



Handläggare
Lena Lien
Telefon: 0850826920

Till
Fastighetsnämnden
2023-09-26

Tertialrapport Tertial 2 för fastighetsnämnden 2023

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 2, 2023 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 2,4 mnkr avseende investeringsmedel för trygghetsskapande åtgärder.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till återlämnande av tidigare beviljad budgetjustering om 1,1 mnkr avseende investeringsmedel för upprustning av parklekar.
4. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
KF:s inriktningsmål: 1. Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden	4
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.1 Alla barn och ungdomar ska ges möjlighet till jämlika uppväxtvillkor och trygghet samt en rik fritid.....	6
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	7
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	7
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	8
KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	13
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	14
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	18
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	21
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	22
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	24
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	27
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	33
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	34
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	34

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	37
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	39
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	41
Uppföljning av ekonomi	43
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	43
Investeringar	52
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	54
Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	54
Budgetjusteringar.....	54
Analys av balansräkning.....	54
Övrigt.....	55
Intern kontroll	55

Bilagor

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

Bilaga 1 – Investnetto FSK T2 2023

Bilaga 2 – Investnetto Idrott T2 2023

Bilaga 3 – Investeringar T2 2023

Bilaga 4 – Budgetjusteringar för särskilda ändamål

Bilaga 5 – Kommentarer Stora Projekt T2 2023

Sammanfattande analys

Kontorets bestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner och verksamheter som har ett stort värde för stockholmarna. Nämnden ska genom en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning bidra till att staden bibehåller rådigheten över den strategiska lokalförsörjningen, stärker underhållet av fastighetsbeståndet och håller nere lokalhyreskostnaderna på både kort och lång sikt. Nämnden ska minska sin totala klimatpåverkan, intensivifiera arbetet med energi-effektiviseringar, öka produktionen av förnybar energi samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden. Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningssmålen och gör bedömningen att samtliga inriktningssmål, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas helt under år 2023.

Kontorets prognostiserade resultat år 2023 minskar med 12,8 mnkr mot det uppsatta överskottskravet om 108,6 mnkr i verksamhetsplanen. Årsprognosen för kontorets intäkter uppgår till 1 644,5 mnkr vilket innebär en ökning om 3,7 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. För verksamhetens kostnader summerar årsprognosen till 620,5 mnkr och ökar således med 9,1 mnkr. Prognosen för årets kapitalkostnader uppgår till totalt 928,2 mnkr varav 631,4 mnkr avser avskrivningar och 296,8 mnkr avser räntor. Ökning jämfört mot budget uppgår till 7,4 mnkr.

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 546,1 mnkr, vilket innebär en minskning på 92,1 mnkr mot den justerade budgeten på 1 638,2 mnkr. Prognosen inom de långsiktiga planerna uppgår till 800 mnkr vilket är 130 mnkr högre jämfört mot kommunfullmäktiges justerade budget på 670 mnkr. Prognosen inom de utökade planerna uppgår till 746,1 mnkr vilket är 222,1 mnkr lägre jämfört med kommunfullmäktiges justerade budget på 968,2 mnkr. Kontoret avser att omprioritera medel mellan de långsiktiga- och utökade ramarna för att totalt sett, till hela investeringsbudgeten, rapportera en lägre prognos om 92,1 mnkr jämfört mot budget.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningssmål

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningssmål 1 och gör bedömningen att inriktningssmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas helt under år 2023.

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

Inom kontorets unika fastighetsbestånd kan stockholmarna ta del av ett rikt kulturliv genom att besöka restauranger och nöjesutbud i ändamålsrämliga lokaler, en aktiv fritid på idrottsanläggningar och medborgarhus, samt erbjudas tillgänglig natur i de naturreservat kontoret förvaltar. Många av kontorets byggnader är en viktig del av stadens historia och har höga kulturhistoriska värden vilka kontoret bevarar och tillgängliggör genom en ansvarsfull förvaltning. Anpassning och utveckling av lokaler och verksamheter görs i ständig dialog med kontorets hyresgäster för att motsvara det stadens medborgare efterfrågar.

Under perioden har kontoret tagit fram en handlingsplan baserad på resultaten från genomförd hyresgästundersökning, som skett genom djupintervjuer i slutet av 2022. Handlingsplanen har tilldelats berörda enheter för vidare bearbetning.

Kontoret förvaltar lokaler som bidrar till att barn och unga ges möjlighet till en meningsfull och trygg fritid, som främjar så väl långsiktig hälsa som lärandet och sociala förmågor. Bland annat har det planerade underhållet fortsatt under perioden. Fortsatta anpassningar kvarstår utifrån parklekstrategin, som är framtagen och är ute på remiss under hösten.

Tillgång och närhet till anläggningar och ytor för fysisk aktivitet är en av nycklarna för att stockholmarna ska kunna ha ett rikt idrottsliv. Inom satsningen idrottsmiljarden, pågående under mandatperioden, har stort fokus under perioden legat på planering och utredning av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar.

Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. På Kungsholmen har kontoret inventerat fastighetsbeståndet för att på sikt kunna erbjuda stadens verksamheter nya kontorslokaler. Ett flertal byggnader står inför kommande renovering och verksamhetsanpassning för hyresgäster inom staden och ett flertal behovsanalyser har tagits fram av kontoret för dessa byggnader. Utredningsbeslut fattades i maj för teknisk upprustning av Separatorhuset (Klamparen 8). Ett reviderat inriktningsbeslut om teknisk upprustning och verksamhetsanpassning av Pilträdet 11 har fattats under perioden där tänkt hyresgäst är utbildningsförvaltningen. Beslut om fasad och fönsterrenovering av Glasbruket 3, hus D är fattat.

Fastighetsbeståndet inrymmer även andra samhällsviktiga funktioner och kommersiella lokaler. Till exempel fortsätter planering inför renovering av Farsta och Kungsholmens brandstationer, för att säkerställa att dessa fastigheter är rustade för räddningstjänstens arbete. På grund av överklagande av bygglov av den tillfälliga brandstationen för Kungsholmen har projektet försenats flera år. Överklagan till Mark- och miljödomstolen, som är sista instans, avslogs dock under perioden.

Kontoret har i samarbete med andra berörda förvaltningar fortsatt arbetet under perioden med att få till en långsiktig hållbar förvaltning av det samlade lokalbeståndet för kultur och föreningsliv.

Kontoret har fått indikationer på minskad köpkraft i saluhallarna, vilket på sikt kan leda till ekonomiska problem för hyresgäster och minskade hyresintäkter för kontoret.

Liksom för övriga bolag och förvaltningar i staden står Järvaområdet i fokus. Kontoret har inventerat sitt bestånd i det geografiska området och även tittat på hur byggnaderna används idag, och hur de kan nyttjas ytterligare. Kontoret har utrett hur beståndet bidrar eller kan komma att bidra till en positiv utveckling i området och vilka resurser och beslut som kan

behövas för eventuella genomföranden.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret förvaltar ett stort antal byggnader där barn och ungdomar är primära besökare. Det är bland annat idrottsanläggningar, parkleksbyggnader, förskolor och föreningslokaler. Kontoret förvaltar även naturreservat utanför stadens gränser. Genom samverkan med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB planeras för nya behov och utveckling av befintliga byggnader. Detta i syfte att skapa förutsättningar för att underlätta för föreningsliv och andra verksamheter som bidrar till en rik fritid för barn och unga.

Kontoret fortsätter att genomföra barnkonsekvensanalyser i alla projekt som involverar barn. I projekten ska barnperspektivet omhändertas så att barn bland annat känner sig välkomna, trygga och kan röra sig säkert i byggnader och anläggningar. Till exempel har en barnkonsekvensanalys påbörjats i projektet gällande Vällingby sim- och idrottshall. Dessutom pågår planering för en utbildning inom området för kontorets medarbetare i kompetenshöjande syfte.

I det pågående underhållsarbetet av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) har bland annat höjning av räcket i bokhallen genomförts i ett led att öka säkerheten för barn och i barnens bibliotek har förbättringsmålning slutförts i lokalerna. I det kommande projektet gällande teknisk upprustning och verksamhetsanpassning i Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) är barn och unga en prioriterad målgrupp vars behov är en del i planeringen av såväl verksamhet och lokalytor som i den arkitektoniska gestaltningen.

Kontorets idrottshallar och idrottsplatser nyttjas i stor utsträckning även av skolidrotten. Vid uppförandet av nya samt vid renovering av befintliga byggnader anpassas lokalerna för att även uppfylla skolverksamhetens behov av till exempel omklädningsrum, arbetsrum och förråd.

Ett varierat utbud av aktiviteter för alla åldrar eftersträvas, som exempel har under perioden planerats för en käpphästbana på Gärdets sportsfält och nedanför Högdalstopparna har Stockholms stads första BMX-bana med tävlingsstandard invigts.



I kontorets bestånd finns även äldre gårdar, som till exempel Akalla by och Husby gård, vilka besöks av skolorna i utbildningssyfte vid friluftsdagar och studiebesök. Kontoret utreder hur befintliga gårdar kan utnyttjas på ett mer effektivt sätt samt hur områden kan utvecklas för att komma fler invånare till del.

I kontorets byggnad Dosthoffska huset i Björns trädgård har Södergården – som bedriver verksamhet i närliggande lokaler i Pelarbacken Större 4 – haft aktiviteter riktade till barn och ungdomar under perioden. Byggnaden har varit tomställd sedan årsskiftet då tidigare hyresgäst gick i konkurs. Under våren har viss renovering skett och ett vårdprogram tagits

fram för byggnaden.

Kontoret förvaltar parkleksbyggnader i alla delar av staden vilka ska vara viktiga mötesplatser med trygga vuxna förebilder. Kontoret har i uppdrag att samarbeta med kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningar avseende att utforma en strategi för användande och utveckling av parkleksverksamheten och där parkleksbyggnaderna ses som en viktig förutsättning för verksamheten. Parklekstrategin är framtagen och är ute på remiss under hösten. Underhålls-åtgärder pågår för 13 parkleksbyggnader. Det är framför allt renovering av klimatskal, så som yttre väggar och tak, samt i vissa fall även åtgärder som rör byggnadernas grund. Under perioden har Ripvidets parklek, Stråkets parklek, Ådalens parklek, Vasaparkens parklek, Stora Blecktorns parklek, Humlegårdens parklek, Starrmyrans parklek och Högdalens kvartersgård färdigställt.


I juni brann kontorets parkleksbyggnad i Kronobergsparken. Det som återstod av byggnaden har rivits och mobila ersättningsbodnar har ställts upp under augusti, i väntan på bland annat bygglov för nya lokaler.

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

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

— Ingen

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

 Uppfylls helt

Analys

Alla stockholmare ska kunna delta i samhällslivet på lika villkor. Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende i staden inom ramen för LSS. Kontoret utreder i samråd med kommunstyrelsen alternativ till nuvarande strategi avseende förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS-boende, se KF:s mål för verksamhetsmål 3.1.

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

Kontoret har under perioden arbetat med förbättrad tillgänglighet i till exempel Stadshusparken, så att denna ska kunna besökas av alla enligt arkitekt Ragnar Östbergs vision. Stenläggningen i parken var ojämn på grund av sättningar och gångvägarna uppfyllde inte dagens tillgänglighetskrav. En stor del av stenplattorna längs strandpromenaden mot vattnet har lagts om och återplacerats på samma plats. Kontoret har restaurerat stenbänkar och skapat en ny tillgänglig väg av Roslagssandsten. Stenen har en vacker naturlig färgskala och smälter in med de 100 år gamla originalstenarna. I ursprungsutförandet fanns en sandlåda i Stadshusparken för de allra minsta besökarna – den är nu återställd.

I Beckomberga sim- och idrottshall har kontoret bland annat startat upp arbetet med nytt flexomklädningsrum med egen entré från parkeringen och påbörjat arbetet med att tillgänglighetsanpassa receptionen. Kontoret utreder även möjligheterna att bygga ett utegym för personer med funktionsnedsättning på platsen.

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

— Ingen

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

● Uppfylls helt

Analys

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

I maj fattades beslut om att renovera fasaden på byggnadsminnet Stockholms stadion (Norra Djurgården 1:42). Renoveringen omfattar bland annat åtgärder av sprickor i byggnaden och avvattningsproblem samt underhåll av dörrar, fönster och trädetaljer. Mur och staket runt anläggningen återställs i ursprungligt skick. I projektet ska anläggningen underhållas i enlighet med byggnadsminnets intentioner och vårdprogrammets anvisningar. Under perioden har kontoret även lämnat slutbesked angående nya löparbanor på anläggningen, då de tidigare löparbanorna uppnått sin fulla livslängd. För att uppfylla ställda krav på internationella friidrottstävlingar har löparbanorna nu belagts med ny syntetisk gummibeläggning. Vidare har justering av underliggande asfalt på löparbanor och ansatsbanor utförts för att uppnå jämnhetskraven. Utbyte av fasta installationer, som elbrunnar, stavhoppslådor och kast- och stöttringar har utförts. Stockholms stadion klarar nu certifieringskraven från World Athletic och internationella tävlingar kan genomföras, som exempelvis Bauhausgalan som ägde rum i juli.

Utöver det pågående underhållsprojektet i byggnadsminnet Stadsbiblioteket (Spelbomskan

16) har inriktningsbeslut fattats i maj gällande teknisk upprustning och verksamhetsutveckling av biblioteket.

Under perioden har även ett utredningsbeslut fattats gällande anpassning av lokaler och teknisk upprustning av fastigheten Hasseln 4. Kontoret har fortlöpande dialog med hyresgästerna Oscarsteatern AB och Fasching AB. Fastigheten har ett stort upprustningsbehov då de flesta tekniska installationer har uppnått sin tekniska livslängd. Inom projektet kommer tekniken samt grundsättningen i byggnaden att ses över för att säkerställa byggnadens driftsäkerhet, energianvändning och myndighetskrav. Byggnaden är blåklassad enligt stadsmuseets klassificering och bedöms därför ha ett synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden är även byggnadsminnesförklarad av länsstyrelsen.

Under augusti har den nya verksamheten i Superellipsen (Skansen 23) på Sergels Torg öppnat, där hyresgästen avser skapa en kreativ mötesplats för framtidens kulturscen. Kontorets hyresgäst Anpassningar av lokalen på plan 2 och 3 har färdigställts under perioden, hyresgäst Anpassning på plan 1 samt glasfasad på plan 3 påbörjas under hösten.

Kontoret har varit kulturförvaltningen behjälplig med uppdatering av ateljéstrategin, *Ateljéstrategi 2024-2026* som ska upp i nämnderna i oktober för beslut.

Tekniska statusinventeringar har genomförts i kontorets ateljébyggnader. Dessa ligger till grund för kommande utredningar av hur kontorets samlade ateljébestånd kan underhållas, utvecklas och effektiviseras samt hur antalet ateljéer i befintliga byggnader kan utökas. Utredningarna kommer även ligga till grund för kommande hyresstrategi.

Under perioden har behovsanalyser tagits fram inför kommande utredningsbeslut gällande tre av kontorets ateljéhus.

Inom idrottsmiljarden har kontoret påbörjat planering för genomförande av en rad projekt som på sikt kommer tillskapa nya idrottsanläggningar i staden. Kontoret utreder hur utformning av idrottshallar med mått utöver idrottshallsstandard kan möjliggöra för fler typer av idrotter i samma byggnad och därmed optimera ytan.

