

2023-02-09

**Handläggare**  
Lena Lien  
Telefon: 08-508 270 00**Till**  
Fastighetsnämnden

## **Verksamhetsberättelse VB 2022 för Fastighetsnämnden**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2022.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 7,8 mnkr avseende medel för klimatinvesteringar.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

**Fastighetsnämnden**

08-508 270 00

start.stockholm

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande analys .....</b>	<b>5</b>
<b>Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål .....</b>	<b>5</b>
KF:s inriktningsmål: 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla .....	5
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskknusaper är kort .....	7
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i .....	7
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige.....	13
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet .....	13
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande.....	14
KF:s inriktningsmål: 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt .....	14
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv .....	15
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamhetens skiftande behov .....	15
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet.....	16
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring.....	17
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö .....	19
KF:s inriktningsmål: 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden .....	31
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser.....	33
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna.....	37
<b>Uppföljning av ekonomi .....</b>	<b>41</b>
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	41
Investeringar .....	47
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	47

Verksamhetsprojekt (driftprojekt) .....	48
Ombudgeteringar .....	48
Analys av balansräkning.....	48
<b>Särskilda redovisningar.....</b>	<b>49</b>
Agenda 2030 .....	49
Jämställdhet .....	50
Barns rättigheter.....	51
<b>Bedömning av nämndens interna kontroll .....</b>	<b>51</b>
<b>Systematiskt kvalitetsarbete.....</b>	<b>51</b>
<b>Slut.....</b>	<b>53</b>

## Bilagor

*Bilagorna 4-5: Sekretess enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen (2009:400)*

*Bilaga 1 - Uppföljning av intern kontroll 2022*

*Bilaga 2 - GDPR Årsrapport 2022*

*Bilaga 3 - Nyckeltal 2022 Fastighetsnämnden*

*Bilaga 4 – Investnetto VB 2022*

*Bilaga 5 – Investeringar VB 2022*

*Bilaga 6 - Slutrapport Klimatinvestering Bredäng - LED*

*Bilaga 7 - Slutrapport Klimatinvestering Enskedehallen - LED*

*Bilaga 8 - Slutrapport Klimatinvestering Farstaängens parklek - värmepump*

*Bilaga 9 - Slutrapport Klimatinvestering Gärdeshallen - LED*

*Bilaga 10 - Slutrapport Klimatinvestering Hagsätrahallen - LED*

*Bilaga 11 - Slutrapport Klimatinvestering Högdalens Sol - LED*

*Bilaga 12 - Slutrapport Klimatinvestering Kronohäktet-Sjukhuset - LED*

*Bilaga 13 - Slutrapport Klimatinvestering Kronohäktet-Spinnhuset - LED*

*Bilaga 14 - Slutrapport Klimatinvestering Nälstabadet - Solvärme*

*Bilaga 15 - Slutrapport Klimatinvestering Sjömansskolan - fönster*

*Bilaga 16 - Slutrapport Klimatinvestering Skanstullshallen - LED*

*Bilaga 17 - Slutrapport Klimatinvestering Stadsbiblioteket Barnens bibliotek - LED*

*Bilaga 18 - Slutrapport Klimatinvestering Stadsbiblioteket facksal 1-2 - LED*

*Bilaga 19 - Slutrapport Klimatinvestering Tekniska nämndhuset - Solceller*

*Bilaga 20 - Slutrapport Klimatinvestering Tensta SoI - LED*

*Bilaga 21 - Slutrapport Klimatinvestering Årsta ga skola - LED*

## Sammanfattande analys

Kontoret bedömer att samtliga inriktningsmål uppfylls helt under år 2022. Verksamhetsåret har präglats av osäkerheter som en konsekvens av ett skakigt omvärldsläge med anledning av kriget i Ukraina. Omvärldsläget har bland annat medfört stigande materialkostnader, ökade energikostnader, brist på komponenter och utökade leveranstider. Därtill kommer dessutom en inflationsökning. Trots detta har kontoret kunnat utföra en mängd effektiva samt innovativa projekt och åtgärder som beskrivs utförligt nedan under respektive inriktningsmål. Kontoret har även under året börjat se en försiktig återhämtning efter pandemin och nya hyresavtal har kunnat tecknas i flera av kontorets fastigheter.

Årets utfall 2022 redovisar ett resultat inklusive kapitalkostnader om 174,1 mnkr, en positiv avvikelse om +17,1 mnkr mot verksamhetsplanen.

## Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

### **KF:s inriktningsmål: 1. En modern storstad med möjligheter och valfrihet för alla**

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 1 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, uppfylls helt under år 2022.

Det rådande omvärldsläget med krig i närområdet har kommit att påverka kontorets verksamhet under året. Kontoret konstaterar bland annat fortsatta höjningar av materialpriser och räntekostnader, brist på komponenter och utökade leveranstider. Under hösten har även staden uppmanat sina förvaltningar och bolag att medverka till minskad samhällelig elanvändning och uppmanar till en hög beredskap för att ytterligare minska elanvändningen vid skärpt läge och planera för ett eventuellt strömbortfall. Kontoret har under hösten arbetat intensivt med åtgärder som syftar till minskad elanvändning. Ett antal större byggnader har inventerats och minskade drifttider med en timme om dagen har genomförts med elbesparing till följd. I Kulturhuset (Skansen 23) har kontoret samarbetat med hyresgästen Kulturhuset Stadsteatern som genom energironder lyckats minska elanvändningen stort. Ytterligare åtgärder som vidtagits är informationsinsatser till hyresgäster och samarbete med övriga förvaltningar.

Kontoret arbetar ständigt med åtgärder som bidrar till trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler. Under året har en rad trygghetsinvesteringar gjorts i stadsmiljön för att stärka den upplevda tryggheten som sly- och trädröjning och belysningsåtgärder. Utredningen om effektbelysning är färdigställd men har i och med nya direktivet om elbesparing skiftat fokus till trygghetsskapande åtgärder.

Kontoret arbetar även med aktivitetskapande åtgärder för att skapa liv och rörelse på utsatta platser. Trygghetsvandringar har genomförts tillsammans med polis och stadsdelsförvaltningar och kontoret har under året varit med i flera platssamverkansgrupper i olika delar av staden.

Trygghetsronderingar genomförs regelbundet och systematiskt av kontoret runt våra byggnader. I alla hyresgästmöten har kontoret nu trygghet som en stående punkt på dagordningen för att diskutera och fånga upp trygghetsfrågor och i genomförd hyresgästundersökning påvisas goda resultat gällande den upplevda tryggheten.

Under året har kontoret i samråd med stadsdelsförvaltningarna och kulturförvaltningen rustat upp och förbättrat många av stadens parkleksbyggnader och även planerat för fortsatt utveckling för att dessa lokaler ska kunna nyttjas långsiktigt.

Den digitala utvecklingen i kontorets byggnader har stått i fokus under året för att hitta sätt att systematiskt mäta, dokumentera, och analysera exempelvis energiförbrukning och elanvändning samt förbättra möjligheterna till distansavläsning.

Staden har som mål att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha möjlighet till delaktighet i samhället. Kontoret arbetar systematiskt med att tillgodose tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning i alla projekt.

På uppdrag av stadsdelarna arbetar kontoret med att säkerställa att stadens behov av boenden för personer med funktionsnedsättning samt för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt.

Under året har det strategiska arbetet fortsatt med att säkerställa en hållbar förvaltning av kontorets byggnader med höga kulturhistoriska värden. Antikvarisk kompetens anlitas i alla relevanta projekt och antikvariska inventeringar och vårdprogram tas fram i de fall de saknas och bedöms ha en betydelse för den långsiktiga förvaltningen av byggnaderna.

Vårdprogram som tagits fram under året är exempelvis Solviksvillan, Hägerstalunds gård, Ankarströmska huset, Lerkrogen, Liljevalchs, Röda villan, Skogsbo, Portiken 1 samt ett urval av byggnaderna i Vinterviken.

Uppmärksam under året har varit renoveringen av HMS af Chapman som fått ny rigg och bogserats tillbaka till Skeppsholmen. Ytterligare en aktuell fråga som kontoret hanterat rör befolkningskydd och upprustning av skyddsrum.

I juni återinvigdes Högdalens simhall efter fyra års renovering. Inriktningsbeslut avseende renovering och upprustning av Eriksdalsbadet och Kampenmentsbadet har fattats under perioden. Även genomförandebeslut gällande renovering av Älvsjöbadet har fattats. Kontoret har genomfört åtgärder för att Stadshusets publika delar ska vara i bästa möjliga skick inför 100-års jubileet 2023. Även en teknisk statusinventering har slutförts av kontorets ateljébestånd.

Genom aktiv förvaltning har kontoret under året bland annat tecknat nya hyresavtal för två stora lokaler i city. I Superellipsen (Skansen 22) öppnar under 2023 ett musik och kulturskapande center och i Teaterhuset (Skansen 23) öppnar ett nytt kontorshotell. Kontoret har under året även omförhandlat hyresavtal gällande hotell- och restaurangverksamhet på Långholmen, (Alstavik 1). I och med renoveringen av Tekniska nämndhuset sitter nu alla tekniska förvaltningar samlade i bygganden. Kontoret har ansvarat för förvaltningarnas gemensamma FM-tjänster. Kontorets verksamhet flyttade under året från Kanalhuset och projektering för annan användning av dessa lokaler pågår.

Kontoret har under året anlagt två bollplaner med hybridgräs på Gärdet.






I detta utvecklingsprojekt ges staden möjlighet att jämföra hur olika underlag och planer kan nyttjas effektivt. Spelklara planer beräknas till våren 2023 när gräset satt sig. Kontoret har under året även testat nya innovativa tekniker som till exempel installation av en komponent vid vattenfyllning av ismaskiner som ger energibesparingar samt avancerad fototeknik vid restaureringen av pannåerna i Pelargången i Stockholms stadshus (Eldkvarn 1).

## KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort

● Uppfylls helt

### Analys

Under 2022 har kontorets driftenhet tagit emot fyra feriearbetande ungdomar. Kontoret har även tagit emot totalt fem praktikanter från högskola och/eller annan verksamhetsförlagd utbildning inom områdena kundförvaltning, drift, säkerhet samt miljö och hållbarhet. Kontoret har under året också sysselsatt en person från Stockholmsjobb inom administration samt anställt två traineer som deltar i stadens traineeprogram. Kontoret har fortsatt inga ofrivilliga deltidstjänster och ett lågt antal personer med annan anställningsform än tillsvidare.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Arsmål	KF:s årsmål	Period
●  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	4			4	4 st	Tas fram av nämnd/s tyrelse	VB 2022
●  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1			0	1 st	Tas fram av nämnd/s tyrelse	VB 2022
●  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	5			4	5	Tas fram av nämnd	VB 2022
●   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st			4 st	0 st	9 000 st	VB 2022

## KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2. Stockholm är en trygg, säker och välskött stad att bo och vistas i

● Uppfylls helt

### Analys

I samråd med stadsdelsförvaltningar och kulturförvaltningen har kontoret under året planerat och utfört underhållsåtgärder i form av upprustning och förbättringar på ett tjugotal av stadens parkleksbyggnader enligt nedan lista:

- Bandängens parklek
- Högdalens kvartersgård
- Rågdalens parklek
- parkleken Stacken
- Farstaängens parklek
- Forsängens parklek
- Starrmyrans parklek
- Aspuddens parklek
- Kristallens parklek
- Hässelängens parklek
- Brödkavelns parklek
- Bagarmossens parklek
- Ekholmens parklek
- Kulans parklek
- Vårgårdens parklek
- Ängens parklek
- Björnsträdgårds parklek
- Högalidsparkens parklek
- Gustav Adolfsparkens parklek
- Humlegårdens parklek
- Tessinsparkens parklek

Detta för att långsiktigt kunna bibehålla och erbjuda lokaler att nyttja i stadens parker. Beställningar från stadsdelsförvaltningarna under 2022 har dock inte inkommit motsvarande den centralt avsatta investeringsbudgeten på 30 mnkr, totalt utfall blev cirka 14,8 mnkr. Planering och utveckling av parkleksverksamheten och användning av parkleksbyggnaderna fortsätter under 2023. Flera parkleksbyggnader fick i början av året stänga då det fanns misstanke om kreosot i byggnaderna. Efter utredningar och provtagningar visade resultaten att ingen fara förelåg för att vistas i dessa byggnader.

Kontoret arbetar ständigt med åtgärder som bidrar till trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler. Under 2022 har en rad trygghetsinvesteringar gjorts i stadsmiljön. På Ängby IP gjordes en stor åtgärd med ny belysning runt stora delar av idrottsplatsen. Gång- och cykelvägar har belysts med hjälp av både höga stolpar och låga pollare för att inte störa boende i anslutning till IP. Runt Zinkenstams IP och Hjorthagens IP har träd och sly rensats bort samt belysning förbättrats. Ytterligare belysningsåtgärder har slutförts bland annat på Spånga IP, Kärrtorps IP och Enskede IP. På Fruängen IP har ett medborgarförslag under året lett till att belysningsåtgärder genomförts. På Mälarhöjdens IP har trygghetsskapande åtgärder utförts med centrala medel i samband med nybyggnation av omklädningsbyggnader och här har en gång- och cykelväg anlagts tillsammans med stadsdelen samt utegym, ökad belysning och slyröjning.

Under året har konstgräsmattan på Sköndals 7-spelsplan invigts. Planen kan även användas av skola och för spontanidrott. Kontoret har påbörjat projekt för platsaktivering, så som utegym,



basket eller boule på Farsta och Gubbängens idrottsplatser. Runt Hagsåtrahallen har röjningsarbete av sly och träd utförts samt arbete med belysningsåtgärder påbörjats. Åtgärder för att säkra taket mot obehöriga besökare har genomförts på Hässelbyhallen. Ett genomförandebeslut har under året fattats för trygghetsskapande åtgärder avseende Stadsbibliotekets (Spelbomskan 16) terrasser, såsom förstärkning av gångstråk, belysning samt platsaktivering.

Kontoret har tillsammans med polis och stadsdelsförvaltningar utfört trygghetsvandringar i och runt idrottsanläggningar som exempelvis Nytorpsbadet och Skarpnäcks sportfält, vilket resulterat i slyröjning och utredning av belysningsåtgärder. Kontoret också utfört rivning av bodar vid Nytorpsbadet samt planerat rivning av bodar vid Vinsta BP, då dessa varit i dåligt skick och dragit till sig obehöriga personer. De har även utsatts för skadegörelse och klotter.

I samarbete med stadsdelsförvaltningarna har kontoret planerat och utfört trygghetskapande åtgärder som stärkt yttre belysning runt förskolor och parklekar, som till exempel runt förskolan Fyren i Enskede-Årsta-Vantör och förskolan Rosteriet i Hägersten-Älvsjö.

Kontoret har även i samarbete med stadsinterna hyresgäster till exempel planerat för trygghetskapande åtgärder vid Lilla Katrineberg 2 i Liljeholmen inför kommande inflyttning av ungdomsgård och ungdomsmottagning.

Kontoret utför regelbundet trygghetsronderingar, där utemiljön runt om byggnader kontrolleras för att säkerställa en god upplevd trygghet och tillgänglighet. Under 2022 har över 175 trygghetsronderingar utförts och arbetet fortsätter systematiskt över nästkommande år.

I alla hyresgästmöten har kontoret nu trygghet som en stående punkt på dagordningen för att diskutera och fånga upp trygghetsfrågor. I en genomförd kvalitativ hyresgästundersökning påvisas goda resultat gällande den upplevda tryggheten bland kontorets hyresgäster.




Kontoret har under året varit med i flera platssamverkansgrupper i olika delar av staden, i syfte att tillskapa trygga och attraktiva utemiljöer. Som till exempel City i samverkan och Mötesplats Södermalm. I Akalla By har kontoret tillsammans med stadsförvaltningen, trafikkontoret, polisen, fältassistenter och hyresgäster regelbundna möten för att få ett helhetsperspektiv på trygghetsfrågorna. Kontoret deltar fortsatt i platssamverkan Sergels torg, där antalet brott minskat. Denna samverkan har resulterat i ett nytt avtal för de kommande tre åren där flertal av områdets fastighetsägare medverkar. I arbetet med att aktivera platsen har flera evenemang genomförts, bland annat avmarscherar vaktparaden till fots från Sergels torg utvalda dagar.

Under året har verksamhet öppnat i Krügerska annexet (Marieberg 1:27) vid Smedsudden och platsen som tidigare bedömdes som otrygg har aktiverats. Kontoret samarbetar med stadsdelsförvaltningen och hyresgästen för att säkerställa renhållning och ljudnivå i området.

