

**Handläggare**  
Lena Lien  
Telefon 0850826920

**Till**  
Fastighetsnämnden

## Verksamhetsplan 2023 för Fastighetsnämnden

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan 2023 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna omslutningsförändring om 149,1 mnkr inom resultatbudgeten.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 43,9 mnkr för klimatinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 25,0 mnkr avseende ökade kapitalkostnader med anledning av den höjda internräntan.
5. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 12,1 mnkr avseende investeringsmedel för trygghetsskapande åtgärder.
6. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 1,1 mnkr avseende investeringsmedel för upprustning av parklekar.
7. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

## Innehållsförteckning

<b>Inledning</b> .....	<b>4</b>
KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden .....	4
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	5
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan .....	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst .....	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet.....	7
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv .....	7
KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning.....	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring.....	11
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar .....	14
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar.....	16
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer.....	17
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla .....	18
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd.....	20
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb.....	25
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	26
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb .....	26

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden .....	28
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser .....	30
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt .....	31
<b>Redovisning av ekonomi .....</b>	<b>33</b>
Nämndens ekonomiska förutsättningar .....	33
Investeringar .....	40
Försäljningar av anläggningstillgångar .....	41
Verksamhetsprojekt (driftprojekt) .....	41
Budgetjusteringar .....	42
Omslutningsförändringar .....	43
<b>Systematiskt kvalitetsarbete .....</b>	<b>43</b>

## Bilagor

*Bilagorna 6-8: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

*Bilaga 1a - Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål klimat*

*Bilaga 1b - Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål trygghet 1*

*Bilaga 1c - Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål trygghet 2*

*Bilaga 1d - Ansökan om budgetjusteringar för särskilda ändamål parklek*

*Bilaga 2 - Plan för upphandling 2023*

*Bilaga 3 - Kompetensförsörjningsplan fastighetskontoret 2023-2025*

*Bilaga 4 - Lokalt system för intern kontroll vid fastighetskontoret 2023*

*Bilaga 5 - Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan*

*Bilaga 6 - Investeringar VP 2023*

*Bilaga 7 - Investnetto FSK*

*Bilaga 8 - Investnetto Idrott*

## Inledning

Kontorets bestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner och verksamheter som har ett stort värde för stockholmarna. Nämnden ska genom en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning bidra till att staden bibehåller rådigheten över den strategiska lokalförsörjningen, stärker underhållet av fastighetsbeståndet och håller nere lokalhyreskostnaderna på både kort och lång sikt. Nämnden ska minska sin totala klimatpåverkan, intensivifiera arbetet med energieffektiviseringar, öka produktionen av förnybar energi samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden.

Kontorets prognostiserade resultat i verksamhetsplanen år 2023 uppvisar balans mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet. Detta är beaktat den budgetjustering som kontoret ansöker om i samband med verksamhetsplanen om totalt 25,0 mnkr för ökade kapitalkostnader med anledning av den höjda internräntan. Kontoret vill understryka att prognosen i nuläget är osäker då utredning pågår om i vilken omfattning kontoret kan kompensera sig för den höjda internräntan på intäktssidan. Kontoret kommer att återkomma så snart utredningen är klar.

Den totala investeringsbudgeten i verksamhetsplanen år 2023 ökar väsentligt jämfört med 2022, bland annat till följd av en miljard i nya investeringsmedel för idrotten tillförs de kommande fyra åren. Denna satsning genomförs för att det råder stor anläggningsbrist i Stockholm. Medel har tillförts till den utökade planen för idrottsanläggningar för att genomföra de projekt som ingår i satsningen.

### **KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden**

Stockholm ska vara en stad som håller samman med en jämlik välfärd där alla har likvärdiga chanser. Kontorets fastighetsbestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner och verksamheter som har ett stort värde för medborgarna i staden.

Inom kontorets unika fastighetsbestånd ska stockholmarna fortsatt kunna ta del av ett rikt kulturliv genom att besöka restauranger och nöjesutbud i ändamålslämpliga lokaler, en aktiv fritid på idrottsanläggningar och medborgarhus, samt erbjudas tillgänglig natur i de naturreservat kontoret förvaltar. Många av kontorets byggnader är en viktig del av stadens historia och har höga kulturhistoriska värden vilka kontoret ska bevara och tillgängliggöra genom en ansvarsfull förvaltning. Att anpassa och utveckla lokaler och verksamheter görs i ständig dialog med kontorets hyresgäster för att motsvara det stadens medborgare efterfrågar. Resultat från kontorets senast genomförda hyresgästundersökning, som skett genom djupintervjuer, kommer under året analyseras och presenteras.

Kontoret förvaltar lokaler som bidrar till att barn och unga ges möjlighet till en meningsfull och trygg fritid som främjar så väl långsiktig hälsa som lärandet och sociala förmågor. Genom fortsatt arbete med att renovera kontorets parkleksbyggnader och anpassa dessa för ett bredare utbud av verksamheter kan kontoret bidra till att stadens mål om en rik fritid för barn och unga uppfylls.

I samband med den tekniska upprustningen av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) samarbetar kontoret med verksamheten för att stärka och lyfta fram bibliotekets viktiga samhällsuppdrag med särskilt fokus på barn och unga.

Tillgång och närhet till anläggningar och ytor för fysisk aktivitet är en av nycklarna för att stockholmarna ska kunna ha ett rikt idrottsliv. Kontoret renoverar och bygger nya servicefunktioner på idrottsplatser så som omklädningsrum och klubbhus.

Inom idrottsmiljarden, satsning i kommunfullmäktiges budget, kommer ett stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar. Kontoret fortsätter planera för renovering av större anläggningar som till exempel Eriksdalsbadet. Kontoret har ett uppdrag som omfattar en tidig och proaktiv planering tillsammans med framför allt idrottsförvaltningen, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret för tillkommande idrottsytor samt att säkerställa att dessa optimeras ur såväl ett ekonomiskt som tidsmässigt perspektiv.

Kontoret fortsätter, i samarbete med andra berörda förvaltningar, arbetet med att få till en långsiktig hållbar förvaltning av det samlade lokalbeståndet för kultur och föreningsliv. Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov men fastighetsbeståndet inrymmer även andra samhällsviktiga funktioner och kommersiella lokaler. I Älvsjö till exempel fortgår renovering och verksamhetsanpassning i fastigheten Uppbådet 1 för stadsintern uthyrning av kontorslokaler. Planering och renovering av Farsta och Kungsholmens brandstationer fortsätter för att säkerställa att dessa fastigheter är rustade för räddningstjänstens viktiga arbete.

Liksom för övriga bolag och förvaltningar i staden står Järvaområdet i fokus under året för kontoret inom stadens kraftsamling "Fokus Järva". Ökad aktivering och upplevd trygghet i och runt kontorets byggnader i området är prioriterat.

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid**

Kontoret förvaltar ett stort antal byggnader där barn och ungdomar är primära besökare, som bland annat idrottsanläggningar, parklekslokaler, förskolor och föreningslokaler. Även naturreservat ingår i förvaltningsuppdraget. Genom samverkan med stadsdelsförvaltningarna, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB planeras behov och utveckling av byggnaderna i syfte att skapa förutsättningar för att underlätta för föreningsliv och olika verksamheter som bidrar till en rik fritid för barn och unga.

Under 2023 planerar kontoret att färdigställa ett flertal projekt som bidrar till en mångfald av fritidsaktiviteter för barn och unga. På Gärdets Sportfält planeras det för en kapphästbana.

I samband med renoveringen av Gula Villan på Stora Mossens IP kommer bland annat off-ice ytor för konståkning tillskapas. En BMX-bana färdigställs vid Hökarängens bollplan och vid Beckomberga sim-och idrottshall planeras det för en boulebana samt ett utomhusgym anpassat för personer med funktionsnedsättning.

Vid Vårbergs IP planeras en motionsslinga och i Grimsta naturreservat planeras en belyst ridstig. Den spontana utomhusidrotten främjas även genom att klättermöjligheter planeras vid Bagarmossens IP och en aktivitetsyta vid Aspuddens IP.


Kontoret fortsätter att tillämpa en barnkonsekvensanalys med tillhörande checklista i alla projekt som involverar barn. Detta för att tillvarata barnrättsperspektivet vilket ska genomsyra stadens alla verksamheter. I projekten ska barnperspektivet omhändertas så att barn bland annat känner sig välkomna, trygga och kan röra sig säkert i byggnaderna.

Under 2023 fortsätter projektet med den tekniska upprustningen av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) där barn och unga är en prioriterad målgrupp och vars behov är en del i planeringen av såväl verksamheten som av lokalytorna och den arkitektoniska gestaltningen.

Kontoret fortsätter sitt uppdrag att vid behov tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamhet. Inköp av lämpliga lokaler, i form av bostadsrätter, sker när lokalfrågan inte går att lösa på annat sätt.

Kontorets idrottshallar och idrottsplatser nyttjas i stor utsträckning även av skolidrotten. Vid uppförandet av nya samt vid renovering av gamla byggnader anpassas lokalerna för att uppfylla skolverksamhetens behov av till exempel omklädningsrum, arbetsrum och förråd. I kontorets bestånd finns även äldre gårdar, som nyttjas av exempelvis 4H, vilka besöks av skolorna i utbildningssyfte vid friluftsdagar och studiebesök.

Kontoret har under 2022 tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och kulturförvaltningen utfört underhållsåtgärder i parkleksbyggnaderna och fortsätter planering för långsiktig upprustning av dessa. Kontoret förvaltar parkleksbyggnader i alla delar av staden vilka ska vara viktiga mötesplatser med trygga vuxna förebilder. Kontoret har i uppdrag att samarbeta med kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningar avseende att utforma en strategi för användande och utveckling av parkleksverksamheten och parkleksbyggnaderna. Kontoret avser att under året ansöka om centrala medel för upprustning av parklekarna.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Kultur nämnden ska i samarbete med stadsdelsnämnderna och i samråd med fastighetsnämnden utforma en strategi för användande och utveckling av parkleksverksamheten och användning av parkleksbyggnader	2023-01-01	2023-06-30

**KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan**

**KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst**

Alla stockholmare ska kunna delta i samhällslivet på lika villkor. Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende i staden inom ramen för LSS. Under året beräknar kontoret att tillträda serviceboenden i Hagastaden, Hässelby, Bredäng, Kista samt på Kungsholmen.

Staden har högt ställda mål för att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha full delaktighet i samhällslivet. Stadens styrande dokument *Programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023* är ett bra stöd för underhållsinsatser i kontorets fastigheter, liksom vid planering av ombyggnadsprojekt. Kontoret fortsätter löpande med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar i alla projekt som kontoret genomför. Kontoret samarbetar med nämndens råd för funktionshinderfrågor samt med tillgänglighetskonsulter i relevanta projekt som tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas.

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet**

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv**

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer många olika verksamheter att nyttja för stadens alla medborgare. Exempelvis idrottsanläggningar, medborgarhus, kulturhus, ateljéhus, museer, bibliotek och äldre gårdar. Hyresgästerna i kontorets lokaler driver ett brett utbud av rörelser, allt från restauranger till scoutrörelser. Genom att tillgodose lokalbehoven för dessa hyresgäster på ett sätt som är långsiktigt hållbart för staden, kan kontoret bidra till en varierad och rik fritid för stockholmarna.

Den utveckling och renovering som pågår i byggnadsminnet Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) med tillhörande basarer, är viktig för att byggnaden även i framtiden ska uppfylla verksamheternas, besökarnas och myndigheternas förväntningar och krav. I nyrenoverade Medborgarhuset (Medborgarhuset 1), och Kulturhuset (Skansen 23) erbjuds många aktiviteter och ett brett kulturutbud. Under året kommer en ny verksamhet öppna i lokaler i Superellipsen (Skansen 22) under fontänen på Sergels Torg. Här ska en kreativ mötesplats för framtidens kulturscen skapas och hyresgästpassningar av lokalen fortgår. Kontoret kommer under perioden även fortsätta arbetet med att ta fram en strategi för ateljébeståndet för att främja ett rikt kulturliv. Kontoret kommer vara kulturförvaltningen behjälplig i deras framtagande av strategi för gatukonst och muralmålningar bland annat med mer fokus på förutsättningar för eget skapande genom till exempel projektet öppna väggar. För att främja ett levande föreningsliv utreder kontoret hur lokaler kan tillskapas för föreningsverksamhet, bland annat genom upprustning av Hägersensåsens medborgarhus (Valutan 1) och Södergårdens lokaler (Stora Pelarbacken 4) på Södermalm.

Staden ska bedriva en aktiv och jämställd idrottspolitik som tar ett långsiktigt ansvar för tillskapandet av nya idrottsanläggningar. Inom idrottsmiljarden kommer ett stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar.

Kontoret kommer under 2023 påbörja arbetet med att förbereda upprustning av Brännkyrkahallen i egen regi. Kontoret startar även upp arbetet med att uppföra en ny multihall på Vårbergs IP samt en ny sim- och idrottshall i Västertorp, som ersättning för den befintliga sim- och idrottshall som uppnått sin tekniska livslängd. Kontoret kommer i samråd med idrottförvaltningen att inventera idrottsfunktioner belägna utanför detaljplanelagd

idrottsmark, som till exempel på parkmark, samt undersöka om det är möjligt och lämpligt att bekräfta nuvarande användning som idrottsmark. Detta för att möjliggöra ytterligare bokningsbara idrottsfunktioner.