Under perioden har renoveringen av Eriksdalsbadets uteläktare fortgått. Byggnaden uppfördes 1962 och används till vattenrening, som teknikutrymme, för hantering av kemikalier samt lager till utomhusbadet. Kontoret har åtgärdat skador på läktarbyggnad och förlängt byggnadens livslängd med minst 20 år. Renoveringen möjliggör att utebassängen kan nyttjas som evakuering vid Eriksdalsbadets (inomhusbadets) stora renovering, som är planerad att utföras mellan åren 2024-2028.

På nationaldagen den 6 juni invigdes två nya fotbollsplaner med hybridgräs på Gärdet, de första i sitt slag i Stockholm. Det finns stora utmaningar i Stockholm, inte minst i innerstaden, med att hitta nya ytor för idrott. Här har del av Gärdets sportfält används och ytan har vidareutvecklats till moderna fotbollsplaner. Hybridgräset består av ett plastnät med glect konstgräs, som sedan såtts med naturgräs. Hybridgräset har flera fördelar jämfört med både naturgräs och konstgräs. Det är mer slitstarkt än naturgräs och planen kan alltså nyttjas i högre omfattning än en med naturgräs. Samtidigt är materialet mer miljövänligt än konstgräset, eftersom det inte krävs granulat och att ytan under gräset inte är hårdgjord, vilket möjliggör för en mer naturlig miljö för till exempel insekter. Gärdet är en del av Stockholms nationalstadspark, vilket har inneburit utredningar som säkerställt att miljö- och kulturvärden

bibehålls eller förstärks på fältet. Länsstyrelsen och Kungliga Djurgårdsförvaltningen, som äger marken, har godkänt spelplanerna.

Den 1 juli invigdes Stockholm BMX Arena i Hökarängen, med SM-tävlingar. Arenan består av en EM-klassad tävlingsbana och en mindre så kallad pump track. Båda banorna är öppna för allmänheten. Banan är den första i sitt slag i Stockholm.

Utredningsbeslut för uppförande av nya multihallar på Vårbergs IP och på Enskede IP har fattats under perioden. Även utredningsbeslut om ny sim- och idrottshall som ersättning för befintlig anläggning i Västertorp, nya idrottshallar på Mariehamn 3 i Akalla och i Bromstensgluggen, konstgräsplaner och servicebyggnader i Riksby och Sundby, konstgräsplan på Sjöängens BP samt 11-spelsplan på Gubbängsfältet har också fattats.



Beslut för inriktning gällande två stora projekt - upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall samt anläggande av en 11-spels konstgräsplan med ispist och planbelysning samt uppförande av servicebyggnader på Årstafältet har fattats under juni.

Genomförandebeslut har fattats för ny 11-spels konstgräsplan på Hagsätra IP och ny 7-spels konstgräsplan, spontanidrottsyta och toalettbyggnad på Parkskolans BP under maj månad.

Kontoret har i samarbete med idrottsförvaltningen påbörjat att inventera idrottsfunktioner belägna utanför detaljplanelagd idrottsmark, som till exempel på parkmark och mark utanför detaljplanelagt område, samt undersökt om det är möjligt och lämpligt att bekräfta nuvarande användning som idrottsmark. Detta för att möjliggöra ytterligare bokningsbara idrottsfunktioner samt att kontoret kan genomföra investeringar på fastigheten.


Idrottsförvaltningen har tillsammans med kontoret under perioden fortsatt arbetet med framtagandet av underlag inför uppdateringen av det tidigare framtagna Simhalls-PM, som redogör för nödvändiga underhållsåtgärder för befintliga anläggningar mellan år 2020-2030 samt beskriver behovet av nya simanläggningar.

Den 23 juni var det 100 år sedan Stockholms stadshus (Eldkvarn 1) invigdes. Under jubileumsåret har det anordnats många olika aktiviteter i och kring byggnaden, och extra mycket firande blev det under födelsedagsveckan i juni. I Stadshusparken har kontoret renoverat fontänernas tekniska funktioner så att dessa kan användas som det en gång var tänkt. Två befintliga teknikutrymmen har upprustats och vattentrycket har förbättrats i de stora snäckformade fontänerna. En ny funktion har installerats så att fontänerna kan förses med vatten från Mälaren istället för med dricksvatten. Med ett nytt automatiserat bevattningssystem kan nu även gräsmattorna vattnas med mälarvatten. Kontoret har under perioden planterat en ny Ligusterhäck i enlighet med originalritningarna, nyplanterat ekhäckar längst Wallenbergmuren och lagt nya gräsmattor. Kontoret har även låtit nytillverka en större urna likt originalurnan från 1913 till den delen av parken som kallas broderiparterren. Originalskulpturen Självkritik som saknats i parken, då den sedan länge haft en placering inomhus, har ersatts med en likadan nygjuten skulptur.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med idrottsnämnden inventera idrottsfunktioner belägna utanför detaljplanelagd idrottsmark och undersöka om det är möjligt och lämpligt att bekräfta nuvarande användning	2023-01-01	2023-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och kulturnämnden utreda och presentera förslag till beslut om ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip	2023-01-01	2023-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, idrottsnämnden och kulturnämnden utreda möjlighet till utveckling eller komplettering av anläggningar och lokaler för att bidra till stadens arbete inom Fokus Järva	2023-01-01	2023-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samråd med kulturnämnden utreda hur fastighetsnämndens samlade ateljébestånd kan underhållas, utvecklas, samordnas och effektiviseras till en för staden långsiktigt kostnadseffektiv förvaltning	2023-01-01	2023-12-31	
  Fastighetsnämnden ska slutföra de åtgärder som tillgodoser att Stadshusets publika delar är i bästa möjliga skick till hundraårsjubileet 2023	2023-01-01	2023-06-01	
  Idrottsnämnden i samarbete med exploateringsnämnden och fastighetsnämnden inventera möjliga ytor i innerstaden som kan användas för både spontanidrott och föreningsverksamhet	2023-01-01	2023-12-31	
  Idrottsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden uppdatera "Behov av och planerade idrottsanläggningar" där även status och renoveringsbehov av stadens simhallar och utomhusbad ska framgå	2023-01-01	2023-06-30	
Analys Arbetet pågår och statusinventeringar genomförs på flera anläggningar.			
  Idrottsnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, Järva stadsdelsnämnd, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem och SISAB inventera platser för ett möjligt kampsportcenter i befintliga lokaler i Järva	2023-01-01	2023-12-31	
  Idrottsnämnden ska tillsammans med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och exploateringsnämnden ta fram förslag på förbättrad samordning för den strategiska planeringen av idrottsytor	2023-01-01	2023-12-31	
  Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden uppdatera befintlig ateljéstrategi för att öka antalet ateljéer som staden hyr ut till konstnärer	2023-01-01	2023-12-31	
  Kulturnämnden ska i samråd med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem se över stadens strategi för gatukonst och muralmålningar bland annat med mer fokus på förutsättningar för eget skapande genom till exempel öppna väggar	2023-01-01	2023-12-31	

Nämndmål: Strategisk utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

I samarbete med kulturförvaltningen har kontoret utrett hur det samlade ateljébeståndet kan underhållas, utvecklas, samordnas och effektiviseras till en för staden långsiktigt kostnads-effektiv förvaltning. Som underlag har en teknisk statusinventering av byggnader med ateljélokaler i genomförts. Inventeringarna används som underlag i de behovsanalyser som tagits fram och som kommer ligga till grund för kommande utredningsbeslut gällande teknisk upprustning och utveckling av Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens g:a skola (del av Årsta 1:1) och Spinnhuset (del av Alstavik 1). I samband med detta utreds hur antalet ateljéer i befintliga byggnader kan utökas.

Kontoret har, som en del av stadens kraftsamling kring Fokus Järva, inventerat beståndet i det geografiska området, hur byggnaderna används idag och hur de kan nyttjas ytterligare. Kontoret har tittat på hur beståndet bidrar eller kan komma att bidra till en positiv utveckling och vilka resurser och beslut som kan behövas för eventuella genomföranden. I området finns alltifrån gårdarna på Järvafältet, till flera bollplaner och stora idrottsanläggningar som till exempel simhallar och ett nybyggt utomhusbad, Järvabadet. Kontoret har påbörjat kartläggning och uppmätning av mark runt kontorets byggnader i området. Detta för att tydliggöra stadens olika ansvarsområden på stamfastigheter.

Kontoret planerar för nya idrottsanläggningar och utveckling av existerande anläggningar i området, som bollplaner med nya funktioner som konstgräs, belysning, omklädningsrum och friidrottsytor, som Knutby BP. Dessutom har ett utredningsbeslut fattats under perioden gällande ny idrottshall inom fastigheten Mariehamn 3 i Akalla.

I juni invigdes två nyrenoverade basketplaner vid Elinsborgsskolan i Tensta. De två planerna har nya korgar och nytt underlag och roliga detaljer, så som att det på ena planen står Tensta med stora bokstäver. Bakom upprustningen av basketplanerna ligger ett samarbete mellan Stockholms stad och Hoop Dreams, Kevin Durant Family Foundation, Brilliant Minds.

I kontorets byggnad Granby Gård, som är kulturmärkt och har en stark förankring i Järvaområdet, pågår projektering och anbudsförfarande för ombyggnad från bostadshus till verksamhetslokal åt Stockholms scoutdistrikt.

I samband med en festival på Järvafältet i augusti blev ladan tillhörande Eggeby gård vandaliserad. Ladan består av två lokaler, studion och teaterladan, och det var den byggnad som arrangörerna till festivalen hyrt. Idrottsförvaltningen i samråd med Järva stadsdelsförvaltning beslutade även att stänga Järvabadet ett par dagar i samband med oroligheterna. Badet drabbades också av viss skadegörelse.

Kontoret har påbörjat utredning av två äldre idrottsbyggnader i Gubbängen; Gubbängens bad- och gymnastikhall samt Gubbängshallen. Kontoret utreder deras framtida användning och utveckling. Som underlag i utredningen har en bebyggelsehistorisk inventering beställts av Stadsmuseets kulturmiljöenhet. I avvaktan på utredningens resultat utförs akuta underhålls-åtgärder i byggnaderna. Utredningsbeslut har fattats för ny 11-spels konstgräsplan på Gubbängsfältet.

Kontoret har intensivt fortsatt arbetet med utredning kring och planering av nya idrottsanläggningar, som till exempel idrottshallar vid Gränsberget, Bäverdalen och Hagsätra. Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen tagit fram ett flertal behovsanalyser för

utveckling av bollplaner inför kommande beslut. Planeringen för utvecklingen av Kristinebergs BP pågår.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 2 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas helt under år 2023.

Kontoret arbetar enligt stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner och kontorets egen miljöhandlingsplan utformas med bland annat dessa som underlag. Miljöhandlingsplanen ligger i linje med Agenda 2030 och berör framförallt målen om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; bekämpa klimatförändringarna; främja ekosystem och biologisk mångfald; samt målet om hållbar konsumtion och produktion.

För att nå klimat- och energimålen för programperioden arbetar kontoret aktivt med energieffektivisering av fastighetsbeståndet, bland annat genom att genomföra djupgående energiinventeringar i byggnader med hög energianvändning med syfte att få fram kostnads-effektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. Kontoret bedriver även ett kontinuerligt arbete med att optimera användningen av värme, kyla och ventilation samt ställer krav på energieffektiviserande åtgärder vid större ombyggnationer i syfte att minska energianvändningen. Energiprestandan för de senaste 12 månaderna var i augusti 2023 126,1 kWh/kvm, år vilket innebär att energieffektiviseringsmålet i miljöprogrammet gällande 5 % energieffektivisering i hela beståndet jämfört med 2018 års nivå (182,4 kWh/kvm, år) med god marginal överskrids och uppnår drygt 30 % till och med augusti 2023.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller eller solvärme, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. I slutet av april driftsattes den andra etappen av solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) och den har under perioden januari till augusti 2023 producerat 115 MWh sol.

Kontoret arbetar även vidare med att inkludera materialinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka överblivet material där är möjligt. Under perioden har ett arbete inletts för att ta ett helhetsgrepp kring hur kontoret ska fortsätta att utveckla arbetet med återbruk, både ur ett praktiskt och strategiskt perspektiv, för att skapa förutsättningar för återbruk i en större andel projekt. Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar Miljöbyggnad silver, när så är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Kontoret arbetar vidare med utredningar och klimatanpassning av kontorets byggnader för att säkerställa byggnadernas långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa. Under perioden har kontoret fortsatt planeringen av klimatanpassningsåtgärder för skyfall, fokus ligger på att upprätta ett systematiskt arbetssätt med typåtgärder. För värmebölja har kontoret kartlagt samhällsviktiga verksamheter bland de värmeutsatta byggnaderna och nästa

steg är att informera hyresgäster och verksamheter utifrån deras behov och kontorets rådighet.

I projekten ställer kontoret tydliga krav på att befintliga ekosystemstjänster ska bevaras alternativt kompenseras i de fall de inte kan bevaras. Dessutom utreds alltid möjligheten att utveckla nya eller stärka befintliga ekosystemstjänster. Arbetet med förvaltning av naturreservaten, vilka är kontorets största tillgång gällande biologisk mångfald och ekosystemtjänster, fortgår också med intentionen att utveckla och tillgänglighetsanpassa dem.

Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddstationer för elfordon och i byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Under perioden har laddplatser bland annat installerats i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) och kontorsbyggnaden innehållande bland annat äldreförvaltningen (Uppbådet 1).

Kontoret arbetar även kontinuerligt för att främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ, med att ersätta utfasnings- och prioriterade riskminskningsämnen, samt arbeta med besiktningar och kontroller för att säkerställa en sund inomhusmiljö för alla som vistas i kontorets byggnader.









Under perioden har idrottsförvaltningen med stöd av fastighetskontoret och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen sammanställt en rapport över tillgängliga granulat och konstgräs med en beskrivning av deras idrottsmässiga och miljö- och klimatmässiga konsekvenser. Rapporten kommer att användas som underlag för framtida rekommendationer och materialval. Projekten fortsätter att använda Byggvarubedömningen för att styra mot mindre ohälsosamma och miljöpåverkande produkt- och kemikalieval.



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





 Uppfylls helt

Analys

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling				70 %		100 %	100 %	2023
  El- och värmeproduktion baserad på solenergi				46 MWh		200 MWh	6 080 MWh	2023
  Köpt energi i stadens verksamheter				66,63 GWh		65 GWh	1945 GWh	2023
  Minskning av CO ₂ e till 2023						829 CO ₂ e	Tas fram av	2023

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
							nämnd/ styrelse	
  Relativ energieffektivisering i stadens verksamheter						5 %	5 % effektivi sering relativt 2018	2023

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

Nämndmål: En fossilfri verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Utsläppen av CO₂e från verksamheten har minskat
- Flera åtgärder för energieffektivisering har genomförts
- Genomförda djupgående energiinventeringar och framtagna åtgärdsförslag för objekt med högst energianvändning i beståndet
- Planering för pilotprojekt gällande solceller på fasad har genomförts

Analys

Kontorets arbete fortgår för att nå energi- och klimatmålen i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan för 2020-2023 samt målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; samt bekämpa klimatförändringarna.

