

**Handläggare**  
Lena Lien  
Telefon 0850826920**Till**  
Fastighetsnämnden  
2020-02-18

## **Verksamhetsberättelse 2019 för fastighetsnämnden**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2019.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 7,15 mnkr för medel för klimatinvesteringar.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 0,3 mnkr för medel för trygghetsinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering om 22,4 mnkr avseende minskade driftkostnader, 53,5 mnkr minskade intäkter, 8,4 mnkr minskade avskrivningar och 2,7 minskade internräntor med anledning av försäljningen av Slakthusområdet.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande analys.....</b>	<b>4</b>
<b>Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....</b>	<b>4</b>
1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	4
1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort.....	4
1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i.....	5
1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	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.....	9
2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....	9
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.....	11
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.....	13
2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö.....	13
3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	26
3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	27
3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	30
<b>Uppföljning av ekonomi.....</b>	<b>34</b>
Analys av resultaträkning – uppföljning av driftbudget.....	34
Resultatenheter.....	35
Investeringar.....	38
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	44
Verksamhetsprojekt (driftprojekt).....	45
Ombudgeteringar.....	45
Medel för lokaländamål.....	46
Analys av balansräkning.....	46
Övrigt.....	46

<b>Bedömning av nämndens interna kontroll.....</b>	<b>46</b>
<b>Kvalitetsarbete.....</b>	<b>47</b>
<b>Övrigt.....</b>	<b>47</b>

## **Bilagor**

*Bilaga 1: Uppföljning av intern kontroll 2019*

*Bilaga 2: Investnetto*

*Bilaga 3: TRYGGHET Uppföljning av trygghetsinvestering Bäverdalen jan 2020*

*Bilaga 4: TRYGGHET Uppföljning av trygghetsinvetering Kälvesta jan 2020*

*Bilaga 5: TRYGGHET Uppföljning av trygghetsinvetering Akalla By*

*Bilaga 6: KLIMAT Uppföljning Eriksdalsbadet äventyrsbad*

*Bilaga 7: KLIMAT Uppföljning Zinkensdamm åtrv. kyl*

*Bilaga 8: KLIMAT Uppföljning Stockholms Stadion*

*Bilaga 9: KLIMAT Uppföljning Spånga IP*

*Bilaga 10: KLIMAT Ebadet belys entré korridorer*

*Bilaga 11: KLIMAT Uppföljning Farsta IP*

*Bilaga 12: KLIMAT Uppföljning Anpassning byggnader skyfall*

*Bilaga 13: KLIMAT Slutrapport Västberga Telefonplanshallen*

*Bilaga 14: KLIMAT Slutrapport Mälarhöjden ny specialhall*

*Bilaga 15: KLIMAT Slutrapport Högdalen SoI installation av solcell*

*Bilaga 16: KLIMAT Slutrapport Eriksdalshallen sportgolv och belysning*

*Bilaga 17: KLIMAT Slutrapport klimatinvesteringsmedel oljepannor*

*Bilaga 18: KLIMAT Slutredovisning Östermalms saluhall*

*Bilaga 19: KommentarerStoraProjekt\_dec 2019 rev C*

*Bilaga 20: Nyckeltal 2019 Fastighetsnämnden*

## Sammanfattande analys

För 2019 bedömer kontoret att inriktningsmål ett har uppfyllts helt. Inriktningsmål två och tre bedöms som delvis uppfyllda. Bedömningen är gjord utifrån att några av KF:s verksamhetsmål bedöms som delvis uppfyllda, vilket gäller "2.5 Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö" samt "3.1 Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser".

I jämförelse med budget har intäkterna för 2019 ökat med 68,9 mnkr och verksamhetens kostnader har för motsvarande period ökat med 33,8 mnkr. Kapitalkostnaderna har minskat med 11,8 mnkr. Nämnden har begärt en budgetjustering för att kompensera transaktionen för Slakthusområdet och har i resultatet förutsatt att justeringen medges. Beloppen i kolumnen *Aktuell KF-budget* i nedan tabell är korrigerade för den begärda budgetjusteringen. Resultat före avkastningskrav uppgår till 291,4 mnkr. Årets nettoresultat jämfört med budget uppgår till -22,1 mnkr efter beaktande av kontorets överskottsmål om 313,5 mnkr.

Årets förbättrade resultat jämfört med budget är till stor del hänförligt till tidsförskjutningar i projekt, vilket medfört färre aktiveringar och därmed lägre kapitalkostnader. Genom aktiva prioriteringar baserat på kontorets ekonomiska läge, har lägre kostnader för felavhjälpande- och planerat underhåll kunnat nås. Prioriteringar av det här slaget i fastighetsunderhållet påverkar dock byggnadernas status och skick negativt och leder till ökade utmaningar för kommande år. Jämfört med utfallet 2018 har kontoret ett förbättrat driftnetto med 11,1 mnkr.

## Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

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

Kontorets fastighetsbestånd består av lokaler som används av bland annat medborgarna, allmänheten, kommunens ledning, och räddningstjänst. Det finns ökade krav på säkerhet och trygghet i kommunen och kontoret har under året arbetat med fysisk säkerhet, trygghetsronderingar, informationssäkerhet och genomfört risk- och sårbarhetsanalyser (RSA). Det har bland annat resulterat i åtgärder i utrymning för rörelsehindrade (s.k. "säker plats") i fem idrottshallar.

Kontoret har bidragit till stadsutveckling genom att aktivt delta i försäljningen av fastigheter inom Slakthusområdet till Atrium Ljungberg. Kontoret har dessutom föreslagit utveckling av stadens torg genom att föreslå 16 nya saluplatser fördelat över staden.

Under året har kontoret tagit emot två nyanlända ingenjörer som gjort praktik samt nio stycken sommararbetande ungdomar.

Kontoret förvärvar bostadsrätter i nya bostadsområden för att uppfylla Stadsdelsnämndernas behov av nya LSS boenden och förskolelokaler. Under året har fyra objekt tillträtts.

KF:s mål för verksamhetsområdet:










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



Uppfylls helt

## Analys

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	9			9		9 st	9 000 st	VB 2019
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1			1		1 st	1 050 st	VB 2019
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	2			3		5	Tas fram av nämnd en	VB 2019
<b>Analys</b>								
Kontoret har inte kunnat uppnå årsmål om 5 tillhandahållna praktikplatser under 2019 med anledning av den omorganisation som genomförts.								
   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st			9 st		0 st	9 000 st	VB 2019

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

## Analys

På kontoret görs regelbundet risk- och sårbarhetsanalyser (RSA). Kontoret är en av de utvalda verksamheterna i staden som har genomfört RSA, steg ett till och med tre, med anledning av de skyddsvärden som finns i den verksamhet som bedrivs i några av kontorets lokaler. Arbetet pågår i enlighet med vad som framkom i analysen och det är av stor betydelse för stadens arbete med civilt försvar, att dessa lokaler är skyddade. Bland annat har sårbarhetsanalys och riskbedömning gjorts på om staden drabbas av skyfall eller värmebölja och hur det kan påverka de lokaler kontoret förvaltar. Även elförsörjning i staden som helhet kommer att utredas i det statsövergripande projektet benämnt styr-el och kontoret ska ta fram en egen prioritering. Viktiga lokaler är bland annat brandstationer. I november och december har ihållande regn medfört mycket höga vattenflöden i Nackareservatets vattensystem. Kulvertar och dammluckor har belastas under flera veckor med höga vattennivåer som har följts och övervakats.

Kontoret har inte kunnat påbörja projektering inför kommande större renovering av Kungsholmen och Farsta brandstationer då dessa inte varit möjliga att inrymma i kontorets investeringsbudget. Anledningen är att kontoret varit tvunget att prioritera färdigställandet av tre större pågående projekt.



Kontoret har fortsatt att arbeta med att säkerställa en god informationssäkerhet i verksamheten. Arbetet har framförallt bedrivits inom ramen för införandet av det nya fastighetssystemet samt åtgärdsbehov konstaterade för att möta kraven i dataskyddsförordningen. Kontorets medarbetare involveras och engageras i dessa frågor med återkommande informationsträffar om GDPR och säkrad informations- och dokumenthantering.

I Kulturhuset (Skansen 23) pågår teknisk upprustning. Under byggtiden har kontoret fortsatt att samarbeta med City i Samverkan, för att förbättra den upplevda tryggheten i närområdet. Kontoret har under perioden även involverat byggtreprenören. Alla involverade har samlats kring en gemensam vision och gör parallella insatser. Kontoret hyr ut en lokal i Kulturhuset (Skansen 23) som fungerar som mötesplats för de personer som arbetar för ökad trygghet i området. Kontoret har tillsammans med Kulturhuset och Stadsteatern utrett och utvecklat ett helhetskoncept för Kulturhuset (Skansen 23). Bland annat pågår ett arbete med ett enhetligt skyltprogram för byggnaden. Arbetet fortsätter under våren 2020.

Tillsammans med trafikkontoret har kontoret arbetat fram förslag på 16 nya saluplatser på torg fördelat över hela Stockholm. I ett tjänsteutlåtande till nämnden föreslogs nya, mer utvecklade ordningsföreskrifter för torghandel som sedan beslutades i nämnden. I kommunstyrelsen återremitterades ärendet på grund av ytterligare krav ställdes på torghandeln. Följden blev att Länsstyrelsen inte kunde godkänna alla föreslagna ändringar. Ärendet har därefter behandlats av Länsrätten. Staden vann i Länsrätten och kan därmed ställa nya krav på torghandeln. Förvaltningen av torghandeln går från och med första januari 2020 över till trafikkontoret

Kontorets trygghetsåtgärd i Akalla by har inte kunnat slutföras under 2019 beroende på att samordning krävs med andra aktörer inom staden. Kontoret avser att begära ombudgetering av dessa trygghetsmedel till år 2020.

Kontoret har genomfört trygghetsrondering vid idrottsanläggningar i söderort och behovet av åtgärder handlar främst om förbättring av belysning, borttagning av vegetation samt underhåll av stängsel och bommar.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)	100 %					100 %	100 %	2019
<b>Analys</b> avser steg 2 i RSA riskhantering och åtgärder								

Nämndmål:

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

 Uppfylls helt

### **Förväntat resultat**

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

### **Analys**

Kontoret ansvarar för byggnader och anläggningar som är viktiga för ledning och styrning av kommunen, befolkningsskydd och räddningstjänst. God funktionalitet och säkerhet är en viktig del i stadens säkerhetsarbete. Arbetet med dessa byggnader utgår från stadens trygghets- och säkerhetsprogram. Uppdraget är att utveckla förmågan att förebygga störningar och upprätthålla viktiga verksamheter. Kontorets planerade operativa krisövning för chefer har skjutits på och kontoret har istället prioriterat stadsövergripande utbildning i totalförsvaret steg 1. Deltagare har varit medarbetare som arbetar med strategiska byggnader samt kontorets chefsgrupp. Utbildningen fortsätter under våren 2020.

Kontoret har även upprättat en verksamhetsspecifik säkerhetsskyddsanalys som ligger till grund för kontorets pågående säkerhetsskyddsarbete. Under året har stadsledningskontoret valt att göra Stadshuset och byggnaderna på Hantverkargatan 3A - 3C till skyddsobjekt. Hanteringen av skyddsobjekt kommer att innebära ökade resursbehov och kostnader för kontoret och följaktligen även för den berörda hyresgästen.

Kontoret har genomfört inventeringar av in- och utrymning på flera idrottsanläggningar för att öka den upplevda tryggheten. Det har resulterat i förbättringar i utrymning för rörelsehindrade (s.k. ”säker plats”) i Sjöstadshallen, Eriksdalshallen, Thorildshallen, Tensta sim- och idrottshall och S:t Erikshallen. I Hötorgshallen har kontoret inventerat in- och utrymning i garaget och startat ett samarbetsprojekt tillsammans med andra fastighetsägare för uppgradering av nödbelysning och hänvisning av utrymningsvägar.

Kontoret har arbetat med trygghetsperspektiv runt strategiska byggnader. Resultatet från senaste NKI-undersökningen visar på att den upplevda otryggheten är en prioriterad fråga för kontorets kunder. Under året har kontoret börjat arbeta med den av staden framtagna trygghetskartan och har som rutin att följa de uppdateringar som görs centralt. Detta används som underlag för att planera trygghetsåtgärder.





I staden pågår ett samarbetsprojekt mellan förvaltningar och bolag för att öka den sociala hållbarheten. Projektet samordnas av stadsledningskontoret och syftar till att förbättra den upplevda tryggheten hos medborgarna. Vid tre geografiska områden sker särskilda insatser, Medborgarplatsen, Hässelby torg och Skärholmens torg. Även andra samarbeten pågår mellan kontoret, stadsdelsförvaltningar och andra fackförvaltningar för att utveckla och skapa nya levande miljöer i frågor som rör kultur, idrott och rekreation. Exempel på trygghetsfrämjande åtgärder som kontoret har genomförts under året är ombyggnadsprojekt vid Kälvesta bollplan. Konstgräs har anlagts med mål att förbättra upplevelsen av platsen och göra den mer

välkomnande och öka användningen bland föreningar och allmänheten.

Det som startade som ett medborgarförslag 2016 ledde till att staden den 27 april 2019 invigde den nya 11-spelsplanen i konstgräs på Bredäng bollplan. Under sommaren har åtgärder genomförts i Eriksdalshallen och Gärdeshallen för att förbättra den fysiska tillgängligheten. När det gäller nyproduktion, som exempelvis Kämpetorpshallarna, Järva utomhusbad, Mälarhöjdens gymnastikhall, Hjorthagshallen och Telefonplanshallen har tillgängligheten varit en viktig prioritering.

En trygghetsbesiktning av Kulturhuset (Skansen 23) och dess närområde genomfördes den 10 oktober. Trygghetsbesiktningen var en del av projektets arbete för social hållbarhet. Syftet var att skapa förståelse hos projektet för hur projektet och byggarbetsplatsen påverkar allmänheten. Personal från fastighetskontoret, Cowi projektbyrå, Skanska, Stadsteatern, Trafikkontoret, Ungdomsjouren, City i Samverkan och Nokas deltog i trygghetsbesiktningen.

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

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Ingen

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

### Analys

Kontoret förvärvar bostadsrätter i nya bostadsområden för att uppfylla Stadsdelsnämndernas behov av nya förskolelokaler. Kontoret har under året tillträtt Skattkistan Förskola i Älvsjö och Enzymet förskola på Norrmalm.

Kontoret har under året tillträtt ett LSS-boende (gruppboende) vid Sätra torg, Skärholmen, och ett LSS-boende (servicelägenheter), Norrmalm.

I samband med planering av drift- och underhållsåtgärder utgår kontoret från stadens program för tillgänglighet och delaktighet 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**

— Ingen

KF:s inriktningsmål:

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

Försäljningen av kontorets förvaltade delar av Slakthusområdet slutfördes under året och därmed är nu planeringen av Söderstaden förestående. De renoveringsarbeten som pågått med Stadsmuseum slutfördes under året och projektet nominerades till S:t Julianpriset i kategorin fysisk tillgänglighet. Under året slog även Stadsarkivet (Druvmusten 3) upp portarna för allmänheten.

