

**Handläggare**  
Lena Lien  
Telefon: 0850826920

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2020-04-21

## **Underlag för budget 2021 med inriktning 2022 och 2023 för fastighetsnämnden**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag för budget 2021 med inriktning för 2022 och 2023 samt överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

**Fastighetskontoret**  
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070

## Innehållsförteckning

<b>1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....</b>	<b>3</b>
1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla.....	3
1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt.....	4
1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden.....	6
<b>2 Nämndens verksamhetsområde.....</b>	<b>8</b>
<b>3 Sammanfattande ekonomisk analys.....</b>	<b>23</b>
3.1 Drift.....	25
3.2 Investeringar.....	30
3.2.1 <i>Prioriteringsgrunder</i> .....	36
3.2.2 <i>Konsekvensanalys och risker</i> .....	36
3.2.3 <i>Måluppfyllelse</i> .....	37
<b>4 Lokalförsörjningsplan.....</b>	<b>37</b>

## Bilagor

*Bilaga 1: Investeringsnetto*

*Bilaga 2: Medel för klimatinvesteringar FSK & IDF 2021-2023*

*Bilaga 3: Prioriteringsverktyg SPIS FSK*

*Bilaga 4: Prioriteringsverktyg SPIS IDF*

*Bilaga 5: Kommentarer Stora Projekt*

*Bilaga 6: PM Simhallar 2020-2030*

## 1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kontorets planering har inte beaktat eventuella framtida effekter med anledning av COVID-19.

### 1.1 En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla

- Trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler
- Informationssäkerhet i kontorets verksamhet
- Digital utveckling i byggnader
- Säkerhetsskydd i verksamhet

#### **Trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler**

Kontoret kommer att arbeta med åtgärder som bidrar till en ökad upplevd trygghet i och kring kontorets lokaler. Åtgärderna bygger bland annat på resultat från tidigare kundundersökningar. Strategiska byggnader kommer även att kartläggas och påverka planeringen av framtida åtgärder. Kontoret ska även säkerställa trygghetsskapande faktorer i varje enskilt projekt.

Kontoret ska aktivt delta i platssamverkan med olika aktörer för att praktiskt arbeta med trygghetsskapande, brottsförebyggande och trivselskapande åtgärder. Vidare fortsätter arbetet med att utveckla tillgängligheten i kontorets byggnader där funktionshinderrådet är en naturlig samarbetspart. Tillgängligheten ska tillgodoses för såväl besökare som hyresgäst.

#### **Informationssäkerhet i kontorets verksamhet**

Samhället i stort och även staden har identifierat en stärkt informationssäkerhet som en viktig fråga i det digitala informationssamhälle vi verkar i. Kontoret ska se till att medarbetarna får och tar del av den information och utbildning de behöver för att förstå innebörden av informationssäkerhet och applicera detta i deras dagliga arbete.

Informationssäkerhet är en kombination av åtgärder som vidtas för att hindra information att läcka ut, förstöras eller falsifieras. Informationssäkerhet är alltså inte bara IT-säkerhet utan omfattar även till exempel införande av olika policys, rutiner, olika hård- och mjukvaruåtgärder, översyn av strukturer och behörigheter samt vidareutbildning av personal.

Den satsning på informationssäkerhet som kontoret inleder 2020 fortsätter under perioden 2021-2023. Under 2020 kommer fokus vara information och utbildning riktad till chefer och medarbetare vid kontoret, informationsmodellering och informationsägarskap samt ytterligare arbete efter den under 2019 genomförda säkerhetsskyddsanalysen. Arbetet för perioden 2021-2023 kommer att utgå från analyser och slutsatser i arbetet under 2020. Fokus kommer sannolikt att vara på fördjupad kunskap hos organisationens medarbetare, riktade insatser avseende IT-miljöer och åtkomst till digital information samt andra åtgärder som identifieras i arbetet 2020.

#### **Digital utveckling i byggnader**

Inom ramen för byggprojekt kommer kontoret att säkerställa byggnadernas digitala tillgänglighet och öppenhet för besökare och verksamhet. Kontoret ska verka för att möjliggöra för mätning och styrning av tekniska system i syfte att utveckla övervakning, driftoptimering och energiuppföljning. En digital utbyggnad leder till en säkrare arbetsmiljö

med förbättrad mobil täckning för drift- och servicepersonal i driftutrymmen under mark. Kontoret ska även följa, utreda och analysera nyttan av utbyggd övervakning, AI (artificiell intelligens), av kontorets ägda lokaler. Kontoret ser detta som en angelägen fråga som dock inte ryms i dagens ekonomiska förutsättningar.

En ökad digitaliseringsgrad ger smarta fastigheter genom digitala fastighetslösningar. Teknologisk innovation som internet of things, maskininlärning och AI ökar nyttan och sänker kostnaderna i fastighetsdriften. Det spelar även en betydande roll i uppbyggnaden av smarta städer för att ge en hållbar stad, som utnyttjar digitalisering och ny teknik för att göra livet bättre för invånarna, för besökarna och för näringslivet. Samtidigt behöver säkerhets- och sårbarhetsaspekter kopplade till denna utveckling noga beaktas.

### **Säkerhetsskydd i verksamhet**

I enlighet med stadens trygghets- och säkerhetsprogram har kontoret genomfört en säkerhetsskyddsanalys innehållande delarna verksamhetsanalys, konsekvensanalys, sårbarhetsanalys och hotanalys samt en sammanfattande åtgärdsplan. Kontorets säkerhetsskyddsanalys ingår som en del av den stadsövergripande säkerhetsskyddsplanen. Kontorets och övriga nämnders och bolags säkerhetsskyddsanalys kan leda till att vissa av kontorets byggnader kommer att klassas som skyddsobjekt och att hyresgästerna i byggnaderna identifierar skyddsvärda delar i sina verksamheter. Detta, i sin tur, kräver en särskild hantering – både vad gäller organisation och fysiska tillgångar. Det ställer bland annat höga krav på kontoret att en tydlig säkerhetsorganisation och en säker hantering av information, informationsteknologi, rutiner, personal, lokaler, anläggningar som kräver skydd med hänsyn till Sveriges säkerhet eller som särskilt behöver skyddas mot terrorism. Kontoret konstaterar att ökat antal skyddsobjekt och skyddsvärda delar i de verksamheter som bedrivs i byggnaderna sannolikt kommer att innebära ett behov av resursförstärkning.

För att möta en tilltagande oro och komplex hotbild i närområdet ska kontoret delta i stadsledningskontorets säkerhetsavdelnings aktiviteter och planering för stadens åtaganden inom civil- och totalförsvaret.

I syfte att trygga elförsörjningen i händelse av elavbrott kommer kontoret att utreda framtida investeringsbehov i berörda verksamheter.

## **1.2 En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt**

- *Energieffektivisering*
- *Solcellsanläggningar*
- *Klimatanpassning av byggnader*
- *Begränsning av miljö- och hälsostörande ämnen*

### **Energieffektivisering**

Kontoret kommer fortsatt under perioden att arbeta med energioptimeringen i det befintliga beståndet. Fokus kommer ligga på effektoptimering då en stor del av energikostnaderna är direkt knutna till byggnadernas effektuttag och att kontoret som slutanvändare av energi ingår i ett större energisystem med stora utmaningar. Kontoret kommer under perioden även ställa krav på omfattande energieffektiviseringar i alla större ombyggnationer, där stora möjligheter till energieffektivisering föreligger. Målsättningen är att under en fyraårsperiod minska energianvändningen med 10 % för byggnader äldre än 10 år, i enlighet med stadens

Klimathandlingsplan 2020-2023. Då kontorets bestånd i det närmaste uteslutande består av äldre byggnader är detta en tuff målsättning och de energieffektiviseringsåtgärder som krävs kan endast genomföras under förutsättning att kontoret erhåller tillskott av centrala medel.

För nybyggnationsprojekt kommer kontoret tillämpa målsättningen om en energianvändning på maximalt 55 kWh per m<sup>2</sup> A-temp, i enlighet med stadens krav. Kontoret ser stora utmaningar kopplat till denna målsättning, eftersom den i huvudsak avser bostäder, något som kontoret inte har som uppdrag att bygga.

### **Solcellsanläggningar**

För att öka andelen förnyelsebar energi kommer kontoret fortsätta arbetet med att utreda möjligheter för produktion av el/värme baserat på solenergi i det egna beståndet. I samtliga större byggprojekt kommer kontoret utreda förutsättningar för produktion av solel/-värme och för de platser där det är tekniskt och kulturhistoriskt genomförbart såväl som ekonomiskt försvarbart ska solcellsanläggningar installeras. Installation av solcellsanläggningar under perioden är dock beroende av att kontoret erhåller tillskott av centrala medel för att kunna genomföra dessa investeringar.

### **Klimatanpassning av byggnader**

Arbetet med klimatanpassning av kontorets byggnader fortgår under perioden. Kontoret har sedan tidigare kartlagt vilka byggnader som riskerar att utsättas för översvämning och/eller försämrade markstabilitet på grund av skyfall och/eller ökade vattennivåer. Kontoret kommer under perioden att ta fram en åtgärdsplan för klimatsäkring av prioriterade byggnader med utgångspunkt från stadens övergripande skyfallsarbete och implementering av åtgärder kommer att påbörjas. En förutsättning för att åtgärderna ska kunna genomföras är att kontoret erhåller centrala medel.

Kontoret kommer även att initiera arbetet med att identifiera vilka byggnader/verksamheter som riskerar att påverkas vid värmeböljor samt utarbeta handlingsplaner för att hantera de eventuella negativa effekter som kan uppstå.

### **Begränsning av miljö- och hälsostörande ämnen och material**

Kontoret tillämpar Byggvarubedömningen vid driftupphandlingar samt under ny- och ombyggnation för att säkerställa bra material- och kemikalieval. I driftverksamheten fortsätter arbetet med att minska antalet produkter som innehåller riskminskningsämnen.

Kontoret fortsätter också att delta i projekt gällande nya material för konstgräsplaner och tillämpar den av staden framtagna rekommendationen för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi. Kontoret kommer kontinuerligt att installera granulatfällor vid konstgräsplaner och där det är möjligt anlägga hårdgjorda ytor för snöuppläggning vintertid. Dessa åtgärder kommer dock innebära högre investeringsutgifter för kontoret vid nyanläggning och väsentligt högre investeringsutgifter för omläggning av befintliga konstgräsplaner.

### 1.3 En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden

- *Tryggad totalekonomi*
- *Dagens kulturhistoriska miljöer kommer morgondagens stockholmare till del*
- *Försäljningar*
- *Stärkt innovationsförmåga*
- *Innovationsprojekt för minskad kloranvändning i simhallar*

#### **Tryggad totalekonomi**

Kontoret konstaterar att de ekonomiska förutsättningarna som råder är mycket utmanande gällande både resultat- och investeringsbudget. Detta givet av nuvarande läge avseende hyresmodeller som i större delen av beståndet baseras på självkostnad för stadsinterna hyresgäster och i många fall subventionerad hyra till kulturverksamheter med rent minusresultat på driftnettot som resultat. Ett antal fastigheter innehas också för att de är av strategisk karaktär eller kulturhistoriskt viktiga för staden, dessa kan bidra till ett positivt resultat i ett socialt och kulturellt sammanhang, men det motsatta gäller för det ekonomiska resultatet.

Kontoret har ett krav på att årligen leverera ett överskott i storleksordningen 250-275 mnkr och trots kontorets intensiva arbete med att nå det uppsatta överskottskravet de senaste åren har det inte varit möjligt. Endast då kontoret tagit till åtgärder som att kraftigt minska underhållsåtgärder inom resultatbudgeten har vi kunnat närma oss överskottskravet, som likväl inte uppnåtts fullt ut. Dessa åtgärder försämrar också byggnadernas status på längre sikt och försvårar andra delar av måluppfyllelsen såsom energi- och miljömål. Arbetet med att utveckla nya hyresmodeller, i samråd med Stadsledningskontoret, kommer därför ha en hög prioritet under perioden.

Vidare är de fastigheter som idag genomgår större projekt såsom Östermalmshallen, Kulturhuset/Stadsteatern, Tekniska Nämndhuset och Medborgarhuset sådana fastigheter som tidigare genererade ett kraftigt positivt driftnetto/överskott, men som efter färdigställande kommer hanteras hyresmässigt utifrån nu gällande självkostnadsprincip i hyressättningen. De kraftigt ökande kapitalkostnaderna i samband med färdigställandet av ovanstående anläggningar kommer göra nu gällande överskottsmål i stort sett omöjligt att nå. Kontorets underlag för 2021-2023 visar ett underskott på resultatbudgeten om ca 80-110 mnkr.

Kontoret vill framhålla vikten av att större investeringsprojekt ligger i utökad investeringsplan under hela projektets gång. Detta för att angelägna underhållsåtgärder och mindre projekt inte ska behöva prioriteras bort, vilket riskerar bli fallet om även stora projekt ligger i den långsiktiga investeringsplanen.

Kontoret fortsätter arbetet med att modernisera och anpassa de system som används i verksamheten, den största punkten här gäller ett nytt fastighetssystem som planeras att driftsättas i maj 2020. Systemet kommer ge bättre förutsättningar till nyckeltalsanalyser, styrning och uppföljning av energiförbrukning och en samlad bild av underhållsplaneringen avseende både investeringar och underhåll. Utöver detta arbetar kontoret vidare med en rad nyckelfrågor som har koppling till en tryggad totalekonomi, exempelvis:

- Utvecklad informationssäkerhet
- Informationsklassning av nämndens informationstillgångar

- Fortsätta utveckla upphandlingskompetensen
- Säkerställa att elektroniska inköp sker enligt stadens riktlinjer
- Det nya arbetssättet i projekt ska förankras på djupet och börja leverera resultat
- Kontoret innehar en ISO-certifiering för kvalitet och har under 2019 erhållit ett förnyat certifikat efter en extern revision, och kommer arbeta vidare för att utveckla verksamheten mot en fortsatt hög kvalitetsnivå.
- Arbetet med att renodla uppdraget fortsätter i nära samarbete med SLK, Explo, SBK och S:t Erik Markutveckling

Arbetet med att renodla fastighetsinnehavet kommer också att fortgå under perioden för att fokusera på den prioriterade lokalförsörjningen för stadens verksamheter. Renodling är också viktig för en effektivare förvaltning av kontorets bestånd.

Utöver dessa åtgärder ser kontoret även en nödvändighet i att överskotts målet sänks för att bättre stämma överens med det komplexa och kostnadskrävande bestånd som kontoret förvaltar och utvecklar.

### **Dagens kulturhistoriska miljöer kommer morgondagens stockholmare till del**

Kontoret har med stöd av Stadsmuseet tagit fram vårdprogram för de värdefullaste byggnaderna i kontorets bestånd. Detta arbete som utgör ett grundläggande förvaltningsverktyg vid vård och underhåll av byggnadskropparna samt dess fasta inredning är idag i princip klart. För att öka användbarheten och tillgängligheten behöver vårdprogrammen dock succesivt anpassas till digitala lösningar. För den lösa inredningen i flera av byggnaderna finns däremot inget styrdokument, trots dess betydande del av det kulturhistoriska värdet, och det råder oklarhet om vem som bär ansvar för förvaltningen.

