



Handläggare
Camilla Silfverling
Telefon: 0850826702

Till
Fastighetsnämnden
2024-09-24

Tertialrapport Tertial 2 för fastighetsnämnden 2024

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 2, 2024 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 2,3 mnkr avseende ökade kostnader i samband med övertagandet av drift- och förvaltningsansvar för Hästa gård.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering avseende ej aktiverbara utgifter om 61,8 mnkr inom driftbudgeten och -61,8 mnkr inom investeringsbudgeten.
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	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	10
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	10
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	15
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	19
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	22
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	23
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	26
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	34
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	35
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	36

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	38
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	40
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	41
Uppföljning av ekonomi	44
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	44
Investeringar	57
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	58
Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	58
Budgetjusteringar.....	58
Analys av balansräkning.....	59
Intern kontroll.....	60

Bilagor

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

Bilaga 1 – Investnetto FSK

Bilaga 2 – Investnetto Idrott

Bilaga 3 – Investeringar

Bilaga 4 – Kommentarer stora projekt

Sammanfattande analys

Kontorets bestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner och verksamheter som har ett stort värde för stockholmarna. Kontoret 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. Kontoret ska minska sin totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energieffektiviseringar, 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 inriktningsmålen och gör bedömningen att samtliga inriktningsmål, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas under år 2024.

Kontorets prognostiserade resultat i tertialrapport 2 (årsprognosen) bedöms minska med 10,5 mnkr (-9,1 %) jämfört med det uppsatta överskottskravet om 117,7 mnkr i verksamhetsplan. Detta är beaktat den budgetjustering kontoret ansöker om avseende ökade kostnader under året i samband med övertagandet av drift- och förvaltningsansvar för Hästa Gård (Akalla 4:1).

Helårsprognosen för nämndens investeringar uppgår totalt till 1 577,8 mnkr vilket är 309,1 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget på 1 866,9 mnkr. Prognosen inom de långsiktiga planerna uppgår till 810 mnkr vilket är samma som kommunfullmäktiges justerade budget. Däremot är prognosen inom de utökade planerna sänkt till 747,8 mnkr ifrån 1 056,9 mnkr i kommunfullmäktiges justerade budget. Under året arbetar kontoret med flera stora projekt varav flera i relativt tidiga skeden vilket kan medföra olika utmaningar. Exempelvis kan flera faktorer som kontoret inte har rådighet över medföra förseningar. Det gäller t.ex. ändrade förutsättningar, bygglov, detaljplane- och beslutsprocesser samt eventuella överprövningar.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål: 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 inriktningsmål 1 och gör bedömningen att inriktningsmålet, utifrån ett helhetsperspektiv, kommer att uppfyllas under år 2024.

Inom kontorets unika fastighetsbestånd ska stockholmarna fortsatt kunna ta del av ett rikt kulturliv genom att besöka bibliotek, teatrar, restauranger och nöjesutbud i ändamålslämpliga lokaler, en aktiv fritid på idrottsanläggningar och medborgarhus samt erbjudas tillgänglig natur i de naturreservat kontoret förvaltar. Kontorets fastighetsbestånd inrymmer även samhällsviktiga funktioner och kommersiella lokaler.

Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med att ta fram vårdprogram för blåklassade byggnader inom beståndet. Vårdprogram har under perioden färdigställts för Strömsborg (Strömsborg 1), Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) och tre äldre telefonkiosker, en vid Mosebacke torg samt två i gamla stan (Södermalm 7:87, Gamla stan 1:30). Arbeta pågår med vårdprogram för Stadshusträdgården (Eldkvarnen 1) och de äldre arbetarbostäderna vid Sätra varv (Sätra 2:1).

Kontoret förvaltar lokaler som bidrar till att barn och unga ges möjlighet till en meningsfull och trygg fritid som främjar så väl långsiktig hälsa som lärandet och sociala förmågor. Genom fortsatt arbete med att renovera kontorets parkleksbyggnader och anpassa dessa för ett bredare utbud av verksamheter kan kontoret bidra till att stadens mål om en rik fritid för barn och unga uppfylls. I samband med den tekniska upprustningen av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) samarbetar kontoret med verksamheten för att stärka och lyfta fram bibliotekets viktiga samhällsuppdrag med särskilt fokus på barn och unga. Under perioden har Stadsbiblioteket stängt sina lokaler i Spelbomskan 16 och evakuering av barnbiblioteket har påbörjats till kontorets lokaler i grannfastigheten Spelbomskan 17.

Tillgång och närhet till anläggningar och ytor för fysisk aktivitet är en av nycklarna för att stockholmarna ska kunna ha ett rikt idrottsliv. Inom idrottsmiljarden, en pågående satsning i kommunfullmäktiges budget under mandatperioden, kommer stort fokus ligga på planering och genomförande av en rad projekt i hög takt. På sikt kommer detta tillskapa nya idrottsanläggningar med olika inriktningar. Kontoret har fortsatt planera för renovering och i vissa fall ersättning av större anläggningar som till exempel Brännkyrkahallen, Västertorps sim- och idrottshall, Husbybadet och Husbyhallen. Under perioden har genomförandebeslut fattats i nämnden om upprustning av Vällingby sim- och idrottshall.

På Kungsholmen har kontoret inventerat det egna fastighetsbeståndet för kunna erbjuda fler av stadens verksamheter nya kontorslokaler. Ett flertal fastigheter står inför kommande renovering och verksamhetsanpassningar, varav ett antal står tomställda i väntan på beslut om inriktning. Kontorets pågående projekt har påverkats av det omtag som gjorts av stadsledningskontoret vilket innebär förseningar och ekonomiska konsekvenser i väntan på ny inriktning.

Kontoret har under perioden fått i uppdrag av kommunfullmäktige att påbörja förvärvsprocessen av fastigheterna Cedersdal 5:1 i Vasastaden och Kämpinge 2:1 i Järva. Kontoret har påbörjat behovsanalyser tillsammans med berörda stadsdelar. Målet med förvärven är att tillgodose Norra innerstadens samt Järva stadsdelsnämnds behov av sammanhållna kontor. I förvärvsprocessen pågår dialog med nuvarande ägare SISAB.

Renovering av brandstationer på Kungsholmen och Farsta fortsätter för att säkerställa att dessa fastigheter är rustade för räddningstjänstens viktiga arbete. Under sommaren har Stockholms brandförsvaret flyttat in i den tillfälliga stationen på Kungsholmen och byggstart för renovering av huvudstationen har skett under augusti.

På grund av rådande säkerhetsläge har kontoret inventerat och fortsatt utföra åtgärder i ett antal skyddsrum. Skyddsrummen i kontorets bestånd är av olika storlek med olika förutsättningar. För de största befolkningsskyddsrummen finns ett återstående

underhållsbehov som kräver nyinvesteringar. Övriga skyddsrum, som tidigare har haft hyresgäster med annan verksamhet, är nu återställda som skyddsrum.

Kontoret har, i vissa fall med andra berörda förvaltningar, fortsatt arbetet med att få till en långsiktig hållbar förvaltning av lokalbeståndet för kultur och föreningsliv som till exempel Oscarsteatern (Hasseln 4), Pelarbacken Större 4 på Södermalm och Hägerstensåsens medborgarhus (Valutan 1).

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, bibliotek, förskolor och föreningslokaler. Kontoret förvaltar även naturreservat utanför stadens gränser. Genom samverkan med stadsdelsförvaltningar, idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB har kontoret fortsatt planera 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.

Under perioden har kontoret erhållit genomförandebeslut i nämnden och i september förväntas kommunfullmäktige besluta om teknisk upprustning och verksamhetsanpassning av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16). Barn och unga är en prioriterad målgrupp, vars behov är en del i planeringen av såväl verksamheten som av lokalytorna och den arkitektoniska gestaltningen. Strax innan midsommar stängde biblioteket för allmänheten och temporära, tillgänglighetsanpassade ersättningslokaler för barn- och ungdomsbibliotekets besökare iordningställs och planerar att öppnas under hösten i kontorets lokaler i grannfastigheten, Odengatan 59 (Spelbomskan 17).

Kontorets idrottshallar och idrottsplatser nyttjas i stor utsträckning även av skolidrotten. Vid uppförandet av nya samt vid renovering av gamla byggnader anpassas lokalerna för att uppfylla skolverksamheters behov av till exempel omklädningsrum, arbetsrum och förråd. Vid nya projekt arbetar kontoret systematiskt med att tillse ett jämlikhet- och jämställdhetsperspektiv, exempelvis genom hur omklädningsrum och offentliga ytor på idrottsanläggningar utformas. I kontorets bestånd finns även äldre gårdar, vilka besöks av skolor i utbildningssyfte vid friluftsdagar och studiebesök.



Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med barnkonsekvensanalyser i projekt, bland annat har en barnkonsekvensanalys för Akalla idrottshall genomförts. När dialoger med barn genomförs på ett sådant sätt att barn känner sig lyssnade till bidrar det även till demokratin genom att tilliten till den kommunala verksamheten stärks.

Under perioden har arbetet fortsatt med att planera om hur Hästa gård kan bli en levande öppen stadsbondgård, tillgänglig för besökare i alla åldrar. I majnämnden togs ett utredningsbeslut om utveckling av Hästa gård. Kontoret kommer utreda statusen på

byggnaderna inom gården och hur upprustning kan ske upp på ett hållbart sätt och så att dess kulturhistoriska värden bevaras. Även gårdens utvecklingspotential utreds och ett förslag är att teckna ett arrendeavtal med lämplig aktör, där gårdens byggnader med betesmarker och slåttervallar inom reservatet ingår i arrendet. I dagsläget ägs gården med dess omkringliggande hagar, åkrar och betesmarker av exploateringskontoret, som i sin tur har tecknat ett förvaltningsavtal med trafikkontoret. Gården ska under 2024 värdeöverföras till fastighetskontoret.

Kontoret förvaltar parkleksbyggnader i alla delar av staden vilka ska vara viktiga mötesplatser med trygga vuxna förebilder. I juni 2023 brann kontorets parkleksbyggnad i Kronobergs-parken. Planering av den permanenta ersättningsbyggnaden pågår. Under perioden har en tillfällig ersättningspaviljong färdigställts. Gulsippans Parklek, som råkade ut för en stor vattenskada under föregående period är nu färdigrenoverad och verksamheten är igång igen. Yttre underhåll har genomförts för Rålambshovsparkens och Hässelängens parklekar som båda blivit färdigrenoverade under perioden. Nydals parkleksbyggnad som tidigare hyrts ut till en förening, förbereds för att återigen fungera som parklek åt Järva stadsdelsförvaltning. Planering för en ny parkleksbyggnad för Fagerlids parklek pågår och en programhandling för denna blir klar under perioden. Frågor som utretts är bland annat tillgänglighetsaspekter samt sophantering då byggnaden planeras ligga på parkmark.

Ett stadsövergripande arbete där kontoret medverkar har pågått för att skapa en långsiktig modell för driftbudget för parklekar där hänsyn tas till investeringar och löpande kostnader. Detta sker i samarbete med kommunstyrelsen och arbetet med att utveckla en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad princip.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden och kulturnämnden samt i samråd med stadsdelsnämnderna utreda en långsiktig modell för driftbudgeten för parklekar som tar hänsyn till gjorda investeringar och kostnader	2024-01-01	2024-12-31	

Nämndmål: Möjliggöra en aktiv fritid för barn och ungdomar

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Underlätta för stadsdelsförvaltningar vid framtagande av parkleksplan
- Analys genomförd av de av stadsdelsförvaltningarna framtagna parkleksplaner
- Uppförande av kapphästbana

Analys

I samarbete med kulturförvaltningen och stadsdelarna är en parklekstrategi framtagen som ska ge en riktning för parklekarnas arbete, bidra till att utveckla verksamheten samt förtydliga ansvarsfördelningen mellan stadens centrala aktörer. Samarbetet har fortsatt i ett parkleksnätverk. Inom ramen för nätverket, i syfte att underlätta för varje stadsdel att ta fram en egen parkleksplan skickades en enkät ut till verksamheterna under föregående period. Svaren har

nu kommit in, analyserats och kommer för kontoret att vara ett underlag för att ta fram en enhetlig och tydlig plan hur parkleksbyggnaderna ska utvecklas. Under perioden har även en workshop genomförts med berörda förvaltningar för att diskutera myndighetskrav och detaljplanefrågor och dess påverkan på utveckling av så väl byggnaderna som verksamheten som bedrivs. Målet är att ta ett helhetsgrepp över parkleksbyggnaderna och att hitta lösningar för att kunna nyttja byggnaderna på ett mer effektivt sätt.

Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen påbörjat ett projekt med att tillskapa en kapphästbana på Gärdets sportfält. Kapphästbanan innebär en satsning på en prioriterad målgrupp i idrottspolitiska programmet, barn- och ungdomar 7-20 år, med visst fokus på flickor i åldern upp till och med yngre tonåren, då dessa är i majoritet inom ridrelaterad verksamhet men i minoritet vad gäller att nyttja stadens idrottsanläggningar. Kapphästbanan kommer att ligga inom Kungliga nationalstadsparken som under perioden har gett sitt godkännande till att fortsätta projektet framåt.



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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret fortsätter sitt uppdrag att vid behov tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för förskoleverksamhet. Inköp av lämpliga lokaler, i form av bostadsrätter, sker när lokalfrågan inte går att lösa på annat sätt. Under perioden har kontoret tillträtt en förskola i Bromma. Kontoret arbetar för att avveckla inhyrda förskolor som sedan hyrs ut till extern part, genom att aktivt ta upp detta med hyresvärdar och hyresgäster i strävan att få parterna att sluta direktavtal. Exempelvis har kontoret avvecklat hyresavtal med hyresgäst Tellusbarn i Sverige AB och hyresvärderna Brf Rektangeln 2, där parterna kommit överens om att sluta direktavtal.

Kontoret, i samarbete med berörda förvaltningar och bolag, kommer vara förskoleförvaltningen behjälplig i att ta fram ett styrande stadsövergripande funktionsprogram för förskolor. Kontoret har sedan tidigare arbetat fram ett rumsfunktionsprogram som används i samband med förvärv av förskolor.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Förskolenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna, SISAB samt övriga berörda nämnder ta fram ett styrande stadsövergripande funktionsprogram för förskolor	2024-01-01	2024-12-31	

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 få de insatser och det stöd de har rätt till oavsett var i staden de bor. Kontoret har i uppdrag att tillgodose stadsdelsförvaltningarnas behov av bostäder för särskilt boende i staden inom ramen för LSS. Under perioden har kontoret tillträtt en gruppbostad på Kungsholmen (Gladan 3).

I Midsommarkransens gamla skola (Årsta 1:1), som står inför en kommande teknisk upprustning, upplåter kontoret sedan länge lokaler som används till akut- och stödboende. Hyresgästen är involverad i projektet.

Under perioden har kontorets samtliga medarbetare på en temadag om tillgänglighet bland annat träffat stadens funktionshindersombudsman som presenterade tillgänglighetsprogrammet och en tillgänglighetsrådgivare som föreläste kring universell utformning. Dagen innefattade även utbildning i tillgänglig kommunikation samt praktiska övningar i exempelvis parera hinder i rullstol.

Tillgänglighetsanpassade dokument är dokument som har anpassats så att de kan läsas upp av en skärmläsare för att människor med olika funktionsnedsättningar, exempelvis en person med en synskada, ska kunna ta del av informationen i dokumentet. Kontoret har bland annat börjat med att tillgänglighetsanpassa tekniska anvisningar.

Kontoret har löpande arbetat med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar i alla projekt som kontoret genomfört.

Kontoret har under perioden rensat kring och förbättrat tillgängligheten till jättegrytan vid Djupån i Ågesta friluftsområde. Även arbete med en kulturstig längs med Nacka ström har pågått, här finns lämningar från de industrier som var verksamma på platsen mellan 1558 och 1919. Flera spänger och broar har renoverats, både i Nackareservatet och Ågesta friluftsområde.

Under perioden har slutredovisning presenterats för ombyggnad av Tekniska nämndhuset (Klamparen 7). Byggnadens tillgänglighet har avsevärt förbättrats med nya plattformshissar, taktila stråk, hörslinga, belysning med mera. Entré, portar samt dörrar har försetts med automatik och anpassade trösklar. Toaletter har utökats och utförts med god tillgänglighet och användbarhet för alla.

Genom projektet underhåll Stockholms stadsbibliotek (Spelbomskan 16), som under perioden har slutredovisats, har tillgängligheten förbättrats bland annat i entrén mot Odengatan med en ny ramp och tillgänglig WC. Tillgänglighetsåtgärder har gjorts i hela huset med översyn av dörrautomatik och hisstryckknappar. Ny tillgänglig WC har byggts för personalen.

Under perioden har Mälarhöjdens nya ishall invigts. I projektet har stadens *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning* varit en viktig utgångspunkt. Hela hallen är tillgänglighetsanpassad. Bland annat har en No-Fall sele (ett fallskyddssystem) installerats, vilket möjliggör tillgänglighet för alla på isen.



I Eriksdalshallen har frångängligheten förbättrats då ny utrymningstrappa installerats från stora hallen. Kontoret har i samband med fuktskada och mögelsanering av en wc-grupp i Kulturhuset (Skansen 23) återuppbyggt med en tillgänglig WC som uppfyller rådande krav.

Kontoret har också påbörjat planering för tillgänglighetsåtgärder gällande angöring till Farsta ishall och läktarplats för rullstol i hockeytältet på Kärrtorps IP.

Kontoret har under våren föredragit för funktionshindersrådet om bland annat Hammarbyhöjdens idrottshall på Nytorps gärde, så att synpunkter från rådet kan inarbetas i projekt i ett tidigt skede. Idrottshallen planeras för skolidrott samt föreningsidrott. Hallen är dimensionerad för maximalt 300 besökare och idrottshallen planeras i två plan med hiss. Huvudentrén ansluter till torgmiljö i markplan. Samtliga omklädningsrum i idrottshallen planeras bli tillgänglighetsanpassade.