Under året har kontoret med andra förvaltningar och bolag inom staden tillsammans verkat för att ytterligare stärka samarbetet inom staden, bland annat för att utveckla den mark som är avsatt för idrotts- och friluftssändamål men även i frågor som gäller att anlägga och att möjliggöra användande av idrottsanläggningar tjugofyra timmar om dygnet, alla dagar i veckan.

Kontorets arbete med att reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnybar energi har fortsatt under året. Arbetet med klimatanpassning av kontorets byggnader har fortsatt under året och kommer att behöva fortlöpa under kommande år. Under året har även samarbeten för att utveckla mer hållbara konstgräsplaner och arbetet med att begränsa spridning av mikroplaster fortsatt. Kontoret har fortsatt arbetet med att säkerställa att material- och kemikalieval sker i enlighet med stadens riktlinjer. Under kommande år kommer kontoret att utveckla och förbättra detta arbete.

Utvecklingen av naturreservaten har fortgått med syftet att upprätthålla samt utveckla den biologiska mångfalden och övriga ekosystemtjänster som reservaten bidrar med.

Kontoret bedömer att målet delvis har uppfyllts under året. Vissa delar, framförallt kontorets arbete med uppföljning av miljö- och hållbarhetsaspekter, behöver utvecklas och förbättras.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt


### **Analys**


Försäljningen av fastigheter inom Slakthusområdet till Atrium Ljungberg har genomförts under året. Staden kommer fortfarande att inneha fastigheter och byggnader i området som kontoret ska förvalta tills vidare. Dessa kommer att avvecklas i takt med nybyggnation i området Söderstaden.

Den omfattande renoveringen av Östermalmshallen (Riddaren 3) går mot sitt slut och invigning beräknas ske under våren 2020. Efter återinflyttning till saluhallen kommer den tillfälliga saluhallen att avvecklas.

Kontoret är sedan flera år medlemmar i Nordisk forum för torg, salu- och partihallar (NOFO). Den ideella föreningens ändamål är att för dess intressenter vara ett forum för erfarenhetsutbyte, samarbete och utveckling vad avser parti- samt saluhallar och stationär torghandel (salutorg) och består av såväl privata som kommunala medlemmar.

Kontoret saknar fastighetsinnehav vid Årsta partihallar men har lång erfarenhet av att förvalta och utveckla fastigheter i företagsområden. Kontorets medverkan i kommunfullmäktiges aktivitet med pilotprojekt i Årsta partihallar och samordningsmodell för företagsområden kommer därför främst fokusera på stöd rådgivning och erfarenhetsutbyte.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	85,9 %					90 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	2019

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

Nämndmål:

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

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

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

### Analys

Året inleddes med en utvärdering av kundundersökningen som avslutades hösten 2018. Vid utvärderingen av resultatet från undersökningen framkom att kontoret bör förbättra sin kommunikation och information med kunderna. Det gäller exempelvis vid olika underhållsarbeten i byggnaden. Kontoret har vidareutvecklat kommunikationshjälpmedel för att den ska vara enhetlig mot kunderna. Kommunikationsplaneringen har anpassats efter kundens behov. Kontoret arbetar med att förbättra skyltning och information i samband med olika projekt, till exempel har ett skyltprogram tagits fram i samband med renovering av Kulturhuset (Skansen 23). Detta har drivits som ett sidoprojekt till den tekniska upprustningen i nära dialog med hyresgästen KulturhusetStadsteatern. Syftet har varit att få en för besökaren enhetlig och tillgänglig skyltning och få en möjlighet att på ett sammanhållet sätt sprida informations om aktuella aktiviteter i huset. Detta är en del av nämndens och KulturhusetStadsteaterns uppdrag att skapa ett Helhetshus. Genom benchmarking av andra

fastighetsägares metoder, har prioriteringar av olika aktiviteter gjorts under året. Varje kund är unik och kommunikationen anpassas på olika sätt. Kontoret har under året bland annat fortsatt att utveckla det nära samarbetet med idrottsförvaltningen.

Under avsnitt 3.2. *Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna* under nämndmål *Kvalitetssäkrad verksamhet* beskrivs detta vidare.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

### Analys

Renoveringsarbetet av Stadsmuseet stod klart och återinvigdes för allmänheten i april 2019. Under året har projektet nominerats som en av fem kandidater till ROT-priset 2019. Priset ges till den beställare, byggtreprenör och arkitekt som bästa tillvaratagit byggnadens särdrag och kvaliteter och/eller gett fastigheten en ny användning på ett elegant sätt. I slutet av året nominerades och vann även Stadsmuseet det av staden instiftade S:t Julianpriset, Stockholms stads pris för att belöna arbete som görs för att inkludera människor med funktionsnedsättning i samhället, i kategorin fysisk tillgänglighet. Genom renoveringen har lokalernas logistik och tillgänglighet förbättras.

I juni 2019 öppnade Stadsarkivet (Druvmusten 3) för allmänheten. Det nya arkivet har fokus på Stockholms bebyggelsehistoria och bebyggelseutveckling. Lokalerna ligger i ombyggda bergtrum som Vin & Sprit tidigare huserat i. Kontoret har anpassat bergtrummen för att rymma publika lokaler och 100 000 hyllmeter arkiv.

Kontoret har under året tillsammans med Idrottsförvaltningen och Stadsbyggnadskontoret utrett möjligheter och förutsättningar för att anlägga idrottsytor på tak. Förvaltningarnas samlade bedömning är att placering av idrott på tak ger en effektiv markanvändning men att de högre investeringsutgifterna samt högre framtida driftkostnader nog måste övervägas i förhållande till traditionell placering av idrottsytor. Fler privata anläggningar på tak kan bidra till att minska trycket på kommunala anläggningar, men bidrar inte nödvändigtvis till medborgarnas upplevelse av att det allmänna utbudet ökar. Lämpligheten av idrottsanläggningar på tak behöver prövas från fall till fall.

De färdigställda idrottshallarna Hjorthagshallen i Norra Djurgårdsstaden, Mälarhöjdens gymnastikhall vid Mälarhöjdens IP, Kämpetorpshallarna (dubbelhall) vid Kämpetorpsskolan och Telefonplanshallen vid Västbergaskolan har planerats och byggts med en god fysisk tillgänglighet i lokalerna. I befintliga Gärdeshallen har tillgängligheten förbättras med en hissinstallation, ny utformning av duschutrymmen och toaletter, kontrastmarkeringar och dörröppnare. Frångängligheten i hallen har ökat med utrymningsvägar och brandceller. Samarbetet med funktionshinderrådet har utvecklats under året. Tidigare har rådet haft synpunkter på kommunikation och möjlighet för påverkan tidigt i projekt. Numera finns en bevakningslista som används för information och dialog. Redovisning av

tillgänglighetsåtgärder i pågående byggprojekt har skett för Östermalmshallen, Tekniska nämndhuset, Medborgarhuset, Kulturhuset och Järvabadet. Information har delgetts för planerade idrottsverksamhet och lokaler vid Vårbergs idrottsplats. Rådet har besökt de färdigställda byggprojekten Stadsarkivet vid Liljeholmskajen och Stadsmuseet.

Nämndmål:

### Proaktiv och långsiktig planering för tillkommande idrottsytor



 Uppfylls helt

#### Förväntat resultat

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

#### Analys

Under året har kontoret och idrottsförvaltningen tillsammans verkat för att stärka samarbetet med andra förvaltningar inom staden för att behålla och utveckla den mark som är avsatt för idrott- och friluftssändamål. Samarbetsprojekten har bland annat gällt idrottsmark vid Enskede idrottsplats, Kristinebergs idrottsplats och Stadshagens idrottsplats. Planering pågår med berörda förvaltningar inom staden. Samplanering med SISAB har resulterat i att de planerade idrottshallarna vid skolorna vid bland annat Bolidenplan och Dalhagens bollplan uppförs av SISAB. Ett strukturerat arbetssätt har etablerats för dessa frågor mellan SISAB, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och kontoret. Samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret sker i frågor som gäller anlägga och möjliggöra användande av idrottsanläggningar tjugofyra timmar om dygnet, alla dagar i veckan. En tillfällig överbyggnad av Kärrtorps tidigare öppna isrink har gjorts under hösten och syftet är att fylla de behov av ishallsverksamhet som tidigare fanns i Zinkensdamms ishall innan den hallen måste rivas av säkerhetsskäl.

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Utreda möjligheten att planera in idrottsytor på tak i befintliga eller nya byggnationer	2019-01-01	2019-12-31	
	Utreda möjligheterna att bygga enklare idrottsanläggningar	2019-01-01	2019-12-31	
<b>Analys</b>				
Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen utrett frågan. Vi varje nybyggnation prövas möjligheterna att bygga enklare anläggningar.				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

#### Analys

Kontoret har som ambition är att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt inom staden. Några utredningar gällande möjlighet till installation av laddplatser för fordon har



genomförts under året, bland annat vid Kanalhuset och Glasbruket. Vid Glasbruket kommer fler laddstolpar installeras i början av 2020. Vid nyproduktion har stadens krav på cykelparkeringstal tillämpats och där behov funnits har en trafikutredning genomförts med bland annat tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. I upphandlingar har kontoret även ställt krav på transporter och arbetsmaskiner enligt de gemensamma miljökraven för entreprenader.

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

## Uppföljning Stockholms stads miljöprogram 2016-2019

### 2.2 Stockholm ska ha frisk luft

Kontoret har under programperioden bidragit till delmålet genom att använda el- och gasdrivna fordon vid drift- och underhållsarbeten, installerat laddstolpar för eldrivna fordon vid exempelvis Tekniska nämndhuset och flera idrottsanläggningar samt uppfört säkra cykelparkeringar vid nybyggda idrottshallar.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	89,8 %			90,7 %		86 %	86 %	VB 2019

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

— Ingen

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls delvis

#### Analys

Under 2019 har kontoret fortsatt arbetet med att reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnybar energi. Kontoret har kontinuerligt driftsoptimerat system för värme, kyla och ventilation i syfte att minska energianvändningen samt ställt energirelaterade krav i ny- och ombyggnationer.

Kontoret har fortsatt säkerställa resurseffektivitet i om- och nybyggnation samt förvaltning genom god avfallsplanering och hantering. Tydliga krav har ställts i upphandling av entreprenader och kontoret har arbetat för ökad källsortering hos hyresgästerna.









Arbetet med klimatanpassning av kontorets byggnader har fortgått genom en första prioritering av vilka byggnader som ska skyddsvärdesklassas. Detta arbete har påbörjats och fortsätter under nästa år.



Uppföljning av kvaliteten på inomhusluften i byggnader som förvaltas av kontoret har genomförts enligt ordinarie drift- och underhållsplanering samt gällande radon, och åtgärder vidtas kontinuerligt när behov föreligger.

Kontorets arbete med material- och kemikalieval i enlighet med stadens riktlinjer och krav har fortlöpt, både i den löpande driftverksamheten samt i ny- och ombyggnadsprojekt.

Kontoret har deltagit i utvecklingsprojekt och samarbeten för att utveckla mer hållbara konstgräsplaner och tillämpar stadens rekommendationer vid upphandling av konstgräsplaner för att begränsa spridning av mikroplaster.

Arbetet med att utveckla naturreservaten har fortgått i syfte att upprätthålla samt utveckla den biologiska mångfalden och de övriga ekosystemtjänster reservaten bidrar med. Exempelvis har 7 000 lövträd planterats i Nacka- och Ågestareservaten under året.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	19,27 %			30,38 %		33,8 %	Tas fram av nämnd/bolagss tyrelse	2019
<b>Analys</b>								
Under året har fastighetskontoret reviderat beräkningsmetoden då den var missvisande genom att inte inkludera samtliga byggnader som kunde definieras som arbetsplatser. Detta är åtgärdat varför indikatorn fick ett lägre värde. Dock har målet för indikatorns bedömts som uppnått då de omcertifieringar som var planerade har genomförts.								
  Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft	83 %			75 %		100 %	100%	2019
<b>Analys</b>								
Radonmätning har utförts på olika platser i totalt 100 stycken byggnader, främst idrottsbyggnader. För 25 stycken av dessa byggnader uppmättes radonhalter överstigande 200 Bq/m3 i minst ett utrymme. Åtta av dessa platser är åtgärdade alternativt föreligger ej behov av åtgärder då de ej utgör utrymmen som personer vistas varaktigt i. För 17 byggnader återstår arbete med kompletterande mätningar alternativt planering av åtgärder för att sänka radonhalterna.								
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	80 %			84,78 %		100 %	100%	2019
<b>Analys</b>								
Kontoret arbetar vidare med att implementera BVB i samtliga projekt.								
  Köpt energi (GWh)	78,6 GWh			105,6 GWh		103 GWh	1735 GWh	2019

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognoss helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<b>Analys</b>								
Fastighetskontoret har under året avyttrat byggnader i Slakthusområdet. I flera av de avyttrade byggnaderna bedrevs energikrävande verksamheter vilket medfört att den köpta energin minskat betydligt jämfört med 2018.								
  Arlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	33,6 MWh			44 MWh		40 MWh	3 150 MWh	2019
<b>Analys</b>								
Solcellsanläggningen på Stadsteatern har börjat producera en avsevärt mindre mängd el. Anledningen till detta kan vara att en intilliggande byggnad fått två extra våningar vilket skulle kunna medföra skuggning på solcellspanelerna.								

### Nämndmål:

## Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning

 Uppfylls delvis

### Förväntat resultat

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

### Analys

Vid större ombyggnationer har krav gällande energieffektiva system ställts och målsättningen på 30 % energieffektivisering vid större ombyggnationer har endast berört ett projekt, Bredängsbadet. Beräkningarna visar där på en energieffektivisering med 15,5 %. Övriga projekt som avslutades 2018-2019 har inte tillräcklig driftdata för att följas upp, till exempel på grund av fortsatta injusteringar.

Kontoret har fortsatt verka för att öka produktionen av förnyelsebar energi i kontorets byggnader. Under året har det installerats solcellsanläggningar på Hjorthagshallen, Mälarhöjdens gymnastikhall samt Telefonplanshallen. Flera fastigheter, bland annat Farsta sim- och idrottshall, har utretts med avseende på möjlighet att installera solceller och/eller solfångare. Detta har resulterat i att det planeras för installation av solceller på flera idrottsanläggningar, i samråd med idrottsförvaltningen.

Vidare har utbyte av belysning och styrsystem genomförts, i syfte att minska energianvändning. Detta har gjorts på bland annat Eriksdalsbadet- och Husby bollplan. På Eriksdalsbadet har dessutom bassängtäckning i syfte att minska energiförluster färdigställts under året.

Kontoret har arbetat vidare med driftoptimering i syfte att minska energiförbrukningen i det befintliga beståndet, och rutiner och checklistor för detta är framtagna.

Utvecklingen av fastighetssystem för bland annat kvalitativ och kontinuerlig mätning av energianvändningen fortgår med viss fördröjning på grund av driftsstörningar i och med byte av IT-leverantör.



För att nå målsättningen om fossilfritt bestånd 2020 har kontoret utrett möjligheterna för nedmontering av kvarvarande oljepannor.