För att möta rådande förvaltningsbehov, öka kunskapen om inventarierna samt förhindra att byggnadernas välgestaltade helhet förloras behövs i första hand en inventering och att registreringen av inventarierna görs i ett stadsövergripande system för överblick och jämförbarhet. Efter registreringen i det gemensamma systemet krävs konditionsbesiktning, planering och långsiktig prioritering av framtida underhåll. Förvaltning och åtgärder måste ske inom respektive byggnad och i nära samverkan med både hyresgäster i och förvaltare av respektive byggnad. Kontoret estimerar en resursåtgång för inventering, uppmärkning och registrering till 6 mnkr under 3 år och anpassning av datasystem 0,5 mkr. Utöver detta kommer sedan kostnader för själva åtgärderna som behöver utföras i form av underhåll och reparationer, kostnader som i dagsläget inte kan beräknas. Om kontoret ska ansvara för denna hantering framöver behöver kontoret kompetens för detta utöver en kraftig ökning av reinvesteringsmedel.

### **Försäljningar**

#### ***Ökat fokus på försäljningar av anläggningstillgångar***

Fastighetskontoret avser intensifiera arbetet med att försälja anläggningstillgångar som inte behövs för stadens egna verksamheter. Fastighetskontoret arbetar sedan tidigare med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden. Detta arbete kommer att särskilt prioriteras under perioden. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid.

Den prognostiserade köpeskillingen avseende 2021 är totalt cirka 525 mnkr. Avseende 2022 är den budgeterade köpeskillingen totalt cirka 150 mnkr och för 2023 är den prognostiserade köpeskillingen totalt cirka 200 mnkr. Ovanstående prognostiserade köpeskillningar är behäftade med en mycket stor osäkerhet mot bakgrund av bland annat att prognosen ligger så långt fram i tiden.

### **Stärkt innovationsförmåga**

Kontoret står inför stora utmaningar de kommande åren. De ekonomiska förutsättningarna kommer att vara fortsatt tuffa, samtidigt som kontorets ansvarsfulla och omfattande uppdrag att förvalta och utveckla unika och värdefulla byggnader för staden ska ske på ett hållbart sätt. Kontorets samlade förmåga att tänka nytt och utveckla smarta, innovativa och hållbara lösningar behöver därför stärkas.

Under programperioden kommer kontoret bland annat arbeta med att djupare förankra stadens innovationsstrategi och andra övergripande styrdokument i organisationen samt öka de samlade kunskaperna om innovation och innovationsprocesser. Kontoret kommer vidare att genomföra satsningar för att utveckla ledarskapet med fokus på ett öppet, lyhört och tillåtande ledarskap som uppmuntrar nytänkande och tar tillvara goda idéer som utvecklar verksamheten.

### **Innovationsprojekt för minskad kloranvändning i simhallar**

Under programperioden genomför kontoret ett innovationsprojekt i Västertorpsbadet för att med ny reningsteknik - blått ljus AOT och Aquatrack - minska användning av klor som tillsätts för att motverka bakterietillväxt i bassängvattnet. Målet är att skadliga biprodukter från kloreringen därmed kan reduceras, vilket i sin tur ökar livslängden för simhallen och minskar energiförbrukningen tack vare minskat behov av backspolning av igensatta sandfilter och uppvärmning av nytt vatten som ersätter det som spolas ut. Därför bedömer kontoret att innovationsprojektet kan innebära en potentiell stor besparing för staden.

## **2 Nämndens verksamhetsområde**

### **Fastigheter**

Kontoret förvaltar och utvecklar ett unikt fastighetsbestånd inom vitt skilda områden som används av för boende, besökare och verksamma i Stockholm. Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. Det är kontorslokaler, olika typer av offentliga lokaler samt lokaler för idrott och kultur. I kontorets fastighetsbestånd finns bland annat brandstationer, idrottsanläggningar, saluhallar, slott, herrgårdar, industrilokaler, bergrum, konstnärsateljéer, villor, torp och bostadsrätter. Kontoret hyr in lokaler från privata fastighetsägare och agerar sedan hyresvärd till privata förskolor. Kontoret förvaltar även natur- och friluftsområden utanför kommungränsen.

Beståndet är i betydande behov av renovering och underhåll och inför den kommande treårsperioden står kontoret inför stora utmaningar. Det finns generellt ett uppdämt underhållsbehov, som dessutom sannolikt ökas på då kontoret i dagsläget inte kan inrymma planerade underhållsåtgärder inom investeringsbudgeten för innevarande år. Stängningar av anläggningar kan bli aktuella i de fall akut underhåll inte är möjligt att finansiera eller ens praktiskt möjliga att genomföra.



### ***Långsiktig behov av planerat underhåll och reinvesteringar***

Kontoret har gjort en kartläggning av reinvesteringsbehovet av hela det fastighetsbestånd kontoret förvaltar. Stockholms stad införde från med januari 2015 den så kallade komponentmetoden för sina investerade förvaltningar. Den innebär i korthet att en stor del av det som tidigare benämnts som planerat underhåll och som belastat resultaträkningen direkt, numera är reinvesteringar och belastar balansräkningen.

Kontoret bär på en historisk underhållsskuld, som i kombination med ett åldrande fastighetsbestånd som slitits hårt genom ett intensivt nyttjande ger till effekt att fastighetsägaren lånar av det kapital tillgången är värd. När detta sker så sjunker värdet på fastigheten samtidigt som risken för akut stängning eller värsta fall en rivning i de fall bristande underhåll går så långt att det inte längre är möjligt att få den i funktionsdugligt skick. Risken att myndighetskrav inte uppfylls och att en personskada inträffar ökar också när underhållet blir eftersatt. Kontoret har en långsiktig plan för att jobba ikapp det eftersatta underhållet men de ekonomiska resurserna det kräver ligger högre än de planeringsramar som kommunfullmäktige satt upp för planperioden.

### ***Idrottsanläggningar***

Staden växer och efterfrågan ökar på mer nyttjandetid inom befintliga idrottsanläggningar. Beståndet består till största delen av anläggningar som har uppnått eller är på väg att uppnå sin tekniska livslängd. Den ökade nyttjandegraden både över dygnet och året sliter på byggnader och installationer.

I samarbete med idrottsförvaltningen har kontoret tagit fram en långsiktig plan för investeringsbehovet i idrottsanläggningar, både ur ett fastighets- och verksamhetsperspektiv. Det redovisades i fastighetsnämnden 2015. Kontoret har fortsatt att tillsammans med idrottsförvaltningen analysera och prioritera varje anläggning utifrån verksamheten och byggnaden.

Underhållsbehovet bedöms till 330 mnkr per år för reinvesteringar under åtminstone en tioårsperiod.

En viktig strategisk del vid ombyggnation är att analysera om en utveckling av byggnaden ger en större verksamhetsnytta. Ibland kan en högre totalinvestering vara befogad om kapaciteten för verksamheten ökar. Exempelvis har kontoret skapat fler bassänger vid renoveringen av Åkeshovs sim- och idrottshall. Kontoret anser att i stora renoveringsprojekt bör ett helhetsgrepp tas över hela anläggningen. I annat fall kvarstår stora underhållsbehov som kommer drabba verksamheten.

Totalt tillkom 20 badhus och simhallar i Stockholm mellan 1930 -1990. Bygandet kulminerade under 1960- och 1970-talen då 17 nya anläggningar uppfördes eller påbörjades. Av dessa byggdes åtta stycken som större sim- och idrottshallar i nya stadsdelar, här var Åkeshovshallen från 1959 först och kom att bli mönsterbildande. Sist ut under perioden var Tenstahallen från 1982. Ytterligare åtta något mindre anläggningar uppfördes; för skolor, sjukvårdsanläggningar eller andra specifika verksamheter, men var även öppna för allmänheten.

Simanläggningarna är nyckelkomponenter i stadsdelarnas sociala liv, med stora lokala värden i egenskap av centrala platser för idrottsföreningar och simsport, skolbarn och ungdomar. Flertalet hallar har ett högt bevarandevärde och de utgör helgjutna kulturmiljöer som

illustrerar samhällets sociala och stadsbyggnadsmässiga ambitioner, i synnerhet den kommunala utbyggnaden av efterkrigstidens nya stadsdelar. De berättar om 1800- och 1900-talens betydelsefulla idéer om hygien och folkhälsa, idrott och motion, vilka kom att prägla samhällsutvecklingen.

Många av sim- och idrotthallsanläggningarna har uppnått sin tekniska livslängd både vad avser tekniska installationer som byggnadsstomme. De är ofta dimensionerade för ett lägre besökarantal än vad som är fallet idag. Vattenreningsinstallationer behöver byggas om med separat processutrustning till varje bassäng. Idrottsanläggningen bör anpassas för ökad tillgänglighet.

Farsta sim och idrottshall, Åkeshov sim och idrottshall, Bredängsbadet samt Spångabadet har nyligen genomgått större renoveringar. Högdalens sim- och idrottshall är stängd för renovering. Dock är flera sim- och idrottshallar i akut behov av upprustning. Det gäller Gubbängens bad och gymnastikhall, Västertorps sim- och idrottshall, Vällingby sim- och idrottshall, Eriksdalsbadet och Husbybadet.

Stadens åtta utomhusbassängbad byggdes under 1950- och 1960-talet som lokala möjligheter för bad på de platser som saknade närhet till strandbad. Dessa sommarsäsongsbad har stora behov av reinvesteringsmedel för att upprätthålla konstruktion, badvattenkvalitet och säkerhet. Här finns en uppenbar risk för att ett flertal av bassängbaden måste stängas inom kort. Kontoret har uppfört ett nytt, modernt utomhusbassängbad, Järvabadet, vid Eggeby gård som invigs våren 2020.

Beståndet av idrottshallar har ökat de senaste åren. Parallellt med en komplettering av nya hallar kommer stora resurser behövas för att säkerställa att de äldre idrottshallarna uppfyller myndighetskrav gällande inomhusmiljö och säkerhet. Hallarna kräver löpande underhåll av bland annat sportgolv och omklädningsrum. Vid nyproduktion av idrottshallar så samplaneras anläggningar med utbildningsförvaltningens eventuella behov.

Idrottsplatser har historiskt sett ofta placerats på gammal sjöbotten, mark som på den tiden ansågs oanvändbar för exempelvis bostäder. Nutidens idrottsplatser innehåller inte längre bara verksamhetsytor som gräsplaner, naturisar, isrinkar och löparbanor utan ofta överbyggnader som idrottshallar eller ishallar. Genom att uppföra byggnader på denna typ av mark har därför på senare tid lett till stora skador och sättningar på dessa byggnader.

Av stadens ishallar är endast Husby ishall och A-hallen på Stora Mossens IP byggda som ishall och hallarnas skick är acceptabla utifrån byggår. Övriga ishallar har sin bakgrund som uterinkar, där påbyggnader skett succesivt. Det innebär att ispist och tekniska installationer inte är anpassade för en överbyggnad vilket leder till kortare livslängd för både ispist och överbyggnad. Det krävs således stora reinvesteringsmedel för att ersätta dessa provisorier med anpassade anläggningar. Bland annat har kontoret tvingats riva Zinkensdamms ishall. Sätra ishall hålls under bevakning på grund av sättningar i konstruktionen. Det finns dessutom ytterligare anläggningar som kräver stora insatser gällande bärighet, brandsäkerhet med mera.

Kontoret har under 2019 uppfört provisorisk tältöverbyggnad av uterinken på Kärrtorps IP som i första hand ersättning för Zinkensdamms ishall. Under 2020 uppförs en provisorisk tältlösning på Zinkensdamm. Kontoret bygger en ny skridsko- och bandyhall vid Gubbängens IP som kommer att färdigställas under 2020.

Konstgräs på bollplaner behöver bytas med sju till tioårsintervall och varje byte kostar mellan 1-5 miljoner kronor. Vissa arenor har elitkrav, vilket innebär mer frekvent byte av konstgräs. Under perioden beräknas ny- och omläggning av konstgräsplaner kosta cirka 200 mnkr.

Staden äger fem ridanläggningar. Idrottsförvaltningen är hyresgäst och upplåter dem i sin tur till andrahandshyresgäster som bedriver ridverksamheten. På ridanläggningar finns flertal byggnader med stora volymer, som stall och ridhus. Till anläggningarna hör även hagar, ridbanor och ridstigar. Det finns myndighetskrav både för byggnader och djurhållning. Samtliga ridanläggningar har ett behov av upprustning.

### ***Brandstationer***

Kontoret förvaltar åtta brandstationer och en brandövningsanläggning. Lokalerna tillhandahålls för Storstockholms brandförsvaret. Brandstationerna är i varierande skick och med olika underhållsbehov. På Johannes brandstation planeras en verksamhetsanpassning. Kungsholmens och Farsta brandstationer är i stort behov av renovering, vilket planeras under 2021 till 2024. Under budgetperioden bedöms investeringsutgifterna för dessa två stationer uppgå till cirka 250 mnkr. I samband med kommunstyrelsens ärende "Avstämning om mål och budget för 2020" fick kontoret tillskott av medel för prioriterade satsningar, vilket bland annat innebär att planering inför renovering av brandstationerna enligt ovan kan påbörjas under 2020.

En utmaning vid ombyggnation av en brandstation är att den samhällsnyttiga verksamheten måste fungera under ombyggnadstiden. Det innebär stora kostnader för evakueringslokaler. Brandstationerna Katarina, Kista, Vällingby och Brännkyrka har ett renoveringsbehov inom den närmaste tioårsperioden.

### ***Ateljéer***

Kontoret har ett nittiotal avtal för ateljéer som ger möjlighet för omkring 290 konstnärer att arbeta med sina verk. Många av dessa lokaler finns i attraktiva lägen i innerstan. Hyresavtalen är utformade med särskilda bestämmelser som innebär subventionerad hyressättning. Majoriteten av byggnaderna uppfyller inte gällande myndighetskrav och är i stort behov av omfattande renoveringar. Uppskattad kostnad uppgår till cirka 250 mnkr under en femårsperiod. För att kontoret ska få kostnadstäckning för framtida investeringar måste hyresnivåerna ses över. Betalningsförmågan hos flera hyresgäster ligger för närvarande under beräknade framtida hyresnivåer. I Midsommarkransens före detta skola har ett program för renovering tagits fram. Den före detta skolan har ett omfattande upprustningsbehov för att bland annat uppfylla myndighetskrav. Här finns möjlighet att tillskapa fler ateljélokaler än de som finns i byggnaden i dagsläget. En renovering kommer innebära att hyresnivån stiger för lokalerna. Dihlströmska längan behandlas i avsnittet under rubriken kulturhistoriska byggnader.