Under perioden kommer kontoret uppdatera tidigare framtagna simhalls-PM, som redogör för nödvändiga underhållsåtgärder för befintliga anläggningar 2020-2030. Dokumentet beskriver även behovet av nya simanläggningar. Kontoret kommer vara idrottsförvaltningen behjälplig i arbetet med att inventera platser i innerstaden som kan användas exempelvis till spontanidrott och föreningsverksamhet. Genom att öka möjligheterna och tillgängliggöra olika fritidsaktiviteter för stadens medborgare kan en meningsfull och aktiv fritid främjas.





Kontoret och idrottsförvaltningen ska fortsätta utveckla samarbetet med bland andra stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret för att ta fram förslag på förbättrad samordning för den strategiska planeringen av idrottsytor. Detta för att uppfylla idrottsnämndens *Strategi för idrottsanläggningar 2022-2026*.

Den 23 juni år 2023 är det 100 år sedan Stockholms stadshus (Eldkvarn 1) invigdes. Under jubileumsåret anordnas en mängd olika aktiviteter i och kring byggnaden, och extra mycket firande blir det under födelsedagsveckan i juni. Kontorets arbete med att få Stadshusets publika delar i bästa möjliga skick kommer fortsätta in på 2023 med bland annat restaurering av pannåerna i pelargången, förgyllning av statyer och renovering av takkronor. Även i Stadshusparken slutförs renovering av Wallenbergsmuren och fontäner. När firandet tar vid, övergår arbetet till planering och projektering av andra underhållsinsatser samt en inventering av flera tekniska system i byggnaden.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med idrottsnämnden inventera idrottsfunktioner belägna utanför detaljplanelagd idrottsmark och undersöka om det är möjligt och lämpligt att bekräfta nuvarande användning	2023-01-01	2023-12-31
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och kulturnämnden utreda och presentera förslag till beslut om ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip	2023-01-01	2023-12-31
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, idrottsnämnden och kulturnämnden utreda möjlighet till utveckling eller komplettering av anläggningar och lokaler för att bidra till stadens arbete inom Fokus Järva	2023-01-01	2023-12-31
 Fastighetsnämnden ska i samråd med kulturnämnden utreda hur fastighetsnämndens samlade ateljébestånd kan underhållas, utvecklas, samordnas och effektiviseras till en för staden långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning	2023-01-01	2023-12-31
 Fastighetsnämnden ska slutföra de åtgärder som tillgodoser att Stadshusets publika delar är i bästa möjliga skick till hundraårsjubileet 2023	2023-01-01	2023-06-01
 Idrottsnämnden i samarbete med exploateringsnämnden och fastighetsnämnden inventera möjliga ytor i innerstaden som kan användas för både spontanidrott och föreningsverksamhet	2023-01-01	2023-12-31
 Idrottsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden uppdatera "Behov av och planerade idrottsanläggningar" där även status och renoveringsbehov av stadens simhallar och utomhusbad ska framgå	2023-01-01	2023-06-30





Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Idrottsnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva	2023-01-01	2023-12-31
 Idrottsnämnden ska tillsammans med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ta fram förslag på förbättrad samordning för den strategiska planeringen av idrottsytor	2023-01-01	2023-12-31
 Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden uppdatera befintlig ateljéstrategi för att öka antalet ateljéer som staden hyr ut till konstnärer	2023-01-01	2023-12-31
 Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem se över stadens strategi för gatukonst och muralmålningar bland annat med mer fokus på förutsättningar för eget skapande genom till exempel öppna väggar	2023-01-01	2023-12-31

**Nämndmål:** Strategisk utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov

### Förväntat resultat

- Strategi framtagen för kontorets ateljébestånd
- Inventering av möjliga åtgärder inom ramen för Fokus Järva har genomförts
- Utredning genomförd för idrottsanläggningar i Gubbängen
- Utredning genomförd gällande nya idrottsanläggningar

### Kommentar

I samarbete med kulturförvaltningen ska kontoret utreda hur det samlade ateljébeståndet kan underhållas, utvecklas, samordnas och effektiviseras till en för staden långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning. Parallellt utreds om antalet ateljéer i det befintliga beståndet kan utökas. Som underlag kommer en teknisk statusinventering av byggnader med ateljélokaler i genomföras. Dessutom görs en översyn av hyressättningsmodellen enligt en kostnadsbaserad princip.

I Järvaområdet förvaltar kontoret bland annat Eggeby gård, Husby gård och Akalla by. Gårdarna har ett högt kulturhistoriskt värde och utgör en viktig del av stadens kulturarv. Kontoret kommer i samarbete med stadsdelsförvaltningen fortsätta utveckla och tillhandahålla fungerande och ändamålsenliga lokaler och på så sätt bidra till ett aktivt och rikt föreningsliv i Järva. Kontoret har anläggningar i området som används dagligen men även säsongvis, och kontoret utreder om dessa platser kan aktiveras under hela året tillsammans med berörda hyresgäster. I Järva finns också idrottsanläggningar så som Husbybadet och bollplaner, kontoret utreder hur nyttjandegraden kan öka och hur platserna kan aktiveras genom att till exempel tillföra belysning eller andra funktioner till anläggningarna. Kontoret planerar även för en ny idrottshall i området. Under perioden kommer kontoret även vara idrottsförvaltningen behjälplig att inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva. Detta arbete bidrar till stadens kraftsamling "Fokus Järva".

Kontoret har två idrottsbyggnader i Gubbängen; Gubbängens bad- och gymnastikhall och Gubbängshallen. Under perioden ska kontoret utreda deras framtida användning och utveckling. Kontoret kommer också påbörja utredning gällande nya idrottsanläggningar – som till exempel en multihall vid Enskede IP. Planeringen för utvecklingen av Skarpnäcks sportfält fortsätter. Kontoret fortsätter även med projekten Kristinebergshallarna och Bällsta IP då detaljplanerna nu vunnit laga kraft.

## **KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning**

Kontoret arbetar enligt stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner och kontorets egen miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag.

Miljöhandlingsplanen ligger även i linje med Agenda 2030 och berör framför allt målen om hållbara städer och samhällen, hållbar energi för alla, bekämpa klimatförändringarna, främja ekosystem och biologisk mångfald samt hållbar konsumtion och produktion.

För att nå klimat- och energimålen för programperioden ska energieffektivisering av fastighetsbeståndet fortgå och kontoret ska verka för att öka andelen återvunnen respektive förnybar energi, framför allt i samband med ny- och ombyggnation. Kontoret har identifierat de största energianvändande byggnaderna och dessa ska analyseras grundligt för att få fram vilka åtgärder som ger bäst energieffektivisering på kort och lång sikt.

Kontoret fortsätter även att bedriva ett kontinuerligt arbete med att optimera användningen av värme, kyla och ventilation samt att ställa krav om energieffektivitet i ny- och ombyggnadsprojekt i syfte att minska energianvändningen.

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

Vidare kommer kontoret fortsätta det påbörjade arbetet med cirkulärt byggande.

Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar Miljöbyggnad silver, när så är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Kontoret arbetar vidare med utredningar och klimatanpassning av kontorets byggnader för att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa.

Vidare fortsätter kontoret det påbörjade arbetet för beredskap och eventuell anpassning inför eventuella värmeböljor.

Vid om- och nybyggnationer, samt i det planerade underhållet av byggnader, identifieras befintliga ekosystemtjänster och det är kontorets ambition att om möjligt utveckla befintliga ekosystemtjänster alternativt att skapa nya. Arbetet med förvaltning av naturreservaten, vilka är kontorets största tillgång gällande biologisk mångfald och ekosystemtjänster, fortgår också med intentionen att utveckla och tillgänglighetanpassa dem.

Kontoret fortsätter arbeta för att öka andelen laddplatser och kommer att delta i aktiviteterna gällande affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur och pilotprojekt gällande innovativ gatuladdning.






De egna personaltransporterna sker med gång, cykel eller kollektivtrafik alternativt bilpool med miljöfordon och transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet utförs med el- eller gasdrivna fordon.



Inom driftverksamheten ska produkter med utfasningsämnen rensas ut och i projekten används Byggvarubedömningen för att styra mot mindre ohälsosamma och miljöpåverkande produkt- och kemikalieval. Kontoret fortsätter att delta i gemensamma utvecklingsprojekt gällande konstgräsplaner och använder sig av stadens rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi.

I Västertorps sim- och idrottshall fortgår innovationsprojektet med syfte att utreda möjligheterna att minska kloranvändning i simhallar.

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring**

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.1 konkretiseras under respektive kopplade nämndmål: *En fossilfri verksamhet* och *En resurssmart verksamhet*.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2023	Periodicitet
 Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	100 %	100 %	År
 EL- och värmeproduktion baserad på solenergi	200 MWh	6 080 MWh	År
 Köpt energi i stadens verksamheter	65 GWh	1945 GWh	År
 Minskning av CO2e till 2023	829 CO2e	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter	5 %	5 % effektivisering relativt 2018	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Svenska Bostäder, Familjebostäder AB och Stockholmshem AB utreda gränsvärden för klimatbelastning vid nybyggnation	2023-01-01	2023-12-31
 Fastighetsnämnden ska planera för ett pilotprojekt med solceller på fasad för installation 2024	2023-01-01	2023-12-31

Nämndmål: En fossilfri verksamhet

#### **Förväntat resultat**

- Utsläppen av CO2e från verksamheten har minskat
- Flera åtgärder för energieffektivisering har genomförts
- Genomförda djupgående energiinventeringar och framtagna åtgärdsförslag för objekt med

högst energianvändning i beståndet

- Planering för pilotprojekt gällande solceller på fasad har genomförts

### **Kommentar**

Kontorets arbete för energieffektivisering fortgår för att nå energi- och klimatmålen i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan för 2020-2023 samt målen i Agenda 2030 om att utveckla det hållbara samhället och tillhandahålla hållbar energi åt alla.

Detta genom driftoptimering samt genomförande av tidigare framtagna åtgärdsförslag.

Vidare har de största energianvändande byggnaderna valts ut för att analyseras djupgående i syfte att få fram kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt.

Kontoret ställer även tydliga krav på energieffektiviserande åtgärder i större ombyggnationer. Större ombyggnation definieras som behov av evakuering, samtidigt eller stegvis, och/eller projekt över 10 miljoner kronor. Ambitionen är att energieffektivisera så långtgående som möjligt. En målsättning på 30 % energieffektivisering är standard vid större ombyggnationer.

För att kunna skilja på fastighets- och verksamhets- samt för att kunna identifiera energieffektiviseringspotential fortgår arbetet med att utöka mängden mätpunkter.

Resterande oljepannor i beståndet ska endast fyllas på med bioolja.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att installera solceller eller solvärme, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Därför ska alltid en solenergiutredning genomföras om förutsättningarna inte är kända sedan tidigare. Detta för att visa på vilka möjligheter till solenergi som föreligger vid varje enskilt projekt. Under 2023 kommer utredning och projektering för solceller på Järvabadet att genomföras. Även kombinationen solceller och vegetation ska utredas när möjlighet till detta identifieras. Målsättningen är därtill att förse all nyproduktion med antingen solenergiinstallation eller vegetation.

Dessutom ska energilagring av överskottsel från den egna elproduktionen utredas när möjligheter till detta identifieras.

Fastighetskontoret ska följaktligen arbeta enligt stadens klimatbudget och uppnå sitt utsläppsbe- ting på 829 ton CO<sub>2</sub> till 2023 genom att:

- Djupgående analysera kontorets mest energianvändande fastigheter samt ta fram åtgärdsförslag för dessa: Exempelvis gällande Kulturhuset
- Energieffektivisera utifrån tidigare identifierade åtgärdsförslag: Exempelvis byte till LED i ytterligare delar av Stadsbiblioteket samt installation av luft-vattenvärmepump i Plantans förskola (Plantan 1)
- Genomföra långtgående energieffektiviseringar vid ombyggnationer som kräver evakuering: Planeras för Uppbådet 1 i Älvsjö
- Endast fylla på resterande oljepannor med bioolja: Exempelvis på Hägerstalunds gård och Spångafolkan
- Arbeta vidare med driftoptimering i beståndet: Fortsatt injustering av Tekniska nämndhuset och Uppbådet 1 efter ombyggnationerna samt fokus på de stora förbrukarna så som Kultur- & teaterhuset samt alla idrottsbyggnader

Kontoret ska fortsatt nyttja fordon med förnyelsebara drivmedel samt följa stadens resepolicy.

För att få kännedom om en byggnations klimatpåverkan ska klimatberäkning genomföras vid nyproduktion, vid ombyggnation över 50 miljoner kronor och i de fall grundkonstruktion, stomme och klimatskal byts ut. Ökad kunskap om klimatpåverkan kommer att möjliggöra klimatsmarta val och kravställanden i framtida projekt.

Energianvändningen påverkas även av hyresgästernas verksamhet och engagemang. För att påverka den användningen nyttjas, när så är tillämpligt, gröna hyresavtal.

För att ytterligare minska verksamhetens klimatpåverkan fortsätter kontoret att testa en alternativ metod till att byta golv i fler byggnader. Golven nollställs samt ges en beläggning som ökar golvets livslängd, eliminerar periodiskt underhåll samt gör att städkemikalier inte behöver nyttjas i städningen.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra djupgående energikartläggning av objekt vilka har högst energianvändning i beståndet	2023-01-01	2023-12-31
Klimatberäkna ombyggnationer >50 mnkr	2023-01-01	2023-12-31
Testa att ställa klimatkrav (CO2/kvm) i en upphandling av byggnation	2023-01-01	2023-12-31

**Nämndmål:** En resurssmart verksamhet

#### **Förväntat resultat**

- Projekt har genomförts med inslag av cirkulärt byggande
- Uppföljning av avfall i byggnation har påbörjats
- Ökad kunskap om kontorets miljömål och krav i projekt
- Ökad miljöhänsyn i det planerade underhållet

#### **Kommentar**

Resursanvändning och avfallshantering är kritiska för flera mål i Agenda 2030. Bland annat för den hållbara staden, hållbar konsumtion och produktion, bekämpa klimatförändringarna samt ekosystem och biologisk mångfald.