Kontoret arbetar kontinuerligt med energieffektivisering och i augusti 2023 har kontorets verksamhet energieffektiviserats med cirka 3 % i jämfört med samma period 2022. Det är ett resultat av fortsatt driftoptimering i hela beståndet samt specifika åtgärder som installation av solceller på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7), byte från direktverkande el till värmepump i Plantans förskola (Plantan 1) samt byte till LED-belysning i fastighetsbeståndet, exempelvis i Stadshuset (Eldkvarn 1). Flera energieffektiviserande åtgärder har påbörjats under perioden, såsom installation av isolerrutor i Årsta gamla skola (Årstaberget 2) samt installation av värmepump i ateljé på Hjälmarsvägen 22 (Årsta 1:1).

Kontoret arbetar även med att genomföra djupgående energiinventeringar i byggnader med hög energianvändning i syfte att få fram kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. Under våren genomfördes en energiinventering för Kultur- och Teaterhuset (Skansen 23), och under perioden har en även en energiinventering av Stadsmuseet

(Stadsgården) genomförts vars resultat kontoret nu arbetar vidare utifrån. Under perioden har en lista med sju stycken byggnader tagits fram vilka ska energiinventeras under hösten när uppvärmningssäsongen startar.

Energiprestandan för de senaste 12 månaderna var i augusti 2023 126,1 kWh/kvm, år vilket innebär att energieffektiviseringsmålet i miljöprogrammet gällande 5 % energieffektivisering i hela beståndet jämfört med 2018 års nivå (182,4 kWh/kvm, år) med god marginal överträffas och uppnår 30 % till och med augusti 2023.

Under perioden januari till augusti 2023 har kontoret köpt 43 GWh energi (klimatkorrigerad och såld el avdragen) vilket är 66% av nämndens totala mål för köpt energi (65 GWh) för 2023. Den kalla våren och ökad verksamhet i byggnader som övergått till förvaltningskede under året kan göra det svårt att uppnå målet för köpt energi på 65 GWh. Med ytterligare fokus på energioptimering under hösten bedömer kontoret att nämndens årsmål kommer att kunna nås, detta är dock beroende av fjärrkylbehovet under slutet av sommaren samt om början av vintern blir mild eller inte. Årsutfallet kan komma att påverkas utifrån eventuella förändringar i fastighetsbeståndet. Fjärrvärmeförbrukning ökade med 2 % under perioden januari till augusti jämfört med samma period 2022. Detta är främst väderrelaterat då mars och april var kallare än normalåret och klimatkorrigeringen inte kompenserar helt för detta. Elförbrukningen mellan januari och augusti 2023 minskade dock med drygt 4 % jämfört med samma period 2022 som ett resultat av kontinuerlig driftoptimering.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att installera solceller eller solvärme, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Under våren genomfördes förstudier för att utreda möjligheten att installera solceller på 13 befintliga byggnader och arbetet fortgår för att kontrollera tekniska förutsättningar och planera solcellsinstallationer utifrån övrigt planerat underhåll för respektive byggnad.




Kontoret har under våren även utrett möjligheten att installera solceller på parklekar. Då solceller har ökat mycket i pris de senaste åren är det svårt att få ekonomisk lönsamhet på små anläggningar, men genom att återbruka solcellspaneler minskar investeringskostnaden. Detta är något som är på gång att testas på parkleken vid Björklunds hage (Norra Ängby 1:1) där det ska installeras begagnade solcellspaneler från Husbybadet. Solcellspaneler från Husbybadet planeras även att återbrukas på en installation på Järvabadet samt andra parkleksbyggnader med lämpliga förutsättningar.

I slutet av april driftsattes den andra etappen av solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) och har under perioden januari till augusti 2023 producerat 115 MWh solel. Under hösten kommer den sista delen av solcellsanläggningen att färdigställas och om den sista etappen håller tidsplanen så bör målet om 200 MWh egenproducerad energi att uppnås under 2023.


Under våren identifierade kontoret tre byggnader där solceller på fasad skulle kunna vara lämpligt, och kontoret har nu valt att gå vidare med att utreda solceller på både tak och fasad på kontorsbyggnaden innehållande bland annat äldreförvaltningen (Uppbådet 1) där solpanelerna även kan fungera som solskydd, med planerad installation 2024. Kontoret utreder dessutom solceller på fasad för ett nybyggnationsprojekt för att kunna integrera panelerna i fasaden redan från början. Ett förslag är den planerade is- och idrottshallen på

Hagsätra IP.

Under våren fattade kontoret beslut om att genomföra klimatberäkningar för två ombyggnadsprojekt, Vällingby sim- och idrottshall samt Pilträdet 11 (Gamla dialysen, Kungsholmen). Dessa blir kontorets första klimatberäkningar av ombyggnadsprojekt. Under perioden har kontoret även beslutat att genomföra klimatberäkningar för projektet Eriksdalsbadet, detta kommer dock troligen att ske först under 2024. En ökad kunskap om en byggnads klimatpåverkan kommer att skapa förutsättningar för klimatsmarta val och rätt kravställningar i framtida projekt. Kontoret deltar även tillsammans med övriga berörda förvaltningar och kommunala bolag i det arbete som leds av exploateringskontoret med att ta fram ett gränsvärde för klimatbelastning för nybyggnation vid markanvisning.

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

Nämndmål: En resurssmart verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Resursanvändning och avfallshantering har bäring på flera mål i Agenda 2030, bland annat mål för hållbara städer och samhällen; hållbar konsumtion och produktion; bekämpa klimatförändringarna; samt ekosystem och biologisk mångfald.




Handlingsplanen för cirkulärt byggande, EUs avfallshierarki och stadens avfallsplan ligger till grund för kontorets arbete. Kontoret ställer tydliga krav både i projektering och byggnation, samt i planering för avfallshantering i färdigställd byggnad. Dessutom tillämpar kontoret de gemensamma avfallskraven, i linje med stadens övergripande arbete kring avfall, som kontoret tillsammans med de byggande bolagen inom staden har tagit fram.





Kontoret arbetar vidare med att inkludera materialinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka överblivet material där det är möjligt. Under perioden har ett arbete inletts för att ta ett helhetsgrepp kring hur kontoret ska fortsätta att utveckla arbetet med återbruk, både ur ett praktiskt och strategiskt perspektiv, för att skapa förutsättningar för återbruk i en större andel projekt. I ett första steg kommer produkter enbart att återbrukas inom samma projekt eller då avsättning i annat internt projekt är beslutad. En lokal som kan användas för mellanlagring av dessa produkter finns i kontorets bestånd och systemet

CCBuild (ett digitalt verktyg för återbruk) kommer att användas för registrera och dokumentera de produkter som återbrukas.

Några exempel på projekt med inslag av återbruk är ombyggnationen av Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) där en pergola uppförs med rivet virke från byggnaden, och där den värmeridå som har funnits i den provisoriska entrén återanvänds i ett annat projekt. I ett projekt i en av kontorets fastigheter på Kungsholmen (Glasbruket 5) har kontoret återbrukat taktegel och ambitionen är att även återbruka karmar, dörrblad samt golvlister. Projektet har även använt överblivet material från återuppbyggnaden av läktaren på Grimsta IP som har inventerats och registrerats digitalt i CCBuild.

Kontoret fortsätter även arbetet med återbruk av konstgräsplaner samt med det pilotprojekt för cirkulär projektering som valdes ut under våren, gällande uppförande av omklädnings/servicebyggnad vid Sundby 5:17 i Spånga.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt (nyproduktion samt ombyggnation som kräver evakuering) med projektspecifikt miljöprogram				100 %		100 %		2023
 Genomföra materialinventering och återbruk gällande vid ombyggnation och/eller rivning samt använda CCBuild för detta						2		2023
 Genomföra pilotprojekt inom cirkulär projektering vid nyproduktion						1		2023

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Implementera stadens metod för uppföljning av byggavfall	2023-01-01	2023-12-31	
 Informera/utbilda berörda medarbetare om CCBuild	2023-01-01	2023-12-31	
 Påbörja insamling och uppföljning av avfall i större projekt	2023-01-01	2023-12-31	
 Uppskatta omfattningen av användbara överblivna resurser kontoret har i förråd och påbörja digitalisering av dessa om omfattningen visar sig betydande	2023-01-01	2023-12-31	
Analys			
Under perioden har ett arbete inletts för att ta ett helhetsgrepp kring hur kontoret ska fortsätta att utveckla arbetet med återbruk, både ur ett praktiskt och strategiskt perspektiv. Att inventera och digitalisera överblivna resurser i förråd har visat sig vara mycket tidskrävande och därför prioriteras istället arbetet med att stärka återbruket i befintliga projekt.			

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Nämndmål: Klimatanpassade fastigheter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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



Analys



Kontoret arbetar vidare med utredningar och klimatanpassning av kontorets byggnader för att säkerställa byggnadernas långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa. Kontoret har fortsatt arbetet vad gäller skyfall utifrån fastighetsnära lösningar och typåtgärder. Fokus ligger på att upprätta ett systematiskt arbetssätt och på byggnader med samhällsviktig verksamhet. Planering är påbörjad för genomförande av klimatanpassningsåtgärder gällande skyfall, det finns dock en risk för att genomförandet inte kommer vara möjligt att slutföra under året. Handlingsplaner för fler byggnader hanteras genom planering av typåtgärder för nästkommande år.

Kontoret har kartlagt de byggnader som innehåller samhällsviktig verksamhet som enligt modelleringen är värmeutsatta. Nästa steg är information och dialog med hyresgäster och verksamheter utifrån deras behov och kontorets rådighet.

Genomförande planeras till hösten av aktiviteten med de ännu inte sårbarhetsbedömda byggnaderna, med fokus på byggnader med samhällsviktig verksamhet.

Under perioden har samarbetet fortsatt med stadens klimatanpassningsnätverk och samverkan med stadens fastighetsägare. Detta är värdefullt för erfarenhetsutbyte att omsätta i planering och genomförande framåt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Genomföra klimatanpassningsåtgärder gällande skyfall för prioriterade byggnader						5		2023
Analys								
Risk för att genomförandet av 5 stycken klimatanpassningsåtgärder gällande skyfall inte hinner slutföras under året. En del identifierade byggnader ingår i större ombyggnadsprojekt där skyfallsåtgärder blir en del av projektet och slutförs i projektets genomförande. För andra byggnader finns risk att åtgärden inte hinner slutföras till följd av omtag vad gäller åtgärdsförslag.								
 Ta fram handlings/åtgärdsplaner för fler byggnader						5		2023

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

Nämndmål: Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Ekosystemtjänster har förstärkts eller tillkommit



Analys

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar kontoret en viktig roll när det gäller att bevara samt stärka den biologiska mångfalden och övriga ekosystemtjänster och främja god hälsa och välbefinnande i enlighet med dessa mål i Agenda 2030. Det gäller både inom staden men framförallt i förvaltning av naturreservaten som ligger utanför stadens gränser. Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet stödjer även Agenda 2030 målet om hållbara städer och samhällen genom till exempel sitt bidrag till klimatanpassning.

I projekten ställer kontoret krav på att befintliga ekosystemtjänster ska bevaras alternativt kompenseras i de fall de inte kan bevaras. Dessutom utreds alltid möjligheten till att utveckla nya eller stärka befintliga ekosystemtjänster. Ambitionen är att alltid anlägga grönt tak och/eller solenergianläggning på taken vid nyproduktion. Just nu planerar kontoret flera projekt där ekosystemtjänster kommer att ingå, bland annat Riksby BP där grönt tak och växtbäddar kommer att anläggas, samt Årstafältet, Högdalen BP samt Hammarbyhöjdens idrottshall där gröna tak kommer att anläggas. Detta är dock projekt som har projektavslut senare än 2023.

I naturreservatsförvaltningen har ett antal skötselåtgärder genomförts under perioden för att öka tillgängligheten samt stärka ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Bland annat har arbetet fortsatt med att öka tillgängligheten i Nackareservatet (Erstavik 6:1) genom gallring samt byggnation av trapp och spång så allmänheten kan ta sig till den kulturmiljö som finns inom reservatet i form av ett gammalt industriområde. Efter sommaren fortsätter arbetet med att markera en kulturstig med skyltar och markeringar, samt gallring för att ta fram äldre träd vid Övre och Nedre myren i Nackareservatet. Under hösten kommer kontoret även att göra åtgärder i Görväln (Viksjö 10:3) bland annat genom att röja sly i den gamla ledningsgatan samt komplettera Upplandsleden med nya spänger längs blöta partier.

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



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel nyproduktion med takvegetation och/eller solceller				100 %		100 %		2023
 Antal projekt där ekosystemtjänster har förstärkts alternativt skapats				2		2		2023
Analys Under perioden har inga nya ekosystemtjänster eller gröna tak tillkommit. Just nu planerar kontoret flera projekt där ekosystemtjänster kommer att ingå, bland annat Riksby BP, Årstafältet, Högdalen BP samt Hammarbyhöjdens idrottshall. Detta är dock projekt som har projektavslut efter 2023 och indikatorn avser specifikt åtgärder i projekt som har projektavslut 2023.								

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.3 konkretiseras under kopplat nämndmål: *Hållbara transporter*.

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

Nämndmål: Hållbara transporter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Utvecklad laddinfrastruktur i fastighetsbeståndet
- Hållbara transporter i kontorets verksamhet

Analys

Kontoret arbetar med att främja hållbara transporter och miljöanpassade transportsätt inom

staden vilket bidrar till de globala målen om hållbara städer och samhällen; bekämpa klimatförändringarna; samt god hälsa och välbefinnande.



Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddstationer för elfordon och i byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Under perioden har laddplatser bland annat installerats i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) och kontorsbyggnaden innehållande bland annat äldreförvaltningen (Uppbådet 1).

Kontoret har påbörjat arbetet med en handlingsplan för utbyggnad av infrastruktur för laddning av elfordon. I handlingsplanen kommer bland annat en omvärldsanalys att genomföras samt en analys av vilket behov som finns avseende laddning av elfordon vid olika fastigheter. Kontoret arbetar även vidare för att leva upp till stadens riktlinjer gällande laddplatser samt kommer att delta i aktiviteterna gällande affärsmodeller för utbyggnaden av laddinfrastruktur.

Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal. Om behov föreligger, vid ny- eller större ombyggnation, görs alltid en trafikutredning som visar på 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. Fastighetskontoret samarbetar även med trafikplanerare på trafikkontoret och exploateringskontoret vid behov, till exempel vid anläggande av nya busshållplatser, infarter och parkeringar vid idrottsplatser.

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 alltid miljökrav på transporter, inklusive krav på fordon, arbetsmaskiner och drivmedel, vid upphandling av byggtreprenader. Under perioden har kontoret även ställt specifika krav på transporter i relevanta upphandlingar, till exempel i upphandling av ramavtal för bygg och underhåll, samt upphandling av Entreprenad för drift och underhåll av naturreservat.



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ställa miljökrav i samtliga upphandlingar som medför transporter	2023-04-01	2023-12-31	
 Ta fram en handlingsplan för utbyggnad av infrastruktur för laddning av elfordon	2023-04-01	2023-12-31	



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

 Uppfylls helt

Analys

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömning en (BVB) eller därmed jämförliga system						100 %	100 %	2023
Analys Användandet av Byggvarubedömningen förbättras hela tiden men kontorets bedömning är att målet om 100 % inte kommer att uppnås. Utfallet för perioden är 86 % och prognosen för helåret är 85 % vilket är en klar förbättring från 2022 där användandet av BVB låg på 70,8 %.								

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

Nämndmål: En giftfri verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys



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




I projekten ställs långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation. För att få en spårbarhet och kontroll över vad som byggs in i fastigheterna ska Byggvarubedömningen (BVB) alltid tillämpas vid ny- och ombyggnation, både vid projektering och i produktion. För mindre underhållsarbeten som kontorets byggserviceledare genomför fortsätter kontoret arbetet med att implementera BVB i fler projekt.

