

**Handläggare**  
Lena Lien  
Telefon: 08-508 26 920

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2021-04-27

## **Underlag för budget 2022 med inriktning 2023 och 2024 för fastighetsnämnden**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag för budget 2022 med inriktning för 2023 och 2024 samt överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

## 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.....	5
<b>2 Nämndens verksamhetsområde.....</b>	<b>7</b>
<b>3 Sammanfattande ekonomisk analys.....</b>	<b>23</b>
3.1 Investeringar.....	28
3.1.1 Prioriteringsgrunder.....	30
3.1.2 Konsekvensanalys och risker.....	30
3.1.3 Måluppfyllelse.....	31
<b>4 Lokalförsörjningsplan.....</b>	<b>31</b>

### Bilagor

Bilagorna 1-4: *Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)*

*Bilaga 1: Investnetto FSK*

*Bilaga 2: Investnetto IDF*

*Bilaga 3: Medel för klimatinvesteringar 2022-2024*

*Bilaga 4 Sekretessbelagd information tillhörande Underlag för budget 2022-2024*

*Bilaga 5: Kommentarer Stora Projekt*

*Bilaga 6: Prioriteringsverktyg FSK*

*Bilaga 7: Prioriteringsverktyg IDF*

# 1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

## 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. Strategiska byggnader kommer 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 initierade 2020 fortsätter under perioden 2022-2024. Fokus för arbetet så långt har varit information och utbildning riktad till chefer och medarbetare vid kontoret, informationsmodellering, informationsklassning samt etablering av informationsägarskap. Arbetet för perioden 2022-2024 kommer att utgå från analyser och slutsatser i arbetet under 2020-2021. Fokus kommer att vara på fördjupad kunskap hos organisationens medarbetare, riktade insatser avseende IT-miljöer och åtkomst till digital information samt andra åtgärder som identifieras i genomfört arbete inom området samt genomförd säkerhetskyddsanalys.

### **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.

En ökad digitaliseringsgrad ger smarta fastigheter genom digitala fastighetslösningar. Teknologisk innovation som internet of things, maskininlärning och AI (artificiell intelligens)

ökar nyttan och sänker kostnaderna i fastighetsdriften. AI kan även nyttjas vid dokumentationshantering och kontoret ska under perioden utreda om detta kan förenkla registervård samt kontroll av informationsleveranser från projekt. Kontoret ser detta som en angelägen fråga som dock inte ryms i dagens ekonomiska förutsättningar.

Den digitala utvecklingen spelar även en betydande roll i uppbyggnaden av smarta städer för att ge en hållbar stad, som nyttjar 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 som innehåller delarna verksamhetsanalys, konsekvensanalys, sårbarhetsanalys och hotanalys samt en sammanfattande åtgärdsplan. Kontorets säkerhetsskyddsanalys ingår som en del av den stadsövergripande säkerhetsskyddsplanen. 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 ha en tydlig säkerhetsorganisation och en säker hantering av information gällande anläggningar som kräver skydd med hänsyn till Sveriges säkerhet eller som särskilt behöver skyddas mot terrorism. Under 2021 rekryterar kontoret en säkerhetschef/säkerhetsskyddssamordnare för att möta behoven och leva upp till stadens trygghetsprogram och säkerhetsprogram.

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**

- Minskade utsläpp av växthusgaser
- Solenergi
- Klimatanpassning av byggnader
- Begränsning av miljö- och hälsostörande ämnen

### **Minskade utsläpp av växthusgaser**

Kontoret kommer under perioden fortsatt ställa krav på energieffektiviseringar i alla ombyggnationer där möjligheter till energieffektivisering föreligger. För nybyggnationsprojekt är målsättningen en energianvändning på maximalt 55 MWh per m<sup>2</sup>, A-temp, i enlighet med stadens krav. Den övergripande målsättningen för hela fastighetsbeståndet är en relativ energieffektivisering om minst 5 % under en fyraårsperiod i enlighet med klimathandlingsplanen 2020-2023. Vidare kommer kontoret att genomföra LCA/klimatberäkningar i nybyggnationer för att kartlägga byggnadernas klimatpåverkan. Kontoret kommer under perioden ställa klimatrelaterade krav på fordon och drivmedel i tillämpliga upphandlingar.

## **Solenergi**

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 solenergi och för de platser där det är tekniskt och kulturhistoriskt genomförbart såväl som ekonomiskt försvarbart ska solenergianläggningar installeras. Detta förutsätter att kontoret erhåller tillskott av medel för att kunna genomföra dessa investeringar.

## **Klimatanpassning av byggnader**

Arbete med klimatanpassning av kontorets byggnader fortgår under perioden. Kontoret har kartlagt vilka byggnader som riskerar att utsättas för översvämning och/eller försämrade markstabilitet på grund av skyfall och/eller ökade vattennivåer. Många av dessa byggnader är bedömda utifrån skyddsvärde och föreslagna åtgärder för de mest skyddsvärda är framtagna. Klimatanpassning kommer ske med hänsyn tagen till planerat underhåll, stadens kommande handlingsplan för skyfall, andra förvaltningars planer för berörda områden samt ekonomiska och tekniska förutsättningar.

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

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

Kontoret tillämpar Byggvarubedömningen vid ny- och ombyggnation för att säkerställa bra material- och kemikalieval. Kontoret kommer under perioden genomföra ytterligare insatser för att styra mot att färre miljö- och hälsopåverkande material används.

Kontoret fortsätter också sitt deltagande i projekt gällande nya material för konstgräsplaner och tillämpar den av staden framtagna rekommendationen för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi.

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

- *Tryggad totalekonomi*
- *Ökat fokus på försäljningar av anläggningstillgångar*
- *Stärkt innovationsförmåga*
- *Innovationsprojekt för minskad kloranvändning i simhallar*

### **Tryggad totalekonomi**

För planeringsperioden konstaterar kontoret återigen att de ekonomiska förutsättningarna är utmanande avseende både resultat- och investeringssidan. Det råder också stora osäkerheter i vilken omfattning pandemin kommer att få långtgående effekter på kontorets verksamhet.

Nämnden fick i samband med budget för 2021 höjd kostnadsbudget, vilket innebar en sänkning av nämndens överskottsmål. Detta är mycket positivt och hade utifrån ett normalårsperspektiv skapat förutsättningar för en budget i balans. Kontoret kan dock konstatera att pandemin inneburit stora utmaningar för kontoret, framförallt har det inneburit konsekvenser på intäktssidan. Kontoret avser att aktivt följa utvecklingen på marknaden och i tät dialog med hyresgästerna följa behov av omställning efter pandemin för att kunna agera proaktivt.

Kontoret avser att kunna implementera nya hyresmodeller för de stadsinterna hyresgästerna i kontorets bestånd. Syftet är att modellerna ska vara transparenta, förutsägbara och säkerställa att en effekt av ett stadsinternt hyresavtal inte innebär ett underskott för kontoret.

Kontoret har en omfattande investeringsverksamhet och behovet bedöms fortsatt vara på en hög nivå under hela planeringsperioden. Många anläggningar byggdes inom samma tidsperiod och för ett flertal av dessa närmar sig den tekniska livslängden sitt slut vilket kräver omfattande reinvesteringar. Detta kräver ett fortsatt arbete med prioriteringar mellan olika typer av investeringsbehov och kategorier.

Utöver detta arbetar kontoret vidare med en rad nyckelfrågor som har koppling till en långsiktigt tryggad totalekonomi, exempelvis:

- Fortsatt renodling av fastighetsbeståndet
- Fortsätta utveckla upphandlingsprocessen och säkerställa att elektroniska inköp sker enligt stadens riktlinjer
- Fortsatt förbättra den interna kontrollen
- En fullt ut implementerad projektprocess levererar resultat i form av bl.a. förbättrad projektstyrning och prognoser
- Översyn av nuvarande ISO-certifiering, ISO 9001 – fortsatt utveckla verksamheten mot en hög kvalitetsnivå med fokus på en kvalitetsledning som passar kontoret med ledorden compliance management och att styra mot förmågor.

