

**Handläggare**  
Lena Lien  
Telefon: 08-508 26 920**Till**  
Fastighetsnämnden  
2019-12-19

## **Verksamhetsplan 2020 för fastighetsnämnden**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan 2020 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna omslutningsförändring om 10,8 mnkr inom driftbudgeten.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 13,1 mnkr för klimatinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 6,9 mnkr avseende medel för trygghetsskapande åtgärder.
5. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 1,0 mnkr avseende medel för åtgärdsprogram god vattenstatus.
6. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

## Innehållsförteckning

<b>1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....</b>	<b>4</b>
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	5
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.....	8
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
<b>2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....</b>	<b>8</b>
2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv.....	9
2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov.....	10
2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	12
2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	12
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	13
<b>3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....</b>	<b>19</b>
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	20
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	22
<b>Uppföljning av ekonomi.....</b>	<b>25</b>
Nämndens ekonomiska förutsättningar.....	25
Investeringar.....	31
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	35
Budgetjusteringar.....	36
Omslutningsförändringar.....	37
<b>Särskilda redovisningar.....</b>	<b>37</b>
Agenda 2030.....	37
<b>Systematiskt kvalitetsarbete.....</b>	<b>37</b>
<b>Slut.....</b>	<b>38</b>

## Bilagor

- Bilaga 1.1 Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2020*
- Bilaga 1.2 Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret*
- Bilaga 2 Investnetto VP 2020*
- Bilaga 3 - Plan för upphandling 2020*
- Bilaga 4a KLIMAT Ansökan belysning Farsta sim- och idrottshall*
- Bilaga 4b KLIMAT Ansökan solceller med energilagring Farsta sim- och idrottshall*
- Bilaga 4c KLIMAT Ansökan ersättning belysning stora hallen Beckomberga sim- och idrottshall*
- Bilaga 4d KLIMAT Ansökan Solkyla idrottshall*
- Bilaga 4e KLIMAT Ansökan utfasning oljepannor*
- Bilaga 4f KLIMAT Ansökan renovering av belysning idrottshallen Spånga bad- och idrottshall*
- Bilaga 4g KLIMAT Ansökan ersättning av undertak samt armatur stora hallen Ärvingehallen*
- Bilaga 4h KLIMAT Ansökan ersättning belysning och undertak Husbyhallen*
- Bilaga 5.1 - VATTEN Ansökan medel åtgärdsprogram god vattenstatus Sicklasjön fosforfällning*
- Bilaga 5.2 - VATTEN Ansökan Ek beskr åtgärdsprogr god vattenstatus Sicklasjön*
- Bilaga 6 Kommentarer Stora Projekt VP 2020*
- Bilaga 7a Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Trygghetsåtgärder i utvalda byggnader*
- Bilaga 7b Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Belysning Enskede IP*
- Bilaga 7c Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Belysning Fruängens BP*
- Bilaga 7d Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Belysning Ångby IP*
- Bilaga 7e Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Vällingby sim- och idrottshall*
- Bilaga 7f Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder belysning Hagsätrahallen*
- Bilaga 7g Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder belysning Gärdeshallen*
- Bilaga 7h Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder belysning Garagerörelsen*
- Bilaga 8 Kompetensförsörjningsplan 2020*

## Inledning

Under verksamhetsåret 2020 kommer kontoret att fortsätta arbetet med att stärka samarbetet med andra förvaltningar och aktörer inom staden inom flertalet prioriterade områden. Kontoret kommer bland annat att samarbeta med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret för att åstadkomma en proaktiv och långsiktig planering för tillkommande idrottsytor. Under 2020 fortsätter kontoret sitt arbete att planera för behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid för barn och ungdomar genom samarbeten med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltning och SISAB.

Inom det bestånd kontoret förvaltar finns byggnader och anläggningar som är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningsskyddet och räddningstjänst. Ansvaret för dessa är en viktig del i stadens säkerhetsarbete.

Kontoret fortsätter arbetet med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd ur flera perspektiv. Exempelvis siktar kontoret på att reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnybar energi. Arbetet mot målet om att beståndet ska vara fritt från fossila bränslen fortsätter under året.

Översynen av fastighetsbeståndet fortsätter under året enligt nuvarande försäljningspolicy. Genom att avyttra fastigheter som inte inryms inom kontorets uppdrag bidrar det till att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

För budgetåret 2020 ser kontoret stora utmaningar för resultat- och investeringsbudgeten. Det sedan flera år högt ställda överskottskravet för kontoret kvarstår i kommunfullmäktiges budget och det är mycket svårt att möta för kontoret utifrån fastigheternas möjlighet att leverera avkastning. Investeringsvolymen är fortsatt hög under 2020 och upptas till stor del av tre stora projekt. Därmed kvarstår det uppdämda underhållsbehov inom beståndet vilket ställer verksamheten inför stora utmaningar framgent. Under de kommande åren kommer flertalet stora investeringsprojekt att slutföras vilket får effekten att kontorets kapitalkostnader kommer öka avsevärt under kommande år.

KF:s inriktningsmål:

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

Kontoret kommer under verksamhetsåret arbeta med säkerhets- och trygghetsfrågor i och kring byggnader. Många av fastigheterna är högt klassade kulturhistoriska byggnader. De är en viktig del av stadens historia och målet är att de ska kunna användas i det moderna samhället. I samarbete med Stockholms stadsmuseum görs vårdprogram för dessa byggnader i syfte att bevara värden i byggnaderna på samma gång som de ska kunna användas samhällsnyttiga verksamheter. Människor som vistas i kontorets publika lokaler ska genom att erbjuda god tillgänglighet kunna ta del av samhällets möjligheter och den verksamhet som pågår där. Kontoret ansvarar vidare för anläggningar som är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningsskyddet samt räddningstjänst. Dessa byggnader står i fokus för kontorets säkerhetsarbete.

Kontoret vill öka sociala hållbarheten och samarbetar därför med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och stadens bolag för att skapa nya och levande miljöer som rör byggnader för kultur, idrott och rekreation. Kontoret deltar även i City i Samverkan och andra stadsövergripande forum i syfte att skapa tryggare miljöer i staden.





En annan viktig del av kontorets uppdrag är att som arbetsgivare ska kunna bereda möjlighet för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Det kan innebära att erbjuda ungdomar praktikplatser och feriejobb eller bereda plats för examensarbeten inom kunskapsområden som är till nytta för kontoret. I samarbete med andra tekniska förvaltningar i staden kommer kontoret arbeta aktivt för att marknadsföra tekniska yrken i offentlig sektor.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

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 som arbetsgivare har ett tydligt uppdrag att bereda möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och kunskap. Därför fortsätter kontoret erbjuda ungdomar praktikplatser, examensarbeten och feriejobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser. Kontoret fortsätter samarbetet med Jobbtorg för att matcha praktikplatser med aspiranter och kommer, liksom tidigare år, att ta emot ett antal sommarjobbade ungdomar. Avseende feriejobb kommer nio platser att anmälas under förutsättning att kontoret enbart står för kostnaden av handledning.

Kontoret samarbetar med övriga tekniska förvaltningar och även med universitet och högskolor för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar samt för att marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor. I sammanhanget handlar det också om att synliggöra kontorets spännande arbeten och uppdrag och på så sätt attrahera nya medarbetare på både kort och lång sikt. Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidarejänster är alltid första valet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	9 st	Tas fram av nämnd	Tertial
 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1 st	Tas fram av nämnd	Tertial
 Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	5	Tas fram av nämnd	Tertial
 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	9 000 st	Tertial

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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


Kontoret förvaltar byggnader och anläggningar som är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningskyddet samt räddningstjänst. Ansvar för dessa är en viktig del i stadens säkerhetsarbete.

För att förbättra den sociala hållbarheten i staden samarbetar kontoret med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och stadens bolag för att utveckla och skapa nya och levande miljöer i frågor som rör kultur, idrott och rekreation. Kontinuerligt pågår arbete med att förbättra den upplevda tryggheten i och kring kontorets fastigheter, bland annat genom fysiska åtgärder kring entréer. Under 2020 fortsätter kontoret att samverka med

fastighetsägare runt Hötorget och Sergels torg, City i Samverkan, och med andra stadsövergripande forum i syfte att skapa tryggare miljöer i staden.

Kontoret förvaltar stadens åtta brandstationer sedan år 2008. Flera av brandstationerna har uppnått sin livslängd för byggnadsdelar och tekniska installationer. Närmast i tiden ligger starten av programarbetet för Kungsholmens och Farsta brandstationer. Under 2020 finns små möjligheter att kunna använda investeringsmedel från den långsiktiga investeringsplanen då medlen kommer att användas till att avsluta några stora ombyggnadsprojekt. Kontoret återkommer i frågan när underlag till 2021 och kommande år sammanställs.

Kontoret kommer vara delaktig i arbetet med att utveckla stadens skadedjursbekämpning vilket genomförs under ledning av trafiknämnden.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Trafiknämnden ska ta fram en nämndövergripande handlingsplan för att samordna, upprätthålla och innovativt utveckla stadens arbete med skadedjursbekämpning. Arbetet sker i samarbete med fastighetsnämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Stockholms Hamn AB och Stockholm Vatten och Avfall.	2020-01-01	2020-12-31

Nämndmål:

### **Informationssäkerhet i kontorets verksamhet**

#### **Förväntat resultat**

- Informationssäkerheten har stärkts
- Informationssäkerhetskompetensen inom kontoret har stärkts

#### **Kommentar**

Kontoret inleder en satsning på informationssäkerhet under 2020 med fokus på stärkt informationssäkerhet och ökad kompetens inom området hos kontorets medarbetare. Planerade aktiviteter är utbildning av samtliga medarbetare med målsättning att både medvetandegöra området samt hur var och en kan förhålla sig och agera i sitt dagliga arbete för att främja informationssäkerheten för kontorets verksamhet. Kontoret kommer också att fortsätta arbete med tidigare genomförd informationsklassning med utgångspunkt ur genomförd säkerhetsanalys för att identifiera behov av ytterligare åtgärder framåt. De åtgärder som är möjliga att genomföra 2020 hanteras under året och eventuella återstående åtgärder planeras 2021 och framåt.

Nämndmål:

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

#### **Förväntat resultat**

- Inventering av in- och utrymning i utvalda publika byggnader har genomförts
- Trygghetsåtgärder har genomförts kring kontorets byggnader
- Samverkan kring trygghetsfrågor med aktörer i nära anslutning till kontorets byggnader har skett

- Tillgängligheten i stadens naturreservat har ökat
- Anmärkningar efter myndighetsbesiktningar har haft högsta prioritet i kontorets verksamhet

### **Kommentar**

Trygghet i och kring befintliga lokaler kommer att prioriteras under året. Under 2019 startades kartläggning av strategiska byggnader. Detta arbete fortsätter 2020. I dessa byggnader kommer in- och utrymningsvägar inventeras.

Kontoret arbetar kontinuerligt för att motverka upplevd otrygghet kring kontorets byggnader genom att göra trygghetsronder utomhus. Otrygghet och brottslighet ska motverkas genom att öppna upp miljön i och omkring kontorets fastigheter. Det sker genom fysiska åtgärder i stadsmiljön med beprövad kunskap som god belysning och exempelvis undvikande av skrymmande växtlighet.

I samband med pågående renovering av Skansen 23 (Kulturhuset, Stadsteatern m.fl.) kommer kontoret att samarbeta med Stockholms Stadsteater AB för att utveckla och säkerställa ett helhetsperspektiv i respektive byggnad vid Sergels torg. Skansen 23 fortsätter att renoveras under 2020 och delar av verksamheten utlokaliseras under denna period till andra lokaler i staden.

Kontoret har fått i uppdrag att tillsammans med idrottsförvaltningen utforma en modell för klubbstuga vid idrottsplats för öka närvaron av människor. Särskilda medel finns avsatta för detta för att främja ökad trygghet för flickor på dessa platser.

En viktig del i kontorets säkerhetsarbete är att aktivt arbeta med myndighetsbesiktningar. Kontoret arbetar systematiskt med besiktningar och åtgärder om så krävs. Viktiga komponenter i detta är bland annat hissars funktionalitet och att brandskydd och elsäkerhet är god.

Kontoret har för närvarande låg vakansgrad och arbetar aktivt med uthyrning för att säkerställa optimal uthyrningsgrad. I samband med att kontoret planerar ombyggnadsprojekt beaktas eventuella evakueringsbehov i tidigt skede. Inför ett större projekt tomställs lokaler löpande inför byggstart. Arbetet med att förbättra tillgängligheten i publika lokaler fortsätter under 2020 och sker i större omfattning vid re- och nyinvesteringar.

Avseende naturreservat ska en tillgänglighetsanpassad toalett färdigställas vid Söderbysjön i reservatet. Arbetet med att skylta upp leder och stigar i reservatet fortsätter under 2020.