Kontoret arbetar även kontinuerligt för att främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ, med att ersätta utfasnings- och prioriterade riskminskningsämnen, samt arbeta med besiktningar och kontroller för att säkerställa en sund inomhusmiljö för alla som vistas i kontorets byggnader.

Under perioden har idrottsförvaltningen med stöd av fastighetskontoret och miljö- och hälsoskyddsförvaltningen sammanställt en rapport över tillgängliga granulat och konstgräs med en beskrivning av deras idrottsmässiga och miljö- och klimatmässiga konsekvenser. Kontoret använder sig av stadens rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi, och vid ny- och omläggning av konstgräsplaner installeras granulatfällor om detta inte finns sedan tidigare.

Kemikalierrelaterade krav ställs alltid i upphandlingar där kemikalier används. Kontoret följer även upp kraven för prioriterade inköpsområden och säkerställer att skötsel av grönytor görs utan användning av växtskyddsmedel.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen "accepterad" eller "rekommenderad" i Byggvarubedömningen (BVB):	92 %			8,7 %	90 %	90 %		Tertial 2 2023
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter	97,73 %			100 %	100 %	100 %		Tertial 2 2023

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

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har analyserat de verksamhetsområdesmål, nämndmål, aktiviteter och indikatorer som är kopplade till inriktningsmål 3 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas helt under år 2023.

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

överskott kräver fortsatt åtgärder. Därtill kommer ett omvärldsläge med fortsatt hög inflation och stigande räntor som sannolikt kommer få fortsatt påverkan på kontorets verksamhet.

Ett prioriterat arbete för kontoret under året är att utveckla befintliga hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster. En viktig utgångspunkt är att dessa modeller är av kostnadsbaserad typ för att effekten av stadsinterna hyresavtal framgent inte ska medföra underskott för kontoret. För att slutföra uppdraget att ta fram en hyresmodell har kontoret upphandlat externt konsultstöd. Ett intensivt arbete med detta fortgår och prognosen är att kunna ha ett förslag till modell framtagen och presenterad för nämnden i slutet av året.

Kontoret har sedan början av året arbetat vidare med att implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning. För kontoret innebär det bland annat en omfattande förändring av strukturen för till exempel tidredovisning, då ett flertal tjänster som arbetar med investeringsprojekt inte tidsredovisar idag. Kontoret har under perioden påbörjat ett arbete med att planera för att fler som arbetar värdehöjande i investeringsprojekten ska tidrapportera.

Arbetet med renodlingen av fastighetsbeståndet pågår och kontoret har under perioden tillsammans med stadsledningskontoret påbörjat arbetet med att ta fram en alternativ strategi för förvärv av bostadsrätter.

Arbetet fortsätter även med den digitala utvecklingen i byggnader och innefattar bland annat att följa upp och presentera byggnaders energiförbrukning så att fler kan ta del av det. Under perioden har exempelvis tester utförts för insamling och analys av mätdata rörande media, samt fortsatt utreda hur kontoret kan lagra och hantera mätdata på ett säkert sätt. För att optimera byggnadernas energianvändning har tester med rumsreferensgivare för att styra uppvärmning och inomhusklimat har genomförts. Testinstallationer har fungerat väl och har minskat värmeförbrukning med 10-15% och ett stabilare inomhusklimat har uppnåtts i exempelvis i fastigheterna Glasbruket 3, Pilträdet 9 och Pilträdet 11 på Kungsholmen. Planering för fortsatt installation i fler byggnader pågår under kommande period.

Kontoret som arbetsgivare har ett uppdrag att bidra till att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens genom att bereda möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och ökad kompetens. Under perioden har kontoret tagit emot tre feriearbetande ungdomar, en person från stockholmsjobb samt fem personer för arbetsförlagd lärande i arbete (LIA).

Kontoret genomför en årlig uppföljning av arbetsmiljöarbetet för att säkerställa att nämnden följer föreskrifterna om systematiskt arbetsmiljöarbete och att rutiner gällande det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar. Resultatet sammanställs och dokumenteras på nämndnivå och redovisas i förvaltningssamverkan och förvaltningsledning. En redovisning till nämnden sker i verksamhetsberättelsen.

Den omstart av kvalitetsarbetet med utgångspunkt i stadens uppdaterade kvalitetsprogram som kontoret inledde 2022 fortsätter under året. Under perioden har samarbetsytor etablerats och lanserats i utvecklingsläge, där processer och rutiner för kontorets uppdrag samlas och blir mer lättillgängliga, vilket ger grund för fortsatt utveckling och ständiga förbättringar. Flera förbättringsinitiativ har redan identifierats och genomförts. Fastighetskontoret spanar, ett forum för utvecklingsförslag, har lett till förbättringsförslag och möjligheter till utveckling som omsätts i verksamheten. I kombination med utveckling av kontorets verksamhetslokala förvaltningsobjekt – stöd för fastighetsförvaltning samt IT-stöd projekt fortsätter kontoret effektivisering av arbetssätt och utveckling av leverans.

Kontorets arbete för att medverka till att stärka stadens rådighet och säkerställa hög beredskap pågår enligt plan. En krigsledningsplan för kontoret har fastställts under våren, och arbetet med att bemanna en krigsledningsorganisation pågår och beräknas vara klar under hösten 2023.

Vidare fortsätter kontorets fokus på informationssäkerhet. Tidigare genomförd utbildning i informationsägarskap följs upp med avstämning att rutiner fungerar samt fördjupad utbildning vid behov. Arbete med instruktioner för verksamhet och IT-stöd ur ett verksamhetsskyddsperspektiv och baserat på relevant lagstiftning har inletts. Mappning av informationsmängder mot IT-system pågår, som utöver stärkt informationssäkerhet främjar effektivare informationshantering. Utbildnings inom informationssäkerhet och dataskydd följs upp månadsvis. Kontoret fortsätter också utveckling av arbetssätt för dataskydd.

Kontorets arbete med att analysera och kartlägga behovet av resurser, kompetens och

organisation i syfte att möta det allvarligt försämrade säkerhetsläget i Sverige och i vår omvärld har fortgått enligt plan. Planeringen av säkerhets- och trygghetshöjande åtgärder såsom installation av speedgates, övervakningskameror och införande av ett besökshanteringssystem har skett och åtgärderna kommer att införas i olika etapper under hösten 2023.

Stockholm ska vara en trygg och välkomnande stad. Under perioden har arbetet fortsatt med att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring kontorets lokaler. Kontoret har fram till och med augusti utfört närmare 200 trygghetsronderingar där brister i miljön, som exempelvis otrygga buskage och trasig belysning, kan upptäckas och åtgärdas.

Kontoret bidrar aktivt till Agenda 2030. Bland annat arbetar kontoret med tillgänglighetskonsulter i relevanta projekt och tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas. Kontoret samarbetar löpande med nämndens råd för funktionshinderfrågor där uppdrag och aktuella projekt presenteras. Kontoret har under perioden arbetat med förbättrad tillgänglighet i till exempel Stadshusparken, så att denna ska kunna besökas av alla enligt arkitekt Ragnar Östbergs vision.

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

 Uppfylls helt

Analys

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









För att säkerställa befintliga anläggningars funktion och samtidigt möjliggöra en utveckling av nya verksamhetsytor, främst idrottsanläggningar, som är nödvändigt i den växande staden krävs ett allt intensivare arbete med att prioritera bland investeringsbehovet.







Prioriteringsbehovet har förstärkts ytterligare med anledning av omvärldsfaktorer såsom till exempel ökade priser samt uppmaning från stadens sida att arbeta för att hålla nere investeringsvolymen. Prioriteringen mellan olika typer av investeringsbehov och kategorier krävs och noggranna överväganden behövs också inför varje enskilt beslut för att rätt avvägning görs på planerade åtgärder. Hittills under året har kontoret arbetat med att t.ex. omarbete några projekt med syfte att hålla nere investeringsutgiften, exempelvis ett projekt

som gäller en ny idrottsplats i Bällsta där kontoret genomför projektet i etapper.

Med ett stort medelsbehov på investeringssidan kommer kontoret att intensifiera arbetet med att hitta finansiering, under året har kontoret ansökt om och beviljas ytterligare investeringsmedel från stadens medelsreserv i form av klimatinvesterings- respektive trygghetsmedel samt medel för parklekar. I tertialrapport 2 ansöks om ytterligare trygghetsmedel.

Kontoret ska bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning, bland annat genom omvandling eller avyttring av fastigheter som inte används för den egna verksamheten eller behövs för det kommunala uppdraget eller är av strategiskt intresse för nämndernas uppdragsområden. Målsättningen ska vara att förvaltningar och bolag ska hyra lokaler i stadens egna lokaler, vilket bidrar till långsiktig hållbarhet i staden. Arbetet med renodlingen av fastighetsbeståndet pågår. Kontoret har sedan tidigare tillsammans med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret arbetat över förvaltningsgränserna för att säkerställa att de av kontorets fastigheter som ej är av strategiskt intresse för staden att äga eller som bättre passar in i annan av stadens fastighetsägande verksamheter identifierats. Arbetet bidrar till snabbare handläggning vid renodlingen av kontorets bestånd. Kontoret har under perioden tillsammans med stadsledningskontoret fortsatt arbetet med att ta fram en alternativ strategi för förvärv av bostadsrätter.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut				19 %		100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2023
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	88,2 %			110,9 %		100 %	100%	Tertial 2 2023
Analys Minskat prognostiserat resultat i samband med tertialrapport 2 avser främst nedjustering av prognos för aktivering av personalkostnader kopplat till de tjänster på kontoret som arbetar värdehöjande i investeringsprojekt men som ännu inte tidsredovisar. Enligt rådet för kommunal redovisnings rekommendationer angående redovisning av materiella anläggningstillgångar (RKR R4) kan dessa utgifter inte ingå i anskaffningsutgiften om inte personalen de härrör till tidsredovisar. Se mer utförlig förklaring under avsnitt <i>Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget</i> .								
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	88,2 %			110,9 %		100 %	100	Tertial 2 2023
Analys Minskat prognostiserat resultat i samband med tertialrapport 2 avser främst nedjustering av prognos för aktivering av personalkostnader kopplat till de tjänster på kontoret som arbetar värdehöjande i investeringsprojekt men som ännu inte tidsredovisar. Enligt rådet för kommunal redovisnings rekommendationer angående redovisning av materiella anläggningstillgångar (RKR R4) kan dessa utgifter inte ingå i anskaffningsutgiften om inte personalen de härrör till tidsredovisar. Se mer utförlig förklaring under avsnitt <i>Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget</i> .								
  Nämndens prognossäkerhet T2				-7 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2023

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen utreda och framställa förslag till beslut om en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad princip. I förslag till beslut ska princip för överskottskrav fastställas	2023-01-01	2023-06-30	
Analys För att slutföra uppdraget har kontoret upphandlat externt konsultstöd som under perioden har påbörjat ett intensivt arbete i nära samarbete med kontoret, bland annat för att på ett effektivt sätt kunna förvalta den mängd tidigare material och analyser som redan har tagits fram inom området. Prognosen är att kunna ha ett förslag till modell framtagen och presenterad för nämnden i slutet av året.			
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kulturnämnden ta fram en strategi för hur hyror för samlingslokaler, föreningslokaler, medborgarhus, hemgårdar och liknande ska kunna hållas på en så låg nivå som möjligt de kommande åren (3.1)	2023-01-01	2023-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen utreda alternativ till nuvarande strategi avseende förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS boende	2023-01-01	2023-12-31	

Nämndmål: 1. Tryggad totalekonomi

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Ett prioriterat arbete för kontoret under året är att utveckla befintliga hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster. En viktig utgångspunkt är att dessa modeller är av kostnadsbaserad typ för att effekten av stadsinterna hyresavtal framgent inte ska medföra underskott i förhållande till kostnaden för att äga och förvalta aktuell fastighet för kontoret. Ytterligare målsättning är att modellerna ska vara transparenta, förutsägbara och vara enkla att administrera. I samband med framtagande och beslut av reviderade hyresmodeller krävs även en översyn och fastställande av princip för nämndens överskottskrav. För att slutföra uppdraget att ta fram en hyresmodell har fastighetskontoret upphandlat externt konsultstöd. Fastighetskontoret har tidigare tagit fram en mängd material och analyser kopplat till uppdraget, men bedömt att det krävs en extern projektledare som för att sammanfatta arbetet i en modell. Ett intensivt arbete med detta fortgår och prognosen är att ha ett förslag till modell framtagen och presenterad för nämnden i slutet av året. Ett arbete pågår även med att utreda och presentera förslag till beslut om ateljéhyror, även dessa ska vara enligt en kostnadsbaserad princip där avtalen inte genererar underskott för kontoret.

Kontoret har sedan början av året arbetat vidare med att implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning. Definitioner finns nu framtagna men arbete återstår med att t.ex. utreda hur arbetssätt och system behöver utformas och eventuellt justeras för att säkerställa en effektiv hantering av den nya principen. Kortfattat handlar det om att en del av

det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter fortsättningsvis kommer att belasta resultaträkningen. De kostnader som berörs är i huvudsak administrativa kostnader, rivnings- och saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. För kontoret innebär det en omfattande förändring av strukturen för till exempel tidredovisning, då ett flertal tjänster som arbetar med investeringsprojekt inte tidsredovisar idag. Kontoret har under perioden påbörjat ett arbete med att planera för att fler som arbetar värdehöjande i investeringsprojekten ska tidrapportera. För att kunna analysera effekterna framåt har kontoret sedan början av juni infört en temporär tidsredovisningsmodell i väntan på att en tidsredovisningsstruktur fullt ut bedöms kunna implementeras från början av 2024. Kontoret vill framhålla att denna nya hantering kan komma att få följd effekter på resultat- respektive balansräkningen både kort- och långsiktigt. Kortsiktigt kan övergången till en ny tidredovisningsstruktur komma att påverka resultatsidan negativt redan under innevarande år, se vidare under avsnitt *Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget*.


Kontoret är en stor beställare av tjänster i förvaltning och projekt. För att kontoret ska ha en långsiktigt hållbar ekonomi har kontoret behov av säkrad god kvalitet i upphandlingarna samt en utvecklad avtalsuppföljning. Under årets första månader har kontoret upphandlat två konsulter som avtalscontrollers för att skapa fokus på avtalsuppföljningen. Arbetet har inledningsvis resulterat i framtagande av rutiner och processer för att säkerställa en systematisk avtalsuppföljning och ett fortsatt arbete framåt kommer att fokusera på hantering av identifierade brister och avvikelser.



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

Rådande marknadsläge har gjort att flertalet av de nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter har avbrutits eller skjutits framåt i tiden – med följderna att kontorets prognoser fortsatt är osäkra. Flertalet byggherrar har även ställt om och valt att upplåta flerbostadshusen i annan upplåtelseform. Marknadsläget med stigande räntor och tilltagande byggkostnader håller ännu i sig och flertalet konkurser samt varsel hos de byggande företagen medför att det råder osäkerhet kring hur många av de prognostiserade bostadsrättsförvärven som faktiskt kommer att kunna genomföras.

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med det uppdrag som givits, att i samråd med kommunstyrelsen utreda alternativ strategi till dagens uppdrag gällande köp av andelar i nyproducerade bostadsrättsföreningar för LSS-boende och förskolor.