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

Kontoret intensifierar arbetet med att försälja anläggningstillgångar som inte behövs för stadens egna verksamheter. Kontoret arbetar sedan tidigare med byggnader i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt. Detta arbete prioriteras särskilt under perioden. För flertalet av kontorets byggnader krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen sträcker sig över en lång tid.

Den prognostiserade köpeskillingen avseende 2022 är totalt cirka 2 000 mnkr. Avseende 2023 är den prognostiserade köpeskillingen totalt cirka 500 mnkr och för 2024 är den prognostiserade köpeskillingen totalt cirka 400 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 strävar efter att söka kunskapsdelning med andra förvaltningar och byggande bolag som stöd för verksamhetsutvecklingen. Det gäller inte minst forskning och innovation där kontoret ser det som svårt att driva egna ansökningar för större satsningar men gärna är med som partner.

Kontoret kommer under åren att fortsätta utveckla arbetssätten utifrån de möjligheter nya systemstöd och applikationer erbjuder. Det sker genom fortsatt utveckling hur mål bryts ned och hur aktiviteter planeras och resurssätts. Metodik för förslag från medarbetare, förtydliga processen hur det tas emot, utvecklas, prioriteras och slussas in i verksamhetsplaneringen är andra angelägna frågor. Kontoret ämnar även kartlägga möjligheter till testbäddar inom ramen för föreliggande underhållsplanering och investeringsprojekt.

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

Beroende på pandemin har den testbädd som bedrivs i Västertorpsbadet försenats och går över i kommande period. Projektet avser ny reningsteknik - blått ljus AOT och Aquatrack – för att 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. Den samlade bedömningen är att tekniken kan innebära en potentiell stor besparing för staden men det är i dagsläget för tidigt att bedöma hur det kan skalas upp.

## **2 Nämndens verksamhetsområde**

Kontoret förvaltar och utvecklar ett unikt fastighetsbestånd inom olika verksamhetsområden 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, bergum, konstnärsateljéer, villor, torp och bostadsrätter. Kontoret äger även bostadsrätter som hyrs ut till stadsdelsnämnder för att tillgodose LSS boende och förskoleverksamhet. Vidare hyr kontoret in lokaler från privata fastighetsägare och agerar sedan hyresvärd till privata förskolor. Kontoret förvaltar även natur- och friluftsområden utanför kommungränsen.

Kontoret har under senare år genomfört ett antal större renoveringsprojekt som till exempel Medborgarhuset, Östermalms saluhall, Kulturhuset och Liljevalchs. I beståndet kvarstår alltså ett uppdämt behov av renovering som dessutom sannolikt ökas på då kontoret i dagsläget inte kan inrymma samtliga planerade åtgärder inom investeringsbudgeten för innevarande år. Underhållsskulden gör att kontoret inför den kommande treårsperioden fortsatt står inför stora utmaningar och stängningar av anläggningar kan bli aktuella. Inom beståndet har kontoret identifierat ett antal områden som är extra kritiska ur olika aspekter och beslut om framtida progress bör fattas skyndsamt. Antingen är situationen kritiskt ur samhällsviktig funktion, brist på uppfyllnad av myndighetskrav eller att hyresnivån inte täcker framtida underhållsbehov. Exempel på angelägna frågor rör fastigheter som ateljéer, skyddsrum, garage, brandstationer, och Hötorgsfaret. Kontoret ser också att det är mycket angeläget att kunna implementera nya hyresmodeller och stadövergripande strategi för parklekar och strandbad. Mer om varje kategori i texten nedan.

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.

### **Fastigheter**

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

Kontoret bär på en historisk underhållsskuld. Där det bristande underhållet går för långt, är det inte längre möjligt eller ekonomiskt försvarbart att få byggnaden i funktionsdugligt skick. Kontoret har en långsiktig plan för att arbeta 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. Många anläggningar har byggnads- och tekniskdelar som uppnått eller är på väg att uppnå sin tekniska livslängd. Den ökade nyttjandegraden både över dygnet och året ökar slitaget på byggnader och installationer. Generösa öppettider minskar möjligheten för tidskrävande driftåtgärder i anläggningarna och ger ökade kostnader för underhållsarbeten under korta intervaller.

I samarbete med idrottsförvaltningen har kontoret tagit fram en långsiktig plan för investeringsbehovet i idrottsanläggningar, både ur ett fastighets- och verksamhetsperspektiv. Kontoret har fortsatt att tillsammans med idrottsförvaltningen analysera och prioritera varje anläggning utifrån verksamhet och byggnads behov.

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.

Många av sim- och idrotthallsanläggningarna har uppnått sin tekniska livslängd både vad avser tekniska installationer som byggnadsstomme. De bör anpassas för ökad tillgänglighet och vattenreningsinstallationer behöver byggas om med separat processutrustning till varje bassäng. Anläggningarna är ofta dimensionerade för ett lägre besökarantal än vad som är fallet idag, Eriksdalsbadet till exempel är dimensionerat för 800 000 besökare per år men under 2019 hade man cirka 1,5 miljoner besökare.

Forsgrenska badet, Farsta sim och idrottshall, Åkeshov sim och idrottshall, Bredängsbadet och Spångabadet har genomgått större renoveringar. Högdalens sim- och idrottshall är för närvarande stängd för omfattande renovering. I idrottsförvaltningens och fastighetskontorets gemensamma PM, *Simanläggningar i Stockholm 2020-2030* återfinns en övergripande beskrivning och strategi för stadens simanläggningar.

Behovet av genomgripande renovering av simanläggningar de kommande åren är stort. Förvaltningarna föreslår att Husbybadet drivs vidare genom att genomföra akuta underhållsinsatser men rivs när betongkonstruktionen uppnått sin tekniska livslängd som beräknas ske om cirka åtta år. Därefter ersätts badet med en ny anläggning. Gubbängsbadet föreslås ersättas med en ny sim- och idrottsanläggning på Skarpnäcksfältet. Innan den nya simanläggningen står klar sker en temporär evakuering till Högdalens sim- och idrottshall. Trots de hårda prioriteringarna ser förvaltningarna ett behov av en utökad investeringsplan för att klara investeringsutgifterna för renoveringen av Eriksdalsbadet och Vällingby sim- och idrottshall.

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 Forsgrenska badet. Kontoret anser att i stora renoveringsprojekt bör ett helhetsgrepp tas över hela anläggningen, både sim- och idrotthallsdelen. I annat fall kvarstår stora underhållsbehov som kommer drabba verksamheten.



Kontoret har uppfört ett nytt och modernt utomhusbassängbad, Järvabadet vid Eggeby gård, som invigdes våren 2020. Anläggningen rymmer två 25-metersbassänger, en undervisningsbassäng och en plaskbassäng för mindre barn och har plats för 3 000 besökare. Förutom bassänger finns stora gräsytor och byggnader med kiosk och omklädningsrum. Anläggningen har byggts för god tillgänglighet. Stadens övriga åtta utomhusbassängbad byggdes under 1950- och 1960-talet för lokala möjligheter till bad på 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. Bassängbaden ger möjlighet att med miljöinvesteringar minska klimatpåverkan genom att värma upp bassänger med solvärme och driva processutrustning med el från solceller vid exempelvis Nytorpsbadet, Kampementsbadet samt Älvsjöbadet, där planering görs för upprustning under perioden.

Beståndet av idrottshallar har ökat de senaste åren. Kontoret planerar för flera nya hallar på bland annat Nytorps gärde och i Vårberg. 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 det på senare tid upptäckts stora skador och sättningar på dessa byggnader.

Den omvända situationen gäller för att klara av framtida hundraårsregn. För att fördröja de vattenmassor som dagvattnets ledningsnät normalt klarar av föreslås utplacering av stora vattenmagasin under jord. Det finns förslag om att anlägga magasin under delar av kontorets fotbollsplaner. Problem med detta är att magasin kan komma att påverka både stabiliteten och hållbarheten för verksamhetsytan samt möjligheterna att underhålla dessa planer.

