

## **Protokoll 4/2021**

fört vid Fastighetsnämndens sammanträde tisdagen den 25 maj 2021 kl. 16:30-16:55, Drätselnämndens sessionssal, Stadshuset

**Ledamöter**

Dennis Wedin (M) Ordförande  
Jan Valeskog (S) Vice ordförande  
Jan Tigerström (M)  
Fredrik Wallner (M)  
Lars Svärd (M)  
Emilie Fors (L)  
Christina Wainikka (C)  
Linda Agetoft (S)  
Elise Karlsson (V)  
Peter Wallmark (SD)  
Martin Hansson (MP)  
Bror Hellman (S) ersätter Mattias Eriksson (S)  
Gerardo Berrios (V) ersätter Clara Lindblom (V)

**Ersättare**

Kristiina Katajikko (M)  
John Myhrman (M)  
Anders Karlsson (M)  
Anders Granström (M)  
Martin Olsson (L)  
Jan Erik Lundqvist (KD)  
Siri Källgren (V)

**Övriga närvarande**

Anders Kindberg Fastighetsdirektör  
Carina Jonsson Tjänsteman  
Åse Geschwind Nämndsekreterare  
Martin Holmén Borgarrådssekreterare  
Rakel Nilsson Nämndsekreterare  
Lena Lien Tjänsteman  
Lars Cha Tjänsteman  
Lars Björk Tjänsteman  
Magnus Sundin Personalföreträdare  
Reza Etemad Personalföreträdare

**Justerare**

Dennis Wedin, Jan Valeskog

**Datum för justering**

2021-05-25

**Paragraf**

§4

**Sekreterare**

Rakel Nilsson

**§ 4****Tertialrapport 1 för fastighetsnämnden 2021***Bilagor 1-3: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

FSK 2021/3

**Beslut**

Fastighetsnämnden beslutar enligt fastighetskontorets förslag:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1, 2021 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att godkänna kontorets ansökan om budgetjustering för ökade investeringsutgifter för trygghetsskapande åtgärder om totalt 2,5 mnkr.
3. Fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Nämndens behandling av ärendet****Framlagda förslag till beslut**

Nämnden föreslår (se beslutet).

**Beslutsgång**

Ordföranden Dennis Wedin (M) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

**Särskilt uttalande**

Vice ordföranden Jan Valeskog m.fl. (S) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Fastighetskontoret har flertalet gånger varnat för fastighetsbeståndets dåliga skick och påtalat behovet av en ökad investeringsbudget. Bristen på investering och underhåll kommer leda till fler fastigheter i mycket dåligt skick och än sämre status på de fastigheterna som redan idag har stora underhållsbehov. Sedan tidigare har klimat- och miljöanpassningsåtgärder behövts prioriteras bort samtidigt som underhållsskulden mot fastighetsbeståndet har vuxit.

Kontoret konstaterar återigen i tertialrapporten bland annat att ” Inom ramen för kontorets uppdrag ligger att ansvara för prioritering av idrottsinvesteringar avseende underhåll och reinvesteringar. Behovet av detta ökar och det är svårt att

inrymma inom rådande långsiktiga investeringsplan, vilket ställer stora krav på prioritering mellan projekt men även inom enskilda projekt.” Kontorets tidigare varningar att den ansträngda ekonomin gör det svårt att finansiera nödvändiga projekt är fortsatt ett problem som måste hanteras.

Den lägre investering- och reinvesteringsnivån riskerar även att bidra till en avmattning i ekonomin som i sina delar påverkats negativt av den globala pandemin.

Fastighetsnämnden har möjligheten att stimulera ekonomin och efterfrågan genom att genomföra nödvändiga investeringar i beståndet, exempelvis i större grad för staden sim- och badanläggningar. Det är investeringar som skulle möjliggöra för fler jobb samtidigt som Stockholmarna får bättre lokaler och idrottsanläggningar.

Situationen är allvarlig för många av stadens fastigheter och den blågröna majoriteten måste ompröva sina tidigare ställningstaganden. Nämndens målsättningar kan som helhet bara uppnås genom att tillräckligt med medel tillförs.

Elise Karlsson m.fl. (V) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Återigen ser vi en tertialrapport som bekräftar att kommunstyrelsen bör ges i uppdrag att göra en genomgripande analys av fastighetsnämndens förutsättningar att fullgöra sitt uppdrag i enlighet med kommunfullmäktiges budget och övriga styrdokument. Överskottskravet avspeglar inte nämndens faktiska fastighetsinnehav och lokalhyresgäster – där en stor del av fastigheterna har högt kulturhistoriskt värde med begränsade avkastningsmöjligheter och hyresgästerna till stor del utgörs av stadens egna verksamheter samt föreningar och småskalig kulturverksamhet med begränsade möjligheter att betala marknadsmässiga hyror.