Kontoret genomför en genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Hyresförhandling för den årliga hyreshöjningen är genomförd med hyresgästföreningen, resultatet blev en höjning med 4,75 % från 1 juli för de införhandlade lägenheterna. Arbetet fortsätter med att förhandla in och bruksvärdera fler lägenheter.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	24 %			100 %	25 %	85 %		Tertial 2 2023
Analys Kontoret har under perioden åtgärdat bristande rutiner kring denna aktivitet. En förbättring kommer att bli synlig, men i och med att många upphandlingar tar lång tid att slutföra blir resultatet eftersläpande.								

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

Nämndmål: 2. Renodla fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret kommer under året genomföra såväl försäljningar som förvärv av fastigheter för att på så vis renodla beståndet. En del i en långsiktigt hållbar förvaltning är att tillse att de fastigheter som inte behövs långsiktigt för stadens olika verksamheter eller är av strategiskt intresse för stadens uppdrag ska avyttras för att på så vis säkerställa långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Innan försäljning på en öppen marknad sker utreder kontoret även utreda huruvida aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom någon av stadens andra bolag och förvaltningars uppdrag. Kontoret arbetar tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt värdeöverförs dessa objekt. Kontoret samverkar även vid behov med S:t Erik Markutveckling AB som ett led i arbetet med att renodla fastighetsbeståndet.

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att inventera fastighetsbeståndet för att identifiera potentiella försäljningsobjekt samt att i ett tidigt skede utreda planmässiga och fastighetsrättsliga förhållanden och dylikt. I samband med inventeringen kan kontoret utröna om en försäljning är möjligt och i så fall 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 fortsätter även att genomlysna hyresrättsliga förhållanden som exempelvis avtalsvillkor i form av avtalstider, hyresnivåer samt villkoren i övrigt för att optimera försäljningsvärdet och underlätta försäljningsprocessen i

stort.

En del i att renodla beståndet, utöver försäljningar, är kontorets arbete med att på uppdrag av socialförvaltningen och 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 likt tidigare år i en etablerad nära dialog med exploateringskontoret såväl som berörd stadsdelsförvaltning och i förekommande fall för LSS-bostäder, socialförvaltningen. För närvarande pågår diskussioner med byggherrar och stadsdelsförvaltningar runt om i staden. Diskussionerna rör ett fyrtiotal bostadsprojekt i olika skeden. Under perioden har kontoret förvärvat och tillträtt sju bostadsrätter för servicebostadsändamål i Bredäng för en sammanlagd utgift om cirka 16 mnkr.

Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov. På Kungsholmen har kontoret inventerat fastighetsbeståndet för att på sikt kunna erbjuda stadens verksamheter nya kontorslokaler. Ett flertal byggnader står inför kommande renovering och verksamhetsanpassning för hyresgäster inom staden och ett flertal behovsanalyser har tagits fram av kontoret för dessa byggnader. Utredningsbeslut fattades i maj för teknisk upprustning av Separatorhuset (Klamparen 8). Ett reviderat inriktningsbeslut om teknisk upprustning och verksamhetsanpassning av Pilträdet 11 har fattats under perioden där tänkt hyresgäst är utbildningsförvaltningen. Beslut om fasad och fönsterrenovering av Glasbruket 3, hus D är också fattat.

Nämndmål: 3. Digital utveckling i byggnader

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Arbetet fortsätter med att följa upp och presentera byggnaders energiförbrukning så att kontorets medarbetare enklare kan ta del av utfallet, vilket möjliggör fortsatt utveckling av bland annat energioptimering. Kontoret har under perioden fortsatt att utreda hur ett utsett systemstöd för att samla in och analysera mätdata rörande media fungerar, samt fortsatt utreda hur kontoret kan lagra och hantera mätdata på ett säkert sätt.

Tester med olika automatiska mätavläsningar kommer fortsätta under hösten. Utvärdering sker löpande för att se vilka lösningar som passar i olika byggnader då förutsättningarna skiljer sig åt. Målet är att gå ifrån manuell avläsning till digitala automatiska mätavläsningar för att uppnå en mer effektiv arbetsmetod och exakt data. En mer frekvent och exakt avläsning ger högre kvalitet på registrerad data. Exempelvis är analoga mätare i Hötorgshallarna (Beridarebanan 10) utbytta mot digitala under perioden.



Kontoret har köpt in LoRaWAN-mätare som skickar information via trådlös digital

dataöverföringsteknik för att testa stadens interna LoRa-nät och för att kunna hämta mätdata via stadens IoT-plattform. Detta för att i förlängningen lättare kunna installera fler mätare och äga mätarna och informationen själva, vilket kan ge ekonomiska fördelar framåt.

Kontoret fortsätter sin omvärldsbevakning av AI-marknaden och hur andra fastighetsägare använder och dra nytta av tekniken.

För att optimera byggnadernas energianvändning har tester med rumsreferensgivare för att styra uppvärmning och inomhusklimat har genomförts. Testinstallationer har fungerat väl och har minskat värmeförbrukning med 10-15% och ett stabilare inomhusklimat har uppnåtts i exempelvis fastigheterna Glasbruket 3, Pilträdet 9 och Pilträdet 11 på Kungsholmen. Planering för fortsatt installation i fler byggnader pågår under kommande period.

Arbetet med att utöka överordnade styrsystem till fler byggnader fortsätter under hösten. Ett utpekad område där tekniken kan utvecklas är styrning av brandlarm. Omvärldsbevakning har skett genom att en RFI (Request for information) har skickats till potentiella leverantörer under perioden.

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

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



 Uppfylls helt








Analys

Kontoret har hittills i år tagit emot tre feriearbetande ungdomar, en person från stockholmsjobb samt fem personer för arbetsplatsförlagd lärande i arbete (LIA) inom områdena drift, upphandling och Facility management. Samtliga mål för indikatorer kommer att uppnås.

Översyn av kontorets arbetssätt i rekrytering samt annonsutformning har genomförts. Detta utgör en del i arbetet med att synliggöra kontorets spännande uppdrag och tjänster för att attrahera nya medarbetare samt god matchning av praktikanter och examensarbetare i syfte att säkerställa långsiktig kompetensförsörjning.

Kontoret har fortsatt inga ofrivilliga deltidstjänster och lågt antal med annan anställningsform än tillsvidare.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	3			4	3	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2023

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1			1	1	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2023
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	5 st			5 st	6 st	6 st	Tas fram av nämnd	Tertial 2 2023
   Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st			0 st	0	0 st	11 000	Tertial 2 2023

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

 Uppfylls helt

Analys

All stadsplanering ska bidra till en socialt och ekologisk hållbar stad. Kontoret har i uppdrag att förvalta olika fastigheter och/eller byggnader som är inom exploateringskontorets markexploateringar. Kontoret tillämpar en aktiv fastighetsförvaltning och samarbetar med exploateringskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverföras för säkerställande av god och långsiktig stadsutveckling. Under perioden har kontoret hanterat två nya förvaltningsuppdrag avseende byggnader på Burmanstorp 2 och Tankebyggarorden 2, samt en värdeöverföring till exploateringskontoret. Kontoren samarbetar också för att minimera tomställningstiden av byggnader inför stadsutvecklingsprojekt. Utöver de fall där värdeöverföring genomförs arbetar kontoret fortsatt med att utveckla staden på andra sätt, bland annat genom förtätning av befintliga anläggningar och även byggnation av nya i de fall där det bedöms nödvändigt, exempelvis idrottsanläggningar.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets arbete med att analysera och genomföra åtgärder för att bibehålla och utveckla aktivt medskapande index (AMI) har påbörjats genom att varje enhet har tagit fram handlingsplaner utifrån kontorets identifierade fokusområden och enheternas resultat.







En workshop i syfte att utveckla och befästa kontorets värdegrund har genomförts. Värdegrundsarbetet kommer att fortsätta under hösten med dialoger på enhetsnivå.

Under perioden har tre utbildningstillfällen i hjärt- och lungräddning genomförts för kontorets

medarbetare och ytterligare tre tillfällen kommer att genomföras innan året är slut. Under året har en utvecklingsinsats med fokus på ledarskap, grupputveckling och trygga team genomförts för kontorets chefsgrupp. Ett tredje och avslutande tillfälle kommer att genomföras under hösten.

Arbete med översyn av arbetssätt, rutiner, dokumentation och systemstöd för systematiskt arbetsmiljöarbete har fortskridit. Utveckling av delegation av arbetsmiljöuppgifter för byggherreansvar har tagits fram och arbete med utbildning av projektledare kommer att genomföras under hösten. Kontoret planerar också för utbildningsinsatser i syfte att säkra förutsättningar för kontorets chefer att uppfylla sitt arbetsmiljöansvar samt säkra hur kontoret följer upp förväntat resultat av aktiviteter för trygg och säker arbetsmiljö.

Kontoret genomför en årlig uppföljning av arbetsmiljöarbetet för att säkerställa att nämnden följer föreskrifterna om systematiskt arbetsmiljöarbete och att rutiner gällande det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar. Den årliga uppföljningen sker på respektive enhet i samarbete med skyddsombud och utifrån förvaltningsgemensamt stödmaterial som underlag. Om uppföljningen visar att det finns brister ska dessa åtgärdas och dokumenteras i enhetens handlingsplan arbetsmiljö. Resultatet sammanställs och dokumenteras på nämndnivå och redovisas i förvaltningssamverkan och förvaltningsledning. En redovisning till nämnden sker i verksamhetsberättelsen.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex	81			79		81	83	2023
  Sjukfrånvaro	2,9 %	2,1 %	4,2 %	3,8 %	3 %	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2023
  Sjukfrånvaro dag 1-14	0,9 %	0,8 %	1,2 %	1,1 %	1 %	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2023

Nämndmål: Effektiva arbetssätt

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret inledde under 2022 en omstart av kvalitetsarbetet med utgångspunkt i stadens uppdaterade kvalitetsprogram. Arbetet fortsätter under 2023. Under perioden har arbetet med att synliggöra hur kontoret arbetar och samarbetar internt samt med externa parter fortskridit. Resultatet har publicerats på samarbetsyta som under perioden har lanserats för kontorets

medarbetare i utvecklingsläge. I och med detta har processer och rutiner som stödjer kontorets uppdrag samlats och blivit mer lättillgängliga. Samarbetsytan är tillsammans med stadens intranät ett stöd för medarbetare i arbetet och en digital utgångspunkt för utveckling och ständiga förbättringar. Till följd av medarbetare och chefers arbete med samarbetsytan har flera förbättringsinitiativ identifierats och genomförts. Vidareutveckling av fastighetskontoret spanar, ett forum för förbättrings- och utvecklingsförslag pågår. Den första rapporten med analyser av medarbetares spaningar avseende förbättringsförslag och möjligheter till utveckling levererades i februari. Ovanstående två initiativ, liksom det kontinuerliga förbättringsarbetet i verksamheten, leder till fortsatt effektivisering av arbetsätt och utveckling av kontorets leverans.

Inför stadens kommande uppstart av Gemensamt Planeringsverktyg i Stockholms stad (GPS) har kontoret under perioden fortsatt den översyn av integrationer för överföring av framförallt ekonomisk data/information som inleddes under våren. Arbetet fortsätter under året och kompletteras med en översyn av den verksamhetslokala informationsarkitekturen med den långsiktiga målsättningen att säkerställa fortsatt stabila integrationer med korrekt och relevant data/information i de IT-stöd som används i aktuell process.

Under perioden har fortsatt utveckling av kontorets två stora verksamhetslokala förvaltningsobjekt – stöd för fastighetsförvaltning samt IT-stöd för projekt – genomförts i syfte att fortsatt främja utveckling och effektivisering av löpande arbete samt planering, styrning och uppföljning. Planering för anslutning till kommande GPS som inleddes under våren fortsätter under hösten.

Inom förvaltningsobjekt Stöd för fastighetsförvaltning, tidigare IT-stöd för fastighetsförvaltning, är fastighetssystemet Faciliate en stor och viktig del. Under perioden har kontoret bland annat kompletterat tidigare införd funktionalitet för hantering av ärenden med stöd för ronderingar för facility management-tjänster i Tekniska Nämndhuset (Klamparen 7). Analys av anpassningar av struktur för utökade och fördjupade uppföljningsmöjligheter av byggnadsekonomi samt fortsatt arbete med utredning och utveckling av kontorets underhålls- och investeringsplanering som genomfördes under våren ligger till grund för fortsatt arbete under hösten. Översyn av områden som exempelvis planering av åtgärder och projektstyrning samt energiuppföljning ska hanteras i fastighetssystemet Faciliate eller i separata och nischade IT-stöd för detta framåt fortgår. Översyn av förutsättningar för införande av IT-stöd för hantering av så kallad objektsdata, assets, som inleddes under våren fortsätter med planering för införande under hösten. Under året kommer kontoret avsluta analys om alternativa system för hantering av teknisk dokumentation (ritningar, modeller och drift- och underhålls-dokumentation) och fatta beslut om övergång från befintlig lösning till alternativ lösning.

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

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





 Uppfylls helt





Analys

Kontorets arbete för att medverka till att stärka stadens rådighet och säkerställa hög beredskap pågår enligt plan. En krigsledningsplan för kontoret har fastställts under våren, och arbetet med att bemanna en krigsledningsorganisation pågår och beräknas vara klar under hösten 2023.

Kontoret fortsätter att medverka i olika delar till det stadsövergripande arbetet inom totalförsvaret och bidrar utifrån kontorets uppdrag med att skapa förutsättningar till ledning och beredskap vid fredstida kriser och civilt beredskap. Arbetet med att utreda och identifiera utökade resurser för att hantera kommande uppdrag avseende ledningsförmåga och skyddsobjekt pågår.

Kontoret har utrett möjligheten att ansluta sig till föreningen Rättvist Byggnade, som arbetar proaktivt för att motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Då kontoret redan innehar ramavtal med externa leverantörer som möjliggör oannonserade kontroller på arbetsplatser och säkerställande av att arbetsrättsliga villkor så bör uppföljningen inledningsvis ske via de redan upphandlade avtalen.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2022	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elektroniska inköp						85 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2023
  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts				10 %		80 %	80 %	2023
Analys Resurser för avtalsuppföljning tillsattes under vår-sommar 2023, därav kommer inte årsmålet om 80 % kunna uppnås fullt ut. Prioritering av uppföljningsarbetet görs på verksamhetskritiska avtal.								

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

Nämndmål: Informationssäkerhet i kontorets verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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


Analys

Kontorets fokus på informationssäkerhet fortsätter under 2023. Under året har utbildning i informationsägarskap för kontorets samtliga medarbetare genomförts utifrån tidigare fastställd informationsmodell samt fördelning av informationsansvar. Därtill har tidigare genomförd informationsklassning kalibrerats gentemot nya lagar och paragrafer som berör kontorets verksamhet. Under hösten kommer avstämning genomföras med verksamheten i syfte att säkerställa att rutiner fungerar och för att komplettera med ytterligare utbildning vid behov. Delar av verksamheten kommer detaljera och tydliggöra informationsägarskapet ytterligare. Dialog om hur detta kan genomföras på bästa sätt pågår.