En utmaning med kontorets bestånd är att många byggnader ligger på parkmark där detaljplanerna medför begränsningar till exempel vad gäller parkering intill vissa anläggningar, så att tillgänglig angöring blir svår att uppnå.

Under perioden har kontoret tillsammans med Kulturhuset Stadsteatern AB identifierat en plats i Kulturhuset (Skansen 23) för tillgänglighetsanpassad offentlig toalett som ska möjliggöra för alla oavsett funktionsnedsättning att besöka området. Det som är unikt med den särskilt anpassade toaletten är att den ska utrustas med brits och lift.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden och Kulturhuset Stadsteatern AB planera för en tillgänglighetsanpassad offentlig toalett i centrala Stockholm som möjliggör för alla oavsett funktionsnedsättning att besöka området	2024-01-01	2024-12-31	

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

— Inga data

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

● Uppfylls helt

Analys

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

Under perioden togs ett reviderat utredningsbeslut om upprustning och verksamhetsanpassning av Hägerstens medborgarhus (Valutan 1) samt ett utredningsbeslut om teknisk upprustning och verksamhetsanpassning av Bergstenshuset (del av Konsthallen 1). Ett genomförandebeslut i fastighetsnämnden togs under perioden avseende teknisk upprustning och verksamhetsanpassning av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) och beslut i

kommunfullmäktige förväntas under september.

Inför nödvändig upprustning av bland annat Pelarbacken Större 4 på Södermalm och Oscarsteatern (Hasseln 4) har kontoret fortsatt planeringsarbetet. Under perioden har även planering för att uppföra en restaurangbyggnad och en kioskbyggnad på Östermalmstorg fortgått.

Kontoret har fortsatt ta fram underlag för att kunna presentera förslag gällande ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip. Underlaget tas fram i samband med arbetet kring den planerade upprustningen av kontorets ateljébyggnader Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens gamla skola (Årsta 1:1) samt Spinnhuset (Alstavik 1). Kontoret har under perioden tagit fram en programhandling som har kostnadsberäknats vilket ska analyseras inför framtagandet av förslag gällande ateljéhyror.

Kontorets samarbete med idrottsförvaltningen för en god tillgång till idrottshallar, spontan-idrottsytor och ett levande idrottsliv i alla delar av staden har fortsatt under perioden. Idrottsrörelsen spelar en viktig roll för integrationen och bidrar till möten mellan människor. Inom idrottsmiljarden har ett stort fokus legat på planering och genomförande av en rad projekt som på sikt kommer till skapa nya idrottsanläggningar.

Under perioden har inriktningsbeslut fattats om uppförande av Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp. Även genomförandebeslut gällande uppförande av Bäverdalens idrottshall i Rågsved, uppförande av Hagsätra is- och idrottshall på Hagsätra IP och upprustning och ombyggnad av Vällingby sim- och idrottshall har fattats.

Flera andra idrottsprojekt med varierande användningsområden befinner sig i olika faser, till exempel har invigning av nya ishallen på Mälarhöjdens IP skett. På Aspuddens IP har ytor för sommarbruk öppnats. Under perioden har ett byte av ställverk på Högdalens sim- och idrottshall skett. Då arbetet kräver avstängning av el i längre perioder har projektet i samråd med verksamheten genomförts under sommaren då ingen simskoleverksamhet sker.











Kontoret har fortsatt arbetet gällande upprustningen av utebaden Älvsjöbadet, Nytorpsbadet och Kampementsbadet. Detaljplanearbetet för Årstafältets sim- och idrottshall har startat. Under perioden har kontoret återställt solgradänger, trappstegsformade solplatser på Vanadisbadet. Kontoret och idrottsförvaltningen har påbörjat arbetet med att planera framtida nyttjande av Vanadisbadet och tillhörande byggnader och markområden.

I samarbete med idrottsförvaltningen har kontoret fortsatt inventera idrottsfunktioner belägna utanför detaljplanelagd idrottsmark, som till exempel på parkmark, för att undersöka om det är möjligt och lämpligt att bekräfta nuvarande användning som idrottsmark. För att möjliggöra ytterligare bokningsbara idrottsfunktioner har arbetet med framtagande av detaljplaner för Bällsta BP, Tranebergs BP, Abrahamsbergs BP och Sofia BP fortsatt under perioden.

Kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen ser också över hur ytor kan aktiveras med idrott fram tills att de i ett senare skede ska exploateras. I dialog och planering mellan förvaltningarna utvärderas olika funktioner som kan lämpa sig vid respektive plats, samt att budget avsätts inom kontorets budgetram. Exempel på aktivering av yta med idrott inför framtida exploatering är Söderstadiontomten. Här har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen, SGA fastigheter och Stockholm business region påbörjat projektering för att

aktivera ytan efter stundande Hockey-VM 2025, men innan framtida exploatering. Det pågår även planering för en temporär bollplan i Hagastaden i väntan på att en skola ska etableras i området. En annan temporär bollplan är Sjöängens BP som har försetts med konstgräs och belysning i väntan på exploatering av Älvsjöstaden. Planen har tagits i bruk under perioden. På Karlbergsskolas grusplan planerar idrottsförvaltningen och kontoret att anlägga en 5-spels konstgräsplan i väntan på utveckling, Svenska bostäder äger marken.

Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom naturreservat och friluftsområden. Förutom att vara viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla den biologiska mångfalden ges här möjlighet till ett aktivt friluftsliv. Stockholms grönområden och stränder ska vara tillgängliga och enkla att hitta till, och stadens närhet till vattnet ska tas tillvara genom att öka möjligheterna till bad. För att främja bland annat fler bryggbad, strandbad och vinterbadplatser med möjlighet till bastubad samt samordning och ansvarsfördelning för dessa leder trafikkontoret arbetet där kontoret tillsammans med ett antal andra bolag och nämnder är behjälpliga. Under perioden har kontoret tillsammans med berörda nämnder deltagit på en workshop där frågan om bad diskuterats. Svaren ska sammanfattas i en rapport.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Exploateringsnämnden ska i samarbete med idrottsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Norra innerstadens stadsdelsnämnd ta fram inriktning för Vanadisbadet och dess närområde	2024-01-01	2024-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med idrottsnämnden inventera idrottsfunktioner belägna utanför detaljpanelagd idrottsmark och undersöka om det är möjligt och lämpligt att bekräfta nuvarande användning	2024-01-01	2024-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och kulturnämnden fortsätta arbetet med att utveckla ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip	2024-01-01	2024-12-31	
  Idrottsnämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden identifiera platser och samordna arbetet för att tillskapa tillfällig idrottsetablering på platser som ska tas i anspråk för annan exploatering längre fram	2024-01-01	2024-12-31	
  Trafiknämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholms Hamn AB samordna inrättande av fler bryggbad, strandbad, plaskdammar och vinterbadplatser med möjlighet till bastubad samt utreda funktion, stadsövergripande samordning och ansvarsfördelning för dessa	2024-01-01	2024-12-31	

Nämndmål: Strategisk utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- En enhetlig och tydlig plan för stadens parkleksbyggnader är framtagen
- Strategi för kontorets ateljébyggnader är framtagen

- Långsiktig plan för kontorets byggnader i Kyrkhamn har fastställts
- Utredning för nya idrottsanläggningar i Gubbängen är slutförd

Analys

Kontoret har under perioden fortsatt arbetet med att ta fram en gemensam plan för hur parkleksbyggnader ska utvecklas och bevaras. Ett viktigt underlag för arbetet är stadsdelsförvaltningarnas parkleksplaner. Kontoret tog under föregående period fram en enkät för stadsdelarna att använda som verktyg i sitt arbete med sina parkleksplaner. Svaren på enkäten samt stadsdelarnas parkleksplaner utgör underlag för en enhetlig och tydlig plan för hur dessa byggnader ska utvecklas framåt.

Kontoret har ett antal ateljébyggnader med renoveringsbehov. Ett utredningsarbete har pågått under perioden gällande teknisk upprustning och utveckling av ateljéer i tre av kontorets ateljébyggnader; Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens gamla skola (Årsta 1:1) samt i Spinnhuset (Alstavik 1). I arbetet ingår även att se över möjligheten att skapa fler ateljéer inom byggnaderna. Resultatet kommer ligga till grund för kontorets fortsatta planering gällande ateljébyggnader. Samarbete med kulturförvaltningen är inlett under perioden angående utformning och storlek av nya ateljéer.

Kontoret har fortsatt att utreda förutsättningar för fastighetsbildning av byggnaderna i Kyrkhamn i Hässelby. Bland annat utreds hur stora vatten- och avloppsanläggningar som krävs för de kommande fastigheterna. Kontorets arbete sker parallellt med stadens inrättande av ett naturreservat i Kyrkhamn.

Kontoret har två idrottsbyggnader i Gubbängen; Gubbängens bad- och gymnastikhall och Gubbängshallen, som båda är i behov av teknisk upprustning. Under perioden har kontoret fortsatt utreda deras framtida användning och möjlighet till utveckling och olika förslag har diskuterats.

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 under år 2024.

Kontoret arbetar enligt stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner med fokus på att minska sin totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energieffektiviseringar och öka produktionen av förnybar energi, samt att utveckla arbetet med återbruk och cirkulärt byggande och minimera spridningen av miljö- och hälsoskadliga ämnen. Arbetet ligger i linje med målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; hållbar konsumtion och produktion; samt bekämpa klimatförändringarna.

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter genom kontinuerlig driftsoptimering och utveckling av digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera de största energianvändarna med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. Under våren färdigställdes flera energikartläggningar i kontorets fastighetsbestånd och under perioden har ett arbete påbörjats för att genomföra identifierade åtgärder.

Kontoret ställer även tydliga krav på energieffektiviserande åtgärder i större ombyggnationer, samt fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från byggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan. Kontoret har tillsammans med flera andra förvaltningar och byggande bolag inom staden beviljats medel från Svenska ESF-rådet för att driva projektet Stockholm Bygger Hållbart. Projektet kommer i ett första steg att identifiera kompetensutvecklingsbehov och ta fram en plan för kompetensutveckling inom området cirkulärt och klimatsmart byggande.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen alltid att installera solceller, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Under sommaren har solcellsanläggningen på Mälarhöjdens nya ishall tagits i drift vilket ökar fastighetskontorets installerade effekt med 279 kWp till totalt 1 087 kWp, vilket motsvarar en ökning med 35 %.

För att säkerställa resurseffektivitet i ny- och ombyggnation arbetar kontoret vidare med att inkludera materialinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka material där det är möjligt, samt att öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande.

Arbetet med att klimatanpassa fastighetsbeståndet fortsätter för att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet samt för att trygga människors hälsa, genom fortsatt anpassning för skyfall och värmeböljor. Under perioden har kontoret genomfört en workshop med de kommunala fastighetsägarna inför arbetet med åtgärdsplaner för skyfall. Kontoret har även kontrollerat natt- och kylåtervinningsfunktionerna i ett antal riskbyggnader för värmebölja.

Kontoret förvaltar naturreservaten som ligger utanför stadens gränser med ambitionen att öka tillgängligheten samt förstärka och utveckla de gröna värdena. För att utveckla och stärka kontorets arbete med ekosystemtjänster så har en utredning av ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet påbörjats. I ett första steg analyseras kontorets markinnehav gällande marktyp och nuvarande markanvändning, som grund för den fortsatta utredningen.

Kontoret fortsätter även arbetet med att främja hållbara transporter inom staden samt utbyggnad av laddinfrastruktur för elfordon. Under perioden har laddplatser för driftenhetens fordon installerats vid Husbybadet och projektering för kommande installation av laddplatser har genomförts för flertalet idrottsplatser.

Kontorets fastigheter ska ha en inomhusmiljö fri från miljö- och hälsostörande ämnen och i projekten ställs långtgående krav på vilka material och kemikalier som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation. Kontoret arbetar även sedan flera år tillbaka med att minska användning av plastgranulat som infill i konstgräsplaner. Från och med 2024 används plastgranulat enbart på elitplaner och för övriga planer används sand eller infillsfria planer.







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





◆ Uppfylls delvis

Analys

Kontoret fortsätter arbetet med energieffektiviserande åtgärder för att nå energi- och klimatmålen i stadens miljöprogram och klimathandlingsplan samt för att hålla nere energikostnaderna för stadens förvaltningar. Arbetet med en effektiv resursanvändning och avfallshantering fortsätter också i linje med handlingsplanen för cirkulärt byggande och stadens avfallsplan, och är viktiga bidrag till att minska kontorets klimatpåverkan. Arbetet ligger i linje med målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; hållbar konsumtion och produktion; samt bekämpa klimatförändringarna.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Elproduktion baserad på solenergi				138 MWh		219 MWh	9 000 MWh	2024
Analys								
Den totala mängden egenproducerad el från kontorets solcellsanläggningar har varit lägre än förväntat under våren och sommaren, som normalt sett är den period då den största produktionen av solenergi sker. Detta beror både på försenade installationer av planerade solcellsanläggningar, en solfattigare period jämfört med 2023, samt problem med en del av solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7) vilket har minskat den förväntade produktionen. Indikatorn förväntas därför inte kunna uppnås under året.								
  Köpt energi i stadens organisation				67,28 GWh		64,5 GWh	1 735 GWh	2024
Analys								
Trots att den köpta energin har minskat något jämfört med samma period 2023 så riskerar indikatorn att inte uppnås under året. Under perioden har energiförbrukningen från flertalet bergtrum förts över från hyresgäster till kontoret, vilket har påverkat den totala förbrukningen, och våren hade flera månader med lägre temperaturer än ett normalår, vilket har ökat andelen köpt fjärrvärme.								
  Relativ energianvändning						127,9 (kWh/e nhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	2024

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska utreda hur klimatförändringarnas påverkan på inomhusklimat kan motverkas med fokus på energieffektivitet	2024-01-01	2024-12-31	
  Miljö- och hälsoskyddsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden och stadsdelsnämnderna kartlägga områden i staden eller som staden	2024-01-01	2024-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
äger som kan restaureras och bli kolsänkor samt beräkna hur mycket koldioxid som kan bindas i dessa			

Nämndmål: En fossilfri verksamhet

◆ Uppfylls delvis

Förväntat resultat

- Utsläppen av CO₂e från verksamheten har minskat
- Fortsatta åtgärder för energieffektivisering har genomförts
- Solenergi har installerats på möjliga platser
- Alternativa källor för fossilfri energiproduktion har utretts

Analys

Kontoret fortsätter arbetet med att beräkna klimatpåverkan i byggprocessen samt minska klimatpåverkan från byggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan och återbruka material där det är möjligt. Kontoret har även, tillsammans med flera andra förvaltningar och byggande bolag inom staden, beviljats medel från Svenska ESF-rådet för att driva projektet Stockholm Bygger Hållbart. Projektet kommer i ett första steg att identifiera kompetensutvecklingsbehov och ta fram en plan för kompetensutveckling inom området cirkulärt och klimatsmart byggande.

Under perioden har kontoret även deltagit i stadens arbete att kartlägga områden i staden eller som staden äger som kan restaureras och bli kolsänkor samt beräkna hur mycket koldioxid som kan bindas i dessa. Arbetet drivs av miljöförvaltningen och omfattar både identifiering av möjligheter till återställande av våtmarker och möjligheter till ökad grönska i staden.

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter genom kontinuerlig driftsoptimering och utveckling av digital styrning samt genom ett fortsatt systematiskt arbete med att analysera de största energianvändarna med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt. Ett viktigt syfte utöver att bidra till energi- och klimatmålen är att minska energikostnaderna för stadens förvaltningar. Under våren färdigställdes flera energikartläggningar i kontorets fastighetsbestånd och under perioden har ett arbete påbörjats för att genomföra identifierade åtgärder. Exempelvis pågår ett arbete med utbyte av belysning och optimering av ventilationsstyrning på Farsta IP (Farsta 2:1), planering av energibesparande åtgärder i samband med renovering av Daneliuska huset (Landbyska verket 1), samt planering för optimering av uppvärmningssystemet i kontorsbyggnaden Skeppet (Ladugårdsgärdet 1:9). Fler energikartläggningar är planerade att genomföras under hösten när uppvärmningssäsongen startar.

Kontoret ställer även tydliga krav på energieffektiviserande åtgärder i större ombyggnationer. Ambitionen är att energieffektivisera så långtgående som möjligt med en målsättning på minst 30 % energieffektivisering vid större ombyggnationer. För att kunna skilja på fastighetsel och verksamhetsel samt för att kunna identifiera energieffektiviseringspotential fortgår arbetet med att utöka mängden mätpunkter.

Den relativa energianvändningen (gällande de senaste 12 månaderna) beräknas just nu vara 128,9 kWh/kvm, år och löpande driftoptimeringar och fler energibesparande åtgärder behöver genomföras under året för att kunna uppnå nämndmålet på 127,9 kWh/kvm, år. Den relativa energianvändningen påverkas dock mycket av den totala uppvärmda arean i hela fastighetsbeståndet. En del av förklaringen till att energianvändningen per kvadratmeter har ökat jämfört med föregående år beror på att kontoret har övergått till att samla in uppgifter om area direkt från fastighetssystemet, vilket har gjort informationen mer precis än tidigare. Till följd av detta har den totala arean minskat i beräkningen för den relativa energianvändningen. Kontoret har dessutom ett unikt fastighetsbestånd med en stor andel äldre och kulturklassade byggnader som inte går att energieffektivisera så de når energiklasser som motsvarar nybyggnation. Kontoret har utöver detta även många förvaltningsuppdrag inför kommande större utvecklingsprojekt där det inte är lämpligt att genomföra större effektiviseringar vilket påverkar kontorets totala energianvändning.