### ***Kolonistugeområden***

Kontoret förvaltar även ett antal komplementbyggnader i varierande skick som ligger i anslutning till koloniområden. De har tidigare ingått i arrendeavtal mellan koloniföreningar och exploateringskontoret.

### ***Garage***

Kontoret har idag nio större parkeringsgarage. Av dessa är sju stycken skyddsrum. Fyra garage har ett sammanlagt renoveringsbehov om cirka 1,2 mdkr. Det avser en totalrenovering av Katarinagaraget, Vattugaraget, Skravelberget och Philipssongaraget för iordningställande i enlighet med gällande lagkrav på skyddsrum som är både tekniskt och ekonomiskt utmanande. Hötorgsfaret är i akut underhållsbehov. Kontoret kommer tillsammans med Stockholms Stads Parkering fortsätta översynen av bergrum i syfte att utreda vilka av dessa som kontoret kan avyttra. Vid en eventuell avyttring kommer kontoret att behålla Philipssongaraget och Skravelberget.

### ***Bergrum och skyddsrum***

Kontoret äger femtio fristående bergrum varav tjugotvå aktiva skyddsrum. Resterande är inte aktiva. För bergrummen som är klassade som skyddsrum tillkommer att underhålla skyddsutrustning. Stadens bergrum kan under rådande omständigheter inte fullgöra sin funktion som skyddsrum i händelse av krig. Möjligheten att iordningställa skyddsrummen inom 48 timmar och på ett säkert sätt inhysa och skydda de antal personer som skyddsrummet är klassat för, är i dagsläget inte möjligt. Kontoret kommer under 2020 att åtgärda skyddsrumsutrustning i arton mindre bergrum. Resterande fyra skyddsrum används som garage, se ovan. Kontoret har dessutom skyddsrum i befintligt fastighetsbestånd. Kartläggning och status i dessa pågår. Generellt kan sägas att i nuvarande skick inte uppfyller gällande skyddsrumskrav. Omvärldsanalys och hotbild har förändrats vilket inneburit att Myndigheten för samhällsskydd och beredskap råder staten att återuppta byggnation av nya skyddsrum i Sverige. Krav kommer även att ställas på att utveckla skyddsrumbeståndet. Kontoret har inga möjligheter att finansiera detta utan förutsätter att detta sker med statliga medel.

### ***Stadsdelsförvaltningar***

Till stadsdelsförvaltningarna upplåter kontoret bostäder i form av gruppboenden, LSS och SoL (lagen om stöd och service, socialtjänst) samt förskolor, parklekslokaler och omklädningsbyggnader och toaletter vid strandbad. Kontoret ansvarar i staden över att köpa in bostadsrätter och anpassa dessa till stadsdelsförvaltningarnas behov av gruppboende och förskolor, när staden växer. För närvarande pågår ett fyrtiotal förvärvsprojekt som befinner sig i olika skeden, varav ett femtontal är planerade att tillträdas under perioden 2021 till 2023. Det gäller sju förskolor och åtta gruppboenden. Tidplanen för dessa förvärv styrs av stadsutvecklingsprojektens genomförandetakt och kontoret har således ingen rådighet över detta. Det betyder att kontoret har svårt att prognostisera den årliga investeringsutgiften.

### ***Gruppboenden LSS eller SoL och förskolor***

Kontoret ser ett behov av att tillsammans med stadsdelsförvaltningarna tidigt komma in i stadsplaneringen av nya bostadsområden. Behoven behöver klargöras tidigt i projekten för att minska kostnaden för staden. Kontoret har en självkostnadshyresmodell för bostadsrätter som hyrs ut stadsinternt. Schablonen för administration och underhåll begränsar underhållet av lokalerna som inte kan genomföras i den omfattning som lokalerna kräver och som efterfrågas av stadsdelsförvaltningarna.

### ***Parklekslokaler***

Kontoret förvaltar cirka femtio parkleksbyggnader som hyrs av stadsdelsförvaltningarna. Verksamheten har utvecklats över tid samtidigt som många av byggnaderna har uppnått och passerat sin tekniska livslängd, vilket har skapat ett stort behov av nya verksamhetsanpassade byggnader. Då parkleksbyggnader ofta står på stamfastigheter råder det oklarheter kring huruvida ändrad detaljplan behövs innan bygglov kan ges. Nuvarande hyresnivåer täcker inte det framtida underhållsbehovet och investeringskostnaderna för utveckling av stadens parklekslokaler. Kontoret inväntar resultatet av samarbetet mellan stadsledningskontoret och stadsdelsförvaltningarna om placering och inventering av stadens parklekar. Resultatet är ännu inte presenterat och därför har kontoret svårt att budgetera för framtiden. Kontoret genomför statusbesiktningar och akuta underhållsåtgärder i avvaktan på fortsatt hantering.

### ***Byggnader vid strandbad***

Kontoret förvaltar byggnader vid stadens strandbad. Ofta är dessa byggnader av enklare slag med omklädningsutrymme och ibland en servering. Många av byggnaderna uppfyller inte krav på tillgänglighet och underhållet är eftersatt. Från staden är det flera förvaltningar som har olika ansvarsområden vid strandbaden. En översyn av detta och stadens strategi för strandbad bör tas fram av stadsledningskontoret.

### ***Byggnader på parkmark***

Kontoret har identifierat ett antal byggnader som ligger på parkmark och som inte är ändamålsenliga med kontorets uppdrag och stadens lokalbehov. Det pågår ett samarbete med stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret och stadsledningskontoret för att skynda på processen för försäljning eller överlåtelse. Strategin är att överlåta byggnader till exploateringskontoret som främjar en framtida stadsutveckling. Övriga byggnader fastighetsbildas för att avyttras. Det finns även byggnader som kontoret förvaltar på parkmark som hyrs ut till lokala föreningar som ofta har begränsad betalningsförmåga vilket innebär att stora insatser för att utveckla lokalerna inte är möjliga. Ett exempel på en byggnad på parkmark är Villa Annexet vid Smeduddsbadet, en villa från slutet av 1800-talet. Kontorets förslag är att denna byggnad ska iordningsställas och användas för publik verksamhet som exempelvis café för att komplettera stadens övriga verksamhet i området som strandbad, promenadvägar med mera. Detta är dock inte ekonomiskt fördelaktigt för kontoret men skapar mervärde för stadens medborgare och kan således bidra till måluppfyllelse av övriga inriktningsmål för staden.

### **Kulturhistoriska värdefulla byggnader**

#### ***Gårdar***

I början av 1910-talet förvärvade staden bondgårdar för framtida exploatering. På 1960-talet fattades beslut om att bevara dessa byggnader på gårdarna, för att öka förståelsen för stadens historia och framväxt. På gårdarna finns det byggnader värda att behålla i offentlig ägo för att garantera medborgarnas tillgänglighet till det gemensamma kulturarvet. Dessa har sedan gett namn till nyskapade stadsdelar som Husby, Skärholmen och Akalla. Kontoret förvaltar i dag ett flertal av dessa kulturhistoriskt värdefulla byggnader som har stora underhållsbehov och går med ekonomiskt underskott.

### ***Sturehov 1:2***

Fastigheten, med totalt sexton byggnader, byggnadsminnesförklarades i januari 2018. Den består av Sturehov slott med två flyglar, trädgårdsmästarbostad, stall, magasin och ekonomibyggnader. Marken kring slottet påminner om tidigare anlagd trädgård och odlingar för att försörja gården. Fastigheten är belägen i Botkyrka kommun. Fastigheten ägs sedan 1889 av Stockholms stad och användes tidigare som stadens representationsslott. Slottsbyggnaden hyrs idag ut för konferens och bröllop. Inom området finns även café och hantverk. Fastigheten är en del av vattenskyddsområde och ligger nära Stockholms vattenreservoar Bornsjön. Stockholm Vatten och Avfall AB äger marken runt om fastigheten. Fastigheten visar årligen ett negativt resultat om cirka 4 mnkr kronor och har ett framtida renoveringsbehov som bland annat omfattar fasad, fönster, målning samt inre antikvariska arbeten. Kontoret anser att staden bör överväga om inte Stockholm Vatten och Avfall AB vore en bättre framtida ägare av Sturehavs slott.

### ***Dihlström 1***

Fastigheten Dihlström 1, den Dihlströmska längan, är en kulturhistoriskt värdefull byggnad på Glasbruksgatan på Södermalm. Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1808 och inrymmer sedan 1974 ett trettiotal ateljéer och två bostäder. Fastigheten är kulturklassad blå och ligger i en värdekärna inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Dihlströmska längan har ett omfattande renoveringsbehov. Stora ombyggnationer behövs för att uppfylla myndighetskraven för brandsäkerhet och utrymning. Investeringsutgiften för att avhjälpa byggnadens brister uppskattas enligt pågående arbete till cirka 100 mnkr och det är inte möjligt att med hyresintäkter täcka dessa investeringskostnader.

### ***Af Chapman***

Stockholms landmärke, HMS af Chapman, är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som idag används som vandrarhem och turistattraktion. Nuvarande hyresintäkter täcker inte fartygets kostnader. Under 2021-2022 måste rigg och huvuddäck renoveras och bytas. Upphandling av arbetet måste ske hösten 2020 på grund av leveranstid av däcksvirke. Utgick för rigg och däck bedöms till 60 mnkr. I annat fall kommer riggen att demonteras hösten 2021 på grund av säkerhetsskäl till en bedömd kostnad av 10 mnkr.

### ***Börshuset***

I dagsläget är Svenska Akademien, Nobelmuséet och Borgerskapet hyresgäster i Börshuset. På grund av gamla kommunfullmäktigebeslut och avtal upplåter kontoret mer än hälften av husets yta, ungefär 2 460 kvadratmeter, utan att kunna ta ut hyra.

I enlighet med ett stadsfullmäktigebeslut från 1865, i samband med att fastigheten överläts från Borgerskapet till Stockholms Stad, skall staden vederlagsfritt tillhandahålla tre rum om totalt cirka 98 kvadratmeter till Borgerskapet i Börshuset så länge Borgerskapet bedriver samma verksamhet som vid tiden för upplåtelsen. 1914 ingicks ett avtal mellan Svenska Akademien och Stockholms stad som innebar att Svenska Akademien har en nyttjanderätt ”för all framtid” till byggnadens andra våning inklusive Börssalen, totalt cirka 41 procent av husets uthyrbara ytor, mot ett engångsbelopp på 500 000 kronor. Vidare skall staden enligt avtalet för all framtid och mot en engångsersättning om 100 000 kronor stå för underhåll och uppvärmning av lokalerna. I detta avtal reglerades också att staden skulle upplåta de tre vederlagsfria rummen till Borgerskapet. Genom ytterligare ett avtal mellan staden och

Svenska Akademien från 1990 kvittas akademiens hyra för en bostad på tredje våningen och hyran för 550 kvadratmeter bibliotek med mera i källaren mot att Svenska Akademien ytmässigt avstår de tre rum som Borgerskapet huserar i. Dessa gamla avtal och beslut innebär att kontoret endast får hyresintäkter för cirka 45 procent av uthyrningsbar yta och de uteblivna hyresintäkterna bedöms motsvara cirka 6 mnkr per år. Dessutom innebär det att staden upplåter en yta till Svenska Akademien som staden sedan till viss del hyr tillbaka av sin hyresgäst Svenska Akademien för att sedan kunna upplåta den till Borgerskapet.

### ***Stadshuset***

Kontoret har sedan 2013 planerat och arbetat med prioriterade underhållsarbeten i Stadshuset. Arbetet fortsätter under perioden och utgiften för detta uppskattas till 150 mnkr fram till 2023 då Stadshuset fyller 100 år. Arbetet genomförs för att upprätthålla byggnadens antikvariska invändiga och utvändiga utformning som är värdig byggnaden och dess ursprungsskick. För dessa insatser finns i dagsläget inte medel i kontorets investeringsbudget. Stadshuset är sedan 2019 klassats som skyddsobjekt vilket ställer nya krav på kontoret avseende hanteringen av information och tillträden.

### ***Hasseln 4***

Fastigheten är belägen på Kungsgatan och inrymmer Oscarsteatern och Fasching. Byggnaden är kulturhistorisk värdefull, även invändigt, där kontoret bland annat har underhållsansvar för de antikvariska delarna som guldfoajén på Oscarsteatern. Stora investeringar i underhållsarbeten gällande till exempel ventilation och sättningar i golvet i källaren kvarstår och gränsdragningen mellan olika driftåtaganden är ottydligt specificerade. Den hyra som hyresgästerna hittills betalat har legat långt under marknadsmässiga nivåer och årligen visar denna fastighet ett negativt resultat om drygt 2 mnkr. För närvarande är hyresgästen på Oscarsteatern uppsagd för hyresförhandling gällande ändrade villkor och hyreshöjning.

### ***Stadsbiblioteket***

Byggnaderna är sedan slutet av 2017 byggnadsminne. Kontoret har erhållit medel i den utökade investeringsplanen och kommer de närmaste åren att utföra underhållsåtgärder för att uppfylla myndighetskrav, förbättra brandsäkerhet, injustera tekniska installationer och översyn av dränering, tak samt fasad. Låghusen vid Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) de så kallade basarerna är i så dåligt skick att de behöver tomställas på grund av omfattande underhållsåtgärder.

### **Naturresevat**

Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturresevat, friluftsområden, jordbruksmark, vägar, områden för kraftledning och tomtmark.

### ***Naturvärden***

Kontoret förvaltar en markareal utanför stadens gränser uppgående till cirka 2 500 hektar. Detta inrymmer fyra naturresevat och friluftsområden: Nackareservatet, del av Tyresta naturresevat, del av Görvälns naturresevat samt Ågesta friluftsområde där en del ingår i Ornlångens naturresevat. Naturresevaten är viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden i stadens parker och grönytor, i synnerhet Nackareservatet och Ågesta-Ornlångens friluftsområde. De är även viktiga platser för friluftsliv, rekreation och avkoppling för många människor. Nackareservatet har 2-2,5 mnkr besökare årligen.

Kostnaden för att sköta och underhålla naturreservat och friluftsområden uppgår till cirka 6 mnkr kronor årligen.

### ***Byggnader i naturreservat***

Kontoret äger och förvaltar även byggnader i naturreservat på mark som tillhör Stockholm stad såsom Orhem och Lilla Sickla gård. Här finns begränsningar i utveckling och avyttring av dessa vilket innebär begränsade intäktsmöjligheter. Stockholms stad äger även ett stall och ridhus på Ågesta gård i Huddinge. Enligt Stockholms länsmuseum har Ågesta gård ett högt kulturhistoriskt värde och Stora Örlångsjö har kulturhistoriskt intresse av läns- och rikskaraktär. Kontoret har fått i uppdrag att utreda en försäljning av fastigheterna i Tyresta (däribland Åva gård). Troligen kan en sådan försäljning komma till stånd redan under 2020. Det innebär att löpande kostnader för skötsel och underhåll av naturreservat inklusive byggnader minskar med ca 1-1,2 mnkr per år.