Ytterligare trygghetsfrågor i samverkan med andra förvaltningar har hanterats av en särskild utsedd trygghetsmordnare. Kontoret har deltagit i stadens övergripande samverkansmöten avseende säkerhet- och trygghetsfrågor som veckovis hålls av stadsledningskontoret. Samverkansrapporten från mötena har skickas ut till samtliga enhetschefer.

Kontoret har genomfört åtgärder för att Stockholms stadshus (Eldkvarn 1) publika delar ska vara i bästa möjliga skick inför 100-års jubileet 2023. Bland annat har statyer och utsmyckningar förgyllts, som St. Görän och Draken, en ny lambrekäng, gardinkappa, har monterats i Blå Hallen, pannåerna i Pelargången har restaurerats och fontäner samt Wallenbergsmuren i Stadshusparken renoverats. Arbetet fortgår under början av 2023. Under året har Ulvsunda kvarn (Ulvsunda 1:1) fått effektbelysning. Arbetet med effektbelysning har i och med nya direktiv om elbesparing skiftat fokus till trygghetsskapande belysning, med låg elanvändning. I de fall effektbelysning redan finns ska kontoret tillse att det sker energieffektivt.

Under året har ett arbete genomförts med att ta fram kontorets krisberedskapsplan och krisorganisation. Detta arbete har skett utifrån ett nytt koncept och en ny metod som gäller för samtliga förvaltningar och bolag. I samband med detta arbete har kontoret tagit fram en långsiktig övningsplan där krisberedskapen och dess organisation ska övas i syfte att pröva, utvärdera och anpassa hantering av kriser inom ramen för arbetet med ständiga förbättringar. Under hösten 2022 har kontoret även arbetat med kontorets risk- och sårbarhetsanalys enligt stadens nya metod och modell. Arbetet har fokuserats på identifiering och riskvärdering av samhällsviktig verksamhet. En delleverans har skett enligt anvisning och rapporteras till stadsledningskontoret i slutet av oktober. Arbetet kommer att fortsätta under 2023, och målsättningen är att kontoret ska ta fram en heltäckande risk- och sårbarhetsanalys där även övriga risker såsom skyfall, höjda vattennivåer, markstabilitet, liv/hälsa, ekonomi och verksamhet ska ingå.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, kulturnämnden och stadsdelsnämnderna kartlägga och prioritera det långsiktiga investeringsbehovet i stadens parklekar	2022-01-01	2022-06-30	
✓  Kommunstyrelsen ska i samråd med fastighetsnämnden, trafiknämnden och stadsdelsnämnderna följa upp satsningen på trygghetsinvesteringarna. Detta för att skapa en samlad bild över de insatser som genomförts och vad resultatet blivit samt sprida goda exempel, erfarenheter och lärdomar	2022-01-01	2022-06-30	
✓  Nämnder och bolagsstyrelser ska omsätta lärdomar från krishantering av pandemin i uppdaterad beredskapsplanering, såsom krisledningsplanering, kontinuitetsplanering och krisledningsövningar	2022-01-01	2022-12-31	

## Nämndmål: Digital utveckling i byggnader

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

- Styrning och mätning av energi fortsätter
- Utredning av säker digital utveckling är genomförd
- Fortsätta med testbäddar avseende AI-styrning

## Analys

Under 2022 har referensgivare för temperatur och fukt installerats i fyra byggnader, Pilträdet 11 hus 5, Glasbruket 3, Dohlströms 1 och Pilträdet 9, för att möjliggöra övervakning av inomhusklimat. Detta medför förbättrat inomhusklimat och möjlighet till energieffektivisering genom att undvika övervärmning.

Arbetet med att visualisera och styra uppvärmningen via ett överordnat styrsystem är utfört i Pilträdet 11 hus 5. Funktionen granskas i nuläget för att vidare kunna implementeras i de övriga byggnader där referensgivare har installerats. En teknisk anvisning för att snabbare kunna implementera samma lösning i andra byggnader har arbetats fram under året.

I början av året identifierades behov av ytterligare energimätare i ett flertal byggnader för att bättre kunna mäta och följa upp byggnaders energiprestanda. Arbetet fortlöper med test av nya leverantörer och systemlösningar.

Behov av uppdatering av fastighetssystemets energiuppföljningsmodul identifierades och beställdes under våren. Uppdateringen med de nya funktionerna levererades under mitten av december. Testning och utvärdering sker under början av 2023 för att hitta en lösning för energiuppföljning som hela verksamheten kan ta del av. Under året har idrottsbyggnadernas fjärrvärme- och elmätare lagts in i fastighetssystemet för enklare uppföljning, utvärdering och jämförelse av energiprestanda inför exempelvis om- eller nybyggnation.

Kontoret har under året omvärldsbevakat AI-marknaden. Kontoret har installerat två AI installationer under 2021 varav den på Strömsborg 1 för närvarande är inaktiv på grund av byte av styrsystem. AI-installationen i Mälarhöjdens gymnastikhall är i drift och utvärdering fortgår.

Under året har kontoret kartlagt och identifierat behov av stärkt mobiltäckning i vissa byggnaders driftutrymmen. Arbetet med att förstärka täckningen i dessa utrymmen har bland annat slutförts i Högdalens sim- och idrottshall och Vintervikshallen. Uppdatering till 4G har påbörjats då 3G fasas ut.

Utbildning av driftpersonal i digital rondering har skett under året. Arbetet fortgår med digitala ronderingar som nu utförs på flera byggnader i beståndet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Analysera marknaden för intelligenta system	2022-01-01	2022-12-31	
✓ Kartläggning av mobil inomhustäckning i driftutrymmen	2022-01-01	2022-12-31	
✓ Påbörja digital rondering i byggnader	2022-01-01	2022-12-31	

Nämndmål: Informationssäkerhet i kontorets verksamhet

● Uppfylls helt

## Förväntat resultat

- Informationsklassningsmodell är implementerad
- Informationsägarskap är fastställt
- Utbildningsinsatser är genomförda

## Analys

Kontoret har under året tagit fram förslag på, samt beslutat om, fastställande av informationsägarskap utifrån tidigare fastställda informationsmodeller. Översyn av modell för informationsklassning har genomförts för att lägga grund till fortsatt arbete med informationsklassning utifrån uppdaterad säkerhetsskyddsanalys, som kommer att fastställas under 2023. Korrekt informationsklassning är en förutsättning för rätt åtgärder avseende både verksamhetens rutiner samt i IT-system och IT-infrastruktur.

Genomförande av stadens obligatoriska utbildning i informationssäkerhet har följts upp månadsvis under året för att säkerställa att samtliga medarbetare har genomfört utbildningen. Under år 2022 har kontoret fokuserat på att etablera en organisation för arbetet med GDPR och säkerställa nödvändiga resurser i form av ett nytt dataskyddsombud och en ny dataskyddsamordnare. De nya resurserna inledde sitt arbete i oktober 2022.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Genomföra utbildning inom informationssäkerhet	2022-01-01	2022-12-31	

Nämndmål: Säkerhetsskydd i verksamhet

 Uppfylls helt

## Förväntat resultat

- Säkerhetsskyddsanalys är fastställd
- Säkerhetsplan är framtagen och fastställd
- Utbildningsinsatser inom säkerhetsskydd har genomförts

## Analys

Med hänsyn till förändringen i omvärldsläget har det kommit nya anvisningar från stadsledningskontoret med en justerad och uppdaterad tidplan för arbetet med bland annat säkerhetsskyddsanalys och säkerhetsplan vilket påverkar kontorets interna processer och tidplan. Kontoret har under året genomfört ett flertal utbildningar i grundläggande säkerhetsskydd för kontorets chefer och medarbetare. Kontoret har genomfört utbildning i relevanta delar av säkerhetsskydd till externa i samband med avtalstecknande och vid särskilda behov inom vissa uppdrag och projekt. Kontoret utreder även över möjligheten till att ta fram en digital version av utbildningen i säkerhetsskydd, som ska vara utformad och anpassad utifrån verksamhetens behov. Arbetet med att uppdatera och anpassa kontorets säkerhetsskyddsanalys utifrån en ny stadsgemensam central process som ska harmonisera med budgetarbetet pågår. En dellerans har skett enligt anvisning under hösten. Under våren 2023 ska kontoret arbeta vidare med att identifiera sårbarheter, föreslå

säkerhetsskyddsåtgärder och genomföra en befattningsanalys. Arbetet ska vara klart senast 31 mars 2023 och eventuella åtgärder i säkerhetsplanen kommer utgöra ett budgetunderlag för 2024.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Genomföra grundläggande utbildning i säkerhetsskydd för samtlig personal på kontoret	2022-01-01	2022-12-31	
✓ Uppdatera kontorets säkerhetsskyddsanalys	2022-01-01	2022-12-31	
🟢 Upprätta och fastställa kontorets säkerhetsplan	2022-01-01	2023-03-31	
<b>Analys</b>			
Arbetet behöver anpassas till en ny stadsgemensam process, varför nytt slutdatum är beräknat per sista mars 2023			

### KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3. I Stockholm når barn sin fulla potential då Stockholms skolor och förskolor är de bästa i Sverige

— Ingen

### KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4. I Stockholm får människor i behov av stöd insatser i tid präglade av hög kvalitet, evidens och rättssäkerhet

● Uppfylls helt

#### Analys

Staden har som mål att alla som bor och verkar i Stockholm ska ha möjlighet till delaktighet i samhället. På uppdrag av stadsdelsförvaltningarna arbetar kontoret med att säkerställa att stadens behov av boenden för personer med funktionsnedsättning samt för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt. För närvarande deltar kontoret i ett fyrtiotal bostadsrättsprojekt. Kontoret har under perioden förvärvat LSS lägenheter i Brf Panorama, Vårfrugillet i Bredäng, i samverkan med Skärholmens stadsdelsförvaltning. Kontoret har under året statusinventerat 136 bostadsrätter som används för LSS-boenden, och där behov funnits har kontoret utfört renoveringar.

Stadens *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023*, tillsammans med kontorets tekniska anvisning för fysiskt tillgänglighet är ett bra stöd som används vid underhållsinsatser samt vid planering av ombyggnadsprojekt av kontorets fastigheter.

I och med den omfattande upprustningen och renoveringen av Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) har tillgänglighetsanpassningar genomgående utförts. I Eriksdalshallen och Kärrtorpshallen har frångängligheten förbättrats. I Kärrtorpshallen har en trappa till nedre idrottshallen och bordtennissalen ersatts med en mer tillgänglig lösning. I Åkeshovs sim- och idrottshall har anpassning utförts gällande tillgänglighet. Exempelvis har taktila skyltar, kontrastmarkering och förstärkta räcken i anslutning till medicinsk rehab samt en extra orienteringstavla med information om säker plats i anläggningen tillkommit.

Under pågående ombyggnation i Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) har dörrmiljöer setts över, vilket har resulterat i bättre tillgänglighet inne i publika ytor. En förbättrad tillgänglighet till barnens entré är klar och en ny RWC (rullstolsWC) för verksamheten har byggts.

Många hinder kan avhjälpas med mindre justeringar. Vid större ombyggnationer tas ett helhetsgrepp avseende tillgänglighet och logistik. Kontoret anlitar även tillgänglighetskonsulter som tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas i relevanta projekt.

Under verksamhetsåret har en teknisk statusinventering genomförts för att se vilka behov av renovering och upprustning kontorets ateljébestånd står inför.

Kontoret har även påbörjat en utredning för att se över den hyresmodell som har tillämpats vid hyressättning av ateljéer. I utredningen samarbetar kontoret med ateljéföreningar och andra aktörer för att få ett täckande underlag. Kontoret har behov av en hyresmodell för ateljéer som bär sin egna kostnader, beroende på standard och geografisk läge, samtidigt som hyresnivåerna ska hållas nere. Utredningen fortsätter under 2023. Underhåll och ombyggnad sker idag bara i syfte att byggnaderna ska uppfylla myndighetskraven.

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5. I Stockholm har äldre en tillvaro som präglas av hög kvalitet, trygghet och självbestämmande**

— Ingen

### **KF:s inriktningsmål: 2. En hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt**

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 2 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, uppfylls helt under år 2022.

I samarbete med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB har kontoret fortsatt planera för behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid. Uppdrag som syftar till att underlätta för kulturaktörer samt att skapa en attraktiv och levande kultur- och evenemangsstad har också varit i fokus. En viktig del i detta har varit fortsatta och intensifierade åtgärder inför Stadshusets 100-årsjubileum 2023.

Arbetet med att förbättra tillgängligheten i publika lokaler har fortsatt under perioden och kontoret har även bistått stadsdelsförvaltningarna med särskilda boenden och lokaler för förskolor. Inom EU-frågor och internationellt samarbete har kontoret framför sig att se över verksamheten för att säkerställa följsamhet med stadens uppdaterade EU-policy.

I näringslivsfrågor har kontoret tecknat ett antal hyresavtal som kommer bidra till att stimulera tillväxt och företagsamhet, till exempel uthyrningen av Superellipsen i city.

Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram för 2020-2023 samt tillhörande handlingsplaner. Kontorets miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag. Den ligger också i linje med Agenda 2030 och målen om det hållbara och inkluderande samhället. Kontorets arbete med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd ur flera perspektiv har fortsatt under perioden. Inom området ingår bland annat fortsatt effektivisering av energianvändning,

klimateanpassning av byggnader, avfallshantering i projekt och förvaltning samt pilotprojekt för cirkulärt byggande. Området omfattar också åtgärder för att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt.

## **KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1. Stockholm har Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv**

 Uppfylls helt

### **Analys**

Näringslivet är avgörande för Stockholm och stadens gemensamma välfärd. I stadens budget för 2022 var fokus att förstärka näringslivsarbetet ytterligare för att ta Stockholm närmare målet avseende Sveriges bästa företagsklimat 2025. Kontoret bidrar till ett positivt företagsklimat i Stockholm genom att utveckla kundrelationerna och ha ett proaktivt förhållningssätt i näringslivsarbetet.

Kontorshotellsverksamheten i citykärnan, som kontoret hyr ut till, har kommit igång. Lokalytan uppgår till cirka 3 200 kvm i Teaterhuset bakom Kulturhuset (Skansen 23). Avtal har också tecknats mellan kontoret och Global Node Stockholm AB om verksamhet i Superellipsen (Skansen 22). Kontoret håller på med en hyresgästanpassning i tre plan om cirka 2 400 kvm för att möjliggöra för hyresgästen att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet. Enklare restaurangverksamhet kommer även att ingå. Kontoret har även tecknat ett nytt avtal med hotell- och restaurangverksamheten i fastigheten Alstavik 1 vid Långholmen.

Näringsidkarna i Cityområdet har haft tunga år under pandemin på grund av vikande besöks- och omsättningssiffror. Kontoret har under perioden tecknat nya avtal i både Hötorgshallen och på Sergelgatan. Kontoret har även arbetat systematiskt med avbetalningsplaner för företagarna i pandemin, något som gjort att de kunnat behålla sina kontrakt och de flesta har nu kunnat betala av på sina planer. Till följd av ökat distansarbete har rörelsemönstren i citykärnan förändrats, något som påverkar kontorets hyresgäster och en analys av detta har påbörjats.

I och med att kontoret och Stockholm Business Region nu rent geografiskt sitter närmare varandra har kontoret kunnat etablera ett bredare samarbete. Under året har kontoret påbörjat detta arbete med möten och samverkan. Höstens fördjupade kundundersökning har genomförts med djupintervjuer av ett urval av bland annat de kommersiella hyresgästerna. Vidare har kontoret arbetat med åtgärder som ligger inom stadens Näringslivspolicys fokusområde ”Attraktivare miljöer och bättre framkomlighet” genom att fortsätta redan påbörjade insatser med trygghetskapande åtgärder, exempelvis genom samverkan med kontorets hyresgäster samt övriga berörda förvaltningar.

## **KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2. Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov**

 Uppfylls helt

### **Analys**

Målområdet ligger i en skärningspunkt för många Agenda 2030-mål och för mycket av den samverkan som bedrivs inom kontoret med andra förvaltningar samt med närings- och föreningsliv. Kontoret förvaltar lokaler som idrottsplatser, föreningslokaler, parklekslokaler, ateljéer och förskolor. Genom samarbete med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB planeras behov och utveckling av lokaler för föreningsliv och fritid.