Flera större renoveringar planeras att genomföras under kommande år av exempelvis kontorsbyggnaderna på Hantverkargatan 3 (Glasbruket 3 och 5) samt Tekniska nämndhuset Hus 9 (Klamparen 11) där uppdaterade tekniska installationer och förbättrade driftsfunktioner förväntas bidra till ett energieffektivare byggnadsbestånd i framtiden.

Kontorets köpta energi är både väderberoende och påverkas av förändringar i fastighetsbeståndet. Under perioden har exempelvis energiförbrukningen från flertalet bergrum förts över från hyresgäster till kontoret, vilket har påverkat den totala förbrukningen. Mängden köpt fjärrvärme varierar också mycket från år till år och våren hade flera månader med lägre temperaturer än ett normalår, vilket har ökat andelen köpt fjärrvärme. Den köpta energin har ändå minskat med 1,3 % jämfört med samma period 2023, vilket främst beror på löpande driftoptimeringar samt energibesparande åtgärder i fastighetsbeståndet. För att uppnå nämndmålet om köpt energi för året behöver dock ytterligare energieffektiviseringar på 3,2 % genomföras under hösten vilket kommer bli mycket svårt att uppnå.


Utredningen avseende hur klimatförändringarnas påverkan på inomhusklimat kan motverkas med fokus på energieffektivitet har fortsatt. Kontoret har tidigare utrett vilka byggnader som riskerar höga temperaturer under värmeböljor. Under perioden har natt- och kylåtervinningsfunktionerna kontrollerats i ett antal riskbyggnader. Funktionen sänker på ett energieffektivt sätt innetemperaturen med 2-3°C under varma dagar.


Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen alltid att installera solceller där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Därför ska alltid en solenergiutredning genomföras om förutsättningarna inte är kända sedan tidigare, för att visa på vilka möjligheter till solenergi som föreligger vid varje enskilt projekt.

Under sommaren har solcellsanläggningen på Mälarhöjdens nya ishall tagits i drift vilket ökar fastighetskontorets installerade effekt med 279 kWp till totalt 1 087 kWp, vilket motsvarar en ökning med 35 %. På Kristinebergs IP har en nya solcellsanläggning installerats men det är osäkert om dessa kommer att kunna tas i bruk under 2024. Kontorets indikator avseende installerad effekt riskerar att inte uppnås under 2024 då renoveringen av Hägerstensåsens medborgarhus som innefattar installation av solceller är uppskjuten till 2026, samt att installationen av återbrukade solcellspaneler ifrån Husbybadet (Nidaros 2) på ett antal

parkleksbyggnader, exempelvis Björklunds hages parklek (Norra Ängby 1:1), samt på Järvabadet (Akalla 4:1), inte har blivit färdigställda som planerat. Detta har även påverkat den totala mängden egenproducerad el från kontorets solcellsanläggningar, som varit lägre än förväntat under våren och sommaren. Detta beror både på de försenade installationerna, en solfattigare period jämfört med 2023, samt problem med en del av solcellsanläggningen på Tekniska nämndhuset (Klamparen 7). Därmed kommer indikatorn om egenproducerad el från solenergi inte att uppnås under 2024.

Kontoret följer den tekniska utvecklingen gällande lagring av överskottsenergi på lagringsmarknaden samt i andra fastighetsägares projekt. Under perioden har kontoret genomfört en analys av batterilösningar och dess olika användningsområden. Slutsatsen av analysen är att det i nuläget är svårt att få ekonomisk bärighet i lagringslösningar för att lagra överskottsel från kontorets egen elproduktion i batterier. Flera tekniska utmaningar kvarstår dessutom gällande lämplig placering, drift och underhåll, samt brandsäkerhet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Installerad effekt solenergi						1 438 kWp		2024
Analys Kontoret har i nuläget 1 087 kWp solceller installerat. Under sommaren har solcellsanläggningen på Mälarhöjdens nya ishall tagits i drift vilket har ökat den totala effekten med 279 kWp. Indikatorn riskerar dock att inte uppnås under 2024 med anledning av att renoveringen av Hägerstensåsens medborgarhus som innefattar installation av solceller är uppskjuten till 2026, att installationen av återbrukade solcellspaneler ifrån Husbybadet (Nidaros 2) har försenats samt att det är osäkert om den nya solcellsanläggningen på Kristinebergs IP kommer att kunna tas i bruk under 2024.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra djupgående energikartläggningar av objekt vilka har högst energianvändning i beståndet	2024-01-01	2024-12-31	

Nämndmål: En resurssmart verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Kompetenshöjande åtgärder om stadens nya miljöprogram har genomförts
- Fler projekt med inslag av återbruk och cirkulärt byggande har genomförts
- En strategi för kontorets arbete med återbruk och cirkulärt byggande har tagits fram


Analys


Kontoret ställer tydliga krav på en effektiv resursanvändning både i projektering och byggnation, samt i planering för avfallshantering i färdigställd byggnad. Kontoret tillämpar de gemensamma avfallskraven som de byggande bolagen inom staden samt kontoret tagit fram och kommer medverka i arbetet med att uppdatera dessa under året, i linje med stadens övergripande arbete kring avfall.

Kontoret arbetar även vidare med att inkludera materialinventering som en naturlig del i fler projekt med målet att återbruka material där det är möjligt, samt att öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande. Kontoret ska därför alltid genomföra en materialinventering vid större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten och ta tillvara material och produkter som bedöms lämpliga för återbruk. Under året har ett flertal materialinventeringar genomförts, exempelvis för Glasbruket 3 och 5, samt Klamparen 8 och 11. Syftet med att genomföra material- och återbruksinventeringar är att öka andelen återbrukat material i projekten. Exempel på projekt med projektavslut under 2024 som har haft inslag av cirkulärt byggande är Kristinebergs IP där man har återbrukat tegel och dörrar inom projektet, samt Kulturhuset (Skansen 23) där man har kunnat återbruka stolar från stora scenen i Kulturhuset vid Teaterverket.

Arbetet med att ta fram en strategi för kontorets fortsatta arbete med återbruk och cirkulärt byggande har också påbörjats, med syfte att skapa förutsättningar för återbruk i en större andel projekt. Kontoret deltar även i projektet Kraftsamling för Cirkulärt byggande, som är ett samarbetsprojekt mellan storstäderna Göteborg, Malmö och Stockholm. Syftet är fördjupad samverkan, erfarenhetsåterkoppling och metodutveckling för att påskynda och skala upp arbetet med cirkulärt byggande och göra den mer kostnadseffektiv.

I samband med underhåll, renovering och hyresgästanpassning utgår kontoret från ett livscykelperspektiv där fokus ligger på att göra nödvändiga åtgärder för att uppfylla hyresgästens behov och öka den tekniska livslängden, utan för stora ingrepp eller ombyggnation. Detta för att minska den totala klimatpåverkan från byggnation samt för att hålla nere hyresnivåerna. Under perioden har arbetet med statusbesiktningar av kontorets byggnader fortsatt i syfte att identifiera underhållsbehov utifrån ett livscykelperspektiv.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Genomföra materialinventering vid större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten				2		4		2024

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram en strategi för kontorets fortsatta arbete med återbruk och cirkulärt byggande	2024-01-01	2024-12-31	





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

 Uppfylls helt

Analys

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönsstrukturer spelar kontoret en viktig roll när det gäller att bevara och stärka den biologiska mångfalden i enlighet med Agenda 2030 målen om god hälsa och välbefinnande; hållbara städer och samhällen; samt ekosystem och biologisk mångfald. Det gäller både inom staden men framförallt i förvaltning av naturreservaten som ligger utanför stadens gränser.

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, berörda stadsdelsnämnder, AB Familjebostäder, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB, Stockholm Vatten och Avfall AB och i samråd med kommunstyrelsen påbörja arbetet med att ta fram åtgärdsplaner baserat på genomförd risk- och sårbarhetsanalys för skyfall	2024-01-01	2024-12-31	
  Trafiknämnden ska i samråd med exploateringsnämnden påbörja processen med att överföra drifts- och förvaltningsansvar av Hästa gård till fastighetsnämnden. Hästa gård ska utvecklas till en levande öppen stadsbondgård med djur och café tillgänglig för besökare i alla åldrar	2024-01-01	2024-12-31	

Nämndmål: Klimatanpassade fastigheter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat


- Samarbete med miljöförvaltningen och andra aktörer i staden inom klimatanpassning har förstärkts
- Åtgärder för klimatanpassning av beståndet har prioriteras och genomförande har påbörjats
- Energieffektiva lösningar för hantering av effekter av värmebölja har utretts

Analys

Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med klimatanpassning. Trafikkontorets skyfallsfunktion leder arbetet med stadens åtgärdsplaner och fastighetskontoret deltar i detta arbete. Under perioden har kontoret tillsammans med skyfallsfunktionen planerat för och genomfört en workshop med de fastighetsägande bolagen om åtgärdsplanerna. Syftet med workshopen var att tillsammans fånga upp de kommunala fastighetsägarnas behov och perspektiv för att inkludera dessa i arbetet med åtgärdsplanerna. Kontoret har även under perioden färdigställt den värmekartläggning och rapport om värmeutsatta byggnader som påbörjats tidigare. I detta arbete har kontoret samarbetat med miljöförvaltningen för att det framtagna materialet även ska kunna användas av övriga i staden och för att kontorets arbete ska samspela med arbetet i övriga staden. Kontoret har fortsatt sitt deltagande i klimatanpassningsnätverk i staden.

Kontoret har genomfört en första kartläggning av vilka drift- och underhållsrutiner som kan justeras för att inkludera enkla skyfallsåtgärder. Utefter denna har kontoret under perioden påbörjat en planering för montering av backventiler och tätning av dörrar till de mest prioriterade byggnaderna. Digitala verktyg är en förutsättning för ett effektivt arbete i dessa frågor.

Kontoret har tidigare utrett vilka byggnader som riskerar höga temperaturer under värmeböljor. Natt- och kylåtervinningsfunktionerna har kontrollerats i ett antal riskbyggnader bland annat förskola (Pilträdet 11), Blackebergshallen (Skärkarlen 12) samt Närke 5 (Närke 5). Funktionen har varit effektiv och sänkt innetemperaturen med 2-3°C under varma dagar. I byggnader där frikylfunktionerna inte fungerat som tänkt ska det utredas och återstartas. Detta arbete syftar till att motverka klimatförändringarnas påverkan på inomhusklimatet med fokus på energieffektivitet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Revidera lämpliga drift- och underhållsrutiner vad gäller vilka enkla skyfallsåtgärder som kan inkluderas i dessa	2024-01-01	2024-12-31	

Nämndmål: Utvecklade gröonstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Utredning av möjligheter till ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet har genomförts
- Fler ekosystemtjänster har etablerats
- Samverkan inom staden för att gynna biologisk mångfald har utvecklats


Analys

Kontoret fortsätter att förvalta naturreservaten utanför stadens gräns med ambitionen att öka tillgängligheten samt förstärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Kontoret samverkar även med stadens övriga förvaltningar i det gemensamma arbetet för att gynna biologisk mångfald. Under perioden har kontoret gallrat och förbättrat tillgängligheten till och invid jättegrytan vid Djupån i Ågesta friluftsområde.

I projekten ställs tydliga krav på att befintliga ekosystemtjänster ska bevaras eller kompenseras i de fall de inte kan bevaras, dessutom ska alltid möjligheten till att utveckla nya eller förstärka befintliga ekosystemtjänster utredas. För att utveckla och stärka kontorets arbete med ekosystemtjänster så har kontoret påbörjat en utredning av ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet. I ett första steg analyseras kontorets markinnehav gällande marktyp och nuvarande markanvändning, vilket kommer att ligga till grund för den fortsatta utredningen.

Ambitionen är att alltid anlägga grönt tak eller solenergianläggning på taken vid nyproduktion, och produktionen av solenergi kombineras aktivt med vegetation och ekosystemtjänster där det är tekniskt och ekonomiskt lämpligt. Vid nyproduktion vid markanvisning tillämpas dessutom systemet med grönytefaktor, GYF. Exempel på pågående projekt där ekosystemtjänster kommer att ingå är anläggning av gröna tak på den planerade

restaurangen och grillkiosken på Östermalmstorg, ängsplantering vid Kungsholmens brandstation samt biotoptak på Bäverdalens idrottshall i Rågsved.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra en utredning av möjligheter till ekosystemtjänster i fastighetsbeståndet	2024-01-01	2024-12-31	



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



 Uppfylls delvis

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.

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.3 med tillhörande indikatorer och aktiviteter konkretiseras under kopplat nämndmål: *Hållbara transporter*.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur						30 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2024
Analys Vid om- och nybyggnation utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddplatser för elfordon och i alla byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Andelen parkeringsplatser med laddinfrastruktur ökar kontinuerligt och en inventering och sammanställning av det totala antalet parkeringsplatser med laddmöjlighet i kontorets bestånd pågår och beräknas färdigställas under hösten. Bedömningen är dock att kontoret inte kommer nå upp till målet på 30% för helåret.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med Stockholms Stads Parkerings AB utreda möjligheten till långa hyresavtal för att möjliggöra för Stockholms Stads Parkerings AB att investera i fastighetsnämndens bestånd	2024-01-01	2024-12-31	

Nämndmål: Hållbara transporter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fortsatt utvecklad laddinfrastruktur i fastighetsbeståndet
- Hållbara transporter i kontorets verksamhet har etablerats fullt ut
- Kontoret har deltagit i pilotprojekt för hållbara transporter

Analys

Vid om- och framförallt nybyggnationer utreder kontoret alltid möjligheten att installera laddplatser för elfordon och i alla byggprojekt som omfattar parkering installeras eller förbereds det för laddplatser på samtliga parkeringsplatser. Under perioden har laddplatser för driftenhetens fordon installerats vid Husbybadet och projektering för kommande installation av laddplatser har genomförts för bland annat Kristinebergs IP, Årstafältets BP, Enskede IP och Mälardalens IP.


Under våren ansökte kontoret om medel från Klimatklivet för installation av laddplatser på parkeringar vid ett tiotal idrottsplatser. Klimatklivet är ett investeringsstöd från Naturvårdsverket som avser fysiska investeringar som minskar utsläppen av koldioxid. Om ansökningarna godkänns kommer arbetet att påbörjas under året. Kontoret undersöker också möjligheten att installera laddplatser på fler platser i staden exempelvis i parkeringsgarage som hyrs av Stockholms parkering.

Kontoret deltar även i stadens arbetsgrupper för utbyggnad av laddinfrastruktur och bidrar med teknisk kompetens för bland annat innovativ gatuladdning. En inventering och sammanställning av kontorets totala antal parkeringsplatser med laddmöjlighet pågår också.

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. Kontoret ställer även miljökrav vid tillämpbara upphandlingar vilka medför transporter. Under året har fyra upphandlingar genomförts som innefattar transporter och miljökrav gällande fordon och drivmedel har ställts i samtliga.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ställa miljökrav i samtliga upphandlingar som medför transporter	2024-01-01	2024-12-31	



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

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets fastigheter ska ha en inomhusmiljö fri från miljö- och hälsostörande ämnen och ställer krav på vilka material och kemikalier som får byggas in i fastigheterna samt vilka kemikalier som driftverksamheten får nyttja. 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.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggsvarubedömningen					100 %	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2024

Nämndmål: En giftfri verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Miljö- och hälsoskadliga produkter och kemikalier som byggs in i fastigheterna har minskat
- Fortsatt arbete för att minska spridningen av mikroplast från konstgräsplaner

Analys

Kontoret ställer långtgående krav på vad som får användas samt byggas in i fastigheterna vid ny- och ombyggnation, i enlighet med stadens kemikalieplan. För att få en spårbarhet och kontroll över vad som byggs in i fastigheterna samt för att styra mot mindre ohälsosamma och miljöpåverkande produkt- och kemikalieval ska Byggsvarubedömningen (BVB) alltid tillämpas vid ny- och ombyggnation, vid både projektering och i produktion. Kontoret arbetar kontinuerligt för att minska andelen ”undviks-produkter” och obedömda produkter i projekten, samt att undantag hanteras på ett korrekt sätt enligt BVB. Detta för att säkerställa styrning och främja utbyte av produkter med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ. Kontoret bidrar även till produktutveckling gällande byggvaror och material genom kravställande utifrån både miljökrav och önskad teknisk funktion.

I drift och förvaltning fortsätter arbetet med att substituera utfasnings- och prioriterade riskminskningsämnen, samt arbeta med besiktnings- och kontroller för att säkerställa en sund inomhusmiljö för alla som vistas i kontorets byggnader.



Kontoret arbetar sedan flera år tillbaka med att minska användning av plastgranulat som infill i konstgräsplaner. Från och med 2024 används plastgranulat enbart på elitplaner och för övriga planer används sand eller infillsfria planer. Utvärderingar har visat att planer med sandinfill fryser vintertid och blir hårda och dessa planer lämpar sig därför inte för vinterfotboll. Infillsfria planer verkar däremot fungera bra även för vinterfotboll.


Kontoret fortsätter att följa utvecklingen på marknaden av alternativa fyllnadsmaterial för elitfotbollsplaner. Under nästa år kommer kontoret även pröva att kravställa minst 20 % återvunnen plast i en upphandling av konstgräsmatta.

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. Från och med 2031 kommer det att vara förbjudet att sälja plastgranulat för konstgräsplaner inom EU.

Under året kommer 9 stycken omläggningar av konstgräsplaner att genomföras. Under perioden har Aspuddens BP och Nockebyhovs BP fått nytt konstgräs. Under året kommer nya konstgräsplaner även att anläggas på exempelvis Bromstens IP, Kärrtorps IP, Sjöängens BP, Parkskolans BP och Karlbergsskolans BP.