Handlingsplanen för cirkulärt byggande, EUs avfallshierarki och stadens avfallsplan ligger till grund för verksamheten och tydliga krav ställs även i projekten. Detta både i projektering och planering för avfallshantering i färdigställd byggnad liksom under själva byggnationsskedet. Dessutom tillämpar kontoret de gemensamma avfallskraven som de byggande bolagen inom staden samt kontoret tagit fram.

Fler projekt ska inkludera materialinventering med målet att återbruka det som är möjligt och kontoret ska även genomföra pilotprojekt utifrån cirkulär projektering vid nyproduktion. Vidare ska kontoret implementera metod för uppföljning av byggavfall samt påbörja insamling och uppföljning av avfall i större projekt.

Att klimatberäkna nyproduktion samt ombyggnation över 50 miljoner kronor blir standard, och i det arbetet ingår även att tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden fortsätta arbetet med livscykelanalys (LCA) i byggprocessen och utreda möjliga metoder att minska klimatpåverkan från byggnation.

Kontoret fortsätter att verka för att fler hyresgäster och därmed andel hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling får möjlighet att sortera ut matavfall samt plastavfall i tillämpbara fall. Kontoret kommer även delta i stadens arbete med en hållbar plastanvändning.

För att på ett effektivt och systematiserat sätt verka för god resursförbrukning, energianvändning och avfallshantering har kontoret ambitionen att tillämpa gröna hyresavtal när hyresavtal nytecknas och omförhandlas.

Kontoret ska även utreda hur mycket användbara överblivna resurser som förekommer i förråd och övriga utrymmen samt digitalisera dessa om omfattningen visar sig betydande.

För att säkerställa att miljöfrågorna blir en naturlig del av verksamheten och på så sätt göra insatser på ett kostnadseffektivt sätt, ska kontoret ta fram ett arbetssätt för att integrera miljöfrågorna i det planerade underhållet av fastigheterna.

Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar Miljöbyggnad silver, när så är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2023	Periodicitet
Andel projekt (nyproduktion samt ombyggnation som kräver evakuering) med projektspecifikt miljöprogram	100 %		År
Genomföra materialinventering och återbruk gällande vid ombyggnation och/eller rivning samt använda CCBUILD för detta	2		År
Genomföra pilotprojekt inom cirkulär projektering vid nyproduktion	1		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Implementera stadens metod för uppföljning av byggavfall	2023-01-01	2023-12-31
Informera/utbilda berörda medarbetare om CCBUILD	2023-01-01	2023-12-31
Påbörja insamling och uppföljning av avfall i större projekt	2023-01-01	2023-12-31
Uppskatta omfattningen av användbara överblivna resurser kontoret har i förråd och påbörja digitalisering av dessa om omfattningen visar sig betydande	2023-01-01	2023-12-31

## **KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar**

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.2 konkretiseras under respektive kopplade nämndmål: *Klimatanpassade fastigheter* och *Utvecklade gröonstrukturer i fastighetsbeståndet*.

**Nämndmål: Klimatanpassade fastigheter****Förväntat resultat**

- Klimatanpassningsåtgärder för utvalda byggnader har genomförts
- Handlingsplaner för klimatanpassning har tagits fram för fler byggnader

**Kommentar**

Kontoret fortsätter arbetet med klimatanpassning av byggnaderna i linje med målet om hållbara städer i Agenda 2030. Arbetet har även bäring på målet om ekosystem och biologisk mångfald. Minst fem byggnader ska klimatanpassas under året och arbetet med att ta fram åtgärdsförslag för fler byggnader ska fortgå.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2023	Periodicitet
Genomföra klimatanpassningsåtgärder gällande skyfall för prioriterade byggnader	5		År
Ta fram handlings/åtgärdsplaner för fler byggnader	5		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Fortsätta arbetet med att identifiera sårbara byggnader och verksamheter gällande värmebölja samt identifiera lämpliga åtgärder	2022-01-01	2023-12-31
Utreda om några av de icke sårbarhetsbedömda byggnader i klimat- och sårbarhetsanalysen behöver utredas vidare utifrån skyddsvärde och hotbild	2022-01-01	2023-12-31

**Nämndmål: Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet****Förväntat resultat**

- Ekosystemtjänster har förstärkts eller tillkommit

**Kommentar**

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar kontoret en viktig roll när det gäller att bevara samt stärka den biologiska mångfalden och övriga ekosystemtjänster i staden i enlighet med detta mål i Agenda 2030. Det gäller både inom staden men framförallt i förvaltning av naturreservaten. Vidare stödjer utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet målet om hållbara städer då klimatanpassning i kombination med grönstrukturer ger synergieffekter.

I projekten ställs krav på att befintliga ekosystemtjänster ska bevaras eller kompenseras i de fall de inte kan bevaras. Dessutom ska alltid möjligheten till att utveckla nya eller stärka befintliga ekosystemtjänster utredas, och då även i kombination med solceller på samma yta. Ambitionen är att alltid anlägga grönt tak eller solenergianläggning på taken vid nyproduktion. Vid nyproduktion vid markanvisning tillämpas dessutom systemet med grönytefaktor, GYF.




Utöver interna satsningar deltar kontoret i stadens arbete med handlingsplanen för biologisk mångfald i de åtgärder kontoret berörs av.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2023	Periodicitet
Andel nyproduktion med takvegetation och/eller solceller	100 %		År
Antal projekt där ekosystemtjänster har förstärkts alternativt skapats	2		År

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar**

Kontoret har som ambition att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt inom staden. Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret möjligheten att installera laddstolpar för elfordon. Kontoret arbetar även vidare för att leva upp till stadens riktlinjer gällande laddplatser samt kommer att delta i aktiviteterna gällande affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur och pilotprojekt gällande innovativ gatuladdning. Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal. Om behov föreligger, vid ny- eller större ombyggnation, ska en trafikutredning genomföras vilken bland annat innehåller tänkt trafikflöde och logistik inom fastigheten. När det är lämpligt kompletteras trafikutredningen med analys av kollektivtrafik i området och förslag på förändringar för att uppnå gångavstånd från hållplats till fastighet. Vidare tillgänglighetsanpassas byggnaderna när behov och krav föreligger.


De egna personaltransporterna sker företrädesvis genom gång, cykel eller kollektivtrafik alternativt bilpool med miljöfordon i enlighet med kontorets resepolicy. Transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet utförs med el- eller gasdrivna fordon. Kontoret ska även ställa krav på miljöfordon/miljöbränslen vid tillämpbara upphandlingar vilka medför transporter.


Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter AB, Mässfastigheter AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB, Stockholms Hamn AB, Stockholms Stads Parkerings AB och S:t Erik Markutveckling AB ska redovisa arbetet i enlighet med målen för elektrifiering	2023-01-01	2023-12-31
 Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, SISAB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB ta fram affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur	2023-01-01	2023-12-31
 Stockholms Stads Parkerings AB ska i samarbete med fastighetsnämnden, trafiknämnden och AB Familjebostäder genomföra pilotprojekt med innovativ gatuladdning i syfte att på sikt tillhandahålla gatuladdning i enlighet med stadens mål	2023-01-01	2023-12-31



## KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarnas hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giffria miljöer

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.4 konkretiseras under kopplat nämndmål: *En giftfri verksamhet*

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2023	Periodicitet
 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	100 %	100 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Idrottsnämnden ska tillsammans med fastighetsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden göra en översyn av de olika granulat och konstgräs som finns tillgängliga och sammanställa vad de olika typerna har för idrottsmässiga och miljö- och klimatomrättade konsekvenser	2023-01-01	2023-06-30

Nämndmål: En giftfri verksamhet

### Förväntat resultat

- Miljö- och hälsoskadliga produkter och kemikalier som byggs in i fastigheterna har minskat

### Kommentar

Kontoret ställer krav på vilka material och kemikalier som får byggas in i fastigheterna samt vilka kemikalier som driftverksamheten får nyttja, i enlighet med stadens Kemikalieplan. Detta ger ett direkt eller indirekt bidrag till flera mål i Agenda 2030; god hälsa och välbefinnande, rent vatten, anständiga arbetsvillkor, hållbara städer och samhällen, hållbar konsumtion och produktion samt ekosystem och biologisk mångfald.

I projekten ställs långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation. För att få en spårbarhet och kontroll över vad som byggs in i fastigheterna ska Byggvarubedömningen (BVB) alltid tillämpas vid ny- och ombyggnation, vid både projektering och i produktion. För mindre underhållsarbeten som kontorets byggserviceledare genomför fortsätter arbetet med att implementera BVB. Kontoret arbetar kontinuerligt för att minska andelen ”undviks-produkter” i projekten, samt att undantag hanteras på ett korrekt sätt enligt BVB. Detta för att säkerställa styrning och främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ.

I förvaltningen ska kontoret fortsätta att arbeta för att substituera utfasnings- och prioriterade riskminskningsämnen, samt arbeta med besiktningar och kontroller för att säkerställa en sund inomhusmiljö för alla som vistas i kontorets byggnader.

Kontoret deltar fortsättningsvis i projekt gällande nya material för konstgräsplaner och använder sig av stadens framtagna rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi. Genomförda pilotprojekt ska utvärderas.

Vid ny- och omläggning av konstgräsplaner installerar kontoret granulatfällor om detta inte finns sedan tidigare. Dessutom ska, om så är möjligt, hårdgjorda ytor för snöuppläggning tas fram vid ny- och omläggning av konstgräsplaner. Dessa ska också förses med granulatfällor. Kontoret ska ställa kemikalierrelaterade krav i upphandlingar där kemikalier används samt följa upp kraven för prioriterade inköpsområden samt säkerställa att skötsel av grönytor görs utan användning av växtskyddsmedel.

Innovationsprojektet med att testa en kompletterande reningsmetod med hjälp av LED och fotokatalys för att rena badvatten i Västertorps simhall fortgår under året. Detta görs i samarbete med KTH och företaget Teknikmarknad. Syftet är att utreda möjligheterna att minska mängden klor i reningen av badvatten. Detta för att på så sätt minska resursförbrukningen, förbättra simhallars inomhusmiljö samt eventuellt minska simhallars energiförbrukning, städbehov och förlänga anläggningarnas livslängd.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2023	Periodicitet
Andel material och kemikalier med bedömningen "accepterad" eller "rekommenderad" i Byggvarubedömningen (BVB):	90 %		Tertial
Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter	100 %		Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Fortsätta att implementera BVB och loggböcker i fler underhållsprojekt	2023-01-01	2023-12-31
Rensa ut samtliga produkter innehållande utfasningsämnen i driften	2023-01-01	2023-12-31
Ställa kemikaliekrav i samtliga upphandlingar där kemikalier ingår samt följa upp kraven för prioriterade inköpsområden	2023-01-01	2023-12-31

### **KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla**

Under 2023 har kontoret fortsatt fokus på arbetet med att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag och bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Ett fastighetsbestånd med stort behov av renoveringar och underhållsåtgärder, en hög investeringstakt samt till viss del hyresgäster med begränsad betalningsförmåga i kombination med ett krav om att leverera ett överskott kräver fortsatt åtgärder. Därtill kommer ett dystert omvärldsläge som sannolikt kommer få fortsatt påverkan på kontorets verksamhet.

Ett prioriterat arbete för kontoret under året är att utveckla befintliga hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster. En viktig utgångspunkt är att dessa modeller är av kostnadsbaserad typ för att effekten av stadsinterna hyresavtal framgent inte ska medföra underskott för kontoret. Kontoret har även fått i uppdrag att utreda och presentera förslag till beslut om ateljéhyror.

Kontoret fortsätter bedriva arbetet med omvandling eller avyttring av fastigheter som inte används för den egna verksamheten eller behövs för det kommunala uppdraget eller är av strategiskt intresse för nämndernas uppdragsområden. Målsättningen ska vara att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna lokaler, vilket bidrar till långsiktig hållbarhet i staden. Kontoret har även fått uppdrag att i år tillsammans med stadsledningskontoret ta fram en alternativ strategi för förvärv av bostadsrätter.

Vidare ska kontoret under 2023 fokusera på att stärka kvalitetsarbetet som en del av den fortsatta utvecklingen av inköps- och upphandlingsprocess. Bland annat har kontoret påbörjat arbete med att tydliggöra roller och ansvar men också för att identifiera de olika moment och strategiska överväganden som är viktiga att genomföra för att nå de mål som satts upp, allt från att förbereda, genomföra och sedan realisera det i avtalet.

Arbetet fortsätter även med den digitala utvecklingen i byggnader och innefattar bland annat att följa upp och presentera byggnaders energiförbrukning så att fler kan ta del av det.

Kontoret som arbetsgivare har ett uppdrag att bidra till att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens genom att bereda möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och ökad kompetens. Kontoret fortsätter detta arbete under 2023.

Med utgångspunkt i arbetsmiljölagstiftningen och arbetsmiljöverkets föreskrift om systematiskt arbetsmiljöarbete samt organisatorisk- och social arbetsmiljö fortsätter kontoret även arbete för attraktiva arbetsvillkor och attraktiv arbetsplats, både vid kontoret och i de fall arbete hemifrån är tillämpligt.