Kontoret har under perioden fortsatt fört en proaktiv dialog med exploateringskontoret, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret angående idrottsytor i stadsutvecklingsprojekt, bland annat vid Årstafältet, på Skarpnäcksfältet, Hagsätra och Älvsjö. Tillsammans med idrottsförvaltningen har kontoret identifierat placering av en ny idrottshall i Järvaområdet. Utredningsbeslut togs i december i nämnden om en ny idrottshall på Bjursätragatan i Hagsätra.

I samverkan med idrottsförvaltningen har det under året pågått arbete med att utveckla idrottsplatser med fler funktioner såsom klubbstugor, föreningslokaler och omklädningsrum, till exempel har genomförandebeslut fattats för åtgärder på Aspuddens IP, Högdalens BP och Hägerstenåsens BP.

För att se över möjligheter för externa aktörers etablering av idrottshallar har kontoret arbetat tätt med övriga förvaltningar för en ny detaljplan gällande nya idrottshallar på Herbariet 2 bredvid Brännkyrkahallen samt ny idrottshall i Slakthusområdet. Vid juninämnderna hade fastighetsnämnden tillsammans med exploateringsnämnden ett gemensamt tjänsteutlåtande där Brännkyrkahallen skulle värdeöverföras till exploateringsnämnden per den 1 september. Utifrån det uppdrag kontoret har fått i samband med kommunfullmäktiges budget för år 2023, planeras nu för renovering av Brännkyrkahallen i egen regi. För nya ishallar på Sättra IP har diskussioner pågått mellan staden och en privat aktör om fastighetsgränsen för den nya fastigheten som behöver bildas och sedan upplåtas till privat aktör med tomträtt.

I och med höstens budget har kontoret fått i uppdrag att uppföra en ny sim- och idrottshall som ersättningsinvestering för Västertorps sim- och idrottshall samt att bygga en ny multihall på Vårbergs IP. Dessa projekt planerades tidigare att genomföras av privata aktörer men genomförs nu i kontorets regi. Kontoret har under året tillsammans med idrottsförvaltningen och exploateringskontoret arbetat med ersättningsbehov när Bromstens IP ska utvecklas med en ny skola. Utredning pågår för evakuerings- och ersättningsfunktioner av konstgräsplaner till Sundby BP och Sundby 5:17. Arbete har startat med att utreda möjligheten att bygga en idrottshall i Bromstengluggen och arbete pågår även med att hitta en plats för ersättning av en 7-spelsplan på Enskede IP vilken enligt plan ska bebyggas med bostäder. En ersättningsyta för Nytorps Gärde BP har inte lyckats identifieras under året.



Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende och förskolelokaler i staden. Under året har kontoret tillträtt ett serviceboende i Bredäng.

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3. Stockholms infrastruktur främjar effektiva och hållbara transporter samt god framkomlighet**

● Uppfylls helt

#### **Analys**

Kontoret har som ambition att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt inom staden. Vid om- och nybyggnationer utreder kontoret möjligheten att installera laddstolpar för elfordon. Inventeringen av totalt antal parkeringsplatser, infrastruktur för elanslutning samt markförhållande för att se potentialen och utöka andelen laddningsbara parkeringsplatser som gjordes i början av året har resulterat i förslag på parkeringsytor som skall förses med laddstation för elfordon samt förslag på kabelvägar där el-infrastruktur saknats. Under året har cirka 75 stycken laddstolpar installerats i Tekniska Nämndhusets garage och ett flertal installationsprojekt är startade.

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 ställer dessutom krav på miljöfordon/miljöbränslen i vissa upphandlingar som medför transporter.

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4. Stockholm är en modern kultur- och evenemangsstad med en stark besöksnäring**

● Uppfylls helt

#### **Analys**

Kontoret förvaltar många byggnader av betydelse för stadens roll som en modern kultur- och evenemangsstad. Det gäller både kultur- och idrottsfastigheter såväl som de kulturhistoriska byggnaderna i kontorets bestånd. Det kulturstrategiska programmet samt stadens program för evenemang är utgångspunkter för arbetet. En stad rik på kultur och evenemang är en attraktiv och levande stad som lockar till besök. Kontoret har flera uppdrag som syftar till att underlätta för kulturaktörer samt att skapa en attraktiv och levande kultur- och evenemangsstad. Stadens strategi för nattklubbar och livescener tillämpas, där kontoret i dagsläget samarbetar med privata aktörer främst inom slakthusområdet.

Utvecklingen av Superellipsen (Skansen 22) möjliggör en trygg och naturlig mötesplats i form av inspelningsstudior, replokaler, mötesrum och ytor för co-working, där kreatörerna tryggt och fritt skall kunna utveckla och utöva sitt konstnärskap både själv och tillsammans med andra i en gemenskap. Kontoret har samverkat med kulturförvaltningen för att inom det egna beståndet inventera lämpliga platser för gatukonst och muralmålningar.





Under året har kontoret tagit fram ett bearbetat förslag för gatupassagen Beridarebanan (belägen mellan Kulturhuset och Teaterhuset) i syfte att upprusta samt omdana flera delar av områdesmiljön för att skapa ett modernare och tryggare stadsrum. Projektet bedrivs tillsammans med Stockholm konst och trafikkontoret. Genom rätt belysning och konstnärlig utsmyckning i samklang med upprustningen av Sergels torg är platsen tänkt att skapa mervärde för Stockholmare i en välbesökt del av city.

Under sommaren har kontoret renoverat idrottsytor på Stockholms stadion som är ett byggnadsminne. Bland annat har löparbanor och ansatsbanor fått ny syntetisk beläggning, ny kastbur för slägga har monterats och stavhopplådor har monterats. Efter genomfört projekt klarar anläggningen certifieringskraven från World Athletic (WA) och internationella tävlingar och galor kan även fortsättningsvis genomföras. Under året har även bygget av BMX-banan på Hökarängens bollplan startat. När banan står färdig ska den vara anpassad för tävlingsverksamhet. Utöver tävlingsbanan byggs en mindre prova-på-bana samt en toalettbyggnad. Genomförandebeslut om tillbyggnad av omklädningsrum på Farsta ridanläggning har fattats, projektet kommer ge barn och unga möjlighet att utöva idrott utifrån sina egna förutsättningar, och att flickor och pojkar ges möjlighet att utöva sporten på lika villkor.

Stockholms stadshus (Eldkvarn 1), som både är ett populärt besöksmål för många och en arbetsplats för stadens tjänstemän och förtroendevalda, firar 100-årsjubileum år 2023. Inför detta pågår arbete för att tillgodose att Stadshusets publika delar är i bästa möjliga skick till jubileet. I samarbete med stadsledningskontoret och kulturförvaltningen arbetar kontoret för att identifiera kulturevenemang lämpliga för genomförande på borgargården. Nobel Week Lights som är en ljusinstallation har genomförts på bland annat Stadshusets fasad.

Kontoret har under perioden tillsammans med idrottsförvaltningen identifierat nya områden som kan vara aktuella för nya idrottshallar. Utvärdering av platser har skett tillsammans med exploateringskontoret och presenterats för styrgruppen. Utredningsbeslut i december har fattats för ny Idrottshall på Bjursätragatan. Platser för nya idrottshallar har även identifierats i Järvaområdet, Bromstensgluggen samt på Hagsätra IP. Kontoret har under året bistått idrottsförvaltningen i utredning kring vilka idrottsverksamheter som det finns behov av och som är svåra att inrymma i stadsutvecklingen, genom att titta på alternativa nya idrottsytor som till exempel skulle kunna fungera på vatten, till exempel pontonlösningar. En framtida möjlig användning av bergtrum för idrottsändamål vid Loudden har också diskuterats.

Kontoret har varit kulturnämnden behjälplig med den behovsanalys som omfattar samlingslokaler, ateljéer, teatrar och scener i arbetet kring Wall Street Stockholm.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓  Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska hitta platser för fyra enkla idrottshallar varav minst en i Västerort	2022-01-01	2022-12-31	
✓  Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska se över och peka ut alternativa och kreativa nya idrottsytor såsom tak, bergtrum och vatten. Där så är lämpligt ska privata aktörer involveras.	2022-01-01	2022-12-31	
✓  Kulturnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, stadsdelsnämnder, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem och AB Svenska Bostäder ansvara för stadens deltagande i Wall Street Stockholm	2022-01-01	2022-06-30	
✓  Kulturnämnden ska utreda en etablering av ett nodbibliotek i Liljeholmen, vid behov i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd	2022-01-01	2022-12-31	
<b>Analys</b> Dialog har pågått mellan kontoret och kulturnämnden och inget stöd har efterfrågats under året.			

## KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.5. Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö

 Uppfylls helt

### Analys

Kontoret arbetar vidare 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 framförallt målen om hållbara städer och samhällen, hållbar energi för alla, att bekämpa klimatförändringarna, ekosystem och biologisk mångfald samt hållbar konsumtion och produktion.

Energieffektivisering av fastighetsbeståndet har fortgått under året liksom arbetet med att verka för att öka andelen återvunnen respektive förnybar energi, framför allt i samband med ny- och ombyggnation. Kontoret fortsätter även att bedriva ett kontinuerligt arbete med att optimera system för värme, kyla och ventilation samt att ställa energikrav i ny- och ombyggnadsprojekt i syfte att minska energianvändningen.

För att komma vidare i arbetet med klimatanpassning har kontoret tagit in konsulter. Dessa har levererat åtgärdsförslag för kontorets tio högst prioriterade byggnader.

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 har kontoret påbörjat implementering av handlingsplanen för cirkulärt byggande och deltar även i stadens arbete med denna. En utbildning i cirkulärt byggande har genomförts för berörda medarbetare.











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 skapa nya. Arbetet med förvaltning av naturreservaten, vilka är





kontorets största tillgång gällande biologisk mångfald och ekosystemstjänster, fortgår också med intentionen att utveckla och tillgänglighetanpassa dem. För att öka kompetensen gällande ekosystemstjänster, biologisk mångfald och klimatanpassning så genomfördes en utbildning i detta för berörda medarbetare.





Inom driftverksamheten fortsätter arbetet med att minska användningen av produkter innehållande utfasnings- och riskminskningsämnen och i projekten används Byggvarubedömningen för att styra mot mindre ohälsosamma och miljöpåverkande produkt- och kemikalieval. Kontoret deltar vidare i gemensamma utvecklingsprojekt gällande konstgräsplaner, och använder sig av stadens rekommendation för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi.

I Västertorps sim- och idrottshall har innovationsprojektet, med syfte att utreda möjligheterna att minska kloranvändning i simhallar, gått in i slutfas och rapport väntas i början av 2023.

Vidare har en ny innovativ metod testats i Högdalen sim- och idrottshall samt Brännkyrkahallen. Metoden syftar till att förlänga olika golvs livslängd, minska dess klimatpåverkan och behov av periodiskt underhåll samt städkemikalier.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	70,83 %			24,07 %	100 %	100 %	2022
<b>Analys</b> Kontoret har arbetat vidare med att öka användandet av BVB och har lyckats öka utfallet från 24% föregående år till 71% år 2022. Det har förekommit avvikande fall under året i och med rutinen varit under implementeringsfas. Kontoret avser att minska dessa ytterligare under 2023.							
  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling	70 %			35 %	90 %	90 %	2022
<b>Analys</b> Kontoret har ökat utfallet jämfört med föregående år från 35% till 70% i år och arbetar vidare med att fortsätta arbetet och uppnå årsmålet, som inte fullt ut har kunnat nås i år på grund av resursbrist.							
  Andel LCA-beräknade nybyggnadsprojekt (Ny!)	100 %			50 %	100 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	2022
  El- och värmeproduktion baserad på solenergi	46 MWh			26 MWh	40 MWh	5 320 MWh	2022
  Minskning av CO2e till 2023					829 CO2e	Tas fram av nämnd/b olagsstyrelse	2022
<b>Analys</b>							

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Enligt kontorets beräkningar är sänkningen med den nya klimatkorrigeringen 1 177 ton CO2e jämfört med basåret 2019.							
  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter (fastighetsförvaltande bolag och nämnder)	23,37 %			13,93 %	4 %	4 % energieffektivisering relativt 2018	2022
  Totalt köpt energi i stadens verksamheter	66,63 GWh			74,27 GWh	75 GWh	1945 GWh	2022
<p><b>Analys</b></p> <p>Genomförda och planerade åtgärder för att minska elanvändning.</p> <p>Driftoptimera byggnaderna med fokus på de största förbrukarna. Detta har främst gett besparing på fjärrvärme, men även av el. Exempel på el-besparing från augusti till november (rullande 12 månader) [MWh/år]:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Liljevalchs – 7 MWh/år</li> <li>• Pilträdet 9 – 0,3 MWh/år</li> <li>• Pilträdet 11 - 8 MWh/år</li> <li>• Stadsarkivet - 5 MWh/år</li> <li>• Kultur- &amp; teaterhuset - 30 MWh/år, samt minskad effekt under höglasttider med 76 k</li> <li>• Östermalmshallen – 0,7 MWh/år</li> <li>• Hötorgshallen - 2 MWh/år</li> </ul> <p>Energieffektivisering, exempelvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation av LED-belysning på cirka 10 byggnader</li> <li>• Installation av luft-värmepump i Farstaängens parklek</li> <li>• Grimsta ishall har fått nytt kylmaskins- och värmeåtervinningssystem Grimsta ishall</li> <li>• I Zinkensdamms och Husbys ishallar har så kallad "Reallce" installerats vilket möjliggör isläggning med kallt vatten.</li> <li>• 10 projekt med beviljade klimatinvesteringsmedel för 2022 förväntas ge energibesparing på 430 MWh/år.</li> <li>• Långsiktig energiplan för mest energikrävande byggnaderna</li> <li>• Löpande byta ut belysningskällor till LED</li> <li>• Testprojekt med innetemperaturgivare för att styra värmekurvan utifrån innetemperaturen istället för utetemperaturen.</li> </ul> <p>Se utförligare förklaringar och fler exempel under Nämndmål: 1. En fossilfri verksamhet</p>							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med trafiknämnden och stadsdelsnämnder och i samråd med fastighetsnämnden och de fastighetsägande bolagen AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, Micasa Fastigheter i Stockholm AB och SISAB genomföra kompletterande risk- och sårbarhetsanalyser (RSA) för skyfall inom utpekade riskområden	2022-01-01	2022-12-31	
<p><b>Analys</b></p> <p>Samråd med kontoret har inte efterfrågats under året.</p>			
  Kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, utbildningsnämnden, äldrenämnden, stadsdelsnämnderna, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i	2022-01-01	2022-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Stockholm AB, SISAB samt Stockholm Vatten och Avfall AB ska fortsätta att arbeta med handlingsplanen för klimatanpassning vid skyfall och värmeböljor			

## Nämndmål: 1. En fossilfri verksamhet

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

- Utsläppen av CO2e från verksamheten har minskat
- Energieffektivisering har genomförts
- Antal solenergianläggningar i beståndet har ökat
- Andelen laddplatser i beståndet har ökat

### Analys

Energistatistiken baseras från och med T2:an i år på en ny normalårsperiod.

Nytt ingångsvärde för 2018 är 165 kWh/kvm,år samt för köpt energi 96 908 MWh.

Under året har kontoret köpt 67 GWh energi med ny normalårskorrigerering varför målet om maximalt 75 GWh uppnåts. Detsamma gäller den relativa energieffektiviseringen (kWh/kvm A-temp) som ligger på drygt 23 % jämfört med basåret 2018.

Den största minskningen står olja för, och gas står för den största ökningen. Då dessa står för relativt liten andel av den totala förbrukningen så påverkar dessa förändringar inte utsläpp eller den relativa energieffektiviseringen nämnvärt. Utöver dessa medier så har användningen av el minskat mest. Orsaken är att mer el har börjat säljas vidare.

Även fjärrvärmeanvändningen har minskat vilket är en följd av dels mildt väder samt även energieffektiviseringar. Kontoret har sålt några mindre byggnader samt en större byggnad, Riddaren 13, vilket minskat den totala arean. Detta påverkar dock inte den relativa energianvändningen då byggnaderna inte hade ovanligt hög eller låg energianvändning.

Fastighetskontoret har intensifierat arbetet med att driftoptimera byggnaderna med fokus på de största förbrukarna. Det handlar bland annat om att ställa in driftstider, temperaturer och övervaka fastighetstekniken. Detta har främst gett besparing på fjärrvärme, men även av el. Exempel på el-besparing från augusti till november (rullande 12 månader) [MWh/år]:

- Liljevalchs – 7 MWh/år
- Pilträdet 9 – 0,3 MWh/år
- Pilträdet 11 - 8 MWh/år
- Stadsarkivet - 5 MWh/år
- Kultur- & teaterhuset - 30 MWh/år och minskad effekt under höglasttider med 76 kW
- Östermalmshallen – 0,7 MWh/år
- Hötorgshallen - 2 MWh/år

Driftoptimeringen förväntas även öka genom det intensifierade samarbetsforumet mellan teknikspecialisterna och driftenheten inom kontoret, med inriktning på digital rondering i de

överordnade styrsystemen.