Kontoret ställer kemikalierelaterade krav i alla upphandlingar där kemikalier används samt följer upp kraven för prioriterade inköpsområden samt säkerställer att skötsel av grönytor görs utan användning av växtskyddsmedel. Under perioden har en uppföljning av kontorets klottersaneringsavtal genomförts utan avvikelser. Uppföljningen innefattar kontroll av efterlevnad av kemikaliekrav.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel material och kemikalier med bedömningen "rekommenderad" eller "accepterad" i Byggsvarubedömningen (BVB):	87,5 %			94,2 %	92 %	92 %		Tertial 2 2024
 Andel material och kemikalier med bedömningen "undviks" som har avvikelserapporter i Byggsvarubedömningen (BVB)	100 %			100 %	100 %	100 %		Tertial 2 2024

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ställa kemikaliekrav i samtliga upphandlingar där kemikalier ingår samt följa upp kraven för prioriterade inköpsområden	2024-01-01	2024-12-31	

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 under år 2024.

Kontoret fokuserar fortsatt på att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. Under rådande konjunkturläge är det särskilt viktigt för kontoret att prioritera i tid och att utreda flera olika alternativ inför beslut för att kunna optimera genomförandet. Kontoret följer noggrant utvecklingen av intäkter och kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet och prioriterar utvecklingsarbete gällande investeringsstyrning och uppföljning av investeringar.

En del i långsiktig ekonomisk hållbarhet är kontorets arbete med att utveckla en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad alternativt självkostnadsprincip, vilket fortlöper under året. Även princip för överskottskrav ska fastställas som bättre speglar kontorets varierande fastighetsbestånd. Arbetet med att fastställa en ny modell för ateljéhyror fortlöper.

För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling och effektiv fastighetsförvaltning behövs också fortsatt arbete med att renodla fastighetsbeståndet genom både försäljningar och förvärv av fastigheter. Bland annat har kontoret i uppdrag att äga och upplåta bostadslägenheter för olika ändamål såsom exempelvis LSS-boende och förskolor, något som görs via köp av andelar i nya bostadsrättsföreningar. Under perioden har kontoret tillträtt nio servicebostäder för LSS på Kungsholmen samt en förskola i Bromma.

Arbetet med att inom det egna beståndet öka andelen stadsinterna hyresgäster, i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy, fortsätter. Under perioden har kontoret fortsatt att tillsammans med kommunstyrelsen, SISAB och Järva stadsdelsförvaltning utreda möjligheterna att utveckla fastigheten Kämpinge 2:1 i Järva till nytt kontor för Järva stadsdelsförvaltning. I Järva pågår även en hel del arbete och insatser som bidrar till Fokus Järva, bland annat har två boulevaner i Akalla by byggts och invigts under perioden. Utöver Kämpinge 2:1 i Järva har kontoret fortsatt, utifrån rollen som stadens primära förvaltare av stadsinterna verksamhetslokaler, utredningar för att omvandla fastigheten Cedersdal 5:1 i Vasastaden till nya ändamålsenliga lokaler för Norra innerstadens stadsdelsnämnds förvaltningskontor.

Kontoret har under perioden implementerat det stadsgemensamma IT-stödet GPS/Hypergene för budget och prognos av investeringar. Arbetet med att planera implementering för budget och prognos av resultatdelen fortsätter under hösten i samarbete med stadsledningskontoret, takten på införandet kommer att påverkas av tidplan hos stadsledningskontoret och bedömningen är att det kommer genomföras under 2025. I och med den förväntade tidplanen

kommer översyn och justering av befintlig informationsarkitektur, med fokus på ekonomisk data och med den långsiktiga målsättningen att säkerställa korrekt och relevant information för verksamhetens olika processer slutföras parallellt med införandet. Detsamma gäller översyn av hur bevarande av historiska data i lokala verksamhetssystem kan hanteras på ett effektivt sätt.

Det försämrade säkerhetspolitiska läget ställer allt högre krav på kontorets förmåga att kunna hantera en eskalerande hotbild. Arbete pågår med att anpassa både verksamhet och organisation efter detta. Under perioden har kontoret tillsammans med stadsledningskontorets säkerhetsavdelning även påbörjat en kartläggning och analys av fastigheter och byggnader för samhällsviktig verksamhet. Kontoret arbetar, både aktivt och förebyggande, med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring byggnader i beståndet. Behovet av trygghetsinvesteringar i beståndet fortsätter att kartläggas.

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

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

◆ Uppfylls delvis

Analys

Kontoret fokuserar fortsatt på att skapa förutsättningar för en långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontoret ska kunna uppfylla sitt uppdrag. En hållbar totalekonomi möjliggör en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning och säkrar välskötta byggnader och fastigheter, vilket medför till exempel en effektiv lokalanvändning för stadens verksamheter och dess invånare.





Kontoret har noterat kommunstyrelsens uppmaning tidigare i år att öka beredskapen för att vid behov anpassa verksamheten vid minskade intäkter och/eller ökade kostnader. Kontoret följer noggrant utvecklingen av intäkter och kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet. Risker för avvikelser analyseras och vid behov diskuteras alternativ och konsekvenser för att hantera uppdrag och verksamhet inom ramen för den lagda budgeten. Ökade eller förändrade uppdrag kan förekomma och då måste en tydlig ram för tillkommande eller förändrad verksamhet säkerställas, förankras, finansieras och beslutas. Vidare kommer kontoret fortsatt analysera vilka åtgärder som kan vidtas för att bromsa ytterligare negativa avvikelser mot det uppsatta överskottskravet i verksamhetsplan.





Kontoret har noterat kommunstyrelsens uppmaning tidigare i år att prioritera utvecklingsarbetet gällande investeringsstyrning och uppföljning av investeringar. Kontoret







har förstärkt kompetensen inom projekt- och investeringshantering, samt under våren implementerat investeringsdelen i stadens system för ekonomisk budget och prognos (GPS/Hypergene) med ambitionen att öka transparens, kvalitet och precision i planering, prognos och uppföljning. Arbetet fortsätter med att utveckla Hypergene och säkerställa att systemet anpassas efter kontorets prioriterade utvecklingsarbete med att förbättra interna processer och arbetssätt kopplat till investeringsstyrningen. I systemet pågår bland annat utveckling av en autogenererad rapport för att hantera projektportföljen mer effektivt. Med detta verktyg förbättras även kvaliteten på projektredovisningen, vilket ger nämnden en tydligare och mer överskådlig bild av projektportföljen. I slutet av året kommer en specifik tilldelad resurs inom projektavdelningen att fokusera på samordning och utveckling av frågor som avser projektstyrning.

Kontoret har ett stort antal kulturhistoriska byggnader i beståndet som har hög betydelse för förståelsen av stadens historia och utveckling samt med verksamheter som är viktiga för föreningslivet. Dessa byggnader har ofta höga drift- och underhållskostnader och hyresgäster med begränsad betalningsförmåga. Kontoret har identifierat byggnader utifrån ett kulturhistoriskt, ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv som ett underlag inför kommande diskussioner med kulturförvaltningen om vilka byggnader som bör behållas i stadens ägo.

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 3.1 med tillhörande indikatorer och aktiviteter konkretiseras vidare under kopplade nämndmål: *1. Långsiktigt hållbar totalekonomi, 2. Renodla fastighetsbeståndet och 3. Digital utveckling i byggnader.*

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut				100 %		100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2024
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	90,9 %			84,8 %		100 %	100%	Tertial 2 2024
<p>Analys</p> <p>Kontorets prognostiserade resultat i tertialrapport 2 (årsprognosen) bedöms minska med 10,5 mnkr (-9,1 %) jämfört med det uppsatta överskottskravet om 117,7 mnkr i verksamhetsplan. Detta är beaktat den budgetjustering kontoret ansöker om avseende ökade kostnader under året i samband med övertagandet av drift- och förvaltningsansvar för Hästa Gård (Akalla 4:1).</p> <p>I samband med tertialrapport 1 lyfte kontoret att årsprognosen, som då uppvisade balans mot det uppsatta överskottskravet i verksamhetsplan, inte hade något utrymme för oförutsedda händelser och att t.ex. fortsatta generella kostnadsökningar, akuta underhållsåtgärder samt konkurser kunde komma att påverka prognosen under året, vilket nu bedöms vara fallet. Kontoret följer noggrant utvecklingen av intäkter och kostnader med koppling till planerade uppdrag och löpande verksamhet. Vidare kommer kontoret fortsatt analysera vilka åtgärder som kan vidtas för att bromsa ytterligare negativa avvikelser mot det uppsatta överskottskravet i verksamhetsplan.</p>								

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	90,9 %			84,8 %		100 %	100 %	Tertial 2 2024
  Nämndens prognossäkerhet T2				-4 %		+/-1 %	+/- 1 %	2024

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen utveckla en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad alternativt självkostnadsprincip. I arbetet ska princip för överskottskrav fastställas som bättre speglar nämndens varierade fastighetsbestånd	2024-01-01	2024-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samråd med exploateringsnämnden utreda fastighetsägaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan)	2024-01-01	2024-12-31	
  Fastighetsnämnden ska i samråd med kulturnämnden identifiera fastigheter i sitt bestånd som inte kan bära sina egna kostnader men som eventuellt bör behållas i stadens ägo utifrån strategiska, kulturhistoriska, symboliska eller verksamhetsmässiga perspektiv	2024-01-01	2024-12-31	

Nämndmål: 1. Långsiktigt hållbar totalekonomi

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

- Ny stadsintern hyresmodell har implementerats
- Princip för överskottskrav är fastställd
- Ny modell för ateljéhyror är fastställd
- Utvecklad användning av nyckeltalsanalyser med fokus på ytor, projekt och personal
- Fortsatt utvecklad och implementerad avtalsförvaltningsmodell
- Fastighetsägaransvar samt långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan) har utretts

Analys

Kontoret arbetar i samarbete med kommunstyrelsen med att utveckla en stadsintern hyresmodell enligt en kostnadsbaserad alternativt självkostnadsprincip. Arbetet kräver en noggrann konsekvensanalys vilken genomförs och diskuteras i nära dialog med stadsledningskontoret. Under perioden har kontoret fokuserat på princip för överskottskrav samt fördelning av overheadkostnader, där ett antal olika scenarion har presenterats för stadsledningskontoret. Beslut kring dessa återstår att fattas. Kontoret arbetar vidare med fortsatta simuleringar och analyser av övriga kostnadskomponenter i hyresmodellen, med förhoppningen att kunna landa i ett heltäckande underlag för beslut under året. Ambitionen är att arbeta in hyresmodellen

under kommande år i kontorets arbete med underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028.

Kontoret har fortsatt ta fram underlag för att kunna presentera förslag gällande ateljéhyror enligt en kostnadsbaserad princip. Underlaget tas fram i samband med arbetet kring den planerade upprustningen av kontorets ateljébyggnader Enkehuset (Heimdall 22), Midsommarkransens gamla skola (Årsta 1:1) samt Spinnhuset (Alstavik 1). Kontoret har under perioden tagit fram en programhandling som har kostnadsberäknats vilket ska analyseras inför framtagandet av förslag gällande ateljéhyror.


Ett fortsatt fokusområde för kontoret är styrning, effektivitet och kostnadseffektivitet inom investeringsprojekten. Befintligt konjunkturläge gör detta än mer angeläget och leder till ökade behov av att arbeta med prioriteringar både inom och mellan investeringsprojekt med syfte att hålla ned kommande drift- och kapitalkostnader samt även bidra till en långsiktigt hållbar egenfinansieringsgrad för stadens investeringar. Kontoret kommer under året att utveckla användningen av nyckeltalsanalyser, till exempel öka användningen av projektrelaterade nyckeltal. Bland annat förväntas implementeringen av Hypergene förbättra förutsättningarna till mer enhetliga grunder för uppföljning och att göra relevanta och jämförbara nyckeltal.



Med ett stort behov av medel på investeringsidan kommer kontoret intensifiera arbetet med att finna externa finansieringsmöjligheter, t.ex. genom ansökan om statliga medel eller EU-bidrag. Som tidigare nämnt i rapporten, har kontoret ansökt om medel från Klimatklivet för installation av laddplatser på parkeringar vid ett tiotal idrottsplatser. Om ansökningarna godkänns kommer arbetet att påbörjas under året.

En annan angelägen parameter för en hållbar ekonomi är att säkerställa att ingångna avtal efterlevs och att varor och tjänster levereras med efterfrågad kvalitet, till avtalat pris och att vidta åtgärder där så inte är fallet. Kontoret arbetar med en fortsatt utvecklad och implementerad avtalsförvaltningsmodell för leverantörsavtal med syfte att ha en väl fungerande inköpsprocess som ska generera ökad kontroll över kontorets inköp, bättre relationer med kontorets leverantörer och kvalitetssäkrade leveranser. Under perioden har kontoret anställt en avtalscontroller som kommer ge stärkt kompetens, kvalitet och stabilitet i arbetet med proaktiv avtalsuppföljning.

Kontoret har tillsammans med exploateringskontoret under perioden fortsatt utredningen kring fastighetsägaransvaret gällande Hötorgsfaret. Det råder idag osäkerhet kring bland annat reglering av ledningar i golv, körbanorna i faret och garageportar. Syftet är att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret. Under perioden har kontoren gått igenom och analyserat avtal, exempelvis tomträttsavtal och hyresavtal, för att utreda ansvarsfördelningen vidare tillsammans med angränsande fastighetsägare och övriga förvaltningar inom staden.

Kontoret har under perioden fortsatt genomgången av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm. Arbetet syftar till att förhandla in och bruksvärdera fler lägenheter för att säkerställa en samordnad och likvärdig hantering av hyressättning.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel relevanta upphandlingar med en beslutad strategi	50 %			25 %	50 %	80 %		Tertial 2 2024
Analys Arbete pågår med att implementera arbetet med upphandlingsstrategier och hur/när de beslutas. Upphandlingsstrategier tas fram i början av upphandlingen varför många äldre upphandlingar inte har någon beslutad strategi dokumenterad. Kontoret ser en positiv trend jämfört med föregående år och kommer successivt öka andelen avslutade upphandlingar med beslutade strategier.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsatt genomgång av bostäder enligt förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen Region Stockholm	2024-01-01	2024-12-31	
 Samtliga ramavtal ska ha en utsedd ansvarig avtalsförvaltare och avtalsägare	2024-01-01	2024-12-31	

Nämndmål: 2. Renodla fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Samarbetsformer med socialförvaltningen har förstärkts i syfte att undvika vakanser i LSS-bostäder
- Alternativkostnad för inhyrning vid förvärsärenden estimeras och presenteras
- Öka andelen stadsinterna hyresgäster i fastighetsbeståndet

Analys

Kontorets uppdrag är att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Detta innebär en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy. Under 2024 kommer kontoret att arbeta med både försäljningar och förvärv av fastigheter för att på så vis renodla det egna beståndet. För en långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling och effektiv fastighetsförvaltning behövs också fortsatt arbete med att renodla fastighetsbeståndet genom att initiera försäljningsprocesser för de objekt som inte används för stadens egna verksamheter eller är av strategisk eller ekonomisk nytta för kommunkoncernen. Fastigheter med höga kulturhistoriska värden, eller som är av annat strategiskt värde för staden, är inte föremål för avyttring även om de saknar stadsintern inhyrning i dagsläget. Innan försäljning på en öppen marknad sker kommer kontoret även fortsatt utreda om aktuell fastighet eller byggnad bättre inryms inom någon av stadens andra bolag och förvaltningars uppdrag. Kontoret ska, tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, arbeta för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverföras till exploateringskontoret.

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

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 nya bostadsrättsföreningar. Anledningen till att kontoret utför detta uppdrag är att det jämfört med att hyra lokaler anses öka stadens rådighet över lokalen. Under perioden har kontoret tillträtt nio servicebostäder för LSS på Kungsholmen samt en förskola i Bromma.

Under senare tid har ett flertal nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter avbrutits eller skjutits upp, med följderna att kontorets prognoser blivit osäkra, eller konverterats om till annan upplåtelseform. Anledningen till denna förändring är primärt rådande marknadsläge med snabbt stigande räntor och skenande byggkostnader även om stabilisering skett under nuvarande period, främst på grund av att Riksbanken såväl sänkt styrräntan som aviserat fler sänkningar framöver. Arbetet med att utveckla alternativ till förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS-boende pågår. Inför förvärvsprojekten kommer kontoret under året estimerat alternativkostnaden för inhyrning av lokaler på platsen för att på så vis söka klargöra vilket av eget ägande och extern inhyrning som är det för staden mest ekonomiskt fördelaktiga.

Kontoret har idag vakanta bostäder som tidigare brukats som LSS-boenden. Som ett led i att motverka uppkomsten av vakanser samt för att, när så är möjligt, återuthyra bostäderna till stadens olika verksamheter kommer kontoret under året ytterligare förstärka det redan initierade samarbetet med socialförvaltningen för att försöka minimera risken för oönskade vakanser i LSS-beståndet. Kontoret har under perioden fortsatt arbetet tillsammans med socialförvaltningen i vilket det identifierats ett antal vakanta bostäder inom kontorets bestånd som bedöms lämpa sig väl för uthyrning till av staden prioriterade grupper. Arbetet med att möjliggöra uthyrning av dessa fortskrider och de bostäder som staden ej hittar någon lämplig hyresgäst till avyttras.

Inom staden är utgångspunkten att dess verksamheter i första hand ska inrymmas i av staden ägda fastigheter. Något som bidrar till långsiktig hållbarhet, lägre hyreskostnader och rådighet över sina egna lokaler. Som stadens primära förvaltare av verksamhetslokaler kommer kontoret under året arbeta vidare med att inom det egna beståndet öka andelen stadsinterna hyresgäster då privata inhyrningar i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy enbart ska förekomma om det saknas likvärdiga alternativ till lokaler ägda av staden. Som ett led i arbetet med att öka andelen stadsinterna hyresgäster i beståndet har kontoret under perioden fortsatt att tillsammans med kommunstyrelsen, SISAB och Järva stadsdelsförvaltning utreda

möjligheterna att utveckla fastigheten Kämpinge 2:1 i Järva till nytt kontor för Järva stadsdelsförvaltning. I Järva pågår även en hel del arbete och insatser som bidrar till Fokus Järva, bland annat har två boulebanor i Akalla by byggts och invigts under perioden. Utöver Kämpinge 2:1 i Järva har kontoret fortsatt, utifrån rollen som stadens primära förvaltare av stadsinterna verksamhetslokaler, utredningar för att omvandla fastigheten Cedersdal 5:1 i Vasastaden till nya ändamålsenliga lokaler för Norra innerstadens stadsdelsnämnds förvaltningskontor.