Av stadens ishallar är endast Husby ishall och A-hallen på Stora Mossens IP ursprungligt byggda som ishallar. Dessa hallars skick är för närvarande acceptabelt 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 stora reinvesteringsmedel för att ersätta dessa provisorier med moderna ishallar. Sättra ishall är under bevakning på grund av sättningar i konstruktionen. Andra ishallar kräver stora insatser gällande bärighet, brandsäkerhet med mera. Kontoret har vid okulärbesiktning identifierat ishallar med tvivelaktig konstruktion. Utredning pågår och en handlingsplan ska presenteras i samarbete med en konstruktör. Detta innebär bland annat höjd beredskap till exempel för snölast. Efter att Zinkensdamm ishall utdömts revs hallen och idrottsplatsen fick en ny provisorisk tätlösning över ishockeyrinken under 2020. Kontorets modernaste hall invigdes under 2020, Gubbängens skridsko- och bandyhall, som används för konståkning, bandy och allmänhetens åkning.

Konstgräs på bollplaner behöver bytas med sju till tioårsintervall och varje byte kostar mellan 3-5 mnkr. Vissa arenor har elitkrav, vilket innebär mer frekvent byte av konstgräs. Under perioden 2022 till 2024 beräknas ny- och omläggning av konstgräsplaner kosta cirka 200 mnkr, vilket är inprioriterat.

Staden äger fem ridanläggningar. Idrottsförvaltningen är hyresgäst och upplåter dem i sin tur till andrahandshyresgäster som bedriver ridverksamhet. 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. Kungsholmens och Farsta brandstationer är i stort behov av renovering, vilket planeras genomföras under perioden 2022 till 2024. Under budgetperioden bedöms investeringsutgifterna för dessa två stationer uppgå till cirka 300 mnkr.

En utmaning vid ombyggnation av en brandstation är att den samhällsnödvändiga verksamheten måste fungera under hela ombyggnadstiden. Kontoret har identifierat två möjliga platser för temporära brandstationer under renoveringsperioden. Inom den närmaste tioårsperioden planeras renovering av brandstationerna Katarina, Kista, Vällingby och Brännkyrka.

### ***Ateljéer***

Kontoret har ett nittiotal avtal för ateljéer som ger möjlighet för omkring 290 konstnärer att arbeta med sitt specialområde. 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 350 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 dock möjlighet att tillskapa fler ateljélokaler än de som finns i byggnaden i dagsläget. En renovering kommer innebära ökade hyresnivåer för att täcka investeringar. Dihlströmska längan som även innehåller ateljéer, 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 arrendavtal mellan koloniföreningar och exploateringskontoret.

### ***Garage***

Kontoret har idag nio större parkeringsgarage. Av dessa är sex även skyddsrum. Fyra garage har ett sammanlagt stort renoveringsbehov. 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. Kontoret kommer tillsammans med Stockholms Stads Parkering fortsätta översynen av bergum i syfte att utreda vilka av dessa som kontoret kan avyttra. Hötorgsfaret, som sträcker sig under Hötorgsskraporna mellan Hötorget och Sergeltorg, har ett stort akut underhållsbehov och ett stort långsiktig renoveringsbehov.

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

Kontoret äger femtio fristående bergum varav tjugotvå aktiva skyddsrum. Resterande är avställda och förslutna. För bergummen som är klassade som skyddsrum ingår att kontinuerligt kontrollera och underhålla skyddsutrustning. Stadens bergum 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 har under 2020 börjat åtgärda skyddsrumsutrustning i arton mindre bergum. Övriga fyra skyddsrum används som garage, se ovan. Kontoret har ytterligare 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 under senare tid 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.

### ***Lokalupplåtelse till 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 femtiotal förvävsprojekt som befinner sig i olika skeden, varav ett femtontal är planerade att tillträdas under perioden 2022 till 2024. Det gäller sex förskolor och nio gruppboenden som kommer att utgöras av uppskattningsvis 120-130 stycken bostadsrätter. 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 med en schablon för administration och underhåll. Storleken på schablonen begränsar underhållet av lokalerna som inte kan genomföras i den omfattning som lokalerna kräver och som efterfrågas av stadsdelsförvaltningarna.

### ***Hyresjustering och hyressättning bostadslägenheter som staden hyr ut i andra hand***

Kontoret ska utreda hur man ska bistå kommunstyrelsen med underlag för årlig rekommendation till nämnderna om begäran om hyresjustering av sådana bostadslägenheter som staden hyr ut i andra hand för vilka det saknas förhandlingsöverenskommelse om hyra med mera. Kontoret ska även bistå kommunstyrelsen vid hyressättning av nya sådana bostadslägenheter.

### *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 allmän platsmark 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 flera av 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. Stadsdelarna vill många gånger utveckla och tillgängliggöra dessa platser. Vid strandbaden pågår numera aktiviteter året om, inte minst under vintertid som utflyktsmål.

### ***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 de byggnader till exploateringskontoret som främjar en framtida stadsutveckling. Andra byggnader som staden inte behöver fastighetsbildas för att sedan avyttras. Det finns även byggnader som kontoret förvaltar på parkmark som hyrs ut till lokala föreningar. Dessa föreningar har ofta begränsad betalningsförmåga vilket innebär att insatser för att utveckla lokalerna inte är möjliga. Ett exempel på en byggnad på parkmark är Villa Annexet vid Smeduddsbadet, som är en sommarvilla från slutet av 1800-talet. Kontoret har föreslagit att denna byggnad ska iordningsställas och användas för publik verksamhet, exempelvis café. Detta för att komplettera stadens övriga verksamhet i området som strandbad, promenadvägar med mera. Det är svårt att ekonomiskt finna bärighet för förslaget, men det kan skapa mervärde för stadens medborgare och bidra till uppfyllelse för ett av inriktningsmålen i staden. Kontoret för diskussioner med ett antal intressenter och möjligheterna att ingå ett hyresavtal bedöms goda. Huset är i ett stort behov av upprustning, inte minst tak, fasad, fönster och dörrar. Kontoret har sedan tidigare genomfört ett liknande projekt vid Kaananbadet till stor nytta för medborgarna men med ett negativt ekonomiskt resultat för kontoret.

### **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 och Akalla. Kontoret förvaltar i dag ett flertal av dessa kulturhistoriskt värdefulla byggnader som har stora underhållsbehov och går med ekonomiskt underskott. Kontoret har tagit fram vårdprogram för Husby gård och Akalla gård och genom att dokumentera och ta fram riktlinjer vid exempelvis renovering arbetar kontoret vidare för bevarandet av dessa gårdar.

### ***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. Under pandemin har antalet besökare runt Sturehov ökat. En utveckling av området kräver infrastruktur som till exempel fler offentliga toaletter och utökad parkeringsyta.

### ***Dihlström 1***

Fastigheten Dihlström 1 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. Under 2020 har kontoret informerat hyresgästerna i byggnaden att åtta ateljéer kommer att behöva stängas under 2021 på grund av risk för tredje man.

### ***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 drift- och underhållskostnader. Under 2021-2022 kommer riggen att renoveras och under 2022-2023 planeras huvuddäcket att bytas ut.

### ***Börshuset***

I dagsläget är Svenska Akademien, Nobelmuséet och Borgerskapet hyresgäster i Börshuset. På grund av gamla fullmäktigebeslut och avtal upplåter kontoret mer än hälften av husets yta, ungefär 2 460 kvadratmeter, utan att kunna ta ut hyra. Gamla avtal och beslut innebär att kontoret endast får hyresintäkter för ca 45 procent av uthyrningsbar yta och de uteblivna hyresintäkterna bedöms motsvara ca 6 mnkr per år. Diskussion förs med berörd part i frågan.

### ***Stadshuset***

Kontoret har sedan flera år tillbaka planerat och arbetat med prioriterade underhållsarbeten i Stadshuset. Arbetet fortsätter under perioden och underhållsmedlen för detta uppskattas till 70 mnkr fram till 2023 då Stadshuset fyller 100 år. Arbetet genomförs för att upprätthålla byggnadens antikvariska invändiga och utvändiga utformning. Stadshuset är sedan 2019 klassat som skyddsobjekt vilket ställer nya krav på kontoret avseende hanteringen av information och tillträden. Det innebär även en begränsning vid underhållsarbeten inom fastigheten.