En översyn och enklare underhåll har genomförts på tomställda byggnader för att säkerställa att endast grundvärme hålls för att minska onödig belastning på elnätet.

Exempel på energieffektiviserande åtgärder är installation av LED-belysning på cirka 10 byggnader exempelvis i delar av Stadsbiblioteket, Hagsätra- och Enskedehallen samt Bredängs bad- och idrottshall samt installation av luft-värmepump i Farstaängens parklek. Grimsta ishall har fått nytt kylmaskins- och värmeåtervinningssystem och i Zinkensdamms och Husbys ishallar har så kallad "RealIce" installerats vilket möjliggör isläggning med kallt vatten. Dessutom har Zinkensdamms värmeåtervinningssystem byggts om för att möjliggöra ökad värmeåtervinning

De 10 projekt som beviljades klimatinvesteringsmedel för 2022 förväntas ge en energibesparing på 430 MWh/år. Vidare är en långsiktig energiplan under framtagande, där planen delas in i etapper om 10-15 byggnader åt gången.

Arbetet med att installera mätare och automatiskt läsa in data från byggnaders energimätare fortgår. Energiuppföljningssidor, en funktion i Faciliate, för utvalda byggnader är framtagna och arbetet med att sprida dessa inom organisationen har fortgått under året.

I samband med elrevisioner identifieras gamla lysrör och genererar en anmärkning som ska åtgärdas inom tre månader. Anmärkningen åtgärdas genom att armaturen byts till LED.

Fyra byggnader, Kaplanbacken 10/Pilträdet 9, Dohlströmska längan, Glasbruket 3 Hus A och Pilträdet 11 Hus 5, har försetts med innetemperaturgivare i ett testprojekt att styra värmekurvan utifrån innetemperaturen istället för utetemperaturen. Detta för att förbättra inneklimatet och förhoppningsvis även kunna spara energi. Är resultaten goda kommer fler byggnader förses med givare för temperatur och koldioxid.

Vidare väljer kontoret alltid uppvärmningsmetod utifrån ett stadsövergripande perspektiv på kraftfrågor, eleffekt och klimat vid nyproduktion samt ombyggnad.

Energianvändningen påverkas även av hyresgästernas verksamhet och engagemang. När det anses tillämpligt, nyttjas den potentialen genom att använda gröna hyresavtal.

Under året har kontorets solcellsanläggningar producerat 46 MWh. Därmed har årsmålet uppnåtts. Solcellsanläggningen vid Zinkensdamms IP på cirka 70 kW, som installerades under förra året, driftsattes i maj. Under året driftsattes även den nya solcellsanläggningen på Farsta sim- och idrottshall. Solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset, på totalt 171 kW, är delvis installerad och driftsatt. Hela anläggningen förväntas vara klar under 2023.

Gällande Nälstabadets solvärmeanläggning har det framkommit att den är felkonstruerad och utredning pågår gällande anläggningens framtid. I och med utmaningen med Nälstabadet, som är ett testprojekt för att kunna utreda lönsamheten med mera, är utredningen gällande möjligheten att installera solvärme på samtliga utomhusbad pausad.

Kontoret ser alltid över möjligheten att installera solvärme och solceller på alla byggnader när större projekt genomförs. Under året är bland annat beslut taget gällande installation av solceller på den nya ishallen vid Mälärhöjdens IP, på en byggnad vid Vårbergs IP samt på Eriksdalsbadet.

Under 2021 utredde kontoret, i samarbete med miljöförvaltningen, potentialen för solenergi på ett antal byggnader. Objektsbeskrivning och kostnadsanalys för solcellsanläggningar har beställts för de 13 befintliga byggnader som identifierades som lämpliga för installation av solcellsanläggning. Framtagande av en anvisning för solcellsinstallationer har dessutom påbörjats under året.

Kontoret har således arbetat enligt stadens klimatbudget för att nå sitt utsläppsbeting på 829 ton CO<sub>2</sub>e till 2023 genom att:

- Fortsatt arbeta vidare med driftoptimering
- Ytterligare energieffektivisera
- Fylla på resterande oljepannor med bio-olja istället för fossil olja
- Öka produktionen av solenergi

Kontorets beting på 829 ton CO<sub>2</sub>e är uppnått. Enligt kontorets beräkningar är sänkningen med den nya klimatkorrigeringen 1 177 ton CO<sub>2</sub>e.

Enligt kontorets tekniska anvisningar ska energilagring utredas i samband med installation av solcellsanläggningar, men än har ingen ekonomisk- eller klimatnytta identifierats.

Kontoret bevakar utvecklingen på området.

För att få kännedom om klimatpåverkan från byggnationer genomförs klimatberäkningar vid nyproduktion och i de fall grundkonstruktion, stomme och eller klimatskal byts ut.

Klimatberäkningar omfattar klimatpåverkan vid produktion av byggnaden och görs ibland i projekteringsskede samt ska alltid göras för faktiskt utförande när byggnaden färdigställts. Utifrån klimatberäkningarna i projekteringsskedet identifieras de resurser som medför störst klimatpåverkan och en översyn av möjligheten att använda en alternativ produkt eller utformning med mindre klimatpåverkan utförs.

Under året har klimatberäkningar genomförts i projekteringsskede för flera byggnader; servicebyggnad på Vårbergs IP, personal/garagebyggnad på Kristinebergs IP, Grimsta ishall samt tillbyggnad på Farsta ridhus. Klimatberäkning för faktiskt utförande har utförts för en servicebyggnad vid Gubbängens sportfält vilken färdigställdes i början av året.

Under hösten genomfördes en utvärdering av de klimatberäkningar som kontoret genomfört. Detta för att identifiera åtgärder för att minska klimatpåverkan från produktionsskedet och för att få mer enhetliga och jämförbara beräkningar. Utvärderingen visade att beräkningarna i stort sett genomförts enligt kontorets anvisning men att kravställningen behöver justeras för att passa även klimatberäkningar som genomförs i projekteringsskede. Inom ramen för uppdraget har också en checklista för granskning av klimatberäkningar tagits fram.





Inventeringen av totalt antal parkeringsplatser, infrastruktur för elanslutning samt markförhållande för att se potentialen och utöka andelen laddningsbara parkeringsplatser som gjordes i början av året har resulterat i förslag på parkeringsytor som skall förses med laddstation för elfordon samt förslag på kabelvägar där el-infrastruktur saknats. Under året har cirka 75 stycken laddstolpar installerats i Tekniska Nämndhusets garage och ett flertal installationsprojekt är startade. Exempel på parkeringar där beslut fattats om installation av laddplatser är Glasbruket (de som saknar), Strömsborg (8 platser), Kungsholmens



brandstation (samtliga p-platser) och Stadsbiblioteket (samtliga p-platser). Dessutom planeras det för laddplatser vid ett flertal idrottsanläggningar.

Vidare har en ny innovativ metod testats i Högdalen sim- och idrottshall samt Brännkyrkahallen. Metoden syftar till att förlänga olika golvs livslängd, minska dess klimatpåverkan och behov av periodiskt underhåll samt städkemikalier. Testen har fallit väl ut och den minskade klimatpåverkan bedöms vara mellan 70 och 90 procent samt en kostnadsbesparing på minst 50 procent men oftast mer, beroende av typ av golv.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion	0			2	1		2022
<b>Analys</b> Anledningen till att målet ej nås beror på vissa leveransproblem vilka gjort att hela anläggningen i Tekniska nämndhuset kommer vara driftsatt under 2023 istället för slutet av 2022.							

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Intensifiera arbetet med att genomföra energieffektiviserande åtgärder, enligt tidigare energieffektiviseringsplan samt en långsiktig energiplan	2022-01-01	2022-12-31	
 Med stöd av miljö- och hälsoskyddsnämnden fortsätta arbetet med livscykelanalys (LCA) i byggprocessen och utreda kravnivå för byggmaterials klimatpåverkan	2022-01-01	2022-12-31	
<b>Analys</b> Arbetet med klimatberäkningar har fortgått. Utredningen avseende kravnivå för byggmaterials klimatpåverkan återstår.			
 Ta fram en handlingsplan för anläggande av laddplatser	2022-01-01	2022-12-31	
 Öka produktion av förnybar energi så som solceller på takyta samt solvärme	2022-01-01	2022-12-31	
<b>Analys</b> Anledningen till att aktiviteten anses uppnådd trots att indikatorn gällande tillkommen förnyelsebar energiproduktion ej uppnåtts är att arbetet fortgår. Den planerade anläggningen är under uppförande och flera anläggningar är i planeringsfas.			

## Nämndmål: 2. Klimatanpassade fastigheter

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

- Ta fram åtgärdsplan gällande värmebölja och skyfall för de 10 högst prioriterade fastigheterna


### Analys



Under 2021 genomförde kontoret en bedömning av skyddsvärde för de byggnader som i en tidigare risk- och sårbarhetsutredning identifierats som mest utsatta för skyfall, höjda vattennivåer och försämrade markstabilitet. Under året gjordes en prioritering av dessa

bedömningar och tio byggnader identifierades som viktigast att åtgärda i ett första steg. Under hösten har därför ytterligare utredningar genomförts och åtgärdsförslag för dessa tio byggnader har tagits fram.

Vidare deltar kontoret i stadens skyfallsnätverk där informationsutbyte, samordning och uppföljning av handlingsplanen för klimatanpassning sker.

Under året har kompletterande utredning gällande behov av markstabiliserande åtgärder samt identifiering av lämpliga åtgärder för att minska risk för ras vid skyfall tagits fram för Farsta ridhus. De åtgärder som krävs för tillbyggnationen är omhändertagna i projektet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Framtagande av handlingsplaner för klimatanpassning av byggnader	10				10		2022

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätta arbetet med att identifiera sårbara byggnader och verksamheter gällande värmebölja samt identifiera lämpliga åtgärder	2022-01-01	2022-12-31	
 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	
<b>Analys</b> Analysen har påbörjats men kommer att färdigställas under 2023, slutdatum reviderat.			

### Nämndmål: 3. En resurssmart verksamhet

 Uppfylls delvis

#### Förväntat resultat

- Pilotprojekt avseende cirkulärt byggande är påbörjat
- Ökad källsortering i kontorets byggnader där vi har rådighet över avfallshanteringen
- Pilotprojekt för att minska avfallsmängden vid byggprojekt är påbörjad

#### Analys

Kontoret ställer tydliga krav på avfallshantering i verksamheten och i projekten. För projekten ställs krav både i projekteringen och planeringen 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.

Implementationen av handlingsplan för cirkulärt byggande fortgår och kontoret deltar i stadens arbete med detta. Kontoret har medverkat vid framtagning av vägledning för cirkulär projektering. Vidare har en utbildning i cirkulärt byggande genomförts för berörda medarbetare under året.

Vid tillbyggnad av Farsta ridanläggning omklädningshus ingår cirkulär projektering i detaljprojekteringen under 2022, det vill säga projekteringen har inslag av cirkularitet. Tillbyggnaden planeras att byggas med stomme av återbrukat tegel. Den klimatberäkning som genomfördes under projekteringsskedet visade att plåtskåpen som ska monteras har stor klimatpåverkan och kommer därför att försöka använda begagnade skåp för att minska klimatpåverkan.

Återbruk har även planerats för och genomförts i flera andra projekt under året.

Några exempel är återbruk av möbler, inredning, dörrar, beslag, tegel, fönsterpartier, smide vid ombyggnaden av Tekniska nämndhuset. Dessutom har 20 pallar tegel, cirka 1 500 tegelstenar, från rivning av el-stationen på Grimsta 1:2 återanvänts till renovering av Tekniska nämndhusets fasad. Restaurering istället för utbyte av befintliga teakpartier, cirka 20 meter och cirka nio stycken dörrar har skett vid upprustning av Högdalens sim- och idrottshall. Där har även LED installerats i cirka 14 befintliga armaturer. De gamla masterna från Af Chapman (Skeppsholmen 1:1) kommer att användas till möbler och/eller prydnader om de inte innehåller några farliga ämnen. På Eriksdalsbadet planeras det för att återbruka elstegar och vid Nockebyhovs bollplan avser kontoret att återanvända gruset som ligger på befintlig bollplan till en driftsyta istället. Vid renovering av läktarbyggnad på Grimsta IP har det planerats för återmontering av olika typer av material så som ytter- och innerdörrar, el- och styrcentraler, fjärrvärmecentral och fönster. Fönster kommer även återbrukas på Uppbådet 1.

Vid ombyggnad av Farsta och Kungsholmens brandstationer planeras för återbruk av material och produkter. På Kungsholmens brandstation innefattar detta bland annat dörrar, fönster och gatsten. Projektet ser också över hur det gamla koppertaket kan återanvändas i annan funktion. För Farsta brandstation är det ännu inte beslutat vilka delar som kommer att beröras. I projekten testas centrum för cirkulärt byggande (cc-builds) verktyg för återbruksinventering och beräkning av klimatbesparing genom återbruk. Vid omläggning av elitplanen på Hammarby IP har den begagnade konstgräsmattan lagts på Stora Essingens bollplan och en sparad upprullad matta från Grimsta IP har delats upp och lagts ut på Stadshagens IP samt Smedshagaskolans BP under perioden.

Efter kontorets flytt från Kanalhuset till Tekniska Nämndhuset planeras Kanalhuset att byggas om till konferensrum och kontorsplatser för stadens anställda. En del byggdelar, så som glasväggar och dörrar, ska återanvändas i möjligaste mån. De möbler som är i gott skick kommer återanvändas på plats alternativt skänkas till utbildningsförvaltningen.


Framtagning av mall för uppföljning av byggavfall, gemensam för stadens byggande bolag och förvaltningar, pågår under ledning av miljöförvaltningen. Mallen bedöms kunna implementeras på kontoret under våren 2023.





Utsortering av plastförpackningar ska ske där större mängder uppstår. Upphandlingen av avfallsentreprenör för hämtning av utsorterade fraktioner som var planerad under hösten har skjutits fram. När upphandlingen sker kommer plastfraktion att läggas till på de platser där det finns behov och plats. En byggnad (Biografen 2) med större mängder plastavfall saknar kärl för plastförpackningar, men har ingen plats för ytterligare kärl.

Kontoret deltar dessutom i stadens arbete med en hållbar plastanvändning, och två workshops har genomförts under året. Vidare har kontoret sett över användningen av plast i verksamheten och bortsett från om- och nybyggnationer så är den enda potentiellt stora plastförbrukningen i verksamheten plastrar till filter i ventilationsaggregat. Upphandling av nytt ramavtal pågår och ambitionen är att upphandla plastfria ramar.

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. Under året har totalt nio gröna avtal tecknats.

Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar Miljöbyggnad silver, när så är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Så är fallet exempelvis för det nya klubbhuset i Södra Ängby, byggnad på Årstafältets bollplan, byggnad vid Högdalens bollplan, Mälarhöjdens IP ishall, Eriksdalsbadet samt för Kungsholmens och Farsta brandstationer.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt (nyproduktion samt ombyggnation som kräver evakuering) med projektspecifikt miljöprogram	100 %			100 %	100 %		2022

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra pilotprojekt inom cirkulär projektering vid nyproduktion	2022-01-01	2022-12-31	
<b>Analys</b> Cirkulär projektering har skett för ett omklädningshus på Farsta ridanläggning. Projekteringen har inslag av cirkulär projektering.			
 Identifiera och genomföra pilotprojekt för materialinventering och återbruk vid ombyggnad och rivning	2022-01-01	2022-12-31	
 Implementera metod för uppföljning av byggavfall	2022-01-01	2022-12-31	
<b>Analys</b> Staden har ännu ej färdigställt den metod som ska implementeras.			
 Möjliggöra källsortering av plastförpackningar där så är tillämpligt	2022-01-01	2022-12-31	
<b>Analys</b> Upphandlingen av avfallsentreprenör för hämtning av utsorterade fraktioner som var planerad under hösten har skjutits fram.			

#### Nämndmål: 4. Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls delvis

## Förväntat resultat

- Utvecklingsmöjligheter för grönstrukturer inom våra fastigheter har kartlagts
- Ekosystemtjänster har förstärkts.
- Utbildningsinsatser för berörda medarbetare avseende ekosystemtjänster har genomförts

## Analys


Kontoret utreder löpande vid projektstart av större projekt om gröna tak går att anlägga. Även möjligheten att skapa andra eller utveckla befintliga grönstrukturer undersöks i större projekt. Kontoret ska alltid anlägga grönt tak och/eller installera solenergianläggning på taken vid nyproduktion, när det är tekniskt möjligt och ekonomiskt försvarbart. Under året har ingen nyproduktion avslutats förutom på Gubbängens sportfält, men det gröna tak som anlades där rapporterades under 2021 då taket färdigställdes.