Nämndmål: 3. Digital utveckling i byggnader

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Testbäddar avseende AI-styrning och mätning har fortsatt
- Fortsatt installation och utvärdering av rumsreferensgivare för ett jämnare inomhusklimat har genomförts
- Utredning av möjliga systemstöd för insamling och analysering av media genomförd

Analys


Kontoret fortsätter under 2024 tester med olika automatiska mätavläsningar av el och vatten. Utvärdering sker löpande för att se vilka lösningar som fungerar för olika byggnader med olika förutsättningar. Målsättningen är att gå ifrån manuell avläsning till digitala automatiska mätavläsningar för att genom det uppnå mer effektiv och exakt data. Vid mer frekvent och exakt avläsning blir kvalitet på registrerad data högre. Samarbete har pågått med S:t Erik Kommunikation AB som har satt upp en Gateway (sändare av LoraWan teknik) i Akalla på en av allmännyttans byggnader. Till denna är två stycken elmätare kopplade i Husby gård som mäter elanvändning. Tekniken kommer även kunna användas för andra slags mätare framåt, till exempel för fuktighet och värme, vilket kommer leda till ett effektivare resursanvändande.

Kontoret har under perioden fortsatt med omvärldsbevakning av AI-marknaden och tar del i hur andra fastighetsägare arbetar med tekniken. Kontoret kommer också fortsättningsvis att utvärdera testbäddarna i det egna beståndet.

Kontoret har fortsatt se över hur ett bra systemstöd kan se ut för att samla in och analysera mätdata rörande media samt utreda hur mätdata kan lagras och hanteras på ett säkert sätt.

Under perioden har kontoret uppdaterat och tillgänglighetsanpassat de tekniska anvisningarna bland annat rörande Styr och övervakning (som bidrar till att optimera energiförbrukning) samt VVS (värme, ventilation, sanitet) och kylsystem. Dessa tekniska anvisningar kommer publiceras efter att ha varit på remiss.

Kontoret har också arbetat med att förbättra och kvalitetssäkra ritningsunderlag för kontorets byggnader. Detta sker bland annat genom skanning och modellering av byggnader samt att ritningar som överlämnas efter slutfört projekt till förvaltning uppfyller kontorets tekniska anvisningar. Skanning har skett på ett flertal byggnader till exempel för Stadshuset (Eldkvarnen 1).

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätta förbättra och kvalitetssäkra ritningsunderlag för kontorets byggnader	2024-01-01	2024-12-31	

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

 Uppfylls helt







Analys

Under perioden har kontoret tagit emot två feriearbetande ungdomar. Dessa två har arbetat i arkivet samt varit på ett antal platsbesök. Syftet med platsbesöken har dels varit att belysa det breda fastighetsbeståndet och variationen av projekt men också att väcka intresse för det tekniska arbetet.

Stockholm ska ha Sveriges bästa företagsklimat och ett internationellt konkurrenskraftigt näringsliv. Kontorets arbete utifrån Näringslivspolicy för Stockholms stad bidrar till goda förutsättningar för näringslivet genom att:

- kontorets unika fastigheter skapar attraktionskraft, trygghet och besöksunderlag
- kontoret är en inlyssnande och flexibel hyresvärd
- kontoret deltar i strategiska partnerskap inom och utanför stadens organisation

Under våren djupintervjuade medarbetare hyresgäster. Utifrån insikterna från intervjuerna har kontorets hyresgästmöten vidareutvecklats. Arbetet fortskrider under hösten. Mot slutet av året kommer fler hyresgäster intervjuas. Arbetet med en ny upphandlingsmodell för strategisk samverkan fortskrider. En testpilot pågår inom ramavtalet entreprenörer inom idrottshallar. Kontoret ser även över delegationsordningen för att minska tidsåtgången i projekt samtidigt som kvalitet och styrning bibehålls. En snabbare projektprocess gynnar kontoret, näringslivssamarbetspartners i projekten, hyresgäster och stockholmarna.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2			3	2	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2024
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			1	1	1 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2024
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförelagd utbildning	2 st			5 st	3 st	6 st	Tas fram av nämnd	Tertial 2 2024
Analys								

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Kontoret bedömer att årsmålet inte kommer att nås. Prognosen är att kontoret kommer att kunna ta emot tre praktikanter med beroende på verksamheten och förmågan att avsätta resurser för handledning är avgörande för om prognosen håller.								

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 bidrar till målet genom sitt uppdrag att förvalta olika fastigheter och/eller byggnader som är inom exploateringskontorets kommande markexploateringsprojekt. Kontoret tillämpar en aktiv fastighetsförvaltning och samarbetar fortsatt med exploateringskontoret för att hitta objekt som är intressanta utifrån ett framtida stadsutvecklingsperspektiv. När så bedöms lämpligt kommer dessa objekt att värdeöverföras till exploateringskontoret för säkerställande av god och långsiktig stadsutveckling. Kontoren samarbetar också för att minimera tomställningstiden av byggnader inför ett stadsutvecklingsprojekt.

Kontoret har fortsatt att utveckla staden på andra sätt, bland annat genom förtätning av befintliga anläggningar och även byggande av nya i de fall där det bedöms nödvändigt, exempelvis idrottsanläggningar.

Fokus Järva

Stadsdelsnämnderna Spånga-Tensta och Rinkeby-Kista blivit stadsdelsnämnden Järva, som efter sammanläggningen söker en gemensam kontorslokal. Kontoret har därför påbörjat förvärvsprocessen av fastigheten Kämpinge 2:1, före detta Kämpingeskolan. Dialog pågår med den nuvarande ägaren SISAB samt den tilltänkta hyresgästen Järva stadsdelsnämnd. Förvärvet förutsätter att byggnaden kan omvandlas till ändamålsenliga lokaler till en rimlig kostnad. Utredningen omfattar bland annat utvärdering och besiktningar angående byggnadens tekniska, juridiska och finansiella status. Under perioden har framtagande av behovsanalys pågått tillsammans med stadsdelsförvaltningen. På fastigheten finns även en idrottshall där behovsanalysarbetet har startats tillsammans med idrottsförvaltningen.

Som tidigare nämnt har arbetet fortsatt med att planera om hur Hästa gård kan bli en levande öppen stadsbondgård, tillgänglig för besökare i alla åldrar, under perioden. I majnämnden togs ett utredningsbeslut om utveckling av Hästa gård. Kontoret kommer utreda statusen på byggnaderna inom gården och hur upprustning kan ske upp på ett hållbart sätt och så att dess kulturhistoriska värden bevaras. Även gårdens utvecklingspotential utreds och ett förslag är att teckna ett arrendeavtal med lämplig aktör, där gårdens byggnader med betesmarker och slåttervallar inom reservatet ingår i arrendet. Intervjuer har pågått med olika intressenter. I dagsläget ägs gården med dess omkringliggande hagar, åkrar och betesmarker av exploateringskontoret, som i sin tur har tecknat ett förvaltningsavtal med trafikkontoret. Gården ska under 2024 värdeöverföras till fastighetskontoret.

I Nydals parkleksbyggnad, som tidigare har varit uthyrt till annan verksamhet, förbereds åter för parkleksverksamhet i samarbete med Järva stadsdelsförvaltning.

I början av maj invigdes två boulebanor i Akalla by. Projektet har tillkommit som en del av Fokus Järva-satsningen.

Kontoret planerar för en omklädningsbyggnad som ska uppföras på Knutby BP. Bygglov har erhållits. Byggnaden kommer att bestå av anpassade bodar för att tillmötesgå behoven som fastställts i den gemensamma behovsanalysen mellan kontoret och idrottsförvaltningen. Den kommer innehålla två omklädningsrum, en extern tillgänglighetsanpassad WC och ett café/serveringsutrymme samt driftutrymmen för kontoret. Fortsatt utveckling kräver ny detaljplan. Planbelysningen på anläggningen byts ut i ett klimatinvesteringsprojekt.

Den befintliga byggnaden vid Kvarnbacka BP ytskiktsrenoveras för att inhysa både idrottsförvaltningen och Järva stadsdelsförvaltning. Projektet har gått in i produktionskede. Planbelysningen på anläggningen byts ut i ett klimatinvesteringsprojekt.

Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med att utreda en ny idrottshall på Mariehamns-gatan i Akalla - Akallahallen, samt utveckling av Stenhagens BP.

I Husby finns tre idrottsfastigheter som bildar ett sammanhängande idrottskluster med is-, idrotts- och simhall. Under perioden har utredningar pågått gällande nya Husbybadet och nya Husbyhallen, om bland annat lokalisering och utformning. Genom nya anläggningar skapas möjlighet till helhetsgrepp och samutnyttjande av bland annat teknik och parkering på hela idrottsytan.

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

 Uppfylls helt







Analys

En säker arbetsmiljö med goda förutsättningar för arbetets utformning och arbetssätt är en förutsättning för att kontorets medarbetare ska kunna leverera ett gott resultat för stadens invånare. God arbetsmiljö är också en viktig faktor för att kontoret ska upplevas som en attraktiv arbetsgivare och attrahera och behålla rätt kompetens i framtiden till stadens uppdrag.

Under perioden beslutade ledningsgruppen att samtliga enheter skulle arbeta med ett antal fokusfrågor kopplade till resultatet av medarbetarenkäten. Resultatet av dialogerna diskuterades på chefsforum i juni och arbetet kommer att fortsätta under hösten. Utöver dessa fokusfrågor arbetar enheterna även med andra, för dem, relevanta områden.

För att upprätthålla en god arbetsmiljö och en attraktiv arbetsplats är ett tillitsfullt ledarskap och ett aktivt medarbetarskap centralt. I början av året lanserade staden en ny arbetsmiljö-modul i stadens system för integrerad ledning och styrning (ILS). Arbetet med att implementera modulen och det nya arbetssättet för uppföljning av arbetsmiljö har fortsatt under våren. Arbetet med implementeringen kommer att fortsätta under hösten.

Under perioden har arbetet med att implementera stadens nya chefsstruktur påbörjats. Arbetet kommer att fortsätta under året.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex	81			81		82	83	2024
  Sjukfrånvaro	2,2 %	1,5 %	3,2 %	2,1 %	3 %	3 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2024
  Sjukfrånvaro dag 1-14	0,9 %	1 %	0,7 %	0,9 %	1 %	1 %	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial 2 2024

Nämndmål: Effektiva arbetssätt

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- GPS/Hypergene har införts
- Översyn av rapportering i samband med budget och prognos har genomförts
- Fortsatt översyn av informationsarkitektur samt flöden avseende ekonomisk information har genomförts
- Relevant historisk data har säkrats för framtida åtkomst i samband med övergång till nya system
- Deltagande i projekt för utveckling och implementering av ny stadsgemensam geodataplattform - GiS

Analys

Under 2024 har kontoret fortsatt med ett flertal satsningar för att säkerställa effektiva arbetssätt för verksamheten i linje med stadens utveckling mot fler stadsgemensamma IT-stöd för bättre beslutsunderlag och styrning inom stadens olika verksamheter. Kontoret har under perioden implementerat det stadsgemensamma IT-stödet GPS/Hypergene för budget och prognos av investeringar. Arbetet med att planera implementering för budget och prognos av resultatdelen fortsätter under hösten i samarbete med stadsledningskontoret, takten på införandet kommer att påverkas av tidplan hos stadsledningskontoret och bedömningen är att det kommer genomföras under 2025. I och med den förväntade tidplanen kommer översyn och justering av befintlig informationsarkitektur, med fokus på ekonomisk data och med den långsiktiga målsättningen att säkerställa korrekt och relevant information för verksamhetens olika processer slutföras parallellt med införandet. Detsamma gäller översyn av hur bevarande av historiska data i lokala verksamhetssystem kan hanteras på ett effektivt sätt.

I samband med införandet av GPS/Hypergene genomför kontoret en översyn och anpassning av rapporteringsprocessen avseende budget och prognos. Detta arbete initierades under 2023

och har fortgått under året med syfte att dels anpassa kontorets nuvarande uppsättning och arbetssätt utifrån det nya IT-stödets grundläggande utformning, men också för att säkerställa att kontorets verksamhets specifika behov beaktas i uppsättningen av IT-stödet i dialog med det stadsövergripande projektet.

Kontoret deltar fortsatt i utvecklingen av den nya stadsgemensamma plattformen för geodata inom ramen för projekt Geodata i Stockholm (GiS). Internt sker parallellt ett arbete med att utreda kontorets specifika behov och översyn av befintlig geodata.

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret fortsätter arbetet med att skapa förutsättningar och förmåga till ledning och hantering av fredstida kriser och vid höjd beredskap för den egna verksamheten. Ett led i detta arbete har varit att genomföra utbildningar och övning av kris- och krigsledningsstab, upphandling av ett digitalt verktyg för inkallning och larmhantering, utredning och analys av alternativa och skyddade ledningsplatser samt ett flertal kommunikations- och informationsinsatser för kontorets samtliga anställda.







Kontoret har även ett uppdrag att säkerställa stadens centrala ledningsförmåga i byggnader och andra anläggningar som används eller som är avsedda för att leda eller styra kommunal verksamhet samt för ledning och samordning av civil verksamhet vid höjd beredskap. Detta uppdrag innefattar nära samverkan och samordning med ett flertal samhällsviktiga aktörer, och uppdraget är både krävande och ställer höga krav på resurser och kompetens inom kontoret.

I syfte att skapa ett hållbart, långsiktigt och systematiskt säkerhets- och trygghetsarbete har kontoret påbörjat anpassning av både verksamhet och organisation för att möta en förändrad hotbild och det allvarliga säkerhetsläget. Kontoret gör förändringar i befattningar och roller för att anpassa organisationen, samt tydliggör det säkerhetsrelaterade ansvaret i syfte att involvera samtliga inom kontoret i säkerhet- och trygghetsarbetet.

Kontoret har under perioden påbörjat arbetet med årets risk- och sårbarhetsanalys. Ett arbete som involverat samtliga avdelningar och enheter, och där risker kopplat till samhällsviktig verksamhet prioriterats. En åtgärdsplan har tagits fram och åtgärder kommer att genomföras under 2025, samtidigt som ett arbete med kontinuitetsplaneringen påbörjas.


Verksamhetsrisker som identifierats i arbetet med risk- och sårbarhetsanalysen, kommer att överföras och hanteras i kontorets arbete med väsentlighets- och riskanalys.

Kontoret fortsätter att medverka i det stadsövergripande arbetet i stadens sektorsorganisation för civil beredskap.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Utfall VB 2023	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elektroniska inköp				85 %		85 %	Tas fram av nämnd/styrelse	2024
  Andel upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts				38 %		81 %	81 %	2024
Analys								
Under våren har arbete med att implementera arbetssättet fortsatt med fokus på att göra uppföljningar på ett mindre antal avtal tillsammans med verksamheten. Resultatet och lärdomarna från detta kan användas för att utveckla och kvalitetssäkra kontorets arbete långsiktigt. Under perioden har en fast tjänst tillsatts för avtalscontroller och arbetet kan fortlöpa som planerat.								
  Genomförda åtgärder inom risk- och sårbarhetsanalys						100 %	100 %	2024

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen säkerställa drift och förmåga i fastigheter där kommunstyrelsen identifierat att samhällsviktig verksamhet bedrivs	2024-01-01	2024-12-31	

Nämndmål: 1. Säkerställa drift och förmåga i fastigheter med samhällsviktig verksamhet


 Uppfylls helt



Förväntat resultat

- Fastigheter där utpekad samhällsviktig verksamhet bedrivs har identifierats
- Behov för att säkerställa drift i fastigheter med utpekad samhällsviktig verksamhet har identifierats
- Fastställd organisation för objekt med särskilda skyddskrav

Analys

Kontoret planerar tillsammans med stadsledningskontorets säkerhetsavdelning för en fortsatt kartläggning och analys av de fastigheter och byggnader där man bedriver, eller är lämpliga för att bedriva, samhällsviktig verksamhet. Målsättningen är att resultatet ska utgöra inriktning och underlag för kontorets behov av kompetens och resurser för att säkerställa drift och underhåll i utpekade fastigheter.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 I samråd med stadsledningskontoret, ta fram en modell och standard som ska gälla för identifierade fastigheter med särskilda skyddskrav	2024-01-01	2024-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska i samverkan med stadsledningskontoret, identifiera och kartlägga vilka fastigheter och anläggningar i kontorets bestånd som är lämpliga och möjliga för att bedriva samhällsviktig verksamhet	2024-01-01	2024-12-31	
 Utredda och analysera behovet av resurser och organisation i syfte att säkerställa drift och upprätthålla avsedd förmåga för identifierade fastigheter med särskilda skyddskrav	2024-01-01	2024-12-31	

Nämndmål: 2. Informationssäkerhet i kontorets verksamhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Fastställd lokal anvisning i enlighet med kraven i stadens tillämpningsanvisningar för informationssäkerhet
- Ansvarsfördelning för informationssäkerhet är tydligt reglerad i kontorets delegationsordning
- Kompetenshöjande åtgärder inom informationssäkerhet har genomförts

Analys

Kontorets har under perioden fortsatt arbetet med att ta fram en lokal anvisning för informationssäkerhet med tillhörande bilagor. I den lokala anvisningen så har även ansvarsförhållanden inom informationssäkerhet tydliggjort för olika befattningar och roller inom kontoret. Utbildning inom informationssäkerhet och dataskydd fortsätter med fokus på både nyanställda och nuvarande medarbetare.