### **Övriga fastigheter**

#### ***Skarpa by***

Området Skarpa by ingår i detaljplanen för Bagarmossen-Skarpnäck och är ett framtida exploateringsprojekt sedan flera år tillbaka. Projektet har diskuterats och samrått i flera olika former under en lång tid. Det råder konsensus kring huvuddragen om hur bebyggelse, gammal som ny, kan inkluderas i gammal kulturmiljö och bli ett värdefullt tillskott med en blandning av bebyggelse och arbetsplatser i söderort. År 2007 revs två byggnader på området för att de bedömdes vara i alltför dåligt skick för att finnas kvar. Här äger och förvaltar kontoret byggnader på omkring 20 000 kvadratmeter. Tre byggnader kommer att bevaras till framtiden gårdsbyggnaden, ett annex och en jordkällare. Exploateringen av Skarpa by är för närvarande planerad i sista etappen av bostadsbyggandet. Det föreligger stora akuta underhållsbehov i befintliga byggnader för att uppfylla säkerhet för boende. Det akuta underhållsbehovet under de kommande tio åren bedöms till 2-5 mnkr per år. Kontoret föreslår att en värdeöverföring till exploateringskontoret sker samt att etappen för utvecklingen av området Skarpa by bör tidigareläggas.

#### ***Kyrkhamn***

Kontoret har ett flertal byggnader inom området Kyrkhamn där det i staden pågår diskussioner om att bilda ett naturreservat. I dagsläget finns inte förutsättningar för en kostnadseffektiv förvaltning av dessa byggnader då de saknar kommunalt vatten och avlopp vilket i sin tur begränsar uthyrning. Kontoret har inte identifierat några byggnader som är ändamålsenliga med kontorets uppdrag eller stadens lokalbehov. Det är kontorets mening att beslut om de aktuella byggnadernas framtida användning bör fattas av staden innan bildandet av Kyrkhamn naturreservat sker eftersom framtida försäljningar eller reinvesteringar i byggnaderna avsevärt kommer att försvåras efter bildandet av naturreservatet. Kontoret har påbörjat ett arbete för att fastighetsbilda byggnaderna i området. Detta ligger utanför detaljplanelagt område och tillhör en större fastighet, Hässelby Villastad 36:1. Det finns goda förutsättningar för fastighetsbildning eftersom väg finns framdragen till samtliga byggnader och vatten och avloppsfrågan kommer kunna lösas. En eventuell försäljning förutsätter en fastighetsbildning. För närvarande tas tänkbara tomtstorlekar fram med hänsyn taget till naturreservatets behov men också till husens plats i naturen och deras kulturhistoriska värde. Det nya kraftvärmeverket, Lövstaverket, kommer inverka på delar av vår bebyggelse. Eftersom Lövstabadet kommer behöva flyttas längre norrut på grund av det planerade



kraftvärmeverket, kan några av fastighetskontorets byggnader bli obrukbara. Staden önskar målpunkter i det nya reservatet, även i form av kultur. Några av kontorets byggnader kan därför bli aktuella också för detta.

#### ***Pelarbacken större 4***

Efter ett flertal utredningar har visat på att fastigheten är i så dåligt skick att kontoret har varit tvunget att skyddsstämpa gårdsbjälklaget för att minimera risk för skada. Det har även konstaterats att de tekniska installationerna har passerat sin livslängd sedan en tid tillbaka. Vid en renovering kommer hyresnivåerna att behöva öka.

#### ***Hötorgsfaret***

Hötorgsfaret är det utrymmet som går under marknivå och knyter samman fastigheterna från Hötorget i norr till Kulturhuset i söder. De som nyttjar faret är främst fastighetsägarnas hyresgäster inom området, men det finns även garageplatser i två plan. Kontorets del av Hötorgsfaret som ligger inom Beridarebanan 10 är till stora delar tekniskt uttjänt. Betong släpper från tak och bjälklagets generella skick och bärighetsförmåga har till stora delar passerat sin livslängd. Vidare har det påträffats brister i brandskyddsinstallationer inom faret. Ovan beskriven problematik förekommer i hela faret. Det har flertalet olika fastighets- och tomträttsinnehavare med åtskilliga fastighetsrättsliga inskränkningar sinsemellan vilket försvårar möjligheterna till ett totalgrepp över faret. Den komplexa ”ägarstrukturen” har historiskt såväl som i nutid utgjort hinder för skapande av gemensamhetsåtgärder. Kontoret har tillsammans med exploateringskontoret utrett ägarstruktur, ansvarsområden och behov av upprustning för Hötorgsfaret. Kontoret genomför akuta underhållsåtgärder för avloppssystemet genom faret. Det pågår stora ombyggnadsplaner hos angränsande tomträttsinnehavare vilket påverkar faret. Kontoret förutsätter att den kommande reinvesteringen får bäras av den part i staden som erhåller tomträttsintäkterna.

#### ***Campingplatser***

Kontoret förvaltar tre campingplatser, Ängby, Bredäng och Flatens camping. Det är olika upplåtelseformer för dessa, både hyresavtal och arrenden. Kontoret avser att under perioden utreda de olika förutsättningarna för dessa anläggningar.

#### ***Förvaltningsuppdrag***

Kontoret får varje år i uppdrag att förvalta byggnader som exploateringskontoret köper in för framtida markexploatering. För närvarande omfattar uppdraget cirka femtio kostnadsställen. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret.

#### ***Inhyrningar av förskolor***

Den första januari 2008 gick förvaltningen av lokaler för enskilt anordnade förskolor över från utbildningsförvaltningen till kontoret. Lokalerna hyrs in från privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som när förskolorna startade i enskild regi såg en större trygghet i att hyra ut till staden än till en enskild verksamhetsutövare. Kontoret får i dessa hyresförhållanden rollen som både hyresgäst och hyresvärd. Denna konstruktion innebär en risk för staden då kontoret i förhållande till sin hyresgäst ansvarar för myndighetskrav såsom ventilation, buller och liknande utan att ha någon faktisk rådighet över lokalen. Samtidigt bär kontoret risken med att den enskilt anordnade förskolan går i konkurs eller att företaget upphör med sin verksamhet. I praktiken innebär det att kontoret agerar som hyresgarant och

inte får full täckning för nedlagda kostnader. I dagsläget har kontoret 39 inhyrda förskolelokaler som hyrs ut till enskilt anordnade förskolor. Kontoret kommer fortsätta att aktivt verka för att direktavtal tecknas mellan de enskilt anordnade förskolorna och fastighetsägarna i de fall det är möjligt.

### ***Saluhallar, citykärnan***

De stora projekten som planeras i city - bland annat utveckling av Sergelgatan - får konsekvenser för kontorets hyresgäster i närområdet, som Hötorgshallen. Till exempel genomförs omfattande renovering av Hötorgsskraporna vilket innebär att Sergelgatan töms på butiker och naturliga gångstråk ändras under projektets gång. Det leder till ändrade konsumtionsmönster som riskerar att bidra till minskade strömningar i området. Kontoret har redan fått ett antal uppsägningar och konkurser som följd.

### ***Kungsträdgården***

Exploateringskontoret äger fastigheten Norrmalm 2:41, som utgör Kungsträdgården. Tidigare har detta område förvaltats av ett dotterbolag till Handelskammaren benämnt Kungsträdgårdens Park & Evenemang AB (KPE). Sedan 2015 har staden övertagit förvaltningen samt köpt den egendom som fanns uppförd på fastigheten och som förvaltades av KPE. Innan övertagandet fördelades ansvarsområden enligt följande:

- Kulturförvaltningen skall förvalta scenen och evenemangen i Kungsträdgården.
- Idrottsförvaltningen skall fortsatt omhänderta drift och skötsel av skridskobanan.
- Trafikkontoret förvaltar hela markområdet inklusive de arrendeavtal som finns, undantaget de delar av markområdet som ingår i cafépaviljongernas uteservering.
- Fastighetskontoret, förvaltar cafépaviljongerna med uteserveringsytor vid Kungsträdgårdsgatan.

Då hela området är klassificerat som parkmark och därför är beständig bebyggelse enligt gällande tillämpningar ej tillåten. Cafépaviljongerna har t.ex. inget gällande bygglov. För möjliggörande av verksamhetstypen som bedrivs i paviljongerna har KPE ställt containers intill byggnaderna. För dessa containers finns heller ingen giltig upplåtelse. Paviljonger uppfyller flera krav för kiosker på allmän mark som trafikkontoret normalt handlägger undantaget att dessa byggnaders invändiga yta överstiger 25 kvm samt att det är en variant av lokalhyresavtal tecknade för paviljongernas hyresgäster.

### ***Övriga utvecklingsbehov***

Kontoret anser att stadsledningskontoret bör se över möjligheten att prioritera den interna processen vid detaljplanearbete och bygglov för samhällsfastigheter. En utdragen process försenar i flera fall möjligheten för kontoret att genomföra planerade renoveringar och nybyggnationer.

### ***Avfallshantering***

Avfallsplan för Stockholm 2017–2020 sätter agendan för hur avfallshanteringen i Stockholm ska utvecklas och skötas. Avfallsplanen tar avstamp i EUs avfallshierarki, och jämfört med tidigare ligger nu mer fokus på att förebygga uppkomsten av avfall och på att främja återanvändning. Det avfall som ändå uppstår ska tas tillvara på bästa sätt, vilket bland annat tar sig uttryck i att ökad matavfallsinsamling är ett av avfallsplanens centrala mål. Tydliga krav på avfallshantering ställs även i projekten. För att sätta mål på minskad andel deponi i

byggnadsavfallet ska en sammanställning av avslutade projekts avfallsmängder göras och fortsättningsvis följas upp. Förutom avfallshantering i byggnationen ska den framtida avfallshanteringen planeras enligt stadens avfallsplan och kontorets anvisningar. En kartläggning kommer genomföras för att utreda vilka av kontorets byggnader som har förutsättningar för en förbättrad avfallshantering, i kontakt med hyresgäster stämma av att verksamheterna följer överenskomna rutiner för avfallshantering samt vid tecknande av hyresavtal gå igenom befintliga förutsättningar för nuvarande avfallshantering och eventuella överenskommelser om investeringar för förbättrad avfallshantering. Kartläggning, planering och genomförande av aktiviteter för att nå målen i avfallsplanen kan innebära ökade kostnader och resursbehov.

### ***Besiktningar och myndighetskrav i fastigheter***

Stora delar av fastighetsbeståndet behöver en uppgradering av brandskydd och ombyggnad av elinstallationer för att uppfylla gällande myndighetskrav. Kostnaden ökar för underhåll och utveckling av dessa tekniska system de närmaste åren. Krav på egenkontroll av elanläggningar har ökat, vilket förbättrar möjligheten att kartlägga och avhjälpa brister i elanläggningar på ett systematiskt sätt. Det finns ett stort investeringsbehov i kontorets hissbestånd eftersom ett betydande antal hissar har uppnått eller börjar närma sig sin tekniska livslängd. Inom en 20-årsperiod bör hela hissbeståndet vara utbytt, med särskilt intensiv investeringstakt under perioden 2021-2023. Åtgärder efter obligatoriska ventilationskontroller, OVK, på befintlig ventilationsanläggningar och kommande krav på ombyggnationer, kommer också att kräva resurser från underhåll- och investeringsbudget.

Från och med 2019 har myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, genomfört riktade insatser med besiktningar av skyddsrum. Mälardalen är ett prioriterat område för MSB insatser. Detta kan komma att påverka de skyddsrum som i nuläget inte är aktiva men behöver bli det i framtiden, allt efter regeringens och totalförsvarets planer.

### ***Inomhusmiljö***

För att säkerställa en god inomhusmiljö med kontinuerlig och effektiv drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem genomförs löpande ronderingar i teknikutrymmen. Kontoret fortsätter arbetet med radonmätningar i byggnadsbeståndet liksom utförande av åtgärder där mätvärden ligger över riktvärdena.

I takt med att allt större krav ställs från hyresgäster på en effektiv användning av byggnader, belastas de med ett ökat antal personer i kontorsbyggnader och offentliga lokaler. Den nya personbelastningen medför att ventilationsanläggningarna inte räcker till. Investeringsmedel krävs för att utöka kapaciteten i ventilationssystemen. Den högre personbelastningen i kombination med den globala klimatförändringen medför en ökning i inomhustemperaturer som börjar uppmärksammas mer och mer av kontorets hyresgäster. Både i befintliga byggnader och vid större om- och nybyggnationer kommer frågan om komfortkyla vara högst aktuell inom en snar framtid, med en ökad kostnad i planerade investeringar som följd.

### ***Fossilfri organisation 2030***

I enlighet med stadens mål om fossilfri organisation 2030 fortsätter kontoret arbetet med att fasa ut fossila bränslen i den egna verksamheten. Under 2020 kommer kontoret att avveckla samtliga kvarvarande oljepannor i beståndet och ersätta dem med fossilfri energikälla. I driftverksamheten används enbart el-/gasdrivna fordon och krav på miljöbränslen kommer

också att ställas vid upphandling av entreprenader och tjänster där transporter ingår. Vid alla nybyggnationer och större ombyggnationer utreds även fortsättningsvis möjligheten att installera anläggning för produktion av el eller värme baserad på solenergi. Arbetet med att införa gröna hyresavtal fortsätter också under perioden.

### ***Grönstrukturer och urbana ekosystemtjänster***

Kontoret kommer fortsätta sitt arbete med att utveckla olika arbetssätt och lösningar för att främja ekosystemtjänster och biologisk mångfald som en naturlig del vid nybyggnation och större ombyggnationer. I samband med underhållsplaneringen kommer förutsättningar för utvecklande eller nyskapande av ekosystemtjänster utredas och om möjligt genomföras. Detta kompletterar kontorets arbete med skötsel av de stadsnära naturreservaten, vilka utgör viktiga källor och spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald inom staden. Kontoret fortsätter även sitt arbete med att öka tillgängligheten i naturreservaten.

### ***Laddstolpar för elbilar***

Kontoret avser även fortsättningsvis att undersöka möjligheten att utöka antalet laddstolpar för elfordon i fastighetsbeståndet och att installera laddplatser där förutsättningar finns. För att kontoret ska kunna möjliggöra installation av laddstolpar för elfordon är kontoret dock beroende av medelstillskott i form av klimatmedel.

### ***Hyressättningsmodell***

Kontoret tillämpar för närvarande flera olika hyressättningsmodeller, i vissa fall beaktar dessa modeller inte kontorets kostnader fullt ut och bidrar inte heller till kontorets överskottskrav. Hyressättningsmodellerna, tillsammans med kontorets överskottskrav, behöver därför utredas och förtydligas med målsättningen att kontorets fastigheter och byggnader bättre ska bära sina egna kostnader eller ge ett överskott för staden. Den översyn som är påbörjad i samarbete med kommunstyrelsen kommer att fortsätta och kontoret förutsätter att denna översyn kan prioriteras av kommunstyrelsen.