Vidare har kontoret under 2022 gjort ett omtag och inlett en nystart av sitt kvalitetsarbete med utgångspunkt i stadens uppdaterade kvalitetsprogram. Detta arbete fortsätter 2023 med målsättningen att skapa bättre förutsättningar för medarbetare och för effektiviserade arbetssätt i samarbete internt och externt genom ständiga förbättringar, innovation och digitalisering.

Kontoret kommer under året genomföra ett arbete med att ta fram en krigsledningsplan i enlighet med stadsledningskontorets anvisningar. Resultatet av arbetet skapar förutsättningar för att kontoret ska kunna besluta om och fastställa kontorets krigsorganisation. Kontoret kommer fortsätta medverka till det stadsövergripande arbetet inom totalförsvaret och bidra med att skapa förutsättningar till ledning och beredskap vid fredstida kriser och civilt försvar.

Kontorets fokus på informationssäkerhet fortsätter under 2023. En viktig utgångspunkt för det fortsatta arbetet kommer vara resultatet av den reviderade säkerhetskyddsanalysen som fastställs under början av året. Utbildning inom informationssäkerhet fortsätter med fokus på både nyanställda och nuvarande medarbetare.

En annan utbildningsform som kontoret under 2023 kommer att utreda möjligheterna för är en digital version av en utbildning i säkerhetsskydd, som ska vara utformad och anpassad utifrån kontorets och verksamhetens behov.

Stockholm ska vara en trygg och välkomnande stad. Under året fortsätter kontoret både proaktivt och aktivt arbeta med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring kontorets byggnader. Kontoret fortsätter att delta i stadsövergripande samverkansforum för trygghet och brottsförebyggande arbete genom en särskild utsedd trygghetssamordnare. Frågor som rör trygghet och säkerhet är nära sammankopplade och kontoret har förutom säkerhetschef en ny säkerhetssamordnare på plats.

Kontorets styrning mot Agenda 2030 sker i huvudsak genom samarbete med de förvaltningar som är, eller representerar, hyresgäster i kontorets bestånd. Således bidrar kontoret till Agenda 2030 genom att upplåta lokaler med rätt utformning och professionell skötsel, så att stadens verksamheter kan erbjuda invånarna jämlika och jämställda möjligheter till god hälsa, utbildning och försörjning. I kontorets projektprocess ingår att i tidiga skeden genomföra tillgänglighets-, jämställdhets- och barnkonsekvensanalyser.

Kontoret arbetar enligt stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner och kontorets egen miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag.

Miljöhandlingsplanen ligger även i linje med Agenda 2030 och berör framför allt målen om hållbara städer och samhällen, hållbar energi för alla, bekämpa klimatförändringarna, ekosystem och biologisk mångfald samt hållbar konsumtion och produktion.

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd**

Kontoret kommer att ha fortsatt fokus på arbetet med att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag och bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Att ta hand om och ha välskötta byggnader och fastigheter är också en förutsättning för långsiktigt hållbara finanser. Kontoret har under ett antal år konstaterat omfattande ekonomiska utmaningar med att både kortsiktigt och långsiktigt nå en budget i balans och samtidigt leva upp till förväntningarna avseende nämndens uppdrag. Ett fastighetsbestånd med stort behov av renoveringar och underhållsåtgärder, en hög investeringstakt samt till viss del hyresgäster med begränsad betalningsförmåga i kombination med ett krav om att leverera ett överskott kräver fortsatt åtgärder. Därtill kommer ett dystert omvärldsläge som sannolikt kommer få fortsatt påverkan på kontorets verksamhet, t.ex. genom påverkan i form av hög inflation och stigande räntor som medför bland annat kostnadsökningar och försvårar inte bara verksamheten för kontorets leverantörer, utan påverkar även hyresgästernas betalningsförmåga.

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 kombinerat med hyresgästernas behov av ökad flexibilitet och effektivitet i lokalanvändningen gör att kontoret har ett mycket stort investeringsbehov framöver.





Kontoret anser det positivt att det i samband med budget tillförts extra medel inom investeringsbudgeten vilket i högre utsträckning skapar utrymme att ta hand om befintliga anläggningar med underhållsbehov men också skapar förutsättningar för tillskapande av nya idrottsanläggningar i den växande staden för att möta eftersatta behov.



För att säkerställa befintliga anläggningars funktion för att säkra verksamheters lokalförsörjningsbehov och undvika kapitalförstöring 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, stärkt arbete med planering, genomförande och uppföljning av fastighetsunderhållet ser kontoret den fullt utvecklade projektprocessen som en nyckel för god investeringsstyrning, kostnadsmedvetenhet och kontroll i projekten, för att på effektivaste sätt använda de tillgängliga resurserna.


Med ett stort medelsbehov på investeringssidan kommer kontoret att intensivifiera arbetet med att hitta finansiering, dels i form om att ansöka om medel från stadens medelsreserv men även i utökad omfattning försöka finna externa finansieringsmöjligheter, t.ex. genom ansökan om statliga medel eller EU-bidrag.

Det etablerade arbetet i vilket förvärven av förskolor och LSS-boenden genomförs kommer likt tidigare år ske i en etablerad nära dialog med exploateringskontoret såväl som berörd stadsdelsförvaltning och i förekommande fall för LSS-bostäder, socialförvaltningen. För närvarande pågår diskussioner med byggherrar och stadsdelsförvaltningar runt om i staden. Diskussionerna rör ett fyrtiotal bostadsprojekt i olika skeden. Kontoret räknar med att tillträda fyra LSS-boenden under 2023. Utgiften för dessa förvärv beräknas uppgå till cirka 120 mnkr.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2023	Periodicitet
 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	100%	Tertial
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %	100	Tertial
 Nämndens prognossäkerhet T2	+/- 1 %	+/- 1 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen utreda och framställa förslag till beslut om en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad princip. I förslag till beslut ska princip för överskottskrav fastställas	2023-01-01	2023-06-30
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med kulturnämnden ta fram en strategi för hur hyror för samlingslokaler, föreningslokaler, medborgarhus,	2023-01-01	2023-12-31



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
hemgårdar och liknande ska kunna hållas på en så låg nivå som möjligt de kommande åren (3.1)		
 Fastighetsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen utreda alternativ till nuvarande strategi avseende förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS boende	2023-01-01	2023-12-31

## Nämndmål: 1. Tryggad totalekonomi

### Förväntat resultat

- Ny hyresmodell fastställd för stadsinterna hyresgäster
- Ny hyresmodell avseende ateljéhyror fastställd
- Alternativ strategi framtagen avseende förvärv av bostadsrätter
- Utvecklad inköpsprocess med fastställande av tillhörande avtalsförvaltningsmodell

### Kommentar

Ett prioriterat arbete för kontoret under året är att utveckla befintliga hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster. En viktig utgångspunkt är att dessa modeller är av kostnadsbaserad typ för att effekten av stadsinterna hyresavtal framgent inte ska medföra underskott för kontoret. Ytterligare målsättning är att modellerna ska vara transparenta, förutsägbara och vara enkla att administrera. I samband med framtagande och beslut av reviderade hyresmodeller krävs även en översyn och fastställande av princip för nämndens överskottskrav. Kontoret har även fått i uppdrag att utreda och presentera förslag till beslut om ateljéhyror, även dessa ska vara enligt en kostnadsbaserad princip där avtalen inte genererar underskott för kontoret.

Kontoret kommer under året även arbeta vidare med och fullt ut implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning. Kontoret behöver t.ex. utreda hur arbetsätt och eventuella system behöver utformas och eventuellt justeras för att säkerställa en effektiv hantering av den nya principen. Kortfattat handlar det om att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter fortsättningsvis kommer att belasta resultaträkningen. De kostnader som berörs är i huvudsak administrativa kostnader, rivnings- och saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. Kontoret vill framhålla att denna nya hantering kan komma att få följd effekter på resultat- respektive balansräkningen både kort- och långsiktigt.

I enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy kan behovet av fastigheter och lokaler tillgodoses med eget ägande eller externa inhyrningar och arrenden. I valet mellan eget ägande och extern inhyrning eller arrende, ska det alternativ väljas som bäst tillgodoser stadens behov och som uppfyller kommunfullmäktiges mål. Kontoret är den av stadens förvaltningar som har i uppdrag att äga och upplåta bostadslägenheter för olika ändamål såsom exempelvis LSS-boende och förskolor, något som görs via köp av andelar i nyproducerade bostadsrättsföreningar. Anledningen till att kontoret utför detta uppdrag är att det jämfört med att hyra lokaler anses öka stadens rådighet över lokalen.



Under senare tid har ett flertal nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter avbrutits eller skjutits upp, med följderna att kontorets prognoser blivit osäkra, eller konverterats om till annan upplåtelseform. Anledningen till denna förändring är primärt rådande marknadsläge med snabbt stigande räntor och skenande byggkostnader. Kontoret har för detta år fått i uppdrag att i samråd med kommunstyrelsen utreda alternativ till dagens uppdrag gällande köp av andelar i nyproducerade bostadsrättsföreningar för LSS-boende och förskolor.

Under 2023 kommer kontoret ha fokus på att stärka kvalitetsarbetet som en del av den fortsatta utvecklingen av inköps- och upphandlingsprocess. Bland annat har kontoret påbörjat arbete med att tydliggöra roller och ansvar, samt börjat identifiera de olika moment och strategiska överväganden som är viktiga att genomföra för att nå de mål som satts upp, allt från att förbereda, genomföra och sedan realisera det i avtalet. Kontoret är en stor beställare och för att kontoret ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi har kontoret behov av säkrad god kvalitet i upphandlingarna samt en utvecklad avtalsuppföljning.

En väl fungerande avtalsuppföljning minskar inte bara risken för korruption och osund konkurrens utan leder även till ett effektivt inköpsarbete som säkerställer att avtal under hela avtalsperioden levererar det som har avtalats gällande ställda krav i upphandlingsdokumenten, pris, kvalitet, leverans och resultat. Ett framtagande av stödmaterial kommer att skapa bättre förutsättningar och förenkla uppföljningen.

I övrigt planeras arbete för att stärka det systematiska arbetet med strategier samt ta fram förbättrade underlag och verktyg för upphandlingsplanering. Kontoret kommer också fortsätta med att säkerställa att elektroniska inköp sker enligt stadens riktlinjer

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2023	Periodicitet
Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	85 %		Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm	2022-01-01	2023-12-31
Samtliga avtal ska ha en utsedd ansvarig avtalsförvaltare och avtalsägare	2021-01-01	2023-12-31

## Nämndmål: 2. Renodla fastighetsbeståndet

### Förväntat resultat

- Fortsatt renodling av fastighetsbeståndet
- Säkerställa lokalnyttjandet för stadens förvaltningar inom kontorets bestånd
- Öka andelen stadsinterna hyresgäster i beståndet

### Kommentar

Kontoret kommer under året genomföra såväl försäljningar som förvärv av fastigheter för att på så vis renodla det egna beståndet. En del i en långsiktigt hållbar förvaltning är att tillse att de fastigheter som inte behövs långsiktigt för stadens olika verksamheter eller är av strategiskt



intresse för stadens uppdrag ska avyttras för att på så vis säkerställa långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Innan försäljning på en öppen marknad sker kommer kontoret även fortsatt utreda huruvida aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom någon av stadens andra bolag och förvaltningars uppdrag. Kontoret ska, tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, arbeta för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverföras till exploateringskontoret. I samband med arbetet avseende renodling av fastighetsbeståndet ska kontoret, vid behov, samverka med S:t Erik Markutveckling AB.

Kontoret arbetar med att aktivt inventera fastighetsbeståndet för att identifiera potentiella försäljningsobjekt samt med att, i ett tidigt skede, utreda planmässiga och fastighetsrättsliga förhållanden och dylikt. I samband med inventeringen kommer kontoret utröna om en försäljning är möjlig och i så fall med vilken tidshorisont. En del av objekten kräver detaljplaneändringar och fastighetsbildningar vilket föranleder att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Kontoret kommer även att genomlysa hyresrättsliga förhållanden som exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i stort.

En del i att renodla beståndet, utöver försäljningar, är kontorets arbete med att på uppdrag av socialförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna säkerställa att behovet av boenden för personer med funktionsvariationer och för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt.

### Nämndmål: 3. Digital utveckling i byggnader

#### **Förväntat resultat**

- Styrning och mätning av energi fortsätter
- Test och utredning av intern virtuell server genomförd
- Fortsätta med testbäddar avseende AI-styrning

#### **Kommentar**

Arbetet fortsätter med att följa upp och presentera byggnaders energiförbrukning så att fler enklare kan ta del av det. Kontoret fortsätter även att se över hur ett bra systemstöd kan se ut för att samla in och analysera mätdata rörande media, samt utreda hur kontoret kan lagra och hantera mätdata på ett säkert sätt.

Tester med olika automatiska mätavläsningar kommer fortsätta under 2023. Utvärdering sker löpande för att se vilka lösningar som passar i olika byggnader då förutsättningarna skiljer sig åt. Målet är att gå ifrån manuell avläsning till digitala automatiska mätavläsningar för att uppnå en mer effektiv och exakt data. En mer frekvent och exakt avläsning ger högre kvalitet på registrerad data.

Kontoret fortsätter sin omvärldsbevakning av AI-marknaden och hur andra fastighetsägare arbetar med tekniken.

Tester med rumsreferensgivare för att styra uppvärmning och inomhusklimatet, för att optimera byggnadernas energianvändning, har genomförts under 2022. Under 2023 genomför kontoret en utvärdering av hur detta fungerar och fortsätter installera i fler byggnader om resultaten är goda.

Arbetet med att utöka och utveckla överordnade styrsystem till fler byggnader fortsätter under 2023. Ett utpekad område där tekniken kan användas är styrningen av brandlarm, där kontoret kommer lägga styrningen på en virtuell server.