Under året har några gröna avtal tecknats i samband med nytecknande eller omförhandling av avtal, exempelvis i Nälstabadet.

### **Uppföljning Stockholms stads miljöprogram 2016-2019**

#### *1.1 Staden ska verka för att utsläppen av växthusgaser minskar till högst 2,3 ton/ invånare till år 2020*

Nedanstående delmål beskriver hur kontoret under programperioden arbetat för att bidra till målets uppfyllelse. Utöver nedanstående aktiviteter har kontoret utrett möjligheten för nedmontering av kvarvarande oljepannor och dessa kommer avvecklas under 2020.

#### *1.2 Staden ska genom energieffektiviseringar minska energianvändningen i den egna verksamheten med minst 10 % till 2020*

Kontoret har under programperioden minskat den köpta energin med 26 % från 106,3 GWh till 78,6 GWh. Minskningen skedde framförallt under 2019 och beror till stor del på avyttring av flera fastigheter med stor energiförbrukning i Slakthusområdet. Kontoret arbetar även löpande med driftoptimering av system för värme, kyla och ventilation samt med energibesparingsåtgärder i samband med projekt.

#### *1.3 Långtgående energieffektivisering ska genomföras vid större ombyggnader*

Stadens målsättning om att minska den köpta energin för uppvärmning, kyla, fastighetsel och tappvatten med minst 30 % vid större ombyggnationer har varit svår för kontoret att uppnå. Detta beror framförallt på att många av husen är kulturhistoriskt klassificerade, vilket gör att åtgärder som tilläggsisolering och tekniska installationer svårligen kan genomföras. Utan tillskott av centrala medel har fastighetskontoret också svårt att få någon ekonomi i energibesparingsåtgärder då det ofta är hyresgästen som betalar för energin. Dessutom måste energibesparingsåtgärder ofta strykas för att projekten ska kunna hålla den strama budget som projekten har. Effekten av energibesparande åtgärder kan också vara svår att mäta då byggnaden efter renovering kan ha annat användningsområde. Under programperioden har energieffektivisering kunnat påvisas vid ett fåtal större ombyggnadsprojekt. Renoveringen av Åkeshovs sim- och idrottshall medförde en minskning av fjärrvärmeanvändningen med 20 % och ombyggnaden av Bredängsbadet medförde en energieffektivisering om 15,5 %. Övriga projekt som avslutades under 2018 och 2019 har ännu inte tillräckliga driftdata för att rättvisande kunna följas upp, till exempel på grund av fortsatta injusteringar.

#### *1.4 För nyproducerad byggnad, på av staden markanvisad fastighet, ska energianvändning vara högst 55 kWh/m<sup>2</sup>/år*

Även för nyproducerade byggnader har kontoret svårt att uppnå målsättningen i Miljöprogrammet. Liksom vid ombyggnationer har fastighetskontoret, utan tillskott av centrala medel, svårt att få någon ekonomi i energibesparingsåtgärder då det ofta är hyresgästen som betalar för energin. Dessutom måste energibesparingsåtgärder ofta strykas för att kunna hålla budget. Under programperioden har tre nybyggnationer utvärderats utifrån faktisk energianvändning. Ingen av dessa har uppnått stadens målsättning om 55 kWh/m<sup>2</sup>/år. Under 2019 färdigställde kontoret ytterligare sex nyproduktionsprojekt. Energianvändningen i dessa byggnader har ännu inte kunnat utvärderas men beräknad energianvändning fanns vid rapporteringstillfället tillgängligt för tre av projekten:









Järva friluftsbad, tre byggnader; Hus A: 59,5 kWh/m<sup>2</sup>/år, Hus B: 75 kWh/m<sup>2</sup>/år, Hus C: 79,5 kWh/m<sup>2</sup>/år. Västbergahallen (Telefonplanshallen): 61 kWh/m<sup>2</sup>/år. Mälarhöjdens gymnastikhall: 43,9 kWh/m<sup>2</sup>/år. I Mälarhöjdens gymnastikhall beräknas alltså att Miljöprogrammets målsättning ska uppnås. Projektet genomfördes med ambitionen att uppnå Miljöbyggnad guld.

### 1.5 Stadens egen energiproduktion baserad på solenergi ska öka

Under programperioden har solcellsanläggningar installerats i Skärholmens sim- och idrottshall, i Slakthusområdet hus 8, på Hjorthagshallen, Mälarhöjdens gymnastikhall samt Telefonplanshallen. Flera fastigheter, framförallt idrottsfastigheter, har utretts avseende möjligheten att installera solceller och/eller solfångare och planer finns för installation av sådana på flertalet idrottsanläggningar framöver.

Inom kontorets fastighetsbestånd är det framförallt idrottsanläggningar som är lämpade för installation av solenergianläggningar. Samtliga solcellsanläggningar som tillkommit under programperioden är placerade på sådana anläggningar. Energin som produceras på idrottsanläggningar tillgodoräknas idrottsförvaltningen varför mängden producerad energi baserad på solenergi som tillgodoräknas fastighetskontoret i princip varit oförändrad under programperioden. Viss variation vad gäller producerad mängd energi föreligger mellan åren till följd av att antalet soltimmar varierar. För 2019 var producerad mängd energi baserad på solenergi 33,6 MWh.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel färdigställda större ombyggnationer med energieffektivisering om minst 30%	0 %					50 %		2019
<b>Analys</b>								
Indikatorn har endast berört ett projekt, vilket uppnådde en energieffektivisering på 15,5 %.								
 Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion	3			1		2		2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utreda möjligheter för konvertering till fossilfri energiförsörjning i byggnader som värms upp genom fossila bränslen	2019-01-01	2019-12-31	
 Utreda möjligheterna att installera solcellsanläggningar och/eller solfångare i befintligt fastighetsbestånd	2019-01-31	2019-12-31	Avvikelse
<b>Analys</b>			
Flera fastigheter har utretts med avseende på möjlighet att installera solceller och/eller solfångare, framförallt idrottsfastigheter.			

Nämndmål:

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

 Uppfylls delvis

## Förväntat resultat

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

## Analys

Kontorets arbete med resurseffektivitet kopplat till avfallshanteringen följer EU:s avfallshierarki: minimera, återanvända, återvinna, utvinna energi och som sista lösning, deponera. Vid samtliga ny- och större ombyggnationer ställs krav gällande avfallshantering, både i själva produktionen samt i avfallsplanering för den färdigställda byggnaden.

Kravställande på inrapporterade avfallsmängder i ny- och ombyggnadsprojekt startade under året för att öka kunskaperna om framförallt deponiavfallsmängder.

Kontoret har dessutom deltagit i ett samarbete med Stockholms kommunala fastighetsbolag för framtagande av gemensamma avfallskrav vid bygg- och renoveringsprojekt.

För att främja återanvändning av inventarier och byggnadsdelar har kontoret lagt ut möbler på Stocket, stadens egna andrahandsmarknad, i samband med ombyggnaden av Tekniska nämndhuset. Kontoret har även samarbetat med Kompanjonen, ett privatägt företag som hjälper till med återbruk av byggprodukter.

Arbete med framtagande av anvisningar för källsortering i kontorets byggnader utifrån stadens avfallsplan har ej påbörjats.

För samtliga större om- och nybyggnationer ska projektspecifika miljöprogram tas fram, för att säkra dokumentation, efterlevnad och uppföljning av stadens och kontorets miljörelaterade mål och krav.

Under året har inga byggnader certifierats enligt Miljöbyggnad, men tre av kontorets byggnader har en preliminär bedömning och kan certifieras när så ges ekonomiska möjligheter. De omcertifieringar enligt BREEAM in Use som planerats har genomförts.

Uppdraget att, tillsammans med idrottsförvaltningen, arbeta för att öka effektiviteten för att främja verksamheten och en långsiktig hållbar utbyggnad av anläggningsbeståndet, har genomförts genom uppdatering av gamla styr- och övervakningssystem på flera idrottsanläggningar, till exempel i Eriksdalsbadet.

## Uppföljning Stockholms stads miljöprogram 2016-2019

### *4.1 Stadens verksamheter ska förebygga uppkomsten av avfall*

De stora avfallsmängderna i kontorets verksamhet uppkommer i byggprojekten och fokus för kontorets arbete med att minimera avfallsmängder har under programperioden legat inom detta område. Krav gällande resurshushållning har ställts i samtliga ny- och större ombyggnationer. För att främja återanvändning av inventarier och byggdelar har kontoret lagt ut möbler på Stocket, stadens egna andrahandsmarknad, i samband med ombyggnad av Tekniska Nämndhuset. Kontoret har även samarbetat med ett externt företag som hjälper till med återbruk av byggdelar.



### *4.2 Avfall som uppkommer ska tas om hand resurseffektivt*


Under programperioden har krav gällande källsortering ställts i samtliga ny- och större ombyggnationer. Krav har även ställts vad gäller avfallsplanering och källsortering för den färdigställda byggnaden. Uppföljning av uppkommit avfall i projekten har, på grund av

resursbrist, endast genomförts stickprovsvis. Den kartläggning av hyresgästers möjlighet till källsortering, inklusive utsortering av matavfall, som kontoret planerat för under programperioden har inte kunnat implementeras fullt ut till följd av tidsbrist. Aktiviteten kvarstår och insatser för förbättrad källsortering kommer att genomföras där möjlighet finns.

#### 4.3 Farligt avfall ska inte förekomma i hushållssoporna

Kontoret arbetar löpande med att säkerställa att farligt avfall som uppkommer i den egna verksamheten hanteras enligt gällande lagstiftning. Krav gällande korrekt hantering av farligt avfall har under programperioden ställt på de driftentreprenörer som kontoret använder.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram	100 %			100 %		100 %		2019
 Andel större färdigställda projekt som har dokumenterade avfallsmängder	67 %			94 %		100 %		2019
<b>Analys</b> Kontoret lyckades inte nå upp till målet på indikatorn. Kontoret gör bedömningen att mätmetoden behöver utvärderas och eventuellt revideras.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram anvisningar för källsortering i kontorets byggnader	2019-01-01	2019-12-31	Avvikelse
<b>Analys</b> Arbete med framtagande av anvisningar för källsortering i kontorets byggnader utifrån stadens avfallsplan har påbörjats under året. På grund av tidsbrist har arbetet inte kunnat färdigställas men kontoret arbetar vidare med frågan under 2020.			

Nämndmål:

### Klimatsäkrade fastigheter och byggnader

 Uppfylld delvis

#### Förväntat resultat

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

#### Analys

Under 2019 beviljades kontoret klimatinvesteringsmedel för fortsatt arbete gällande klimatanpassning av byggnader. Medlen skulle användas för att ta fram en åtgärdsplan för klimatsäkring av prioriterade byggnader. För att kunna ta fram en åtgärdsplan behöver beståndet först skyddsvärdesprioriteras. Kontoret har arbetat fram den lista som ska skyddsvärdesprioriteras, men själva prioriteringen och följaktligen åtgärdsplansarbetet har inte kunnat prioriteras under året. Kontoret kommer därför att föreslå ombudgetering av medel till 2020.

För samtliga nya stora projekt ska det utredas om byggnaden riskerar att drabbas av översvämningar, utifrån den tidigare framtagna klimat- och sårbarhetsanalysen. Vid behov ska byggnadstekniska åtgärder vidtas, för att minska risken för skador på byggnaden och dess verksamheter.


## Uppföljning Stockholms stads miljöprogram 2016-2019

### 3.1 Sårbarheter i stadsmiljön till följd av ett klimat i förändring ska förebyggas

Under programperioden har en klimat- och sårbarhetsanalys för kontorets byggnader tagits fram. Analysen visar vilka byggnader som ligger i riskzon för att drabbas av översvämning vid skyfall eller förhöjda vattennivåer i vattendrag samt vilka byggnader som står på mark med risk för försämrade markstabilitet vid översvämning eller torka. Kontoret ska nu arbeta vidare med att identifiera skyddsvärda byggnader och framtagande av åtgärdsplan. I samband med ny- och ombyggnadsprojekt har risken för översvämning analyserats och åtgärder vidtagits vid behov. Krav har även ställts på tillämpning av stadens dagvattenstrategi. Under programperioden har kontoret deltagit i det stadsövergripande arbetet med framtagande av skyfallsprinciper för staden.

### 3.2 God status ska uppnås i Stadens vattenförekomster

De lokala åtgärdsprogram för vattenförekomster som finns framtagna har under programperioden beaktats i de ny- och större ombyggnadsprojekt där det varit tillämpligt.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram åtgärdsplan för klimatsäkring av prioriterade byggnader	2019-01-01	2019-12-31	Avvikelse
<b>Analys</b>			
Framtagning av åtgärdsplan har ej kunnat prioriteras under året. Fastighetskontoret kommer därför att söka om pengarna för 2020, för att istället genomföra utredningen under våren 2020, om investeringsansökan beviljas.			

Nämndmål:

## Nämndens byggnader är hälsosamma att vistas i

 Uppfylls delvis

### Förväntat resultat

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

### Analys

Kontroll av inomhusluften i kontorets lokaler ska ske enligt de myndighetskrav och rekommendationer som finns. Kontoret har under perioden fortsatt genomföra ronderingar i tekniska utrymmen enligt fastlagen årsplan för att säkerställa kontinuerlig drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem. Mätningarna av luftflöden görs vid regelbundna ventilationskontroller (OVK).

Radonmätning har utförts i totalt 100 stycken byggnader under året, främst idrottsbyggnader. För 25 stycken av dessa byggnader uppmättes radonhalter överstigande 200 Bq/m<sup>3</sup> i minst ett utrymme. Åtta av dessa platser är åtgärdade alternativt så föreligger ej behov av åtgärder då de ej utgör utrymmen som personer vistas varaktigt i. För 17 byggnader genomförs

kompletterande så kallade långtidsmätningar. Detta för att säkerställa att mätningen är korrekt innan större åtgärd vidtas.

Kontoret ställer krav på tillämpning av Byggvarubedömningen (BVB) och Bygga F, en standard för fuktsäkerhetsprojektering, i byggprojekt vilket skapar förutsättningar för en sundare och säkrare inomhusmiljö för kontorets hyresgäster. Efterlevnad av kraven bör förbättras men kontoret bedömer att kraven efterlevs i de största och mest betydande projekten.

Aktiviteten för kartläggning av värme och komfortkyla utgick då ansökan om klimatinvesteringsmedel för extrema väderförhållanden avslogs.

## Uppföljning Stockholms stads miljöprogram 2016-2019

### 6.1 Radonhalterna inomhus ska understiga 200 Bq/m<sup>3</sup> luft i stadens flerbostadsfastigheter och lokaler för arbetsplatser och undervisning

Under perioden 2017-2019 gjordes radonmätningar i 197 av kontorets byggnader. 21 % av dessa hade radonhalter över 200Bq/m<sup>3</sup>. Åtgärder för att uppnå godkända värden har genomförts eller är planerade. Vid ny- och ombyggnadsprojekt av flerbostadsfastigheter och lokaler för arbetsplatser och undervisning har krav ställts på projektering för en radonhalt under 200 Bq/m<sup>3</sup> i inomhusluften.