Kontoret fortsätter arbetet med att stärka organisationens krisberedskap. Kontoret kommer bland annat att genomföra risk- och sårbarhetsanalyser, genomföra en krisövning och djupare implementera krisstödsmaterial, exempelvis larmlistor och rutiner vid händelse av kris, i hela organisationen. Kontoret utbildar berörd personal eftersom bland annat Stadshuset har blivit skyddsobjekt och ser över rutiner, upphandlingar av entreprenörer med mera. Kontoret fortsätter arbetet med att säkerställa en hög informations säkerhet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kartlägga strategiska byggnader utifrån ett trygghetsperspektiv	2020-01-01	2020-12-31
Samarbeta med Stockholms Stadsteater AB för att utveckla och säkerställa helhetsperspektivet i respektive byggnad vid Sergels torg	2020-01-01	2020-06-30
Tillsammans med idrottsförvaltningen arbeta fram en modell för klubbstuga vid idrottsplatser	2020-01-01	2020-12-31
Utbilda berörd personal som arbetar i stadens skyddsobjekt	2020-01-01	2020-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

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

Kontoret ska på uppdrag av stadsdelsnämnderna tillgodose behov av boende för personer med funktionsnedsättning och för pedagogiska ändamål när nya bostadsrättsprojekt planeras och genomförs. Köp av bostadsrätter för pedagogiska ändamål ska ske i samråd med berörd stadsdelsförvaltning.

Att förbättra den fysiska tillgängligheten är ett viktigt fokusområde inom de omfattande renoveringarna och investeringsprojekten som pågår och planeras framöver inom det bestånd som kontoret förvaltar, bland annat kultur- och idrottsanläggningar. Detta för att öka tillgängligheten och delaktigheten för personer med funktionsnedsättning.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

KF:s inriktningsmål:

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

Kontoret förvaltar ett unikt fastighetsbestånd, viktigt för boende, besökare och verksamma i staden. Kontoret ansvarar för offentliga lokaler, såsom idrottsanläggningar, men också för ett brett utbud av lokaler för kontors- och affärsverksamhet, lager, restaurang, produktion, utbildning, föreningsliv, vård och omsorg. Genom samarbeten med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltning och SISAB, fortsätter kontoret under 2020 sitt arbete med att planera för behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid för barn och ungdomar.

Kontoret kommer under 2020 ytterligare stärka samarbetet med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret för att åstadkomma en proaktiv och långsiktig planering för tillkommande idrottsytor, där dygnet runt användning (24/7), integrerats i ett tidigt skede i processen.

Kontoret fortsätter under 2020 arbetet med tillgänglighetsanpassning av publika lokaler och



med att stötta stadsdelsförvaltningarna med särskilda boenden och lokaler för förskolor.

Kontorets arbete med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd ur flera perspektiv fortsätter under 2020. För att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet, samhällsnyttig verksamhet och människors hälsa tas en åtgärdsplan för klimatsäkring av kontorets strategiska byggnader fram. Ambitionen är exempelvis att reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnybar energi. Kontoret kommer fortsätta arbeta mot målet om att beståndet ska vara fritt från fossila bränslen. Under 2020 planerar kontoret inom ramen för sitt innovationsarbete att testa en kompletterande reningsmetod till klor för att rena badvatten. Kontoret verkar även för utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet genom en god planering, utformning och skötsel.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Kontoret förvaltar många av stadens offentliga lokaler, exempelvis idrottsanläggningar, men ansvarar även för ett brett utbud av lokaler för kontors- och affärsverksamhet, lager, restaurang, produktion, utbildning, föreningsliv, vård och omsorg. Genom en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder vill kontoret utveckla och i möjligaste mån anpassa kontorets lokaler till den enskilda kundens verksamhet för ett konkurrenskraftigt näringsliv.

Arbetet med den omfattande renoveringen av den 120 år gamla Riddaren 3 (Östermalmshallen) slutförs under året och byggnaden kommer att öppna för kommers. Byggnadens interiör har då återställts till sitt ursprungliga utseende med modern teknik och logistik. Under ombyggnadsperioden har kontorets kunder evakuerats till den tillfälliga saluhallen på Östermalmstorg. Detta har möjliggjort att kunderna kunnat fortsätta bedriva sin verksamhet under ombyggnationen. Kontoret avser att avyttra den tillfälliga saluhallen under året.

Omfattande renoveringar inom Medborgarhuset 1 (Medborgarhuset) och Skansen 23 (Kulturhuset) har påverkat de kontors-, affärs- och restauranglokaler som är belägna i gatuplanen. Renoveringarna kommer att färdigställas under 2020, vilket medför att attraktiviteten ökar i lokalerna som en följd av större genomströmning av besökare. Detta, i sin tur, bidrar till en ökad upplevd trygghet i byggnaderna och dess närområde.

Staden har tagit fram ett förslag till näringslivspolicy. Kontoret kommer under året bland annat delta i stadens förvaltningsövergripande projekt avseende servicekedjor för etableringsförfrågningar.

Nämndmål:

### **Attraktiv fastighetsägare som bidrar till stärkt företagsklimat i Stockholm**

#### **Förväntat resultat**

- Kundundersökning bland kontorets externa hyresgäster har genomförts.
- Resultatet från genomförd kundundersökning har analyserats och handlingsplan har tagits fram.
- Kontorets attraktivitet som beställare har stärkts.

## Kommentar

Kontoret som fastighetsägare eftersträvar alltid en god dialog med sina hyresgäster. För att utreda hyresgästernas behov kommer kontoret under året genomföra kundundersökningar baserat på fokusgrupper med externa hyresgäster. Kontoret planerar i samarbete med moderator genomföra dessa strukturerade samtal för att klargöra kundernas behov och stärka kontoret som en attraktiv hyresvärd. Analysen av kunddialogen kommer ligga till grund för handlingsplaner för att på kort och lång sikt för att stärka kundkontakterna och bidra till Stockholms företagsklimat.

Kontoret kommer under 2020 arbeta för att ytterligare stärka attraktiviteten som beställare och arbetar alltid aktivt med att engagera leverantörer inför kravställningsarbetet i upphandlingarna för att ta in synpunkter på lösningar och krav. Kontoret kommer fortsätta etablera arbetet med att underlätta för små och medelstora leverantörer att lämna anbud. Detta genom enkla, tydliga och affärsmässiga förfrågningsunderlag. Kontoret avser under 2020 vara synligt i nätverk och på mässor och aktivt söka kontakt med befintliga och nya leverantörer. Med ett tydligt budskap runt vår attraktivitet som beställare, vilket är fastställt i kommunikationsplanen, kommer kontoret under året att genomföra en till två leverantörsdagar för att ytterligare bidra till att kontorets attraktivitet som beställare stärks.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Kontoret förvaltar lokaler som idrottsplatser, föreningslokaler, parklekslokaler och förskolor. Genom samarbete med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB planeras behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid.

Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende och förskolelokaler i staden. Under 2020 beräknar kontoret att förvärva och ge tillträde till LSS-boende i Hägersten-Liljeholmen, och Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltningar. Inom Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning förvärvar kontoret även bostadsrätter för lokaler som upplåts till förskolor.

Kontoret förvaltar lokaler som används som ateljéer och upplåts till ateljéföreningar och enskilda konstnärer. Flera av dessa byggnader kommer kräva omfattande upprustning inom de närmaste åren. Syftet är att lokalerna ska uppfylla myndighetskrav bland annat när det gäller ventilation, elsäkerhet och brandsäkerhet.

För kontorets fortsatta förvaltning och utveckling av stadens parklekar är det angeläget att lösa framtida finansiering och att ett principbeslut fattas kring planläggningen av dessa för att säkerställa att behovet av parklekar matchar befolkningsunderlaget i staden. Staden har högt ställda mål för att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha full delaktighet i samhällslivet. Programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023 innehåller fyra delar: principen om universell utformning, åtgärda befintliga brister i tillgängligheten, individuella stöd och lösningar samt förebygga och motverka diskriminering. Programmet kommer att vara ett bra stöd för drift- och underhållsinsatser i kontorets fastigheter, liksom vid planering av nya ombyggnadsprojekt.

Arbetet fortsätter med att förbättra tillgängligheten i publika lokaler. Många hinder kan avhjälpas med mindre justeringar, det gäller exempelvis toaletter, omklädningsrum och duschutrymmen i idrottsanläggningar. Vid större ombyggnationer tas ett större grepp med helhetstänk på logistik och tillgänglighet. Hissar och ramper byggs in för att klara nivåskillnader och våningsbyten. Med nuvarande budgetförutsättningar har kontoret svårigheter att inrymma ovanstående åtgärder om dessa inte ingår i de större, pågående ny- och ombyggnadsprojekt. Under året färdigställs stora ombyggnationer av Skansen 23 (Kulturhuset), Medborgarhuset 1 (Medborgarhuset) samt Riddaren 3 (Östermalmshallen) där denna målsättning för tillgänglighet gäller.

Nämndmål:

### Långsiktig planering för tillkommande idrottsytor

#### Förväntat resultat

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

#### Kommentar

För en proaktiv och långsiktig planering avseende tillkommande idrottsytor krävs ett väl utvecklat samarbete med berörda förvaltningar och bolag inom staden. Kontoret kommer fortsätta och ytterligare intensifiera beaktandet av verksamhetens behov över tid genom att utveckla anläggningar ur både ett ekonomiskt och tekniskt perspektiv. En större investeringsutgift kan i vissa fall motiveras för att möjliggöra ett mer flexibelt användande av idrottsytan, både när det gäller typ av verksamhet och tidpunkt på dygnet samt mer effektiv anläggning ur ett livscykelperspektiv.

Kontoret kommer under året utarbeta modell för genomförande av kostnadseffektiva idrottsanläggningar i enklare utförande som kan användas av fler idrotter och för många typer av motionsaktiviteter.

Inom ramen för kontorets uppdrag ligger att ansvara för prioritering av idrottsinvesteringar avseende inre underhåll och reinvesteringar. I samarbete med idrottsförvaltningen prioriteras och planeras investeringsmedlens fördelning såväl geografiskt som efter verksamhetsmässiga behov löpande. I takt med att befolkningen ökar i olika geografiska områden planeras även nya skollokaler. Här kommer kontoret fortsatt samarbeta med SISAB, idrotts- och utbildningsförvaltningen med den gemensamma målbilden att lokaler ska kunna samnyttjas av såväl skol- som fritidsverksamhet. Ett tidigt deltagande i stadsplaneringsprocessen möjliggör för kontoret att tillgodose det långsiktiga behovet idrottsytor enligt det fastslagna idrottspolitiska programmet. Se vidare nämndmål ”*Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del*” under kommunfullmäktiges mål 3.2.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Göra Kristinebergs IP till ett idrottscenter	2020-01-01	2020-12-31
Tillsammans med idrottsnämnden göra en tillfällig överbyggnad på Zinkensdamms isrink	2020-01-01	2020-12-31

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Tillsammans med idrottsnämnden påbörja arbetet med att utveckla Gärdets sportfält och där anlägga två 11-spelsplaner med hybridgräs	2020-01-01	2020-12-31
Utarbeta modell för genomförande av kostnadseffektiva idrottsanläggningar i enklare utförande	2020-01-01	2020-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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





Kontoret har som ambition att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt inom staden. Som exempel kan nämnas ny- och ombyggnationer, där kontoret utreder möjligheten att installera laddstolpar för elfordon. Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal. En trafikutredning ska genomföras om behov föreligger och den ska bland annat innehålla tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. I det fall det är lämpligt kompletteras trafikutredningen med analys av kollektivtrafik i området och förslag på förändringar för att uppnå gångavstånd från hållplats till fastighet. Vidare tillgänglighetsanpassas byggnaderna när behov och krav föreligger.