På Vårbergs IP har det planerats för torrdamm samt ängsplanering samt sedumtak på halva servicebyggnaden. Dock har projektets slutdatum skjutits fram till 2023. Av Järvabadets fyra kompensationsåtgärder från förra året kvarstod återplantering av ängsmarken, vilket skett under perioden.




För att utreda möjlighet till ökad grönska kring kontorets fastigheter i tätbebyggda områden har en enkätundersökning genomförts och intervjuer skett med flera medarbetare. Svaren har sammanställts och en rapport är framtagen med slutsatser samt förslag till vidare arbete med grönstrukturer i tätbebyggda områden. Vidare är en utbildning i ekosystemtjänster och biologisk mångfald i kombination med klimatanpassning genomförd för berörda medarbetare.

Vidare fortsätter arbetet med att förvalta och utveckla naturreservaten. I Ågesta friluftsområde har kontoret utfört skogliga naturvårdande åtgärder på flera platser i de östliga delarna av området. Vid ängen intill torpet Djupån har även inväxande aspely i ett sandigt och sydlänt bryn tagits bort. Detta för att förbättra livsmiljön för svartpälsbi som finns på platsen. Naturvårdsåtgärder har genomförts vid Nedre Lusse Gärde vid Nackareservatet där kontoret har frihuggit åkerholmen och återskapat brynmiljön. Söder om Stengärdet har den gamla åkern som planterats med gran huggits fram och att antal gamla ekar intill muren har friställts. Även intill Klisätra har gamla ekar friställts. Samtliga vandringsleder märks nu på med nya brickor för att öka tillgängligheten. I Görvälns naturreservat har naturvårdsåtgärder genomförts i den gamla kraftledningsgatan.

Utöver interna satsningar deltar kontoret i stadens arbete med handlingsplanen för biologisk mångfald i de åtgärder kontoret berörs av. Kontoret har dessutom medverkat i miljöförvaltningens budgetuppdrag gällande växtbeklädda väggar. De tre platser som kontoret identifierat som möjliga för anläggande av växtvägg är en betongmur vid Zinkensdamm IP, en hopptornsbyggnad vid Eriksdalsbadet samt en bergvägg/stenmur nedanför Stadsarkivet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel nyproduktion med takvegetation och/eller solceller	100 %				100 %		2022

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal projekt där ekosystemtjänster har förstärkts alternativt skapats	2			2	2		2022

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Aktivt arbeta med ekosystemtjänster så som vegetation på takyta	2022-01-01	2022-12-31	
 Genomföra utbildningsinsatser för berörda medarbetare gällande ekosystemtjänster och biologisk mångfald i kombination med klimatanpassning	2022-01-01	2022-12-31	
 Utredda möjlighet till ökad grönska kring våra fastigheter och initiera samarbeten gällande detta	2022-01-01	2022-12-31	
<b>Analys</b> Möjligheten till ökad grönska kring våra byggnader är utredd, men inga samarbeten gällande detta har initierats ännu.			

## Nämndmål: 5. En giffri verksamhet

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

- Miljö- och hälsoskadliga produkter och kemikalier som byggs in i fastigheterna har minskat.
- Pilotprojekt avseende infill i konstgräsplaner är utvärderade.
- Byggvarubedömningen tillämpas i byggprojekt.

### Analys

Användandet av byggvarubedömningen har förbättrats avsevärt sedan 2021 men kontoret når inte målet på 100 procent i och med att några projekt utan loggböcker i byggvarubedömningen har avslutats under året samt att vissa loggböcker saknar registrerade produkter. Utfallet är exklusive mindre projekt, så kallade byggserviceprojekt. Under året har kontoret arbetat vidare med att även använda loggböcker i vissa byggserviceprojekt.

Kontoret arbetar även kontinuerligt för att minska andelen ”undviks-produkter” i projekten, samt att avvikelser hanteras på ett korrekt sätt med krav på avvikelserapporter och godkännande i systemet Byggvarubedömningen. För dessa indikatorer så når kontoret sina mål.

I förvaltningen fortsätter kontoret att arbeta för att substituera utfasningsämnen och prioriterade riskminskningsämnen.



Granulatfällor finns installerade på samtliga konstgräsplaner som innehåller granulat. Vid nyanläggning installeras granulatfällor som standard vid planer där granulat används som infill i konstgräset. För att begränsa användning av plastgranulat och minska risken för spridning av mikroplaster används sand som infill i konstgräsplaner som är mindre än 11-spelsplaner och inte används under vintertid.


Pilotprojekt med konstgräsplaner helt utan infill har initierats under året. Dels på Eriksdals bollplan 9-spelsplan, en kombinationsanläggning konstgräs/ispist, dels på Hjorthagens bollplan, en 5-spelsplan. På Hjorthagens bollplan testas kontoret även olika typer av konstgräs på 5-spelsplanen och på en 7-spelsplan med sandinfill istället för plastgranulat. På så sätt är det möjligt att på ett enkelt sätt kunna jämföra dessa planer och göra en utvärdering för framtida upphandlingar.

Kontoret är med i Vinnovaprojektet Biopich steg 2, där syftet är att ta fram ett svensktillverkat biomaterial med lågt koldioxidavtryck vilket kan ersätta dagens infill av plastgranulat. Den skogsbaserade produkten, sågspån, har fått godkänt resultat på Fifa Quality Pro, vilket påvisar att materialet klarar ett 8-10 års slitage på en fotbollsplan. Under juli installerades infillet på en konstgräsmatta i Solna och ska testas av spelare under ett år för att sedan utvärderas. Kommande eventuella EU-förbud gällande användning av mikroplaster i granulat för konstgräsplaner påverkar möjligheten att använda produkten, då den innehåller små mängder mikroplast, även om återkoppling efter testperioden är positiv. Vid ett förbud kommer projektet inte att fortsätta. Kontoret är även med i Beställargruppen för konstgräs, vilken är en grupp som sträcker sig över hela Sverige och där projekt, tester, föreläsningar, erfarenheter och kunskapsutbyten genomförs mellan olika kommuner och städer. Kontoret har även anlagt två stycken hybridgräsplaner på Gärdet, vilka består av cirka 90 procent naturgräs och cirka 10 procent plastbaserat gräs.

I Västertorps sim- och idrottshall har innovationsprojektet, med syfte att utreda möjligheterna att minska kloranvändning i simhallar genom att belysa med blått ljus nattetid vilket dödar mikroorganismer, bakterier, virus och dylikt, gått in i slutfas. Prover analyseras och rapportskrivning är påbörjad. Den preliminära analysen är att testerna har fallit väl ut och att det finns goda möjligheter att skala upp metoden och införa den på fler simanläggningar.

Uppföljning av kvaliteten på inomhusluften i byggnader som förvaltas av kontoret har genomförts enligt ordinarie kontroller samt drift- och underhållsrutiner och när mätningar påvisat behov av åtgärder har dessa vidtagits kontinuerligt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" i Byggvarubedömningen (BVB)	8,7 %			10,5 %	12 %		VB 2022
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter	100 %			83,65 %	100 %		VB 2022

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Börja använda BVB och loggböcker även i mindre byggprojekt	2022-01-01	2022-12-31	

### **KF:s inriktningsmål: 3. En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden**

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 3 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, uppfylls helt under år 2022.

Verksamhetsåret har dock präglats av viss osäkerhet som även förväntas hålla i sig en period framöver. Detta delvis kopplat till vad en återstart efter pandemin får för effekter på ekonomi och verksamhet, men också med hänsyn till rådande omvärldsläge som bland annat har medfört stigande materialkostnader, ökade energikostnader, brist på komponenter och utökade leveranstider. Därtill kommer en inflationsökning. Gällande återstart efter pandemin har kontoret under året sett en försiktig återhämtning och nya hyresavtal har tecknats i bland annat Hötorgshallen och Sergelgatan.

Kontoret har under året arbetat med att, i dialog med stadsledningskontoret, trafikkontoret och exploateringskontoret, utforma definitioner samt även utreda hur arbetssätt och eventuella system behöver utformas och eventuellt justeras för att säkerställa en effektiv hantering av den nya hantering av anläggningsredovisningen som tillämpats i staden. I samband med bokslutet har kontoret genomfört en del rättningar med anledning av den nya principen, t.ex. har del av OH- kostnader bokats om från pågående projekt till resultatsidan. Detta medför ingen effekt på kontorets resultat för 2022 då effekterna av rättningar belastar finansförvaltningen för 2022 och 2023. Däremot kommer den nya hanteringen få effekter på resultaträkningen på längre sikt.

Kontoret har under år 2022 arbetat fram behovsanalyser för flera idrottsanläggningar, bland annat nya idrottshallarna i Kristineberg, Enskede IP, Bällsta IP och Södra Ängby BP. Kontoret ansökte under förra perioden om en markanvisning för att utöka idag befintlig 7-spelsplan på Kristinebergs BP till en 11-spelsplan. Arbetet har påbörjats för att hitta en ersättningsplats för 7-spelsplanen inom Kungsholmens stadsdelsområde. Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen fortsatt planeringen kring nya Husbybadet. Arbetet med att utveckla Gärdes sportfält i och med anläggning av två 11-spelsplaner med hybridgräs har fortgått och projektet har slutredovisats.

Översyn av befintliga hyressättningsmodeller för stadsinterna hyresgäster har fortsatt under 2022, bl.a. genom avstämning med stadsledningskontoret. Målsättningen i verksamhetsplanen om ett nämndbeslut avseende reviderade modeller under året har inte kunnat uppnås utan kommer istället vara ett högt prioriterat arbete för 2023.

Kontoret har under året gjort en genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Den årliga hyresförhandlingen för år 2022 är klar för cirka 400 lägenheter. I uppdraget ska kontoret även inventera beståndet för att säkerställa att det är rätt hyressättning enligt bruksvärdet. Inventering och besiktningar av fastigheter är utförda under år 2022, nästa steg är att sätta ett bruksvärde på enskilda lägenheter och förhandla med Hyresgästföreningen vilket genomförs under år 2023



Vidare har kontoret fortsatt utvecklingen av den nya generation av IT-stöd för fastighetsförvaltning samt nya IT-stöd för projektstyrning som driftsattes 2019-2022. IT-stöden stödjer kontorets processer inom fastighetsförvaltning och projekt. De möjliggör, i samverkan med andra IT-stöd centralt och lokalt, utveckling och effektivisering av löpande arbete samt planering, styrning och uppföljning.

Kontoret har under året fortsatt arbetet med att, i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy, genomföra såväl försäljningar som förvärv av fastigheter för att på så vis renodla det egna beståndet. En del i en aktiv 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 generera realisationsvinster till staden. Arbetet har fortskridit i samarbete med exploateringskontoret med att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedömts lämpligt har dessa objekt blivit föremål för värdeöverföring. Under året har kontoret värdeöverfört ett bageri i Enskede Gård samt en dagverksamhet i Bredäng. Värdeöverföringar av fastigheter från exploateringskontoret har även skett under året för att på så vis bli strategiskt viktiga fastigheter för staden att långsiktigt äga. Till exempel så har Superellipsen (Skansen 22) överförs för att främja stadens kultur och musikliv.

### **KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1. Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser**

 Uppfylls helt

#### **Analys**

Kontoret bedömer att målet har uppfyllts under året. Efter några ansträngande pandemiår med stora utmaningar för kontoret har detta år istället präglats av osäkerheter som en konsekvens av ett osäkert omvärldsläge med anledning av kriget i Ukraina. Omvärldsläget har bland annat medfört stigande materialkostnader, ökade energikostnader, brist på komponenter och utökade leveranstider. Därtill kommer en inflationsökning. Även kvarvarande effekter med anledning av pandemin har varit en osäkerhetsfaktor för kontorets ekonomi och verksamhet under år 2022. Till exempel finns hyresgäster som har haft avbetalningsplaner löpande under även detta år. Analysen i samband med verksamhetsberättelsen visar dock att majoriteten av hyresgästerna har betalat enligt plan. Näringsidkarna i Cityområdet har haft vikande besöks- och omsättningssiffror under pandemin. För kontoret har det inneburit vikande hyresintäkter och hyresgäster som gått i konkurs. Kontoret har däremot under verksamhetsåret sett en försiktig återhämtning och nya hyresavtal har tecknats i både Hötorgshallen och Sergelgatan.

Träffsäkerheten i de ekonomiska prognoser som kontoret lämnar ska hålla en god kvalitet och utvecklas ytterligare och prognossäkerhet i underhålls- och investeringsprojekt ska förbättras. Kontoret har gjort en organisationsjustering på projektavdelningen under året, sedan 1 januari har kontoret en ny byggserviceenhet för att samla ihop genomförandet av mindre projekt inom samma enhet och avdelning vilket skapar en tydligare organisation av projektgenomförandet. Enheten genomför mindre åtgärder, som till exempel enklare ombyggnationer och ytskiktsrenoveringar, arbeten som kan upphandlas direkt av ramavtalade entreprenörer.

Med anledning av detta har arbetssätt för till exempel uppföljning och prognosläggning av projekt justerats under året.

I samband med bokslut för 2021 har en ny hantering av anläggningsredovisningen tillämpats i staden. Ändringen är en följd av att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, Materiella anläggningstillgångar. Denna nya hantering innebär att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter fortsättningsvis kommer att resultatföras. De kostnader som berörs, och kommer att behöva klassificeras om, är rivnings- och saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. Kontoret har under året arbetat med att, i dialog med stadsledningskontoret, trafikkontoret och exploateringskontoret utforma definitioner samt även utreda hur arbetssätt och eventuella system behöver utformas och eventuellt justeras för att säkerställa en effektiv hantering av den nya principen. I samband med bokslutet har kontoret genomfört en del rättningar med anledning av den nya principen, t.ex. har del av OH- kostnader bokats om från pågående projekt till resultatsidan. Detta medför ingen effekt på kontorets resultat för 2022 då effekterna av rättningar belastar finansförvaltningen för 2022 och 2023. Däremot kommer den nya hanteringen få effekter på resultaträkningen på längre sikt.







Kontoret har under året initierat ett ökat samarbete med andra fastighetsägare för att få en utökad kunskap om hyresbilden gällande lokaler i city, resultatet har bland annat använts som underlag i hyresförhandlingar inom Skansen 23.

Kontoret har arbetat fram behovsanalyser för flera idrottsanläggningar, bland annat nya idrottshallarna i Kristineberg, Enskede IP, Bällsta IP och Södra Ångby BP. Kontoret ansökte under förra perioden om en markanvisning för att utöka idag befintlig 7-spelsplan på Kristinebergs BP till en 11-spelsplan. Arbetet har påbörjats för att hitta en ersättningsplats för 7-spelsplanen inom Kungsholmens stadsdelsområde. Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen fortsatt planeringen kring nya Husbybadet. Arbetet med att utveckla Gärdes sportfält i och med anläggning av två 11-spelsplaner med hybridgräs har fortgått och projektet har slutredovisats.

Kontoret arbetar fortlopande med att utveckla inhyrda förskolor som sedan hyrs ut till extern part, genom att aktivt ta upp detta med hyresvärdar och hyresgäster i strävan att få parterna att sluta direktavtal. Under året har kontoret under perioden utvecklat ett hyresavtal med inhyrd förskola Solkatten Midsommarvägen 20 och hyresvärden HEBA Fastigheter AB, där parterna kommit överens om att sluta direktavtal.