### ***Vårdprogram***

Vårdprogram är benämningen på de förvaltningsprogram för kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse som Stadsmuseet tar fram på uppdrag av kontoret. Detta sker i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om hanteringsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader inom fastighetsnämndens bestånd. (Utlåtande 2016:92, dnr 313- 602/2014). I samråd med Stadsmuseet har kontoret en målsättning om att upprätta 2-3 nya vårdprogram årligen, vilket omfattar en kostnad om cirka 2 mnkr per år. Kostnaden är inrymd i budgetförslaget för flerårsperioden. Dessutom behövs budgettillskott för att hålla vårdprogrammen levande och uppdaterade. En utredning för att digitalisera vårdprogrammen och göra dessa mer tillgängliga för de som behöver tillgång till dem pågår.

### ***Miljöcertifiering***

Kontoret har använt sig av två olika miljöcertifieringar, dels Miljöbyggnad vid större om- och nybyggnationer, dels BREEAM in Use för befintliga byggnader. Miljöbyggnad har visat sig vara ett bra verktyg under tidiga skeden av om- och nybyggnationer, och har bidragit till minskad miljöpåverkan. Av denna anledning, samt att antal miljöklassade byggnader inte längre är en indikator i miljöprogrammet, kommer kontoret att bara använda *Miljöbyggnad* som ett verktyg vid större om- och nybyggnationer.

Certifieringar enligt BREEAM in Use påbörjades 2011 och gjordes för cirka 100 byggnader. Den information om respektive byggnad som togs fram inför certifieringarna har visat sig vara delvis användbar för underhållsplanering och miljöarbetet och kommer att vara till fortsatt nytta framöver. Värdet av att omcertifiera byggnaderna, vilket krävs för att behålla certifikaten, ser kontoret dock som mycket begränsat. Med hänsyn till detta kommer kontoret att avsluta arbetet med certifiering av byggnader enligt BREEAM in Use, med en årlig besparing av cirka 3 mnkr.

### ***Attraktiv arbetsgivare***

Kontorets mål är att vara en förebild som arbetsgivare och ett självklart val för medarbetare inom fastighetsbranschen. Den samlade kompetensen ska matcha kontorets uppdrag och arbetet med strategisk kompetensförsörjning ska gå hand i hand med verksamhetens utveckling och framtida uppdrag. Kontoret fokuserar de kommande åren på fortsatt arbete med strategiskt kompetensförsörjning, att långsiktigt stärka kontorets arbetsgivarvarumärke samt att skapa förutsättningar för ett aktivt och hållbart medarbetarskap och ledarskap.

Kontorets arbetar långsiktigt med att stärka arbetsgivarvarumärket. Aktivt arbete med att utveckla och förankra varumärket mot definierade målgrupper med fokus på kontorets fastighetsbestånd, uppdrag och samhällsnytta.

I samverkan med övriga tekniska förvaltningar intensifieras arbetet med talangutveckling samt samarbeten med branschens utbildningsanordnare i syfte att stärka staden arbetsgivarvarumärke.

Ett annat viktigt fokus under perioden är att utveckla och bibehålla en god arbetsmiljö där medarbetare trivs och skapar goda resultat. Ett systematiskt arbete med arbetsmiljö och hälsa samt mångfald och jämställdhet är viktigt för att kunna attrahera och behålla kompetens.

Kontoret arbetar med delaktighet i planering av verksamheten och ger medarbetare möjlighet att påverka den egna arbetssituationen. Under perioden kommer kontoret att arbeta med olika initiativ för delaktighet, inkludering och mångfald, systematiskt arbetsmiljöarbete samt organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö.

### ***Ledarskap och medarbetarskap***

Ledarskapet är centralt i att attrahera, behålla och utveckla kontorets medarbetare. Chefer och ledare ska vara närvarande, kommunikativa, strategiska och proaktiva. De utövar ett coachande ledarskap som bygger på tillit och förtroende för sina medarbetare. För att ledarskapet ska bli hållbart måste tid, utrymme och goda förutsättningar finnas för kontorets chefer. Kontoret kommer därför under perioden se till chefens arbetsmiljö samt, utifrån stadens personalpolicy och kontorets värdegrund, tydliggöra förväntningar på ledarskapet.

Ett hållbart ledarskap ställer också krav på ett aktivt medarbetarskap, där varje medarbetare tar ansvar för sin egen och verksamhetens utveckling. Alla medarbetare ska bidra till en arbetsplats som kännetecknas av inkludering och respektfullt bemötande. Återkommande arbete med kontorets värdegrund kommer att genomföras för att tydliggöra förväntningar på och innebörden av ett aktivt medarbetarskap.

### ***Strategisk kompetensförsörjning***

Kontoret kommer under perioden att utveckla och synliggöra arbetet med strategisk kompetensförsörjning med särskilt fokus på att behålla och utveckla våra medarbetare.

Kontoret utvecklar arbetet med dialog och målstyrning samt arbetar systematiskt med kompetensinventering, utvecklingsplaner och kompetensförsörjningsplaner för att möta en allt mer rörlig arbetsmarknad med ökande konkurrens om kompetens inom branschen.

Kontoret ska ta tillvara medarbetares kompetens och drivkraft genom att skapa förutsättningar för innovation och arbete med ständig utveckling av processer och arbetssätt. Digitalisering av samhället och kontorets verksamhet ger ökade möjligheter för utveckling och effektivisering. Detta medför ökade krav på medarbetare och chefers förändringsbenägenhet samt systematiskt och proaktivt arbeta med omställning av kompetens utifrån verksamhetens långsiktiga behov.

### ***Kvalitetssäkrad verksamhet***

Kontoret fortsätter sitt arbete med kvalitetsutveckling av arbetssätt och processer inom ramen för den ISO-certifiering som innehas. Arbetssätt och rutiner dokumenteras och vidareutvecklas kontinuerligt för att säkerställa hög kvalitet och effektivitet i det som kontoret levererar. Detta är ett mycket viktigt grundarbete för en väl fungerande verksamhet med målstyrning och riskhantering mot budgeten som stöd för ständiga förbättringar.

Kontoret kommer i samband med implementering av det nya miljöprogrammet behandla uppföljningen av verksamhetsplanen i relation till Agenda 2030. Det enskilt viktigaste målet är Hållbara städer och samhällen där kontoret genom sin underhållsskuld har mycket stora utmaningar men det finns också möjligheter. Som exempel kan nämnas samverkan med idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna där de sociala aspekterna med effekter på jämställdhet, jämlikhet och inkludering är betydande.

### ***Digital förnyelse***

Kontoret har under 2019 driftsatt Antura Projects som projektstyrningsverktyg samt under 2020 IT-stöd fastighetsförvaltning version 1.0 som stödjer samtliga processer inom fastighetsförvaltning. IT-stöden underlättar och möjliggör utveckling och effektivisering av det dagliga arbetet med styrning, planering, uppföljning och administration.

I och med genomförda driftsättningar går kontoret under perioden 2021-2023 in i nästa fas av digital förnyelse, där Antura och IT-stöd fastighetsförvaltning utvecklas för att ytterligare stödja och effektivisera verksamheten. De möjligheter som verktygen ger ska utnyttjas på bästa sätt för ökad effektivitet och verksamhetsnytta. Därutöver kommer koncept för personifierade digitala skrivbord, effektiva integrationer samt automatisering utvecklas för implementering. Digital utveckling av byggnader kommer också att påverka behoven inom digital förnyelse under perioden. Samtliga insatser inom den digitala förnyelsen är förenade med omvärldsbevakning och samverkan med övriga staden och branschen.

### **Upphandling och inköp**

Kontoret har under senaste åren etablerat en väl fungerande upphandlingsfunktion, som både strategiskt, taktiskt och operativt hanterar upphandlingsfrågor. Fokus har hittills varit att förbättra hanteringen av upphandlingsfrågor i framförallt projektverksamheten, men skiftar under 2020 mot att på motsvarande sätt utveckla kontorets övriga upphandlings- och inköpsbehov framförallt rörande fastighetsdrift och fastighetsförvaltning

Under perioden 2021-2023 kommer tre huvudområden att vara prioriterade generellt för att utveckla upphandlings- och inköpsverksamheten vidare:

- Vidareutveckla och säkra att en strategisk upphandlingsplanering genomförs fullt ut i alla relevanta avtalsområden, dels för att säkra att kontorets och stadens krav säkras i leveransen, men också att de nyttor som efterfrågas också realiserar i våra leveranser fullt ut.
- Implementera leverantörsuppföljning för att dels fastställa att avtal följs och att efterfrågade nyttor realiserar. En viktig del här är också att utveckla arbetet att säkerställa att inga oegentligheter förekommer i leverantörsledet.
- Implementera en uppföljning av inköp- och upphandlingsverksamheten med relevanta nyckeltal för att effektivisera våra interna processer runt upphandling, beställningshantering och leverantörsuppföljning.

### **Näringsliv – utvecklad service och samverkan**

Ett bra företagsklimat är viktigt för den växande staden där starka samarbeten med näringslivet är avgörande för att hantera nuvarande och framtida utmaningar. Kontoret kommer under perioden att arbeta aktivt och målinriktat för att bidra till ett konkurrenskraftigt näringsliv i Stockholm.

Under perioden kommer kontoret delta i stadens arbete med att etablera och utveckla servicekedjor som underlättar för nationella och internationella företag när det gäller nyetablering eller omlokalisering i Stockholm. Detta omfattar även arbetet med att utveckla samarbeten, principer och strategier för att åstadkomma en säker hantering när det gäller utveckling av samhällsfastigheter i samarbete med externa aktörer.

Kontorets primära uppdrag är att hyra ut lokaler till stadens egna verksamheter. Men kontorets lokalbestånd omfattar även lokaler för produktion-, kontors- och affärsverksamhet – lokaler viktiga för företagare i Stockholm.

För att stärka kontorets kundrelationer och bidra till ett positivt företagsklimat i Stockholm, genomför kontoret under 2020 en kvalitativ undersökning genom fokusgrupper med ett urval av kontorets externa kunder (företagare). Huvudsyftet med undersökningen är att få en tydligare bild och en djupare förståelse för företagarnas drivkrafter, underliggande behov och utmaningar och utifrån det få idéer och insikter kring vad som kan förbättras, och hur. Med den kvalitativa mätningen som utgångspunkt, kommer kontoret ta fram handlingsplaner med aktiviteter som genomförs under programperioden och som syftar till att utveckla kundrelationer och, i möjligaste mån, erbjuda lokaler som stödjer företagarnas verksamhet och långsiktiga mål.

## **3 Sammanfattande ekonomisk analys**

Kontorets ekonomiska analys utgår ifrån ett normalläge, vilket innebär att eventuella framtida ekonomiska konsekvenser med anledning av COVID-19 inte har beaktats i analysen.

För budgetperioden ser kontoret stora utmaningar för både resultat- och investeringsbudgeten. För 2021 beräknas överskottet uppgå till en nivå som understiger kommunfullmäktiges mål med 86,2 mnkr. Trenden med större avvikelser mot nuvarande överskottsmål fortsätter 2022 och 2023.

Beståndet som kontoret förvaltar är till stor del äldre, komplext och kostnadskrävande, vilket har betydande påverkan på kontorets möjlighet att leverera ett överskott. Merparten av

hyresgästerna begränsad betalningsförmåga.

Kontoret har under de senaste åren analyserat samtliga byggnader i beståndet, framförallt utifrån ett ekonomiskt perspektiv. Utifrån dessa analyser kan kontoret konstatera att det för många byggnader och fastigheter saknas möjlighet att påverka överskottet, trots stora investeringar. Merparten av hyresgästerna är stadsinterna eller föreningar vilket medför att kontoret, enligt nuvarande riktlinjer, har begränsade möjligheter att ta ut annat än självkostnadshyror. I föreningarnas fall betalar de efter förmåga. Flera av de byggnader som historiskt sett varit uthyrda till kommersiella aktörer har antingen sålts eller hyrts ut för stadsinterna ändamål vilket medfört att möjligheten till att leverera ekonomiska överskott har sjunkit. Vidare framgår det att ett flertal byggnader kräver stora investeringar för att möta till exempel gällande myndighetskrav utan möjlighet till påverkan av hyresnivån. Vissa byggnader kan dessutom argumenteras för att de inte ska ingå i den kommunala fastighetsportföljen utan bör säljas av. Kontoret kommer under innevarande år fortsätta se över portföljen och dess möjligheter att på sikt leverera avkastning. Kontoret kommer även att se över beståndet för att identifiera de byggnader som inte är strategiskt viktiga för staden med syfte att avyttra dem. Även fortsättningsvis kommer kontoret tillsammans med exploateringskontoret arbeta för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv.

Kontorets uppdrag att köpa bostadsrätter, för att möta stadens framtida behov av förskolor och LSS-boenden, fortsätter under de närmaste åren. Detta medför merkostnader, bland annat avseende personal, för att kunna administrera och genomföra förvärven. Nuvarande modell för ersättning vid förvärv av bostadsrätter ger endast kostnadstäckning med 100 tkr per objekt, vilket sammantaget understiger kontorets totala förvärvskostnader om cirka 4 mnkr årligen, vilket ytterligare begränsar kontorets möjligheter att leverera ekonomiska överskott.

Kontorets underlag till budget för 2021 med inriktning för 2022 och 2023 har lagts i enlighet med KF-plan. I budgetunderlaget finns ett underskott mot överskottskravet som på sikt måste hanteras. Kontoret konstaterar att möjligheten att generera ett överskott i nivå med KF-plan blir allt svårare under planperioden främst beroende på att ett flertal större projekt kommer att aktiveras under perioden, till exempel Östermalmshallen, Medborgarhuset, Kulturhuset och Liljevalchs, vilket medför årliga ökade kapitalkostnader. Kontoret bedömer att behovet av en fortsatt hög investeringsvolym kvarstår under budgetperioden. Detta i kombination med de senaste årens höga investeringsvolym driver upp kapitalkostnaderna signifikant och kontoret kommer därigenom ha mycket stora utmaningar att fortsätta leverera ett resultatöverskott av samma magnitud som hittills.

En stor del av kontorets byggnader är eller börjar närma sig en fas där den ekonomiska och tekniska livslängden är uppnådd. Detta innebär stora behov av framförallt reinvesteringar för att säkerställa att verksamheten i dessa byggnader ska kunna fortgå. Det stora investeringsbehovet innebär svårigheter prioriteringsmässigt att kunna inrymma i den långsiktiga investeringsplanen och kan även få negativa konsekvenser på resultatbudgeten i form av ett intäktsbortfall under projektets genomförandeskedet.