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

 Uppfylls helt

Analys

Stockholms stad ska öka den upplevda tryggheten och samtidigt verka för att försvåra och förhindra att faktiska brott sker i det offentliga rummet. Kontoret har under perioden fortsatt, både aktivt och förebyggande, att arbeta med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och omkring byggnader i beståndet. Vid planerade hyresgästmöten finns trygghetsfrågan med som en stående punkt.

Kontoret har fortsatt kartlägga behovet av trygghetsinvesteringar i beståndet. En dialog har inletts med stadsledningskontoret för att kvalitetssäkra ansökningsprocessen och förbättra ansökningsunderlagen.

Kontorets systematiska arbete med trygghetsronderingar kring våra byggnader har fortgått under perioden, till exempel ses belysning över samt att buskage och sly rensas. Kontoret har bland annat arbetat med att förbättra belysningen på flertalet bollplaner. Gamla armaturer byts

ut och ersätts mot nya energieffektivare armaturer och teknik installeras för att kunna anpassa belysningen efter aktivitet på platsen och tidpunkt på dygnet. Åtgärderna är både trygghetsskapande och en del av kontorets klimatinvesteringar.

Som en trygghetsskapande åtgärd vill kontoret belysa Medborgarhusets (Medborgarhuset 1) huvudentré och dess tillhörande konstverk. Ansökan om bygglov har skickats.

Under perioden har kontoret påbörjat planering inför ett antal trygghetsvandringar som ska ske under hösten i samarbete med hyresgäster och verksamheter.

För att kunna bedriva en effektiv verksamhet behöver kontorets fastigheter fungera med minimalt antal avbrott och/eller skador. Kontoret arbetar intensivt med att minimera avbrott och begränsa antalet skador i beståndet. Det sker genom myndighetsbesiktningar så som elrevision, statusbesiktningar och systematiskt brandskyddsarbete. Förutom detta samarbetar kontoret med S:t Erik försäkrings AB i det skadeförebyggande arbetet, till exempel med riskhantering.

Kontoret har deltagit i stadsövergripande samverkansforum för trygghet och brottsförebyggande arbete genom en av kontoret särskild utsedd trygghetssamordnare. Frågor som rör trygghet och säkerhet är nära sammankopplade. Det är lokalt som kunskapen om behov och utmaningar finns. Samverkan med polisen, andra förvaltningar i staden och civilsamhället är angeläget. Vidare har kontoret fortsatt deltagandet i olika platssamverkansgrupper som till exempel City i Samverkan, samverkan centrala Södermalm, platssamverkan Sergels torg samt Akalla By. Ett övergripande mål är att göra miljön runt kontorets byggnader tryggare och trivsammare för alla som vistas i eller passerar.

Kontoret har tagit fram en skrivning som kommer implementeras i särskilda bestämmelser vid tecknande av nya hyresavtal. Skrivningen ska fungera som en trygghetsåtgärd för att undvika hyresgäster som begår kriminella handlingar, utövar extremism eller andra oegentligheter.

Arbete mot välfärdsbrott

I ett led av satsningen för att främja sund konkurrens och motverka organiserad brottslighet inom byggbranschen, vilket är en form av välfärdsbrottslighet, har kontoret fortsatt fokus på arbete med tydligare krav vid upphandling, kartläggning av hela kedjan av entreprenörer och oannonserade kontroller på byggarbetsplatser. Syftet är att säkerställa att byggentreprenader i alla leverantörsled uppfyller sitt samhällsansvar gällande sociala och arbetsrättsliga förhållanden, och motverkar ekonomisk brottslighet. Arbetsplatskontrollerna ska syfta till att på ett heltäckande sätt kontrollera byggarbetsplatserna. Dels genom att dokumentera att rutiner och krav följs på byggarbetsplatsen och dels genom annan informationsinhämtning. Vid arbetsplatskontrollerna ska även skick på skalskydd och inpasseringsrutiner samt säkerhet undersökas. Under perioden har kontoret haft dialog med stadsledningskontoret om uppföljning av arbetsplatskontroller och välfärdsbrott gemensamt i byggbranschen.

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

 Uppfylls helt

Analys

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

Genom det fortsatta arbetet med att renovera kontorets parkleksbyggnader och anpassa dessa för ett bredare utbud av verksamheter kan kontoret bidra till att stadens mål om en rik fritid för barn och unga uppfylls. I samarbete med kulturförvaltningen och stadsdelarna är en parklekstrategi framtagen som ska ge en riktning för parklekarnas arbete, bidra till att utveckla verksamheten samt förtydliga ansvarsfördelningen mellan stadens centrala aktörer. Samarbetet har fortsatt i ett parkleksnätverk. Kontoret har skickat ut en enkät till stadsdelarna inom ramen för nätverket för att underlätta för varje stadsdel att ta fram en parkleksplan. Stadsdelarna har återkommit med svar och under perioden har analysarbetet påbörjats. Kontoret har under perioden genomfört en förvaltningsövergripande workshop som behandlade de utmaningar och möjligheter som finns vad gäller detaljplanefrågor och myndighetskrav för parklekarna, för att byggnaderna och verksamheterna ska kunna utvecklas i enlighet med parkleksstrategin.

Kontorets lokaler ska vara till för alla oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Kontorets medarbetardag som genomfördes under perioden hade tema tillgänglighet där medarbetare fick möjlighet att höja sin kunskap och få nya insikter och inspiration i arbetet med tillgänglighetsfrågor. Kontoret har ett kontinuerligt arbete med funktionshinderrådet och under perioden har ett möte hållits. Kontoret arbetar löpande med att förbättra tillgängligheten i de lokaler och anläggningar som kontoret ansvarar för. Under perioden har exempelvis tillgängligheten förbättrats i naturområdet Ågesta och Mälardalens idrottshall har invigts som bland annat är utrustad med en No-Fall sele (ett fallskyddssystem) som möjliggör tillgänglighet för alla på isen.

Under perioden har kontoret fortsatt arbetet med barnkonsekvensanalyser i projekt, bland annat har en barnkonsekvensanalys för Akalla idrottshall genomförts. När dialoger med barn genomförs på ett sådant sätt att barn känner sig lyssnade till bidrar det även till demokratin genom att tilliten till den kommunala verksamheten stärks. Detta ska vara en del av målet med de dialoger med barn som genomförs.

Kontoret arbetar ständigt med åtgärder som bidrar till trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring kontorets lokaler. Kontoret utför regelbundet trygghetsronderingar, där utemiljön kring byggnader kontrolleras för att säkerställa trygghet och tillgänglighet. Under perioden har kontorets kundförvaltare haft besök av en trygghetssamordnare från Södermalm stadsdel som berättade om trygghetsarbete och platssamverkan. Kontoret har även haft dialog med stadsledningskontoret angående att förbättra och tydliggöra ansökningarna till trygghetsmedel.

Kontoret har under perioden deltagit i stadens två nyuppstartade nätverk för mänskliga rättigheter, ett för alla stadens förvaltningar och bolag och ett fokuserat på stadsutveckling. Nätverken är uppstartade med anledning av det nya program för mänskliga rättigheter som är under framtagande.

Kontoret arbetar enligt stadens miljöprogram och tillhörande handlingsplaner med fokus på att minska kontorets totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energieffektiviseringar och öka produktionen av förnybar energi, samt att utveckla arbetet med återbruk och cirkulärt byggande och minimera spridningen av miljö- och hälsoskadliga ämnen. Arbetet ligger i linje med målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; hållbar konsumtion och produktion; samt bekämpa klimatförändringarna.

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 202308	Utfall 202408	VP 2024	T1 2024	T2 2024	Avvikelse VP 2024 vs. T2 2024
Hyror	985,5	1 104,1	1 684,6	1 662,7	1 666,0	-18,5
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	17,9	18,3	25,9	26,8	27,1	1,2
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	34,5	34,9	53,0	54,8	55,9	2,9
Arbeten åt utomstående	9,2	6,1	9,6	9,6	11,0	1,4
Reglering av förvaltningsuppdragen	7,0	9,8	13,1	14,0	14,1	1,1
Ersättning för Försäljningsomkostnader	1,4	0,3	3,2	3,3	3,3	0,1
Lokalservice och FM-tjänster	16,3	20,7	30,9	30,3	30,3	-0,6
Övriga intäkter	20,7	23,5	35,1	41,5	45,1	9,9
Summa verksamhetens intäkter	1 092,4	1 217,7	1 855,4	1 843,0	1 852,9	-2,5
Driftkostnader (drift)	-136,4	-146,3	-218,6	-225,2	-227,1	-8,6
Lokalservice och FM-tjänster	-12,9	-14,8	-30,5	-29,1	-28,9	1,6
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-54,2	-60,7	-85,3	-86,4	-90,9	-5,6
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-37,6	-48,8	-53,1	-59,4	-62,2	-9,1
Planerat underhåll	-23,6	-44,0	-45,0	-45,0	-52,9	-7,9
Arbeten åt utomstående	-10,9	-9,0	-9,6	-9,6	-11,0	-1,4
Reglering av förvaltningsuppdragen	-9,2	-6,2	-9,9	-9,6	-9,9	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-99,5	-107,1	-164,6	-164,6	-166,7	-2,1
Fastighetsskatt	-9,9	-11,1	-16,1	-16,4	-16,4	-0,3
Kundförluster	-3,4	-0,7	0,0	0,0	2,2	2,2
Försäljningsomkostnader	-1,8	-0,6	-3,2	-3,3	-3,3	-0,1
Skadestånd och Vite	-4,5	-4,0	0,0	-0,6	-3,9	-3,9
Marknadsföringsbidrag	-1,7	-1,5	-2,4	-2,4	-2,3	0,0
Övriga kostnader	-31,9	-8,4	-17,7	-13,5	-17,8	-0,2
Summa verksamhetens kostnader	-437,7	-463,4	-655,9	-665,0	-691,2	-35,3
Verksamhetens driftnetto	654,8	754,3	1 199,5	1 177,9	1 161,7	-37,8
Avskrivningar	-405,4	-440,0	-694,0	-681,7	-679,5	14,4
Räntekostnader	-191,5	-245,7	-387,8	-378,6	-377,3	10,5
Summa kapitalkostnader	-596,8	-685,7	-1 081,8	-1 060,3	-1 056,8	25,0
Resultat innan överskottskrav	57,7	68,6	117,7	117,7	104,9	-12,8
Överskottskrav	0,0	0,0	117,7	117,7	117,7	0,0
<i>Budgetjustering Hästa gård *</i>					-2,3	-2,3
Årets resultat	57,7	68,6	0,0	0,0	-10,5	-10,5
Ej aktiverbara utgifter		-61,8	-80,0	-100,0	-115,1	-35,1
<i>Budgetjustering ej aktiverbara utgifter **</i>					61,8	61,8
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	57,7	6,8	-80,0	-100,0	-63,8	16,2

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

* Avser ansökan om budgetjustering för ökade kostnader i samband med övertagandet av drift- och förvaltningsansvar för Hästa gård.

** Avser ansökan om budgetjustering för ej aktiverbara utgifter i utfallet jan-aug 2024, motsvarande minskning justeras inom investeringsramen.

Kontorets prognostiserade resultat i tertialrapport 2 (årsprognosen) bedöms minska med 10,5 mnkr (-9,1 %) jämfört med det uppsatta överskottskravet om 117,7 mnkr i verksamhetsplan. Detta är beaktat den budgetjustering kontoret ansöker om avseende ökade kostnader under

året i samband med övertagandet av drift- och förvaltningsansvar för Hästa Gård (Akalla 4:1).

I årsprognosen uppgår kontorets totala intäkter till 1 852,9 mnkr vilket innebär en minskning med 2,5 mnkr (-0,1 %) jämfört med verksamhetsplan. Verksamhetens kostnader summerar till 691,2 mnkr och ökar således med 35,3 mnkr (+3,8 %) jämfört med verksamhetsplan.

Kapitalkostnaderna uppgår till totalt 1 056,8 mnkr varav 679,5 mnkr avser avskrivningar och 377,3 mnkr avser räntor. Detta innebär minskade kapitalkostnader om 25,0 mnkr (-2,3 %) jämfört med verksamhetsplan.

Under perioden januari till augusti uppgår kontorets intäkter till 1 217,7 mnkr i utfallet.

Verksamhetens kostnader för motsvarande period uppgår till 463,4 mnkr och kapitalkostnaderna uppgår till totalt 685,7 mnkr hittills i år.

I samband med tertialrapport 1 lyfte kontoret att årsprognosen, som då uppvisade balans mot det uppsatta överskottskravet i verksamhetsplan, inte hade något utrymme för oförutsedda händelser och att t.ex. fortsatta generella kostnadsökningar, akuta underhållsåtgärder samt konkurser kunde komma att påverka prognosen under året, vilket nu bedöms vara fallet. Svensk ekonomi befinner sig i en lågkonjunktur och trots att viss återhämtning förväntas framåt påverkas kontorets verksamhet negativt. Kontoret har i tidigare rapportering flaggat för tendenser till minskad betalningsförmåga för några av kontorets hyresgäster. I några fall har verksamheter, bland annat i Östermalmshallen (Riddaren 3) och Hötorgshallen (Beridarebanan 10), gått i konkurs till följd av det ekonomiska läget. Kontoret följer löpande upp vilka hyresgäster som inte betalar hyra enligt plan och för dialog med dessa.

I kontorets arbete med verksamhetsplan görs ett antal antaganden kring hur nivån på hyresintäkterna förväntas röra sig under budgetåret. En stor del av hyresintäkterna räknas upp med konsumentprisindex (KPI). Då den detaljerade verksamhetsplanen tas fram innan/i samband med att KPI publiceras, behöver kontoret kunna simulera vilken effekt det får på hyresavtalen kommande år. I dagsläget saknas ett bra systemstöd för att kunna göra detta systematiskt, vilket gör att det finns risk för avvikelser. På samma sätt görs ett antagande kring hur stor andel av ökade räntekostnader som kontoret kan kompenseras för inom hyresavtalen och således ökade hyresintäkter. Kontoret bedömer att en större del av de minskade hyresintäkterna i årsprognosen beror på att den faktiska nivån på indexreglering och kompensation för ökad internränta är lägre än prognostiserat i verksamhetsplan.

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

Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden exkl. Idrott och Uppdrag Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T1	T2	Avvikelse
	202308	202408	2024	2024	2024	VP 2024 vs. T2 2024
Hyror	612,5	683,5	1 053,1	1 030,6	1 028,7	-24,4
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	8,1	8,5	12,9	13,0	12,7	-0,1
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	31,4	32,6	49,0	50,7	51,6	2,6
Arbeten åt utomstående	3,6	5,0	1,6	1,6	6,5	4,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	1,4	0,3	3,2	3,3	3,3	0,1
Lokalservice och FM-tjänster	16,3	20,7	30,9	30,3	30,3	-0,6
Övriga intäkter	18,0	21,4	32,4	38,7	41,8	9,5
Summa verksamhetens intäkter	691,3	772,0	1 183,1	1 168,2	1 175,0	-8,0
Driftkostnader (drift)	-101,2	-109,1	-163,8	-167,2	-168,5	-4,6
Lokalservice och FM-tjänster	-12,9	-14,8	-30,5	-29,1	-28,9	1,6
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-46,0	-52,7	-72,7	-73,7	-77,4	-4,8
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-19,6	-23,4	-28,1	-28,3	-30,5	-2,4
Planerat underhåll	-13,3	-17,6	-26,4	-26,4	-26,4	0,0
Arbeten åt utomstående	-4,9	-7,8	-1,6	-1,6	-6,4	-4,8
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-80,8	-89,1	-137,3	-137,5	-139,6	-2,3
Fastighetsskatt	-8,5	-9,8	-14,4	-14,4	-14,4	0,0
Kundförluster	-2,8	-0,4	0,0	0,0	1,7	1,7
Försäljningsomkostnader	-1,8	-0,6	-3,2	-3,3	-3,3	-0,1
Skadestånd och Vite	-0,3	-0,3	0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Marknadsföringsbidrag	-1,7	-1,5	-2,4	-2,4	-2,3	0,0
Övriga kostnader	-32,0	-5,7	-14,2	-10,0	-15,3	-1,1
Summa verksamhetens kostnader	-325,8	-332,7	-494,6	-493,9	-511,6	-17,0
Verksamhetens driftnetto	365,5	439,3	688,5	674,3	663,4	-25,1
Avskrivningar	-203,7	-218,8	-344,8	-337,5	-337,2	7,5
Räntekostnader	-123,1	-154,6	-242,7	-237,1	-236,7	6,1
Summa kapitalkostnader	-326,8	-373,4	-587,5	-574,6	-573,9	13,6
Resultat innan överskottskrav	38,5	65,9	101,0	99,7	89,5	-11,5
Överskottskrav	0,0	0,0	117,7	117,7	117,7	0,0
<i>Budgetjustering Hästa gård *</i>					-2,3	-2,3
Årets resultat	38,5	65,9	-16,7	-18,0	-25,9	-9,2
Ej aktiverbara utgifter		-23,1	-30,0	-32,0	-37,3	-7,3
<i>Budgetjustering ej aktiverbara utgifter **</i>					23,1	23,1
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	38,5	42,8	-46,7	-50,0	-40,1	6,6

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

* Avser ansökan om budgetjustering för ökade kostnader i samband med övertagandet av drift- och förvaltningsansvar för Hästa gård.

** Avser ansökan om budgetjustering för ej aktiverbara utgifter i utfallet jan-aug 2024, motsvarande minskning justeras inom investeringsramen.