Kontoret uppmanades i samband med tertialrapport 2 att vidta åtgärder för att sänka kostnaderna i projektet för renowingen av Stadsbiblioteket. Den del av projektet som avser biblioteket avslutas under våren och är i linje med budget. Den andra delen av projektet, som avser basarerna, tillhör den sista etappen och påverkas således av inflation och kostnadsökningar. Därtill är basarerna i mycket dåligt skick. Kontoret har vidtagit åtgärder och arbetar kontinuerligt med alternativa lösningar för att sänka kostnaderna. Exempelvis har etappindelningarna minskats för att komma åt samordningsvinsten i produktionsarbetet. Ett annat exempel är att kontoret har anpassat arbetsmetoden för terrassupbyggnaden och fasadrenoveringen, vilket har kunnat bidra till sänkta kostnader. Det finns även kostnader

kopplat till hyresgästernas lokaler samt stilleståndsersättning som kontoret arbetar med för att kunna minska evakueringstider och uppnå kostnadseffektiva lösningar. Kontinuerlig dialog pågår även med både Länsstyrelsen och Stadsbyggnadskontoret.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	110,9 %			103,4 %	100 %	100 %	VB 2022
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	110,9 %			103,4 %	100 %	100 %	VB 2022
  Nämndens prognossäkerhet T2	-7 %			23 %	+/- 1 %	+/- 1 %	2022
<b>Analys</b> Årsutfallet avviker mot prognosen i T2 främst för att kontoret, efter en noggrann genomlysning av pågående projekt, har gjort bedömningen att vissa nedlagda utgifter inte längre är aktuella att aktivera som tillgångar, vilket främst beror på ändrad inriktning, vilket leder till omtag i projekten. Dessa har resultatförts, vilket inte var beaktat i T2 prognosen. De projekt som avser idrottsanläggningar kompenseras via idrottsnämndens självkostnadshyra.							

Nämndmål: Tryggad totalekonomi

 Uppfylls delvis

#### Förväntat resultat

- Fler fastigheter bär sina egna kostnader
- Översyn av nuvarande kvalitetsarbete har genomförts
- Fortsatt utveckling av inköpsprocessen

#### Analys

Översyn av befintliga hyressättningsmodeller för stadsinterna hyresgäster har fortsatt under 2022, bl.a. genom avstämning med stadsledningskontoret. Målsättningen i verksamhetsplanen om ett nämndbeslut avseende reviderade modeller under året har inte kunnat uppnås utan kommer istället vara ett högt prioriterat arbete för 2023. Syftet är att modellerna ska vara transparenta, förutsägbara och kunna säkerställa att en effekt av ett stadsinternt hyresavtal inte innebär ett underskott för kontoret och att fler fastigheter bär sina egna kostnader. Kontorets överskottskrav kommer behöva hanteras i samband med detta.

Kontoret har under året hyrt ut kontorslokaler i Kulturhuset (Skansen 23) med en lokalyta på cirka 3 200 kvm, där en hyresgäst ska bedriva kontorshotellsverksamhet. Uthyrningen sträcker sig över 10 år till ett värde av cirka 205 mnkr under avtalsperioden.

Utmaningarna för investeringssidan, i form av ett betydande reinvesteringsbehov för en stor del av kontorets fastighetsbestånd i kombination med ett stort behov av nyinvesteringar i takt med att staden växer, gör att investeringsbehovet väl överstiger de investeringsramar som nämnden tilldelats de närmaste åren. Staden har exempelvis prövat om en del av kommande investeringsbehov avseende idrottsanläggningar kan finansieras genom exempelvis att externa

samhällsaktörer bygger och driver dem. I juni fattades ett gemensamt beslut i fastighetsnämnden respektive exploateringsnämnden avseende Brännkyrkahallen, avseende försäljning och upplåtelse av tomträtt för idrottsändamål till Nystad Stockholm idrott och skolfastigheter AB. Kontoret har också berörts av de diskussioner som pågått kring extern finansiering av Sätra ishall, ny hall i Slakthusområdet och ny multihall på Vårbergs I. I samband med kommunfullmäktiges budget för 2023 har det beslutats om en ny inriktning i staden vilken är att ta tillbaka ett antal ännu ej genomförda projekt med extern finansiär till egen regi. Kontoret har därför avbrutit arbetet med den externa finansieringslösningen och inriktningen framöver är att anlägga multihallen på Vårbergs IP, Brännkyrkahallen samt Västertops sim- och idrottshall i förvaltningens egen regi.

Kontoret har i uppdrag att tillsammans med idrottsnämnden utreda alternativa strategier för upprustning av idrottsanläggningar, såsom renovering, nyproduktion eller omlokalisering, i syfte att garantera en långsiktigt hållbar driftkostnad och begränsa stadens investeringsutgifter: Behovsanalys har utförts på bland andra Stora Mossen och Grimsta IP, gällande byggnader som behöver underhållas för att hitta en långsiktig och flexibel användning av dessa. Kontoret har i fortsatt arbete med utomhusbadet tittat på möjligheter att optimera befintliga badanläggningars kapacitet genom att utöka antalet bassänger inom anläggningen. Inriktningsbeslut gällande Kampementsbadet fattades under perioden där kontoret har fått i uppdrag att arbeta vidare med det mest kostnadseffektiva förslaget där investeringsutgiften blir lägst i förhållande till badets innehåll och utformning. Även ett inriktningsbeslut om en genomgående upprustning av Eriksdalsbadet har fattats där en målsättning är att bibehålla en attraktiv anläggning anpassad till dagens besöksvolym och fortsatt kunna vara nationalarena för simidrott. En ny markanvisning för golfanläggning och ett godkännande av arrendeavtal inom fastigheten Enskede Gård 1:1 på Enskedefältet till Årsta Golf AB har fattats. Verksamheten har varit lokaliserad på Årstafältet, men behöver flyttas på grund av den pågående stadsutvecklingen där.

Kontoret har under året gjort en genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Den årliga hyresförhandlingen för år 2022 är klar för cirka 400 lägenheter. I uppdraget ska kontoret även inventera beståndet för att säkerställa att det är rätt hyressättning enligt bruksvärdet. Inventering och besiktningar av fastigheter är utförda under år 2022, nästa steg är att sätta ett bruksvärde på enskilda lägenheter och förhandla med Hyresgästföreningen vilket genomförs under år 2023


Kontoret arbetar under året vidare med en rad nyckelfrågor som har koppling till en långsiktigt tryggad totalekonomi. Exempelvis fortsatt arbete med att förbättra den interna kontrollen bland annat genom att utveckla arbetet med underhållsplanering. En annan viktig parameter är fortsatt renodling av fastighetsbeståndet, läs vidare hur kontoret arbetar med detta under målet "Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna" under nämndmål "Genom försäljningar renodla fastighetsbeståndet".




Fastighetskontoret är en stor beställare och för att en långsiktigt hållbar ekonomi ska gälla har kontoret behov av säkrad god kvalitet i upphandlingarna samt en utvecklad avtalsuppföljning. Förutom genomförandet av nästan 60 upphandlingsprojekt har kontoret under 2022 haft ett fokus på att stärka upphandlingsarbetet. Bland annat genom att påbörja ett arbete med att

utveckla upphandlingsprocessen samt en process och metodik för avtalsuppföljning. Syftet har varit att ta fram en tydlig spelplan för hur upphandlingsarbetet ska bedrivas i form av planering och prioriteringar, samt underlätta arbetet med avtalsuppföljning. Detta har bl.a resulterat i att nya mål har formulerats för ett fortsatta systematiskt arbete med att stärka strategier och fastställa upphandlingsprocesser samt avtalsförvaltning.

Med gott resultat har kontoret under året kontinuerligt följt upp att elektroniska inköp skett enligt stadens riktlinjer. Under året har en ny upphandlingschef tillträtt och upphandlingsarbetet har stärkts genom att en utökning med ytterligare en upphandlare skett.

Kontoret har under 2022 fortsatt den översyn av kvalitetsarbetet som initierades under 2021. Sedan stadens nya kvalitetsprogram beslutades i februari utgör det utgångspunkt för det fortsatta arbetet. Översynen har resulterat i att omcertifieringen av ISO 9001 inte kommer genomföras i höst. Vidare fokuseras arbetet på att identifiera vad som är en god nivå för verksamheten för att säkerställa både lagstiftning och stadens krav, men också vad som skapar värde för kontoret för att säkra god kontroll över verksamheten. Arbetet kommer att fortsätta under 2023.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	100 %			69,57 %	90 %		VB 2022

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Beslut om metod och implementering av kategorisering avseende uppföljning av avtal	2022-01-01	2022-12-31	
<b>Analys</b> Kontoret har inte haft möjlighet att påbörja denna aktivitet på grund av resursbrist och har omprioriterat under året.			
 Genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm	2022-01-01	2023-12-31	
<b>Analys</b> Inventering och besiktningar av fastigheter är utförda under år 2022, nästa steg är att sätta ett bruksvärde på enskilda lägenheter och förhandla med Hyresgästföreningen vilket genomförs under år 2023, slutdatum reviderat.			
 Nya hyresmodeller är beslutade	2021-01-01	2023-06-30	
<b>Analys</b> Målsättningen i verksamhetsplanen om ett nämndbeslut avseende reviderade modeller under året har inte kunnat uppnås utan kommer istället vara ett högt prioriterat arbete för 2023, slutdatum reviderat.			
 Samtliga avtal ska ha en utsedd ansvarig avtalsförvaltare och avtalsägare	2021-01-01	2023-12-31	
<b>Analys</b> Aktiviteten planeras att genomföras år 2023 istället då rollen inte är definierad idag, slutdatum reviderat.			

## **KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2. Stockholm använder skattemedlen effektivt till största nytta för stockholmarna**

 Uppfylls helt

### **Analys**

För en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser krävs effektiva arbetssätt som ständigt utvecklas och förbättras. För detta behövs nya innovativa arbetssätt och lösningar, exempelvis genom effektiva processer och nyttjande av digitaliseringsmöjligheter.

Under året har kontoret fortsatt utvecklingen av den nya generation av IT-stöd för fastighetsförvaltning samt nya IT-stöd för projektstyrning som driftsattes 2019-2022. IT-stöden stödjer kontorets processer inom fastighetsförvaltning och projekt. De möjliggör, i samverkan med andra IT-stöd centralt och lokalt, utveckling och effektivisering av löpande arbete samt planering, styrning och uppföljning.










Utveckling av kontorets fastighetssystem Faciliate, som ingår i IT-stöd fastighetsförvaltning, har fortlöpt enligt plan under perioden. Bland annat har hantering av taxering, energiuppföljning, planerade åtgärder och mindre projekt samt det systematiska brandskyddet vidareutvecklats i flera steg under året. Arbete med uppsättning av integrationer för effektivare hantering av myndighetsbesiktningar, stöd för hanteringen av FM-tjänster i Tekniska Nämndhuset, utveckling av dokumenthantering för förbättrad versions- och metadatahantering samt införande av ett datalager för hantering av så kallade "assets" har inletts under året och fortsätter under 2023. Även stöd för hyreshantering har utvecklats vad gäller exempelvis mallar och rapporter samt hantering av debitering av tilläggstjänster såsom marknadsföring och omsorgsmoms. Uppsättning av integration mot den stadsgemensamma tjänsten ELDA för att fånga elmätarvärden från huvudmätare in i fastighetssystemet har inletts och slutförs under kvartal 1 2023. Detta för att komplettera den inläsning av individuella mätare för el och inläsning av samtliga medier som redan finns på plats. Dessutom har externa driftleverantörer för bland annat brand, el och vatten & avlopp släppts in och utbildats i kontorets app och webbgränssnitt för hantering av arbetsorder.









Arbetet med kontorets verktyg för projektstyrning Antura, som ingår i IT-stöd projekt, har under perioden varit fokuserat på att säkerställa arbetssätt såväl som tekniska integrationer för en enhetlig information i Antura, ekonomisystemet Agresso och fastighetssystemet Faciliate i syfte att förbättra uppföljning och rapportering av projekt. Dokumenthantering i projekt har utvecklats i syfte att förenkla för aktörer i projekt samtidigt som mallar har uppdaterats för att säkra kontrollpunkter i projekt. Vidare har dialog inletts för att underlätta och effektivisera det ibland omfattande administrativa arbetet kring diarieföring i samråd med eDok-förvaltningen, detta fortsätter under 2023. Utredningar kring förbättrad och förenklad resurshantering har också inletts under hösten och utvecklas vidare under 2023. Under året har kontoret arbetat aktivt med kompetensförsörjning med anledning av ökad personalomsättning. Organisation och roller har löpande justerats i samband med vakanser och rekrytering. Utöver enheternas arbete med kompetensförsörjningsplaner har kontoret genomfört utbildningar för chefer och medarbetare samt talangprogrammet TN-akademien tillsammans med övriga tekniska förvaltningarna.

Vid kontorets medarbetardag genomfördes ett mindre arbete med värdegrunden i syfte att belysa kontorets värdegrund samt kartlägga behov av vidare aktiviteter för att bibehålla en attraktiv arbetsplats och arbetsmiljö. Under hösten har kontoret tagit emot arbetsmiljöverket för en inspektion av hur staden och kontoret arbetar med uppföljning av systematiskt arbetsmiljöarbete (AFS 2001:1). Inspektionen resulterade i en plan för hur arbetet kan utvecklas och intensifieras under nästkommande år.

Kontoret har under året genomfört en flytt av verksamheten till nya kontorslokaler i Tekniska nämndhuset och samlokalisering med övriga tekniska förvaltningar i staden. En utvärdering av medarbetarnas upplevelse gällande kontorets funktionalitet, förutsättningar för distansarbete samt nya flexibla arbetssätt har genomförts. Resultat av undersökningen samt skyddsronder föranleder en handlingsplan i syfte att styra förbättringsarbetet gällande nya arbetssätt samt attraktiv arbetsplats.

Kontoret uppmanades i samband med tertialrapport 2 att prioritera utvecklingsarbetet gällande investeringsstyrning och uppföljning, då kostnaderna i några fall för större investeringsprojekt är högre vid beslut om genomförande än vid inriktningsbeslut. Exempelvis projekteras systemhandlingar under tiden mellan inriktningsbeslut och genomförandebeslut, där kunskapen och tydligheten kring dels byggnadens behov, men också verksamhetens behov ökar. I programskedet utkristalliserar sig även tidigare okända faktorer och blir förutsägbara på ett tydligare sätt. Under perioden har kontoret arbetat särskilt med kalkylarbetet och har exempelvis genomfört analys och jämfört kalkyler för ett specifikt projekt där två oberoende parter har tagit fram olika kalkyler i syfte att kvalitetssäkra prognosen.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex 	79			79	81	83	2022
<b>Analys</b> Kontorets avdelningar och enheter har tagit fram handlingsplaner samt påbörjat arbetet med aktiviteter för att förbättra AMI.							
  Andel investeringsprojekt som vid beslut om genomförande avviker mer än 15 procent jämfört med senast fattade inriktningsbeslut	19 %			0 %	0 %	0 %	2022
<b>Analys</b> 21 st investeringsprojekt totalt under 2022 varav 4 st avviker mer än 15%, vilket bland annat härleds till ökade projektkostnader på grund av oförutsedda markföroreningar på Gärdets sportfält.							
  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts	10 %			100 %	50 %	93 %	2022
<b>Analys</b> Kontoret behöver förbättra rutinen för uppföljning och dokumentation av framförallt hållbarhetskravet i upphandlade avtal och arbetar vidare med detta under 2023.							
  Andel upphandlingar där marknadsdialog har genomförts	0 %			65 %	70 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	2022

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2021	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<b>Analys</b> Kontoret har en kontinuerlig marknadskännedom via daglig dialog och nätverk, men har inte dokumenterat marknadsdialogen under året. Kontoret arbetar vidare med att förbättra uppföljningen under 2023.							
  Index Bra arbetsgivare	89			87	88	84	2022
   Sjukfrånvaro	3,8 %	2,9 %	5,3 %	2,3 %	3 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	VB 2022
<b>Analys</b> Sjukfrånvaron har ökat under den andra halvan av året, till stor del på grund av ökad smittspridning av covid-19 och andra virussjukdomar.							
   Sjukfrånvaro dag 1-14	1,1 %	1 %	1,1 %	0,6 %	1 %	Tas fram av nämnd/s tyrelse	VB 2022
<b>Analys</b> Sjukfrånvaron har ökat under den andra halvan av året, till stor del på grund av ökad smittspridning av covid-19 och andra virussjukdomar.							

## Nämndmål: Genom försäljningar renodla fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

- Renodling av fastighetsbeståndet
- Stärka stadens ekonomi genom realisationsvinster

### Analys

Kontoret har under året fortsatt arbetet med att, i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy, genomföra såväl försäljningar som förvärv av fastigheter för att på så vis renodla det egna beståndet. En del i en aktiv 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 generera realisationsvinster till staden. Innan en försäljning skett på en öppen marknad har kontoret utrett huruvida aktuell fastighet eller byggnad bättre inrymts inom någon av stadens andra bolag och förvaltningars uppdrag. Arbetet tillsammans med exploateringskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv har fortskritt. När så bedömts lämpligt har dessa objekt blivit föremål för värdeöverföring. Under året har kontoret värdeöverfört ett bageri i Enskede Gård samt en dagverksamhet i Bredäng. Värdeöverföringar av fastigheter från exploateringskontoret har även skett under året för att på så vis bli strategiskt viktiga fastigheter för staden att långsiktigt äga. Till exempel så har Skansen 22 överförs för att främja stadens kultur och musikkiv.