### 6.2 Fuktskador ska förebyggas


Fuktproblematik i byggnader beaktas under drift såväl som i byggprojekten. Krav gällande fuktsäkerhetsprojektering i enlighet med Bygga F har under programperioden ställts i samtliga ny- och större ombyggnationer. Fuktsäkerhetsprojektering har vid periodens slut skett i 89 % av berörda projekt och kontoret nådde inte upp till målsättningen på 100 %. Dock föreligger det vissa osäkerheter i uppföljningen varför resultatet inte är helt tillförlitligt.

### 6.3 Bullernivåerna inomhus ska minska


Under programperioden har krav ställts på utförande av analys över hur hyresgästernas inomhusmiljö påverkas av utifrån kommande buller relaterat till omgivande trafik och intilliggande verksamheter i byggprojekten. Åtgärder har vidtagits vid behov för att säkerställa att bullernivån ligger i enlighet med lagkrav.

### 6.4 Luftkvaliteten inomhus ska bli bättre

Kontoret har under programperioden genomfört ronderingar i teknikutrymmen enligt fastställd plan för att säkerställa kontinuerlig drift av bland annat ventilationssystem. Regelbundna obligatoriska ventilationskontroller har genomförts för att säkerställa att luftflöden är anpassade efter verksamheten. Vid ny- och större ombyggnationer har krav ställts på att luftkvaliteten minst ska uppnå motsvarande ventilationsstandard för nivå "Silver" i kap 7 i Miljöbyggnad version 2.2 för nyproduktion och befintliga byggnader.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flicko r	Perio dens utfall VB 2018	Progno s helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel av större om- och nybyggnationer som fuktsäkerhetsprojekteras.	88,89 %			100 %		100 %		2019

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<b>Analys</b>								
Kontoret lyckades inte nå upp till målet på indikatorn. Dock föreligger det kvalitetsbrister i uppföljningen varför mätmetoden behöver utvärderas och eventuellt revideras.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utreda om befintliga system för värme och komfortkyla i utvalda byggnader är tillräckliga för att hantera en förändring av klimatet, där extrema utomhustemperaturer blir vanligare	2019-01-01	2019-12-31	
<b>Analys</b>			
Aktivitet utgick då sökta medel ej beviljades			

Nämndmål:

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

 Uppfylls delvis

#### Förväntat resultat

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

#### Analys

För att få kontroll över och styra vilka produkter som byggs in i kontorets fastigheter så har Byggvarubedömningen (BVB) tillämpats både i driftsupphandlingar samt i de flesta ny- och ombyggnadsprojekt.

Vid upphandling av anläggning och omläggning av konstgräsplaner och sportytor har stadens rekommendationer för konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi tillämpats där förutsättningar funnits. Kontoret har även deltagit i utvecklingsprojekt och samarbeten gällande nya material för konstgräsplaner. Exempelvis så har ett samarbete med idrottsförvaltningen konkretiserats i en mötesserie för att samordna och styra aktuella konstgräsplansupphandlingar. Vidare har kontoret utrett möjligheten att belägga Stockholms stadion med hybridgräs. Då hästhoppningstävlingar kommer att utföras på stadion framöver så är detta dock ej möjligt.

Kravställande gällande kemikaliesmart förskola sker ej i dagsläget vid förvärv av bostadsrätter för förskolor.

Driftenheten har under hösten inventerat samtliga kemikalieskåp, och där rensat ut den enda produkten som innehöll utfasningsämnen. Inventering av kemikalier i driftens fordon har påbörjats. Utrensning av icke godkända kemikalier kvarstår.

## **Uppföljning Stockholms stads miljöprogram 2016-2019**

### *5.1 Spridningen av miljö- och hälsofarliga ämnen från hushåll, handel, byggande och andra aktörer ska minska*

Kontoret har under programperioden bidragit till målet genom att ställa miljö- och kemikaliekraV på material och kemiska produkter i byggprojekten.

### *5.2 Innehållet av miljö- och hälsofarliga ämnen i upphandlade varor och tjänster ska minska*

Kontoret har under programperioden ställt kemikaliekraV på upphandlade varor och tjänster där det varit relevant. Efterlevnad av kraven har följts upp årsvis för kontorets avtal för klottersanering (prioriterat avtal enligt kemikaliplanen). Uppföljningarna visar att entreprenören efterlever ställda kemikaliekraV. Byggvarubedömningen (BVB) har tillämpats både i driftsupphandlingar och i ny – och ombyggnadsprojekt. Under perioden har även material- och kemikaliekraV vid upphandling av konstgräsplaner utvecklats i enlighet med stadens rekommendationer.

### *5.3 Användningen av bygg- och anläggningsvaror som innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen ska minska*

Kontoret har under programperioden ställt kraV på användning av BVB i alla ny- och större ombyggnadsprojekt. Vid programperiodens slut visar uppföljningen att BVB använts i 80 % av kontorets byggprojekt. Användning av BVB ska i enlighet med miljöprogrammet omfatta även mindre projekt men kontorets kravställning har under programperioden endast omfattat ny- och större ombyggnation. Kontorets uppföljning av indikatorn omfattar dock även mindre projekt vilket är en förklaring till att målsättningen på 100 % inte uppnåts. Framöver ska kravställning gällande BVB gälla samtliga byggprojekt. Kontoret har även som målsättning att minska andelen produkter i byggprojekten med bedömningen undviks i BVB. Andelen produkter med bedömningen undviks var vid slutet av programperioden 11 % och årsmålet på 10 % uppnåddes därmed inte riktigt. Analysen är att avvikelshanteringen kan förbättras så att styrning sker mot substitution.

### *5.4 Stadens användning av kemiska produkter som innehåller utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen ska minska*

Under programperioden har kontoret gjort en inventering av de kemiska produkter som används i den egna driftverksamheten och den enda produkt som innehöll utfasningsämne har rensats bort. Riskminskningsämnen återfinns i några av de kemikalier som används och en översyn av möjligheten att ersätta dessa är planerad. De kemiska produkter som används i kontorets driftverksamhet finns dokumenterade i kemikaliehanteringssystemet Chemsoft. Även entreprenörer som anlitas för drift av badanläggningar redovisar de produkter som används i Chemsoft.


### *5.5 Förekomst av hälsofarliga kemikalier i förskolemiljön ska minska*



Kravställande gällande kemikaliesmart förskola sker inte i dagsläget vid förvärv av bostadsrätter till förskolor. Kravet har dock funnits med under delar av programperioden.

### *5.6 Negativ påverkan på djur, miljö och människors hälsa från stadens livsmedelskonsumtion ska minska*

Kontoret berörs i mycket begränsad omfattning av målet och har under programperioden inte prioriterat arbete inom målområdet.



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" i BVB har minskat i kontorets byggnader	11,2 %			12 %		10 %		VB 2019
<b>Analys</b> Kontoret har ej nått upp till målet, men ligger inte långt ifrån. Analysen är att avvikelshantering kan förbättras så att styrning sker mot substitution.								

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

Nämndmål:

### Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

#### Förväntat resultat

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

#### Analys

Vid ny- och större ombyggnationer ska ekosystemtjänster kartläggas och åtgärder vidtas för att bevara och om så är möjligt förstärka dessa samt även tillskapa nya om det är tekniska och ekonomiskt möjligt. Kontoret har under året arbetat för att utveckla arbetssätt för att säkerställa så görs.

För att öka kunskaperna och medvetande gällande ekosystemtjänster har utbildningsinsatser genomförts för utvalda medarbetare på kontoret. Detta för att främja beaktandet av ekosystemtjänster i ny- och ombyggnadsprojekt.

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar kontoret en viktig roll när det gäller att stärka den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster i staden. Under 2019 har kontoret planerat cirka 7 000 lövträd; ek, bok och lönn, på en yta om 2-3 hektar i Nacka- och Ågestareservaten. Genom denna åtgärd binds koldioxid från atmosfären samtidigt som en konvertering från produktionsskogar av gran till blandskogar ger ökade naturvärden. Trädplaneringen ingår i kontorets planerade naturvård.

Kontoret har även deltagit i ett samarbete inom staden för att ta fram ett stadsgemensamt vägvisarsystem i naturreservaten. Utifrån det har kontoret sedan sommaren påbörjat förbättring av vägvisarsystemet i Nackareservatet för att öka tillgängligheten.

Inventering av arter i Nackareservatet har skett kontinuerligt sedan 2017 och fortgår. Detta då man fått indikation om att ett flertal hotade arter finns i området. Kännedom om vilka arter som finns i området är viktig för beslut om framtida skötselåtgärder och för att kunna följa upp arternas utveckling i framtiden.

Under hösten har ett initiativ tagits för att medverka i Nacka kommuns planerade fosforfällning av Sickla- och Järlasjöarna. Detta då ca 50 % av Sicklasjön gränsar till Nackareservatet, vilket fastighetskontoret förvaltar. Dessutom gränsar ungefär 50 % av Sickla strand till Stockholm stad. Fosforfällningen ska göras med hjälp av aluminiumklorid vilken binder fosfor och gör att den ej kan bidra till övergödning.

### **Uppföljning Stockholms stads miljöprogram 2016-2019**

#### *3.3 Stadens vattenområden ska stärkas och utvecklas för både rekreation och biologisk mångfald*

Under programperioden har utveckling av strandbad skett i syfte att öka och trivseln. Tillsammans med idrottsförvaltningen har kontoret tagit fram ett förslag om ett kombinerat omlöp och fisktrappa för Nacka damm för att förbättra levnadsmiljön för öring och andra vattenlevande arter i Nackaån. I samarbete med Nacka vatten och avfall har kontoret också planerat att utföra vattenvårdande åtgärder. Åtgärderna syftar till att minska risken för översvämning vid skyfall samt att förbättra området som livsmiljö för bland annat groddjur och sländor.

#### *3.4 Vid stadsutveckling ska ekosystemtjänster främjas för att bidra till en god livsmiljö*

#### *3.5 Staden ska ha en livskraftig grönstruktur med rik biologisk mångfald*


#### *3.7 Varje stadsdel ska planeras för god stadsmiljö*


Under programperioden har krav på kartläggning, bevarande och om möjligt utveckling av ekosystemtjänster ställts i nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt. Möjlighet att skapa ytterligare ekosystemtjänster har också utretts i projekten. Vid slutet av programperioden har möjlighet till skapande/utveckling av ekosystemtjänster utvärderats i samtliga nybyggnads- och större ombyggnadsprojekt. För att öka kunskap och medvetenhet gällande ekosystemtjänster har utbildningsinsatser genomförts för utvalda medarbetare på kontoret. Då kontoret äger mark i mindre omfattning är det framförallt takytor samt mark i naturreservaten utanför stadsgränsen som kan nyttjas för att utveckla ekosystemtjänster. Under programperioden har gröna tak (sedum) anlagts på flera byggnader. Kontoret har även i samarbete med exploateringskontoret och miljöförvaltningen utrett förutsättningar för att anlägga så kallade biotopar. Kontoret har också haft bikupor uppställda på Tekniska Nämndhuset och i Nackareservatet. I dagsläget har kontoret enbart bikupor i Nackareservatet till följd av ombyggnationen av Tekniska nämndhuset. I de naturreservat utanför stadsgränsen som kontoret förvaltar sker ett kontinuerligt arbete för att bevara och stärka naturvärden och den biologiska mångfalden. Under programperioden har arbetet, utöver löpande skötsel, bland annat inneburit omfattande plantering av lövträd och inventering av arter.

#### *3.6 Stockholmarna ska ha god tillgång till parker och natur med höga rekreations- och naturvärden*

Kontoret förvaltar flera naturreservat utanför stadsgränsen vilka i stor omfattning besöks av Stockholms invånare. Ett kontinuerligt arbete sker i naturreservaten för att bevara och stärka naturvärden och den biologiska mångfalden. Under programperioden har kontoret även

genomfört flera insatser för att öka tillgängligheten framförallt i Nackareservatet. Bland annat har förbättring av skyltning i reservatet genomförts liksom inköp av tillgänglighetsanpassade bänkar och grillar samt utbyte av sopkärl. En utredning av möjligheten att anlägga en cykelstig i nackareservatet har också påbörjats. Kontoret har även deltagit i ett stadsövergripande samarbete för att ta fram ett stadsgemensamt vägvisarsystem i naturreservaten.

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

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

KF:s inriktningsmål:

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

Kontoret har under året arbetat vidare för att nå en ekonomi i balans och en ökad träffsäkerhet i prognoserna under året. Ett arbete med att utveckla och renodla fastighetsportföljen för en ändamålsenlig och mer lönsam sammansättning har också pågått under året.

Arbetet med att vidareutveckla projektprocessen har slutförts och en ny process är beslutad och gäller från och med 1 september. Under hösten breddinfördes projektstödsverktyget Antura samt medarbetare och chefer har fått utbildning i både arbetssätt och verktyg.

För att öka upphandlingskompetensen inom kontoret har projektavdelningens medarbetare genomgått en grund- och fortsättningsutbildning inom entreprenadrätt samt utbildats i stadens beställningssystem. Även övriga relevanta delar av kontorets personal har genomgått utbildningen i beställningssystemet.

Upphandlingsprocessen har uppdaterats och upphandlingsstrategier som definierar mål, strategier och aktiviteter har tagits fram i de väsentliga upphandlingar som genomförts.

Kontoret bedömer att målet är delvis uppnått under året. Arbetet med att nå en ekonomi i balans har pågått under hela året men inte kunnat nås fullt ut. Huvudsakliga åtgärder för att nå en ekonomi i balans har varit en neddragning av fastighetsunderhåll samt minskning av personal i samband med omorganisationen.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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







 Uppfylls delvis





## Analys

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

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

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	92,4 %			100 %		100 %	100 %	VB 2019
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	92,4 %			100 %		100 %	100 %	VB 2019
  Nämndens prognossäkerhet T2	2 %			0 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med Stockholms Stadshus AB och Stockholms Stads Parkerings AB slutföra översynen av garage som arrenderas av Stockholms Stads Parkerings AB med inriktningen att dessa anläggningar förs över till bolaget.	2019-01-01	2019-12-31	
<b>Analys</b> Översynen med garagen har pågått under året och fastighetsnämnden fattade i maj ett inriktningsbeslut om att inleda en försäljningsprocess för ett antal garage.			
  Fastighetsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen ta fram en hyrespolicy gällande stadens inhyrningar av lokaler och lägenheter.	2019-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

## Tryggad totalekonomi

 Uppfylls delvis

## Förväntat resultat

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

## Analys

Under året har arbetet med att nå en tryggad totalekonomi fortsatt genom ett aktivt arbete med aktiviteter i syfte att nå målet. Arbetet med att säkra en tillräcklig kostnadskontroll pågår på olika sätt inom kontoret. Ett exempel är det nya arbets sättet 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.

Kontoret gick in i året med ett underskott i resultatbudgeten om 55,4 mnkr och för att hantera detta underskott arbetade kontoret intensivt med frågan under årets första del. Arbetet med att ta fram en handlingsplan resulterade huvudsakligen i en omorganisation med mål att spara kostnader och arbeta effektivare samt slutföra arbetet med projektprocess för att styra och riskhantera bättre i projekten. Utöver detta har mindre underhållsåtgärder i beståndet prioriterats mycket hårt och här har kontoret kunnat göra en kortsiktig besparing på resultatbudgeten.