De egna personaltransporterna sker företrädesvis med 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.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Kontoret kommer under året med sin kunskap kring förvaltning av byggnader bistå vid de för andra nämnder och bolags framtagna aktiviteter vars syfte är att befästa samt vidareutveckla staden som en modern stad inom kultur och evenemang. En stad rik på kultur och evenemang är en attraktiv och levande stad som lockar till besök.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Idrottsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden upprätta en plan för utbyte av konstgräset på elitfotbollsplanerna så att gräset återanvänds på befintliga grusplaner för att öka antalet konstgräsplaner till en låg kostnad.	2020-01-01	2020-06-30
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med kulturnämnden och fastighetsnämnden utreda möjligheten att underlätta för kulturevenemang på Stockholms stadshus borgargård i syfte att levandegöra en unik plats i staden för stockholmare och besökare.	2020-01-01	2020-12-31
 Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna och bolagsstyrelser utforma en strategi för gatukonst och muralmålningar i stadsmiljön genom ökad samverkan med fastighetsägare samt förenklad tillståndshantering.	2020-01-01	2020-12-31
 Kulturnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna och bolagsstyrelser ta fram en stadsövergripande strategi för att främja fler kulturlokaler- och scener i staden.	2020-01-01	2020-12-31

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Kulturnämnden ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och fastighetsnämnden utreda hur staden kan underlätta för kulturaktörer att tillfälligt nyttja rivningsfastigheter och outnyttjade platser genom exempelvis generös markupplåtelse, tidsbegränsade bygglov, differentierade upplåtelseavgifter och tydlig kommunikation.	2020-01-01	2020-06-30
 Stockholms Stadsteater AB ska i samarbete med kommunstyrelsen och fastighetsnämnden utveckla det nyrenoverade kulturhuset som ett hus med gemensam identitet genom en hållbar och enhetlig förvaltningsmodell där utökade öppettider, marknadsföring och ansvar för bemötande kan samordnas med husets samtliga hyresgäster.	2020-01-01	2020-06-30

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Kontoret fortsätter arbetet med energieffektivisering och verkar för att öka andelen återvunnen energi samt andelen förnybar energi. Kontoret bedriver ett kontinuerligt arbete med att optimera system för värme, kyla och ventilation i syfte att minska energianvändningen.


För att säkerställa resurseffektivitet i ny- och ombyggnation samt i den kommande förvaltningen ställs tydliga krav på god avfallsplanering och avfallshantering i upphandlingarna och kontoret arbetar för ökad källsortering hos hyresgästerna.







Inom driftverksamheten arbetar kontoret med att minska användningen av utfasnings- och riskminskningsämnen och i projekten används Byggvarubedömningen för att styra mot mer hälsosamma och miljöanpassade produkt- och kemikalieval. Kontoret fortsätter att delta i gemensamma utvecklingsprojekt gällande konstgräsplaner och överväger samtidigt stadens rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi.


Arbete med att åtgärda för höga radonhalter fortgår. Vidare planeras ett innovationsprojekt i Västertorps sim- och idrottshall i syfte att minska kloranvändningen i simhallen.

För att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet samt för att säkra människors hälsa arbetar kontoret vidare med klimatanpassning av kontorets byggnader. Vid om- och nybyggnationer, samt i det planerade underhållet av byggnader, identifieras befintliga ekosystemtjänster och det är kontorets ambition att om möjligt utveckla befintliga ekosystemtjänster alternativt att skapa nya. Vidare fortgår arbetet att, med underlag från klimat- och sårbarhetsanalysen, skyddsvärdesbedöma och prioritera byggnaderna för att sedan ta fram åtgärdsförslag på respektive prioriterad byggnad. Arbetet att förvalta naturreservaten, som är kontorets största tillgång gällande biologisk mångfald och ekosystemtjänster, fortgår med intentionen att utveckla och tillgänglighetsanpassa dem.

Kontoret har nyligen fått förslaget till Miljöprogram samt Klimathandlingsplan 2020-2023 på remiss. Implementering av dessa kommer att ske när de är antagna och kompletteringar av ytterligare aktiviteter/indikatorer kommer att genomföras i kommande rapporteringar.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	19,88 %	Tas fram av nämnd/bolagsstyrelse	År

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggsvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	År
 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	70 %	70 %	År
 El- och värmeproduktion baserad på solenergi	40 MWh	3 420 MWh	År
 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	2 %	2 % energieffektivisering relativt 2018	År
 Totalt köpt energi i stadens verksamheter	95 GWh	1945 GWh	År
 Återbruk inom stadens egen verksamhet (Stocket)	5 st	5 000 st	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska intensifiera arbetet med att energieffektivisera bland annat genom att installera digitala sensorer för att styra energiförbrukningen	2020-01-01	2020-12-31

Nämndmål:

## Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning

### Förväntat resultat

- Åtgärder med mål om fossilfritt bestånd 2020 har genomförts
- Energieffektivisering har beaktats vid ombyggnationer
- Stöd för kvalitativ och kontinuerlig mätning av energianvändning har utvecklats
- Antal solenergianläggningar i beståndet har ökat

### Kommentar

Under 2019 genomfördes en utredning i syfte att se hur kontorets sista oljepannor kunde ersättas med fossilfria energikällor. Under 2020 fortsätter detta arbete genom att upphandla entreprenörer för konverteringen och för detta söker kontoret klimatinvesteringsmedel.

Energieffektiviseringen fortgår genom bland annat löpande driftoptimering enligt framtagna rutiner och checklistor. Energieffektiviseringen ska även intensifieras genom olika punktinsatser, bland annat genom installering av digitala sensorer.

Kontoret ställer även tydliga krav i samtliga större ombyggnationer, där evakuering krävs. Ambitionen är att energieffektivisera så långtgående som möjligt och en målsättning på 30 % energieffektivisering är standard i större ombyggnationer. Arbetet med att implementera det nya fastighetsförvaltningsystemet fortskrider, och syftet är bland annat att underlätta uppföljningen av energianvändning samt identifiera effektiviseringspotential.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att möjliggöra produktion av förnyelsebar energi, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Därför ska alltid en solenergiutredning göras, när förutsättningarna inte sedan tidigare är kända. Detta för att visa på vilka möjligheter till solenergi som föreligger vid varje enskilt projekt.

För att få kännedom om klimatpåverkan från byggnadernas grundkonstruktion, stomme och

klimatskal bör en livscykelanalys genomföras vid nyproduktion och i de fall grundkonstruktion, stomme och klimatskal byts ut. Detta genomförs när det finns ekonomiska förutsättningar. Ökad kännedom om klimatpåverkan kommer att möjliggöra klimatsmarta val och kravställanden i framtida projekt.

Energianvändningen påverkas även av hyresgästernas verksamhet och engagemang. För att påverka den användningen nyttjas bland annat gröna hyresavtal för att få igång en dialog och tillsammans komma fram till lämpliga åtgärder för energieffektivitet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion	1		År
Minskning av ton CO2 till år 2023	829		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Konvertering av oljepannor till fossilfria alternativ	2020-01-01	2020-12-31

Nämndmål:

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

### **Förväntat resultat**

- Möjligheter för fler hyresgäster att sortera sitt avfall i fraktioner har etablerats
- Uppföljning av deponiavfall i byggprojekt har genomförts

### **Kommentar**

EUs avfallshierarki ligger till grund för verksamheten och tydliga krav ställs även i projekten. Förutom avfallshantering i byggnationen ska den framtida avfallshantering planeras för enligt stadens avfallsplan och kontorets anvisningar. För att kunna sätta mål på minskad andel deponi i byggnadsavfallet ska en sammanställning av avslutade projekts avfallsmängder göras och fortsättningsvis följas upp.

Kontoret kommer arbeta mer aktivt med avfallsfrågorna under det kommande året. Möjligheten att utöka avfallshantering med fraktionen matavfall i kontorets fastigheter kommer att utredas, och ska leda till att fler hyresgäster kan sortera ut sitt matavfall.

För att på ett effektivt och systematiserat sätt verka för god resursförbrukning, energianvändning och avfallshantering har kontoret ambitionen att tillämpa gröna hyresavtal när hyresavtal nytecknas och omförhandlas. Kontoret kommer dessutom att medverka i ett projekt som energimyndigheten bedriver gällande gröna hyresavtal.

För att möjliggöra återanvändning av inventarier vid ombyggnationer samt vid utbyte av inventarier kommer kontoret utreda om ej önskvärda inventarier kan läggas ut på Stocket, stadens andrahandsmarknad för möbler. Detta sker i de fall kontoret har rådighet över inventarierna. Som komplement till Stocket samarbetar kontoret även med Kompanjonen, en andrahandsmarknad för att återanvända byggavfall. Vid utbyte av konstgräs på elitfotbollsplaner återanvänds konstgräset till planer vilka inte har samma kvalitetskrav på konstgräset.

Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån att kunna certifiera byggnaden

enligt miljöbyggnad när så blir möjligt. När det gäller byggnader som är aktuella för omcertifiering enligt BREEAM in Use kommer kontoret göra en bedömning i varje enskilt fall om omcertifiering är möjligt ur ett ekonomiskt perspektiv.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel större projekt (nyproduktion samt ombyggnation som kräver evakuering) med projektspecifikt miljöprogram	100 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kartlägga var det är möjligt att lägga till fraktionen matavfall vid kontorets hämtställen samt addera fraktionen på lämpliga ställen	2020-01-01	2020-12-31
Mäta och systematisera uppföljning av andel deponiavfall av totalt byggavfall på avslutade projekt	2020-01-01	2020-12-31

Nämndmål:

### Klimatsäkrade fastigheter och byggnader

#### Förväntat resultat

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

#### Kommentar

Arbete med klimatanpassning av kontorets byggnader fortgår under 2020. Kontoret har sedan tidigare kartlagt vilka byggnader som riskerar att utsättas för översvämning på grund av skyfall och/eller ökade vattennivåer. Då det rör sig om flera hundra berörda byggnader handlar det nu om att prioritera vilka byggnader som är mest skyddsvärda utifrån bland annat samhällsfunktion, liv och hälsa, ekonomi och egendom samt kulturmiljö. Därefter ska åtgärdsförslag tas fram för samtliga prioriterade byggnader. Detta arbete sökte kontoret klimatinvesteringsmedel för under 2019 men arbetet har blivit försenat. Kontoret kommer söka ombudgetering av dessa medel i samband med verksamhetsberättelsen 2019.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Skyddsvärdesbedömning samt åtgärdsförslagsframtagning för de klimathots- och skyddsvärdesprioriterade byggnaderna	2020-01-01	2020-12-31

Nämndmål:

### Nämndens byggnader är hälsosamma att vistas i

#### Förväntat resultat

- Fuktsäkerhetsprojektering har skett vid ny- och ombyggnadsprojekt
- Innovationsprojekt i simhall har genomförts som komplement till konventionell vattenrening

#### Kommentar

Kontroll av inomhusluften i kontorets lokaler sker enligt myndighetskrav och de rekommendationer som finns, exempelvis gällande ventilationskontroller (OVK). Arbetet med radonmätning av bostads- arbetsplats- och undervisningslokaler fortgår liksom



genomförande av åtgärder i de byggnader där halterna överstiger riktvärdena. Kontoret säkerställer kontinuerlig och effektiv drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem genom löpande ronderingar i teknikutrymmen.

För att säkerställa en god inomhusmiljö ställer kontoret krav på vilka material och kemikalier som får byggas in i fastigheterna. Kontoret ställer även krav på tillämpning av Bygga F som är en standard för fuktsäkerhetsprojektering.

Under 2020 planerar kontoret att testa en kompletterande reningsmetod av klor för att rena badvatten. Syftet är att utreda möjligheterna att minska mängden klor i reningen av badvatten. Detta för att på så sätt minska resursförbrukningen, förbättra simhallars inomhusmiljö samt eventuellt minska simhallars energiförbrukning, städbehov och förlänga anläggningarnas livslängd. I Enskedebadet har det sedan 2013 pågått experimentella försök med att avdöda bakterier med hjälp av LED och fotokatalys. Detta har gjorts i en mindre undervisningsbassäng. Försöken har haft goda resultat och nu planerar kontoret att, i samarbete med KTH och företaget Teknikmarknad, skala upp försöken och installera samma lösning i Västertorps sim- och idrottshall.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel av större om- och nybyggnationer som fuktsäkerhetsprojekteras.	100 %		Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Fortsätta mätningen av radon i ej uppmätta bostads-, arbetsplats- och undervisningslokaler samt åtgärda där halterna överstiger riktvärden	2020-01-01	2020-12-31
Testa alternativ metod till klorrening i Västertorps simhall	2020-01-01	2020-12-31

Nämndmål:

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

### Förväntat resultat

- Åtgärder för att minska spridning av mikroplaster på konstgräsplaner har genomförts
- Mängden prioriterings- och utfasningsämnen som används av kontorets driftverksamhet minskar

### Kommentar

Kontoret arbetar kontinuerligt med att fastigheterna ska vara fria från miljö- och hälsoskadliga ämnen. Inom ramen för kontorets driftverksamhet används endast på förhand godkända produkter, som är registrerade i Chemsoft. I projekten ställs långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation. För att få en spårbarhet och kontroll över vad som byggs in i fastigheterna, ska Byggvarubedömningen alltid tillämpas vid ny- och ombyggnation. Detta både i projektering och i produktion. Kontoret kommer att arbeta för att minska andelen ”undviks-produkter” i projekten samt att hantera dessa på ett korrekt sätt med krav på avvikelserapporter och godkännande i Byggvarubedömningen. Detta för att säkerställa styrning och främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ.

Kontoret deltar fortsättningsvis i projekt gällande nya material för konstgräsplaner och överväger den av staden framtagna rekommendationen för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi. Dessutom kommer kontoret kontinuerligt installera granulatfällor vid konstgräsplaner och där det är möjligt anläggas hårdgjorda ytor för snöuppläggning vintertid.