Genom att aktivt inventera fastighetsbeståndet, för att identifiera potentiella försäljningsobjekt samt att i ett tidigt skede utreda planmässiga och fastighetsrättsliga förhållanden i samband med inventeringen, har kontoret kunnat utröna huruvida en försäljning varit möjligt och med vilken tidshorisont. En del av objekten kräver detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Kontoret genomlyser även hyresrättsliga förhållanden som exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i stort. Under året har kontoret sålt fastigheten Riddaren 13, två villor varav en i Farsta strand och en i Bromma, Industrilador i Haninge samt en bostadsrätt i Skarpnäck.

I de fall det ska genomföras ett projekt eller försäljning av en kulturhistorisk klassad byggnad har kontoret gjort en kulturhistorisk inventering i samarbete med stadsmuseet, om inte vårdprogram för byggnaden sedan tidigare funnits. Under året har projekt genomförts på bland annat Solviksvillan, Hägerstalunds gård, Ankarströmska huset, Lerkrogen, Liljevalchs, Röda villan Skogsbo, Portiken 1 samt i ett urval av byggnaderna i Vinterviken.

I de fall lokaler stått tomma har kontoret försökt hitta temporära lösningar för att minimera förekomsten av skadegörelse i lokalerna.

En del i att renodla beståndet, utöver försäljningar, är kontorets arbete med att på uppdrag av stadsdelsnämnderna säkerställa att behovet av boenden för personer med funktionsvariationer och för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya bostadsrättsprojekt. Det etablerade arbetet i vilket förvärven av förskolor och LSS-boenden genomförs sker i en etablerad nära dialog med exploateringskontoret såväl som berörd stadsdelsförvaltning. Gällande LSS-boenden så har det under året även initierats diskussioner med socialförvaltningen. För närvarande pågår diskussioner kring ett knappt fyrtiotal bostadsprojekt i olika skeden. För flera av de bostadsprojekt i vilka kontoret för diskussioner med byggherrar om förvärv av förskola och LSS-boende så märks fortsatt den rådande osäkerheten kring såväl ränteläge som bygg- och materialkostnader till följd av pågående konflikt i Östeuropa av. Marknaden för nyproducerade bostadsrätter har stagnerat och byggherrarna väljer att i allt större utsträckning agera passivt och följa marknadsutvecklingen. Vissa byggherrar har även aviserat att de ställer om upplåtelseformen från bostadsrätter till hyresrätter. Kontoret bedömer dock att osäkerheten främst påverkar de förvärv som ligger framåt i tiden. Under året har kontoret tillträtt den första etappen av två för LSS-bostäder i Bredäng. Förvärvskostnaden beräknas totalt uppgå till cirka 30 mnkr varav knappt 14 mnkr betalats ut under året.

## **Uppföljning av ekonomi**

### **Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget**

Kontorets resultat under år 2022 uppgår till 174,1 mnkr, vilket är 17,1 mnkr högre än det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet på 157 mnkr. Det förbättrade resultatet beror till stor del på att fastigheten Riddaren 13 såldes, vilket föranleder minskade kapitalkostnader. Även lägre kapital-, drift- och overheadkostnader bidrar till ett högre resultat än budgeterat.

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 2021	Utfall 2022	VP 2022	T2 2022	Avvikelse Utfall 2022 vs. VP 2022	Förändring Utfall 2022 vs. Utfall 2021
Hyror	1 240,9	1 301,3	1 305,6	1 288,6	-4,4	60,4
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	22,3	22,8	22,0	22,2	0,8	0,5
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	49,0	47,3	46,2	47,3	1,1	-1,6
Arbeten åt utomstående	13,0	24,9	6,1	16,0	18,8	11,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	20,4	14,5	15,1	12,0	-0,6	-5,8
Ersättning för Försäljningsomkostnader	8,1	5,9	10,0	5,3	-4,1	-2,2
Lokalservice och FM-tjänster	19,8	23,1	20,7	23,1	2,4	3,3
Övriga intäkter	33,7	34,9	30,3	534,6	4,6	1,1
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 407,1</b>	<b>1 474,7</b>	<b>1 456,1</b>	<b>1 949,0</b>	<b>18,6</b>	<b>67,6</b>
Driftkostnader (drift)	-194,5	-194,6	-207,5	-203,1	12,9	-0,2
Lokalservice och FM-tjänster	-16,5	-22,5	-19,4	-22,9	-3,1	-6,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-75,8	-75,5	-76,3	-77,3	0,8	0,3
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-51,0	-54,4	-50,8	-49,2	-3,6	-3,4
Planerat underhåll	-26,4	-33,2	-37,0	-26,5	3,8	-6,8
Arbeten åt utomstående	-13,1	-25,0	-6,1	-16,0	-18,9	-11,8
Reglering av förvaltningsuppdragen	-21,0	-23,2	-19,6	-21,4	-3,6	-2,1
Förvaltningskostnader (OH)	-117,1	-127,4	-132,0	-136,4	4,6	-10,3
Fastighets skatt	-18,7	-18,5	-19,0	-19,7	0,4	0,2
Kundförluster	-6,6	3,8	0,0	2,1	3,8	10,4
Försäljningsomkostnader	-8,1	-5,9	-10,0	-5,3	4,1	2,2
Skadestånd och Vite	-2,3	-2,4	0,0	-1,9	-2,4	-0,1
Marknadsföringsbidrag	-2,4	-2,3	-3,0	-2,9	0,7	0,2
Övriga kostnader	-34,8	-52,5	-30,2	-518,5	-22,3	-17,7
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-588,4</b>	<b>-633,5</b>	<b>-610,9</b>	<b>-1 099,1</b>	<b>-22,6</b>	<b>-45,1</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>818,7</b>	<b>841,2</b>	<b>845,2</b>	<b>849,9</b>	<b>-4,0</b>	<b>22,5</b>
Avskrivningar	-548,6	-580,8	-598,5	-567,2	17,7	-32,1
Räntekostnader	-82,3	-86,3	-89,7	-95,7	3,4	-4,0
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-630,9</b>	<b>-667,1</b>	<b>-688,1</b>	<b>-662,9</b>	<b>21,0</b>	<b>-36,2</b>
<b>Resultat innan överskottskrav</b>	<b>187,8</b>	<b>174,1</b>	<b>157,0</b>	<b>187,0</b>	<b>17,1</b>	<b>-13,7</b>
Överskottskrav	181,7	157,0	157,0	157,0	0,0	-24,7
<b>Årets resultat</b>	<b>6,1</b>	<b>17,1</b>	<b>0,0</b>	<b>30,0</b>	<b>17,1</b>	<b>11,0</b>

#### Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

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

## Intäkter

Kontorets totala intäkter under år 2022 uppgår till 1 474,7 mnkr, en ökning jämfört med budget om 18,6 mnkr. Förra året uppgick intäkterna till 1 407,1 mnkr. De ökade intäkterna jämfört med budget beror till stor del på att kontoret genomfört flera arbeten åt utomstående under året. Dessa är resultatneutrala och återfinns även på kostnadssidan. En närmare analys följer nedan.

### Hyresintäkter

Utfallet för årets hyresintäkter minskar med 4,4 mnkr jämfört med budget.

Fastigheten Riddaren 13 har sålts och tillträtts av köparen per den 4 april år 2022.

Hyresintäkterna minskar med 15,9 mnkr. Nettoeffekten på resultatet efter finansiella poster, efter försäljningen och slutreglering mot hyresgästen efter genomfört projekt, uppgår till en ökning om 6,3 mnkr jämfört med budget.

Kontoret har under året arbetat i linje med budgetuppdraget 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 budgeten både på intäkts- och kostnadssidan men påverkar inte nettoresultatet.

Utfallet för hyresintäkterna inkluderar 2022 års indexuppräknings som uppgår till 2,81 %. Detta är högre än de senaste åren och får ett stort genomslag på de hyresavtal som omfattas. Effekten blir särskilt tydlig i de större fastigheterna i beståndet, exempelvis Stockholms stadshus (Eldkvarn 1) som ökar med 1,8 mnkr.

Hyresavtalet med Långholmens hotell (Alstavik 1) har omförhandlats, där årshyran har justerats från och med den 1 oktober, vilket leder till ökade intäkter mot budget om cirka 0,6 mnkr år 2022. Ett par tillfälliga uthyrningar i tomma lokaler genererade ökade intäkter om 0,9 mnkr jämfört med budget. Det avsåg tillfällig uthyrning i kontorslokaler på Kungsholmen (Glasbruket 5) till Valnämnden inför och under valet 2022 samt en vaccinationslokal som inrymdes i Stadsbiblioteket annexet (Spelbomskan 17). Ett tillkommande arrendeavtal för verksamheten i Krügerska annexet (Marieberg 1:27) vid Smedsudden leder till ökade intäkter om 0,5 mnkr jämfört med budget.

Kontorets ekonomiska vakans för år 2022 minskar med 4,2 mnkr jämfört med budget, vilket främst beror på uthyrningar av lokaler i Kulturhuset (Skansen 22) som budgeterades med en vakanshyra.

Nytt taxeringsbeslut för hyreshus samt Östermalmshallen (Riddaren 3) efter renovering leder till ökade fastighetsskatteintäkter under året för dessa fastigheter. Beslutet gäller för hela året och tidigare utfall justerades retroaktivt i kvartal 4.

### *Mediaintäkter*

De senaste åren har stora fastigheter som till exempel Östermalmshallen (Riddaren 3), Kulturhuset, Medborgarhuset (Medborgarhuset 1) och Liljevalchs (Konsthallen 1) återgått till förvaltning och återinflyttats efter stora renoveringsprojekt. Under år 2022 har fler hyresgäster flyttat in i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7). Kontoret har tidigare framhållit svårigheten att budgetera kostnaderna för dessa fastigheter, se vidare under redovisning av kostnader. Årets utfall uppgår till 47,3 mnkr, en ökning med 1,1 mnkr jämfört med budget, främst avseende elintäkter. Den största ökningen mot budget avser ökad elförbrukning samt retroaktiv elintäkt på ett förvaltningsuppdrag i Slakthusområdet. Även högre intäkter på Johannes brandstation och Kulturhuset förklarar ökningen.

### *Förvaltningsuppdrag*

Reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 14,5 mnkr, vilket är en minskning med 0,6 mnkr jämfört med budget. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret. Minskningen beror främst på ett avslutat förvaltningsuppdrag avseende Superellipsen (Skansen 23), som kontoret har återtagit i egen förvaltning efter värdeöverföring från Exploateringskontoret. Även minskade intäkter för marken i Slakthusområdet i takt med att området exploateras föranleder att regleringsposten minskar.

Kontoret har under året erhållit flera nya förvaltningsuppdrag på uppdrag av exploateringskontoret. De avser byggnader inom;

- Ladugårdsgärdet 1:4
- Urmakaren 49
- Enskede gård 1:1
- Sandhagen 15

### *Idrottsanläggningar*

De stadsinterna hyrorna till idrottsförvaltningen uppgår till 431,4 mnkr, vilket är en ökning med 3,0 mnkr mot budget. För idrottsanläggningar tillämpas en självkostnadshyra, vilket innebär att motsvarande ökning har fallit ut på kostnadssidan. Det är främst övriga kostnader som ökar jämfört med budget eftersom att kontoret, efter en noggrann genomlysning av pågående projekt, har gjort bedömningen att vissa nedlagda utgifter inte längre är aktuella att aktivera som tillgångar. Dessa har resultatförts. Samtidigt har idrottsanläggningarna haft lägre kapitalkostnader än budgeterat till följd av förändringar i investeringsprojekten. Kostnaderna för media, drift och underhåll är i linje med budget.

### *Övriga kommentarer på intäktssidan*

Kontoret har utfört ett antal uppdrag avseende arbeten åt utomstående under året. Arbetena påverkar inte kontorets nettoresultat då de vidarefaktureras beställaren. Intäkterna för dessa arbeten uppgår till 25,3 mnkr och de största projekten avser Vårbergs IP, Nackareservatet och Kulturhuset.

I samband med att fastigheten Riddaren 13 sålts har köparen ersatt kontoret för ombyggnationer uppgående till 2,3 mnkr i vidarefakturerade kostnader. I tertialrapport 2 återfanns köpeskillingen avseende Riddaren 13 i utfallet samt prognosen under övriga intäkter och övriga kostnader. Det hade ingen nettoeffekt på kontorets resultat. Efter dialog med finansförvaltningen har redovisningen av försäljningen rättats i september så att den inte påverkar kontorets resultaträkning och prognosen för övriga intäkter respektive kostnader har därför minskat.

### **Kostnader**

Kontorets totala kostnader under år 2022 uppgår till 633,5 mnkr, en ökning jämfört med budget om 22,6 mnkr. Förra året uppgick kostnaderna till 588,4 mnkr. De ökade kostnaderna jämfört med budget beror till stor del på att kontoret genomfört flera arbeten åt utomstående under året. Dessa är resultatneutrala och återfinns även på intäktssidan. En närmare analys följer nedan.

### *Driftkostnader*

Driftkostnaderna minskar i årets utfall med 12,9 mnkr jämfört med budget, vilket främst beror på lägre kostnader för fastighetsskötsel, yttre markskötsel, snöröjning samt skador och åverkan än vad som budgeterades. 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.

Budgeten för dessa kostnader är uppskattad utifrån ett normalår och de varierar årligen utefter hur behovet har sett ut.

### ***Mediakostnader***

Som tidigare nämnt i avsnittet om mediaintäkter, vill kontoret framhålla att det i budgeten fanns stora osäkerheter avseende nivå på bland annat mediakostnader, till följd av att stora fastigheter återgått till förvaltning och återinflyttats efter större renoveringsprojekt. Årets utfall uppgår till 75,5 mnkr, en minskning med 0,8 mnkr jämfört med budget. Kontoret omfattas av stadens centrala avtal för elpriser för fastighetselen som har ett fast pris under år 2022 men som förväntas öka från och med nästa år. Kontoret följer noga utvecklingen av denna typ av kostnader.

### ***Underhållskostnader***

Med underhåll avses budgetposterna avhjälpande- och planerat underhåll samt akut åtgärd. Totalt uppgår kostnaderna avseende underhåll till 87,6 mnkr vilket är i linje med budgeten. Utfallet på planerat underhåll avser bland annat rivning av ett torp i Kyrkhamn samt åtgärder i Stockholms stadshus (Eldkvarn 1) för att Stadshusets publika delar ska vara i bästa möjliga skick inför 100-års jubileet 2023. Majoriteten av de underhållsåtgärder som kontoret genomför måste redovisningsmässigt klassificeras som investeringar. Det kan ibland vara svårt att göra denna bedömning innan projekten är påbörjade då omfattningen kan förändras under projektens gång.

### ***Administration/Förvaltningskostnader (OH)***

Kostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt "förvaltningskostnader OH", minskar med 4,6 mnkr mot budgeten. Detta beror främst på att kontorets interna personalkostnader är betydligt lägre än budgeterat med anledning av bland annat personalrotation och ledtid i samband med ersättningsrekryteringar under året. Detta har till stor del täckts upp av utökad tillfälligt inhyrd personal, men nettot av dessa poster tillsammans föranleder ändå en minskning mot budget. En del rekryteringsprocesser är pågående och förväntas bli klara under 2023. En annan förändring mot budget av större karaktär är kontorets internhyra som har ökat med 1,6 mnkr till följd av justerad hyresnivå i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7). Med anledning av höjd internränta från och med år 2023 höjs hyresnivån för kontoret ytterligare kommande år.

### ***Förvaltningsuppdrag***

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 23,2 mnkr, vilket är en ökning med 2,1 mnkr jämfört med budget. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret. Ökningen av regleringsposten jämfört med budget beror främst på ökade intäkter för ballast på en grusanläggning samt indexuppräknning och retroaktiv debitering av el på en fastighet i slakthusområdet. De ökade intäkterna genererar en motsvarande ökning av regleringsposten på kostnadssidan.

Kontoret har under året erhållit flera nya förvaltningsuppdrag på uppdrag av exploateringskontoret.

De avser byggnader inom;

- Ladugårdsgärdet 1:4
- Urmakaren 49
- Enskede gård 1:1
- Sandhagen 15

### *Övriga kommentarer till kostnadssidan*

Nytt taxeringsbeslut för hyreshus samt Östermalmshallen (Riddaren 3) efter renovering leder till ökade kostnader för fastighetsskatt för dessa fastigheter. Beslutet gäller för hela året och tidigare utfall justerades retroaktivt i kvartal 4.