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

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

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

Som kontoret befarade var det dock inte möjligt att inarbeta hela underskottet under året och målet med en tryggad totalekonomi har därmed inte kunnat nås i sin helhet.

Kontoret har under året fortsatt 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.

Under året har kontoret kontinuerligt sett 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 har i möjligast mån avyttrats 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 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 fortsättningsvis 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 vidare med 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. Under perioden har kontoret fortsatt översynen av fastighetsportföljen enligt plan med målsättning att på sikt renodla beståndet utifrån stadens behov. Som exempel där fastighetsnämnden har beslutat om att inleda försäljningsprocesser kan nämnas Åva Gård (Åva 1:1), Hotell under uppförande vid Östermalmstorg (Riddaren 13) och sju stycken garageanläggningar.


Kontoret har fortsatt med införandet av nya IT-stöd för kontorets verksamhet, dels ett nytt fastighetssystem med ett antal olika delsystem och dels ett nytt projektstödsverktyg. Det nya fastighetssystemet har försenats med minst tre månader med anledning av förseningar inom stadens projekt GS-IT 2.0. (ny gemensam IT-service i staden). Det nya fastighetssystemet kommer att driftsättas under 2020.

Projektstödsverktyget Antura breddinfördes under hösten och verktygen används nu i kontorets projektverksamhet. Arbetet i denna fas är avslutat och avrapporterat till styrgrupp med en slutrapport. Ett fortsättningsarbete för att ytterligare utveckla verktyget efter synpunkter från verksamheten kommer att pågå under 2020.

Arbetet med vidareutveckling av arbetsprocesserna som gäller vid idrottsinvesteringar har pågått under året tillsammans med idrottsförvaltningen. Processkartläggningen avser beställning, planering och genomförande av idrottsinvesteringar.

Arbetet med att en översyn av nämndens hyresmodeller pågår tillsammans med stadsledningskontoret. Arbetet kommer att fortsätta under 2020. Kontoret har tidigare överlämnat en nulägesbeskrivning av samtliga hyresmodeller som tillämpas. Målet med arbetet är att fastställa nya hyresmodeller som beaktar samtliga kostnader som kontoret har kopplat till respektive hyresobjektet. Modellerna behöver även beakta stadens överskottskrav på nämnden.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Fortsatt implementering och acceptanstestning av det nya fastighetssystemet	2019-01-01	2019-12-31	
✓ Genomföra en extern genomlysning av förvaltningens arbetssätt för att uppnå en bättre kostnadskontroll	2019-01-01	2019-12-31	
! Hitta hyresmodeller som medger en adekvat användning av fastigheter	2019-01-01	2019-12-31	
<b>Analys</b> Arbetet fortsätter under 2020			
✓ Införa projektstödsverktyget Antura	2019-01-01	2019-12-31	
! Se över nämndens hyresmodeller i samarbete med Kommunstyrelsen	2019-01-01	2019-12-31	
<b>Analys</b> Arbetet fortsätter under 2020			
✓ Vid köp av bostadsrätter för pedagogiska ändamål är inriktningen att detta ska ske utifrån en i förväg bestämd kostnadsberäkningsmodell	2019-01-01	2019-12-31	
✓ Vidareutveckla den, tillsammans med idrottsnämnden, påbörjade processkartläggningen avseende beställning, planering och genomförande av idrottsinvesteringar	2019-01-01	2019-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Årligen begära om hyresjustering av sådana bostadslägenheter som andra nämnder hyr ut i andra hand och för vilka det saknas förhandlingsordning	2019-01-01	2019-12-31	
<b>Analys</b> Kontoret har under året påbörjat besiktningar av dessa bostäder utifrån hyresgästföreningens krav för att därefter kunna få till en förhandlingsordning.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls delvis









#### Analys





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



Kontoret har, i enlighet med rådande försäljningspolicy, under året kontinuerligt sett över beståndet för att identifiera de fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden med syfte att avyttra dem.

Försäljningen av fastigheter inom Slakthusområdet till Atrium Ljungberg har genomförts under året. Staden har ett fortsatt innehav av fastigheter och byggnader i området som kontoret nu hanterar som förvaltningsuppdrag.

Kontoret har under året arbetat i enlighet med de principer som nämnden antagit avseende EU-frågor. Principerna bygger i stort på hela stadens gemensamma övergripande EU-policy. Det kontoret framförallt prioriterat är verksamhetsanknutna EU-frågor och kontoret har även deltagit vid stadsledningskontorets styrgrupper för EU-policyfrågor.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex	76	76	77	77		80	82	2019
  Andel elektroniska inköp	11 %			7 %		35 %	tas fram av nämnd en	VB 2019
  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %			100 %		87 %	87%	2019
  Index Bra arbetsgivare	85			85		85	85	2019

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Sjukfrånvaro	3,8 %			3,6 %		3,9 %	tas fram av nämnd	VB 2019
  Sjukfrånvaro dag 1-14	1,2 %			1,1 %		1 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	VB 2019

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Idrottsnämnden och fastighetsnämnden ska utforma en sponsringspolicy för att möjliggöra utökad sponsring av kommande och befintliga idrottsanläggningar.	2019-01-01	2019-12-31	
<b>Analys</b> Detta arbete har initierats under årets senare del och kommer fortsätta under 2020.			

Nämndmål:

## Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del

 Uppfylls delvis

### Förväntat resultat

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

### Analys

Under året har olika förslag behandlas gemensamt med exploateringskontoret och idrottsförvaltningen om vilka möjligheter som finns för att utöka och komplettera ytor för idrottsverksamhet när nya bostadsområden växer fram. Arbetet fortsätter kommande år. Kontoret är behjälpliga idrottsförvaltningen som har utrett olika möjligheter gällande ombyggnation av den befintliga Västertorps sim- och idrottshall eller nybyggnation på alternativ plats i Mellanbergsparken i Hägersten. Axelsbergs bollplan är uppgraderad med en 11-spelsplan med konstgräs och belysning, multisportanläggning, parkouranläggning, HWC-byggnad och omgiven av ett bollstängsel. Hela anläggningen är finansierad av Stockholm Vatten, Idrottslyftet och Arvsfonden.

Kontoret har under året tillsammans med idrottsförvaltningen träffat intressenter och privata fastighetsägare som visat intresse att bygga på befintliga idrottsanläggningar eller etablera nya idrottsanläggningar. Inga beslut i frågan är tagna under året.

I maj 2019 invigdes en ny 11-spelsplan på Hjulsta bollplan, som tidigare varit grusplan med dålig belysning. Nu har planen fått en rejäl upprustning med konstgräs, modern belysning,



staket och stängsel. Även Bredängs bollplan har uppgraderats på detta sätt. Planerna ligger i anslutning till skolor vilket gör att barn kan nyttja dem under såväl schemalagd tid som fritid.

I juni 2019 invigdes en ny dansbana vid Rågsveds bollplan. Dansbanan är ett resultat av samarbete mellan Stockholms stad, Rågsveds IF och ”Tjejerna i Rågsved”. Under året har fem idrottshallar färdigställt: Hjorthagshallen i Norra Djurgårdsstaden, Mälärhöjdens gymnastikhall vid Mälärhöjdens IP, Kämpetorpshallarna (dubbelhall) vid Kämpetorpsskolan och Telefonplanshallen vid Västbergskolan.

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓	Pröva ett utökat samarbete med externa aktörer vid nyproduktion och ombyggnad	2019-01-01	2019-12-31	
✓	Tillsammans med exploateringsnämnden och idrottsnämnden verka för att fler idrottsanläggningar, som komplement till stadens anläggningar, byggs och drivs av fristående aktörer	2019-01-01	2019-12-31	
!	Tillsammans med exploateringsnämnden pröva vilka simhallsrenoveringar som kan finansieras genom att fastigheterna samtidigt utvecklas med exempelvis bostäder	2019-01-01	2019-12-31	
<b>Analys</b>				
Kontoret bevakar frågan i planeringen av kommande simhallsrenoveringar.				

Nämndmål:

### Kvalitetssäkrad verksamhet

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

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

### Analys

Kontoret har under året arbetat fram och beslutat om en utvecklad projektprocess för kontorets projektverksamhet. Fokus har varit på de delar som handlar om styrning, riskhantering och ekonomi. Det nya arbetssättet planerades ursprungligen att gälla från 1 juni, men med anledning av kontorets omorganisation som pågick under våren flyttades beslutet fram och verkställdes den 1 september. För att nå full effekt i organisationen krävs ett långsiktigt förändringsarbete som fortskrider under kommande år. Individer och funktioner i organisationen behöver arbeta på nya sätt och i nya roller och i samband med detta även utveckla de interna samarbetsformerna. Grunden är lagd men mycket återstår också att göra.


Det nya arbetssättet i projekt har byggts in i Projektstödsverktyget Antura och breddinförts under hösten. Samtliga berörda medarbetare och chefer har genomgått utbildningar i systemet.


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

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

För att öka upphandlingskompetensen inom kontoret har projektavdelningens medarbetare genomgått en grund- och fortsättningsutbildning inom entreprenadrätt samt utbildats i stadens beställningssystem. Även övriga relevanta delar av kontoret har genomgått utbildningen i beställningssystemet.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2018	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel upphandlingar med fler än 3 godkända anbud	86 %			79 %		90 %		2019
<b>Analys</b> En upphandling ifrån att uppfylla målet. Om vi räknar på upphandlingarnas värde hade 98% av upphandlade värden mer än 3 anbud.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Arbeta aktivt med RFI-upplägg (Request For Information)	2018-01-01	2019-12-31	

Nämndmål:

### Stärkt arbetsgivarvarumärke

 Uppfylls delvis

### Förväntat resultat

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

### Analys

Kontoret har arbetat enligt plan för attraktiv arbetsgivare. Under året har arbetet med att förtydliga roller och ansvar påbörjats. Under hösten påbörjades implementeringen av kompetensinventeringssystemet Koll där tre enheter är piloter. Under våren 2020 kommer arbetet att utvärderas och om resultatet är positivt kommer verktyget att implementeras fullt ut på kontoret.

Arbetet med resultaten från medarbetarenkäten har genomförts och där det har funnits behov har handlingsplaner upprättats och följts upp. Flera enheter har under året haft givande diskussioner om digital stress och balans mellan arbete och fritid och även det arbetet fortsätter för att skapa en bättre arbetsmiljö.

Under året har ett flertal chefsutbildningar genomförts, bland annat utbildning kring strategiskt lönearbete, likabehandling, kompetensbaserad rekrytering, arbetsmiljö, förändringsledning, budskapsträning m.m. Även utbildning i byggherrens arbetsmiljöansvar och entreprenadjuridik har ägt rum. Under året skulle ett dialogstöd kring medarbetarskap och ansvarstagande tagits fram. Arbetet med att främja medarbetarskapet samt aktiviteter som stärker kontorets värdegrund kommer att utvecklas under 2020.

Införande av projektverktyget Antura har pågått under året och i detta arbete ingår att utbilda organisationen i roller och ansvar i framtida investeringsprojekt. Därför har kund- och teknikförvaltare tillsammans med projektledare genomfört återkommande utbildningar i denna projektprocess där verktyget stöder just detta arbetssätt.

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

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

## Uppföljning av ekonomi

### Analys av resultaträkning – uppföljning av driftbudget

#### Sammanfattning

I jämförelse med budget har intäkterna för 2019 ökat med 68,9 mnkr och verksamhetens kostnader har för motsvarande period ökat med 33,8 mnkr. Kapitalkostnaderna har minskat med 11,8 mnkr. Nämnden har begärt en budgetjustering för att kompensera transaktionen för Slakthusområdet och har i resultatet förutsatt att justeringen medges. Beloppen i kolumnen *Aktuell KF-budget* i nedan tabell är korrigerade för den begärda budgetjusteringen. Resultat före avkastningskrav uppgår till 291,4 mnkr. Årets nettoresultat jämfört med budget uppgår till -22,1 mnkr efter beaktande av kontorets överskottsmål om 313,5 mnkr.

Även år 2019 har aktiva prioriteringar utifrån kontorets ekonomiska läge gjorts och lägre kostnader än vad som budgeterades för felavhjälpande- och planerat underhåll har kunnat nås. Prioriteringar av det här slaget i fastighetsunderhållet påverkar dock byggnadernas status och skick negativt och leder till kraftigt ökade utmaningar för kommande år.

Kontoret konstaterar att verksamheten har haft stora utmaningar gällande såväl investeringsbudget som resultatbudget. Några större investeringsprojekt har ökat i utgift vilket trängt undan andra mycket angelägna åtgärder inom investeringsplanen, exempelvis planerade underhållsåtgärder. Resultatbudgeten har under hela året varit mycket ansträngd och underskottet som fanns initialt har endast delvis kunna arbetas in.

Nedan presenteras en närmare analys av årets resultat.

Fastighetsnämnden	Utfall	Utfall	Avvikelse	Aktuell KF- Budget	Avvikelse	Tertial 2	Avvikelse
Mnkr	2018	2019	Utfall 2018 vs. Utfall 2019	2019	Utfall 2019 vs. VP 2019	2019	Tertial 2 2019 vs. Utfall 2019
Hyror	1 171,5	1 186,2	14,8	1 199,7	13,4	1 178,5	-7,7
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	59,4	38,1	-21,2	36,2	-1,9	35,6	-2,5
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	51,9	42,9	-9,0	49,9	7,0	40,4	-2,6
Arbeten åt utomstående	28,6	27,1	-1,6	10,8	-16,3	25,8	-1,3
Reglering av förvaltningsuppdragen	16,2	27,0	10,7	15,3	-11,7	20,7	-6,2
Budgetjustering avyttring Slakthusområdet				-53,5	-53,5		0,0
Övriga intäkter	63,4	63,0	-0,4	57,0	-6,0	61,5	-1,5
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 391,1</b>	<b>1 384,3</b>	<b>-6,8</b>	<b>1 315,4</b>	<b>-68,9</b>	<b>1 362,5</b>	<b>-21,8</b>
Driftkostnader (drift)	-229,1	-228,3	0,8	-228,8	-0,5	-227,3	0,9
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-89,5	-73,1	16,4	-80,7	-7,6	-68,6	4,4
Avhjälpande underhåll	-48,8	-42,6	6,2	-44,8	-2,3	-44,3	-1,8
Planerat underhåll	-27,9	-22,2	5,7	-48,1	-26,0	-24,6	-2,4
Arbeten åt utomstående	-28,4	-27,1	1,4	-10,8	16,3	-25,8	1,3
Reglering av förvaltningsuppdragen	-24,7	-27,6	-2,9	-13,5	14,1	-19,9	7,8
Förvaltningskostnader (OH)	-111,2	-102,1	9,1	-105,5	-3,5	-106,8	-4,7
Fastighetskatt	-15,8	-21,0	-5,2	-17,9	3,1	-21,0	0,1
Budgetjustering avyttring Slakthusområdet				22,4	22,4		
Övriga kostnader	-48,8	-64,7	-15,9	21,9	86,6	-45,5	19,2
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-624,2</b>	<b>-608,6</b>	<b>15,5</b>	<b>-505,9</b>	<b>102,7</b>	<b>-583,7</b>	<b>24,9</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>766,9</b>	<b>775,7</b>	<b>8,8</b>	<b>809,5</b>	<b>33,8</b>	<b>778,8</b>	<b>3,1</b>
Avskrivningar	-371,1	-384,5	-13,4	-390,1	-5,6	-392,2	-7,7
Räntekostnader	-138,2	-99,8	38,5	-105,9	-6,2	-101,1	-1,3
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-509,3</b>	<b>-484,2</b>	<b>25,1</b>	<b>-496,0</b>	<b>-11,8</b>	<b>-493,3</b>	<b>-9,0</b>
<b>Resultat före överskottskrav</b>	<b>257,7</b>	<b>291,4</b>	<b>33,7</b>	<b>313,5</b>	<b>22,0</b>	<b>285,5</b>	<b>-6,0</b>
Överskottskrav	-256,5	-313,5	-57,0	-313,5	0,0	-313,8	-0,3
Underskott		22,1	22,1	0,0	-22,1	28,3	6,2
<b>Årets resultat</b>	<b>1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

Tertial 2 - prognos lämnad i samband med tertialrapport för angiven period och år

## Intäkter

Intäkterna har jämfört med budget 2019 ökat med 68,9 mnkr. Förändringen inom intäktbudgeten är till stor del hänförlig till minskade hyresintäkter efter transaktionen för Slakthusområdet. Effekterna av detta påverkar samtliga intäktsposter på budgeten, men budgetjusteringen är lagd som en enskild post vilket försvårar förklaringen av enskilda avvikelser inom budgeten. Transaktionen för Slakthusområdet beskrivs i ett särskilt stycke nedan.