Kontoret fortsätter arbetet med att kvalitetssäkra och förbättra ritningsunderlag och utreda hur exempelvis 3D ritningar kan användas.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Omvärldsbevakning angående intelligenta system	2023-01-01	2023-12-31
Utredning av möjliga systemstöd för insamling och analysering av media	2023-01-01	2023-12-31



### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb**



Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Kontoret som arbetsgivare har ett uppdrag att bidra till att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens genom att bereda möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och ökad kompetens. Kontoret stödjer olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser genom att erbjuda lärande i arbete (LIA), praktikplatser, examensarbeten och feriejobb.

Under året kommer kontoret att fortsätta nära samverka med övriga tekniska förvaltningar samt universitet, högskolor och yrkeshögskolor för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar samt för att marknadsföra tekniska yrken inom offentlig sektor. Samarbetet bidrar också till att synliggöra kontorets spännande arbeten samt uppdrag och på så sätt attrahera nya medarbetare samt skapa goda förutsättningar för matchning av praktikanter och examensarbetare.

Förändringar i arbetssätt och organisation utifrån verksamhetens uppdrag resulterar i svårigheter att tillhandahålla platser för enklare arbetstillfällen likt feriearbeten. Kontoret kommer fortsatt tillhandahålla ett flertal antal platser för LIA samt praktik och examensarbeten för universitets- och högskolestuderande för att matcha kontorets framtida kompetensbehov.

Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidarejänster är alltid förstahandsvalet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2023	Periodicitet
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial

Indikator	Arsmål	KF:s årsmål år 2023	Periodicitet
 Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	6 st	Tas fram av nämnd	Tertial
 Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st	11 000	Tertial

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med**

All stadsplanering ska bidra till en socialt och ekologisk hållbar stad. Kontoret har i uppdrag att förvalta olika fastigheter och eller byggnader som är inom exploateringskontorets markexploateringar. Kontoret tillämpar en aktiv fastighetsförvaltning och samarbetar fortsatt med exploateringskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverföras för säkerställande av god och långsiktig stadsutveckling. Kontoren samarbetar också för att minimera tomställningstiden av byggnader inför ett stadsutvecklingsprojekt.

Utöver de fall där värdeöverföring genomförs arbetar kontoret fortsatt med att utveckla staden på andra sätt, bland annat genom förtätning av befintliga anläggningar och även byggnation av nya i de fall där det bedöms nödvändigt, exempelvis idrottsanläggningar.

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb**

En säker arbetsmiljö med goda förutsättningar för arbetets utformning och arbetssätt är en förutsättning för att kontorets medarbetare ska kunna leverera ett gott resultat för stadens invånare.




God arbetsmiljö är också en viktig faktor för att kontoret ska upplevas som en attraktiv arbetsgivare och attrahera rätt kompetens i framtiden till stadens uppdrag.

Med utgångspunkt i arbetsmiljölagstiftningen och arbetsmiljöverkets föreskrift om systematiskt arbetsmiljöarbete samt organisatorisk- och social arbetsmiljö fortsätter kontoret arbete för attraktiva arbetsvillkor och attraktiv arbetsplats, både vid kontoret och i de fall arbete hemifrån är tillämpligt. Detta innebär bland annat att systematiskt undersöka, riskvärdera, genomföra och följa upp i syfte att kontrollera och förbättra arbetsmiljön för kontorets medarbetare. Kontoret ska under perioden se över arbetssätt, rutiner, dokumentation och systemstöd för systematiskt arbetsmiljöarbete i syfte att säkra förutsättningar för kontorets chefer att uppfylla sitt arbetsmiljöansvar samt säkra hur kontoret följer upp förväntat resultat utifrån planerade och genomförda aktiviteter för trygg och säker arbetsmiljö. Kontoret kommer under perioden att initiera en kartläggning av friskfaktorer i arbetsmiljön i syfte att alla medarbetare ska ha en trygg och säker arbetsmiljö.

För att upprätthålla en god arbetsmiljö och en attraktiv arbetsplats är ett tillitsfullt ledarskap och ett aktivt medarbetarskap centralt. Kontoret ska arbeta för attraktiva ledaruppdrag och en ledarskapskultur som bygger på kontorets värdegrund och stadens chefsprofil.

Kontoret ska under perioden intensifiera arbetet med att ge kontorets chefer förutsättningar att arbeta med kompetens- och grupputveckling för ökad samverkan och gemenskap inom kontoret i syfte att minska risk för ohälsa kopplat till organisatorisk- och social arbetsmiljö.

En av kontorets identifierade arbetsmiljörisiker är risken för ohälsa hos medarbetare och chefer till följd av brister i organisatorisk och social arbetsmiljö exempelvis för hög arbetsbelastning, motstridiga eller ottydliga förväntningar, mål och krav för verksamhetens kunder eller ledning. Kontoret kommer, för att tydliggöra stadens vision och mål, fortsätta det etablerade arbetssättet med nedbrytning av stadens vision, inriktning och nämndmål genom enhetsvisa verksamhetsplaner. Kontoret kommer vidare att arbeta med förtydligad internkommunikation samt arbete med förtydligande av roller och ansvar för respektive medarbetare med utgångspunkt i verksamhetens processer.

Indikator	Arsmål	KF:s årsmål år 2023	Periodicitet
 Aktivt Medskapandeindex	81	83	År
 Sjukfrånvaro	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Sjukfrånvaro dag 1-14	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial

Nämndmål: Effektiva arbetssätt

### Förväntat resultat

- Utveckling av kvalitetsarbetet har skett
- Översyn av informationsarkitektur med fokus på ekonomisk information har inletts
- Fortsatt utveckling av digitala verktyg har skett

### Kommentar

Kontoret har under 2022 gjort ett omtag och inletts en nystart av sitt kvalitetsarbete med utgångspunkt i stadens uppdaterade kvalitetsprogram. Detta arbete fortsätter 2023 med målsättningen att skapa bättre förutsättningar för medarbetare och för effektiviserade arbetssätt i samarbete internt och externt genom ständiga förbättringar, innovation och digitalisering. Syftet är att uppnå mål, önskade resultat och effekter, använda resurser effektivt, leva upp till omvärldens krav såsom lagstiftning samt nå stadens övergripande mål om att service och tjänster ska vara relevanta och av hög kvalitet för såväl dagens som morgondagens medborgare. Inför stadens kommande uppstart av Gemensamt Planeringsverktyg i Stockholms stad (GPS) kommer kontoret behöva se över integrationer för överföring av framförallt ekonomisk data/information. I samband med detta kommer en översyn av den verksamhetslokala informationsarkitekturen inledas med den långsiktiga målsättningen att säkerställa fortsatt stabila integrationer med korrekt och relevant data i de IT-stöd som används för aktuell process.


Under 2023 fortsätter kontoret att utveckla sina två stora verksamhetslokala förvaltningsobjekt – stöd för fastighetsförvaltning samt IT-stöd för projekt – i syfte att fortsatt främja utveckling och effektivisering av löpande arbete samt planering, styrning och uppföljning. Kontoret kommer också att planera för en anslutning till kommande GPS, som både påverkar slutanvändare samt de lösningar för informationsflöden som kontoret har idag, varför en översyn av informationsarkitekturen kommer att aktualiseras.


Inom förvaltningsobjekt Stöd för fastighetsförvaltning, tidigare IT-stöd för fastighetsförvaltning, är fastighetssystemet Faciliate en stor och viktig del. Under 2023 kommer kontoret att arbeta med utveckling av fler tjänster, bl.a. relaterat till kontorets leverans av FM-tjänster i Tekniska Nämndhuset, fortsatt uppsättning av integrationer för effektivare hantering av myndighetsbesiktningar, anpassningar i hantering av kostnadsställe för utökade och fördjupade uppföljningsmöjligheter samt utveckling av kontoret underhålls- och investeringsplanering. Kontoret kommer även att se över om områden som exempelvis energiuppföljning framåt ska hanteras i fastighetssystemet Faciliate eller i ett separat och högspecialiserat IT-stöd för detta. IT-stöd för hantering av så kallad objektsdata, assets, kommer att införas under året. Under året kommer kontoret avsluta analysen om alternativa system för hantering av teknisk dokumentation (ritningar, modeller och drift- och underhållsdokumentation) och fatta beslut om övergång från befintlig lösning till ett mer användarvänligt alternativ.



Inom IT-stöd för projekt planeras utveckling av projektstyrningsverktyg Antura samt tjänsten för dokumentdelning i projekt – Interaxo. I Antura kommer kontoret se över möjligheten till resurshantering, vilket blir särskilt viktigt när investeringsvolymen och antalet projekt nu stiger. Kontoret ser även över vilka ytterligare förbättringar som kan göras för att ännu effektivare hantera ekonomisk information och dokumentation av beslut samt underlätta för projektledarna i planering och styrning av sina projekt. För Interaxo ser kontoret över möjligheter till ett förbättrat informationsflöde mellan projekt och förvaltning – både som långsiktiga lösningar men också i väntan på utveckling av eDok och e-arkiv.

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden**

Under 2023 ska kontoret genomföra ett arbete med att ta fram en krigsledningsplan i enlighet med stadsledningskontorets anvisningar. Resultatet av arbetet skapar förutsättningar för att kontoret ska kunna besluta om och fastställa kontorets krigsorganisation. Kontoret kommer fortsätta medverka till det stadsövergripande arbetet inom totalförsvaret och bidra med att skapa förutsättningar till ledning och beredskap vid fredstida kriser och civilt försvar. Kontoret kommer även utreda och identifiera utökade resurser för att hantera kommande uppdrag avseende skyddsobjekt.

Indikator	Arsmål	KF:s årsmål år 2023	Periodicitet
 Andel elektroniska inköp	85 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2023	Periodicitet
 Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	80 %	80 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Nämnder och bolagsstyrelser ska säkerställa att det finns resurser och kompetens tillgängliga i den utsträckning som krävs för att möta den kraftigt ökande ambitionshöjningen i arbetet med att utveckla en sammanhållen beredskap för fredstida kriser och civilt försvar, både i den egna verksamheten och inom ramen för en stadsövergripande samverkan	2023-01-01	2023-12-31
 Nämnder och bolagsstyrelser ska under ledning av kommunstyrelsen medverka i upprättandet av stadens krigsorganisation och dess bemanning	2023-01-01	2023-12-31

**Nämndmål: Informationssäkerhet i kontorets verksamhet**

### Förväntat resultat

- Rutiner för att säkerställa att krav på informationssäkerhet är implementerade
- Anpassningar utifrån ett informationssäkerhetsperspektiv av den tekniska IT-miljön har påbörjats
- Kompetensnivån inom informationssäkerhet har höjts

### Kommentar

Kontorets fokus på informationssäkerhet fortsätter under 2023. En viktig utgångspunkt för det fortsatta arbetet kommer vara resultatet av den reviderade säkerhetsskyddsanalysen som fastställs under början av året. Den i kombination med att informationsägarskap samt informationsklassningsmodell, som även täcker in information som berörs av säkerhetsskyddslagen, har fastställts under 2022 vilket skapar ytterligare struktur och förutsättningar inom området. Det ger underlag för att fastställa rutiner och krav avseende informationssäkerhet i både verksamhetens processer samt i den tekniska IT-miljön. Utbildning inom informationssäkerhet fortsätter med fokus på både nyanställda och nuvarande medarbetare, för att säkerställa aktuell och uppdaterad kompetens inom området. Inom dataskydd fortsätter utveckling av arbetssätt efter uppdatering av kontorets organisation för detta i syfte att säkerställa uppfyllande av lagkrav samt ökad kompetens.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra utbildning inom informationssäkerhet	2023-01-01	2023-12-31

**Nämndmål: Säkerhetsskydd i verksamhet**

### Förväntat resultat

- Kartlägga behov av resurser, kompetens och organisation för objekt med särskilda skyddskrav

- Krigsberedskapsplan och krigsorganisation är fastställd
- Säkerhetsskyddsanalys och säkerhetsskyddsplan är fastställd

### Kommentar

Kontoret kommer under året utreda möjligheten till att ta fram en digital version av en utbildning i säkerhetsskydd, som ska vara utformad och anpassad utifrån kontorets och verksamhetens behov. Kontoret ska uppdatera och fastställa kontorets säkerhetsskyddsanalys utifrån en ny stadsgemensam central process som ska harmonisera med budgetarbetet. Kontoret ska utifrån resultatet av säkerhetsskyddsanalysen fastställa en säkerhetsplan med säkerhetsskyddsåtgärder och en förteckning över vilka befattningar, roller, behörigheter och arbetsuppgifter som ska placeras i säkerhetsklass. Åtgärderna i säkerhetsplanen kommer utgöra ett budgetunderlag för 2024.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Inventering avseende resursbehov och särskilda kompetenser i samverkan med berörda avdelningar och enheter	2023-01-01	2023-12-31
Med vägledning av ett stadsgemensamt metodstöd och fastställd modell, ta fram en krigsberedskapsplan samt identifiera vilka personer som behöver ingå i kontorets krigsorganisation	2023-01-01	2023-12-31
Upprätta och fastställa kontorets säkerhetsskyddsanalys och säkerhetsplan	2023-01-01	2023-12-31

### KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Stockholm ska vara en trygg och välkomnande stad. Under verksamhetsåret 2023 fortsätter kontoret både proaktivt och aktivt arbeta med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring byggnaderna. Det ska också vara trivsamt att vistas i kontorets fastighetsbestånd.

Kontoret fortsätter att delta i stadsövergripande samverkansforum för trygghet och brottsförebyggande arbete genom en särskild utsedd trygghetssamordnare. Frågor som rör trygghet och säkerhet är nära sammankopplade och kontoret har, förutom säkerhetschefen, en ny säkerhetssamordnare på plats.