Arbetet med kontorets säkerhetskyddsanalys förväntas vara klar senare under året. Analysen kommer att ge förutsättningar för att fastställa hanteringsinstruktioner och krav avseende informationssäkerhet ur säkerhetskyddslagens perspektiv för både verksamhet och IT-stöd. I väntan på att analysen fastställs har arbete inletts med att ta fram underlag för instruktioner för verksamhet och IT-stöd ur ett verksamhetskyddsperspektiv baserat på OSL, GDPR samt annan relevant lagstiftning. Dessa hanteringsinstruktioner förväntas bli klara under perioden och kan eventuellt medföra att tidigare genomförd informationsklassning justeras.

För att kunna säkerställa uppdatering av korrekt hantering av information pågår även ett arbete med att mappa information mot IT-system. Totalt har cirka 360 informationsmängder identifierats på kontoret och målet för detta arbete är en översikt över vilken information som ligger i vilket/vilka system. Dessa resultat kan utöver bättre förutsättningar för stärkt informationssäkerhet också användas för beslut om förbättrad informationshantering med högre informationskvalitet samt effektivare arbete som resultat.

Genomförande av stadens utbildningar inom informationssäkerhet och dataskydd följs upp månadsvis för att säkerställa aktuell och uppdaterad kompetens. Inom dataskydd fortsätter utveckling av arbetssätt efter uppdatering av kontorets organisation för detta i syfte att säkerställa uppfyllande av lagkrav samt ökad kompetens.

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

Nämndmål: Säkerhetskydd i verksamhet




 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Kartlägga behov av resurser, kompetens och organisation för objekt med särskilda skyddskrav
- Krigsberedningsplan och krigsorganisation är fastställd
- Säkerhetsskyddsanalys och säkerhetsskyddsplan är fastställd

Analys

Kontorets arbete med att analysera och kartlägga behovet av resurser, kompetens och organisation i syfte att möta det allvarligt försämrade säkerhetsläget i Sverige och i vår omvärld har fortgått enligt plan. Arbetet med att uppdatera kontorets säkerhetsskyddsanalys och säkerhetsplan innehållande ändamålsenliga skyddsåtgärder pågår och beräknas vara klar under hösten. Åtgärderna i säkerhetsplanen kommer utgöra budgetunderlag för 2024. Kontoret har fastställt en krigsledningsplan som har skickats till stadsledningskontoret under våren tillsammans med bemanningsdifferens. Arbetet med att utforma en krigsledningsorganisation fortsätter under hösten och beräknas vara klar till årsskiftet.

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

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

-  Uppfylls helt

Analys

Stockholm ska vara en trygg och välkomnande stad. Under perioden har arbetet fortsatt med att skapa trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring kontorets lokaler. Kontoret har fram till och med augusti utfört närmare 200 trygghetsronderingar där brister i miljön, som exempelvis otrugga buskage och trasig belysning, kan upptäckas och åtgärdas.

Kontoret har år 2023 beviljats medel för trygghetsinvesteringar om totalt 12,2 mnkr och avser att ansöka om ytterligare 2,4 mnkr i samband med tertialrapport 2. Investeringarna gäller i de flesta fall förebyggande åtgärder så som trygghetsbelysning, och installation har påbörjats på till exempel Medborgarhuset (Medborgarhuset 1), Lilla Katrineberg 2 och ett antal idrottsanläggningar.

Kontoret har deltagit i stadens övergripande samverkansforum för trygghet och brottsförebyggande arbete genom en särskild utsedd trygghetssamordnare. Frågor som rör trygghet och säkerhet är sammankopplade och trygghetssamordnaren har nära dialog med kontorets säkerhetsenhet.

Kontoret gör löpande riskbesiktningar tillsammans med St Erik försäkring på ett flertal objekt. Urvalet grundas på försäkringsvärde och riktade satsningar från försäkringsbolaget. Vissa objekt besiktigas årsvis och andra objekt besiktigas med intervall om fem år. Riskbesiktningarna omfattar tekniska installationer samt fastighetsägarens och stadsinterna hyresgästers organisation och administration. Besiktningarna resulterar i en sammanställning av resultat och åtgärdsförslag. Under perioden har följande fastigheter besiktigats: Tekniska nämndhuset (Klamparen 7), Stadshuset (Eldkvarnen 1) Stadsarkivet (Stadsarkivet 1), Medborgarhuset (Medborgarhuset 1), Hötorgshallen (Beridarebanan 10) Stadsmuseet (Stadsgården 1) Eriksdalsbadet, Midsommarkransens g:a skola, Västertorps sim- och idrottshall, Högdalens sim- och idrottshall samt Tensta sim- och idrottshall.

Kontoret har fortsatt sitt deltagande i olika platssamverkansgrupper, som till exempel City i Samverkan, platssamverkan Sergels torg och Akalla By. Ett övergripande mål är att göra dessa platser tryggare och trivsammare för alla som vistas eller passerar där. Kontoret planerar för deltagande i ett antal trygghetsvandringar initierade av fastighetsägare i Järvaområdet under hösten.

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

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Arbetet med att skapa en trygg och säker arbetsplats för samtliga medarbetare som arbetar i Tekniska nämndhuset, TN (Klamparen 7) fortgår enligt plan.

Planeringen av säkerhets- och trygghetshöjande åtgärder såsom installation av speedgates, övervakningskameror och införande av ett besökshanteringssystem har skett och åtgärderna kommer att införas i olika etapper under hösten.

En ytterligare säkerhets- och trygghetsåtgärd som planeras att införas i samband med färdigställandet av hus 1 i TN, är att utöka nuvarande bemanning i den nya receptionen med en receptionsväktare. Uppdraget för väktaren, förutom konventionella receptionsuppgifter, kommer att vara behörighetskortshantering, besökshantering samt inre- och yttre trygghetsbevakning av TN.

Förberedande arbete för nya behörighetskort har pågått under perioden och implementeringen med fotografering och producering kommer att påbörjas under oktober enligt tidplan. Målsättningen är att byta ut samtliga gamla behörighetskort till nya fram till årsskiftet.

Kontoret har i uppdrag att samarbeta med kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningar i syfte att utforma en strategi för användande och utveckling av parkleksverksamheten och där parkleksbyggnaderna ses som en viktig förutsättning för verksamheten. Parklekstrategin är framtagen i ett samarbete med kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningar och är ute på

remiss under hösten.

När kontoret träffar hyresgäster i planerade hyresgästmöten finns trygghetsfrågan med som en stående punkt. För att få en ökad förståelse för hur kontorets hyresgäster upplever tryggheten i och omkring hyrda lokaler har kontoret bland annat genomfört trygghetsvandring mellan kronohäktet på Långholmen och T-bana Hornstull tillsammans med hyresgäst och andra berörda förvaltningar.

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret bidrar 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 och dessa aspekter är beaktade i de beslut som tagits under perioden.

Kontoret har i uppdrag att samarbeta med kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningar avseende att utforma en strategi för användande och utveckling av parkleksverksamheten och parkleksbyggnaderna. Detta arbete främjar trygghet, samhörighet och ungas fritid. Parklekstrategin är framtagen och är ute på remiss under hösten.

Kontorets lokaler ska vara till för alla oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Kontoret fortsätter arbetet med de uppskattade flexomklädningsrummen i sim- och idrottshallar. I Beckomberga sim och idrottshall har kontoret bland annat startat upp arbetet med nytt flexomklädningsrum med egen entré från parkeringen och påbörjat arbetet med att tillgänglighetsanpassa receptionen. Kontoret utreder även möjligheterna att bygga ett utegym för personer med funktionsnedsättning på platsen.

Kontoret arbetar med tillgänglighetskonsulter i relevanta projekt och tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas. Kontoret samarbetar löpande med nämndens råd för funktionshinderfrågor där uppdrag och aktuella projekt presenteras. Kontoret har under perioden arbetat med förbättrad tillgänglighet i till exempel Stadshusparken, så att denna ska kunna besökas av alla enligt arkitekt Ragnar Östbergs vision. Stenläggningen i parken var ojämn på grund av sättningar och gångvägarna uppfyllde inte dagens tillgänglighetskrav.

Kontoret arbetar med barnkonsekvensanalyser i projekt som berör barn. Under perioden har kontoret arbetat med bland annat en barnkonsekvensanalys för ombyggnationen av Vällingby sim- och idrottshall. I barnrättsfrågorna har kontoret medverkat i det stadsövergripande barnrättsnätverket. Kontoret planerar även för en vidareutbildning inom barnrätt och det egna barnkonsekvensarbetet.

Jämställdhetsintegrering innebär att arbetet med jämställdhet är integrerat i verksamhetens

alla delar och inte hanteras som en separat fråga. En viktig fråga i jämställdhetsarbetet är den upplevda tryggheten i och kring kontorets byggnader då stadsövergripande rapporter visar att kvinnor upplever en större otrygghet i det offentliga rummet än män. Trygghet är en integrerad del i kvaliteten i projekten samt i förvaltningen av det befintliga beståndet. Kontoret har fram till och med augusti utfört närmare 200 trygghetsronderingar där brister i miljön, som exempelvis otrygga buskage och trasig belysning, kan upptäckas och åtgärdas. När kontoret träffar hyresgäster i planerade hyresgästmöten finns trygghetsfrågan med som en stående punkt. För att få en ökad förståelse för hur kontorets hyresgäster upplever tryggheten i och omkring hyrda lokaler har kontoret planerat för att utföra trygghetsvandringar tillsammans med hyresgäster, men även andra berörda förvaltningar.

Ett varierat utbud av aktiviteter eftersträvas i kontorets lokaler och anläggningar, som exempel har under perioden planerats för en kähästbana på Gärdets sportsfält och nedanför Högdalstopparna har Stockholms stads första BMX-bana med tävlingsstandard invigts.

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

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

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 202208	Utfall 202308	VP 2023	T1 2023	T2 2023	Avvikelse VP 2023 vs. T2 2023
Hyror	864,7	985,5	1 476,8	1 484,3	1 475,5	-1,3
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	15,3	17,9	21,5	22,0	25,7	4,2
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	30,9	34,5	49,0	53,7	54,9	5,9
Arbeten åt utomstående	3,4	9,2	8,6	15,1	13,1	4,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	8,7	7,0	13,4	12,1	11,7	-1,7
Ersättning för Försäljningsomkostnader	3,5	1,4	8,4	3,5	2,9	-5,6
Lokalservice och FM-tjänster	15,3	16,3	24,6	25,2	25,1	0,5
Övriga intäkter	518,4	20,7	38,5	36,9	35,7	-2,8
Summa verksamhetens intäkter	1 460,3	1 092,4	1 640,8	1 652,8	1 644,5	3,7
Driftkostnader (drift)	-119,0	-136,4	-201,4	-203,2	-206,5	-5,1
Lokalservice och FM-tjänster	-11,9	-12,9	-24,1	-24,9	-25,0	-0,9
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-46,6	-54,2	-82,2	-84,3	-85,0	-2,8
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-29,8	-37,6	-50,7	-51,2	-50,0	0,7
Planerat underhåll	-15,3	-23,6	-32,0	-32,0	-30,0	2,0
Arbeten åt utomstående	-7,0	-10,9	-8,6	-15,1	-13,1	-4,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	-15,8	-9,2	-12,0	-14,0	-14,0	-2,0
Förvaltningskostnader (OH)	-76,1	-99,5	-145,8	-145,6	-152,8	-7,0
Fastighets skatt	-9,5	-9,9	-16,7	-15,5	-15,3	1,4
Kundförluster	1,3	-3,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	-3,5	-1,8	-8,4	-3,5	-2,9	5,6
Skadestånd och Vite	-1,9	-4,5	-1,7	-4,2	-4,8	-3,1
Marknadsföringsbidrag	-1,5	-1,7	-2,4	-2,4	-2,4	0,0
Övriga kostnader	-520,9	-31,9	-25,3	-17,4	-18,8	6,6
Summa verksamhetens kostnader	-857,5	-437,7	-611,4	-613,2	-620,5	-9,1
Verksamhetens driftnetto	602,8	654,8	1 029,4	1 039,6	1 024,0	-5,4
Avskrivningar	-377,8	-405,4	-626,1	-633,2	-631,4	-5,3
Räntekostnader	-56,8	-191,5	-294,7	-297,6	-296,8	-2,1
Summa kapitalkostnader	-434,6	-596,8	-920,8	-930,8	-928,2	-7,4
Resultat innan överskottskrav	168,2	57,7	108,6	108,8	95,8	-12,8
Överskottskrav	0,0	0,0	108,6	108,8	108,6	0,0
Årets resultat	168,2	57,7	0,0	0,0	-12,8	-12,8
<i>Prognos ej aktiverbara utgifter</i>			60,0	60,0	93,0	33,0

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

Kontorets prognostiserade resultat år 2023 minskar med 12,8 mnkr mot det uppsatta överskottskravet om 108,6 mnkr i verksamhetsplanen.

Årsprognosen för kontorets intäkter uppgår till 1 644,5 mnkr vilket innebär en ökning om 3,7 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. För verksamhetens kostnader summerar årsprognosen till 620,5 mnkr och ökar således med 9,1 mnkr. Prognosen för årets kapitalkostnader uppgår till totalt 928,2 mnkr varav 631,4 mnkr avser avskrivningar och 296,8 mnkr avser räntor.

Ökning jämfört mot budget uppgår till 7,4 mnkr.

Inom resultatbudgeten har flertalet prognosjusteringar gjorts vilka beskrivs och förklaras mer utförligt nedan per kategori.

Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. IDF och Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T1	T2	Avvikelse
	202208	202308	2023	2023	2023	VP 2023 vs. T2 2023
Hyror	553,3	612,5	918,6	920,0	917,7	-0,9
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	5,7	8,1	9,2	9,4	11,8	2,6
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	26,7	31,4	44,4	49,1	50,3	5,9
Arbeten åt utomstående	1,8	3,6	0,1	0,1	3,1	3,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	3,4	1,4	8,2	3,4	2,8	-5,5
Lokalservice och FM-tjänster	15,3	16,3	24,6	25,2	25,1	0,5
Övriga intäkter	516,2	18,0	35,8	34,2	32,5	-3,2
Summa verksamhetens intäkter	1 123,4	691,3	1 040,8	1 041,3	1 043,2	2,4
Driftkostnader (drift)	-90,1	-101,2	-150,2	-151,4	-155,2	-5,0
Lokalservice och FM-tjänster	-11,9	-12,9	-24,1	-24,9	-25,0	-0,9
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-39,4	-46,0	-69,4	-71,2	-71,9	-2,5
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-15,5	-19,6	-27,8	-27,9	-27,2	0,6
Planerat underhåll	-7,8	-13,3	-15,0	-15,0	-15,0	0,0
Arbeten åt utomstående	-2,1	-4,9	-0,1	-0,1	-3,1	-3,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-55,8	-80,8	-116,8	-117,8	-124,8	-8,1
Fastighetskatt	-7,4	-8,5	-14,4	-13,2	-13,3	1,1
Kundförluster	-0,1	-2,8	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	-3,5	-1,8	-8,2	-3,4	-2,8	5,5
Skadestånd och Vite	-1,9	-0,3	0,0	0,0	-0,3	-0,3
Marknadsföringsbidrag	-1,5	-1,7	-2,4	-2,4	-2,4	0,0
Övriga kostnader	-515,5	-32,0	-19,9	-15,7	-17,7	2,2
Summa verksamhetens kostnader	-752,6	-325,8	-448,4	-442,9	-458,7	-10,3
Verksamhetens driftnetto	370,9	365,5	592,4	598,4	584,4	-8,0
Avskrivningar	-188,4	-203,7	-314,7	-317,0	-316,4	-1,7
Räntekostnader	-41,6	-123,1	-186,9	-189,2	-189,8	-2,9
Summa kapitalkostnader	-230,0	-326,8	-501,6	-506,2	-506,2	-4,5
Resultat innan överskottskrav	140,9	38,5	90,8	92,2	78,3	-12,5
Överskottskrav	0,0	0,0	108,6	108,8	108,6	0,0
Årets resultat	140,9	38,5	-17,8	-16,6	-30,3	-12,5
<i>Prognos ej aktiverbara utgifter</i>			1,5	50,0	51,0	49,5

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

Årsprognosen för kontorets intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 1 043,2 mnkr i tertialrapport 2, vilket är en ökning med 2,4 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Förändringarna beskrivs nedan.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna i årsprognosen uppgår till 917,7 mnkr, vilket är en minskning med 0,9 mnkr jämfört med verksamhetsplan.