### ***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 otydligt 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 klassade som byggnadsminne. Kontoret har erhållit medel i den utökade investeringsplanen och kommer de närmaste åren att utföra åtgärder i Asplundshuset för att uppfylla myndighetskrav, förbättra brandsäkerhet, injustera tekniska installationer och genomföra en översyn av tak samt fasad. Låghusen vid Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) de så kallade basarerna mot Sveavägen är i så dåligt skick att de behöver tomställas på grund av omfattande underhållsåtgärder.

Kontoret ser ett behov av att snarast förbereda utbytet av de tekniska installationerna som inom kort har uppnått den tekniska livslängden i Asplundshuset.

### **Naturresevat**

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

### ***Naturvärden***

Kontoret förvaltar totalt en markareal utanför stadens gränser på cirka 2 500 hektar. Arealen inrymmer fyra naturresevat och friluftsområden: Nackareservatet, del av Tyresta naturreservat, del av Görvälns naturreservat samt Ågesta friluftsområde där en del ingår i Örlångens naturreservat. Naturresevatena är viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden i stadens parker och grönytor, i synnerhet Nackareservatet och Ågesta-Örlångens friluftsområde. De är även viktiga platser för friluftsliv, rekreation och avkoppling för många människor. Nackareservatet har under normalår upp till 2,5 miljoner besök årligen. När pandemin slog till 2020, ökade antalet besökare med cirka 60 %. Fler besökare i området gör att krav ställs på fler toaletter och grillplatser. Det leder också till mer slitage av cykel- och gångstigar och ett ökat behov av underhållsinsatser. Kostnaden för att sköta och underhålla naturresevatena och friluftsområdena uppgår till cirka 8 mnkr årligen men väntas öka.

### ***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 Orångsjö har kulturhistoriskt intresse av läns- och rikskaraktär.

### **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 reservat. 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 reservat sker eftersom framtida försäljningar eller reinvesteringar i byggnaderna avsevärt kommer att försvåras efter bildandet av reservatet. 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 reservatets behov men också till husens plats i naturen och deras kulturhistoriska värde.

#### ***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. Kontoret arbetar för närvarande med att ta fram en programhandling och en kostnadsuppskattning för att iordningställa fastigheten. Vid en renovering kommer hyresnivåerna att behöva öka.

### ***Hötorgsfare***

Hötorgsfare är det utrymmet som går under marknivå och knyter samman fastigheterna från Hötorget i norr till Kulturhuset i söder. De som nyttjar fare är främst fastighetsägarnas hyresgäster inom området, men det finns även garageplatser i två plan. Kontorets del av Hötorgsfare 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 fare. Ovan beskriven problematik förekommer i hela fare. Fare har flertalet olika fastighets- och tomträttsinnehavare med åtskilliga fastighetsrättsliga inskränkningar sinsemellan vilket försvårar möjligheterna till ett totalgrepp över fare. 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 Hötorgsfare. Kontoret genomför akuta underhållsåtgärder för avloppssystemet genom fare. Det pågår stora ombyggnadsplaner hos angränsande tomträttsinnehavare vilket påverkar fare. Beslut om kontorets reinvestering behöver fattas under perioden. Finansiering kommer inte vara möjlig inom kontorets långsiktiga investeringsplan.

### ***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 olika byggnader/fastigheter som är inom exploateringskontorets markexploateringar. För närvarande omfattar uppdraget cirka femtiofem objekt. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret.

### ***Inhyrningar av förskolor***

Den första januari 2008 gick förvaltningen av lokaler för enskilt lokaliserade 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. Till exempel genomförs omfattande renovering av Hötorgsskraporna vilket innebär att Sergelgatan töms på butiker och naturliga gångstråk ändras under projektets gång. Kontoret har redan fått ett antal uppsägningar och



konkurser som följd. Under pandemin har antalet människor som rör sig i cityområdet minskat vilket påverkat kontorets hyresgäster ekonomiskt. Det minskade kundunderlaget till exempel i Hötorgshallen är bekymmersamt för handlarna och kommer ge negativ effekt på kontorets kommande hyresintäkter.

### ***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.

Hela området är klassificerat som parkmark och därför är beständig bebyggelse enligt gällande tillämpningar inte tillåten. Kontoret har beviljats bygglov i efterhand för en byggnad och inväntar ytterligare bygglov i efterhand för tre befintliga restaurangpaviljonger samt en komplementbyggnad till restaurangpaviljongerna. På sikt behöver sopheringen i Kungsträdgården lösas i samarbete med miljöförvaltningen, kulturförvaltningen och trafikkontoret.

### **Övriga verksamhetsfrågor**

#### ***Avfallshantering***

Stadens avfallsplan sätter agendan för hur avfallshanteringen i Stockholm ska utvecklas och skötas. Avfallsplanen tar avstamp i EUs avfallshierarki med fokus på att förebygga uppkomsten av avfall och på att främja återanvändning. Det avfall som ändå uppstår ska tas tillvara på bästa sätt. Kontoret kommer arbeta mer aktivt med avfallsfrågan kommande år. Arbete med att utöka avfallshanteringen med fraktionen matavfall i kontorets fastigheter fortgår, och ska leda till att fler hyresgäster kan sortera ut sitt matavfall. Även förutsättningar för övrig källsortering i kontorets fastigheter kommer att utredas och sorteringsfraktioner läggs till där möjlighet identifieras.

#### ***Cirkulärt byggande***

Kontoret kommer förbättra avfallsuppföljningen i byggprojekten och minimera andelen avfall som går till deponi. Vidare kommer kontoret följa utvecklingen och arbeta för återbruk i byggprocessen samt arbeta för att återanvända byggdelar i den dagliga förvaltningen.

#### ***Öka BIM-nyttan i förvaltning***

Kontoret kommer att utreda nyttan av BIM (Building Information Modeling) i förvaltningen. Det nya kravet på klimatdeklarationer i nybyggnation som troligen kommer träda i kraft 1 jan 2022 ställer krav på projektering och uppföljning. Kontoret ska utreda om detta krav kan hanteras genom att ställa krav på BIM i projekten.

#### ***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. Åtgärder efter obligatoriska ventilationskontroller, OVK, på befintlig ventilationsanläggningar och kommande krav på ombyggnationer, kommer också att kräva resurser från underhåll- och investeringsbudget.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, genomför riktade insatser med besiktningar av skyddsrum. Detta kan komma att påverka de skyddsrum som i nuläget inte är aktiva men behöver bli det i framtiden, allt efter statens 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.

Den högre personbelastningen i kombination med den globala klimatförändringen medför en ökning av inomhustemperaturen i kontorets byggnader. Både i befintliga byggnader och vid större om- och nybyggnationer kommer frågan om komfortkyla bli än mer aktuell, 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. Resterande oljepannor i beståndet kommer framöver endast att påfyllas med grönt drivmedel (EcoPar).

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 planerat underhåll, nybyggnation och ombyggnationer. 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 laddstolpar där förutsättningar finns. Det finns dock begränsningar i fastigheternas elkapacitet vilket förvårar och fördyrar installationer. Kontoret är beroende av medelstillskott i ordinarie budget eller genom stadens klimatmedel. Vidare ska den nya kommande lagstiftningen gällande laddinfrastruktur och laddstolpar vid byggnader implementeras i verksamheten.

### *Tryggad totalekonomi*

För planeringsperioden konstaterar kontoret återigen att de ekonomiska förutsättningarna är utmanande avseende både resultat- och investeringssidan. Kontoret ser med ovisshet på vad en återstart efter pandemin kommer att få för effekter på ekonomi och verksamhet. Dock kan kontoret konstatera att pandemin inneburit stora utmaningar, framförallt konsekvenserna på intäkterna. Kontoret fortsätter följa utvecklingen på marknaden och i tät dialog med hyresgästerna följa behov av omställning efter pandemin för att kunna agera proaktivt.