Vidare fortsätter deltagandet i olika platssamverkaner som till exempel City i Samverkan, platssamverkan Sergels torg och Akalla By. Ett övergripande mål är att göra dessa platser tryggare och trivsammare för alla som vistas eller passerar där. Kontoret utreder även utvecklingsmöjligheter i bland annat området kring Kyrkhamn för att levandegöra platserna kring kontorets byggnader under dygnets alla timmar och därigenom öka tryggheten för området i stort.

Det systematiska arbetet med trygghetsronderingar pågår kring våra byggnader. Genom att tillämpa nya arbetsmetoder med besiktningsprotokoll utifrån olika perspektiv, exempelvis utifrån trivsel- eller barnperspektiv, kan uppföljningen av det trygghetsskapande arbetet förfinas.

Kontoret samarbetar med upphandlad klottersanerare för ett klottrefritt och trivsamt

fastighetsbestånd.



Vidare ska kontoret utreda möjligheten att göra bakgrundskontroller på hyresgäster, exempelvis gällande grova brott och ekonomisk brottslighet, aktuella för uthyrningar i områden där det finns barn/ungdomsverksamheter som en trygghetsåtgärd.

Nämndmål: Trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler

### **Förväntat resultat**

- Åtgärder för att skapa en trygg och säker arbetsplats i Tekniska nämndhuset är genomförda
- Strategi framtagen för utveckling av parkleksbyggnader utifrån stadens behov
- Genomfört trygghetsvandringar i utvalda fastigheter tillsammans med hyresgäster

### **Kommentar**

För att skapa en trygg och säker arbetsplats för samtliga medarbetare som arbetar i Tekniska nämndhuset, TN (Klamparen 7), kommer kontorets säkerhetsfunktion i samarbete med TNs säkerhetsråd under 2023 genomföra en rad förbättringar avseende tillträdesskyddet.

I syfte att trygga arbetsplatsen kommer bland annat speedgates installeras vid strategiskt utvalda ingångar, övervakningskameror installeras, översyn av skalskyddsgränser, nya behörighetskort introduceras samt en uppdatering och förbättring av besökssystemet implementeras. Dessutom kommer samtliga medarbetare i TN genomgå en grundläggande digital utbildning i brandskydd och nödutrymning.

Kontoret fortsätter arbetet från 2022 tillsammans med stadsdelsförvaltningarna och kulturförvaltningen gällande avsatta medel för parkleksinvesteringar. För att parkleksbyggnaderna ska utvecklas utifrån stadens behov behöver nu en strategi tas fram för det fortsatta arbetet.

Kontoret kan genom förebyggande insatser, i samarbete med stadsdelsförvaltningarna, öka den upplevda tryggheten kring parkleksbyggnaderna med exempelvis belysning, platsaktivering, trygghetsrondering och klottersanering.

När kontoret träffar hyresgäster i planerade hyresgästmöten finns trygghetsfrågan med som en stående punkt. För att öka förståelsen hur kontorets hyresgäster upplever tryggheten i och kring sina lokaler kommer kontoret att utföra trygghetsvandringar tillsammans med utvalda hyresgäster i samband med dessa hyresgästmöten. Urvalet består primärt av hyresgäster med ett stort antal besökare och vid vandringen kan till exempel stadsdelsförvaltningar och trafikkontoret också medverka.

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt**

Kontorets styrning mot Agenda 2030 sker i huvudsak genom samarbete med de förvaltningar som är, eller representerar, hyresgäster i kontorets bestånd. Således bidrar kontoret till Agenda 2030 genom att upplåta lokaler med rätt utformning och professionell skötsel, så att stadens verksamheter kan erbjuda invånarna jämlika och jämställda möjligheter till god hälsa, utbildning och försörjning, i enlighet med målsättningarna för den socialt, ekologiskt och

ekonomiskt hållbara staden. I kontorets projektprocess ingår att i tidiga skeden genomföra tillgänglighets-, jämställdhets- och barnkonsekvensanalyser.

Hyresgästerna i kontorets lokaler driver ett brett utbud av rörelser, allt från restauranger till scoutverksamheter. Genom att tillgodose lokalbehoven för dessa hyresgäster på ett sätt som är långsiktigt hållbart för staden kan kontoret bidra till en varierad och rik fritid för stockholmarna samt till ett levande föreningsliv och stärkt civilsamhälle. De idrotts- och kulturverksamheter som finns i kontorets bestånd riktar sig till alla och kan därför hjälpa bland annat nyanlända att etablera sig och knyta kontakter.

Kontorets lokaler ska vara till för alla oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Kontoret fortsätter arbetet med de uppskattade flexomklädningsrummen i sim- och idrottshallar. Det är könsneutrala enskilda omklädningsrum som kan användas av alla som är mer bekväma med att byta om så än i de traditionella dam- och herromklädningsrummen. Kontoret fortsätter även arbetet med ständiga förbättringar av den fysiska tillgängligheten till och inuti lokalerna. Vid större ny- och ombyggnation finns möjlighet att ta ett helhetsgrepp kring tillgänglighetsfrågorna.

Ett förvaltningsanpassat stöd för barnkonsekvensanalyser och barnchecklista har tagits fram på kontoret. Kontoret ställer sedan år 2017 krav på att en integrerad barnkonsekvensanalys ska tas fram för kontorets samtliga projekt överstigande 50 mnkr. Arbetet med barnkonsekvensanalyser görs tillsammans med verksamheten på plats. Kontoret ska fortsätta arbetet med barnkonsekvensanalyser och samverka i staden inom barnrättsfrågorna.

Som fastighetsförvaltande part är kontorets del i jämställdhetsarbetet att tillsammans med våra hyresgäster arbeta för att lokalerna är tillgängliga för alla grupper. Det innebär bland annat trygghetsskapande åtgärder i och kring fastigheterna såväl som att tillsammans med till exempel idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen anpassa lokalerna efter de målgrupper som de har i sina verksamheter. Kontoret arbetar ständigt med åtgärder som bidrar till trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler. Driftenheten utför regelbundet trygghetsronderingar, där utemiljön kring byggnader kontrolleras för att säkerställa trygghet och tillgänglighet. Bland annat ses växtlighet, buskage och belysning över.

Jämställdhetsintegrering innebär att arbetet med jämställdhet är integrerat i verksamhetens alla delar och inte är en separat fråga. Jämställdhetsfrågorna är en del av arbetet med byggprojekt – i alla byggprojekt upprättas en jämställdhetsanalys i tjänsteutlåtande. Frågor som berör jämställdhet såsom till exempel trygghet är en integrerad del i kvaliteten i projekten. Vad gäller jämställdhet i frågor så som jämställt utnyttjande av kontorets lokaler och en likvärdig tillgång för alla har kontoret stor hjälp i detta arbete av våra hyresgäster i form av idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna. Beställning av till exempel idrottsprojekt bygger på idrottsförvaltningens idrottspolitiska program där till exempel flickor är en prioriterad målgrupp. I förvaltningen av befintliga fastigheter är jämställdhetsfrågorna en integrerad del av att kontorets lokaler ska vara tillgängliga för alla. Att åtgärda till exempel trygghetsproblem är en del av detta.

Fastighetskontoret som arbetsgivare ska ge alla lika möjligheter och rättigheter på arbetsplatsen oavsett diskrimineringsgrund. Arbetet bedrivs integrerat enligt aktuella personalpolicys. Kontoret arbetar enligt stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner och kontorets egen miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag. Miljöhandlingsplanen ligger även i linje med Agenda 2030 och berör framför allt målen om hållbara städer och samhällen, hållbar energi för alla, bekämpa klimatförändringarna, ekosystem och biologisk mångfald samt hållbar konsumtion och produktion. För att nå klimat- och energimålen för programperioden ska energieffektivisering av fastighetsbeståndet fortgå och kontoret ska verka för att öka andelen återvunnen respektive förnybar energi, framför allt i samband med ny- och ombyggnation.

## **Redovisning av ekonomi**

### **Nämndens ekonomiska förutsättningar**

Kontorets prognostiserade resultat i verksamhetsplanen år 2023 uppvisar balans mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet. Detta är beaktat den budgetjustering som kontoret ansöker om i samband med verksamhetsplanen om totalt 25,0 mnkr för ökade kapitalkostnader med anledning av den höjda internräntan. Kontoret vill understryka att prognosen i nuläget är osäker då utredning pågår om i vilken omfattning kontoret kan kompensera sig för den höjda internräntan på intäktssidan. Kontoret kommer att återkomma så snart utredningen är klar.

Kapitalkostnaderna ökar med totalt 171,1 mnkr i jämförelse med kommunfullmäktiges budget för år 2023 vilket främst förklaras av den tidigare nämnda höjda internräntan. Kontorets totala intäkter ökar med 174,1 mnkr och utöver effekten av internräntan på intäktssidan återfinns ett flertal justeringar inom intäktsposten, däribland höjd konsumentprisindex-nivå på hyresavtalen och även en del nytecknade samt omförhandlade avtal.

Verksamhetens kostnader, kapitalkostnader exkluderat, ökar med 3,0 mnkr i jämförelse med kommunfullmäktiges budget för år 2023. Kontoret vill understryka att det finns stora osäkerheter i budgeten på kostnadssidan som präglas av rådande omvärldsläge. Kontoret befarar att omvärlds- och marknadsläget kan föranleda fortsatta kostnadsökningar, brist på komponenter och utökade leveranstider. Vidare anser kontoret det positivt att det i samband med budget tillförts extra medel inom investeringsbudgeten, men vill framhålla att det kommer krävas utökade personalresurser för att kunna genomföra de åtgärder som planeras i samband med de extra medel som tillförts.

Fastighetsnämnden Mnkr	VP	FB	KF	VP	Avvikelse VP 2023 vs. KF 2023
	2022	2023	2023	2023	
Hyror	1 305,6	1 336,4		1 476,8	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	22,0	23,3		21,5	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	46,2	45,3		49,0	
Arbeten åt utomstående	6,1	6,1		8,6	
Reglering av förvaltningsuppdragen	15,1	13,9		13,4	
Ersättning för Försäljningsomkostnader	10,0	10,0		8,4	
Lokalservice och FM-tjänster	20,7	20,8		24,6	
Övriga intäkter	30,3	35,9		38,5	
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 456,1</b>	<b>1 491,6</b>	<b>1 491,7</b>	<b>1 640,8</b>	<b>149,1</b>
Driftkostnader (drift)	-207,5	-205,3		-201,4	
Lokalservice och FM-tjänster	-19,4	-20,8		-24,1	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-76,3	-76,9		-82,2	
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-50,8	-50,8		-50,7	
Planerat underhåll	-37,0	-37,0		-32,0	
Arbeten åt utomstående	-6,1	-6,1		-8,6	
Reglering av förvaltningsuppdragen	-19,6	-14,8		-12,0	
Förvaltningskostnader (OH)	-132,0	-138,6		-145,6	
Fastighetskatt	-19,0	-17,8		-16,7	
Kundförluster	0,0	0,0		0,0	
Försäljningsomkostnader	-10,0	-10,0		-8,4	
Skadestånd och Vite	0,0	0,0		-1,7	
Marknadsföringsbidrag	-3,0	-3,3		-2,4	
Övriga kostnader	-30,2	-21,1		-25,3	
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-610,9</b>	<b>-602,4</b>	<b>-608,2</b>	<b>-611,2</b>	<b>-3,0</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>845,2</b>	<b>889,2</b>	<b>883,5</b>	<b>1 029,6</b>	<b>146,1</b>
Avskrivningar	-598,5	-658,0	-658,0	-626,1	31,9
Räntekostnader	-89,7	-91,7	-91,7	-294,7	-202,9
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-688,1</b>	<b>-749,7</b>	<b>-749,7</b>	<b>-920,8</b>	<b>-171,1</b>
<b>Resultat innan överskottskrav</b>	<b>157,0</b>	<b>139,5</b>	<b>133,8</b>	<b>108,8</b>	<b>-25,0</b>
Överskottskrav	157,0	196,9	133,8	133,8	0,0
Budgetjustering internränta *				-25,0	-25,0
<b>Årets resultat</b>	<b>0,0</b>	<b>-57,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FB - underlag för budget 2023 med inriktning för 2024 och 2025

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

\* Ansökt budgetjustering om 25,0 mnkr för ökade kapitalkostnader med anledning av höjd internränta

## Intäkter

Kontorets intäkter uppgår till 1 640,8 mnkr i verksamhetsplan 2023, vilket är en ökning med 149,1 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Inom posten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs mer utförligt nedan. Det finns osäkerheter i intäktsbudgeten kopplat till marknadsläget, vilket skulle kunna få effekter på kontorets intäkter.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgår till 1 476,8 mnkr vilket motsvarar en ökning om 140,4 mnkr från flerårsbudgeten. Avvikelserna härrör från flera fastigheter och beskrivs nedan.

Hyresnivån för de stadsinterna förvaltningar som hyr lokaler i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) är justerad i enlighet med en höjd internränta till 2,2 % i kommunfullmäktiges budget 2023, vilket leder till ökade hyresintäkter om 5,1 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Den höjda internräntan påverkar flera av kontorets stadsinterna hyresavtal. Utredning pågår om i vilken omfattning kontoret kan kompensera sig för den höjda internräntan på intäktssidan och kontoret återkommer så snart utredningen är klar.