Utfallet för hyresintäkterna år 2019 är 13,4 mnkr lägre än budgeterat. Kontoret har under året fört diskussioner avseende 2019 års hyror för Stadsmuseet samt Druvmusten, vilket har resulterat i lägre hyresintäkter om 3,5 mnkr jämfört med budget 2019. Dessa lägre hyresintäkter avser enbart 2019. Intäkterna för Garagerörelsen/Beridarebanan minskar med 1,3 mnkr på grund av uppsagda parkeringsplatser. Motsvarande minskning om 1,3 mnkr sker av inhyrningskostnaderna. Ökade intäkter kan noteras för exempelvis Tekniska nämndhuset med 15,2 mnkr, vilket avser ett tilläggsavtal under ombyggnadsperioden.

Intäkter från idrottsfastigheterna uppgår till 366,4 mnkr, vilket är 1,0 mnkr över budget för året.

Intäkter för arbeten åt utomstående, har i jämförelse med budget ökat med 16,3 mnkr, och är

resultatneutrala för kontoret.

Fastighetskontoret förvaltar fastigheter på uppdrag av exploateringskontoret och trafikkontoret, så kallade "förvaltningsuppdrag". Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för fastighetskontoret då mellanskillnaden regleras i samband med T2 och årsbokslutet.

Intäkter för fastighetsskatten har ökat med 2,0 mnkr jämfört med budget, vilket främst avser fastighetsskattetillägg till följd av ökade kostnader för fastighetsskatt.

Övriga intäkter ökar med 6,0 mnkr, vilket främst avser ersättning för försäljningsomkostnader samt försäkringsersättningar.

### **Kostnader**

Kostnaderna jämfört med budget har ökat med 102,7 mnkr.

Sedan ett antal år har kontoret haft effektiviseringskrav på sig som endast delvis kunnat mötas och tillsammans med nya besparingskrav gick kontoret in i 2019 med ett underskott om totalt 55,4 mnkr i budgeten. Kontoret har genom besparingsåtgärder samt under antagandet att KF reviderar överskottskravet som en följd av transaktionen för Slakthusområdet justerat prognosen för underskottet under året. Det slutliga resultatet efter överskottskravet uppgår till -22,1 mnkr. Förändringen inom kostnadsbudgeten är till stor del hänförlig till minskade kostnader efter transaktionen för Slakthusområdet. Effekterna av detta påverkar samtliga kostnadsposter i budgeten, men budgetjusteringen är lagd som en enskild post vilket försvårar förklaringen av enskilda avvikelser inom budgeten. Transaktionen för Slakthusområdet beskrivs i ett särskilt stycke nedan.

Kontorets driftkostnader är totalt sett i linje med budget samt utfall föregående år, med en avvikelse på 0,5 mnkr jämfört med budget. Utfallet på fastighetsskötsel är 3,5 mnkr lägre än föregående år och 1,9 mnkr lägre än budget. Det lägre utfallet har kunnat nås genom medveten återhållsamhet och sparsamhet. Kostnaderna för snöröjning är 1,2 mnkr högre än föregående år och 2,3 mnkr högre än budget.

Mediakostnaderna är 7,6 mnkr lägre än budgeterat, av vilket 4,2 mnkr är hänförligt främst till minskade kostnader för elskatt och elcertifikat, kostnader som avser fastigheter på Slakthusområdet. Även uppvärmningskostnaderna och övrig media har minskat jämfört med budget, huvudsakligen orsakat av en varmare höst och vinter än normal.

Kontoret har på grund av de mycket svåra ekonomiska förutsättningarna i budgeten varit tvungna att prioritera mycket hårt när det gäller planerat underhåll i resultatbudgeten. Detta har resulterat i en minskning av kostnaden jämfört med budget med 26,0 mnkr. Effekten har blivit sämre underhållna fastigheter som riskerar att inte uppfylla myndighetskrav och i värsta fall riskerar akut stängning.

Kostnaderna för avhjälpande underhåll är något lägre än vad som budgeterats och uppgår till 42,5 mnkr jämfört med budgeterade 44,8 mnkr, vilket är 2,3 mnkr lägre än budget. Detta har kunnat nås genom en stor återhållsamhet och sparsamhet inom kontorets verksamhet.

Det ekonomiska utfallet för akuta åtgärder är 3,4 mnkr, vilket är i linje med budget. Under året har kontoret bland annat behövt stämma gårdsbjälklaget i Pelarbacken Större 4 så att det skulle klara eventuella snöfall. Arbetet fortsätter under 2020. Andra större kostnader för akuta åtgärder återfinns inom fastigheterna Spångafolkan (Abjörn 15) avseende byte av avlopp samt på Skärholmens sim- och idrottshall på grund av åtgärder kring ventilation.

Av förändringen på kostnadssidan är 16,3 mnkr hänförliga till ”arbeten åt utomstående”, vilka är resultatneutrala för kontoret.

Regleringsposten för förvaltningsuppdragen uppgår i bokslutet till 27,6 mnkr.

Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för fastighetskontoret då mellanskillnaden regleras i samband med T2 och årsbokslutet.

Under sommaren erhöles nya beslut för fastighetstaxering avseende AFT2019, som innebar omtaxering av hyreshus, industri samt specialfastigheter. Merparten av kontorets fastigheter omtaxerades, vilket ledde till ökade kostnader för fastighetsskatt om 3,1 mnkr jämfört med budget. Merparten har kunnat vidarefaktureras hyresgästerna.

I posten övriga kostnader ingår bland annat kundförluster, försäljningsomkostnader, marknadsföringsbidrag, reglering av brandstationer, förgävesprojektering vilka samtliga har ökat jämfört med budget för året.

#### *Torghandel*

Från och med år 2020 tas förvaltningen av torghandeln över av Trafiknämnden. Driftnettot för torghandeln har under 2019 uppgått till 9,8 mnkr.

#### *Administration*

Utfall förvaltningskostnader OH är 102,1 mnkr, vilket är 3,4 mnkr lägre än budget. Under året har kontoret lägre personalkostnader i jämförelse med budget och prognos T2.

En följd av att flertalet projekt har stoppats under året samt att bemanningen minskar inom projektavdelningen är även att lägre administrationskostnader än budgeterat har fördelats ut under året.

#### *Transaktion Slakthusområdet*

I juni 2019 avyttrade staden delar av beståndet på Slakthusområdet till Atrium Ljungberg. Samtidigt skedde även en värdeöverföring av samtliga byggnader och fastigheter inom Slakthusområdet från kontoret till exploateringskontoret. Totalt resulterade detta i minskade intäkter om 53,5 mnkr, minskade kostnader om 22,4 mnkr samt minskade kapitalkostnader om 11,1 mnkr för kontoret. Efter transaktionen ingår dessa fastigheter i regleringsposten förvaltningsuppdrag. Nämnden har begärt en budgetjustering för att kompensera transaktionen för Slakthusområdet och förutsätter i tabellen ovan att justeringen medges.

#### *Förgävesprojektering*

##### Stadsbiblioteket

Den 4 november 2019 fattade kommunfullmäktige genomförandebeslut gällande ett femårigt underhållsprojekt i Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), vilket inneburit att de ursprungliga planerna på en omfattande ombyggnation har förändrats och fått en annan inriktning och att nedlagda kostnader om 57,1 mnkr är att betrakta som förgävesprojektering. Resultatet redovisas hos finansförvaltningen vid kommunstyrelsen.

## Stockholms Livsmedelscentrum

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

Tillträdet i juni i enlighet med aktieöverlåtelseavtalen innebär att stadens projekt för ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda kan avslutas och därmed har kontoret avslutat projektet. Den totala utgiften för projektet uppgår till 77,1 mnkr. Det som är upparbetat inom projektet har medfört förgävesprojekteringskostnader som redovisas hos finansförvaltningen vid kommunstyrelsen. Trots förgävesprojektering kan kontoret konstatera att detta är en mycket bra affär för staden totalt sett.

## Kapitalkostnader

Avskrivningarna minskar med 5,6 mnkr i jämförelse med budget, vilket i huvudsak beror på förskjutningar inom investeringsplanen samt försäljningar av fastigheter i Slakthusområdet. Räntekostnaderna var 6,2 mnkr lägre än budget, vilket förklaras av tidsförskjutningar i projekt som därmed aktiverats senare än vad antagits i budget samt sänkt internränta. Förändringarna i kapitalkostnaderna kopplat till Slakthusområdet är reglerade i den aktuella budgeten i tabellen ovan, det vill säga förutsätts att budgetjusteringen medges.

## Investeringar

Investeringsbudgeten består av en långsiktig investeringsbudget för fastighetsinvesteringar respektive idrottsinvesteringar och en utökad budget för ett fåtal projekt, även denna fördelas på fastighets- och idrottsinvesteringar.

Investeringsutgifterna för år 2019 uppgår netto till 2 377,3 mnkr, vilket är 381,6 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget om 2 758,9 mnkr. Detta innebär att 86 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Investeringsutfallet för 2018 var totalt 1 978,1 mnkr.

I kommunstyrelsens ärende ”Avstämning av mål och budget för år 2019” reviderades kommunfullmäktiges budget. Nämndens budget utökades då med 10 mnkr för projekt Kärrtorps IP, samt med 11,8 mnkr i beviljade klimatinvesteringsmedel. Kontoret gavs då också möjlighet att omprioritera 100 mnkr från den utökade investeringsplanen för fastighetsinvesteringar till den långsiktiga investeringsplanen för fastighetsinvesteringar, varav 72 mnkr togs från medel avsatta för förvärv av bostadsrätter och 28 mnkr hämtades från den utökade investeringsplanen för idrottsinvesteringar.

Avvikelsen mellan utfall och budget för 2019 kan främst förklaras av tidsförskjutningar i ett antal projekt, vilket resulterat i en omfördelning av medel mellan åren. Detta gäller särskilt för de stora projekt som befunnit sig i genomförandefas under året; Östermalmshallen, Tekniska nämndhuset, Kulturhuset och Liljevalchs konsthall. Staden har också beslutat om ändrad inriktning för några projekt inom den utökade planen, exempelvis Stadsbiblioteket och Stockholms Livsmedelscentrum. Dessa beslut har gjort att avsatta medel inte kunnat upparbetas som planerat. Inom kontorets långsiktiga investeringsplan däremot har budgeten upparbetats och mer därtill.

I tertialrapport 2 lämnade kontoret en prognos för årets totala investeringar på 2 545,5 mnkr. Utfallet för 2019 blev 168,2 mnkr lägre än denna prognos, vilket motsvarar 7 %. Jämfört med

den prognos som lämnades i månadsrapport per november är avvikelsen dock väsentligt mindre. I samband med den rapporten lämnade kontoret en helårsprognos på 2 403 mnkr. Avvikelsen mot denna är 25,7 mnkr, vilket motsvarar 1 %.

I tabellen nedan visas en sammanställning av investeringsutfall och budgetavvikelser[1].

Investeringsplan	KF-budget efter beslut		Utfall 2019	Utfall jämfört med budget
	KF-budget 2019	KS/KF 2019		
<b>Fastighetsnämnden</b>				
<b>Långsiktig investeringsplan, netto</b>	<b>720,0</b>	<b>733,0</b>	<b>853,1</b>	<b>120,1</b>
<b>Utökad investeringsplan, netto</b>	<b>1 170,0</b>	<b>1 089,8</b>	<b>672,9</b>	<b>- 416,9</b>
<i>varav bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)</i>	<i>300,0</i>	<i>215,0</i>	<i>173,3</i>	<i>- 41,7</i>
<i>varav Stockholms Livsmedelscentrum</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>0,4</i>	<i>- 99,6</i>
<i>varav Stadsbiblioteket</i>	<i>50,0</i>	<i>50,0</i>	<i>1,1</i>	<i>- 48,9</i>
<i>varav Kulturhuset</i>	<i>520,0</i>	<i>520,0</i>	<i>441,8</i>	<i>- 78,2</i>
<i>varav nytt tekniskt nämndhus</i>	<i>200,0</i>	<i>200,0</i>	<i>186,3</i>	<i>- 13,7</i>
<i>varav klimatinvestering</i>	<i>-</i>	<i>4,5</i>	<i>4,2</i>	<i>- 0,4</i>
<i>varav medelför trygghetsskapande åtgärder</i>	<i>-</i>	<i>0,3</i>	<i>-</i>	<i>- 0,3</i>
<i>varav förgävesprojektering</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>- 134,2</i>	<i>- 134,2</i>
<b>Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar</b>	<b>770,0</b>	<b>870,0</b>	<b>824,4</b>	<b>- 45,6</b>
<b>Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar</b>	<b>60,0</b>	<b>66,1</b>	<b>27,0</b>	<b>- 39,1</b>
<i>varav medelför trygghetsskapande åtgärder</i>		<i>6,0</i>	<i>2,2</i>	<i>- 3,8</i>
<i>varav klimatinvesteringar</i>		<i>18,1</i>	<i>10,2</i>	<i>- 7,9</i>
<i>varav Vårbergs IP, multihall</i>	<i>30,0</i>	<i>16,0</i>	<i>1,4</i>	<i>- 14,6</i>
<i>varav Kärrtorps IP tält</i>		<i>10,0</i>	<i>8,5</i>	<i>- 1,5</i>
<i>varav ersättningsinvesteringar</i>	<i>30,0</i>	<i>16,0</i>	<i>4,6</i>	<i>- 11,4</i>
<b>Investeringsplan, netto</b>	<b>2 720,0</b>	<b>2 758,9</b>	<b>2 377,3</b>	<b>- 381,6</b>

[1] På grund av avrundning kan någon summering i tabellen ha en mindre avvikelse

### Investeringar avseende fastighetskontorets verksamhet

Utfallet för kontorets egna investeringar exklusive idrottsinvesteringar summerar totalt till 1 526,0 mnkr för helåret 2019. I kommunfullmäktiges reviderade budget tilldelades fastighetsnämnden 1 822,8 mnkr för 2019. Det innebär en differens på 296,8 mnkr jämfört med budget.