Möjliga åtgärder för att minska användningen av plastprodukter i kontorets verksamhet ska ses över.

Vid köp av bostadsrätter för förskolor ska alltid rumsfunktionsprogram bifogas, där krav gällande kemikaliesmart förskola ingår.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" i Byggsvarubedömningen (BVB)	9 %		Tertial
Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter	100 %		Tertial
Andel produkter med prioriterings- och utfasningsämnen som används av kontorets driftverksamhet	25 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Granulatfällor ska installeras och hårdytor för snöupplag ska anläggas vid utvalda konstgräsplaner	2020-01-01	2020-12-31
Utrensning och utbyte av utvalda produkter med prioriterings- och utfasningsämnen som används av kontorets driftverksamhet ska genomföras	2020-01-01	2020-12-31

Nämndmål:

## Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

### Förväntat resultat

- Kontoret har prövat möjligheterna att skapa ekosystemstjänster vid större ny- och ombyggnationer
- De gröna och ekologiska värdena i naturreservaten har förstärkts och utvecklats

### Kommentar

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar kontoret en viktig roll när det gäller att bevara samt stärka den biologiska mångfalden och övriga ekosystemstjänster i staden. Detta gäller både inom staden men framförallt i och med förvaltningen av naturreservaten.

I projekten ställs krav på att befintliga ekosystemstjänster ska bevaras eller kompenseras i de fall de inte kan bevaras. När det gäller nyproduktion vid markanvisning tillämpas systemet med grönytefaktor, GYF.

Kontoret avser att medverka i Nacka kommuns planerade fosforfällning av Sickla- och Järlasjöarna. Fosforfällningen ska göras med hjälp av aluminiumklorid vilken binder fosfor och gör att den inte kan bidra till övergödning. Projektet är beroende av att externa medel beviljas.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel större om- och nybyggnationer där möjligheten att utveckla ekosystemtjänster har prövats	100 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Medverkan i fosforfällning i Sicklasjön	2020-01-01	2020-12-31

KF:s inriktningsmål:

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

Kontoret har under flera år haft mycket stora problem i såväl resultatbudget som investeringsbudget beroende på ett högt satt överskottskrav kombinerat med ett fastighetsbestånd med mycket stora behov av renoveringar och underhållsåtgärder. Kontorets bedömning är att beståndet är i ett sådant dåligt skick att ett högt ekonomiskt överskott inte fortsatt är möjligt att leverera. I nuläget behöver fokus vara att i högre grad satsa överskottet från kontorets verksamhet på renovering och underhåll. Behovet av renoveringar ökar och kontoret konstaterar att det är svårt att inrymma detta inom rådande långsiktiga investeringsplan vilket ställer stora krav på prioritering mellan projekt men även inom enskilda projekt. Den hårda prioriteringen sker i dialog mellan kontoret och idrottsförvaltningen. Sammantaget ger det mycket stora utmaningar i form av planering och finansiering av omfattade åtgärder inom fastighetsbeståndet.

Att hålla sig till de givna budgetramar för såväl resultat- som investeringsbudget är av högsta prioritet för kontoret. Arbetet med att säkra en tillräcklig kostnadskontroll pågår på olika sätt inom kontoret. Ett exempel är det nya arbetssättet i projekt med väsentligt skarpare styrning hela vägen från behov till färdigt projekt.

Arbetet med att kontinuerligt se över beståndet, i enlighet med rådande försäljningspolicy, fortsätter under året för att identifiera de fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden med syfte att avyttra dem. Försäljningar av fastigheter som inte inryms inom uppdraget bidrar till att uppnå en långsiktig, mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Kontoret kommer under 2020 arbeta vidare med att implementera och förankra det nya arbetssättet i byggprojekt som beslutades under 2019. Tillsammans med det framtagna systemstödet för byggprojekt är detta viktiga grundpelare för att stärka styrningen och nå målsättningen om en effektiv projektverksamhet som håller uppsatta mål avseende tid, kostnad och kvalitet.

Kontorets långsiktiga mål är att vara en förebild som arbetsgivare och ett självklart val för medarbetare inom fastighetsbranschen. Arbetet med att stärka arbetsgivarvarumärket fortsätter under 2020. Kontoret kommer särskilt att fokusera på att utveckla det kommunikativa ledarskapet genom stärkt målstyrning, att arbeta med den interna stoltheten inom kontoret och att fokusera på kultur, värdegrund och arbetsmiljö.

Samtliga avdelningar/enheter har sedan några år tillbaka arbetat aktivt med att bryta ner nämndens verksamhetsplan till enhetsvisa verksamhetsplaner för en ökad kännedom om, och styrning mot, de gemensamma målen för verksamheten. Detta viktiga arbete kommer att fortsätta under 2020.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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




Kontoret arbetar under 2020 vidare för att nå målet om en ekonomi i balans. Kontoret har under flertalet år haft problem i såväl resultatbudget som investeringsbudget beroende på ett högt satt överskottskrav kombinerat med ett fastighetsbestånd med mycket stora behov av renoveringar och underhållsåtgärder.


Att hålla sig till de givna budgetramar för såväl resultat- som investeringsbudget är av högsta prioritet för kontoret. Arbetet med att säkra en tillräcklig kostnadskontroll pågår på olika sätt inom kontoret. Ett exempel är det nya arbetssättet i projekt med väsentligt skarpare styrning hela vägen från behov till färdigt projekt. Ett annat är den löpande månadsvisa uppföljningen som sker med kontorets alla budgetansvariga för att säkerställa god budgethållning och hög prognossäkerhet för resultat- och investeringsbudget. Dessa uppföljningar rapporteras till nämnd såväl som Stadsledningskontoret. Utöver detta finns naturligtvis stadens tertialrapporter och bokslut som uppföljning.


Under 2019 genomförde kontoret en omorganisation och beslutade om ett nytt arbetssätt i byggprojekt. Båda aktiviteterna hade en koppling till kontorets förmåga att arbeta effektivt och att på ett bättre sätt förhålla sig till de ekonomiska ramar kontoret har. Detta arbete fortsätter under 2020 med fokus på att hämta hem effekter av dessa genomförda förändringar.

Underskottet i förhållande till det uppsatta överskottskravet i budgeten uppgår till 54,7 mnkr. Kontoret ser inga realistiska möjligheter att inarbeta detta underskott under 2020. Alla åtgärder, som fortfarande medger att kontoret levererar sitt uppdrag till att minska underskottet, kommer dock att övervägas.

Träffsäkerheten i de ekonomiska prognoser som lämnas ska fortsatt hålla en god kvalitet och utvecklas ytterligare. Läs vidare hur kontoret arbetar med målet Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar under nämndmål "*Nämndens ekonomi är i balans*" samt under "*Uppföljning av ekonomi*".

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
<b>Kommentar</b> Kontoret ser inga möjligheter att nå årsmålet om 100 %.			
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
<b>Kommentar</b> Kontoret ser inga möjligheter att nå årsmålet om 100 %.			
 Nämndens prognossäkerhet T2	+/- 1 %	+/- 1 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska genomföra en översyn av fastigheterna i sitt bestånd och identifiera de fastigheter som ska behållas inom nämnden, vilka som lämpligen bör överföras till andra nämnder och bolag inom koncernen och vilka som bör avyttras	2020-01-01	2020-12-31

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden ska säkerställa en snabb process för de åtgärder som krävs, som till exempel detaljplaner, fastighetsbildningar med mera, för att genomföra avyttringar och överföringar till andra nämnder och bolag samt externa försäljningar.	2020-01-01	2020-12-31

Nämndmål:

## Nämndens ekonomi är i balans

### Förväntat resultat

- Fortsatt utveckling och renodling av fastighetsbeståndet har skett
- Fler fastigheter bär sina kostnader
- Hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet

### Kommentar

Kontoret har under flertalet år haft problem i såväl resultatbudget som investeringsbudget beroende på ett högt satt överskottskrav kombinerat med ett fastighetsbestånd med mycket stora behov av renoveringar och underhållsåtgärder. Kontorets bedömning är att beståndet är i ett sådant dåligt skick att ett högt ekonomiskt överskott inte fortsatt är möjligt att leverera. Kontoret har också en stor del stadsinterna hyresgäster där självkostnadshyra tillämpas samt ett stort antal hyresgäster med begränsad betalningsförmåga exempelvis föreningar, kulturverksamhet och ateljéer. Dessa förutsättningar gör att möjligheterna att öka hyresintäkterna för att lösa den ekonomiska situationen är begränsad.

Sammantaget ger det stora utmaningar i form av planering och finansiering av omfattade åtgärder inom fastighetsbeståndet. Kontoret konstaterar att det långsiktiga investeringsläget kräver en än mer noggrann prioritering mellan investeringar men även inom en investering. Trots denna prioritering är kontorets bedömning att åtgärder tvingas skjutas framåt i tiden vilket riskerar att samhällsviktiga funktioner inte kan säkerställas.

En stor del av fastigheterna bär inte sina egna kostnader och bidrar därmed inte till det uppsatta överskottskravet, tidigare kallad avkastningskravet. I dessa fall behöver antingen hyran omförhandlas eller överskottskravet justeras. Då merparten av kontorets intäkter är stadsinterna blir det en fråga i inhyrande nämnd om en ökad hyreskostnad alternativt att staden accepterar en sänkning av kontorets överskottskrav. Kontoret ska under 2020 även arbeta för att ta fram åtgärder som på sikt kan förbättra nämndens driftnetto genom omförhandling av externa hyror, genom avyttring och genom att utveckla användningen av nyckeltalsanalyser.

Kontoret kommer i enlighet med gällande försäljningspolicy under året kontinuerligt se över beståndet för att identifiera de fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden. Försäljningar av fastigheter som inte ligger i linje med kontorets egen verksamhet eller behövs inom det långsiktiga kommunala uppdraget ska avyttras för att bidra till att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. Fastigheter med idag negativa driftnetton eller där det finns större reinvesteringsbehov inom en snar framtid som inte kan täckas av hyresintäkter behöver prövas om dessa är långsiktigt strategiskt viktiga för staden eller om dessa kan avyttras för att möjliggöra en långsiktig hållbar ekonomi för nämnden. Innan

försäljning på en öppen marknad sker kommer kontoret även fortsattvis utreda huruvida aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom någon av stadens andra bolag och förvaltningars uppdrag. Kontoret kommer, liksom under föregående år, tillsammans med exploateringskontoret arbeta för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att överföras. För de överförda objekten kommer kontoret att erhålla förvaltningsuppdrag. Kontoret ska även pröva att överföra fastigheter och projekt till exempel Stockholms Stads Parkerings AB och Skolfastigheter i Stockholm AB.

Kontoret kommer under 2020 fortsätta medverka aktivt i stadens forum för samverkan och samplanering av lokalresurser till exempel inom SAMS (Samordnad grundskoleplanering i Stockholm). I processen för, och arbetet med, lokalförsörjningsplanering ska kontoret ha ett långsiktigt driftkostnadsperspektiv så att kommunkoncernens samlade lokalkostnader hålls på rimliga nivåer.

Under 2019 har kontoret, i samarbete med stadsledningskontoret, påbörjat en översyn av kontorets hyresmodeller. Denna kommer att fortsätta under året med målsättningen att så snart som möjligt kunna implementeras. I samråd med stadsledningskontoret ska kontoret utarbeta hyresmodeller som är transparenta och förutsägbara för stadens verksamheter och som även är jämförbara med andra hyresmodeller inom staden. De nya modellerna ska ta hänsyn till nämndens överskottskrav och vara kostnadstäckande.

Kontoret ska i samråd med stadsledningskontoret utreda andrahandsuthyrningar som bör avvecklas.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Fortsatt implementering och acceptanstestning av det nya fastighetssystemet	2020-01-01	2020-12-31
Hitta hyresmodeller som medger en adekvat användning av fastigheter, i samarbete med Kommunstyrelsen	2020-01-01	2020-12-31
Pröva att avyttra mark utanför kommungränsen, exempelvis naturreservat, till den kommunen där marken är belägen	2020-01-01	2020-12-31
Pröva ett utökat samarbete med externa aktörer vid nyproduktion och ombyggnad	2020-01-01	2020-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

För att möta det stora underhållsbehovet som finns i befintliga anläggningar och efterfrågan av nya anläggningar behöver kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen fortsätta arbetet med att utveckla strategier för att tillgodose framtida behov. Övriga delar av beståndet ses också över löpande utifrån stadens och hyresgästernas behov för att kontorets ska kunna utveckla det på ett så bra sätt som möjligt.








Kontoret arbetare vidare med åtgärder för att minimera den korta och långa sjukfrånvaron samt för att nå målet för Aktivt Medskapandeindex.