### 3.1 Drift

Fastighetsnämnden Mnkr	VP 2020	KF-Plan 2021	FL 2021	FL 2022	FL 2023	Avvikelse KF-plan 2021 vs. FL 2021
Hyror	1 225,6	1 340,8	1 287,0	1 329,2	1 350,3	53,8
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	21,3	36,2	24,2	24,2	24,2	12,1
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	34,5	35,9	38,4	38,4	38,2	-2,5
Arbeten åt utomstående	3,9	0,8	10,8	10,8	10,8	-10,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	22,0	17,0	16,5	13,7	13,5	0,4
Ersättning för Försäljningsomkostnader	8,2	7,9	7,2	7,3	7,2	0,7
Lokalservice	14,4	14,0	14,5	14,5	14,5	-0,5
Effektivisering		-37,1				
Övriga intäkter	27,4	28,6	28,8	27,6	27,6	-0,1
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 357,3</b>	<b>1 444,1</b>	<b>1 427,4</b>	<b>1 465,7</b>	<b>1 486,3</b>	<b>16,7</b>
Driftkostnader (drift)	-209,6	-206,7	-208,6	-209,5	-217,7	1,9
Lokalservice	-11,7	-11,9	-13,7	-13,7	-13,7	1,9
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-73,0	-74,5	-75,0	-74,4	-73,9	0,5
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-51,6	-45,0	-46,2	-45,8	-45,6	1,3
Planerat underhåll	-49,7	-44,7	-44,7	-44,7	-44,7	0,0
Arbeten åt utomstående	-3,9	-0,8	-10,8	-10,8	-10,8	10,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-20,3	-24,9	-17,6	-17,4	-12,5	-7,3
Förvaltningskostnader (OH)	-116,4	-112,3	-119,4	-119,9	-120,7	7,1
Fastighetsskatt	-17,2	-16,8	-17,4	-17,9	-17,8	0,6
Försäljningsomkostnader	-8,1	-7,9	-7,2	-7,3	-7,2	-0,7
Skadestånd och Vite	-4,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Marknadsföringsbidrag	-3,2	-3,8	-3,2	-3,2	-3,2	-0,6
Effektivisering		56,9				
Övriga kostnader	-11,4	-15,2	-15,5	-15,5	-16,7	0,3
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-580,9</b>	<b>-507,5</b>	<b>-579,5</b>	<b>-580,1</b>	<b>-584,4</b>	<b>72,0</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>776,5</b>	<b>936,6</b>	<b>848,0</b>	<b>885,6</b>	<b>902,0</b>	<b>88,6</b>
Avskrivningar	-470,8	-501,7	-565,3	-612,8	-629,6	63,6
Räntekostnader	-107,5	-158,6	-92,5	-95,6	-101,6	-66,1
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-578,3</b>	<b>-660,3</b>	<b>-657,8</b>	<b>-708,4</b>	<b>-731,1</b>	<b>-2,5</b>
<b>Resultat innan överskottskrav</b>	<b>198,1</b>	<b>276,3</b>	<b>190,1</b>	<b>177,3</b>	<b>170,9</b>	<b>86,2</b>
Överskottskrav	-252,8	-276,3	-276,3	-276,5	-276,5	,0
Avvikelse mot överskottskrav	54,7	0,0	86,2	99,2	105,6	-86,2
<b>Årets resultat</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Förklaring till tabell:**
**Utfall** - faktiskt utfall för angivet år och period

**VP** - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

Intäkterna för år 2021 uppgår till 1 427,4 mnkr, vilket är en minskning mot kommunfullmäktiges plan för 2021 (KF-plan 2021) om 16,7 mnkr. Intäkterna år 2022 och 2023 uppgår till 1 465,7 mnkr respektive 1 486,3 mnkr.

I KF-plan för 2021 ingår sedan tidigare större effektiviseringsbeting som inte har varit möjligt för kontoret att inarbeta i sin helhet. Kontoret konstaterar att det sedan flera år högt ställda överskottskravet är mycket svårt att möta utifrån fastigheternas möjlighet att leverera avkastning.

Minskningen mot KF-plan 2021 beror bland annat på vakanta lokaler i Kulturhuset och Stadsbiblioteket Annexet. Intäktsökningen år 2022 och 2023 beror på nyuthyrningar främst i Kulturhuset samt ökade intäkter för Liljevalchs konsthall, som beräknas bli färdigställt under perioden. Prognosen för de stadsinterna intäkterna avseende idrottsanläggningar ökar år 2022 och 2023 jämfört med prognosen för år 2021 som en följd av ökade kapitalkostnader. Kontoret har också tagit med kommande förväntade inköp av bostadsrätter för förskolor och LSS-boenden, vilket ökar intäkterna under treårsperioden. De motsvaras dock av kapital- och inhyrningskostnader då dessa ska ha en självkostnadshyra.

Verksamhetens kostnader uppgår till totalt 579,5 mnkr, vilket är en ökning mot KF-plan 2021 med 72,0 mnkr. KF-planen innehåller tidigare större effektiviseringsbeting som inte varit möjliga att inarbeta. Kontorets resultat efter finansiella kostnader förväntas bli 190,1 mnkr, vilket är 86,2 mnkr lägre än överskottskravet.

Jämfört med föregående år har två större händelser inträffat som fått stor påverkan på fastighetskontorets kostnader och intäkter. Dels har kontoret avyttrat samtliga fastigheter i Slakthusområdet och dels har ansvaret för torghandeln överförs till trafiknämnden. Dessa faktorer är beaktade i KF-planen.

## **Intäkter**

### *Hyror*

Vid årsskiftet år 2020 togs ansvaret för upplåtelse och tillsyn av torgplatser för torghandeln över av trafiknämnden. Intäkterna i flerårsbudgeten minskar med 13,3 mnkr jämfört med KF-plan 2021. Kontorets driftnetto påverkas negativt med 11,6 mnkr.

Under år 2019 såldes flera av kontorets fastigheter på Slakthusområdet till Atrium Ljungberg. De fastigheter som inte såldes värdeöverfördes till exploateringskontoret men förvaltas av kontoret som förvaltningsuppdrag. Dessa är resultatneutrala för kontoret genom regleringsposter på intäcks- och kostnadssidan. Vid föregående års flerårsbudget var överenskommelsen inte klar och viss justering om vad som kom att ingå i transaktionen har skett därefter.

Under år 2020 samt kommande år kommer flera stora investeringsprojekt att färdigställas. I mars år 2020 öppnade Östermalmshallen och senare under året planeras återöppnande av Medborgarhuset och Kulturhuset. Under år 2021 öppnar tillbyggnaden till Liljevalchs konsthall (Liljevalchs +) samt restaurang Blå Porten. Tekniska nämndhuset renoveras och tillträde av hyresgäster sker löpande under kommande år. Resultatbudgetsiffrorna är baserade på ett löpande inflyttsdatum fram till och med 2024. I projektet planeras för en tidigareläggning av några etapper, vilket skulle kunna innebära en tidigareläggning av inflyttsdatum för samtliga förvaltningar. Detta eventuella tidigare inflyttsdatum är inte beaktat i budgetsiffrorna.

Kulturhuset (Skansen 23) har planerade vakanser för år 2021 på 12,8 mnkr vilka inte fanns med i KF-plan. För år 2022 och 2023 finns inga vakanser planerade. För år 2022 är fastighetens totala intäkter 145,8 mnkr, vilket är 4,2 mnkr lägre än vad som angavs i KF-plan 2021.

Östermalmshallen (Riddaren 3) är 2,0 mkr lägre än KF-plan på grund av senarelagd inflytt till 2020, vilket bland annat medför en förskjutning av hyresrabatter. År 2022 och 2023 är intäkter enligt plan.

När det gäller Medborgarhuset kommer senarelagd inflytt av vissa verksamheter och initiala rabatter belastar 2021 istället för 2020. Trots detta kommer hyresnivå ligga i linje med KF-plan 2021. De externa hyrorna beräknas öka med 2,9 mnkr till 2022 och 5,0 mnkr jämfört med 2021 exklusive indexuppräknningar till följd av väl genomförda hyresförhandlingar.

Enligt plan ska de så kallade Basarerna, låghusen vid Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), renoveras, vilket innebär en minskning av de externa hyresintäkterna år 2023 med 5,0 mnkr jämfört med KF-plan.

Kontoret vill upplysa om att det finns ett flertal lokaler/fastigheter som är helt eller delvis tomställda därför att de inte är uthyrningsbara i nuvarande skick. Om kontoret inte beviljas investeringsmedel för dessa kan de inte hyras ut. Intäkterna för delar av kvarteret Pilträdet på Kungsholmen (Pilträdet 11) minskar med 2 mnkr jämfört med KF-plan 2021. Hyresgästerna har sagts upp inför tidigare planerad renovering och byggnaden bedöms inte kunna hyras ut om inte renovering sker. Uteblivna hyresintäkter på grund av denna tomställning uppgår till 4,3 mnkr per år. Kontoret har i flerårsbudgeten antagit att Bällsta gamla skola (Bällsta 1:26) ska övergå till exploateringsnämnden och budgeterat fastigheten med ett neutralt resultat. Avtal om detta är dock inte klart ännu och fastigheten är i nuläget tomställd, vilket innebär utebliven hyresintäkt om 1,7 mnkr. Även intäkterna för Dihlströmska längan (Dihlströms 1) minskar som en följd av renoveringsbehov.

Avseende Pelarbacken (Pelarbacken större 4) har stämpling skett och programarbete pågår för kommande upprustning. På grund av detta kommer intäkterna minska under 2021 för att sedan utebli under genomförandeperioden. I flerårsbudgeten ligger 1,5 mnkr/år för 2021, vilken är en sänkning med 1,2 mnkr och noll kronor för 2022-2023. Detta under förutsättning att kontoret får tillräckliga investeringsmedel för att kunna prioritera in detta projekt. I KF-planen ligger 2,7 mnkr/år med antagandet att en renovering inte görs under perioden.

Kontorets inhyrning av kompletterande garage i Beridarebanan 10 har upphört vilket innebär minskade hyresintäkter om 7,4 mnkr i jämförelse KF-plan 2021. Motsvarande effekt återfinns på inhyrningskostnader.

Hyresintäkterna för fyra butiker vid Hötorgets tunnelbanestation (Norrmalm 2:50) minskar med 3,2 mnkr/år i jämförelse med KF-plan 2021. Detta beror dels på grund av ett äldre avtal (det så kallade Mullvadsavtalet) som innebär att intäkterna från och med 2008 ska tillfalla Region Stockholm. Kontoret har inte beaktat eventuella återbetalningskrav i flerårsbudgeten då det råder osäkerhet både avseende belopp och när reglering kommer att ske. Avvikelsen förklaras också av att nuvarande hyresgäst som hyr källarplanen kommer att avflytta. Dessa lokaler är svåruthyrbara då de utgörs av lokaler i källarplan och en eventuell uthyrning är till stor del beroende av lokaler i gatuplan vilka ägs av en annan fastighetsägare.

Minskade intäkter för vakanta hyreslokaler uppgår i KF-plan 2021 till 4,0 mnkr. I budgeten år 2021 ökar de till 20,7 mnkr främst på grund av vakanser i Kulturhuset (Skansen 23) samt Stadsbiblioteket Annexet (Spelbomskan 17). Vakanserna i Kulturhusets uppgår till 12,8 mnkr, regeringskansliets tidigare lokaler samt Gallerix, för 2021. År 2022 och 2023 planerar kontoret att lokalerna ska vara fullt uthyrda. Stadsbiblioteket Annexet har vakanser om 4,9 mnkr per år 2021-2023. Lokalerna är tomställda i avvaktan på utredning kring vilken verksamhet som kan bedrivas i byggnaden och för att se vilket behov av evakueringslokaler och projektkontor som uppstår i samband med att underhållsprojektet för Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) startar.

### *Media*

Mediaintäkterna ökar med 2,5 mnkr jämfört med KF-plan 2021 och uppgår år 2021 till 38,4 mnkr. Ökningen beror främst på högre elintäkter för Östermalmshallen (Riddaren 3), Kulturhuset (Skansen 23) och Stadsmuséet (Stadsgården 1). Elkostnaderna ökar i motsvarande grad. Samtliga av dessa är fastigheter där större renoveringsprojekt pågår eller nyligen har färdigställts och det råder osäkerhet i nivån på mediaintäkter avseende dessa, till exempel i Östermalmshallen, Kulturhuset och Medborgarhuset. Kontoret vill upplysa om att detta kan komma att påverka prognoser under planperioden.

### *Övrigt*

Regleringsposten för förvaltningsuppdrag på intäktssidan minskar med 0,4 mnkr jämfört med KF-plan 2021. År 2022 och 2023 är den 3,3 mnkr respektive 3,5 mnkr lägre än KF-plan 2021. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Kontoret har flera förvaltningsuppdrag i Slakthusområdet och det är främst på dessa fastigheter som regleringsposten förändras de kommande åren då fastigheterna tomställs och rivs löpande.

## **Kostnader**

### *Drift*

Kontorets driftkostnader i KF-plan 2021 uppgår till 206,7 mnkr. Flera nya anläggningar kommer att driftsättas under perioden och prognos i flerårsbudgeten är att driftkostnaderna kommer öka till 208,6 mnkr år 2021, 209,5 mnkr år 2022 samt 217,7 mnkr år 2023 till följd härav. Ökade kostnader jämfört med KF-plan 2021 återfinns bland annat för bevakning, städning, sophämtning, serviceavtal och fastighetsskötsel för till exempel nyinvidga Östermalmshallen. Inhyrningskostnaderna minskar med 7,4 mnkr per år som en följd av uppsägningen av inhyrning i garaget Beridarebanan 10. Under år 2021-2023 planeras inköp av LSS-boenden samt förskolor i bostadsrättsföreningar, vilket leder till ökade avgifter till bostadsrättsföreningar. Avgifterna för förvärvade förskolor återfinns under posten inhyrningskostnader. I budgeten motsvaras kostnaderna för de nya bostadsrätterna av hyresintäkter eftersom kontoret tillämpar självkostnadshyra.

### *Media*

Mediakostnaderna uppgår till 75,0 mnkr år 2021, vilket är en ökning med 0,5 mnkr jämfört med KF-plan 2021. De sjunker sedan till 74,4 år 2022 och till 73,9 mnkr år 2023. Vissa mediakostnader vidarefaktureras och redovisas då under mediaintäkter. Fastigheter med ökade mediakostnader är de som tas i bruk efter avslutade renoveringsprojekt. Detta gäller bland annat Östermalmshallen och Kulturhuset. För dessa råder en osäkerhet i nivå på driftkostnader, intrimning och omfattning av exempelvis mediakostnader. Kontoret vill upplysa om att detta kan komma att påverka prognoser även under 2020. Kontoret hade tidigare stora kostnader för media avseende Slakthusområdet, bland annat för en ångcentral, vilka har försvunnit som en följd av avyttringen inom området år 2019. Bland övriga fastigheter i beståndet är det inga större förändringar på mediakostnaderna.

### *Övrigt*

Kontorets prognos för avhjälpande samt planerat underhåll ligger i linje med KF-plan 2021. Kostnader för akut åtgärd beräknas uppgå till 4 mnkr för samtliga år, varav 2 mnkr för

idrottsanläggningar. Höjningen med 1,6 mnkr beror på att många byggnader har ett uppdämt renoveringsbehov, vilket leder till att akuta åtgärder i många fall behöver vidtas.