#### Långsiktig investeringsplan

Utfallet för investeringar inom den långsiktiga planen för året är 853,1 mnkr. Kontoret har tilldelats 733,0 mnkr i kommunfullmäktiges justerade budget, vilket innebär en differens på 120,1 mnkr. Kontoret har löpande vid rapporteringstillfällena under året aviserat en överbudgetering till följd av att en stor andel av planen utgörs av stora projekt i genomförandefas som inte är möjliga att sänka takten i utan att det är förenligt med höga kostnader. Kontoret har därför också konstaterat ett behov av omprioritering mellan investeringsramar.



Den största delen av investeringsutrymmet för 2019 har förbrukats inom tre större projekt; Östermalmshallen, Medborgarhuset och Liljevalchs. Alla tre projekt befinner sig i slutfas. Förutom dessa har kontoret utfört ett mindre antal projekt som bedömts som nödvändiga att genomföra under året. Det avser projekt som befunnits sig i slutfas eller som på andra sätt bedömts särskilt angelägna, till exempel projekt för att säkerställa erforderliga myndighetskrav. Exempel på dessa är Druvmusten, Stadsmuseet, fasadarbeten på Tekniska nämndhuset, åtgärder inom Dihlströmska längan, och Midsommarkransens skola. De större avvikelserna presenteras nedan.

Utfallet för projekt Östermalmshallen slutade på 437,8 mnkr jämfört med 448,0 mnkr prognostiserat i verksamhetsplanen 2019. Projektet har, som tidigare rapporterats, meddelat tidsföreningen gällande färdigställande av hotellet respektive saluhallen vilket även kommer få en påverkan på kostnaden. Föreningen medför bl.a. att färdigställandet av saluhallen förskjuts med ca 6 veckor, tillträde beräknas till första veckan i mars 2020. Sammantaget kommer både det lägre utfallet för 2019 samt tidsföreningen följaktligen medföra negativa konsekvenser för kontorets investeringsplan för 2020.

Projekt Medborgarhusets utfall för helåret hamnade på 217,1 mnkr. Detta är en ökning jämfört med årets verksamhetsplan på 203,1 mnkr. Projektet som helhet har också aviserat en ökad slutkostnadsprognos. Totala utgifter för projektet väntas nu bli cirka 1 100 mnkr att jämföras med genomförandebeslutet på 1 000 mnkr. Detta avser ökade utgifter för projektet som helhet, det vill säga både den del som avser fastighetskontorets långsiktiga investeringsplan, och den del som avser idrottsytor. Ökningen kommer att belasta investeringsbudgeten under 2020.

Kommunfullmäktige fattade under oktober ett reviderat genomförandebeslut för Liljevalchs konsthall, innebärande en investeringsbudget om 570 mnkr. Under senhösten har projektet konstaterat förseningar på grund av mer avancerade betonggjutningar. De totala utgifterna för projektet under 2019 blev 88,8 mnkr vilket är 11,2 mnkr lägre än verksamhetsplanen 2019. På grund av nämnda förskjutningar väntas projektet istället få en högre prognos under 2020 än vad som är prognosticerat i verksamhetsplanen.

Ovan beskrivna händelser kommer att få genomslag in i investeringsplanen för 2020 då kostnader som tidigare planerats för 2019 behöver inrymmas i planen för 2020. Detta innebär mycket stora utmaningar för kontoret då andra mycket angelägna projekt kommer att få strykas ur planeringen.

#### *Utökad investeringsplan*

Investeringsutgifterna inom den utökade planen uppgår till 672,9 mnkr för helåret 2019. För den utökade planen för de fastigheter som avser kontorets egen verksamhet uppgår den justerade budgeten till totalt 1 089,8 mnkr för året. Jämfört med kommunfullmäktiges justerade budget blev utfallet 416,9 mnkr lägre.

Årets utfall för förvärv av bostadsrätter uppgår till 173,3 mnkr jämfört med 215 mnkr i kommunfullmäktiges reviderade budget 2019. Det innebär att utfallet blev 41,7 mnkr lägre än budget.

Styrgruppen för Tekniska nämndhuset har beslutat om en ändrad etappindelning i syfte att få ner investeringsutgifterna till beslutad nivå. Konsekvens av beslutet är att delar av projektet har behövt omprojekteras, vilket har lett till en förskjutning i tid. Detta har inneburit att projektets samlade utgifter för 2019 uppgår till 186,3 mnkr, vilket är ca 13,7 mnkr lägre än

kommunfullmäktiges budget på 200 mnkr. För närvarande pågår genomlysning av kommande etappindelning vilket kan innebära förändringar i kommande års prognoser.

För projekt Stadsbiblioteket konstateras att utfallet för 2019 uppgick till 1,1 mnkr vilket är 6,9 mnkr lägre än vad som prognostiserats i tertialrapport 2. Den 4 november 2019 fattade kommunfullmäktige ett genomförandebeslut gällande ett femårigt underhållsprojekt om Asplundhuset. Därmed avslutades de tidigare initierade utvecklings- respektive renoveringsalternativen. Detta är också anledningen till det lägre utfallet i projektet. Resultatet redovisas hos finansförvaltningen vid kommunstyrelsen.

Utfall för projekt Kulturhuset blev 441,8 mnkr vilket är 78,2 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget. Som tidigare rapporterats är orsaken till detta mer omfattande sanerings- och rivningsarbeten som gjort att arbetet med installationer förskjutit tidplanen. Återinvigning av Stadsteatern påverkas dock inte.

#### *Klimatinvesteringsmedel*

Till kontoret tilldelade medel för klimatinvesteringar 2019 är till största delen hänförliga till Östermalmshallen med en budget på 4 mnkr avseende centralkyla som ingår i det stora renoveringsprojektet. Resterande 0,5 mnkr avser utredning av utfasning av oljepannor i projekt gällande Blaiseholmen, Bällstaskolan, Hägerstalund, Spånga Folkan och Ågesta.

Båda dessa klimatprojekt slutredovisas i verksamhetsberättelsen för 2019.

Mnkr. Netto	Budget 2019	Bokslut 2019	Avvikelser	Avvikelse Prognos T2/2019
Klimatinvesteringar total	4,5	4,15	0,35	0,35

#### *Medel för trygghetsskapande åtgärder*

Av de ansökningarna som kontoret gjorde så beviljades en, gällande Akalla By. Medlen tilldelades i samband med tertialrapport 1 avseende förbättrande belysningsåtgärder i området utifrån ett samarbete med Trafikkontoret där ett belysningskoncept arbetats fram. Projektet har inte kunnat fullföljas under året och kontoret föreslår en ombudgetering av medel som inte förbrukats till 2020 om 0,3 mnkr.

Mnkr. Netto	Budget 2019	Bokslut 2019	Avvikelser	Avvikelse Prognos T2/2019
Trygghetsinvesteringar total	0,3	0	0,3	0

### **Investeringar avseende idrottsfastigheter**

Utfallet för investeringar avseende idrottsverksamhet blev 851,4 mnkr för helåret 2019. Idrottsfastigheter har i kommunfullmäktiges reviderade budget tilldelats 936,1 mnkr för år 2019. Det innebär att utfallet blev 84,7 mnkr lägre än budget inom området och att 91 % av årets budget har upparbetats.

Utfallet för idrottsinvesteringar under 2018 var totalt 699,9 mnkr. Under föregående år upparbetades 84 % av den totala budgeten inom området. Jämfört med föregående år har investeringsutgifterna ökat med 151,5 mnkr. Ökningen jämfört med 2018 beror främst på att ett flertal större projekt under året befunnit sig i genomförandefas, vilket inneburit högre utgifter.

### *Långsiktig investeringsplan idrottsfastigheter*

Utfallet för den långsiktiga investeringsplanen uppgår till 824,4 mnkr, vilket är 45,6 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget på 870 mnkr. Flera av de större projekten inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar har under året fått nedjusterade årsprognoser. Kontoret har därför löpande prioriterat in nya projekt för att säkerställa att tilldelad budget nyttjas på bästa möjliga sätt.

Inom den långsiktiga planen inryms ett flertal större projekt. För Järvabadet blev utfallet för 2019 146,7 mnkr att jämföras med årets verksamhetsplan på 248,8 mnkr. Prognosen för år 2020 har sänkts gradvis under året och sänkningarna tillsammans gör att totalprognosen för badet nu väntas bli cirka 253 mnkr jämfört med genomförandebeslutet på 310 mnkr. Skillnaden mellan utfall och prognos beror huvudsakligen på att ett antal risker i projektet kunnat hanteras och därmed inte genererat några utgifter. Det gäller främst risker kopplat till markarbeten.

Projektet för idrottsytorna i Medborgarhuset har ett utfall för 2019 på 217,1 mnkr. Detta är en ökning jämfört med årets verksamhetsplan på 203,1 mnkr. Projektet som helhet har också aviserat en ökad slutkostnadsprognos. Totala utgifter för projektet väntas nu bli cirka 1 100 mnkr att jämföras med genomförandebeslutet på 1 000 mnkr. Detta avser ökade utgifter för projektet som helhet, det vill säga både den del som avser idrottsytor, och den del som ingår i fastighetskontorets långsiktiga investeringsplan. Ökningen kommer att belasta investeringsbudgeten under 2020.

Årets utfall för projekt på Västberga idrottsplats blev 49,6 mnkr, en ökning med 10,6 mnkr jämfört med 39 mnkr i årets verksamhetsplan. Utgiftsökningarna i projektet beror främst på tilläggsarbeten som behövt genomföras för att färdigställa byggnationen. I samband med genomförande av projektet har också klimatinvestering gjorts i form av en solcellsanläggning, vilket finansierats med stadens klimatinvesteringsmedel.

För ombyggnaden i Högdalens sim- och idrottshall blev årets utfall 24,2 mnkr, att jämföras med verksamhetsplan för året på 78 mnkr. Projektet har försenats, vilket gjort att utfallet blivit väsentligt lägre än verksamhetsplanen. Kontoret har därför löpande under året sänkt prognosen. I och med förseningen har kontoret istället utfört andra brådskande projekt utöver simhallsdelen. Det arbete som inte kunnat genomföras under året kommer istället att göras under kommande år, totalprognosen för projektet är därför oförändrad. Den bedöms till 173 mnkr att jämföras med genomförandebeslutet på 160 mnkr.

Flera större projekt har blivit färdiga för inflyttning under året. Till exempel invigdes Mälarhöjdens gymnastikhall den 31 augusti. Projektet slutfördes med ett utfall på 21,5 mnkr för 2019. Total investering för hela projektet blev därmed 79,2 mnkr vilket ligger i nivå med projektets genomförandebeslut på 80 mnkr.

Hjorthagshallen har överlämnats till idrottsförvaltningen och invigdes i augusti. Utfallet för 2019 blev 13,5 mnkr, vilket är 1,2 mnkr högre än årets verksamhetsplan på 12,3 mnkr. Några utestående frågor kvarstår kring ändrings- och tilläggsarbeten i projektet. Totalprognosen för projektet bedöms nu till 115,5 mnkr. Detta är en mindre ökning jämfört med genomförandebeslutet på 115 mnkr.

För Kämpetorpshallen blev årets utfall 60,1 mnkr, vilket är 15,9 mnkr lägre än årets verksamhetsplan på 76 mnkr. Idrottsförvaltningen har under hösten fått tillträde till hallen. Eftersom projektet närmar sig slutförande har en del risker kunnat avstyras. Detta i

kombination med en förändrad metod för markarbeten för fotbollsplanen har gjort att utgifterna minskat i projektet. Projektets totalprognos bedöms nu till 152 mnkr, att jämföras med genomförandebeslutet på 170 mnkr.

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

Under året har kontoret arbetat aktivt med att prioritera in nya projekt som kunde genomföras för att minska risken att hela budgetramen inte utnyttjas. Kontoret har under de senaste månaderna kunnat prioritera in en mängd, i många fall mindre men viktiga, åtgärder som bidragit till att upprätthålla idrottsanläggningarnas funktion och skick.

Investeringsprojektet Steningehallen (Bolidenplan) har enligt beslut i Idrottsnämnden överlämnats till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Projektet för en ny fullstor idrottshall ska fortsättningsvis vara ett samverkansprojekt mellan SISAB, idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen. Kostnader för förgävesprojektering kopplade till projektet kommer att bekostas av idrottsnämnden.

#### *Utökad investeringsplan idrottsfastigheter*

Utfallet för året i den utökade planen för idrottsinvesteringar blev 27 mnkr, vilket är 39,1 mnkr lägre än den tilldelade budgeten inom området på 66,1 mnkr. Det lägre utfallet beror främst på att ett antal planerade projekt inom området försenats eller inte genomförts.

Utfallet för multihallen på Vårbergs IP blev 1,4 mnkr att jämföras årets budget på 16 mnkr. Anledningen till avvikelsen är att produktionen blev framflyttad till följd av fördröjd upphandling.

Tärtlösningen för ispist på Kärrtorps idrottsplats har haft ett utfall på 8,6 mnkr under året att jämföras med tilldelad budget i verksamhetsplan på 10 mnkr. Det kvarstår åtgärder om ca 1 mnkr att upparbeta under 2020 och kontoret kommer därför att föreslå ombudgetering av medel som inte upparbetats under 2019 till 2020.

#### *Ersättningsinvesteringar*

För ersättningsinvesteringar blev årets utfall 4,6 mnkr, jämfört med 16 mnkr i årets verksamhetsplan. Ersättningsinvesteringarna utgörs av flytt av bollplan på Johannedals BP, flytt av konstgräs och servicebyggnad på Hammarbyhöjdens IP, utredning avseende exploatering av idrottsmark på Enskede IP, Gubbängsfältet sportfält, Kristinebergs IP förändringar på grund av ny detaljplan, Stadshagen 7 + 11-spelsplan samt 11-spelsplan & WC i Fredhäll.

#### *Klimatinvesteringsmedel*

Utfallet för klimatinvesteringarna för helåret 2019 hamnade på 10,2 mnkr vilket är en avvikelse på 7,9 mnkr från beslutade medel på 18,1 mnkr. En del av projekten har rapporterat förseningar vilket innebär att kontoret efterfrågar möjlighet att få ombudgetera dessa outnyttjade klimatmedel till år 2020 för färdigställandet av projekten. Solcellsanläggning för Västberga telefonplanhallen IP och Mälärhöjdens IP samt sporthallsbelysningen i Eriksdalshallen slutredovisas i verksamhetsberättelsen 2019.