När det gäller systematisk uppföljning av upphandlade avtal samt upphandlingar där marknadsdialog har skett, drivs det arbete inom ramen för kontorets utveckling av

upphandlingsprocessen som pågår sedan en tid tillbaka.

När det gäller tjänsteutlåtanden som har en jämställdhetsanalys ser kontoret svårigheter att sätta relevanta mål då antalet tjänsteutlåtanden där en jämställdhetsanalys är relevant varierar kraftigt över tid. Kontorets målsättning är att alltid göra denna analys när så är relevant men konstaterar samtidigt att det ofta är den nämnd som är hyresgäst som bör göra denna analys, varför ett samarbete i dessa frågor är nödvändigt.

Kontoret kommer under året fortsätta jobba med EU-frågor i enlighet med de principer som nämnden antagit. Principerna bygger på stadens övergripande EU-policy och kontoret kommer framförallt prioritera bevakning av verksamhetsanknutna EU-frågor samt delta vid stadsledningskontorets styrgrupper.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Aktivt Medskapandeindex	78	82	År
 Andel tjänsteutlåtanden som innehåller en jämställdhetsanalys	10 %	Tas fram av nämnden	Tertial
 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	90 %	90%	År
 Andel upphandlingar där marknaddialog har genomförts	80 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Index Bra arbetsgivare	85	84	År
 Sjukfrånvaro	3,9 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Sjukfrånvaro dag 1-14	1 %	Tas fram av nämnd	Tertial

Nämndmål:

### **Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del**

#### **Förväntat resultat**

- Aktiva prioriteringar av åtgärder inom befintlig budget utifrån byggnadens och verksamheternas behov har genomförts

#### **Kommentar**

Till grund för kontoret och idrottsförvaltningens prioriteringar avseende ny- och reinvesteringar ligger det idrottspolitiska programmet och byggnadernas statusinventeringar. Överenskommelser om olika satsningar motiveras utifrån verksamhetens och byggnadens behov. Behovet av renoveringar ökar och kontoret konstaterar att det är svårt att inrymma detta inom rådande långsiktiga investeringsplan vilket ställer stora krav på prioritering mellan projekt men även inom enskilda projekt. Den hårda prioriteringen sker i dialog mellan kontoret och idrottsförvaltningen.

Kontoret ska tillsammans med idrottsförvaltningen under året göra en översyn av alla planerade idrottsanläggningar med syfte att hitta enklare lösningar för att minska kostnaderna och identifiera eventuella projekt som kan byggas av privata aktörer.

Kontoret ska i samråd med idrottsförvaltningen bistå exploateringskontoret med underlag för framtagande av kalkyl och behovsanalys vid exploatering av befintliga idrottsytor i de fall idrottsytor ska kompenseras. I nuläget står kontoret risken att idrottsytor går förlorade när idrottsmark tas i anspråk för stadsutveckling. Kontoret efterlyser en tydligare styrning från stadsledningen avseende hanteringen av ersättningsinvesteringar.

Kontoret ska även under 2020 ta tillvara på möjligheterna med digitalisering och teknikutveckling för att åstadkomma en effektiv lokalanvändning, bland annat tillsammans med idrottsförvaltningen.

Nämndmål:

### **Effektiv verksamhet**

#### **Förväntat resultat**

- Kontorets projektprocess är implementerad och det interna samarbetet har stärkts
- Projektens prognossäkerhet har förbättrats genom aktiv styrning och riskhantering
- Upphandlingskompetensen inom kontoret har ökat

#### **Kommentar**

Kontoret kommer under 2020 arbeta vidare med att implementera och förankra det nya arbetssättet i byggprojekt som beslutades under 2019. Tillsammans med framtaget systemstöd för byggprojekt är detta viktiga grundpelare för att nå målsättningen om en effektiv projektverksamhet som håller uppsatta mål avseende tid, kostnad och kvalitet. Det nya arbetssättet i projekt, som har högsta prioritet att implementera fullt ut, innebär väsentligt skarpare styrning hela vägen från behov till färdigt projekt.

Utöver ett utvecklat arbetssätt och nya systemstöd är den interna samverkan mellan olika avdelningar och funktioner mycket viktig för slutresultatet inom projektverksamheten. Ett utvecklingsarbete kommer att ske under året för att ytterligare förbättra detta.

Upphandlingskompetensen behöver öka inom kontoret i en vid bemärkelse. En stor del av verksamheten upphandlas och det behöver då finnas en god kompetens inom områden som kravställning, avtalsuppföljning, leverantörsutvärdering med mera. För att nå målet kommer upphandlingsenheten under året arbeta aktivt med olika åtgärder för att bidra till en ökad upphandlingskompetens inom kontoret.

Nämndmål:

### **Stärkt arbetsgivarvarumärke**

#### **Förväntat resultat**

- Intern samverkan har stärkts genom tydliggörande av roller och ansvar
- Medarbetarnas engagemang i planering och uppföljning av kontorets verksamhet har fördjupats
- Kontorets målstyrning har stärkts



## Kommentar

Kontorets långsiktiga mål är att vara en förebild som arbetsgivare och ett självklart val för medarbetare inom fastighetsbranschen. Arbetet med att stärka arbetsgivarvarumärket fortsätter under 2020. Kontoret kommer särskilt att fokusera på att utveckla det kommunikativa ledarskapet genom stärkt målstyrning, att arbeta med den interna stoltheten inom kontoret och att fokusera på kultur, värdegrund och arbetsmiljö.

För att säkra nuvarande och framtida kompetensförsörjning kommer olika aktiviteter att genomföras, dels med fokus på enskilda medarbetares kompetensutveckling men också aktiviteter som stärker samarbete och målstyrning vid kontoret.

Kontoret kommer under 2020 att fortsätta att utveckla verksamheten genom att förtydliga processer, ansvarsfördelning, arbetssätt och hur chefer och medarbetare behöver samspela med varandra för att nå gemensamma mål. Kontorets arbete med respektfullt bemötande och inkluderande förhållningssätt kopplat till kontorets värdegrund fortsätter under 2020.

För att tydliggöra stadens vision och inriktning inom kontoret har samtliga avdelningar/enheter sedan några år tillbaka arbetat aktivt med att bryta ner nämndens verksamhetsplan till enhetsvisa verksamhetsplaner. Under 2020 kommer kontoret att ytterligare fördjupa medarbetarnas engagemang i planering och uppföljning av avdelningarnas och enheternas verksamhet. Detta kommer bland annat att ske genom aktiviteter som stärker kontorets värdegrund och som tydliggör medarbetarnas ansvar för sin egen och verksamhetens utveckling.

Kontoret kommer under året genomföra kompetenshöjande aktiviteter för att stärka medarbetarnas kompetens inom områdena organisatorisk och social arbetsmiljö, kommunikation och informationssäkerhet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Planera och genomföra målgruppsanpassade utbildningar inom områdena organisatorisk och social arbetsmiljö, kommunikation och informationssäkerhet	2020-01-01	2020-12-31
Utveckla chefer och medarbetares kompetens inom området coachning och feedback.	2020-01-01	2020-12-31

## Uppföljning av ekonomi

### Nämndens ekonomiska förutsättningar

Kontoret ser fortsatt stora utmaningar för både resultat- och investeringsbudgeten för budgetåret 2020. Förskjutningar i stora investeringsprojekt samt tomställningar till följd av kommande och tidigare planerade investeringsprojekt och stadsutveckling medför lägre hyresintäkter än budgeterat.

I budgetförutsättningarna för 2020 ingår nya besparingskrav samt en besparingspost sedan tidigare som inte har varit möjligt för kontoret att inarbeta i sin helhet. Kontoret konstaterar att det sedan flera år högt ställda överskottskravet för kontoret kvarstår i kommunfullmäktiges budget och det är mycket svårt att möta utifrån fastigheternas möjlighet att leverera avkastning. Samtidigt som investeringsvolymen är fortsatt hög under 2020, och till stor del intecknas av tre stora projekt, kvarstår ett stort uppdämt underhållsbehov vilket ställer

verksamheten inför stora utmaningar. Många stora investeringsprojekt kommer att slutföras de närmaste åren vilket får effekten att kontorets kapitalkostnader kommer öka avsevärt under kommande år. Sammantaget kommer detta också påverka kontorets möjlighet att leverera ett överskott.

Investeringsvolymen är fortsatt på en hög nivå under kommande budgetår. Kontoret vill tydliggöra att de mycket stora investeringsprojekt som nu är i produktion kommer att behöva prioriteras under budgetåret då möjligheten att pausa dem är förenade med så stora kostnader att det inte är ett realistiskt alternativ.

När det gäller idrottsfastigheter är investeringsbehoven betydligt större än kommunfullmäktiges budget för kommande år. Kontoret konstaterar såsom tidigare att det under de närmaste åren finns ett stort behov av reinvesteringar i dessa fastigheter.

Detta gör att andra projekt i initierings-, planerings- och genomförandefas kommer behöva prioriteras om eller stoppas helt. I sin tur påverkar detta kontorets möjligheter att förse stadens verksamheter med lokaler och anläggningar. På grund av detta ser kontoret också ett stort behov av att behöva omprioritera investeringsmedel som inte väntas förbrukas under budgetåret, för att skapa ett ökat investeringsutrymme inom den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar.

I jämförelse med kommunfullmäktiges budget för år 2020 bedöms intäkterna till 10,8 mnkr lägre. Kontorets verksamhetskostnader ligger 66,0 mnkr över den av kommunfullmäktig tilldelade ramen vilket ger ett försämrat driftnetto om -76,7 mnkr i jämförelse med kommunfullmäktiges budget. Kapitalkostnaderna minskar med 21,1 mnkr.

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

Fastighetsnämnden	VP	FB	KF	VP	Avvikelse
Mnkr	2019	2020	2020	2020	VP 2020 vs. KF 2020
Hyror	1 199,7	1 258,1	1 238,1	1 225,6	-12,5
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering *)	36,2	36,2	24,9	21,3	-3,6
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	49,9	35,6	35,6	34,5	-1,1
Arbeten åt utomstående	10,8	0,8	0,8	3,9	3,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	15,3	22,6	22,6	22,0	-0,6
Övriga intäkter	57,0	51,6	46,1	50,0	3,8
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 368,9</b>	<b>1 404,9</b>	<b>1 368,1</b>	<b>1 357,3</b>	<b>-10,8</b>
Driftkostnader (drift)	-228,4	-220,5	-221,5	-221,3	0,2
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-80,7	-73,0	-73,0	-73,0	0,0
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-48,1	-45,9	-55,9	-51,6	4,2
Planerat underhåll	-44,9	-44,7	-49,7	-49,7	0,0
Effektivisering	0,0	0,0	76,8	0,0	-76,8
Arbeten åt utomstående	-10,8	-0,8	-0,8	-3,9	-3,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	-13,5	-26,7	-26,7	-20,3	6,4
Förvaltningskostnader (OH)	-105,5	-117,0	-117,0	-116,4	0,6
Fastighetsskatt	-17,9	-17,3	-17,3	-17,2	0,1
Övriga kostnader	-33,6	-36,5	-29,9	-27,5	2,4
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-583,4</b>	<b>-582,3</b>	<b>-514,9</b>	<b>-580,9</b>	<b>-66,0</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>785,5</b>	<b>822,6</b>	<b>853,2</b>	<b>776,5</b>	<b>-76,7</b>
Avskrivningar	-398,5	-461,5	-461,5	-470,8	-9,3
Räntekostnader	-108,6	-137,9	-137,9	-107,5	30,4
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-507,1</b>	<b>-599,4</b>	<b>-599,4</b>	<b>-578,3</b>	<b>21,1</b>
<b>Resultat innan överskottskrav</b>	<b>278,4</b>	<b>223,2</b>	<b>253,8</b>	<b>198,1</b>	<b>-55,7</b>
Överskottskrav	-333,8	-258,6	-253,8	-252,8	1,0
Underskott	55,4	35,4	0,0	54,7	54,7
<b>Resultat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

\*) Från 2020-01-01 utgår torgintäkter då trafiknämnden övertar ansvaret för torgplatser för torghandeln på salutorgen

#### Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FB - underlag för budget 2020 med inriktning för 2021 och 2022 för angivet år

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget för angivet år

## Intäkter

Kontorets intäkter uppgår till 1 357,3 mnkr vilket understiger kommunfullmäktiges budget för 2020 med 10,8 mnkr. Intäkterna avviker mot flerårsbudgeten med 47,6 mnkr och förändringar finns inom flertalet poster, där väsentliga förändringar beskrivs nedan.

Stockholm växer och utvecklas i en hög takt. Stadsutvecklingsplaner och övriga förvaltningars förändring i verksamheten får stor effekt på kontorets verksamhet, exempelvis gällande tomställda lokaler i samband med renoveringar och förändrade tidplaner för detta. Kontoret kan inte påverka dessa faktorer och de negativa konsekvenser som följer, exempelvis i form av bortfallande hyresintäkter, påverkar kontorets möjligheter att leverera överskott.