Regleringsposten för förvaltningsuppdrag på kostnadssidan minskar med 7,3 mnkr jämfört med KF-plan 2021. År 2022 och 2023 minskar den med ytterligare 0,2 respektive 4,9 mnkr. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Kontoret har flera förvaltningsuppdrag bland annat i Slakthusområdet och det är främst på dessa fastigheter som regleringsposten förändras de kommande åren då fastigheterna tomställs och rivs löpande.

Fastighetsskatten prognosticeras till 17,4 mnkr år 2021. Under år 2021 sker en omtaxering av småhus, vilket beräknas få en marginell effekt om 50 tkr på kontorets bestånd. År 2022 ökar prognosen för kostnader för fastighetsskatt med 1 mnkr som en följd av omtaxering av hyreshus. Detta kompenseras dock av att fastighetsskatten beräknas minska på grund av bland annat avslutade förvaltningsuppdrag.

Under perioden har kontoret åter budgeterat för att utföra vårdprogram och miljöcertifiering.

Kostnaderna för torghandeln minskar med 1,7 mnkr jämfört med KF-plan 2021. Kontorets driftnetto påverkas negativt med 11,6 mnkr.

#### *Övriga resultatpåverkande faktorer*

Under år 2020 kommer Älvsjö stadsdelsförvaltning slås ihop med Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning. Kontoret hyr i nuläget ut kontorslokaler till Älvsjö stadsdelsförvaltning men vet i nuläget inte hur behovet kommer att se ut efter sammanslagningen. Detta skulle kunna få konsekvenser för fastigheten Uppbådet 1 där Älvsjö stadsdelsförvaltning har sitt förvaltningskontor. Budgeterad årsintäkt är ca 5 mnkr.

Under år 2020 beslutades om medel för investeringar i brandstationer under kommande år. Det finns ännu inga genomförandebeslut för hur medlen ska användas och det är således oklart när renoveringarna kommer att ske. De kommande projekten är därför inte beaktade i flerårsbudgeten för resultatdelen men det finns utredningsmedel för Farsta, Kungsholmen samt Johannes brandstation inom investeringsbudgeten.

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

Kontoret planerar avyttring av flera garage år 2020 men då detta inte är klart är flerårsbudgeten inte justerad för dessa.

#### *Administration*

Kostnader för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH”, ökar 2021 i jämförelse med KF-plan 2021 med 7,1 mnkr. Förändringen består av flera händelser inom posten, bland annat kommer en ny tjänst som säkerhetssamordnare att tillsättas. Kontoret vill poängtera att administrativa kostnader till stor del speglas av nämndens ökade investeringsvolym sett över en längre tidsperiod. Från och med 2019 har kontoret valt att omklassificera ökade administrationskostnader till investeringsprojekten i större utsträckning än tidigare. Kontoret fortsätter under 2021 satsningen på digital förnyelse.

## Kapitalkostnader

Under kommande år väntas kapitalkostnaderna öka väsentligt. Jämfört med utfallet för 2019 väntas de totala kapitalkostnaderna i det närmaste fördubblas fram till år 2027 och sedan öka till över en miljard kronor år 2029. Det beror på att många av de stora investeringar som nu genomförs kommer att färdigställas under perioden, till exempel Östermalmshallen, Medborgarhuset, Kulturhuset och Liljevalchs, vilket medför årliga ökade kapitalkostnader. Detta kommer också behöva påverka hyresnivåerna i beståndet. Allt annat lika behöver dessa höjas i takt med de stigande kapitalkostnaderna för att målet om överskott ska kunna upprätthållas.

Kapitalkostnaderna minskar något år 2021 jämfört med kommunfullmäktiges plan. Totalt väntas kapitalkostnaderna bli till 657,8 mnkr, vilket är 2,3 mnkr lägre än kommunfullmäktiges plan. Förändringen består av två delar. Dels ökar avskrivningskostnaderna, vilket beror på större investeringsvolym och dels minskar räntekostnaderna på grund av att stadens internränta minskats från 1 % till 0,5 %. Kapitalkostnaderna ökar sedan under perioden 2022-2023 då stora projekt är planerade att avslutas och aktiveras.

Utfall och framtida prognos för kapitalkostnader (belopp i miljoner kronor)	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026	Prognos 2027
Internränta	100	108	92	96	102	111	112	118	117
Avskrivningar	383	471	566	613	630	715	761	780	827
<b>Totala kapitalkostnader</b>	<b>483</b>	<b>578</b>	<b>658</b>	<b>709</b>	<b>731</b>	<b>826</b>	<b>873</b>	<b>898</b>	<b>944</b>

## 3.2 Investeringar

De totala investeringsutgifterna i förslaget till underlag för budget 2021 uppgår till 1 433,0 mnkr i enlighet med kommunfullmäktiges plan. Nämndens investeringsbudget är uppdelad i fyra delar, en långsiktig- respektive en utökad plan för idrottsinvesteringar samt en långsiktig- och en utökad plan avseende övriga fastighetsinvesteringar. Omprioriteringar inom respektive budgetram kan fastighetsnämnden besluta om, men omprioriteringar mellan olika budgetramar kräver beslut av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

I kontorets prioriteringsarbete avseende investeringar har utgångspunkten varit att fokusera på verksamheternas behov. Detta görs genom att upprätthålla befintliga anläggningars funktion och samtidigt satsa på nybyggnation kopplat till att Stockholm växer. Kontoret konstaterar att det finns mycket stora investeringsbehov under perioden. Sammantaget bedömer kontoret att det totala investeringsbehovet överstiger 8 mdkr under de kommande tre åren. Detta är inte möjliga att rymma inom den budget som kommunfullmäktige beslutat om. Det gör att kontoret fått genomföra ett omfattande prioriteringsarbete för att säkra att verksamheternas behov uppfylls till så stor del som möjligt under perioden.

Några exempel på projekt som prioriteras under den kommande perioden är slutförandet av arbeten på Liljevalchs konsthall, renovering av brandstationer, samt upprustning av stadshuset. Inom idrotten prioriteras bland annat byggnation av ny idrottsplats i Bällsta, nya idrottshallar i Nytorps gärde och slakthusområdet, upprustning av simanläggningar på flera platser samt ett antal renoveringar och upprustningar i det befintliga beståndet. Detta beskrivs mer i detalj i texten nedan.

Om inte ytterligare medel tillförs under den kommande treårsperioden, behöver en del av övriga angelägna behov skjutas framåt i tiden. Detta kan få till följd att anläggningar får svårt att leva upp till myndighetskrav. Kontoret gör också bedömningen att det kan finnas en risk

för att vissa anläggningar behöver stängas. För att kunna realisera en större andel av det angelägna investeringsbehovet krävs omprioriteringar inom hela investeringsplanen. Detta skulle innebära omfördelning av medel mellan olika budgetramar. Utöver detta finns också ett stort behov av att ytterligare medel tillförs till investeringsbudgeten.

Några exempel på de stora behov som i dagsläget inte kan inrymmas inom planeringsperioden, är renovering av af Chapman, ett flertal bergrum samt Hötorgsgaraget. Effekterna av detta beskrivs mer i detalj i avsnitt 2 om nämndens verksamhetsområde.

För investeringar inom idrottsfastigheter finns behov av en utökning av investeringsplanen avseende ett större antal projekt som inte kan inrymmas inom den långsiktiga planen. Det gäller exempelvis stora renoveringar av Eriksdalsbadet, Husbybadet och Vällingbybadet, upprustning av idrottshallar som Gubbängshallen och nybyggnationer av ishallar, simhallar och idrottshallar.

Kontoret har i budgetunderlaget prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom kommunfullmäktiges plan. Denna överprognostisering görs inom den långsiktiga planen då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att vissa projekt kommer att förskjutas i tid eller omprioriteras. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger, kan en bättre prognossäkerhet uppnås. Denna överbudgetering har gjorts för bägge långsiktiga investeringsplaner. För idrottsinvesteringar har detta gjorts i samarbete med idrottsförvaltningen.

Nedanstående tabell redovisar förändringar i investeringsbehov för planeringsperioden. En mer utförlig beskrivning av dessa investeringar redovisas också i bilaga till underlaget.

Investeringsplan (mnkr)	Nämnden förslag till		Nämnden förslag till		Nämnden förslag till		Nämnden förslag till	
	KF-budget 2021	budget 2021	KF-budget 2022	budget 2022	KF-budget 2023	budget 2023	KF-budget 2024	budget 2024
<b>Fastlighetsnämnden</b>								
Långsiktig investeringsplan, netto	300,0	518,8	300,0	601,1	300,0	477,8	300,0	371,0
Utökad investeringsplan, netto	604,0	553,6	590,0	496,7	390,0	545,8	350,0	257,0
varav Bostadsrätter, förvärv	250,0	137,0	250,0	241,3	300,0	234,8	300,0	204,0
varav Stadsbiblioteket	44,0	44,0	60,0	66,7	60,0	60,0	50,0	50,0
varav Kulturhuset	-	50,0	-	-	-	-	-	-
varav nytt Tekniskt nämndhus	310,0	322,6	280,0	188,7	30,0	251,0	-	3,0
<b>Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar</b>	340,0	464,2	340,0	536,6	340,0	483,4	340,0	301,0
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	189,0	52,5	365,0	222,4	339,0	373,4	105,0	355,0
varav Vårbergs IP, multihall	75,0	10,0	150,0	32,0	150,0	120,0	55,0	125,0
varav Kristinebergshallarna	64,0	8,0	135,0	80,0	109,0	100,0	-	100,0
varav Zinkensdamms ishall	-	-	-	-	-	-	-	-
varav Utveckling av Gärdets sportfält	-	-	-	-	-	-	-	-
varav Klubblokaler (trygghetsprojekt)	-	0,0	-	0,0	-	-	-	-
varav ersättningsinvesteringar	50,0	34,5	80,0	110,4	80,0	153,4	50,0	130,0
<b>Investeringsplan, netto</b>	<b>1 433,0</b>	<b>1 589,1</b>	<b>1 595,0</b>	<b>1 856,8</b>	<b>1 369,0</b>	<b>1 880,4</b>	<b>1 095,0</b>	<b>1 284,0</b>

## Investeringar avseende fastighetskontorets verksamhet

### Investeringar inom långsiktig investeringsplan

I den långsiktiga investeringsplanen, för de anläggningar som inte är idrottsanläggningar, uppgår kommunfullmäktiges plan till 300 mnkr årligen från och med år 2021. Huvuddelen av prioriterade projekt i investeringsplanen för år 2021 med inriktning år 2022 och år 2023 är upprustning av Stadshuset, färdigställandet av Liljevalchs samt planering inför renovering av Farsta brandstation, Kungsholmens brandstation och Johannes brandstation. Kontoret har också valt att prioritera ett antal andra mindre åtgärder, som görs med syftet att till exempel

förvalta kulturhistoriska värden och investeringar som syftar till att bibehålla värdet på befintliga fastigheter. Ett exempel på det senare är de åtgärder som utförs på fastigheten Landbyska verket.

Fastighetskontoret har utifrån tidigare års investeringsplanering valt att ha en hög överbudgetering, cirka 2-300 mnkr under perioden. Kontoret vill framhålla att det med en överbudgetering alltid finns en risk för att omprioritering kommer att behöva göras under innevarande år.

Kontorets investeringsbehov överskrider kommunfullmäktiges plan för hela planperioden. Projekt som inte ryms inom planen är exempelvis renovering av af Chapman, ett flertal bergum, Hötorgsgaraget samt Dohlströmska längan. Effekterna av detta beskrivs mer i detalj i avsnitt 2 om nämndens verksamhetsområde.

### ***Investeringar inom utökad investeringsplan***

Budgeten för 2021 uppgår till totalt 604,0 mnkr medan kontorets årsprognos för föreslagna åtgärder uppgår till 553,6 mnkr. Avvikelsen beror till stor del på att förvärven av bostadsrätter har skjutits fram från 2021 till nästkommande år. Det rådande marknadsläget gör att prognoserna avseende förvärv av bostadsrätter har förändrats. Många projekt är uppskjutna i avvaktan på bättre marknad samtidigt som köp av bostadsrätter sker till marknadspris vilket gör det svårt att uppskatta köpeskillning i tidigt skede.

För att inte äventyra tid och ekonomi för upprustningsprojektet Kulturhuset (Skansen 23), avvaktar kontoret med utvecklingen av gatuplanet tills efter att den tekniska upprustningen är avslutad. Detta innebär att 50 mnkr omfördelas från 2020 till år 2021. Förändringen påverkar inte slutkostnadsprognosen för projektet.

Projektet Tekniska nämndhuset har ändrat etappindelning i syfte att hålla investeringsutgifterna på beslutad nivå. Konsekvensen av detta är att delar av projektet har omprojekterats, vilket har lett till förskjutning av medel framåt i tiden. Motsvarande utgiftsminskning väntas i projektet under 2020, varför den totala prognosen för projektet inte har påverkats av förändringen.

### ***Investeringar utom investeringsplan***

Utöver de projekt som kontoret bedömer kunna finansieras inom kommunfullmäktiges plan, finns det ett antal projekt som inte kan inrymmas inom den långsiktiga planen eller inom den totala investeringsplanen för år 2021. Flera av stadens bergum är nu i så pass dåligt skick att de snarast behöver renoveras. Detsamma gäller för flera av stadens garage, som varken motsvarar gällande myndighetskrav eller MSB:s krav på skyddsrum.

### ***Investeringar avseende idrottsverksamhet***

Kontoret konstaterar att det finns stora utmaningar att genomföra planerade reinvesteringar och nyinvesteringar i takt med den växande stadens behov. Därför pågår ett aktivt arbete med prioriteringar för att så långt som möjligt möta stadens behov, givet de medel som finns tillgängliga. Kontoret kommer exempelvis arbeta för externa finansieringsmöjligheter och samarbeten. Under perioden kan därför ett antal renoveringar och nyinvesteringar komma att lyftas bort från nämndens investeringsplan för att, helt eller delvis, utföras av annan aktör.

Kontoret framhåller fortsatt det stora behovet av reinvesteringar och upprustning av befintliga idrottsanläggningar som det mest angelägna i dagsläget för att hålla beståndet intakt.



Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen konstaterar båda att behovet av nyinvesteringar i takt med att staden växer och reinvesteringar i befintliga anläggningar är mycket stort och ser svårigheter att kunna uppfylla det idrottspolitiska programmet. Förvaltningarna bedömer att nuvarande investeringsplan inte kommer att klara behoven.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har gemensamt tagit fram ett underlag för att redovisa det akuta behovet av renovering och nybyggnation av simhallar och utomhusbad. Kontoren har utifrån det tagit fram ett förslag om en långsiktig hållbar upprustning med en rimlig investeringsnivå över tid. Den redovisningen överensstämmer inte till fullo med den framtagna investeringsplanen i budgetunderlaget. Omprioriteringar kommer behöva göras med anledning av behovet av simhallsrenoveringar. Utredningen redovisas som bilaga till underlaget.