Mnkr. Netto	Budget 2019	Bokslut 2019	Avvikelse	Avvikelse Prognos T2/2019
Klimatinvesteringar total	18,1	10,20	8,04	1,56

### *Medel för trygghetskapande åtgärder*

Utfallet för trygghetsinvesteringar inom idrott blev 2,2 mnkr. Budget för trygghetskapande medel för idrottsverksamheten för 2019 uppgick till 6,0 mnkr.

Mötesplats Kälvesta slutfördes under hösten 2019 och utfallet hamnade på 11,2 mnkr, varav beviljade trygghetsmedel för 2019 var 2,2 mnkr och bidrag har även erhållits från Boverket. Projektet slutredovisas i verksamhetsberättelsen 2019. Mötesplats Rågsved (Bäverdalen BP) har avbrutits som tidigare rapporterats i tertiärrapport 2.

Mnkr. Netto	Budget 2019	Bokslut 2019	Awikelser	Awikelse Prognos T2/2019
Trygghetsinvesteringar total	6	11,2	-5,2	9

## **Försäljningar av anläggningstillgångar**

### *Försäljningar av anläggningstillgångar*

Kontoret har utifrån aktiva fastighetsanalyser och genom samarbete med exploateringskontoret fortsatt att systematiskt gå igenom byggnader och fastigheter som inte behövs för stadens egna verksamheter. Kontoret har i dagsläget ett flertal pågående försäljningar. I en majoritet av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar med mera, vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid, i vissa fall kan det innebära en process på flera år.

Två försäljningar avslutades under 2019. Fastigheten Stockholm Stiftelsen 1 såldes under mars månad för en köpeskilling om 110 mnkr. Fastigheten Nacka Erstavik 6:14 (tidigare Nacka Erstavik 6:1, skifte 2) såldes under september månad för en köpeskilling om 68,4 mnkr. Kontoret har utöver dessa två genomförda försäljningar tecknat köpekontrakt under december månad avseende försäljning av fastigheten Farsta Strand 2:3, vilken kommer att tillträdas under första halvan av 2020.

Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning, samma sak gäller även nedlagt arbete och kostnader som hör till dessa fastighetsförsäljningar.

### **Försäljningsinkomster**

Försäljningsinkomsterna för 2019 uppgick till 178,4 mnkr. Realisationsvinsten vid försäljningarna uppgick totalt till 168,4 mnkr.

### *Förvärv av anläggningstillgångar*

Kontoret fortsätter att förvärva bostadsrätter för att tillgodose stadens behov av förskolor och LSS-boenden. För närvarande pågår diskussioner med byggherrar och stadsdelsförvaltningar runt om i staden. Diskussionerna rör ett femtiotal bostadsprojekt i olika skeden. Kontoret har under 2019 tillträtt två förskolor i Hagastaden - Luna och två LSS-boenden Sätra torg och Hagastaden brf Utveckla. Under fjärde kvartalet har ytterligare en förskola att tillträtts, Skattkistan/ Sandaletten i Älvsjö. Den totala utgiften för dessa bostadsrätter uppgick till 173,3 mnkr.

I kommunfullmäktiges reviderade budget för 2019 redovisade kontoret att totala utgifter för bostadsrätter skulle uppgå till 215 mnkr under 2019. Anledningen till de minskade utgifterna beror på att tillträdet i projekt LSS i Brf Agnes i Fruängen är försenat och kommer tillträdas 2020, vidare är även projekt LSS Islandstorget försenat, med tillträde år 2022. Förseningarna

beror på marknadsläget och svårigheter för byggherrarna att få objekt sålda.

## Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

### Ombudgeteringar

Kontoret begär följande budgetjusteringar:

#### *Slakthusområdet*

Kontoret begär i samband med verksamhetsberättelsen kompensation avseende avyttring Slakthusområdet om 20,0 mnkr netto, fördelat på minskade intäkter om 53,5 mnkr, minskade kostnader om 22,4 mnkr, minskade avskrivningar om 8,4 mnkr samt minskade räntekostnader om 2,7 mnkr för kontoret.

#### *Medel för klimatinvesteringar*

Kontoret vill informera om att beviljade medel för klimatinvesteringar för 2019 inte i sin helhet förbrukats under året. Därför ansöker kontoret om klimatmedel för dessa projekt på nytt och föreslår en ombudgetering om 7,2 mnkr.

Anläggning	Projekt	2020
Zinkensdamm	Återvinning av spillvärme från kylkompressorerna till Zinkensdamms IP	850 000
Stockholm stadion	Stadion belysning	750 000
Spånga IP	Spånga IP armatur belysning och styr	1 200 000
Fler anläggningar	Klimatanpassning Byggnader skyfall	500 000
Eriksdalsbadet	Eriksdalsbadet Belysning i entré, korridorer och omklädningsrum	1 900 000
Farsta IP	Ombyggnad fjärrvärmecentral med värmeåtervinning till ishallen, Farsta IP	1 950 000
<b>Summa</b>		<b>7 150 000</b>

#### *Medel för trygghetsinvesteringar*

Kontoret vill konstatera att beviljade medel för trygghetsskapande åtgärder för 2019 inte i sin helhet förbrukats under året. Därför ansöker kontoret om trygghetsskapande medel för dessa projekt på nytt och föreslår en ombudgetering om 0,3 mnkr.

Anläggning	Projekt	2020
Akalla by	Akalla By trygghetsbelysning i hela området	300 000
<b>Summa</b>		<b>300 000</b>

## Medel för lokaländamål

### Analys av balansräkning

#### Försäljningar

##### *Försäljningar av anläggningstillgångar*

Kontoret har under 2019 genomfört två försäljningar avseende fastigheten Stiftelsen 1 samt Erstavik 6:14.

## Värdeöverföringar

### *Utrangering av anläggningstillgångar*

Under perioden har staden avyttrat delar av bestånden på Slakthusområdet till Atrium Ljungberg. I samband med detta skedde en värdeöverföring av samtliga byggnader och fastigheter inom Slakthusområdet från kontoret till exploateringskontoret till ett värde om ca 622 mnkr.

### *Utrangering av maskiner*

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

## Investeringar i anläggningstillgångar

### *Investeringar – ökning anläggningstillgångar vid förvärv*

Under året har kontoret förvärvat bostadsrätter i form av tre förskolor och två LSS-boenden.

### *Investeringar – ökning bokfört värde av anläggningstillgångar*

Under 2019 har ett flertal projekt aktiverats till ett värde om totalt 687 mnkr där Observatorielundens skola (Spelbomskan 13), Kämpetorpshallen (Solberga 3:1) och Hjorthagshallen (Hjorthagen 1:13) är några av de större projekten.

### *Anskaffade inventarier*

Kontorets bilar som uppfyller kraven för finansiell leasing har aktiverats till ett belopp om 3,5 mnkr.

## Övrigt

## Bedömning av nämndens interna kontroll

 Delvis tillräcklig

### Analys

Fastighetskontorets nämnd bedömer att den interna kontrollen under år 2019 varit delvis tillräcklig.

Fastighetsnämnden fastställde i samband med verksamhetsplan för 2019 nämndens plan för intern kontroll 2019. Uppföljningsanalysen som följer är baserad på den upprättade internkontrollplanen (IKP) som utgick från den genomförda väsentlighets- och riskanalysen där 19 kontrollpunkter inom 9 processer har valts ut till uppföljning. Dessa innefattar även de riskområden som angivits i stadens anvisningar (*oegentligheter, IT-säkerhet och följsamhet av ingångna avtal*) för nämndernas arbete med verksamhetsplanen 2019. Fastighetskontorets uppföljningsanalys följer det system för intern kontroll som fastighetsnämnden fastställde 2018. Uppföljningen av respektive internkontrollaktivitet har genomförts med ansvariga chefer.

Fastighetskontorets nämnd bedömer att den interna kontrollen under år 2019 varit delvis tillräcklig. Uppföljningarna visar att det finns rutiner och processer som fungerar väl där utveckling har skett under året och där den interna kontrollen är tillräcklig men också att det

finns områden där den interna kontrollen kan stärkas, t.ex. finns förbättringspotential avseende dokumentation av utförda kontroller. Då det finns utvecklingsområden inom den interna kontrollen som kan stärkas blir bedömningen att den interna kontrollen är delvis tillräcklig.

Under året har kontoret genomfört en organisationsförändring samt infört en ny process för arbete med projekt, vilket har präglat årets arbete inklusive internkontrollarbetet. Implementeringen av projektprocessen skedde under hösten, vilket var senare än planerat. I 2019 års internkontrollplan återfinns flera kontroller inom projektprocessen som en följd av årets utvecklingsarbete, vilket även är ett prioriterat område i planen under nästa år.

## **Kvalitetsarbete**

Under året 2019 har fokus legat på implementering av nya verktyg och hur detta driver förändrade arbetssätt. I första hand gäller detta den nya projektmodellen som infördes under hösten samt nytt system för fastighetsförvaltning som införs under våren 2020 men även stadens utveckling av IT-miljön, beställningssystem och ekonomisystem har tagit mycket resurser i anspråk men också fungerat som hävstång för att korrigera processer och informationsflöden.

Kontoret har genomfört en förnyelserevision av sina certifikat för ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö) med gott resultat samt genomfört interna revisioner på processerna transaktion, upphandling och kommunikation.

En analys av kontorets ärendehanteringssystem, vilket inkluderar felanmälan via kundtjänst samt åtgärder som identifierats via planerat underhåll, rondering och myndighetsbesiktningar, visar att över 35 000 poster har hanterats under året.

Kontoret har under året medverkat vid de olika stadsövergripande innovationsgrupper och råd som anordnats. För det egna innovationsarbetet har kontoret en innovationsgrupp vars uppgift är att omvärldsbevaka, tillvarata och utvärdera inkomna innovationer och förslag från medarbetare såväl som externa parter. Bland projekten som bedrivits under 2019 kan nämnas utveckling av konstgräs där nya krav nya är implementerade i upphandlingar, rening av badvatten med UV-ljus i samarbete med KTH där projektering startats för testbädd i Västertorpshallen och metodutveckling kring brandskydd i samband med biotak där man nu funnit en fungerande modell som testats på Hjorthagshallen och kan användas i kommande projekt.

## **Övrigt**

### **Synpunkter och klagomål**

En uppföljning av klagomål och synpunkter anmälda till diariet visar att 58 klagomål och 34 synpunkter registrerats. Exempel på ärenden som anmälts är klagomål på eftersatt underhåll och störningar från byggprojekt eller synpunkter på hyresgästers verksamhet eller beteende samt otydlighet i skyltning. En generell observation är att många uttrycker att de upplever sig bolla mellan kommunens instanser och att de måste fråga samma fråga på många ställen för att få ett fullständigt svar. Kontoret lämnar alltid återkoppling men kan ibland ha svårt att ge så uttömmande svar som önskas på grund av att kontoret är beroende av information från andra instanser eller att frågeställningen inte ens rör kontorets byggnader.



## **Barns rättigheter**

Kontoret arbetar systematiskt med att ta hänsyn till barns rättigheter i projekten.

I tidigt skede görs alltid en bedömning ifall barnkonsekvenser ska utföras i samband med projektet. Kontoret utgår från Stadsbyggnadskontorets vägledning Integrerad Barnkonsekvensanalys och dialog i samband med upprättande av barnkonsekvensanalyser.

Beroende på typ av projekt och verksamhet i lokalerna kan metoden för att identifiera barnens behov se olika ut. Vid vissa tillfällen används de barnkonsekvensanalyser som hyresgästen/verksamheten (exempelvis idrottsförvaltningen eller kulturförvaltningen) har tagit fram för sin verksamhet som underlag för projektutformning, i andra fall ansvarar kontoret för framtagning av underlag. Ibland görs en omfattande integrerad barnkonsekvensanalys med dialoger, i andra fall görs analysen av företrädare från verksamheten eller från anlitade specialister inom barnperspektiv.

Flera exempel på detta återfinns inom kontorets byggprojekt. Till exempel har det i Brännkyrkahallens programhandling utförts en socialt värdeskapande barnkonsekvensanalys. Analysen visar behovet av att ändra utformningen på omklädnings- och duschrum för att ge användarna en ökad möjlighet till avskildhet vid ombyte och duschning. I projektet Gubbängens bad-, gymnastik- och idrottshall har en barnkonsekvensanalys tagits fram baserat på intervjuer med några av de elever som nyttjar gymnastiksalarna. Barnens synpunkter var bland annat krockar i bra höjd och att de skulle kunna vara skyddade för insyn både när de duschar och byter om. I Kämpetorpshallarna är både idrottshallen och bollplanen utformad så att barn känner sig välkomna, kan orientera sig och röra sig säkert. Bland annat har möjligheter till trafik och parkering begränsats till förmån för gång- och cykeltrafikanter. I Kristinebergshallarna har en barnkonsekvensanalys tagits fram med hjälp av 2 skolklasser där de fått lämna synpunkter och förslag till utformningen.

## **Tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning**

Kontoret har under året genomfört ett flertal åtgärder som förbättrat tillgängligheten i beståndet. Åtgärder för att förbättra den fysiska tillgängligheten har genomförts i befintliga fastigheter och vid nyproduktion har tillgängligheten prioriterats. I samband med planering av drift- och underhållsåtgärder utgår kontoret från stadens program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning. Samarbetet med funktionshinderrådet har utvecklats under året. Utförligare beskrivningar av utfört arbete finns under mål 1.2 samt 2.2.

## **Slut**

## Bilagor

- Bilaga 1: Uppföljning av intern kontroll 2019*
- Bilaga 2: Investnetto*
- Bilaga 3: TRYGGHET Uppföljning av trygghetsinvestering Bäverdalen jan 2020*
- Bilaga 4: TRYGGHET Uppföljning av trygghetsinvestering Kälvesta jan 2020*
- Bilaga 5: TRYGGHET Uppföljning av trygghetsinvestering Akalla By*
- Bilaga 6: KLIMAT Uppföljning Eriksdalsbadet äventyrsbad*
- Bilaga 7: KLIMAT Uppföljning Zinkensdamm åtrv. kyl*
- Bilaga 8: KLIMAT Uppföljning Stockholms Stadion*
- Bilaga 9: KLIMAT Uppföljning Spånga IP*
- Bilaga 10: KLIMAT Ebadet belys entré korridorer*
- Bilaga 11: KLIMAT Uppföljning Farsta IP*
- Bilaga 12: KLIMAT Uppföljning Anpassning byggnader skyfall*
- Bilaga 13: KLIMAT Slutrapport Västberga Telefonplanshallen*
- Bilaga 14: KLIMAT Slutrapport Mälarhöjden ny specialhall*
- Bilaga 15: KLIMAT Slutrapport Högdalen SoI installation av solcell*
- Bilaga 16: KLIMAT Slutrapport Eriksdalshallen sportgolv och belysning*
- Bilaga 17: KLIMAT Slutrapport klimatinvesteringsmedel oljepannor*
- Bilaga 18: KLIMAT Slutredovisning Östermalms saluhall*
- Bilaga 19: KommentarerStoraProjekt\_dec 2019 rev C*
- Bilaga 20: Nyckeltal 2019 Fastighetsnämnden*

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Håkan Falk	2020-02-06
David Lundqvist, Avdelningschef	2020-02-06