Hyresintäkterna i budgeten avviker mot flerårsbudgeten till följd av ökade vakanser och uppsagda avtal med totalt 17,2 mnkr. Stadsbiblioteket annexet (Spelbomskan 17) avviker med 4,8 mnkr då lokalerna är tomställda i avvaktan på utredning kring vilken verksamhet som kan bedrivas i byggnaden. Kontoret inväntar uthyrning för att se vilket behov av

evakueringslokaler och projektkontor som uppstår i samband med underhållsprojektet för Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) startar. Hyresgästen i fastigheten Bällsta 1:26 har avflyttat vilket leder till minskade hyresintäkter mot flerårsbudget om 1,6 mnkr. Nyuthyrning är inte aktuell till följd av kommande stadsutvecklingsprojekt. Kontorets inhyrning av garage i Beridarebanan 10 har upphört vilket innebär minskade hyresintäkter om 7,4 mnkr i jämförelse med flerårsbudgeten. Motsvarande effekt återfinns på inhyrningskostnader.

Den 1 januari 2020 övertar trafiknämnden ansvaret för upplåtelse och tillsyn av torgplatser för torghandeln vid salutorgen. Detta innebär minskade intäkter om 13,2 mnkr i jämförelse med flerårsbudgeten. Kontoret konstaterar att driftnettoavvikelsen från flerårsbudgeten uppgår till 11,6 mnkr jämfört med justeringen om 8,8 mnkr i samband med kommunfullmäktiges budget. Detta leder till en negativ driftnettoavvikelse om 2,8 mnkr för kontoret.

Försenat ombyggnadsprojekt av hotellbyggnaden vid Östermalmshallen (Riddaren 13) minskar hyresintäkter under 2020 med 3,9 mnkr. Det råder osäkerhet i budgeten för mediaintäkter avseende nyrenoverade anläggningar, främst Östermalmshallen.

Fastigheten Pelarbacken Större 4 kommer behöva stängas till följd av renoveringsbehov och budgeterad avvikelse mot flerårsbudget uppgår till 1,0 mnkr. Hus 06/Pilträdet 11 riskerar att bli helt vakant under 2020. Hyresgästerna har sagts upp inför tidigare planerad renovering. Byggnaden bedöms inte kunna hyras ut om inte renovering sker och uteblivna hyresintäkter vid total vakans uppgår till 4,3 mnkr.

De stora projekten som planeras i city (utveckling av Sergelgatan) börjar få konsekvenser för kontorets hyresgäster i närområdet, bland annat Hötorgshallen. Även ändrade konsumtionsmönster riskerar att bidra till minskade strömningar i området. Kontoret noterar att detta kan få ökat antal uppsägningar och konkurser som följd.

Hyresintäkter från kontorets innehav av bostadsrätter minskar med 5,4 mnkr vilket bland annat förklaras av stadens räntesänkning från 1,0 % till 0,5 %. Hyresintäkter från idrottsnämnden ökar med 1,4 mnkr, vilket till stor del beror på förändrade kapitalkostnader till följd av att ett antal nya hallar och anläggningar har tagits i bruk.

Förändringen av regleringsposten för förvaltningsuppdrag på intäktssidan minskar med 0,6 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Intäkterna för arbete åt utomstående, vilka är resultatneutrala för kontoret ökar med 3,1 mnkr där merparten härrör till förvaltningsuppdragen.

Resterande intäktsförändringar är hänförliga till flertalet mindre justeringar.

I samband med budget har kommunfullmäktige fattat beslut om ny hyressättningsmodell för förskolor. Denna modell överensstämmer inte med modell beslutad av fastighetsnämnden vilket kommer få negativa konsekvenser på kontorets möjlighet att få kostnadstäckning för dessa objekt. Kontoret vill upplysa om att samma förfarande gäller för övriga bostadsrätter för särskilt boende där kontoret inte får täckning för kostnader.

## **Kostnader**

Kontorets kostnader uppgår totalt till 580,9 mnkr vilket är en minskning om 1,4 mnkr från flerårsbudget om 582,3 mnkr. Förändringar förekommer på flertalet kostnadsrader, med både ökade och minskade kostnader inkluderade i avvikelsen. I kommunfullmäktiges budget uppgår kostnadsramen till 514,9 mnkr. Det innebär att kontoret uppskattar ett underskott mot

det uppsatta överskottskravet om 54,7 mnkr. Beskrivning av väsentliga förändringar följer nedan.

#### *Driftkostnader*

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att budgeten inte har något utrymme för oförutsedda händelser.

Flertalet nyrenoverade och nybyggda anläggningar tas i bruk under 2020 där det råder osäkerhet i nivå på driftkostnader, intrimning och omfattning av exempelvis mediakostnader. Kontoret vill upplysa om att detta kan komma att påverka prognoser under 2020.

Den 1 januari 2020 övertar trafiknämnden ansvaret för upplåtelse och tillsyn av torgplatser för torghandeln vid salutorgen. Detta innebär minskade kostnader 1,6 mnkr i jämförelse med flerårsbudgeten, se vidare kommentar under Intäkter.

Fastigheten Bällsta 1:26 har tomställts i enlighet med stadsutvecklingsprojekt och tomten ska värdeöverföras till exploateringskontoret. Kontoret står under tiden för de mediakostnader som tidigare täckts av hyresgästen. Sammantaget är kostnaderna för fastigheten 2,1 mnkr.

Även fastigheten Åva 1:1 tomställs senast i slutet av 2019 då arrendatorn avflyttar. Som en följd av tomställningen ökar driftkostnaderna för bevakning och fastighetsskötsel om totalt 0,2 mnkr samtidigt som kostnaden för avhjälpande underhåll förväntas sjunka. Utredning om försäljning av fastigheten pågår.

#### *Underhållskostnader*

Kontoret har under 2019 varit restriktiva med utförandet av åtgärder för planerat underhåll med anledning av det ekonomiskt ansträngda läget. Posten är en av få möjligheter för kontoret att påverka kostnadsnivån och har använts som en besparingspost. I kommunfullmäktiges budget 2020 har kontoret tilldelats extra medel avseende akuta åtgärder om 10,0 mnkr, planerat underhåll om 5,0 mnkr samt 3,5 mnkr för ökade myndighetskrav vilket gör att kostnadsposten ökar i förhållande till flerårsbudgeten.

Förändringen av regleringsposten för förvaltningsuppdrag på kostnadssidan uppgår till en minskning om 6,4 mnkr. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Kostnaderna för arbete åt utomstående, vilka är resultatneutrala för kontoret ökar med 3,1 mnkr där merparten härrör till förvaltningsuppdragen (och uppdraget att anpassa en byggnad i Slakthusområdet till projektkontor).

#### *Administration*

Budgeten för administrationskostnader uppgår totalt till 116,4 mnkr, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH, en minskning med 0,6 mnkr i jämförelse med flerårsbudgeten.

Under 2019 har kontoret genomfört en omorganisation, främst inom projektavdelningen, med ett minskat antal tjänster som följd. Kontoret noterar att staden har högt ställda ambitioner inom ett antal områden som exempelvis säkerhet och trygghet, inköp och upphandling, EU-arbete, miljö och innovationer för att nämna några. På grund av rådande ekonomiska förutsättningar har kontoret svårt att på ett heltäckande och seriöst sätt arbeta inom samtliga områden. Arbetsinsatser inom dessa områden genererar helt enkelt inga nya hyresintäkter, som uteslutande är det som finansierar kontorets verksamhet.

Under 2020 fortsätter kontorets satsning på digital förnyelse med införandet av ett nytt fastighetssystem som är i slutskedet. Kontoret har tagit höjd för ökade kostnader för fortsatt problematik efter övergången till GSIT 2 (gemensam IT service för Stockholm Stad) under 2020.

Inom kontorets uppdrag ingår att svara för stadens hyresförhandlingar för andrahandsuthyrning av bostäder där det idag saknas förhandlingsordning. I nuläget utreder kontoret omfattningen av uppdraget och uppskattar en ökad kostnad om cirka 1,0 mnkr som inte är beaktad i budgeten för 2020.

För att kunna leva upp till de krav som ställs i stadens säkerhetsprogram som är nu är ute på remiss konstaterar kontoret att detta kommer att ställa krav på ny kompetens som behöver rekryteras. I verksamhetsplanen har kontoret beaktat detta. Kontoret konstaterar samtidigt att några av kontorets byggnader har blivit skyddsklassade under 2019 vilket kommer att leda till ökade kostnader. Dessa är i dagsläget svåra att uppskatta.

Kontoret har sedan tidigare år en effektiviseringspost som i budget 2019 uppgår till 55,4 mnkr, som inte varit möjlig att inarbeta i sin helhet. Inom budgeten för 2020 har vi ett underskott mot det uppsatta överskottskravet om totalt 54,7 mnkr. Dagens hyresmodeller ger inte kontoret möjlighet att ta ut hyror som fullt ut täcker kostnaderna inklusive överskottskrav som staden sätter upp som krav i budget. Ett mycket omfattande arbete med kostnadsbesparingar och effektiviseringar har pågått under de senaste åren, exempelvis minskades antalet anställda med cirka 15 medarbetare i samband med omorganisationen under 2019. Kontoret ser inga ytterligare möjligheter att minska kostnaderna och ser inte någon möjlighet att nå en budget i balans under 2020.

### **Kapitalkostnader**

Kapitalkostnader avser kostnader för finansiering av kontorets investeringar. Dessa kostnader utgörs av avskrivningar och ränta på lånat kapital. Avskrivningar beräknas utifrån värdet på enskilda byggnadskomponenter och deras respektive livslängder medan räntekostnaden beräknas utifrån totalt lånat kapital och en fast procentsats. För kommande budgetår har den av kommunfullmäktige fastslagna internräntan sänkts från 1,0 till 0,5 procent.

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

Kontoret har i kommunfullmäktiges budget tilldelats 599,4 mnkr avseende kapitalkostnader, 461,5 mnkr avser avskrivningar och 137,9 mnkr avser internräntor. Inkluderat i kostnaden för ränta är även kostnader avseende bostadsrätter och mark.

I verksamhetsplanen för 2020 prognostiserar kontoret totala kapitalkostnader om 578,3 mnkr, varav 470,8 mnkr avser avskrivningar och 107,5 mnkr avser räntor. Detta motsvarar en ökning av avskrivningskostnaderna med 9,3 mnkr och en minskning av räntekostnaderna med 30,4 mnkr. Sammantaget är då kapitalkostnaderna 21,1 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget. Detta motsvarar också en minskning av kapitalkostnaderna jämfört med den prognos för den kommande treårsperioden som kontoret lämnade tidigare under året.

Avvikelsen i kapitalkostnaderna jämfört med kommunfullmäktiges budget består av två delar. En ökning av avskrivningskostnaden och en minskning av räntekostnaden.

Att kostnader för avskrivningar ökat beror främst på att fler anläggningar tas i bruk. De projekt som främst bidrar till ökade avskrivningskostnader är alla stora projekt som aktiveras och åter tas i bruk under 2020. Det rör sig om investeringar som Kulturhuset (Skansen 23), Medborgarhuset och Östermalmshallen (Riddaren 13). Stora projekt som färdigställts under 2019 och som får påverkan på kapitalkostnaderna under hela nästa år är bland annat nya stadsarkivet (Druvmusten 3), Stadsmuseet (Stadsgården 1) samt flera idrottshallar såsom Mälarhöjdens gymnastikhall, Hjorthagshallen, Telefonplanshallen och Kämpetorpshallarna.

## Investeringar

Investeringsbudgeten består av en långsiktig investeringsbudget för fastighetsinvesteringar och idrottsinvesteringar samt en utökad budget för några projekt, även denna fördelad på fastighetsinvesteringar och idrottsinvesteringar.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2020 utgått från kommunfullmäktiges budget, där investeringsplanen uppgår till totalt 1 801,0 mnkr.

I verksamhetsplanen har kontoret överprognostiserat projektvolymen som återfinns inom de långsiktiga planerna då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att projekt ofta förskjuts i tid eller omprioriteras under året. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger kan en bättre prognossäkerhet uppnås. Denna överbudgetering har gjorts för både fastighetsinvesteringar och idrottsinvesteringar, och budget för nyinvesteringar har gjorts i dialog med idrottsförvaltningen.