I verksamhetsplanen tog kontoret höjd för index år 2023 som uppgick till 10,9 % vilket är en väsentligt högre procentsats än de senaste åren, något som föranleder ökning på de hyresavtal som omfattas. Även de stadsinterna avtal som också regleras vid förändringar i internräntan var något som beaktades i verksamhetsplanen. Då internräntan ökade från 0,5 % år 2022 till 2,2 % år 2023, höjdes även hyresintäkterna för att kompensera de ökade räntekostnaderna. På kontorets bostadsrätter för förskolor och LSS-boenden innebar det ökade intäkter om cirka 21,0 mnkr. För de hyresavtal som träder i kraft efter genomförda projekt under år 2023 är den nya räntan en del i hyresavtalen.

Det möbeltillägg som hyresgästerna betalar till hyran i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) budgeterades i verksamhetsplanen under posten övriga intäkter. Då det under perioden har förändrats och nu redovisas som hyresintäkter föranleder det en ökade hyresintäkter om 5,5 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Motsvarande minskning redovisas under övriga intäkter.

För hyresavtal i Smedsuddshuset (Marieberg 1:27) trappas hyresrabatter ned och tillkommande hyrestillägg ökar, vilket föranleder en ökning av hyresintäkterna om cirka 1,3 mnkr då detta inte var beaktat i verksamhetsplan.

Kontoret hyr ut lokaler vid Hötorgets tunnelbana (Norrmalm 2:50) vilka i verksamhetsplanen beräknades lämnas över till SL under året. Då detta inte längre är aktuellt förens senare, ökar prognosen för hyresintäkterna med cirka 1,3 mnkr.

Kontoret har under perioden färdigställt investeringsprojekt i två fastigheter som varit stängda för renovering, Uppbådet 1 och Lilla Katrineberg. Hyresintäkterna för dessa ökar med 0,6 mnkr jämfört med budgeterade intäkter, bland annat beroende på ökade kapitalkostnader.

Under perioden har förhandling pågått med hyresgästen Oscarsteatern gällande hyresnivå och avtalsvillkor i fastigheten Hasseln 4. En överenskommelse har nåtts vilket ökar hyresintäkterna under 2023 med cirka 0,3 mnkr. Ett utredningsbeslut har fattats gällande anpassning av lokalerna och teknisk upprustning av fastigheten, vilket är en del av fortsatta förhandlingar med ambitionen att landa i ett nytt hyresavtal inom en snar framtid.

I mitten av juni brann en parkleksbyggnad i Kronobergsparken. Byggnaden totalförstördes och är ersatt av mobila ersättningsbodar. Skadan är ett försäkringsärende. Kontoret återkommer om det föranleder kostnader som inte kan inrymmas i ordinarie budget. Detta kommer även få en påverkan på investeringsbudgeten 2024.

Med anledning av rådande omvärldsläge med fortsatt hög inflation och stigande räntor har konkurs blivit verklighet för några handlare i Hötorgshallen (Beridarebanan 10) och Östermalmshallen (Riddaren 3). Tre nya konkurser i hallarna föranleder minskade hyresintäkter för kontoret i år om cirka 1,0 mnkr. Den tidigare förskola som bedrev verksamhet i Dosthoffska huset (Dosthoffska huset 1) har även den gått i konkurs. Kontoret utreder kommande användning och beräknar uthyrning från och med nästa år. Det innebär minskade hyresintäkter om 1,7 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Kontoret ser också en risk för ökade kostnader i form av kundförluster, då kontoret börjat se tendenser till begränsad

betalningsförmåga i vissa fall till följd av det ekonomiska läget.

Kontoret har under året genomfört en hyresgäst Anpassning i tre plan om cirka 2 400 kvm i Superellipsen (Skansen 23) för att möjliggöra för hyresgästen att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet. Då projektet försenades och tillträdesdatumet senarelades med cirka fyra månader, minskar hyresintäkterna med 1,7 mnkr jämfört med verksamhetsplan.

Mediaintäkter

Kontoret tog i verksamhetsplanen höjd för prisökningar avseende vatten (+25%), fjärrvärme (+8%) samt el (cirka +30%). Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader bedöms öka med 5,9 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Detta beror till stor del på att kontoret har återtagit mediaabonnemang från hyresgästen för el och vatten i Stadshuset (Eldkvarn 1), vilket föranleder en ökning om 1,3 mnkr både på intäkts- och kostnadssidan. Kontoret har tidigare framhållit en osäkerhet kring prisnivåerna på samtliga typer av media och utmaningen med att budgetera för denna post både på intäkts- och kostnadssidan. Kontoret har, för flertalet fastigheter, justerat mediaintäkterna efter avläsning av hyresgästernas mätare vilket bidrar till ökningen mot verksamhetsplan.

Övriga kommentarer

Posten övriga intäkter minskar avseende Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) med 5,5 mnkr då det möbeltillägg som hyresgästerna betalar till hyran tidigare budgeterats och redovisats som en övrig intäkt men nu redovisas som hyresintäkter.

Kontoret har under en period varit i en rättsprocess i samband med en tvist kopplad till Stadsmuseet. I samband med detta har kontoret blivit ersatta med 2,7 mnkr för nedlagda rättegångskostnader. Domen har dock överklagats och gått vidare till hovrätten. Kontoret återkommer i ärendet när mer information har tillkommit. Årets kostnader för att driva rättsprocessen prognosticeras i nuläget till 1,5 mnkr, vilket återfinns under posten övriga kostnader, och är en ökning mot verksamhetsplan.

Posten arbete åt utomstående ökar jämfört med verksamhetsplan då kontoret har en del pågående projekt i bland annat Stadshuset (Eldkvarn 1) vars kostnader vidarefaktureras. Ökningen får ingen resultatpåverkan då motsvarande prognosjustering är gjord på kostnadssidan.

Kostnader

Årsprognosen för verksamhetens kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 458,7 mnkr i tertialrapport 2, vilket är en ökning med 10,3 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. Förändringarna beskrivs mer utförligt nedan.

Driftkostnader

Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår och har inte något utrymme för oförutsedda händelser. Det har det varit en snörik inledning på året och kontoret befarar att detta skulle kunna få påverkan på årsprognosen som i nuläget inte är justerad. Prognosen för driftkostnaderna på kontorets egna fastigheter uppgår till 155,2 mnkr. 3,1 mnkr av ökningen mot verksamhetsplanen avser avgifter till bostadsrättsföreningar för kontorets ägda och inhyrda LSS-boenden och förskolor där flera föreningar har höjt avgifterna jämfört med förra

året. Dessa kostnader vidarefaktureras till stadsdelsförvaltningarna och motsvarande ökning innefattas i hyresintäkterna.

Övriga poster som ökar är främst sophämtning och serviceavtal. Kontoret fick i början av året en retroaktiv kostnad om 0,7 mnkr för sophämtning på Östermalmshallen (Riddaren 3) på grund av att en anläggning är ur funktion. Under våren har systemet att byggas om, vilket kommer sänka kostnaden framåt. Nya serviceavtal på Östermalmshallen och Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) genererar en ökning om 0,4 mnkr jämfört med budget.

Under sommaren firades Stadshusets (Eldkvarnen 1) 100-årsjubileum vilket genererade ökade driftkostnader och prognosen för fastighetsskötsel och yttre markskötsel ökar med 0,6 mnkr. Åtgärderna avser bland annat gräsmattan och blomsterarrangemang. Nya serviceavtal ökar kostnaderna med 0,2 mnkr och avser bland annat vattenkonsten.

Mediakostnader

Kontorets kostnader för media bedöms öka med 2,5 mnkr, vilka delvis vidarefaktureras och således även påverkar intäkterna för media. Som tidigare nämnt, beror detta främst på att kontoret har återtagit mediaabonnemang från hyresgästen för el och vatten i Stadshuset (Eldkvarn 1), vilket föranleder en ökning om 1,3 mnkr både på intäkts- och kostnadssidan.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll och akut åtgärd samt planerat underhåll. Prognosen för avhjälpande underhåll ökar med 0,5 mnkr och akut åtgärd minskar med 1,1 mnkr jämfört med verksamhetsplan.

Ökningen av avhjälpande underhåll avser främst Långholmens hotell (Alstavik 1) som ökar med 0,7 mnkr som en följd av bland annat OVK-åtgärder.

I samband med en festival på Järvafältet i augusti blev ladan tillhörande Eggeby gård vandaliserad. Ladan består av två lokaler, studion och teaterladan, och det var den byggnad som arrangörerna till festivalen hyrt. Detta har lett till oförutsedda kostnader för kontoret.

Flera anläggningar i kontorets bestånd står inför stora renoveringar. Kontoret analyserar löpande de underhållsåtgärder som planeras och genomförs för att säkerställa korrekt klassificering redovisningsmässigt, dvs. om de ska belasta resultatbudgeten eller investeringsbudgeten, då dessa kan ändra inriktning och omfattning under året. I nuläget bedöms kontorets budget för planerat underhåll om 15 mnkr kunna behållas.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Kostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt "förvaltningskostnader OH" ökar med 7,0 mnkr jämfört med verksamhetsplan.

Kontoret fortsätter arbetet med att fullt ut implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning i verksamheten. En del av utredningen kring ej aktiverbara utgifter berör kostnader för administration och andra allmänna omkostnader (overheadkostnader). Enligt rådet för kommunal redovisnings rekommendationer angående redovisning av materiella anläggningstillgångar (RKR R4) kan dessa utgifter inte ingå i anskaffningsutgiften om inte personalen de härrör till tidsredovisar. För kontoret innebär det en omfattande förändring av strukturen för tidsredovisning, då ett flertal tjänster som arbetar med

investeringsprojekt inte tidsredovisar idag. För att kunna analysera effekterna framåt har kontoret sedan början av juni infört en temporär tidsredovisningsmodell i väntan på att en tidsredovisningsstruktur fullt ut bedöms kunna implementeras från början av 2024. I verksamhetsplanen budgeterade kontoret cirka 17,0 mnkr för dessa tjänster i år. Diskussion pågår kring hanteringen både kort- och långsiktigt. Eventuellt kan denna temporära tidsredovisningsmodell användas under året som underlag för utfördelning mot investeringsprojekten, men omfattningen är fortsatt osäker. Således minskar kontoret prognosen för utfördelningen till 10,0 mnkr, vilket föranleder ökade kostnader för administration om 7,0 mnkr i resultatbudgeten. Motsvarande minskning är beaktad i investeringsprognosen.

I övrigt minskar personalkostnaderna till följd av flera senarelagda ersättningsrekryteringar och i stället ökar konsultkostnaderna för att täcka upp under rekryteringsperioder, men till en nivå som inte bedöms leda till utökade kostnader dessa poster sammanslagna.

Övriga kommentarer

Kontoret har ett övergripande uppdrag att uppdatera kontorets säkerhetsskyddsanalys som ska resultera i en fastställd säkerhetsplan med ändamålsenliga säkerhetsskyddsåtgärder. I Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) pågår planering för installation av speedgates och övervakningskameror som samtliga förvaltningar i fastigheten har efterfrågat och nytta av. Även arbete med implementering av nya behörighetskort och nytt besökssystem pågår. Övriga säkerhetshöjande åtgärder och förändringar i tillträdesskyddet planeras att vara klara i slutet av 2023. Med alla dessa åtgärder tillkommer driftkostnader så som serviceavtal, säkerhetssystem och extrabemannning. Kontoret uppskattar att det rör sig om cirka 0,6 mnkr i driftkostnader under 2023, under förutsättning att byggnation av lokaler färdigställs enligt senaste prognos i slutet av året. Kostnaden kommer till stor del komma att fördelas mellan förvaltningarna i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7).

Under perioden har kontoret, efter en överprövning av tidigare taxeringsbeslut, fått ett sänkt taxeringsvärde avseende fastigheten Riddaren 13 som såldes och tillträdades av den nya köparen i april förra året. I samband med detta har kontoret blivit återbetalda 1,2 mnkr. Majoriteten av detta belopp har återbetalas hyresgästen som vidarefakturerades fastighetsskatten under perioden som avses.

Kontoret har även tagit in extern sakkompetens för att övergripande utreda skatteverkets beslut kring omtaxeringar. Kontoret kommer att påbörja arbetet under hösten.

Kontoret har efter analys av pågående projekt identifierat några projekt med nedlagda utgifter om totalt 0,3 mnkr som inte längre är aktuella att aktivera som tillgångar. Dessa förgäveskostnader har resultatförts och beaktats i prognos för övriga kostnader.

Kapitalkostnader

Fastigheter exklusive idrottsanläggningar andel av kapitalkostnader i verksamhetsplanen för 2023 budgeterades till 501,6 mnkr, varav 316,7 mnkr avsåg avskrivningar och 186,9 mnkr avsåg räntor. Prognosen för årets kapitalkostnader uppgår till totalt 506,2 mnkr varav 316,4 mnkr avser avskrivningar och 189,8 mnkr avser räntor. Förklaringen till förändringen är att avslutsdatum för projekt ändrats i tiden samt att det skett ändringar av komponentfördelning i projekt.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2023 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten uppgå till 51 mnkr. Kontoret vill understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svårprognosticerade. Ej aktiverbara utgifter under 2023 kommer överföras till finansförvaltningen och påverkar inte kontorets resultat.