Det råder osäkerhet inför vad pandemin kan få för effekter både på kort- och längre sikt avseende efterfrågan av olika typer av lokaler, därtill kommer osäkerhet kring hyresnivåer när det ”covid-normala” drar ut på tiden vilket också riskerar påverka värdet vid eventuell försäljning. Köpovilja riskerar förstärkas av köpförmåga och driver att det kan bli fortsatta utmaningar för hyresgäster i olika branscher. Kontoret konstaterar också att osäkerheter om framtiden driver hyresgäster att vilja teckna kortare hyresavtal.

Ett flertal av kontorets större fastigheter, Medborgarhuset, Kulturhuset, Östermalmshallen och Tekniska Nämndhuset, genomgår eller har de senaste åren genomgått stora renoveringar och ombyggnationer. Färdigställandet av dessa medför en stor ökning av kapitalkostnader för kontoret. Därtill kommer att flera av dessa tidigare genererade ett stort årligt överskott men som efter färdigställande kommer hanteras annorlunda hyresmässigt. Befintliga hyresmodeller innebär även i många fall subventionerad hyra till exempel 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 för kontoret.

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 kommer att utredas under 2021. Eventuella effekt av nya hyresmodeller kan vara att kontorets överskottskrav kan komma att behöva justeras.

### *Investeringar*

Utmaningarna för investeringssidan i form av ett betydande reinvesteringsbehov för en stor del av kontorets fastighetsbestånd i kombination med ett stort behov av nyinvesteringar i takt med att staden växer gör att investeringsbehovet väl överstiger de investeringsramar som nämnden tilldelats de närmaste åren. För att säkerställa befintliga anläggningars funktion för att så långt som möjligt säkra stadens lokalförsörjningsbehov krävs ett allt intensivare arbete med att prioritera bland kommande investeringsbehov. Prioriteringen mellan olika typer av investeringsbehov och kategorier krävs och noggranna överväganden behövs också inför varje enskilt beslut för att rätt avvägning görs på planerade åtgärder. Hänsyn behöver tas till en rad parametrar som till exempel det driftekonomiska perspektivet samt att investeringen inte får en negativ påverkan på kontorets resultat. Utöver fokusering på utvecklat prioriteringsarbete ser kontoret den fullt utvecklade projektprocessen på kontoret som en nyckel för god investeringsstyrning, kostnadsmedvetenhet och kontroll i projekten för att på effektivaste sätt använda de tillgängliga resurserna. Parallellt med detta arbete kommer kontoret arbeta fokuserat för att finna externa finansieringsmöjligheter och samarbeten. Målbilden för perioden är att ett antal renoveringar och nyinvesteringar kan lyftas bort från nämndens investeringsplan för att, helt eller delvis, utföras av annan aktör.

Utöver ovan vill kontoret framhålla behovet av att några riktigt stora idrottsinvesteringsprojekt såsom Eriksdalsbadet och Vällingby sim- och idrottshall kan finansieras under hela projektets gång i utökad investeringsplan. Att inprioritera dessa projekt i den långsiktiga planen bedöms inte som möjligt.

### *Övrigt*

Kontoret har de senaste åren driftsatt nya och moderniserade system som används i verksamheten, projektledningsverktyget Antura och ett nytt fastighetssystem. Det nya fastighetssystemet driftsattes under hösten 2020. Systemen ger förbättrade möjligheter till effektivisering av löpande arbete samt ökade förutsättningar för planering, styrning och uppföljning. Fokus för planeringsperioden blir att ytterligare använda och utveckla de digitala verktygen för fördjupad verksamhetsnytta samt ytterligare effektivisera styrning och uppföljning av verksamheten.

### ***Vårdprogram***

Vårdprogram är benämningen på de förvaltningsprogram för kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller fastigheter som kontoret förvaltar och 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 två till tre nya vårdprogram årligen, vilket omfattar en kostnad om cirka 2 mnkr per år. Kostnaden är inrymd i budgetförslaget för flerårsperioden.

### ***Attraktiv arbetsgivare***

Kontoret ska vara en förebild som arbetsgivare och ett självklart val för medarbetare inom fastighetsbranschen. Kontorets samlade kompetens matchar väl kontorets uppdrag och arbetet med strategisk kompetensförsörjning går hand i hand med verksamhetens utveckling och framtida uppdrag. Medarbetarnas förmåga att bidra till att effektivisera verksamheten, finna kreativa lösningar på problem, se helheten och att ha mod att tänka nytt och långsiktigt är av avgörande betydelse för kontorets väg framåt.

Kontoret arbetar långsiktigt med att stärka arbetsgivarvarumärke och arbetar aktivt med att utveckla och förankra varumärket mot definierade målgrupper med fokus på kontorets fastighetsbestånd, uppdrag och samhällsnytta samt hållbarhet.

I samverkan med övriga tekniska förvaltningar intensifieras arbetet med talangutveckling, exempelvis TN-akademin, samt samarbeten med branschens utbildningsanordnare i syfte att stärka stadens 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 med fokus på hållbart arbetsliv 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, mångfald och respektfullt bemötande. Ett aktivt arbete med kontorets värdegrund kommer att genomföras för att tydliggöra förväntningar på och innebörden av medarbetarskap.

### ***Strategisk kompetensförsörjning***

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.

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***

Kontorets kvalitetsledning kommer under perioden vara nära kopplat till effekthemtagning av den digitala förnyelsen och digitaliseringen av byggnaderna. De nya systemen driver och möjliggör nya arbetssätt men är även centrala för kontrollmiljön kring processerna, varför högt fokus kommer ligga på kvalitetssäkring av uppgifter och informationsstrukturer.

Även uppföljning av aggregerade resultat stärks vilket gynnar kommunikationen kring målstyrning och riskhantering. Det i sin tur ger bättre förutsättningar för den systematiska kravhanteringen och prognossäkerheten i projekten som också är kritiska delar av verksamhetsutvecklingen under perioden. Här föreligger redan interna projekt som fortlöper, till exempel utveckling av tekniska anvisningar, samordning mellan process, system och informationsägarskap och att stärka rutinerna kring överlämningspunkter mellan processer.

### ***Digital förnyelse***

Kontoret har under 2019-2020 driftsatt verktyg för projektstyrning samt nya IT-stöd för fastighetsförvaltning. IT-stöden stödjer kontorets processer inom fastighetsförvaltning och

projekt. De möjliggör utveckling och effektivisering av löpande arbete samt planering, styrning och uppföljning.

För 2021 är fokus att ytterligare utveckla de digitala verktygen för fördjupad verksamhetsnytta samt ytterligare effektivisera styrning och uppföljning av verksamheten.

Under perioden 2022-2024 bygger kontoret vidare på den informations- och systemarkitektur som etablerats. Den digitala utvecklingen får två spår – ett som avser fortsatt utveckling för verksamhetsnytta, samt fortsatt utveckling av integrationer. Det andra spåret är digital utveckling av byggnader genom Internet of Things (IoT), och AI.

Samtliga insatser inom den digitala förnyelsen är förenade med omvärldsbevakning och samverkan med övriga staden och branschen.

### ***Upphandling och inköp***

Under 2021 kommer fokus för upphandlingsfunktionen vara att vidareutveckla strategiarbetet i kontorets upphandlingar, att implementera en strukturerad leverantörsuppföljning samt att följa upp och styra upphandlings- och inköpsarbetet med nyckeltal.

Prioriterade områden för perioden är bland annat att implementera en aktiv avtalsförvaltning där strukturerad leverantörsuppföljning ligger till grund för utvecklingsaktiviteter och leverantörsstyrning. . Effektiviseringar i upphandlings- avtalsförvaltnings- och inköpsprocesserna med smartare arbetsätt och med hjälp av digitalisering är ett viktigt fokusområde.

### ***Näringsliv***

Staden har tagit fram en näringslivspolicy för att ambitionsnivån när det gäller företagsklimatet ska höjas. Målet är att år 2025 ska Stockholm ha Sveriges bästa företagsklimat.