Investeringsplan	Nämnden förslag till		Nämnden förslag till		Nämnden förslag till		Nämnden förslag till		Nämnden förslag till	
	KF-budget 2020	budget 2020	KF-budget 2021	budget 2021	KF-budget 2022	budget 2022	KF-budget 2023	budget 2023	KF-budget 2024	budget 2024
<b>Fastighetsnämnden</b>										
Långsiktig investeringsplan, netto	455,0	455,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0	300,0
Utökad investeringsplan, netto	888,0	892,7	604,0	604,0	590,0	590,0	390,0	390,0	350,0	350,0
varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)	150,0	150,0	250,0	250,0	250,0	250,0	300,0	300,0	300,0	300,0
varav Stadsbiblioteket	28,0	28,0	44,0	44,0	60,0	60,0	60,0	60,0	50,0	50,0
varav Kulturhuset	390,0	390,0	-	-	-	-	-	-	-	-
varav nytt Tekniskt nämndhus	320,0	320,0	310,0	310,0	280,0	280,0	30,0	30,0	-	-
Klimatinvesteringsmedel	-	4,0	-	-	-	-	-	-	-	-
Medel för trygghetskapande åtgärder	-	0,7	-	-	-	-	-	-	-	-
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0	340,0
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	118,0	133,3	189,0	189,0	365,0	365,0	339,0	339,0	105,0	105,0
varav Vårbergs IP, multihall	-	-	75,0	75,0	150,0	150,0	150,0	150,0	55,0	55,0
varav Kristinebergshallarna	10,0	10,0	64,0	64,0	135,0	135,0	109,0	109,0	-	-
varav Zinkensdamms ishall	20,0	20,0	-	-	-	-	-	-	-	-
varav Utveckling av Gärdets sportfält	20,0	20,0	-	-	-	-	-	-	-	-
varav Klubblokaler (trygghetsprojekt)	4,0	4,0	-	-	-	-	-	-	-	-
varav ersättningsinvesteringar	64,0	64,0	50,0	50,0	80,0	80,0	80,0	80,0	50,0	50,0
Klimatinvesteringsmedel	-	9,1	-	-	-	-	-	-	-	-
Medel för trygghetskapande åtgärder	-	6,2	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Investeringsplan, netto</b>	<b>1 801,0</b>	<b>1 820,9</b>	<b>1 433,0</b>	<b>1 433,0</b>	<b>1 595,0</b>	<b>1 595,0</b>	<b>1 369,0</b>	<b>1 369,0</b>	<b>1 095,0</b>	<b>1 095,0</b>

Kontoret konstaterar att behoven även inför kommande budgetår, överstiger de av kommunfullmäktige budgeterade medlen. Detta både avseende den långsiktiga investeringsplanen för fastighetskontorets verksamhet och den långsiktiga investeringsplanen för idrottsverksamheten.

För båda dessa gäller att kontoret inte kommer att ha utrymme att genomföra planerade underhållsåtgärder eller andra mycket angelägna projekt under nästa år. Prioriteringen innebär också att kontoret inte kommer att kunna påbörja eller fortsätta planering av projekt som bedöms nödvändiga att genomföra inom några år. I en del fall kommer även pågående projekt att avbrytas. Konsekvenserna av detta är att anläggningar kommer att få svårt att leva upp till

myndighetskrav, att den tekniska livslängden passeras vilket leder till kostnader för akut underhåll och i värsta fall stängning av anläggningar som leder till rivning och/eller kapitalförstöring. Det innebär också risk för förgävesprojekteringar.

Givet den stora volymen investeringar, ser kontoret att det finns ett stort behov av att behöva omprioritera investeringsmedel som inte väntas förbrukas. Detta för att skapa utrymme inom andra delar av investeringsverksamheten där det finns mycket stora behov. Kontoret bedömer att det bör finnas möjligheter till omfördelning från den del av investeringsbudgeten som är ämnad för förvärv av bostadsrätter. Om detta genomförs skapas möjligheter att genomföra flera högt prioriterade åtgärder inom den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar.

### **Investeringar avseende fastighetskontorets verksamhet**

Kommunfullmäktige har för år 2020 tilldelat fastighetsnämnden en sammanlagd budget om 1 347,5 mnkr för de fastigheter som avser fastighetskontorets egen verksamhet.

För den långsiktiga investeringsplanen för kontorets egen verksamhet har kommunfullmäktige tilldelat en budget om 455 mnkr. För närvarande har kontoret flera stora projekt i slutskede som är svåra att pausa beroende på bland annat att detta är förenat med stora kostnader.

Det som är möjligt att rymma i den långsiktiga planen är endast projekten Östermalmshallen, Medborgarhuset samt Liljevalchs. De sammantagna utgifterna för dessa tre projekt bedöms uppgå till 520 mnkr under 2020 vilket är en ökning från de 370 mnkr som bedömdes erfordras i budgetunderlaget för 2020.

I den utökade planen för 2020 har kontoret tilldelats en budget om totalt 888 mnkr för de fastigheter som inte rör idrottsverksamhet. Prognoserna avseende förvärv av bostadsrätter har förändrats. Årsprognosen avseende förvärv av bostadsrätter har sänkts till 92 mnkr år 2020 på grund av att färdigställandet av bostadsrättsprojekt är framskjutet i flera fall, i avvaktan på bättre marknadsläge.

I enlighet med kommunfullmäktiges budget har kontoret en föreslagen årsprognos avseende ombyggnad av Stadsbiblioteket om 28 mnkr. Denna prognos är baserad på att kommunfullmäktige fattar beslut under 2019 om underhållsåtgärder för Stadsbiblioteket.

Projekt Tekniska nämndhuset konstaterar en lägre prognos för 2019 än budget. Arbetet har inte kunnat bedrivas i den takt som tidigare bedömts på grund av omprojektering till följd av reviderad etappindelning. Tilldelad budget för år 2020 är 320 mnkr inklusive fasadarbeten, ett delprojekt som tidigare år legat i den långsiktiga planen. För närvarande pågår genomlysning av kommande etappindelning vilket kan innebära förändringar i kommande års prognoser. Kontoret kan komma att söka ombudgering för ej förbrukade medel under 2019 i samband med verksamhetsberättelsen 2019.

Kontorets föreslagna årsprognos för ombyggnationen av Kulturhuset uppskattas till 421 mnkr vilket är en förhöjd prognos om 30 mnkr från den tilldelade budgeten på 390 mnkr för 2020. Utökad omfattning av asbetsanering samt fuktskadade konstruktionsdelar gör att projektet ligger efter tidplan. Bedömningen är ändå att successiv inflyttning kommer att kunna ske enligt avtal. Kontoret kommer att föreslå ombudgering i verksamhetsberättelsen för år 2019 för att möta planerade utgifter under 2020.

Kontoret ser en eventuell möjlighet att omprioritera medel från den utökade planen för den del som avser förvärv av bostadsrätter, till den till den långsiktiga planen och de angelägna



behov som finns där. Om detta medges avser kontoret använda medlen för att i första hand prioritera in bland annat följande projekt. Planering inför teknisk upprustningar av Farsta respektive Kungsholmen brandstationer och verksamhetsanpassning av Johannes brandstation, renovering av ledningscentral, marksanering i Vinterviken samt åtgärder inom flertalet berggrum.

Omprioriteringen är av största vikt för genomförandet av nödvändiga projekt som omnämns ovan under år 2020 samt planera in nödvändiga projekt framgent.

Kontoret vill framhålla att det inte finns utrymme att genomföra underhållsåtgärder under 2020 på grund av att de stora projekten tar hela investeringsutrymmet.

I och med den strikta prioritering kontoret tvingas göra för att inte överstiga den föreslagna budgeten är det många projekt som kontoret tvingas senarelägga. Det rör sig om projekt för att rusta upp stadsinterna hyresgästers lokaler, parklekar, att åtgärda myndighetskrav, utredningar inför större tekniska upprustningar och flertalet åtgärder i Stadshuset.

### **Investeringar avseende idrottsfastigheter**

De fastigheter som avser idrottsverksamhet har i kommunfullmäktiges budget tilldelats 458 mnkr för 2020.

Kommunfullmäktiges budget för den långsiktiga investeringsplanen för idrottsfastigheter för år 2020 är 340 mnkr. I denna plan har följande projekt prioriterats in; ombyggnad av Högdalens- sim och idrottshall om 115 mnkr, ny skridsko- och bandyhall på Gubbängens IP om 38 mnkr, upprustning av Forsgrenska badet om 25 mnkr, ny omklädningsbyggnad för personal på Mälarhöjdens IP om 18 mnkr, investeringar för konstgräsplaner om 31 mnkr, ispist och kylanläggning på Zinkensdamms bandyplan om 16 mnkr, mötesplats med ny konstgräsplan och ispist på Bäverdalens BP om 14 mnkr, fortsatt utredning av renoveringsprojekt av Brännkyrkahallen om 8 mnkr, kompensationsåtgärder efter uppförandet av Järvabadet om 6 mnkr, utbyte av kylmaskin på Kärrtorps IP om 5 mnkr samt förstudier inför renovering av Husbybadet och Eriksdalsbadet om respektive 5 mnkr.

Förutom dessa större projekt inryms en stor mängd inprioriterade åtgärder som tillsammans ger en projektvolym om 504 mnkr under 2020, en överbudgetering om 164 mnkr.

Kontoret och idrottsförvaltningen konstaterar att investeringsbehoven är betydligt större än vad nuvarande budget beviljar.

Kontoret konstaterar såsom tidigare att det under de närmaste åren finns ett stort behov av reinvesteringar. Om dessa inte genomförs kan det få konsekvenser i form av att anläggningar kan få svårt att leva upp till myndighetskrav, den tekniska livslängden passeras vilket kan leda till kostnader för akut underhåll och i värsta fall stängning av anläggningar. Bortprioritering av projekt medför på sikt negativa konsekvenser för fastigheterna och anläggningarna men framförallt för idrottsförvaltningens verksamhet. Akuta åtgärder, i form av exempelvis stängning av en anläggning, blir svårhanterliga för staden med konsekvenser i slutänden även för medborgare. Kontoren gör bedömningen att det finns risker att utbyggnaden av nya anläggningar inte sker i samma takt som behovet med ett växande Stockholm medför.

Kontoret anser att det inte heller finns medel för att fortsätta planeringen av projekt som är angelägna att genomföra inom de närmaste åren. Som exempel behövs medel för att projektera inför kommande större ombyggnader av exempelvis följande anläggningar;

Nytorpsbadet, Gubbängshallen, Vällingby sim- och idrottshall, Gubbängens gymnastik och bad, Tensta sim- och idrottshall tillsammans flera andra simhallar. Dessa anläggningar kommer att kräva betydande medel som inom kontorets nuvarande långsiktiga ramar inte kan inrymmas.

Förutom reinvesteringsbehovet ovan finns ett antal viktiga projekt för att uppfylla det idrottspolitiska programmet.

Det handlar om fortsatt utredning och projektering för ny idrottsplats i Bällsta, idrottshall för rollerderby på Hagsätra IP, en BMX-bana i Högdalen, nya idrottshallar i Nytorps gårde, och vid Steningeparken. Detaljplanearbete för nya simhallar på Skarpnäcksfältet och Årstafältet kommer att påbörjas.

Fastighetskontorets respektive idrottsförvaltningens prioritering av investeringsplanen för året har gjorts utifrån att projekt i genomförandeskede ska kunna avslutas för att undvika skadeståndsanspråk från både entreprenörer och kunder, kostnader för förgävesprojektering samt övriga kostnader. Andra projekt som stoppas kan även få mer långtgående konsekvenser då exempelvis underhållsåtgärder bortprioriteras vilket försämrar fastigheternas skick och indirekt på sikt även möjligheten att generera intäkter. Då flertalet projekt redan är upphandlade och i produktion blir det kostsamt att omprioritera dessa.

Kontoret erhöll under 2019 medel, 10 mnkr, för att uppföra en tärtlösning över ispisten vid Kärrtorps IP. En del av dessa åtgärder kommer först att kunna utföras under 2020 och kontoret avser därför att söka ombudgetering för dessa medel i samband med verksamhetsberättelsen 2019 om cirka 1 mnkr.

Budgeten för den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar år 2020 är 118 mnkr. I den ryms följande projekt; 10 mnkr ska avsättas till Kristinebergshallarna, 20 mnkr för utveckling av Gärdets sportfält, 4 mnkr för pilotprojekt med klubbstugor vid idrottsplatser med trygghetsproblem för att öka tryggheten och ge lokala föreningar förutsättningar att utveckla sin verksamhet, 20 mnkr till tillfällig ishall på Zinkensdamms IP samt 64 mnkr till ersättningsinvesteringar (se vidare nedan om ersättningsinvesteringar).

Kontoret konstaterar att det i kommunfullmäktiges budget inte finns medel avsatta för 2020 men däremot för åren 2021-2024 avseende projekt Vårbergs IP, multihall. För att kunna fortsätta planering av projektet behöver kontoret genomföra en ledningsomläggning under 2020 samt påbörja arbetet med framtagande av systemhandling, med en sammanlagd beräknad utgift om cirka 21 mnkr, varav ca 14,5 mnkr avser ledningsomläggningen. Arbetet med ledningsomläggningen har pågått under en längre period i dialog med Stockholm Exergi och arbetet är nu inbokad att utföras sommaren 2020. Då detta gäller en huvudledning mellan Stockholm och Södertälje kan arbetet endast utföras under sommaren. Avbrott för inkopplingsarbeten utförs när värmebehoven är som minst och arbetet behöver planeras långt i förväg för att få så korta störningar i värmeleveranserna som möjligt.