Visserligen är årets sänkta överskottskrav ett steg i rätt riktning, men helt otillräckligt då marginalerna fortfarande är för små för att klara av oförutsedda händelser och därutöver även den pågående pandemins effekter. Ett realistiskt överskottskrav är särskilt angeläget mot bakgrund av pågående pandemi som slagit extra hårt mot Stockholmsregionen. Det ligger i hela stadens intresse att närings- och kulturverksamheter finns kvar även efter krisen, samtidigt som det inte gynnar nämnden på sikt att lokalhyresgäster sägs upp eller tvingas lämna lokaler. Vi är oroad över den mycket restriktiva bedömning av hyreslättnader som kontoret anser sig behöva göra på grund av budgetläget och anser att majoriteten därför måste klargöra

att nämnden ska kompenseras både för underskott på grund av hyresnedsättningar och för det resurskrävande ansökningsförfarandet för hyresstöd.

Dessutom verkar den sedan länge aviserade översynen av stadens hyresmodeller dras i långbänk, då den enligt tertiärrapport 2 skulle komma innan föregående års slut och ännu inte är klar. Behovet av ett system som både tillgodoser kontorets möjligheter till en professionell fastighetsförvaltning och ger ekonomiska förutsättningar för föreningar och kulturskapare att hyra ändamålsenliga lokaler är skriande. Detta framgår inte minst av situationen för kontorets lokaler som används som ateljéer, där nödvändiga åtgärder när det gäller ventilation, säkerhet och brandsäkerhet idag inte kan genomföras enligt rapporten.

Vidare är det oroande att nämnden bedömer att KF:s miljömål respektive nämndmålen om giftfri verksamhet och om resurssmart verksamhet endast delvis kan uppfyllas. Om det är bristande ekonomiska resurser som orsakar att flera miljörelaterade aktiviteter inte har påbörjats så är det ytterligare ett tecken på det akuta behovet av översyn av överskottsmålet.

Majoritetens politik att låta privata aktörer ta över verksamhet är mycket kortsiktig och de negativa effekterna har redan visat sig genom att kontoret inte längre kan ta emot lika många ferieungdomar och Stockholmsjobbare till följd av att lokalservicen i egen regi ersatts av en privat aktör. Vi befärar tyvärr ännu flera negativa effekter av att externa aktörer till följd av en otillräcklig långsiktig investeringsplan ska ta över finansiering, renovering eller drift av fem olika idrottsanläggningar, exempelvis ökade hyreskostnader i ett livscykelperspektiv. När det gäller att frigöra resurser för nödvändiga idrotts- och fastighetsinvesteringar har vi istället bland annat föreslagit en extern försäljning av Hötorgs- och Östermalmshallarna, utreda bildandet av ett kommungemensamt idrottsfastighetsbolag samt ökad renodling av lokalbeståndet genom överföringar till mer relevanta kommunala bolag.

Avslutningsvis vill vi återigen uppmärksamma att många av stadens parklekar har nått sin tekniska livslängd och har behov av omfattande investeringar för att upprusta fastigheterna samt höja lekvärdesfaktorn i såväl inomhus- som utomhusmiljön. Tyvärr har majoritetens nedskärningar för stadsdelarna lett till att flera parklekar avvecklats och i tertiärrapporten rapporteras rivningar av uttjänta parkleksbyggnader. Behovet av att säkerställa att

fastighetsnämnden tilldelas investeringsmedel för att upprusta och bygga ut stadens parklekar kvarstår och det brådskar därför att slutföra arbetet med att få till ett principbeslut om planläggning för att säkerställa att behovet av parklekar matchar befolkningsunderlaget.

Peter Wallmark (SD) lämnar ett särskilt uttalande enligt följande:

Förvaltningens och därmed också nämndens arbete och ekonomi har påverkats och kommer att fortsätta påverkas av den pågående pandemin. På det tillkommer fastighetsnämndens handhavande av det eftersatta underhållet och hyresbortfall. Det är av stor vikt att nämnden rannsakar sina ansvarsområden och prioriterar nämndens kärnverksamhet, vilket vi anser är att underhålla och effektivisera det befintliga fastighetsbeståndet och sälja det som inte har någon nytta.