Ett bra företagsklimat är viktigt för den växande staden där starka samarbeten med näringslivet är avgörande för att hantera nuvarande och framtida utmaningar. Kontoret har som en del av staden en viktig uppgift i att säkerställa att sättet vi arbetar på är målinriktat och alltid innehåller ett näringslivsperspektiv inom ramen för vårt uppdrag.

Den pandemi som drabbat Stockholm och världen har fått negativa ekonomiska konsekvenser för näringslivet. Företagsklimatet i Stockholm är avgörande för stadens framtid, särskilt i tider av kris. Kontoret har under pandemin bidragit till att försöka underlätta för näringslivsidkarna med den hjälp man kunnat, bland annat i form av extra hyreslättnader i enlighet med stadens övergripande policy men även genom att tänka lite extra på att alltid bidra med en god service och ett trevligt bemötande i kontakterna med de hårt ansatta hyresgästerna.

När väl pandemin är under kontroll och restriktionerna börjar släppas på så är det extra viktigt att kontoret, liksom övriga delar av stadens verksamheter, är på tårna, växlar upp och har en färdig plan för hur återstarten av Stockholms ska bli så snabb och smidig som möjligt. Kontoret har en viktig roll att spela här. Tillsammans med övriga delar av staden kommer kontoret bistå stadens näringsliv och våra egna hyresgäster genom att ge snabba och tydliga svar och beslut för att på så sätt säkerställa att aktiveringen av kontorets uthyrda lokaler såväl som stadens offentliga platser kan ske omgående.

Kontoret kommer under perioden fortsätta sitt arbete med att öka säkerheten i och kring sina byggnader och offentliga platser. Det viktiga arbetet med platssamverkan tillsammans med stadens övriga verksamheter och näringsidkare kring trygghets- och säkerhetsfrågor kommer fortsatt genomsyra organisationen och kontoret kommer bland annat fortsätta det viktiga arbetet med trygghetsronderingar för att förebygga att skadegörelse och klotter inte uppstår samt för att säkerställa att när det väl uppstått så omhändertas tas det skyndsamt. Arbetet för trygghet och säkerhet är viktigt för att skapa goda förutsättningar för stadens företag.

Under perioden kommer kontoret delta i stadens utbildningar för att ytterligare stärka sin kompetens kring näringslivsfrågor. Kontoret kommer även medverka i stadens arbete med att etablera och utveckla en serviceprocess som underlättar för 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.

Kontoret som fastighetsägare eftersträvar alltid en god dialog med sina hyresgäster för att ytterligare bidra till ett positivt företagsklimat i Stockholm. Under föregående år har kontoret haft som mål att genomföra kundundersökning bland kontorets externa hyresgäster, något som inte kunnat genomföras till följd av rådande pandemi. Förhoppningen är att denna skall kunna genomföras under perioden när väl restriktionerna lättat. Målet med undersökningen är att utreda hyresgästernas behov och kontoret kommer genomföra kundundersökningar baserat på fokusgrupper med externa hyresgäster. Kontoret planerar i samarbete med moderator genomföra dessa strukturerade samtal för att klarlägga kundernas behov och stärka kontoret som en attraktiv hyresvärd. Analysen av kunddialogen kommer ligga till grund för handlingsplaner för att på kort och lång sikt stärka kundrelationerna och bidra till Stockholms företagsklimat.

### **3 Sammanfattande ekonomisk analys**

För den kommande budgetperioden ser kontoret stora utmaningar för både resultat- och investeringsbudgeten. Flera stora investeringsprojekt kommer att slutföras de kommande åren med ökande kapitalkostnaderna som konsekvens. Några av dessa fastigheter kommer efter återflytt inte generera lika stora överskott som tidigare. Sammantaget har detta en väsentlig påverkan på kontorets möjlighet att leverera ett överskott.

En stor del av kontorets byggnader är i 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 samtidigt som det finns behov av nya anläggningar i takt med att staden växer. Det stora investeringsbehovet innebär svårigheter prioriteringsmässigt att kunna inrymma behoven i den långsiktiga investeringsplanen. Den hårda prioriteringen kan även få negativa konsekvenser på resultatbudgeten i form av ett intäktsbortfall om en anläggning behöver stängas på grund av att den inte lever upp till krav från verksamheten eller säkerhetskrav från myndigheter.

Avseende år 2022, se bilaga 4. För 2023 bedöms kontoret ha en budget i balans tack vare ökade intäkter då bland annat inflyttning påbörjas till Tekniska nämndhuset. Under 2024 ökar

kapitalkostnaderna markant och resultat efter finansiella kostnader uppgår till 131 mnkr.

I den ekonomiska analysen har kontoret främst utgått från ett normalläge, det innebär att eventuella ekonomiska konsekvenser med anledning av covid-19 inte har beaktats i sin helhet. Covid-19 pandemin bedöms främst få konsekvenser på kontorets intäkter år 2022. I bedömningarna avseende tidsåtgång för uthyrning av vakanser och uppskattad hyresnivå för dessa har rådande marknadsläge beaktats. Kontoret ser inga ytterligare möjligheter att minska driftkostnaderna och bedömer det inte rimligt att nå en budget i balans för den kommande treårsperioden mot denna bakgrund.

Kontoret genomför tillsammans med exploateringskontoret en utredning av förvaltningsuppdragen i enlighet med uppdrag i budget 2021. Resultatet av utredningen kommer eventuellt påverka kontorets resultat och leda till behov av justering av överskottskravet.

### **Intäkter**

Kontoret bedömer att covid-19 pandemin kommer ha viss negativ inverkan på hyresintäkterna, främst under 2022. Intäkterna för år 2022 uppgår till 1 442,9 mnkr, vilket är en minskning mot kommunfullmäktiges plan för 2022 (KF-plan 2022) om 8,3 mnkr. Intäkterna år 2023 och 2024 uppgår till 1 488,7 mnkr respektive 1 551,7 mnkr. Minskningen år 2022 härrör främst till att kontoret bedömer att befintliga vakanser tar längre tid att hyra ut samt till lägre hyresnivåer än tidigare uppskattat. I KF-planen är konsekvenser av covid-19 pandemin inte beaktade för nämndens verksamhet, vilket medför avvikelser. Ökningen de nästkommande åren beror främst på att den etappvisa inflyttningen i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) genererar högre intäkter.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkterna år 2022 uppgår till 1 297,2 mnkr, vilket är en minskning med 32,0 mnkr jämfört med KF-plan. Negativa konsekvenser på hyresintäkterna till följd av covid-19 pandemin förväntas år 2022. Detta förklarar en del av avvikelsen mot KF-plan då uthyrning inte kan ske i den takt som antagits vid tidigare rapporteringar. Pandemin har försvårat möjligheten att hyra ut vakanta lokaler samt påverkat marknadshyrorna negativt. Utöver detta leder de stora projekten som pågår i city (utveckling av Sergelgatan) till konsekvenser för kontorets hyresgäster i närområdet, bland annat Hötorgshallen (Beridarebanan 10). Även ändrade konsumtionsmönster och eventuellt fortsatt hemarbete riskerar att bidra till minskade strömningar i området. Kontoret noterar att detta kan få ökat antal uppsägningar och konkurser som följd samt bidra till en lägre hyresnivå på lokaler i citykärnan.

År 2022 budgeteras vakanser i bland annat Kulturhuset (Skansen 23) samt i Hötorgshallen och de närliggande butikslokalerna (Beridarebanan 10). Flera vakanser beräknas hyras ut under år 2023 och 2024, vilket ger högre hyresintäkter dessa år även om kontoret ser vissa intrapningseffekter för nya hyresgäster. Den främsta anledningen till ökningen av hyresintäkter år 2023 och 2024 är att fler hyresgäster flyttar in i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) i takt med att lokalerna färdigställs.

Det finns även tomställda lokaler som inte är uthyrningsbara som en följd av att befintliga hyresgäster har en begränsad betalningsförmåga som inte kan täcka renoveringskostnaderna. Då kontoret inte kan uppfylla säkerheten utifrån myndighetskrav har lokalerna tomställt. Till exempel har låghusdelen på Dihlströmska arbetsinrättningen (Dihlströms 1) evakuerats.