Trycket på stadens anläggningar är högt och befintliga anläggningar behöver alltid ersättas när en idrottsanläggning tas i anspråk för att möjliggöra exploateringsprojekt, exempelvis för bostadsändamål. Exploatering av idrottsmark har inneburit att anläggningsbeståndet har förändrats, och den utvecklingen fortsätter. Vid ianspråktagande av idrottsmark eller idrottsanläggningar ska exploateringsprojektet kunna bära kostnaderna men investeringen prövas och prioriteras i den ordinarie budgetprocessen, i enlighet med stadens principer för ersättningsinvesteringar.

Fastighetsnämnden har för 2020 fått utökade medel för att fortsätta arbetet med tre ersättningsprojekt med en sammanlagd budget om 64 mnkr., Omvandlingen av Stadshagens IP om 6 mnkr, flytten av rugbyplaner från Årstafältet till Gubbängens sportfält om 54 mnkr samt ny servicebyggnad till Södra Ängby BP om 4 mnkr. Detta är en betydligt lägre budget än kontoret i underlaget till budget 2020 angivit.

Övriga ersättningsprojekt saknar i dagsläget finansiering. Det är komplicerat att söka ersättningsmedel när exploateringsprojektet befinner sig i tidigt skede och det behövs medel för utredningar samt när exploateringskontoret inte kan inrymma ersättningen i sina kalkyler.

Kontoret konstaterar att de medel som beviljats inte ofta är tillräckliga. I flera fall har mycket tidiga och grova uppskattningar använts i exploateringskontorets kalkyler. När sedan mer noggranna byggkalkyler tas fram i senare skede i planeringar har det visat sig att de tidiga bedömningarna varit för låga.

Det finns behov av utrednings- och projekteringsmedel för flera framtida ersättningsprojekt på grund av exploatering så som nya utrymningsvägar till Bandhagshallen, flytt av bollplan på Enskede IP, flytt av Johannedals BP, ombyggnation av Kristinebergs IP, en flytt av Hammarbyhöjdens IP och evakuering till Nytorps Gärde. Spånga-Tensta stadsdelsnämnd planerar dessutom i samarbete med miljöförvaltningen och Stockholm Vatten och Avfall för att anlägga dammar vid Nälsta softball- och basebollplan. I det fallet finns det inget exploateringsprojekt som kan bära kostnaderna men kontoret och idrottsförvaltningen vill att marken ersätts med en ny idrottsplats på Järva. Förstudie har tagits fram som visar hur platsen kan utvecklas och markanvisning kommer att sökas av exploateringsnämnden.

När Hästhagens BP ska exploateras har ersättning för konstgräs på Kvickentorps BP inte kunnat inrymmas i exploateringskontorets kalkyl. Eftersom projektet är angeläget har kontoret och idrottsförvaltningen prioriterat in projektet inom ordinarie budgetram. De konstgräsplaner som ofta blir föremål för exploateringsprojekt är viktiga att försöka bevara eftersom det blir allt svårare att finna mark för nya bollplaner i takt med att staden växer, särskilt 11-spelsplaner. Det finns också ett stort behov av att kunna lägga konstgräs på befintliga grusplaner i framtiden.

## **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 en öppen marknad. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid.

Under 2020 planerar kontoret att avsluta ett antal både större och mindre försäljningsprojekt. Den budgeterade köpeskillingen är totalt cirka 119 mnkr.

## Budgetjusteringar

### Klimatinvesteringar

I verksamhetsplanen för 2020 söks klimatmedel om 13,1 mnkr. Dessa medel specificeras i nedanstående tabeller:

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden				
Anläggning	Projekt	2020	2021	2022
4 byggnader	Byte av oljepannor	4,0	0,0	0,0
		<b>4,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Klimatinvesteringar Idrott				
Anläggning	Projekt	2020	2021	
Farsta sim- och idrottshall	Farsta sim- och idrottshall Projektering Solcellsanl. med energilagring	4,0	0,0	
Farsta sim och idrott	Byte av belysning och styrsystem [Sporthall]	1,0	0,0	
Ärvingehallen	Ärvingehallen Ersättning av undertak samt armatur stora hallen	1,0	0,0	
Beckomberga sim- o idrottshall	Beckomberga sim- o idrottshall Ersättning av belysning stora hallen	1,0	0,0	
Spånga bad o idrottshall	Spånga bad o idrottshall renovering av belysning i sporthallen	1,0	0,0	
Husbyhallen	Husbyhallen - Byte av belysning och undertaket	1,0	0,0	
Idrottshall	Solkyla Idrottshall	0,1	2,0	
		<b>9,1</b>	<b>2,0</b>	

Kontoret vill upplysa om att beviljade medel för klimatinvesteringar inte bedöms förbrukas i sin helhet under 2019. I kontorets verksamhetsberättelse för 2019 kommer kontoret därför att ansöka om en del av dessa projekt på nytt, dvs. föreslår en ombudgetering om ca 7 mnkr.

### Medel för trygghetsinvesteringar

I verksamhetsplanen för 2020 söks medel för trygghetsinvesteringar om 6,9 mnkr i enlighet med nedanstående tabeller:

Trygghetsinvesteringar Fastighetsnämnden				
Anläggning	Projekt	2020	2021	2022
Övergripande fastighetsbestånd	Projektering av trygghetsåtgärder i utvalda byggnader	0,5	2,0	2,0
Garagerörelsen	Utökad belysning garagerörelsen	0,2	0,0	0,0
		<b>0,7</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>

Trygghetsinvesteringar Idrott				
Anläggning	Projekt	2020	2021	
Ängby IP	Ny parkbelysning Ängby IP	3,5	0,0	
Enskede IP	Förbättrad parkbelysning Enskede IP	0,5	0,0	
Fruängens BP	Planbelysning enligt medborgarförslag Fruängens BP	1,5	0,0	
Vällingby sim- och idrottshall	Staket på baksida hall Vällingby sim- och idrottshall	0,4	0,0	
Hagsåtrahallen	Utökad belysning Hagsåtrahallen	0,2	0,0	
Gärdeshallen	Utökad belysning Gärdeshallen	0,1	0,0	
		<b>6,2</b>	<b>0,0</b>	

Kontoret vill upplysa om att beviljade medel för trygghetsinvesteringar inte bedöms förbrukas i sin helhet under 2019. I kontorets verksamhetsberättelse för 2019 kommer kontoret därför att ansöka om en del av dessa projekt på nytt, dvs. föreslår en ombudgetering om 0,3 mnkr.

### Medel för åtgärdsprogram god vattenstatus

Kontoret söker medel om 1,0 mnkr för delfinansiering (50 %) av fällning av fosfor med aluminiumklorid i Sicklasjöns djupare delar under hösten 2020. Sicklasjön delas av Stockholms stad och Nacka kommun. Nacka söker LOVA-bidrag (åtgärder för bättre havs- och vattenmiljö) hos länsstyrelsen för fällning av fosfor av Järlasjön och i sin del av Sicklasjön. Om Nacka kommun inte erhåller externt bidrag kommer inte åtgärden genomföras.

## Omslutningsförändringar

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner omslutningsförändring om 30,4 mnkr inom driftbudgeten. Förändringen avser minskade intäkter och kostnader med 10,8 mnkr på grund av ökade vakanser och uppsagda avtal, tomställningar till följd av projekt och stadsutveckling samt försenade projekt. Räntekostnaderna minskar till följd av förändrad ränta.

## Särskilda redovisningar

### Agenda 2030

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 — nu och i framtiden.

Tyngst väger samarbetet med idrottsförvaltningen som representerar en stor del av brukarna av kontorets bestånd. Där sker intensivt samarbete kring till exempel när det gäller riskreducering avseende mikroplaster från konstgräsplaner och energibesparingar i de installationstäta simhallarna samt för belysning på utomhusplaner. I dessa sammanhang bedriver kontoret och idrottsförvaltningen även innovationsprojekt i samarbete med akademien.

Genom samarbete med kulturförvaltningen, både gällande den fasta verksamheten som till olika events, bidrar kontoret till de sociala hållbarhetsmålen och stadens näringsliv.

Kontorets förvaltning av naturreservat utanför kommungränsen bidrar också till skydd och utveckling av den biologiska mångfalden i samarbete med grannkommunerna.

Ett annat viktigt samarbete sker kring de bostadsrätter som tillhandahålls för förskolor och LSS-boende. Där styrs kraven av stadsdelsförvaltningarna men kontoret bistår med sakkunnighet avseende till exempel materialval.

Styrning av kontorets direkta miljöpåverkan kanaliseras i huvudsak genom de sju mål som pekas ut som prioriterade i miljöhandlingsplanen och där kontoret framför allt samverkar med miljöförvaltningen och de andra tekniska förvaltningarna.

Kontorets jämställdhetsintegrering är nära kopplad till arbetet med trygghetsskapande åtgärder så att lokalerna är attraktiva för alla grupper. Inom den löpande förvaltningen finns högt fokus för driftsfrågor som städ och belysning och särskild bevakning riktas på beläggningsplaneringen av ytor som ger ett öde intryck om de lämnas tomma. Tillsammans med idrottsförvaltningen görs också särskilda satsningar riktad mot flickor, exempelvis dansbanor och klubbhus vid idrottsanläggningar.

## Systematiskt kvalitetsarbete

Kontoret är sedan hösten 2013 ISO-certifierat enligt standarderna 9001 (kvalitet) och 14001 (miljö). Kontoret har under 2019 recertifierats och fortsätter med interna och externa

revisioner i enlighet med certifikatens program. Under 2020 fokuserar revisionsplanen på processerna inom kärnverksamheten, projekt, ekonomi och HR. För att klara ett så omfattande revisionsprogram rekryteras nya internrevisorer med mål att ha minst en per avdelning. Detta stöttar också hanteringen och erfarenhetsåterföring från synpunkter/klagomål och allvarliga avvikelser, vilka regelbundet följs upp på ledningsgruppsmöten under kvalitetsansvarigs handläggning

Genom de IT-projekt som bedrivs och den nya projektmodell som kontoret implementerat under hösten finns ett starkt fokus på verksamhetens processer och arbetssätt. Detta inkluderar mycket av kontorets arbete kring innovation och ständiga förbättringar. Därutöver föreligger också en rad samarbetsprojekt kring framförallt idrottsanläggningarna, tex avseende microplaster i konstgräsplaner och badvattenrening genom UV-teknik.

**Slut**

## Bilagor

- Bilaga 1.1 Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan 2020*
- Bilaga 1.2 Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret*
- Bilaga 2 Investnetto VP 2020*
- Bilaga 3 - Plan för upphandling 2020*
- Bilaga 4a KLIMAT Ansökan belysning Farsta sim- och idrottshall*
- Bilaga 4b KLIMAT Ansökan solceller med energilagring Farsta sim- och idrottshall*
- Bilaga 4c KLIMAT Ansökan ersättning belysning stora hallen Beckomberga sim- och idrottshall*
- Bilaga 4d KLIMAT Ansökan Solkyla idrottshall*
- Bilaga 4e KLIMAT Ansökan utfasning oljepannor*
- Bilaga 4f KLIMAT Ansökan renovering av belysning idrottshallen Spånga bad- och idrottshall*
- Bilaga 4g KLIMAT Ansökan ersättning av undertak samt armatur stora hallen Ärvingehallen*
- Bilaga 4h KLIMAT Ansökan ersättning belysning och undertak Husbyhallen*
- Bilaga 5.1 - VATTEN Ansökan medel åtgärdsprogram god vattenstatus Sicklasjön fosforfällning*
- Bilaga 5.2 - VATTEN Ansökan Ek beskr åtgärdsprogr god vattenstatus Sicklasjön*
- Bilaga 6 Kommentarer Stora Projekt VP 2020*
- Bilaga 7a Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Trygghetsåtgärder i utvalda byggnader*
- Bilaga 7b Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Belysning Enskede IP*
- Bilaga 7c Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Belysning Fruängens BP*
- Bilaga 7d Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Belysning Ångby IP*
- Bilaga 7e Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder Vällingby sim- och idrottshall*
- Bilaga 7f Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder belysning Hagsätrahallen*
- Bilaga 7g Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder belysning Gärdeshallen*
- Bilaga 7h Ansökan medel för trygghetsskapande åtgärder belysning Garagerörelsen*
- Bilaga 8 Kompetensförsörjningsplan 2020*

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Håkan Falk	2019-12-10
David Lundqvist	2019-12-10