Intäkter

Kontorets totala intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår i årsprognosen till 1 175,0 mnkr, vilket innebär en minskning med 8,0 mnkr (-0,7 %) jämfört med verksamhetsplan. Förändringarna beskrivs nedan.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgår till 1 028,7 mnkr, vilket är en minskning med 24,4 mnkr (-2,3 %) jämfört med verksamhetsplan.

Som tidigare beskrivet, görs ett antal antaganden i samband med verksamhetsplanen kring hur nivån på hyresintäkterna förväntas röra sig under budgetåret. En stor del av hyresintäkterna räknas upp med konsumentprisindex (KPI), vilket år 2024 uppgick till 6,5 %.

Indexregleringen för 2024 görs med KPI för oktober 2023 som bas. Då den detaljerade verksamhetsplanen tas fram innan/i samband med att KPI publiceras, behöver kontoret kunna simulera vilken effekt det får på hyresavtalen kommande år. I dagsläget saknas ett bra systemstöd för att kunna göra detta systematiskt, vilket gör att det finns risk för avvikelser. På samma sätt görs ett antagande kring hur stor andel av ökade räntekostnader som kontoret kan kompenseras för inom hyresavtalen och således ökade hyresintäkter. Kontoret bedömer att en större del av de minskade hyresintäkterna i årsprognosen, om 24,4 mnkr totalt, beror på att den faktiska nivån på indexreglering och compensation för ökad internränta är lägre än prognostiserat i verksamhetsplan. I kontorets arbete med införandet av Hypergene, är ett bättre systemstöd för dessa typer av simuleringar något som har lyfts inom den behovsanalys som kontoret har tagit fram i nära dialog med det centrala införandeprojektet.

Svensk ekonomi befinner sig i en lågkonjunktur och trots att viss återhämtning förväntas framåt påverkas många av kontorets hyresgäster negativt av det ekonomiska läget.

Årsprognosen för kontorets vakanskostnader ökar med totalt 6,3 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Under året har bland annat några hyresgäster verksamma i Östermalms-hallen (Riddaren 3) gått i konkurs, vilket föranleder en ökad vakans om 2,7 mnkr i år jämfört med verksamhetsplan. Vidare beror en stor del av kontorets ökade vakanskostnader på ett fördröjt beslut kring bygglov för hyresgäst Anpassning för lokaler i Teaterhuset (Skansen 23), som är vakanta i väntan på beslut och därefter anpassning. Under perioden har kontoret erhållit bygglov och inväntar nu att hyresavtal ska tecknas med den tilltänkta hyresgästen. Planerat tillträde enligt uppdaterad tidplan är under hösten och därefter kommer tilltänkt hyresgäst göra samtliga lokalanpassningar i egen regi och då utgår ingen hyra under anpassningsperioden.

Kontoret genomförde under föregående år en hyresgäst Anpassning i Superellipsen (Skansen 23), en lokal om cirka 2 400 kvadratmeter i tre plan, för att möjliggöra för hyresgästen att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet. Verksamheten är nu igång och utgör ett uppskattat kulturinslag inom staden. Hyresgästen har i sin etablering fått ett antal ersättningsrabatter kopplat till upptäckta brister i lokalen efter överlämnande samt uppskov med indexbetalning på grund av förseningar i projektet. Samtliga brister är åtgärdade och hyresgästen har tillträtt två av tre plan. Planerat tillträde för det sista planet har nu preliminärt flyttats fram till årsskiftet 2024/2025, vilket också påverkar den budgeterade hyresintäkten i år. Sammantaget leder detta till minskade hyresintäkter om 2,7 mnkr jämfört med verksamhetsplan, varav cirka 1,5 mnkr avser index.

Stockholms landmärke, HMS af Chapman (Skeppsholmen 1:1), är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som använts som vandrarhem och turistattraktion. Hyresintäkterna har historiskt inte täckt fartygets drift- samt underhållskostnader och skeppet har rustats upp. Efter att renoveringen färdigställdes i början av året har kontoret arbetat med att hitta en lämplig hyresgäst att teckna ett nytt hyresavtal med. Sannolikt blir inte detta klart under året vilket påverkar årsprognosen då den i verksamhetsplan antogs vara uthyrd under halva året. Detta föranleder minskade hyresintäkter om 1,5 mnkr i år jämfört med verksamhetsplan.

Som kommunicerat i samband med tertialrapport 1 har hyresförhandling med befintlig hyresgäst i Skravelberget/Parkgaraget (Skravelberget Större 20) skett vilket genererar ökade hyresintäkter om 1,6 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Detta inkluderar även reglering av retroaktiv hyra. Ett annat exempel är ett omförhandlat hyresavtal i Leverantören 2 vilket ökar hyresintäkterna med ytterligare 0,7 mnkr. Hyresintäkterna på Granholmen (Granholmen 5) ökar med 0,3 mnkr efter att lokalerna renoverats och anpassats från hemtjänstlokal till dagverksamhet inom LSS.

Medeltidsmuseets verksamhet håller på att flytta ut från lokalerna vid Strömparterren. Anledningen är att riksdagen behöver lokalerna till att bland annat bygga en extra plenisal. I samband med utflytten hyr nu kulturnämnden dels förrådslokaler vid Sturehovs slott (Sturehov 1:2) samt kontor i Närke 5, vilka samtliga var vakanta tidigare. Detta leder till ökade hyresintäkter om cirka 0,8 mnkr.

Under perioden har kontoret förberett för uthyrning av lokaler till kulturförvaltningen i Annexet (Spelbomskan 17) vid Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) under tiden som Stadsbiblioteket rustas upp. Lokalerna planeras nyttjas för ett barnbibliotek. Detta föranleder ökade hyresintäkter i år om 0,8 mnkr.

Under perioden har kontoret iordningsställt och hyrt ut arkivlokaler till några stadsinterna hyresgäster i del av fastigheten Klamparen 11 på Kungsholmen, som är tomställd inför kommande upprustning. Då detta inte var planerat för i verksamhetsplan ökar hyresintäkterna i årsprognosen med cirka 0,9 mnkr.

Kontoret har under föregående år genomfört en grundlig undersökning av det befintliga skicket för fastigheten Pelarbacken Större 4. Bedömningen är att byggnaden har ett stort behov av en genomgripande renovering för att kunna fortsätta användas på ett säkert sätt. Kontoret har utrett flertalet alternativa lösningar för att säkerställa nuvarande hyresgästs möjlighet att fortsatt verka i området. I verksamhetsplan bedömdes fastigheten vara tomställd under större delen av året i väntan på beslut om kommande inriktning. Då beslutet har dröjt, senareläggs antagandet om tidpunkt för tomställning och verksamheten fortlöper för nuvarande hyresgäster. Detta föranleder ökade hyresintäkter i år om cirka 0,8 mnkr jämfört med antagandet i verksamhetsplan.

Vid arbetet med verksamhetsplanen var hyresavtalet för Ängens parklek uppsagt för avflytt av Skärholmens stadsdel. Avtalet har nu istället förlängts, vilket föranleder ökade hyresintäkter om 0,3 mnkr år 2024.

Kontoret har i nuläget flera tomställda lokaler som tidigare hyrts av stadsdelsförvaltningar men som de har valt att säga upp. Det gäller främst lägenheter inom ramen för LSS (lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) men även parklekslokaler. Utredning pågår om hantering och möjlig användning. Tomställningarna får en negativ konsekvens på kontorets resultat med uteblivna intäkter och fortsatta kostnader.

Kontoret arbetar fortlöpande med att avveckla inhyrda förskolor som sedan hyrs ut till extern part, genom att aktivt ta upp detta med hyresvärdar och hyresgäster i strävan att få parterna att sluta direktavtal. Under året har kontoret under perioden avvecklat ett hyresavtal med inhyrd förskola Tellusbarn i Sverige AB och hyresvärderna Brf Rektangeln 2, där parterna kommit

överens om att sluta direktavtal. Detta föranleder minskade hyresintäkter respektive driftkostnader om 0,8 mnkr.

Mediaintäkter

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader ökar med 2,6 mnkr (+5,4 %) jämfört med verksamhetsplan. Ökningen avser främst intäkter för el och värme och förklaras bland annat av retroaktiva faktureringar, indexuppräknung samt nya vidareaviseringar.

En utredning pågår kring vattenförbrukning för en fastighet i Hägerstalund (Akalla 4:1) där Trafikverket i sin etablering har förbrukat vatten från fastighetens vattenledning under flera år utan att kompensera kontoret. Beroende på omfattning och tidpunkt för reglering kan detta få en positiv effekt på resultatet. Kontoret återkommer i frågan när mer information finns att tillgå.

Övriga kommentarer

Övriga intäkter ökar med 9,5 mnkr (+29,3 %) jämfört med verksamhetsplan. 5,3 mnkr av ökningen avser avskrivning av det investeringsbidrag kontoret fick från EU, om totalt 16 mnkr, i samband med det avslutade hyresgästprojektet i Kulturhuset (Skansen 23). Cirka 1,1 mnkr av ökningen avser indexreglering samt tillkommande yta för kontorets egen lokalhyra i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7), vilken var budgeterad för under budgetgraden hyror inom det totala antagandet för uppräknung av KPI. Posten inkluderar också ett årligt bidrag från brandförsäkringskontoret som år 2024 uppgår till 0,3 mnkr.

Kostnader

Årsprognosen för verksamhetens kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 511,6 mnkr, vilket är en ökning med 17,0 mnkr (+3,4 %) jämfört med verksamhetsplan. Förändringarna beskrivs nedan.

Driftkostnader

Årsprognosen för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att årsprognosen inte har något utrymme för oförutsedda händelser. Driftkostnaderna uppgår till 168,5 mnkr, vilket är 4,6 mnkr högre (+2,8 %) än i verksamhetsplan.

Under september ska trafikkontoret i samråd med exploateringskontoret överföra drifts- och förvaltningsansvar av Hästa gård (Akalla 4:1) med tillhörande mark till fastighetskontoret. Kontoret ansöker i samband med tertialrapport 2 om budgetjustering för de ökade drifts- och kapitalkostnader som överföringen innebär, vilket bedöms uppgå till totalt 2,3 mnkr, varav cirka 2,0 mnkr avser driftkostnader.

Den största posten inom driftkostnaderna avser avgifter till bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare avseende lokaler som kontoret äger eller i vissa fall hyr. Dessa kostnader ökar med 1,4 mnkr jämfört med verksamhetsplan, främst på grund av avgiftshöjningar. Inom posten beaktas hyrorna för de inköp av förskolor och LSS-boenden i bostadsrättsföreningar som har genomförts och planeras 2024.

Kostnaderna för fastighetsskötsel och bevakning ökar med 0,6 mnkr vardera. Det avser till exempel fastighetsskötsel på Stadshuset (Eldkvarnen 1) som haft en utökning i antal tekniker på plats samt bevakning på Medborgarhuset som i nuläget behöver bemannas med en stationär vakt större delen av dygnet.

Kostnaden för serviceavtal ökar med cirka 0,3 mnkr i Tekniska nämndhuset (Klamparen 7). Detta är en uppskattning av tillkommande driftkostnader under året efter installation av bland annat speedgates, besökshanteringsystem och övervakningskameror. Detta kommer framåt inkluderas i det säkerhetstillägg som hyresgästerna betalar i fastigheten.

Mediakostnader

Kontorets kostnader för media bedöms öka med 4,8 mnkr (+6,5 %) jämfört med verksamhetsplan. Ökningen avser främst kostnader för el och värme och är bland annat en följd av retroaktiva faktureringar.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll, vilket avser åtgärder när funktionen på ett objekt uppnått en oacceptabel nivå, samt akut åtgärd och planerat underhåll.

Kostnaderna för avhjälpande underhåll ökar med 2,4 mnkr (+8,7 %) jämfört med verksamhetsplan. På Kulturhuset (Skansen 23) har prognosen för avhjälpande underhåll ökat med 1,0 mnkr mot verksamhetsplan till följd av reparationer av rulltrappor. Det avhjälpande underhållet på Tekniska Nämndhuset (Klamparen 7) ökar med 0,6 mnkr då kontoret behövt genomföra många åtgärder som inte omfattas av garantin efter renoveringsprojektet. Kontoret har stora utmaningar med avloppen på Hötorgshallen (Beridarebanan 10) och personal är där i princip dagligen. Detta tillsammans med hissreparationer och felsökningar gör att det avhjälpande underhållet på Hötorgshallen ökar med 0,4 mnkr.

Årsprognosen för akuta åtgärder är oförändrad jämfört med verksamhetsplan. Kontoret har hittills i år bland annat behövt genomföra akuta åtgärder på Behandlingshemmet (Skarpnäcks gård 1:1) på grund av sönderfruset värmebatteri.

Även årsprognosen för planerat underhåll är i linje med verksamhetsplan.

Kontoret analyserar löpande de underhållsåtgärder som planeras och genomförs för att säkerställa korrekt klassificering redovisningsmässigt, det vill säga om de ska belasta resultatbudgeten eller investeringsbudgeten.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Årsprognosen för administrationskostnader, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH”, ökar med 2,1 mnkr (+1,3 %) jämfört med verksamhetsplan.

I kontorets arbete med att fullt ut implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning i verksamheten, gjordes en omfattande förändring av strukturen för tidsredovisning mot investeringsprojekt. Ett flertal tjänster som arbetar med investeringsprojekt, vars investeringstid historiskt omfattats av en schablonkostnad som procentuellt fördelats ut över kontorets pågående investeringsprojekt, har från och med årsskiftet 2023/2024 påbörjat tidsredovisning. En ny rutin i denna omfattning kräver stor anpassning av

både verksamhet och system, vilket kontoret bedömer ha påverkat utfallet hittills i år som är lägre än uppskattat i verksamhetsplan. Med anledning av detta, har årsprognosen justerats ned för tidsredovisning mot investeringsprojekt för dessa tjänster, vilket föranleder ökade kostnader inom resultatbudgeten. Kontoret bedömer att tidsredovisningen för dessa tjänster kommer öka successivt efter anpassningsperioden.

Kontoret arbetar vidare enligt kommunstyrelsens uppmaning att prioritera utvecklingsarbetet gällande investeringsstyrning och uppföljning av investeringar. Under perioden har kontoret utökat personalstyrkan i syfte att förstärka projektledningen av idrottsinvesteringar och på så sätt bättre kunna förvalta den idrottsmiljard som kontoret har tilldelats i investeringsmedel under nuvarande mandatperiod. Ytterligare utökningar planeras framåt.

Övriga kommentarer

Som tidigare beskrivet under avsnitt *hyresintäkter* ser kontoret att konjunkturläget påverkar många hyresgästers betalningsförmåga negativt. I några fall har verksamheter gått i konkurs till följd av det ekonomiska läget. Detta innebär även en risk framåt för ökade kostnader i form av kundförluster. Då posten är svår att förutsäga finns ingen prognos kopplad till kundförluster, men kontoret vill samtidigt belysa risken. Kontoret följer löpande upp vilka hyresgäster som inte betalar hyra enligt plan och för dialog med dessa.

Prognosen för övriga kostnader ökar med 1,1 mnkr (+8,1 %) jämfört med verksamhetsplan och inkluderar bland annat reglering av hyror för brandstationerna, kostnader för vårdprogram, projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna. I posten återfinns också kostnader för anlitanande av juridiskt stöd, vilket kontoret till exempel har använt i hyresförhandlingar med en hyresgäst i Hötorgsfaret.

Under hösten kommer renoveringarna av Farsta och Kungsholmens brandstationer att påbörjas. Stationerna kommer att evakueras till tillfälliga stationer. Detta är beaktat i prognosen per tertialrapport 2 och kommer inte att ha någon väsentlig påverkan på kostnadssidan.

Kapitalkostnader

Kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningars andel av kapitalkostnader budgeterades i verksamhetsplan till 587,5 mnkr, varav 344,8 mnkr avsåg avskrivningar och 242,7 mnkr avsåg räntor. Prognosen för årets kapitalkostnader uppgår till totalt 573,9 mnkr varav 337,2 mnkr avser avskrivningar och 236,7 avser räntor. Detta innebär minskade kapitalkostnader med 13,6 mnkr (-2,3 %) jämfört med verksamhetsplan. Den främsta förklaringen till förändringen är att avslutsdatum för projekt har ändrats.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2024 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten exklusive idrottsanläggningar uppgå till 37,3 mnkr vilket är en ökning om 7,3 mnkr mot verksamhetsplan. Kontoret vill understryka, precis som i verksamhetsplan, att det finns en osäkerhet kring denna prognos då dessa utgifter är svårprognostiserade. De utgifter som omförs från investering till drift till och med tertialrapport 2 uppgår till 23,1 mnkr, i enlighet med upparbetat utfall per augusti. De ej

aktiverbara utgifterna kommer, även efter omföring till finansförvaltningen, följas upp mot respektive projekts investeringsbudget inom nämndens investeringsplan.