Hysesintäkterna minskar med 0,4 mnkr per år under tiden den är tomställd.

Kontoret ser under perioden tillfälliga negativa effekter på hyresintäkterna som en följd av att renoveringsprojekt planeras. Basarerna i stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), Af Chapman - belägen på Skeppsholmen och Södergården (Pelarbacken större 4) är några fastigheter där intäkterna påverkas av projekt. Under kommande flerårsperiod planeras även renoveringar av Kungsholmen (Kartagos backe 3) och Farsta brandstation (Mjölsäcken 1). Planering för detta pågår och beslut kommer att tas under år 2021. I flerårsbudgeten är effekter av renoveringarna inte justerade i resultatbudgeten då det i detta skede är svårbedömt vilka effekter projekten kommer att ha på hyror och driftkostnader under tiden de fortgår. Kontoret återkommer längre fram i processen med en uppdaterad bedömning när bygget av temporär brandstation börjar utkristallisera sig. Lokalerna i Glasbruket 5 kommer att renoveras under perioden vilket leder till en avvikelse mot KF-plan om 4,4 mnkr, det råder i dagsläget ovisshet kring kommande uthyrning.

#### *Media*

Kontoret har de senaste åren färdigställt flera större ombyggnadsprojekt och även under kommande treårsperiod kommer stora fastigheter att återtillträdas efter renoveringar. För dessa råder en osäkerhet i nivå på driftkostnader, intrimning och omfattning av exempelvis mediakostnader. Detta gäller till exempel Medborgarhuset (Medborgarhuset 1), Östermalmshallen (Riddaren 3) och Tekniska nämndhuset (Klamparen 7). Då flera kostnader vidarefaktureras till hyresgästerna får detta till följd att även nivån på intäkter för media är osäkra.

#### *Övrigt*

Intäkterna för lokalservice ökar jämfört med KF-plan med 9,0 mnkr, motsvarande ökning återfinns för kostnadssidan och posterna ska beaktas som resultatneutrala. I lokalservice inryms även intäkter för Facility management, FM-tjänster. Tidigare hanterades detta internt och nettoredovisades inom OH-posten men från 2021 övergår detta till extern drift.

Reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår år 2022 till 13,1 mnkr, vilket är en minskning med 0,6 mnkr. Minskningen beror främst på att förvaltningsuppdragen i slakthusområdet blir färre i antal i takt med rivningarna av byggnaderna. Regleringsposten ökar till år 2023 och 2024 som en följd av minskade hyresintäkter till följd av tomställningar i Slakthusområdet. De minskade intäkterna kompenseras av den högre regleringsposten på intäktssidan eftersom att förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och inte påverkar nettoresultatet. Resultatet av den pågående utredningen av förvaltningsuppdragen som kontoret genomför tillsammans med exploateringskontoret kan komma att påverka kontorets resultat samt nivån på det överskott kontoret kan leverera. Av de intäkter som budgeteras för arbete åt utomstående avser 6 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall.

#### *Idrotten*

Intäkterna från idrottsanläggningar uppgår till 434,8 mnkr vilket är en minskning 8,9 mnkr jämfört med KF-plan. Förändringen är främst hänförlig till lägre kapitalkostnader. År 2023 uppgår hyresintäkterna till 449,1 år 2024 till 477,0 mnkr. Ökningen är främst hänförlig till stegvis ökade kapitalkostnader.

## **Kostnader**

Ett omfattande arbete med kostnadsbesparingar och effektiviseringar har pågått under de senaste åren. Kontoret har därför klarat av att hålla driftkostnaderna på en oförändrad nivå men ser en ökning de kommande åren till följd av flertalet anläggningar som tas i bruk efter renoveringar.

Budget för verksamhetens kostnader år 2022 uppgår till totalt 611,2 mnkr, vilket är en ökning mot KF-plan 2021 med 35,6 mnkr. För ytterligare information, se bilaga 4.

Kostnaderna år 2023 och 2024 uppgår till 585,1 mnkr respektive 588,3 mnkr.

### *Media*

Kontoret har de senaste åren färdigställt flera större ombyggnadsprojekt och även under kommande treårsperiod kommer stora fastigheter att återtillträdas efter renoveringar. För dessa råder en osäkerhet i nivå på intrimning och omfattning av mediakostnader. Detta gäller till exempelvis Medborgarhuset (Medborgarhuset 1), Östermalmshallen (Riddaren 3) och Tekniska nämndhuset (Klamparen 7).

### *Drift*

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att budgeten inte har något utrymme för oförutsedda händelser, även mindre avvikelser ger en effekt på resultatet. Driftkostnaderna uppgår år 2022 till 213,5 mnkr, vilket är en ökning mot KF-plan om 4,1 mnkr. År 2023 uppgår driftkostnaderna till 214,0 och år 2024 ökar posten med cirka 5,0 mnkr till 219,5 mnkr. Ökningen återfinns bland annat inom fastighetsskötsel, snöröjning och nytecknade serviceavtal. Stigande driftkostnader de kommande åren förklaras delvis av att flera stora anläggningar åter är i drift men även av att flera fastigheter i kontorets bestånd är äldre och därmed kan drabbas av högre driftkostnader. Kostnader för snöröjning ökar främst på idrottsanläggningar där skottning av tak ökar med nya anläggningar samt att flertalet riskkonstruktioner finns inom befintligt bestånd. Även taket på Liljevalchs konsthall (Konsthallen 1) kommer vid snöfall att behöva skottas och kostnaden är svårestimerad. Detta då takkonstruktionen är obeprövad och kräver extra bevakning för att säkerställa exempelvis avrinning vintertid. Kontoret vill poängtera att driftkostnaderna avseende nya anläggningar och de fastigheter som återtillträtts efter renovering är svårbedömda.

Under år 2020 genomfördes en laga syn på Ågesta gård (Ågesta 1:4) som visade på att flera åtgärder behövde vidtas. Majoriteten av kostnaden för dessa åtgärder reglerades mot hyresgästen under år 2020 men mindre åtgärder om totalt cirka 0,7 mnkr kvarstår. Kostnader för hantering av åtgärderna har budgeterats på fastighetsskötsel med 0,2 mnkr per år under åren 2022-2024.

### *Underhållskostnader*

Budgeten för planerat underhåll uppgår till 37,0 mnkr/år de kommande tre åren. Minskningen mot KF-plan om 7,7 mnkr årligen avser fastigheter inom kontorets bestånd. Avvikelsen är en följd av att flertalet åtgärder på fastigheter klassificeras som investeringar utifrån gällande redovisningsprinciper. Kostnaden för akuta åtgärder uppgår till 4 mnkr, vilket är i linje med KF-planen. Avhjälpande underhåll uppgår till 43,4 mnkr för 2022, en ökning med 1,6 mnkr mot KF-plan. Även här förklaras ökningen av flertalet nya anläggningar samtidigt som många fastigheter har uppnått sin tekniska livslängd. Det riskerar även att finnas en viss

eftersläpningseffekt på grund av covid-19 pandemin.

#### *Administration*

Kostnader för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH”, uppgår till 119,9 mnkr vilket är i nivå med KF-planen. För åren 2023-24 ökar kostnaderna med 5,0 mnkr. Avvikelsen mot KF-plan är hänförlig till ökade hyreskostnader i och med kontorets flytt från nuvarande lokaler till Tekniska nämndhuset. Kontoret har arbetet intensivt med digital förnyelse de senaste åren. Både stadsgemensamma och kontorets lokala system är mer omfattande och komplexa. Kostnaderna för verksamhetssystemen landar på en högre kostnadsnivå och bedöms öka med 3,4 mnkr de kommande åren.

Under 2021 avvecklas enheten Lokalservice och tjänster inom facility management kommer istället köpas in från extern leverantör. Intäkter och kostnader till lokalservice har tidigare netto redovisats inom OH-posten.

Staden har de kommande åren fortsatt hög ambitionsnivå inom ett antal områden. Miljö och innovationer, säkerhet och trygghet, inköp och upphandling, EU-arbete är några fokusområden. Åtgärderna är kostnadsdrivande men på sikt också besparande genom exempelvis energieffektivisering.