Vi vill också ge fastighetsnämnden i uppdrag att implementera en övergripande inventering av hyressättningen för stadens fastigheter. Målet med en hyresinventering är att höja intäkterna och därmed förbättra ekonomin. Att överskottsålet har sänkts är en nödvändighet som ger nämnden ett något större svängrum, men stora kostnader för eftersatt underhåll kommer även i fortsättningen att belasta nämndens ekonomi.

Fyra mycket stora projekt blir klara under 2021 som kommer att glädja och vara till nytta för både kommuninnevånare och besökare. Det är Östermalmshallen, Kulturhuset, Medborgarhuset och Liljevalchs. Endast ett av dessa project har hållit kostnads- och tidsram, Kulturhuset. Det är positivt men med en budget om nästan 1 miljard hade det varit förvånande om utfallet varit ett annat.

Försäljningar av fastigheter som inte anses vara behövda av staden fortsätter, vilket ger ett välbehövligt tillskott i kassan. Arbetet med en långsiktig plan för digital utveckling i kontorets byggnader har påbörjats och det kan ge positiva effekter både på den framtida förvaltningen och för hyresgästerna.

### **Handlingar i ärendet**

- FSK 2021/3-2 (Godkänd - R 1) Tertialrapport 1 för fastighetsnämnden 2021
- FSK 2021/3-33 Bilaga 1 Investeringar T1 2021
- FSK 2021/3-18 Bilaga 8 - Uppföljning klimatinvest Thorildshallen - belysn

- FSK 2021/3-19 Bilaga 5 - Medel för trygghet Stadsbiblioteket
- FSK 2021/3-23 Bilaga 2 - Investnetto FSK T1
- FSK 2021/3-25 Bilaga 3 - Investnetto Idrott T1
- FSK 2021/3-3 Bilaga 23 - Uppföljning klimatinvest Zinkensdam planbelysning
- FSK 2021/3-4 Bilaga 17 - Uppföljning klimatinvest Hässelbyhallen - stora hallen
- FSK 2021/3-20 Bilaga 9 - Uppföljning klimatinvest Stadsbiblioteket
- FSK 2021/3-21 Bilaga 7 - Uppföljning klimatinvest Farsta IP
- FSK 2021/3-22 Bilaga 6 - Medel för trygghet Östermalms IP
- FSK 2021/3-24 Bilaga 4 - Medel för trygghet Kärrtorps IP
- FSK 2021/3-26 Bilaga 11 - Uppföljning klimatinvest Eriksdals BP
- FSK 2021/3-32 Bilaga 10 - Uppföljning klimatinvest Åkeshovs Sol - belysn
- FSK 2021/3-5 Bilaga 29 - Uppföljning klimatinvest Eriksdalsbadet LED
- FSK 2021/3-6 Bilaga 21 - Uppföljning trygghetsinvestering Fruängens BP
- FSK 2021/3-7 Bilaga 19 - Uppföljning klimatinvest Älvsjö IP
- FSK 2021/3-8 Bilaga 20 - Uppföljning trygghetsinvestering Hagsätra IP
- FSK 2021/3-9 Bilaga 22 - Uppföljning klimatinvest Beckomberga Sol-Belysn
- FSK 2021/3-10 Bilaga 18 - Uppföljning klimatinvest Kärrtorpshallen - stora hallen
- FSK 2021/3-11 Bilaga 24 - Uppföljning klimatinvest Skärholmens Sol VÅV
- FSK 2021/3-12 Bilaga 31 - Kommentarer StoraProjekt T1 2021
- FSK 2021/3-13 Bilaga 26 - Uppföljning klimatinvest Högdalens Sol LED
- FSK 2021/3-15 Bilaga 27 - Uppföljning klimatinvest Husby Ishall värmeåtervinning
- FSK 2021/3-17 Bilaga 25 - Uppföljning klimatinvest Skärholmens Sol solfilm
- FSK 2021/3-27 Bilaga 16 - Uppföljning klimatinvest Hässelbyhallen lilla hallen
- FSK 2021/3-28 Bilaga 15 - Uppföljning klimatinvest Husbybadet - Täckn.av
- FSK 2021/3-29 Bilaga 14 - Uppföljning klimatinvest Husbybadet - Solcell
- FSK 2021/3-30 Bilaga 13 -Uppföljning klimatinvest Eriksdalshallen - Belysn. lilla

- FSK 2021/3-31 Bilaga 12 - Uppföljning klimatinvest  
Enskedehallen-Värmeåterv
- FSK 2021/3-14 Bilaga 30 - Uppföljning klimatinvest  
Zinkensdam solceller
- FSK 2021/3-16 Bilaga 28 - Uppföljning klimatinvest  
Grimsta IP värmeåterv