Under 2022 har avtal tecknats mellan kontoret och Global Node Stockholm AB om verksamhet i Superellipsen (Skansen 22). Kontoret genomför en hyresgästanpassning i tre plan om cirka 2 400 kvm för att möjliggöra för hyresgästen att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet. I samband med uthyrningen och att fastigheten övergått från förvaltningsuppdrag till egen förvaltning ökar hyresintäkterna med 3,8 mnkr i verksamhetsplan 2023 jämfört med flerårsbudgeten.

Hyresavtalet för Långholmens hotell har omförhandlats, vilket föranleder en ökning av intäkterna med 1,1 mnkr.

Den uthyrningsbara vakansen uppgår till totalt 21,4 mnkr vilket motsvarar en ökning om 16,3 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Avvikelsen föranleds framför allt av att kontoret i flerårsbudgeten räknat med att lokaler i Kulturhuset/Teaterhuset (Skansen 23) samt Landbyska verket (Landbyska verket 1) skulle vara fullt uthyrda från och med år 2023. Då det kvarstår en del vakanser i dessa fastigheter, bland annat i samband med det dystra omvärldsläge som varit och fortsatt råder, är detta inte fallet ännu. En del av ökningen har även att göra med att marknadshyran har ökat sedan kontoret uppskattade vakanshyran i flerårsbudgeten. Kontoret fortsätter arbetet med uthyrning av dessa lokaler under kommande år.

Ändringar i tidplanen för renovering av basarerna vid Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) leder till minskade intäkter om 1,6 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Tomställningar av lokalerna görs i etapper. Även renoveringen av däckat på skeppet Af Chapman (Skeppsholmen 1:1) leder till minskade intäkter om 1,5 mnkr.

Arbetet med iordningsställande av skyddsrum, enligt uppdrag från MSB, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, fortsätter under kommande år. Kontoret har sagt upp hyresgäster för avflytt, varav några avflyttar per årsskiftet eller under år 2023. Det leder till minskade intäkter om 0,2 mnkr under år 2023.

#### *Mediaintäkter*

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader bedöms öka med 3,7 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Detta beror på högre mediakostnader då prisnivåerna ökar för samtliga typer av media. Kontoret har i budgeten tagit höjd för prisökningar avseende vatten (+25%), fjärrvärme (+8%) och el (ca +30%). Det finns också fortsatt en viss osäkerhet i förbrukningen för de fastigheter som nyligen genomgått stora renoveringar, som återspeglar sig på intäktssidan.

### *Förvaltningsuppdrag*

Reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 13,4 mnkr, vilket är en minskning med 0,5 mnkr jämfört med flerårsbudget. Förändringarna inom posten är fördelade över flera kostnadsställen men beror främst på överföringen av Superellipsen (Skansen 22) från förvaltningsuppdrag till egen förvaltning. Det sker också många förändringar för fastigheterna i Slakthusområdet som en följd av det pågående exploateringsprojektet. Av de intäkter som budgeteras för arbete åt utomstående avser 8 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall samt den information kontoret har i nuläget om projekt som planeras år 2023. Flera stora projekt planeras framöver och posten är därför höjd jämfört med flerårsbudgeten. Då beslut och beställningar saknas för vissa projekt blir posten en uppskattning och beloppet kan komma att ändras under året. Kontoret har under 2022 tecknat nya förvaltningsuppdragsavtal med exploateringskontoret för några förvaltningsuppdrag som inte var beaktade i flerårsbudgeten, vilka påverkar regleringsposterna på intäktssidan. Det avser fastigheterna i Värtahamnen (Ladugårdsgärdet 1:4), Urmakaren 49, Enskede bageri (Enskede gård 1:1) och Sandhagen 15. Kontoret har ingen separat budget för förvaltningsuppdragen utan intäkter och kostnader för dessa fastigheter återfinns under de budgetposter som berörs.

### *Idrottsanläggningar*

För idrottsanläggningarna bedöms de stadsinterna hyresintäkterna under 2023 totalt bli 526,2 mnkr. Detta innebär en ökning på 75,4 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget och beror främst på ökade kapitalkostnader på grund av den höjda internräntan.

### *Övriga kommentarer på intäktssidan*

Kontorets intäkter för FM-tjänster ökar med 3,1 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Denna intäkt tas ut av motsvarande budgeterad kostnad och får således ingen effekt på kontorets resultat. Under pandemin var FM-kostnaderna låga på grund av distansarbete. Då förvaltningarna i en större utsträckning än tidigare arbetar på plats i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) har även behovet för tjänsten ökat, vilket kräver ökade resurser för att kunna effektivisera och hantera administrationen. Indexökningar och utökning av tjänsteinnehållet driver även upp kostnaden för FM-entreprenören.

## Kostnader

Verksamhetens kostnader uppgår till 611,2 mnkr i verksamhetsplan 2023, vilket är en ökning med 3 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Inom posten har flertalet justeringar gjorts vilka beskrivs mer utförligt nedan. Kontoret befarar att rådande omvärldsläge kan föranleda fortsatta kostnadsökningar, brist på komponenter och utökade leveranstider. Flera leverantörer till kontoret har flaggat för högre omkostnader, vilket kan ge upphov till behov av omförhandling av avtal. Det finns därför stora osäkerheter i budgeten på kostnadssidan.

### *Driftkostnader*

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att budgeten inte har något utrymme för oförutsedda händelser. Driftkostnaderna uppgår till 201,4 mnkr, vilket är 3,9 mnkr lägre än i flerårsbudgeten. Kontoret bedömer att kostnaderna för fastighetsskötsel minskar med 4,7 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Detta till stor del för att kontoret i större utsträckning än tidigare kan hantera dessa arbeten med intern arbetskraft och behöver därför inte ta in lika mycket extern stöttning från entreprenader, vilket är kostnadsdrivande. För till exempel Johannes brandstation kan kontoret se resultat av att genomförda åtgärder i fastigheten har minskat kostnaden för både fastighetsskötsel och avhjälpande underhåll när teknikerna inte behöver lägga lika mycket tid där. Budgeten för dessa poster har kunnat sänkas med 0,6 mnkr år 2023. Kontorets kostnader för försäkringar ökar med 1,7 mnkr till följd av att S:t Erik försäkringar höjer försäkringspremierna.

Kontoret arbetar i linje med budgetuppdraget för att fler hyresavtal avseende inhyrda förskolor ska tecknas som direktavtal för att minska administrationen och risken som uppstår med att vara mellanhand. Under år 2022 har ett par inhyrningar avvecklats till följd av att direktavtal slutits mellan hyresvärd och hyresgäst. Detta innebär avvikelser mot flerårsbudgeten både på intäcks- och kostnadssidan men påverkar inte nettoresultatet.

### *Mediakostnader*

Kontorets kostnader för media bedöms öka med 5,3 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Detta beror på högre priser för samtliga mediatyper. Kontoret har i budgeten tagit höjd för prisökningar avseende vatten (+25%), fjärrvärme (+8%) och el (ca +30%). Det finns också fortsatt en viss osäkerhet i förbrukningen för de fastigheter som nyligen genomgått stora renoveringar. Kostnaderna för media vidarefaktureras delvis och således ökar även intäkterna för media. Det har fattats ett regeringsbeslut om kompensation för höga elpriser. Det är ännu osäkert om kontoret kommer att beröras och i sådana fall när och hur stödet kommer att utbetalas samt vad det kommer uppgå till. Det skulle kunna få effekt på utfallet år 2023.

### *Underhållskostnader*

De totala kostnaderna för avhjälpande, akut och planerat underhåll minskar med 5,1 mnkr jämfört med flerårsbudgeten, vilket främst beror på en minskning av budgeten för planerat underhåll, där kontoret lagt budget i linje med 2022 års utfall. Det finns ett generellt uppdämt renoveringsbehov men de åtgärder som behöver vidtas är i de flesta fall investeringsåtgärder.

### *Administration/Förvaltningskostnader (OH)*

Kostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH” uppgår till 145,2 mnkr, vilket är en ökning med 6,7 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Cirka 5,4 mnkr av denna ökning utgörs av ett utökat personalomkostnadspålägg år 2023 för arbetstagare födda 1958 eller senare. Utöver detta ökar även kontorets lokalhyra och hyrestillägg i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7), främst till följd av den höjda internräntan som tidigare nämnts. Kontoret kommer även under året arbeta vidare med att fullt ut implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning.

Kontoret utreder bland annat tidsredovisningsprocessen mot investeringsprojekt, vilken kan komma att genomgå en omfattande förändring mot nuvarande hantering. Således vill kontoret framhålla en risk för avvikelse mot budget beroende på hur denna utredning och detta arbete fortlöper.

Vidare har kontoret i samband med budget tillförts extra medel inom investeringsbudgeten. Kontoret vill understryka att det kommer krävas utökade personalresurser för att kunna genomföra de åtgärder som planeras i samband med de extra medel som tillförts.

### *Förvaltningsuppdrag*

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 12,0 mnkr, vilket är en minskning med 2,8 mnkr jämfört med flerårsbudgeten. Minskningen beror främst på att hyresgäster avflyttar i Slakthusområdet. Induktorn (Induktorn 33) har ökade kostnader för avhjälpande underhåll på grund av bland annat problem med rör och pumpar samt ökade kostnader för skador och åverkan. Ett nytt hyresavtal avseende Famnen 6 leder till ökade intäkter. Detta leder till minskningar i regleringsposten både avseende Induktorn och Famnen 6. Av de intäkter som budgeteras för arbete åt utomstående avser 8 mnkr förvaltningsuppdrag åt exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall samt den information kontoret har i nuläget om projekt som planeras år 2023. Flera stora projekt planeras framöver och posten är därför höjd jämfört med flerårsbudgeten. Då beslut och beställningar saknas för vissa projekt blir posten en uppskattning. Beloppet kan komma att ändras under året. Kontoret har under 2022 tecknat nya förvaltningsuppdragsavtal med exploateringsnämnden för några förvaltningsuppdrag som inte var beaktade i flerårsbudgeten, vilka påverkar regleringsposterna på intäkts- och kostnadssidan. Det avser fastigheter i Värtahamnen (Ladugårdsgärdet 1:4), Urmakaren 49, Enskede bageri (Enskede gård 1:1) och Sandhagen 15. Kontoret har ingen separat budget för förvaltningsuppdragen utan intäkter och kostnader för dessa fastigheter återfinns under de budgetposter som berörs.

### *Idrottsanläggningar*

Kontorets kostnader för idrottsanläggningar ökar med 3,1 mnkr. Ökningen inkluderar bland annat kostnader för utredningar, skadestånd samt media. De budgeterade driftkostnaderna är i linje med flerårsbudgeten. Inom driftkostnaderna återfinns minskade kostnader för fastighetsskötsel, som minskar på grund av minskat behov av extern arbetskraft, medan kostnaderna för försäkringar ökar.



### *Övriga kommentarer till kostnadssidan*

Det sammantagna utfallet av den omtaxering av hyreshusen som genomfördes under år 2022 blev lägre än vad kontoret tog höjd för. Kostnaden minskar med 1,1 mnkr jämfört med flerårsbudgeten.

### *Kapitalkostnader*

Kapitalkostnader avser kostnader för finansiering av kontorets investeringar. Dessa kostnader utgörs av avskrivningar samt ränta på lånat kapital. Avskrivningar beräknas utifrån värdet på enskilda byggnadskomponenter och deras respektive livslängder medan räntekostnaden beräknas utifrån totalt lånat kapital och en fast procentsats.

För kommande budgetår är, den av kommunfullmäktige fastslagna internräntan, som tidigare nämnt, 2,2 %. Detta innebär en höjning med 1,7 procentenheter jämfört med föregående års nivå.

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

I verksamhetsplanen för 2023 budgeterar kontoret totala kapitalkostnader om 920,8 mnkr, varav 626,1 mnkr avser avskrivningar och 294,7 mnkr avser räntor. Den största enskilda förändringen jämfört med tidigare år är höjningen av internräntan, vilket innebär en stor förändring på räntekostnaden för kontoret. Kontoret ansöker om en budgetjustering i samband med verksamhetsplanen på totalt 25,0 mnkr avseende ökade kapitalkostnader med anledning av den höjda internräntan.

## **Investeringar**

Investeringsbudgeten består av en långsiktig plan avseende idrottsanläggningar samt en för övriga anläggningar och en utökad plan för ett antal prioriterade projekt, även denna fördelad på investeringar avseende idrottsanläggningar samt övriga idrottsanläggningar.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2023 utgått från kommunfullmäktiges budget. I denna ökar den totala investeringsbudgeten väsentligt jämfört med 2022, bland annat till följd av en miljard i nya investeringsmedel för idrotten tillförs de kommande fyra åren. Denna satsning genomförs för att det råder stor anläggningsbrist i Stockholm. Medel har tillförts till den utökade planen för idrottsanläggningar för att genomföra de projekt som ingår i satsningen.

Med stöd av stadens metoder för prioritering av investeringar har fastighetskontoret utifrån kommunfullmäktiges budget utarbetat en mer detaljerad investeringsbudget för de kommande åren. Kontoret kommer att ha ett fortsatt fokus på styrning, effektivitet och kostnadsmedvetenhet. Prioriteringar mellan och inom investeringsprojekt i syfte att begränsa investeringsutgifterna och därmed bidra till en långsiktigt hållbar egenfinansieringsgrad för stadens investeringar kommer att vara fokus för arbetet under det kommande åren.

I kommunfullmäktiges budget är inriktningen att privatiseringslösningar avseende anläggningar ska undvikas. Kontoret ska därför tillsammans med idrottsnämnden planera för att ta tillbaka ett antal ännu ej genomförda privatiseringslösningar till egen regi.