Kontoret har de senaste två åren haft höga kostnader för befarade kundförluster när hyresgäster har haft betalningssvårigheter på grund av pandemin. I takt med att hyresgästerna återbetalar sina skulder kan kontoret istället se ett positivt utfall på posten. Kostnaden för kundförlusterna uppgår till +3,8 mnkr på kostnadssidan, alltså en positiv effekt på kontorets resultat.

Under året har kontoret betalat ut ett skadestånd om cirka 1,9 mnkr som återfinns i utfallet. Det pågår en juridisk process kring detta och kontoret ser fortsatt positivt på möjligheterna till att få majoriteten av detta skadestånd återbetalt.

Kontoret har utfört ett antal uppdrag avseende arbeten åt utomstående under året. Arbetena påverkar inte kontorets nettoresultat då de vidarefaktureras beställaren. Kostnaderna för dessa arbeten uppgår till 24,9 mnkr och de största projekten avser Vårbergs IP, Nackareservatet och Kulturhuset.

Utfallet för övriga kostnader ökar jämfört med budget eftersom kontoret efter en noggrann genomlysning av pågående projekt har gjort bedömningen att vissa nedlagda utgifter inte längre är aktuella att aktivera som tillgångar, vilket främst beror på ändrad inriktning, vilket leder till omtag i projekten. Dessa har resultatförts. De projekt som avser idrottsanläggningar kompenseras via idrottsnämndens självkostnadshyra. I några fall har nedlagda kostnader i pågående projekt överförts till finansförvaltningen vid Stadsledningskontoret och utfallet finns således inte i kontorets resultaträkning. Det gäller Brännkyrkahallen, ny ishall på Sättra IP samt multihallen på Vårbergs IP.

### *Kapitalkostnader*

Utfallet för kapitalkostnader blev 667,0 mnkr år 2022. Detta innebär en minskning med 21,1 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget om 688,1 mnkr.

Avvikelsen jämfört med budget beror i huvudsak på senare aktiveringar än planerat i några av de större projekt som förväntades avslutas under året. Detta har gjort att kapitalkostnaderna minskat jämfört med budget. Det gäller t.ex. projekt på Liljevalchs konsthall, Högdalens sim- och idrottshall och Sköndals BP

En större avvikelse har också uppkommit på grund av försäljningen av fastigheten Riddaren 13. I samband med budgeten väntades denna vara kvar i stadens ägo under större delen av året, istället kunde en försäljning slutföras under våren vilket ledde till minskade kapitalkostnader.

## Investeringar

Investeringsbudgeten består av en långsiktig investeringsbudget för investeringar exklusive idrottsanläggningar och investeringar i idrottsanläggningar och en utökad budget för ett fåtal projekt, även denna fördelas på investeringar exklusive idrottsanläggningar respektive investeringar i idrottsanläggningar.

Investeringsutgifterna för år 2022 uppgår netto till 929,4 mnkr, vilket är 462,5 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget om 1 391,9 mnkr. Detta innebär att 67 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Investeringsutfallet för 2021 var totalt 916,2 mnkr.

I tertialrapport 2 lämnade kontoret en prognos för årets totala investeringar på 1 106 mnkr. Årets utfall blev 176,6 mnkr lägre än denna prognos, vilket motsvarar en avvikelse mot prognosen med 16 %.

De huvudsakliga anledningarna till avvikelsen mellan utfall och budget gällande investeringar är tidsförskjutningar i projekt, uteblivna besked från intressenter, ej utnyttjade riskreserver i projekt som avslutats under året samt ny hantering av anläggningsredovisningen i staden. Ändringen är en följd av att det under tidigare år konstaterades att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, Materiella anläggningstillgångar, varför rättning har skett i samband med bokslutet för 2022. Denna nya hantering innebär att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter har resultatförts. De kostnader som klassificerats om, resultatförts och reglerats mot finansförvaltningen i samband med bokslutet för 2022 uppgår till 35,9 mnkr och avser ej aktiverbara overheadkostnader.

Den ursprungliga beslutade budgeten för nämndens investeringar 2022 uppgick totalt till 1 324,8 mnkr. Utöver dessa medel, har nämnden i kommunstyrelsens ärende avseende nämndernas verksamhetsplaner tilldelats 20,5 mnkr för klimatinvesteringar samt 6,1 mnkr för trygghetsskapande åtgärder av kommunstyrelsens trygghetsutskott.

I samband med verksamhetsberättelsen för verksamhetsåret 2021 begärde kontoret ombudgetering av klimat- och trygghetsmedel och har beviljats klimatmedel om 9,9 mnkr. Dessa medel ingår i den justerade budgeten.

Kontoret har också tilldelats utökade medel för upprustning av stadens parklekar, satsningen består av flera projekt som totalt omfattar 15,6 mnkr under året.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget utökats med 67,1 mnkr och därmed totalt uppgår till 1 391,9 mnkr för 2022. Förändringar inom respektive investeringsplan visas i sammanställd form i tabellen längre ner i avsnittet.

Mer utförlig information finns i *Bilaga 5 – Investeringar VB 2022*.

## Försäljningar av anläggningstillgångar

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 och 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 2022 har kontoret avslutat ett antal både större och mindre försäljningsprojekt.

Köpeskillingen för samtliga projekt under året var totalt 547 mnkr.

Försäljningsomkostnaderna för 2022 uppgick till 5,3 mnkr, vilket är 4,7 mnkr lägre än den budgeterade kostnaden på 10 mnkr.

## Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Årets utfall för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP uppgår till 43,8 mnkr. De ökade kostnaderna beror främst på fortsatt ökade utrednings- och omprojekteringskostnader samt efterföljande entreprenadkostnader och delvis kopplat till de osäkerheter samt efterföljande effekter som pandemin har orsakat.

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.

## 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 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		300 000
Arsta ga skola	Installera isolerrutor		400 000
<b>Totalt</b>			<b>700 000</b>

## Analys av balansräkning

### Försäljningar

#### *Försäljningar av anläggningstillgångar*

Kontoret har under 2022 genomfört försäljningar avseende fastigheterna Farsta Strand 2:4/Forsen 16, Gondolen 1, Riksby 1:46, Riddaren 13/ Östermalm 2:47 samt Ektorp 2:27

### Värdeöverföringar

#### *Utrangering av anläggningstillgångar*

Under perioden har kontoret gjort värdeöverföringar till Exploateringskontoret avseende Hjorthagen 1:5, Farsta 2:1, Förrådet 2, Urmakaren 49 och Enskede Gård 1:1.



### *Anskaffning av anläggningstillgångar*

Kontoret har under året mottagit värdeöverföring från Exploateringskontoret avseende Skansen 22.

### *Utrangering av maskiner*

Ingen utrangering av maskiner har gjorts under året.

## **Investering i anläggningstillgångar**

### *Investeringar – ökning anläggningstillgångar vid förvärv*

Under året har ett LSS-boende bestående av sex bostadsrätter förvärvats.

### *Investeringar – ökning anläggningstillgångar p.g.a. aktiveringar*

Ett flertal projekt har under året aktiverats till ett värde om totalt 1 308 mnkr. Några av de större projekten är Tekniska Nämndhuset (Klamparen 7), Högdalens sim- och idrottshall (Örby 4:1) och Zinkensdamms IP (Södermalm 2:23).

### *Anskaffade inventarier*

Under året har inventarier för 0,6 mnkr anskaffats. Det avser möbler och teknisk utrustning i Tekniska Nämndhuset

## **Särskilda redovisningar**

### **Agenda 2030**

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.

Kontoret har medverkat i samverkan kring Agenda 2030-målen både internt och externt, ett exempel är det arbete SKR (Sveriges Kommuner och Regioner) genomfört med kommunala fastighetsorganisationer i hela landet kring hur dessa bidrar till Agenda 2030.

Kontoret har fortsatt att arbeta med trygghets- och säkerhetsfrågor i och kring byggnader i beståndet. Genom till exempel ronderingar och samarbeten med hyresgäster och andra aktörer i staden identifierar kontoret behovet av åtgärder för att öka den upplevda tryggheten.

Under året har Ulvsunda kvarn fått effektbelysning. Arbetet med effektbelysning har i och med nya direktiv om elbesparing skiftat fokus till belysning i trygghetsskapande syfte med låg elanvändning. I de fall effektbelysning redan finns, ska kontoret tillse att det sker energieffektivt. Kontoret beaktar löpande att inkludera trygghetsåtgärder i planeringen av alla projekt för att långsiktigt skapa ett tryggare Stockholm.

Kontoret har deltagit i platssamverkan med olika aktörer för att praktiskt arbeta med trygghetsskapande, brottsförebyggande och trivselskapande åtgärder.

Ytterligare trygghetsfrågor i samverkan med andra förvaltningar har hanterats av en särskild utsedd trygghetssmordnare. Kontoret deltar i stadens övergripande samverkansmöten kring säkerhet- och trygghetsfrågor som hålls varje vecka av stadsledningskontoret.

Samverkansrapporten från mötena skickas ut till samtliga enhetschefer.

Programmet för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2018-2023 är fortsatt ett bra stöd för underhållsinsatser i kontorets fastigheter, liksom vid planering av ombyggnadsprojekt. Kontoret arbetar löpande med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning i alla projekt som kontoret genomför. Under året har kontoret genomfört projekt gällande säker plats vid utrymning i Enskedehallen. I Erikshallen och Kärrtorpshallen har frångängligheten förbättrats. I Kärrtorpshallen har även en trappa till nedre idrottshallen och bordtennissalen ersatts med en mer tillgänglig lösning. I Åkeshovs sim- och idrottshall har anpassning utförts gällande tillgänglighet så som taktila skyltar, kontrastmarkering och förstärkta räcken i anslutning till medicinsk rehab. Extra orienteringstavla med info om säker plats i anläggningen har tillkommit. Stadsbiblioteket har under perioden fått en RWC (Rullstols WC) för besökare och arbete pågår för en RWC för personalen som kommer färdigställas under kommande period.

Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram för 2020-2023 samt tillhörande handlingsplaner. Kontorets miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag. Den ligger också i linje med Agenda 2030 och målen om det hållbara och inkluderande samhället. Kontorets arbete med att utveckla ett hållbart fastighetsbestånd ur flera perspektiv har fortsatt under perioden. Inom området ingår bland annat fortsatt effektivisering av energianvändning, klimatanpassning av byggnader, avfallshantering i projekt och förvaltning samt pilotprojekt för cirkulärt byggande. Området omfattar också åtgärder för att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt.

## **Jämställdhet**

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. Under 2022 har över 175 trygghetsronderingar utförts och arbetet fortsätter systematiskt över nästkommande år. Under året har kontoret tagit fram ett bearbetat förslag för gatupassagen Beridarebanan (belägen mellan Kulturhuset och Teaterhuset) i syfte att upprusta samt omdana flera delar av områdesmiljön för att skapa ett modernare och tryggare stadsrum.

## Barns rättigheter

Ett förvaltningsanpassat stöd för barnkonsekvensanalyser och barnchecklista har tagits fram på kontoret under året. Kontoret ställer sedan år 2017 krav på att en integrerad barnkonsekvensanalys ska tas fram för kontorets samtliga projekt överstigande 50 miljoner kronor. Arbetet med barnkonsekvensanalyser görs tillsammans med verksamheten på plats.

## Bedömning av nämndens interna kontroll

 Tillräcklig

### Analys

Fastighetskontorets nämnd bedömer att den interna kontrollen under år 2022 varit tillräcklig. Fastighetsnämnden fastställde i samband med verksamhetsplan för 2022 nämndens plan för intern kontroll 2022. Uppföljningsanalysen som följer är baserad på den upprättade internkontrollplanen (IKP) som utgick från den genomförda väsentlighets- och riskanalysen där 13 kontrollpunkter inom 6 processer har valts ut till uppföljning. Fastighetskontorets uppföljningsanalys följer det system för intern kontroll som fastighetsnämnden fastställde 2022. Uppföljningen av respektive internkontrollaktivitet har genomförts med ansvariga chefer.

Fastighetskontoret bedömer att den interna kontrollen under år 2022 har varit i allt väsentligt tillräcklig mot bakgrund av i stort sett alla av de återrapporterade kontrollerna har genomförts enligt plan. Kontrollen avseende momsredovisning har inte genomförts som planerat då risken har diskuterats och omvärderats under året. Till riskanalysen 2023 är den borttagen från internkontrollplanen då bedömningen är att konsekvensen överlag endast är kännbar.

I övrigt genomfördes samtliga kontroller enligt plan. Kontoret arbetar löpande med att stärka och utveckla den interna kontrollen.

## Systematiskt kvalitetsarbete

Kvalitet handlar om det värde som skapas i förhållande till de resurser som förfogas över. Det som görs i det dagliga arbetet i form av exempelvis drift av fastigheter, uthyrning, energieffektivisering, byggprojekt. Kontoret arbetar efter stadens ambition att service och tjänster ska vara relevanta och av hög kvalitet för såväl dagens som morgondagens medborgare.

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

Kontoret har sedan 2013 varit certifierade enligt ISO 9001 – kvalitetsledning. Under våren genomförde externa konsulter analyser av kontorets kvalitetsarbete som visade att chefer och medarbetare upplevde att kvalitetsarbete enligt ISO 9001 i vissa delar hade hamnat som en aktivitet vid sidan om ordinarie ledning och styrning. Ledningsgruppen beslutade utifrån detta att kvalitetsledning ska vara integrerad i ordinarie ledning och styrning samt att pausa ISO-certifieringen inom kvalitetsledning och istället fokusera på att införa stadens nya kvalitetsprogram.

Under året har kontoret inlett arbete med att skapa förståelse för vad som är viktigt att fokusera på för att leverera kvalitet i enlighet med kvalitetsprogrammet. Kontoret kommer för detta utgå från värdegrunden - helhetssyn, nytänkande, professionalism och ansvarstagande i kombination med vidareutveckling av arbetet med ständiga förbättringar, innovation och digitalisering. Införande av kvalitetsprogrammet kommer fortsätta framåt i syfte att:

- uppnå mål, önskade resultat och effekter
- använda resurser effektivt
- leva upp till invånarnas (inkl. stadens anställdas) behov och förväntningar

I slutet av 2022 startades "Fastighetskontoret spanar". Detta är en funktion för att fånga in det som medarbetare ser och hör med betydelse för kvalitet i kontorets 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 chefsforum och ledningsgrupp. Medarbetare och förvaltningsgrupp får återkoppling på hur spaningarna har omhändertagits med start under det första kvartalet år 2023.

Kontoret har under året tagit in information för utveckling av verksamheten i flera former - under hösten 2022 genomförde kontoret en kundundersökning med djupintervjuer. Löpande synpunkter och felanmälningar har tagits emot via samtal, webb och mail för att sedan hanteras och besvaras via fastighetssystemet Faciliate. Därutöver får kundförvaltare synpunkter och förbättringsförslag i möten med andra förvaltningar och hyresgäster. Kontoret har deltagit i platssamverkan och använt framtagna underlag om behov och önskemål från andra förvaltningar. Insikter om kunder/hyresgäster har använts som underlag för vidare utveckling av verksamheten.

Flera förbättringsaktiviteter har genomförts och pågår, exempelvis vidareutveckling av energieffektivisering, säkerhetsarbete samt överlämningar mellan byggprojekt och förvaltning.

### *Digitaliseringens möjligheter till effektiviseringar och högre kvalitet*

Under året har fokus varit på att förbättra och förenkla möjligheterna i befintliga IT-stöd. Den viktigaste vidareutvecklingen har varit att få fastighetssystemet Faciliate funktionellt och enkelt för användarna. Arbetet fortsätter under år 2023.

### *Hantera målkonflikter och strukturella hinder*

Inom staden delas 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 upplevts som ett stort hinder för utveckling inom området.

### *Innovationsprojekt och samarbeten med externa aktörer som exempelvis akademi, näringsliv och civilsamhälle*

Kontoret har under året både på egen hand och i samverkan med andra aktörer drivit projekt och deltagit i uppdrag som syftar till innovation. Lokalen under Sergelstatyn har genom samverkan inom staden och med externa aktörer fått nytt liv som musikhus.

Utöver att främja Stockholm som kulturstad kommer det också att främja tryggheten på Sergels torg. I två idrottshallar har en innovativ miljöanpassad golvlösning testats, i Västertorps sim- och idrottshall har innovationsprojekt för vattenrening med minskad kloranvändning gått in i testfas. Kontoret har också deltagit i Vinnovaprojekt Biopich för utveckling av biomaterial för infill i konstgräs.

## **Slut**