Flera av stadens utebad står inför omfattande renoveringar. Idrottsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden utreda möjligheten att avyttra något eller några av dessa till privata aktörer samt se över vilka som bör stanna i stadens regi

### ***Investeringar inom långsiktig investeringsplan***

I kommunfullmäktiges plan för 2021 uppgår den angivna långsiktiga investeringsnivån för idrottsanläggningar till 340 mnkr. Exempel på prioriterade stora projekt som genomförs eller påbörjas under perioden är ny idrottsplats i Bällsta, ny idrottshall på Nytorps gårde, renovering av simhallsdelen i Högdalens sim- och idrottshall, upprustning av Kampementsbadet, ny idrottshall i Slakthusområdet, ny sim och idrottshall på Skarpnäcksfältet, samt upprustning av Älvsjöbadet.

Kontoret har utifrån tidigare års investeringsplanering valt att ha en hög överbudgetering, cirka 150-200 mnkr under perioden. Kontoret vill framhålla att det med en överbudgetering alltid finns en risk för att omprioritering kommer att behöva göras under innevarande år.

### ***Investeringar inom utökad investeringsplan***

I kommunfullmäktiges plan för 2021 med inriktning för 2022-2023 återfinns två större projekt i den utökade planen för idrottsinvesteringar. Det är multihall på Vårbergs IP och ny hall på Kristinebergshöjden.

Förutom dessa två utgörs den utökade investeringsplanen huvudsakligen av ersättningsinvesteringar. Dessa väntats totalt uppgå till 34,5 mnkr under 2021. Ersättningsinvesteringar uppstår till följd av att en befintlig anläggning står på mark som avses exploateras. För att fortsatt möta behovet av idrottsanläggningar behöver befintliga anläggningar därför ersättas.

Den exploatering som planeras för Stadshagens IP medför en flytt av områdeslaget som sköter om idrottsytorna i norra innerstaden till den planerade dubbelidrottshallen på Kristinebergshöjden. Exploateringen på Stadshagens IP föranleder också en flytt av en 11-spelsplan till annan lokalisering på Kungsholmen.

Övriga större ersättningsinvesteringar inom utökad ram är flytt av konstgräsplan och servicebyggnad på Hammarbyhöjdens IP, flytt av bollplan på Johannedals BP, konstgräsplan på Enskede IP samt ny klubb- och servicebyggnad på Södra Ängby BP.

### ***Investeringar utom investeringsplan***

Avseende idrottsinvesteringar redovisas ett flertal projekt utanför plan. Dessa bedöms inte kunna inrymmas i den långsiktiga planen utan att andra projekt prioriteras bort. Det gäller både angelägna åtgärder i det befintliga beståndet och byggnation av nya idrottsanläggningar. Kontoret konstaterar att det under de närmaste åren finns ett stort behov av reinvesteringar. Om dessa inte genomförs kan det få konsekvenser i form av att anläggningar kan få svårt att leva upp till gällande myndighetskrav. Detta kan även leda till ökade kostnader för akut underhåll under den kommande treårsperioden. Kontoret gör också bedömningen att det kan finnas risk för att anläggningar, i värsta fall, kan behöva stängas.

Av tabellen framgår exempel på projekt som inte bedöms möjliga att inrymma i den långsiktiga investeringsplanen.

När det gäller nya anläggningar är det framförallt ny hall för fotboll och friidrott i Enskede, ny ishall i Sättra, ny sim- och idrottshall i Frihamnen samt utomhusbana för rollerderby på Hagsättra IP som inte bedöms komma kunna påbörjas under perioden.

För upprustning och renoveringar är det anläggningar som Eriksdalsbadet, Vällingby sim- och idrottshall, Husbybadet, samt Gubbängens bad och gymnastikhall som inte kan inrymmas i nuvarande investeringsplan.

Investeringsprojekt utom ram (Mnkr) Idrottsfastigheter	Prognos 2021	Prognos 2022	Prognos 2023
Vanadisbadet renovering duschutrymmen	20	0	0
Enskedehallen renovering bassäng	37	0	0
Mälardalens IP Provisorisk ispist och tärtlösning	30	0	0
Gubbängshallen program framtida upprustning	0	7	10
Eriksdalsbadet, utredning upprustning	18	250	300
Husbybadet upprustning	10	60	85
Gubbängens bad och gym reinvestering	50	60	0
Tensta sim- och idrottshall ombyggnad	1	20	40
Brännkyrkahallen, upprustning	114	80	0
Vällingby sim- o idrottshall, upprustning	7	15	173
Sättra IP ny ishall i söderort	6	18	240
<b>Summa</b>	<b>293</b>	<b>510</b>	<b>848</b>

### Klimatinvesteringar

Kontoret har genomfört en behovsinventering på de klimatinvesteringsmedel som kommer att behöva sökas för respektive projekt under de närmaste tre åren. Kontoret har redovisat alla planerade klimatinvesteringsprojekt samt det sammanlagda planerade behovet av medel för respektive projekt för hela treårsperioden 2021-2023 i bifogad klimatinvesteringsbilaga. Tabellen nedan visar hur stort det totala behovet är.

Klimatinvesteringsbehov			
2021	2022	2023	Total kostnad
22 500 000	24 300 000	22 800 000	69 600 000

### Försäljningar av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden. Kontoret har ett flertal

pågående försäljningar. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid.

Den prognostiserade köpeskillingen avseende 2021 är totalt cirka 525 mnkr. Avseende år 2022 är den prognostiserade köpeskillingen totalt cirka 150 mnkr och för 2023 är den prognostiserade köpeskillingen totalt cirka 200 mnkr. Ovanstående budgeterade köpeskillningar är behäftade med en mycket stor osäkerhet mot bakgrund av bland annat att prognosen ligger så långt fram i tiden.

### ***Försäljningsomkostnader***

De totala försäljningsomkostnaderna för 2021 är prognostiserade till 7,2 mnkr. För 2022 är försäljningsomkostnaderna prognostiserade till 7,3 mnkr och för 2023 är dessa prognostiserade till 7,2 mnkr.

#### **1.1.1**Prioriteringsgrunder

Syftet med att prioritera planerade investeringar är att säkerställa att kommunkoncernen prioriterar rätt utifrån stadens vision och gällande översiktsplan.

Prioriteringarna av större investeringsprojekt har gjorts enligt stadens modell för beslutsstöd (SPIS). Fastighetsnämnden ansvarar för prioriteringarna inom nämndens ansvarsområde samt för upprustning av idrottsanläggningar medan idrottsnämnden ansvarar för prioriteringarna av ny- och ombyggnad av idrottsanläggningar. Stadens modell utgår från fastställda kriterier exempelvis bidrag till bostadproduktionsmålet, resultatpåverkan, driftkonsekvenser, projektrisker, projektberoenden, myndighetskrav och tidsprioriteringar. Bedömningen har utifrån bland annat dessa parametrar gett en så kallad balanserad rangordning mellan projekten som sedan kompletterats med en så kallad forcerad rangordning för att slutligen resultera i en slutlig rangordning. Fastighetsnämndens rangordning av investeringsprojekt framgår av bilaga 4a och idrottsnämndens av bilaga 4b.

#### **1.1.2**Konsekvensanalys och risker

Samtliga investeringar finansieras normalt genom ökade hyresintäkter eller minskade kostnader motsvarande investeringarnas kapitalkostnader, vilket exempelvis får konsekvenser vid beräkningen av självkostnadshyran till idrottsnämnden då självkostnadshyran ska täcka hela kostnaden. Fastighetsnämnden får även uppdrag som är lönsamma ur ett samhällsnyttoperspektiv men som inte är ekonomiskt lönsamma, vilket innebär att nämndens framtida resultat kommer att påverkas. Nuvärdesberäkning av investeringar ska ge överskott men i det kortare perspektivet belastas nämndens resultat ofta negativt. Detta medför svårigheter att hantera nämndens avkastningskrav för en i sig god och ändamålsenlig investering. Prioriteringen mellan de olika projekten påverkas, utöver de faktiska och ibland omedelbara behoven av genomförande, även av andra förutsättningar för ett genomförande (planändringar, beslutssituationen och finansiering genom tecknande av hyresavtal) samt respektive projekts lönsamhet.

En dialog med stadsledningskontoret om de kort- och medellånga ekonomiska konsekvenserna med anledning av planerade investeringar behövs löpande vid alla större investeringsplaner.

#### **1.1.3**Måluppfyllelse

Investeringarna inom budget bidrar till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål ”En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla”, ”En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt” och ”En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden”

En del av investeringarna syftar också till att på sikt ge en bättre lönsamhet, lägre driftskostnader och energianvändning, varför de även i detta avseende bidrar till inriktningsmålen ”En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt” och ”En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden”

För nämndens egna mål bidrar investeringarna framförallt till uppfyllelse av målen "Förvaltning och utveckling av fastigheter är resurseffektiv", "Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del", "Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning" och "Tryggad totalekonomi".

I investeringsplanen finns också medel avsatt för bland annat tillgänglighets- och trygghetsinvesteringar i och omkring byggnader vilket bidrar till uppfyllelsen av inriktningsmålet ” En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden”.

### 3.2.1 Prioriteringsgrunder

Syftet med att prioritera planerade investeringar är att säkerställa att kommunkoncernen prioriterar rätt utifrån stadens vision och gällande översiktsplan.

Prioriteringarna av större investeringsprojekt har gjorts enligt stadens modell för beslutsstöd (SPIS). Fastighetsnämnden ansvarar för prioriteringarna inom nämndens ansvarsområde samt för upprustning av idrottsanläggningar medan idrottsnämnden ansvarar för prioriteringarna av ny- och ombyggnad av idrottsanläggningar. Stadens modell utgår från fastställda kriterier exempelvis bidrag till bostadproduktionsmålet, resultatpåverkan, driftkonsekvenser, projektrisker, projektberoenden, myndighetskrav och tidsprioriteringar. Bedömningen har utifrån bland annat dessa parametrar gett en så kallad balanserad rangordning mellan projekten som sedan kompletterats med en så kallad forcerad rangordning för att slutligen resultera i en slutlig rangordning. Fastighetsnämndens rangordning av investeringsprojekt framgår av bilaga 4a och idrottsnämndens av bilaga 4b.

### 3.2.2 Konsekvensanalys och risker

Samtliga investeringar finansieras normalt genom ökade hyresintäkter eller minskade kostnader motsvarande investeringarnas kapitalkostnader, vilket exempelvis får konsekvenser vid beräkningen av självkostnadshyran till idrottsnämnden då självkostnadshyran ska täcka hela kostnaden. Fastighetsnämnden får även uppdrag som är lönsamma ur ett samhällsnyttoperspektiv men som inte är ekonomiskt lönsamma, vilket innebär att nämndens framtida resultat kommer att påverkas. Nuvärdesberäkning av investeringar ska ge överskott men i det kortare perspektivet belastas nämndens resultat ofta negativt. Detta medför svårigheter att hantera nämndens avkastningskrav för en i sig god och ändamålsenlig investering. Prioriteringen mellan de olika projekten påverkas, utöver de faktiska och ibland omedelbara behoven av genomförande, även av andra förutsättningar för ett genomförande (planändringar, beslutssituationen och finansiering genom tecknande av hyresavtal) samt respektive projekts lönsamhet.

En dialog med stadsledningskontoret om de kort- och medellånga ekonomiska konsekvenserna med anledning av planerade investeringar behövs löpande vid alla större investeringsplaner.

### 3.2.3 Måluppfyllelse

Investeringarna inom budget bidrar till uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål ”En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla”, ”En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt” och ”En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden”

Investeringarna bidrar också till Agenda 2030 målet om Hållbara städer och samhällen men genom naturreservaten även Ekosystemtjänster och ekologisk mångfald, genom driften och byggprojekten Anständiga arbetsvillkor och ekonomiska tillväxt samt Hållbar konsumtion och produktion och genom samverkan med hyresgästerna stötts också sociala mål som God utbildning, God hälsa och välbefinnande, Jämställdhet, Minskad ojämlikhet och Fredliga och inkluderande samhällen.

En del av investeringarna syftar också till att på sikt ge en bättre lönsamhet, lägre driftkostnader och energianvändning, varför de även i detta avseende bidrar till inriktningsmålen ”En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt” och ”En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden”

För nämndens egna mål bidrar investeringarna framförallt till uppfyllelse av målen "Förvaltning och utveckling av fastigheter är resurseffektiv", "Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del", "Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning" och "Tryggad totalekonomi".

I investeringsplanen finns också medel avsatt för bland annat tillgänglighets- och trygghetsinvesteringar i och omkring byggnader vilket bidrar till uppfyllelsen av inriktningsmålet ” En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden”.

## 4 Lokalförsörjningsplan

Kontoret hyr administrativa lokaler på Hantverkargatan 2 samt på Fleminggatan 4 i Stockholm. Lokalerna inrymmer majoriteten av kontorets verksamhet, såväl förvaltningsledning som administration, fastighetsförvaltning, projekt, utveckling och bas för drifttekniker. Lokalerna iordningsställdes för kontoret 2007 då förvaltningen flyttade från Klarabergsviadukten. Under åren sedan 2007 har kontoret effektiviserat lokalerna på Hantverkargatan 2 betydligt. Från att ha inrymt cirka 80 arbetsplatser vid tillträdet 2007 inrymmer huset i dag cirka 140 arbetsplatser, vilket är en betydande ökning. En del i detta är att driftteknikerna lämnat en lokal i Kristineberg och att kontoret trots ett utökat uppdrag och utökad bemanning kunnat nyttja lokalerna bättre. Utöver kontoret på Hantverkargatan har kontoret ett vaktmästeri och lokaler för gods- och posthantering i Tekniska nämndhuset (Fleminggatan 4). Även dessa lokaler har de senaste åren minskat i yta, bland annat när telefonväxeln lades ned 2010. Kontorets bedömning i dagsläget är att de nuvarande administrativa lokalerna inte kan effektiviseras än mer. Tvärtom är ytan per arbetsplats mycket begränsad liksom tillgången till gemensamma ytor som konferensrum, toaletter etcetera.

Tekniska nämndhuset vid Fleminggatan renoveras och byggs just nu om för att rymma och samlokalisera samtliga tekniska förvaltningar från och med 2023. Målsättningen är att skapa ca 1 400 arbetsplatser i flexibla lokaler med en mycket god arbetsmiljö och med god kvalitet i gestaltning och med bibehållna estetiska och antikvariska värden. En etappvis inflyttning sker från april 2020 fram till färdigställd inflyttning 2023. Kontoret är den sista förvaltning att flytta in till det ombyggda Tekniska nämndhuset och i samband med det planerar kontoret att lämna lokalerna vid Hantverkargatan 2.

## Slut

## Bilagor

*Bilaga 1: Investeringsnetto*

*Bilaga 2: Medel för klimatinvesteringar FSK & IDF 2021-2023*

*Bilaga 3: Prioriteringsverktyg SPIS FSK*

*Bilaga 4: Prioriteringsverktyg SPIS IDF*

*Bilaga 5: Kommentarer Stora Projekt*

*Bilaga 6: PM Simhallar 2020-2030*

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg	2020-04-14
David Lundqvist	2020-04-14