Resultatbudget idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T1	T2	Avvikelse
	202208	202308	2023	2023	2023	VP 2023 vs. T2 2023
Hyror	291,0	357,3	536,0	540,8	534,6	-1,5
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	5,0	6,0	7,6	7,7	8,6	1,0
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	1,1	,9	1,6	1,4	1,4	-0,2
Arbeten åt utomstående	1,6	4,9	0,5	7,0	7,0	6,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,2	0,1	0,1	-0,1
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	0,4	0,6	0,2	0,2	0,2	0,0
Summa verksamhetens intäkter	299,0	369,7	546,1	557,2	551,8	5,7
Driftkostnader (drift)	-23,2	-31,0	-42,7	-43,7	-43,3	-0,6
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-0,4	-1,1	-1,5	-1,9	-1,9	-0,4
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-13,1	-15,8	-20,6	-20,9	-20,0	0,6
Planerat underhåll	-7,5	-10,2	-17,0	-17,0	-15,0	2,0
Arbeten åt utomstående	-4,9	-5,1	-0,5	-7,0	-7,0	-6,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-13,2	-13,3	-19,8	-20,0	-20,0	-0,2
Fastighets-skatt	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kundförluster	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	-0,2	-0,1	-0,1	0,1
Skadestånd och Vite	0,0	-4,2	-1,7	-4,2	-4,2	-2,5
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-5,2	0,4	-5,1	-1,4	-0,7	4,4
Summa verksamhetens kostnader	-67,4	-80,3	-109,1	-116,2	-112,3	-3,2
Verksamhetens driftnetto	231,7	289,4	437,0	441,0	439,5	2,6
Avskrivningar	-189,4	-201,6	-311,4	-316,2	-315,0	-3,6
Räntekostnader	-15,2	-68,4	-107,7	-108,4	-107,0	0,7
Summa kapitalkostnader	-204,6	-270,0	-419,1	-424,6	-422,0	-2,9
Resultat innan överskottskrav	27,1	19,4	17,8	16,4	17,5	-0,3
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	27,1	19,4	17,8	16,4	17,5	-0,3
<i>Prognos ej aktiverbara utgifter</i>			58,5	10,0	42,0	-16,5

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

De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen uppgår till 527,2 mnkr vilket är en minskning med 0,7 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Minskningen beror främst på lägre kostnader för planerat underhåll samt övriga kostnader. De externa intäkterna på idrottsanläggningar minskar med 0,7 mnkr. Minskningen avser Östermalms IP, där en hyresgäst

avflyttar per sista juni, samt Högdalens sim- och idrottshall där en hyresgäst har fått hyresrabatt grund av vatteninträngning i lokalen. Ökningen av intäkterna från arrenden avser främst indexuppräkning. Per september avflyttar kontorets externa hyresgäst i Sjöstadshallen och den tidigare externa lokalen kommer att omfattas av idrottsnämndens hyra då de kommer att överta lokalen för sin verksamhet.

Kostnader

Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar uppgår till 112,3 mnkr. Av kontorets prognos för arbete åt utomstående avser 7,0 mnkr projekt med dagvattenhantering på Vårbergs IP samt miljöundersökningar på Sättra IP. Dessa projekt är inte en del av idrottsnämndens hyror men syns i prognosen på kostnadssidan. Den ökade kostnaden för skadestånd om 2,5 mnkr avser Enskedehallen.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår till 43,3 mnkr, en ökning om 0,6 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Förändringar i prognosen återfinns bland annat på yttre markskötsel som har ökat med 0,2 mnkr bland annat avseende markarbete av dagvattenbrunnar på Ängby IP samt röjning av träd till följd av oväder och blåst. Skador och åverkan ökar med 0,4 mnkr där en stor del avser kostnader för en specialglasruta på Eriksdalsbadet som krossats. Mindre skador uppstod på Järvabadet av det upplopp som uppstod i samband med en kulturfestival i början av augusti. Bland annat behöver en knäckt bom ersättas. Kontoret arbetade under händelsen proaktivt med att skydda de stora fönstren på badet genom att spika för dem. Prognosen för snöröjning har sänkts med 0,4 mnkr på grund av lågt utfall hittills under året.

Underhållskostnader

Flera anläggningar i kontorets bestånd står inför stora renoveringar. Kontoret analyserar löpande de underhållsåtgärder som planeras och genomförs för att säkerställa korrekt klassificering redovisningsmässigt, dvs. om de ska belasta resultatbudgeten eller investeringsbudgeten, då dessa kan ändra inriktning och omfattning under året.

Årets kostnader för planerat underhåll prognosticeras till 15,0 mnkr och innehåller bland annat rivningar av byggnader på Nytorpsbadet och Hjorthagens IP.

Prognosen för avhjälpande underhåll har sänkts med 0,6 mnkr på grund av lågt utfall hittills under året.

Övriga kostnader

Kontoret har efter analys av pågående projekt identifierat några projekt med nedlagda utgifter om totalt 0,2 mnkr som inte längre är aktuella att aktivera som tillgångar. Dessa förgäveskostnader har resultatförts och beaktats i prognos för övriga kostnader.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnaderna för idrottsanläggningar budgeterades i verksamhetsplanen 2023 till 419,1 mnkr, varav 311,4 mnkr avsåg avskrivningar och 107,7 mnkr avsåg räntor. Prognosen för årets kapitalkostnader uppgår till totalt 422,0 mnkr varav 315,0 mnkr avser avskrivningar och 107,0 mnkr avser räntor. Förklaringen till förändringen är att avslutsdatum för projekt ändrats

i tiden samt att det skett ändringar av komponentfördelning i projekt.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2023 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten avseende idrottsanläggningar uppgå till 42 mnkr. Kontoret vill understryka att det finns en osäkerhet kring denna beräkning då dessa utgifter är svårprognosticerade. Ej aktiverbara utgifter under 2023 kommer överföras till finansförvaltningen och påverkar varken kontorets eller idrottsförvaltningens resultat.

Resultatbudget förvaltningsuppdrag

Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall 202208	Utfall 202308	VP 2023	T1 2023	T2 2023	Avvikelse VP 2023 vs. T2 2023
Hyror	20,5	15,7	22,2	23,5	23,2	1,0
Mark, arendeintäkter, torg och parkering	4,7	3,8	4,7	5,0	5,4	0,6
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	3,1	2,2	3,1	3,2	3,2	0,2
Arbeten åt utomstående	0,0	0,7	8,0	8,0	3,0	-5,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	7,8	7,0	13,4	12,1	11,7	-1,7
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	1,6	2,0	2,6	2,6	3,0	0,4
Summa verksamhetens intäkter	37,7	31,4	53,9	54,3	49,5	-4,4
Driftkostnader (drift)	-5,6	-4,2	-8,4	-8,1	-8,0	0,4
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-6,8	-7,1	-11,3	-11,2	-11,2	0,2
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-1,3	-2,3	-2,3	-2,6	-2,7	-0,4
Planerat underhåll	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Arbeten åt utomstående	0,0	-0,8	-8,0	-8,0	-3,0	5,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-15,8	-9,2	-12,0	-14,0	-14,0	-2,0
Förvaltningskostnader (OH)	-7,1	-5,4	-9,2	-7,8	-8,0	1,3
Fastighets skatt	-1,9	-1,4	-2,3	-2,3	-2,0	0,3
Kundförluster	1,0	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skadestånd och Vite	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-37,6	-31,6	-53,9	-54,3	-49,5	4,4
Verksamhetens driftnetto	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa kapitalkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat innan överskottskrav	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Kontoret har under året erhållit två nya förvaltningsuppdrag. De avser byggnader på Burmanstorp 2 och Tankebyggarorden 2. Under augusti rivs byggnaden på Ladugårdsgärdet 1:9 och förvaltningsuppdraget Lilla värtan avslutas. Av de intäkter och kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 3 mnkr förvaltningsuppdrag åt

exploateringskontoret. Beloppet är en uppskattning utifrån tidigare års utfall samt nuvarande information om planerade projekt och kan komma att förändras utifrån vilket behov av projekt som uppstår.

Intäkter

Budgetraden för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 11,7 mnkr, vilket är en minskning med 1,7 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Minskningen av regleringsposten är en följd av främst minskade overheadkostnader för slakthusområdet samt gasverksamheten i takt med att exploateringsprojekten fortskrider. Kontoret hade dock ökade kostnader om 0,2 mnkr för sandsopning samt städning av slakthusområdet i samband med slakthusdagarna. Minskade kostnader för fastighetskötsel, snöröjning och avhjälpande underhåll i området tar dock ut dessa.

Under februari månad brann det i en restauranglokal i förvaltningsuppdraget Induktorn (Induktorn 33) i Bromma/Vinsta. Lokalen totalförstördes och kommer inte att återställas för uthyrning. Hyresgästen har avflyttat och det pågår dialog med försäkringsbolaget.

Kostnader

Ökade intäkter för bland annat indexuppräknning samt högre försäljning av ballast från en grusanläggning i Masmo leder till att regleringsposten för förvaltningsuppdrag på kostnadssidan ökar med 2,0 mnkr till 14,0 mnkr jämfört med verksamhetsplan.

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.

Den ursprungliga beslutade budgeten för nämndens investeringar 2023 uppgick totalt till 1573 mnkr. Utöver dessa medel, har nämnden i kommunstyrelsens ärende avseende nämndernas verksamhetsplaner tilldelats 43,9 mnkr för klimatinvesteringar, och 8,1 mnkr för trygghetsskapande åtgärder av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

I samband med verksamhetsberättelsen för verksamhetsåret 2022 begärde kontoret ombudgetering av klimat- och trygghetsmedel och har beviljats klimatmedel om 7,8 mnkr. Även dessa medel ingår i den justerade budgeten.

Kontoret har också tilldelats utökade medel för upprustning av parklekar, vilket avser ett projekt som totalt omfattar 1,1 mnkr under året.

I samband med tertialrapport 1 för 2023 beviljades kontoret även 0,3 mnkr för renovering av parklekar och 4 mnkr för trygghetsskapande åtgärder.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget utökats med 60,9 mnkr och därmed totalt uppgår till 1 638,2 mnkr för 2023.

Kontoret avser även att ansöka ytterligare 2,4 mnkr för trygghetsskapande åtgärder vilket framgår i bilaga till ärendet.

Kontoret avser att ombudgetera 3,8 mnkr i samband verksamhetsberättelsen då projekt "Knutby bollplan, trygghetsåtgärder" inte hinner färdigställas under 2023.

Vidare har kontoret i samband med budget tillförts extra medel inom investeringsbudgeten för ny idrottsmiljard under en fyraårsperiod.

Utfall

Investeringsutgifterna för perioden januari till augusti uppgår netto till 756,1 mnkr. Detta innebär att 46 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats. Under samma period 2022 hade 40 % av investeringsbudgeten upparbetats. Att upparbetat utfall varierar vid samma tidpunkt mellan åren beror till största del på i vilken fas de största projekten befinner sig.

Helårsprognos

Även under 2023 arbetar kontoret med flera stora projekt i tidiga skeden, vilket gör att det blir svårare att förutsäga vilka av dessa som kommer att genomföras under året och utgifterna blir i och med det svåra att prognostisera. Flera faktorer som kontoret inte rå kan medföra förseningar. Det gäller t.ex. bygglov, detaljplane- och beslutsprocesser och överprövningar.

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 546,1 mnkr, vilket innebär en minskning på 92,1 mnkr mot den justerade budgeten på 1 638,2 mnkr. Prognosen inom de långsiktiga planerna uppgår till 800 mnkr vilket är 130 mnkr högre jämfört mot kommunfullmäktiges justerade budget på 670 mnkr. Prognosen inom de utökade planerna uppgår till 746,1 mnkr vilket är 222,1 mnkr lägre jämfört med kommunfullmäktiges justerade budget på 968,2 mnkr. Kontoret avser att omprioritera medel mellan de långsiktiga- och utökade ramarna för att totalt sett, till hela investeringsbudgeten, rapportera en lägre prognos om 92,1 mnkr jämfört mot budget.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2023 prioriterat in fler projekt än vad som ryms inom kommunfullmäktiges plan. Denna inofficiella överprognostisering görs inom den långsiktiga planen då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att vissa projekt kommer att förskjutas i tid eller omprioriteras. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger, kan en bättre prognossäkerhet uppnås. Kontoret följer löpande prognosutvecklingen och nivån på överbudgetering. I nuläget ligger denna överbudgetering totalt på 49% för investeringar i idrottsanläggningar och 13 % för investeringar i den långsiktiga planen för övriga fastigheter.

Stadens nya hantering av anläggningsredovisningen innebär att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter ska resultatföras. De kostnader som klassats om är främst saneringskostnader, kostnader för detaljplanearbeten samt evakueringskostnader. Under år 2023 beräknas de ej aktiverbara utgifterna inom investeringsverksamheten totalt uppgå till cirka 93 mnkr. De utgifter som omförs från investering till drift till och med tertialrapport 2 uppgår till 0 mnkr. Kostnader för året överförs till finansförvaltningen i samband med bokslut för 2023. De ej aktiverbara utgifterna kommer, även efter omföring till finansförvaltningen, följas upp mot respektive projekts investeringsbudget inom nämndens investeringsplan.

Mer utförlig information finns i *Bilaga 3 – Investeringar T2 2023*.

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 2023 planerar kontoret att avsluta ett antal mindre försäljningsprojekt. Den budgeterade köpeskillingen är totalt cirka 14 mnkr, prognosen uppgår till 3,1 mnkr. Prognosen för försäljningsomkostnaderna för 2023 är sänkt till 2,9 mnkr från den tidigare budgeterade kostnaden på 3,5 mnkr.

Nivån på köpeskillingen är osäker och kan behöva justeras under året beroende på ytterligare intensifiering av försäljningsarbetet. Detta kan även komma att påverka försäljningsomkostnaderna.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Den totala prognosen för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP beräknas uppgå till 99,0 mnkr, varav 10,2 mnkr avser i år. Ökningen om 0,5 mnkr mot budget beror på att projektet fortsatt kommer att generera svårprognostiserade juristkostnader, med anledning av processen gentemot Trafikverket. Byggprojektet är slutbesiktigt med godkänt resultat och lokalerna är överlämnade till verksamheten och kostnaderna bedöms hamna något under budget. Kostnaderna i projektet hanteras av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret och belastar således inte kontorets resultat. De presenteras därför inte i uppföljningen av resultaträkningen.

Budgetjusteringar

Kontoret ansöker i samband med tertialrapport 2 om budgetjustering för två investeringar om totalt 2,4 mnkr som syftar till trygghetsskapande åtgärder. Dessa avser 2,0 mnkr trygghetsbelysning på Mälarhöjdens IP samt 0,4 mnkr anläggning av boulebänor vid Akalla by.

Kontoret lämnar i samband med tertialrapport 2 tillbaka den i verksamhetsplanen beviljade budgetjustering om 1,1 mnkr avseende Hässelängens Parklek.

Analys av balansräkning

Försäljningar

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret har under 2023 sålt två bostadsrätter i Brf Taffelberget i Stockholm.

Värdeöverföringar

Utrangering av anläggningstillgångar

Inga värdeöverföringar har gjorts under året.

Anskaffning av anläggningstillgångar

Kontoret har inte mottagit några värdeöverföringar under året.

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 sju bostadsrätter förvärvats.

Investeringar – ökning anläggningstillgångar p.g.a. aktiveringar

Ett flertal projekt har under året aktiverats till ett värde om totalt 183 mnkr.

Anskaffade inventarier

Ingen anskaffning av inventarier har gjorts under året.

Övrigt

Intern kontroll

Fastighetsnämnden fastställde i samband med verksamhetsplan för 2023 nämndens plan för intern kontroll 2023. Totalt 10 risker med tillhörande kontrollpunkter återfinns i den förvaltningsövergripande internkontrollplanen. Arbetet med den interna kontrollen har inför rapporteringen till tertial två följts upp med samtliga enheter vars risker ingår i internkontrollplanen. Uppföljning gjordes även i samband med tertialrapport 1 med syfte att säkerställa att kontrollarbetet fortlöpte enligt plan. I avstämningarna framkom att kontrollerna i huvudsak genomförts som planerat och att inga väsentliga avvikelser identifierats. Till exempel har budget-, avtals-, behörighets- och projektuppföljning genomförts och teammöten har hållits och de tillhörande internkontrollaktiviteterna har utförts. Arbetet med internkontroll är ett prioriterat område för kontoret.

Bilagor

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

Bilaga 1 – Investnetto FSK T2 2023

Bilaga 2 – Investnetto Idrott T2 2023

Bilaga 3 – Investeringar T2 2023

Bilaga 4 – Budgetjusteringar för särskilda ändamål

Bilaga 5 – Kommentarer Stora Projekt T2 2023

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-09-18
Lena Lien, Avdelningschef	2023-09-18