#### *Övrigt*

På Grimsta IP (Grimsta 1:2) har skador uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på grund av pågående marksättningar. Reparationerna medför inget nyvärde för anläggningen vilket innebär att kostnaden kommer belasta kontorets resultatbudget. För ytterligare information, se bilaga 4. Kontoret genomför utredningar för att klargöra ansvarsfrågan och parallellt med detta driver kontoret ett försäkringsärende mot entreprenörens försäkringsbolag på grund av brister i ursprunglig konstruktion. Kontoret arbetar för att kostnaderna för att åtgärda uppkomna skador ska finansieras genom skadestånd- och försäkringsersättningar.

Kostnaderna för lokalservice ökar jämfört med KF-plan med 9,2 mnkr, motsvarande ökning återfinns för intäktssidan och posterna ska beaktas som resultatneutral. I lokalservice inryms även kostnader för Facility management – FM- tjänster. Tidigare hanterades detta internt och netto redovisades inom OH-posten men från 2021 övergår det till extern drift.

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår år 2022 till 19,6 mnkr, vilket är en ökning med 2,2 mnkr. Ökningen beror främst på att intäkterna ökar på ett förvaltningsuppdrag som avser markanläggning där vidarefakturering avseende ballast ökar samt att en hyresrabatt försvinner. De ökade intäkterna kompenseras av den högre regleringsposten på kostnadssidan eftersom att förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och inte påverkar nettoresultatet. Nästkommande år sker en minskning av regleringsposten som en följd av tomställningar i slakthusområdet. Resultatet av den pågående utredningen av förvaltningsuppdragen som kontoret genomför tillsammans med exploateringskontoret kan komma att påverka kontorets resultat samt nivån på det överskott kontoret kan leverera. Av de intäkter som budgeteras för arbete åt utomstående avser 6 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall.

Fastighetsskatten under perioden 2022-2024 uppgår till 17,1 mnkr, vilket är något lägre än KF-planen om 17,9 mnkr. Minskningen härrör främst till förvaltningsuppdragen på slakthusområdet som avslutas i samband med att byggnaderna rivs. Den allmänna

fastighetstaxeringen för hyreshus under 2022 beräknas vid en bedömning i nuläget påverka kontorets kostnader med uppskattningsvis 1,0 mnkr. Övriga kommande taxeringar under perioden bedöms påverka kostnaden marginellt.

### Kapitalkostnader

Under kommande år väntas kapitalkostnaderna öka. Jämfört med utfallet för 2020 beräknas de årliga totala kapitalkostnaderna fördubblas fram till år 2028 och sedan öka till över en miljard kronor år 2029. Det beror på att många av de stora investeringar som genomförts under de senaste åren har färdigställts och börjar avskrivas från 2021 samt att stora investeringar ligger i planen framöver.

Under våren 2021 slutförs de sista delarna i renoveringen av Östermalms saluhall samt hotellet bredvid, ett mycket stort projekt ska då avslutas och aktiveras. Exakt hur detta kommer att påverka kapitalkostnaderna framåt beräknas och kontoret ämnar återkomma med vilken resultatpåverkan det får så snart det är möjligt.

Årligen ökande kapitalkostnader leder i sin tur till ökade hyror för de stadsinterna hyresgästerna i och med att deras hyror beräknas utifrån en självkostnadsmodell.

Kapitalkostnaderna ökar framåt och totalt väntas kapitalkostnaderna bli 700 mnkr år 2022, vilket är 8 mnkr lägre än KF-plan. Avvikelsen förklaras av att projektavslut och därmed aktiveringar som initierar avskrivningar har skjutits fram något i tiden. Kapitalkostnaderna fortsätter att öka under perioden 2023-2031 allteftersom projekt genomförs, avslutas och aktiveras.

Utfall och framtida prognos för kapitalkostnader (Belopp i miljoner koror)	Utfall 2020	Budget 2021	Prognos 2022	Prognos 2023	Prognos 2024	Prognos 2025	Prognos 2026	Prognos 2027	Prognos 2028	Prognos 2029	Prognos 2030	Prognos 2031
Internränta	67	91	90	91	99	103	106	107	107	110	109	108
Avskrivningar	418	555	610	628	734	786	838	860	867	911	940	949
<b>Totala kapitalkostnader</b>	<b>485</b>	<b>646</b>	<b>700</b>	<b>719</b>	<b>832</b>	<b>889</b>	<b>944</b>	<b>967</b>	<b>974</b>	<b>1 021</b>	<b>1 049</b>	<b>1 057</b>

## 3.1 Investeringar

De totala investeringsutgifterna i förslaget till underlag för budget 2022 uppgår till 1 155,0 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 Farsta och Kungsholmens brandstationer, åtgärder inom och vid Stadshuset, teknisk upprustning av Glasbruket 3 och 5 samt Långholmens hotell. Inom idrottsinvesteringar prioriteras bland

annat byggnation av ny idrottsplats i Bällsta, nya idrottshallar i Nytorps gärde, upprustning av utebad på flera platser samt ett antal renoveringar och upprustningar i övriga 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. Sammanfattningsvis föreligger ett stort behov av att ytterligare medel tillförs till investeringsbudgeten.

Exempel på de stora behov som i dagsläget inte kan inrymmas inom planeringsperioden, är renovering av ett flertal bergrum samt Hötorgsgaraget. Effekterna av detta beskrivs mer i detalj i avsnittet 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, Vällingbybadet och Husbybadet, upprustning av idrottshallar 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.

För ytterligare information, se bilaga 4.

### **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 2022-2024 i bifogad klimatinvesteringsbilaga. Tabellen nedan visar hur stort det totala behovet är.

Klimatinvesteringsbehov			
2022	2022	2023	Totala utgifter
24 300 000	24 300 000	22 500 000	68 100 000

### **Försäljningar av anläggningstillgångar**

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

Fastighetskontoret intensifierar 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 prioriteras särskilt 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 2022 är totalt cirka 2 000 mnkr. Avseende 2023 är den budgeterade köpeskillingen totalt cirka 500 mnkr och för 2024 är den prognostiserade köpeskillingen totalt cirka 400 mnkr. Ovanstående prognostiserade 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 perioden 2022-2024 är prognostiserade till cirka 10 mnkr årligen.

### **3.1.1 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. Rangordning av investeringsprojekt exklusive idrottsanläggningar framgår av bilaga 1a och investeringsprojekt idrottsanläggningar av bilaga 1b.

### **3.1.2 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.

### 3.1.3 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”

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 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”.

## 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.

Kommunfullmäktige beslutade 2018 att de tekniska förvaltningarna, dvs. fastighetskontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och miljöförvaltningen ska samlokaliseras i Tekniska nämndhuset. Ombyggnad pågår för närvarande och inflytt i de renoverade lokalerna sker etappvis i takt med att de olika delarna färdigställs. Planeringen är

att kontoret under våren 2022 flyttar från lokalerna på Hantverkargatan 2 till Tekniska nämndhuset. Kontorets flytt kommer att ske tidigare än beräknat beroende på tekniska omständigheter jämte en möjlighet till effektivare framdrift i projektet för entreprenören. De nya lokalerna är utformade som ett så kallat flexkontor, vilket innebär öppna kontorslösningar utan fasta arbetsplatser. Arbetsplatser kommer att finnas för omkring 75-80 procent av antalet idag anställda medarbetare. Flytten till Tekniska nämndhuset innebär en högre lokalkostnad för kontoret fr.o.m. 2023.

## **Bilagor**

**Bilagorna 1-4: *Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ OSL (2009:400)***

*Bilaga 1: Investnetto FSK*

*Bilaga 2: Investnetto IDF*

*Bilaga 3: Medel för klimatinvesteringar 2022-2024*

*Bilaga 4 Sekretessbelagd information tillhörande Underlag för budget 2022-2024*

*Bilaga 5: Kommentarer Stora Projekt*

*Bilaga 6: Prioriteringsverktyg FSK*

*Bilaga 7: Prioriteringsverktyg IDF*



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-04-14