Detta påverkar t.ex. projekt rörande den nya multihallen på Vårbergs IP, renovering av

Brännkyrkahallen och ersättningsanläggning för Västertorps sim- och idrottshall. Dessa projekt ska uppföras i stadens regi. För att påbörja arbetet med detta har kontoret tilldelats medel i den utökade planen för idrottsinvesteringar. Vidare ska Gubbängshallen vara kvar i egen regi. Framtida användning samt möjlighet till utveckling av befintliga hallar i Gubbängen kommer också undersökas i samband med att behovet av detta väntas uppstå.

I verksamhetsplanen för 2023 har kontoret överprognosticerat projektvolymen som återfinns i de långsiktiga planerna. Detta för att tidigare erfarenhet visar att projekt ofta förskjuts i tid eller omprioriteras under året. Effekten av detta, sett över hela portföljen, är att kontoret behöver planera för mer verksamhet än vad som inryms i budgeten för att säkerställa att alla tillgängliga medel förbrukas under året.

Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger kan en bättre prognossäkerhet uppnås. Denna överbudgetering har gjorts för både investeringar i idrottsanläggningar samt investeringar exklusive idrottsanläggningar, och budget för nyinvesteringar har gjorts i dialog med idrottsförvaltningen.

För investeringar exklusive idrottsanläggningar är överbudgeteringen för år 2023 cirka 190 mnkr och för investeringar avseende idrottsanläggningar cirka 200 mnkr.

Mer utförlig information finns i bilaga 6.

## **Försäljningar av anläggningstillgångar**

Kontoret fortsätter bedriva arbetet med omvandling eller avyttring av fastigheter som inte används för den egna verksamheten, eller behövs för det kommunala uppdraget, alternativt är av strategiskt intresse för nämndernas uppdragsområden. Målsättningen ska vara att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna lokaler, vilket bidrar till långsiktig hållbarhet i staden.

Kontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på en öppen marknad. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar, vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid.

Under 2023 planerar kontoret att avsluta ett antal försäljningsprojekt kring bostadsrätter. Den budgeterade köpeskillingen är totalt cirka 26,5 mnkr. Försäljningsomkostnaderna för dessa projekt väntas bli ca 8 mnkr under kommande år. Nivån på köpeskillingen är osäker och kan behöva justeras under året beroende på ytterligare intensifiering av försäljningsarbetet. Detta kan komma att påverka även försäljningsomkostnaderna. Vid försäljningen av alla dessa objekt väntas ett positivt resultat på cirka 2 mnkr för staden som helhet.

## **Verksamhetsprojekt (driftprojekt)**

Med anledning av genomförande av Förbifart Stockholm har grundvattennivån sänkts i området och idrottsanläggningens läktare och fotbollsplan har fått sättningsskador. De budgeterade kostnaderna för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP beräknas år 2023 uppgå till 8,6 mnkr. Den totala prognosen

för åtgärderna uppgår till 98,5 mnkr. De ökade kostnaderna jämfört med ursprunglig budget beror bland annat på högre anbud avseende husbyggnadsentreprenader och fortsatt ökade utredningskostnader samt efterföljande entreprenadkostnader. Kostnaderna för åtgärderna hanteras av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret och belastar således inte kontorets resultat. De presenteras därför inte i uppföljningen av resultaträkningen. Kontoret arbetar aktivt med att minska negativ påverkan som exempelvis stillestånd på verksamheten från projektet. Staden har en pågående process gentemot Trafikverket avseende ersättning med anledning av uppkomna skador.

## Budgetjusteringar

Kontoret ansöker om en budgetjustering i samband verksamhetsplanen år 2023 på totalt 25,0 mnkr i utökade medel avseende ökade kapitalkostnader med anledning av den höjda internräntan, som kontoret bedömer inte fullt ut kan kompenseras för på intäktssidan.

Inför 2023 kommer kontoret att ansöka om medel för klimatinvesteringar på totalt 43,9 mnkr. För trygghetsskapande åtgärder ansöker kontoret totalt om 12,1 mnkr. Kontoret ansöker om investeringsmedel för upprustning av parklekar om 1,1 mnkr. Fördelningen av dessa medel visas i tabellerna nedan. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden		Investeringar exklusive idrottsanläggningar	
Anläggning	Projekt		Ansökt 2023
Af Chapman	LED belysning Reling af Chapman		1 800 000
Stadsbiblioteket	LED-belysning facksal 3		1 000 000
Plantan 1	Plantan 1, ersätta elpanna med Luft/Vattenvärmepump		300 000
Skansen 22	Glasfasad Superelipsen		5 500 000
<b>Totalt</b>			<b>8 600 000</b>

Trygghetsinvesteringar Fastighetsnämnden		Investeringar exklusive idrottsanläggningar	
Anläggning	Projekt		Ansökt 2023
Midsommarkransens skola	Trygghetsbelysning		500 000
Lilla Katrineberg 2	Trygghetsbelysning på baksidan av byggnaden mot berg och utrymningsväg		100 000
Medborgarhuset	Belysning av entré och ledstänger trappor		1 500 000
Liljevalchs	Belysning mot Djurgårdsvägen, entré Bergstenshuset		2 000 000
<b>Totalt</b>			<b>4 100 000</b>

Parklekinsvesteringar Fastighetsnämnden		Investeringar exklusive idrottsanläggningar	
Anläggning	Projekt		Ansökt 2023
Hässelängens parklek	Renovering av klimatskal, dagvattenhantering, golvåtgärder samlingsrum m.m.		1 100 000
<b>Totalt</b>			<b>1 100 000</b>

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar idrottsanläggningar	
Anläggning	Projekt	Ansökt 2023
Aspuddens IP	Planbelysning och styr A-plan	1 500 000
Axelsbergs BP	Planbelysning och styr	1 000 000
Bagarmossens BP	Planbelysning och styr	1 200 000
Enskede IP	Planbelysning och styr A- och B-plan	2 000 000
Farsta IP	Planbelysning och styr	1 500 000
Hammarbyhöjdens IP	Planbelysning och styr	1 200 000
Hasselby IP	Planbelysning och styr	1 000 000
Kårtorps IP	Planbelysning och styr A-plan	1 000 000
Malarhöjdens IP	Planbelysning och styr	1 500 000
Nälsta BP	Planbelysning och styr	1 500 000
Sandåkra BP	Planbelysning och styr	1 000 000
Skarpnäckshallen	Belysning och styr skarpnäckshallen	1 200 000
Skarpnäcks sportfält	Planbelysning och styr baseboll	1 500 000
Skarpnäcks sportfält 2	Belysning och styr rugby	500 000
Satra BP	Planbelysning och styr	1 000 000
Satra IP	Planbelysning och styr	1 500 000
Tanto BP	Planbelysning och styr A-plan	1 000 000
Akeshovs BP	Planbelysning och styr	1 500 000
Gubbängens bad/gym	LED-belysning i båda småhallarna	600 000
Nälstabadet	Installation av ackumulatortankar	1 000 000
Järvabadet	Solcellsanläggning	1 500 000
Engelbrektshallen	Byte till ny LED belysning samt styrsystem i stora hallen inkl. hoppdel, motionsrum samt på fotbollsplan (utvärdigt).	1 500 000
Gubbängshallen	Byte till ny LED belysning samt styrsystem i stora och lilla hallen, korridorer, omklädningsrum	2 000 000
Smedshagshallen	Byte till ny LED belysning samt styrsystem i lilla salen	400 000
Vintervikshallen	Byte till ny LED belysning samt styrsystem i idrottshall /ar	800 000
Stockholms Stadion	LED-belysning läktare	1 200 000
Tensta Sol 1	LED-belysning korridorer samt omklädnings-, personal- och duschrum	500 000
Tensta Sol 2	LED-belysning simhallen motionsbassäng	2 000 000
Skondalshallen	LED-belysning idrottshallen	1 200 000
<b>Totalt</b>		<b>35 300 000</b>

Trygghetsinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar idrottsanläggningar	
Anläggning	Projekt	Ansökt 2023
Husbyhallen	Trygghetsbelysning	500 000
Hagsåtrahallen, etapp 2	Hagsåtrahallen - Trygghetsbelysning på fasad samt på utsatta platser invid byggnad	400 000
Hasselbyhallen	Trygghetsbelysning, fasad utvärdigt (som ej har uppdaterats under 2022)	600 000
Hjorthagshallen	Trygghetsbelysning runt hallen och gångväg	500 000
Smedshagshallen	Trygghetsbelysning	500 000
Satra IP	Trygghetsåtgärder	2 500 000
Västberga IP	Trygghetsbelysning	1 000 000
Örby BP	Trygghetsbelysning	500 000
Enskede ridanläggning	Trygghetsbelysning	300 000
Farsta ridanläggning	Trygghetsbelysning	300 000
Grimsta ridanläggning	Trygghetsbelysning	300 000
Satra ridanläggning	Trygghetsbelysning	300 000
Akeshovs ridanläggning	Trygghetsbelysning	300 000
<b>Totalt</b>		<b>8 000 000</b>

I samband med tertialrapport 1 avser kontoret återkomma med ansökningar om ytterligare parkleksinvesteringar.

## Ombudgeteringar

I samband med att kontoret lämnar in verksamhetsberättelse för år 2022 bedömer kontoret att det finns ett behov av att begära ombudgetering av tilldelade klimatinvesteringsmedel.

Detta beror på att inte alla projekt har hunnit avslutas under innevarande år. Totalt bedöms att det finns ett behov av att ombudgetera cirka 7,8 mnkr fördelat enligt nedan tabell.

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar idrottsanläggningar	
Anläggning	Projekt	Ombudgetering 2022
Grimsta ishall	Byte av kylkompressorer, värmeåtervinning och ledningar i mark	200 000
Husby ishall	Byte av kylmaskin inkl. värmeåtervinningssystem	5 600 000
Östermalms IP	Byte av belysning till LED på fotbollsplanen/Bandybanan	1 300 000
<b>Totalt</b>		<b>7 100 000</b>

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar exklusive idrottsanläggningar	
Anläggning	Projekt	Ombudgetering 2022
Arsta Ateleje	Installation av luft-vattenvärmepump	250 000
Arsta ga skola	Installera isolerrutor	400 000
<b>Totalt</b>		<b>650 000</b>

## Omslutningsförändringar

Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner omslutningsförändring om 149,1 mnkr inom driftbudgeten. Förändringen avser främst ökade kapitalkostnader som en följd av ökningen av internräntan.

## Systematiskt kvalitetsarbete

Kvalitet handlar om värdet som skapas i förhållande till de resurser man förfogar över. Det vill säga det som görs i det dagliga arbetet: i drift av fastigheter, uthyrning, energieffektivisering, byggprojekt osv. Kontoret arbetar efter stadens ambition om att service och tjänster ska vara relevanta och av hög kvalitet för såväl dagens som morgondagens medborgare.

### *Målkonflikter och strukturella hinder*

Inom staden delar vi ett flertal IT-stöd/-tjänster i syfte att uppnå effektivitet och samordning. Utformningen av IT-stöden/-tjänsterna är inte alltid anpassade för de olika förutsättningar och behov som finns inom stadens olika verksamheter. Detta leder till att vissa IT-stöd/-tjänster upplevs som stort hinder för utveckling inom området.

### *Kultur, ledarskap, kapacitet och systematiskt arbete*

Under 2023 ska kontoret arbeta vidare med att stärka och utveckla kultur, ledarskap och kapacitet som främjar kvalitetsutveckling, innovation och digitalisering i syfte att:

- uppnå mål, önskade resultat och effekter
- använda resurser effektivt
- leva upp till invånarnas samt stadens anställdas behov och förväntningar

Insikter om kunders och hyresgästers upplevelser, behov och förväntningar är en viktig nyckel för utveckling av verksamheten. För att samla in detta använder fastighetskontoret av ett flertal kanaler och metoder. Löpande synpunkter och felanmälningar kan lämnas in via samtal, webb och mail för att sedan hanteras och besvaras via fastighetssystemet Faciliate. Kundförvaltare inhämtar synpunkter och förbättringsförslag i möten med andra förvaltningar. Kontoret deltar i också platssamverkan och använder framtagna underlag om behov och önskemål från andra förvaltningar.

Fastighetskontoret spanar, ett initiativ som startade under slutet av 2022, kommer att etableras och vidareutvecklas under 2023. Det är en funktion för att fånga in det som medarbetare ser och hör med betydelse för kvalitet i fastighetskontorets arbete och uppdrag – det kan avse interna förbättringsmöjligheter, kund- och omvärldsspaningar samt spridning av goda exempel. Spaningarna analyseras i kluster i tvärfunktionellt nätverk tre gånger per år. Därefter lyfts insikter och beslutsunderlag till ledning och chefer. Medarbetare och förvaltningsgrupp får återkoppling på hur spaningarna har omhändertagits med start under första kvartalet 2023. Detta i syfte att stärka organisationens förmåga att utveckla och upprätthålla kvalitet sitt uppdrag.

Under 2023 kommer huvudfokus vara på att förenkla och ta bort arbetsmoment, dokumentation och IT-system som inte längre gagnar kontorets uppdrag. Detta görs i olika initiativ bland annat i samband med uppgradering av det digitala synliggörande av hur kontoret arbetar i sina processer samt förbättrar möjligheterna för medarbetarna att hitta och använda de mallar och övrigt stöd som medarbetare behöver i sitt dagliga arbete. I arbetet synliggörs också kontorets viktigaste samarbetspartners inom staden och externt. Detta kommer att vara ett stöd i den fortsatta utvecklingen av samverkan.

Under våren 2023 kommer kontoret utvärdera och vidareutveckla sitt arbete med kvalitetsperspektivet som en del av verksamhetsplanering, genomförande och uppföljning.

**Slut**

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-01-24