Resultatbudget idrottsanläggningar

Idrottsanläggningar Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T1	T2	Avvikelse
	202308	202408	2024	2024	2024	VP 2024 vs. T2 2024
Hyror	357,3	408,9	613,6	614,1	619,6	6,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	6,0	6,3	8,8	9,3	9,3	0,5
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	,9	,9	1,3	1,5	1,5	0,2
Arbeten åt utomstående	4,9	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	0,6	0,5	0,2	0,2	0,7	0,5
Summa verksamhetens intäkter	369,7	416,6	623,9	625,1	631,1	7,3
Driftkostnader (drift)	-31,0	-32,7	-46,6	-49,6	-51,1	-4,6
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-1,1	-1,0	-2,3	-2,2	-2,1	0,1
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-15,8	-21,9	-22,2	-27,3	-27,3	-5,1
Planerat underhåll	-10,2	-26,4	-18,6	-18,6	-26,5	-7,9
Arbeten åt utomstående	-5,1	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-13,3	-13,3	-20,0	-20,0	-20,0	0,0
Fastighetsskatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kundförluster	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skadestånd och Vite	-4,2	-0,5	0,0	-0,5	-0,5	-0,5
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	0,4	-2,2	-3,2	-3,2	-1,9	1,3
Summa verksamhetens kostnader	-80,3	-98,2	-112,8	-121,5	-129,6	-16,7
Verksamhetens driftnetto	289,4	318,4	511,0	503,6	501,6	-9,5
Avskrivningar	-201,6	-221,3	-349,2	-344,1	-342,3	6,9
Räntekostnader	-68,4	-91,1	-145,1	-141,6	-140,6	4,5
Summa kapitalkostnader	-270,0	-312,4	-494,3	-485,6	-482,9	11,4
Resultat innan överskottskrav	19,4	6,0	16,7	18,0	18,7	1,9
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	19,4	6,0	16,7	18,0	18,7	1,9
Ej aktiverbara utgifter		-38,7	-50,0	-68,0	-77,8	-27,8
<i>Budgetjustering ej aktiverbara utgifter *</i>					38,7	38,7
Årets resultat efter ej aktiverbara utgifter	19,4	-32,7	-33,3	-50,0	-20,4	12,8

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

* Avser ansökan om budgetjustering för ej aktiverbara utgifter i utfallet jan-aug 2024, motsvarande minskning justeras inom investeringsramen.

Intäkter

De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen uppgår till 612,3 mnkr vilket är en ökning jämfört med verksamhetsplan. Ökningen beror främst på ökade kostnader för drift- och underhåll, vilket beskrivs mer nedan. De externa intäkterna på idrottsanläggningar ökar med 0,4 mnkr (+6,5 %), vilket främst beror på indexuppräknig. Indexuppräknig på arrendena ökar med 0,5 mnkr (+5,7 %) jämfört med verksamhetsplan och årsprognosen uppgår till 9,3 mnkr.

Kontoret har installerat laddstolpar vid Gubbängens sportfält och ska enligt en överenskommelse med Stockholm parkering erhålla intäkter per laddningstimme. Det är i nuläget osäkert när och hur intäkterna kommer tillfalla kontoret men i prognosen uppskattas en intäkt om 0,1 mnkr, vilket inte var beaktat i verksamhetsplanen.

Kostnader

Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar uppgår till 129,6 mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår till 51,1 mnkr, en ökning om 4,6 mnkr (+9,8 %) jämfört med verksamhetsplan. Ökningen avser främst fastighetsskötsel som ökar med 3,9 mnkr. Kontoret kan se flera kostnadsdrivare på idrottsanläggningarna. Det avser exempelvis arbeten med planbelysning där kontoret övertagit ansvaret från idrottsnämnden, ny driftansvarig samt ökade kostnader för kemikalier. Ökningar på specifika anläggningar avser till exempel byte av fläktmotorer i Åkeshovs sim- och idrottshall, vilket är en energibesparande åtgärd. Fläktar från Åkeshovs sim- och idrottshall har återbrukats genom att flyttas till Eriksdalsbadet. Energibesparande åtgärder har också genomförts på Farsta IP genom renovering av hetgasväxlare till kylmaskiner. Kontoret har också renoverat kylmaskiner till ispistar och elmotorer till kompressorer på flera ishallar.

Rivningen av Sätra ishall är nu genomförd och både avfuktaren och kylmaskinen har återbrukats genom att flyttas till Husby ishall och Stora mossen.

Andra nödvändiga åtgärder som varit kostnadsdrivande är reparationen av planvärmen som frös sönder på Stadshagens IP samt att ett högre nyttjande av utebadet Nälstabadet medfört ökade kostnader. Kontoret ser även fortsatt att Husbybadet är kostnadskrävande på grund av att badet passerat sin tekniska livslängd.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll och akut åtgärd samt planerat underhåll.

Det avhjälpande underhållet bedöms öka med 5,1 mnkr (+26,7%). Den största ökningen om 0,7 mnkr avser Eriksdalsbadet och omfattar bland annat byten av fläktar samt avhjälpande åtgärder på grund av problem med avlopp och duschar. På Åkeshovs sim- och idrottshall har kontoret genomfört byte av dörrautomatik samt åtgärdat bastulavar och avhjälpit läckage i barnbassängen, vilket föranlett en höjning av prognosen med 0,7 mnkr. Skicket på Husbybadet är kostnadsdrivande även inom det avhjälpande underhållet.

Budgeten för planerat underhåll uppgår till 26,5 mnkr, vilket är en ökning om 7,9 mnkr (+42 %) mot verksamhetsplan. Kontoret har bland annat åtgärdat den trasiga planvärmen på Stadshagens IP samt läckage i marken på Spånga IP.

Kontoret analyserar löpande de underhållsåtgärder som planeras och genomförs för att säkerställa korrekt klassificering redovisningsmässigt, det vill säga om de ska belasta resultatbudgeten eller investeringsbudgeten.

Övriga kommentarer

Budgeten för övriga kostnader uppgår till 1,8 mnr och inkluderar bland annat projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna.

Under året har kontoret byggt en ny ishall i Mälarhöjden som invigdes i augusti samt uppfört en ny servicebyggnad på Vårbergs IP, från vilken planbelysningen på idrottsplatsen ska skötas.

Kapitalkostnader

Kontorets idrottsanläggningars andel av kapitalkostnader budgeterades i verksamhetsplan till 494,3 mnr, varav 349,2 mnr avsåg avskrivningar och 145,1 mnr avsåg räntor. Prognosen för årets kapitalkostnader uppgår till totalt 482,9 mnr varav 342,3 mnr avser avskrivningar och 140,6 mnr avser räntor. Detta innebär minskade kapitalkostnader med 11,4 mnr (-2,3 %) jämfört med verksamhetsplan. Den främsta förklaringen till förändringen är att avslutsdatum för projekt har ändrats.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2024 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten inom idrottsanläggningar uppgå till 77,8 mnr vilket är en ökning om 27,8 mnr mot verksamhetsplan. Den främsta förklaringen är ökade kostnader för framförallt Eriksdalsbadet samt sanering av mark i projektet vid Kristinebergs IP. Kontoret vill understryka, precis som i verksamhetsplan, att det finns en osäkerhet kring denna prognos då dessa utgifter är svårprognostiserade. De utgifter som omförs från investering till drift till och med tertialrapport 2 uppgår till 38,7 mnr, i enlighet med upparbetat utfall per augusti. De ej aktiverbara utgifterna kommer, även efter omföring till finansförvaltningen, följas upp mot respektive projekts investeringsbudget inom nämndens investeringsplan.

Resultatbudget förvaltningsuppdrag

Förvaltningsuppdrag Mnkr	Utfall 202308	Utfall 202408	VP 2024	T1 2024	T2 2024	Avvikelse VP 2024 vs. T2 2024
Hyror	15,7	11,7	17,9	17,9	17,7	-0,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	3,8	3,5	4,3	4,5	5,1	0,8
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	2,2	1,4	2,7	2,7	2,8	0,1
Arbeten åt utomstående	0,7	1,1	8,0	8,0	4,5	-3,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	7,0	9,8	13,1	14,0	14,1	1,1
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	2,0	1,7	2,6	2,6	2,6	0,0
Summa verksamhetens intäkter	31,4	29,2	48,5	49,6	46,8	-1,7
Driftkostnader (drift)	-4,2	-4,5	-8,2	-8,4	-7,5	0,6
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-7,1	-7,0	-10,3	-10,5	-11,3	-1,0
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-2,3	-3,6	-2,8	-3,8	-4,4	-1,6
Planerat underhåll	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arbeten åt utomstående	-0,8	-1,2	-8,0	-8,0	-4,5	3,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	-9,2	-6,2	-9,9	-9,6	-9,9	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-5,4	-4,7	-7,2	-7,1	-7,1	0,1
Fastighetsskatt	-1,4	-1,3	-1,7	-1,9	-2,0	-0,3
Kundförluster	-0,6	-0,2	0,0	0,0	0,6	0,6
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skadestånd och Vite	0,0	-3,3	0,0	0,0	-3,3	-3,3
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	-0,3	-0,5	-0,3	-0,3	-0,6	-0,3
Summa verksamhetens kostnader	-31,6	-32,5	-48,5	-49,6	-50,0	-1,6
Verksamhetens driftnetto	-,2	-3,4	,0	,0	-3,2	-3,2
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
Resultat innan överskottskrav	-,2	-3,4	,0	,0	-3,2	-3,2
Överskottskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	-0,2	-3,4	0,0	0,0	-3,2	-3,2

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

Årets resultat på förvaltningsuppdragen är ett underskott om 3,2 mnkr. Förvaltningsuppdragen är vanligtvis resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet men år 2024 delar kontoret och exploateringsnämnden på en kostnad för skadestånd avseende ett sålt förvaltningsuppdrag, vilket föranleder det negativa resultatet.

Av de intäkter och kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 4,5 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. Kontoret har hittills genomfört arbete åt utomstående gällande till exempel takomläggning och fönsterrenovering på Hus M i Värtahamnen och ventilationsarbete på 4H gården på Hägersten 2:5.

Det finns ett antal planerade värdeöverföringar där dialog pågår med exploateringskontoret men som inte beaktas i kontorets resultatbudget förrän beslut finns. En större överföring som

planeras avser fastigheten Skarpnäcks gård 1:1. I samband med att värdeöverföring sker kommer kontoret att erhålla kompensation för tidigare rivningar av byggnader i området som kontoret genomfört på uppdrag av exploateringskontoret. Kompensationen är ett engångsbelopp och uppgår till 4,8 mnkr. Fastigheten Skarpnäcks gård 1:1 bidrar till kontorets överskott, vilket kommer att behöva kompenseras för vid värdeöverföringen. Det är i nuläget oklart när värdeöverföringen kommer att ske.

Under år 2024 har kontoret hittills erhållit fyra nya förvaltningsuppdrag på uppdrag av exploateringskontoret. Det avser byggnader på fastigheterna Älvsjö 1:1, Midsommarkransen 1:8, Södermalm 1:1 och Herrängen 1:1. Dessa var inte beaktade i budgeten och påverkar därför både intäkter, kostnader och regleringsposter.

Intäkter

Budgetraden för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 14,1 mnkr, vilket är en ökning med 1,1 mnkr (+8,1 %) jämfört med verksamhetsplan. Förändringen i posten drivs av flera olika ändringar. Till exempel har kontoret ökade mediakostnader på Gjutmästaren 3 och ökade kostnader för avhjälpande underhåll på Sandhagen 15. Eftersom att Hus 12 (Styckmästaren 2) på Slakthusområdet inte revs innan årsskiftet fortlöper kostnaden för fastighetsskatt under hela år 2024, vilken uppgår till 0,2 mnkr. Samtliga kostnadsökningar föranleder ökning i regleringsposten på intäktssidan. Samtidigt finns andra förvaltningsuppdrag som genererar minskningar i regleringsposten på intäktssidan. Det avser till exempel marken i slakthusområdet där kostnaderna för bland annat snöröjning, media och sophämtning minskar i takt med att området exploateras och byggnader rivs.

Kostnader

Reglering av förvaltningsuppdragen på kostnadssidan uppgår till 9,9 mnkr, vilket är i linje med verksamhetsplan. Posten minskar på Enskede gårds bageri då förvaltningsuppdraget har avslutats under året. Den minskar även på Skeppet (Ladugårdsgärdet 1:9) som en följd av ökade kostnader för avhjälpande underhåll på grund av byte och installation av ny varmvattenberedare. På Induktorn (Induktorn 33) ökar regleringsposten bland annat som en följd av minskade kostnader för sophämtning då en container kunnat sägas upp. Även på Förrådet 1 ökar regleringsposten på grund av minskade kostnader för sophämtning då en container tagits bort även där.

Investeringar

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

Den ursprungliga beslutade budgeten i verksamhetsplanen för nämndens investeringar 2024 uppgick totalt till 1 812 mnkr (se tabell nedan). Utöver denna budget har totalt 54,9 mnkr beviljats efter ansökan till utökning från centrala medel, varav 45,7 mnkr till klimatinvesteringar, 6,9 mnkr till trygghetsskapande åtgärder och 2,3 mnkr till parklekar.

Sammantaget innebär detta att nämndens investeringsbudget totalt utökats till 1 866,9 mnkr för 2024.

Utfall

Investeringsutgifterna för perioden januari till augusti uppgår till 724,6 mnkr. Detta innebär att ca 39 % av årets totala investeringsbudget som KF beslutat har upparbetats, motsvarande andel av den nya helårsprognosen (1 557,8 mnkr) är ca 46 %. Under motsvarande period 2023 hade 46 % av investeringsbudgeten upparbetats. Att upparbetat utfall varierar vid samma tidpunkt mellan åren beror bland annat på i vilken fas de största projekten befinner sig.

Helårsprognos

Även under 2024 arbetar kontoret med flera stora projekt varav flera befinner sig i relativt tidiga skeden vilket kan medföra olika utmaningar. Exempelvis kan flera faktorer som kontoret inte har rådighet över medföra förseningar. Det gäller t.ex. ändrade förutsättningar, bygglov, detaljplane- och beslutsprocesser samt eventuella överprövningar.

Helårsprognosen för nämndens investeringar beräknas till totalt till 1 557,8 mnkr, vilket är 309,1 mnkr lägre än den justerade budgeten. Förändringen har gjorts inom idrotten och den utökade ramen. Den enskilt största förklaringen till detta är ändrad plan för Eriksdalsbadet. Vidare har framflyttningar eller förskjutningar i tid så som exempelvis för ny konstgräsplan 11-spelplan Årstafältets BP, ny idrottshall Rågsved Bjursättagatan och ny spelplan och servicebyggnad på Gubbängsfältet. I vissa fall har även den uppskattade utgiften för vissa projekt kunna sänkas jämfört med beslut. Detta är fallet med klimatprojekten där flera miljoner kan sparas genom ett annat upplägg och samordning.

Prognosen inom de långsiktiga planerna (inom ram) uppgår till 810 mnkr vilket är samma som kommunfullmäktiges justerade budget. För de utökade ramarna är prognosen 747,8 mnkr, vilket är 309,1 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget.

Delar av vissa investeringsprojekt är att klassa som kostnader som ej kan aktiveras. Exempel på detta är främst saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. Under år 2024 beräknas dessa ej aktiverbara utgifter inom investeringsverksamheten totalt uppgå till ca 115,1 mnkr inom nuvarande prognos, 37,3 mnkr exklusive idrottsanläggningar respektive 77,8 mnkr idrottsanläggningar. I T1 var uppskattningen totalt 100 mnkr. I verksamhetsplanen i höstas prognostiserades de till 80 mnkr, 30 mnkr exklusive

idrottsanläggningar respektive 50 mnkr idrottsanläggningar. Som nämnt i verksamhetsplanen är dessa kostnader svåra att uppskatta på förhand.

Höjningen av prognosen till 115,1 mnkr i T2 för ej aktiverbara kostnader hänförs enskilt störst till ökade kostnader för saneringsarbeten i Kristinebergs IP (se vidare kommentar längre fram). De utgifter som bokats som kostnad men kopplas till investeringsprojekt till och med T2 uppgår till ca 62 mnkr, i T1 var motsvarande siffra ca 31 mnkr.

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

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. I en del av projekten kan krävas detaljplaneändringar och fastighetsbildningar, vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid.

I verksamhetsplanen för år 2024 budgeterade kontoret för ca 22 mnkr totalt i köpeskilling för försäljningar. Prognosen sänktes i T1 till ca 10 mnkr och är nu oförändrad i T2.

Försäljningarna avser bostadsrätter samt ett sophus och förråd. Prognosen för försäljningsomkostnaderna för 2024 är i linje med verksamhetsplanen och T1, 3,3 mnkr. Den främsta anledningen till förändringarna är att antalet sålda BRF-lägenheter bedöms minska något på grund av att före detta LSS-lägenheter utreds om de kan användas för andra stadsinterna behov. Nivåerna i prognosen kan vara osäkra och kan behöva justeras under året beroende på nya förändringar i försäljningsarbetet.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Den totala prognosen för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP beräknas uppgå till 99,7 mnkr, varav 2 mnkr avser år 2024. Det är en ökning år 2024 om 0,7 mnkr, vilket beror på en extra beställning till anläggningen samt ökade kostnader för den pågående processen gentemot Trafikverket, vilka är svårbudgeterade. Byggprojektet är slutbesiktigat med godkänt resultat och lokalerna är överlämnade till verksamheten. Kostnaderna i projektet hanteras av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret och belastar således inte kontorets resultat. De presenteras därför inte i uppföljningen av resultaträkningen. Kontoret ser en risk för fortsatta kostnader under år 2025 kopplat till den juridiska processen.

Budgetjusteringar

Drift

Hästa gård (Akalla 4:1)

Under september ska trafikkontoret i samråd med exploateringskontoret överföra drifts- och förvaltningsansvar av Hästa gård (Akalla 4:1) med tillhörande mark till fastighetskontoret. Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner ansökan om budgetjustering för de ökade

drifts- och kapitalkostnader som överföringen innebär, vilket bedöms uppgå till 2,3 mnkr i år.

Ej aktiverbara utgifter

Under år 2024 beräknas de ej aktiverbara utgifterna/driftskostnader som är hänförliga till investeringsverksamheten uppgå till totalt 115,1 mnkr. De utgifter som omförs från investering till drift till och med tertialrapport 2 uppgår till 61,8 mnkr, i enlighet med upparbetat utfall per augusti. Kontoret föreslår att fastighetsnämnden godkänner ansökan om budgetjustering från stadens centrala medelsreserv för 2024 för motsvarande belopp för de ej aktiverbara utgifterna, samt begäran om justering avseende en motsvarande minskning av investeringsramen. De ej aktiverbara utgifterna kommer, även efter omföring till drift, följas upp mot respektive projekts investeringsbudget inom nämndens investeringsplan.

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

Analys av balansräkning

Försäljningar

Kontoret har under året sålt en bostadsrätt i brf HSB:s Kåpan nr 272.

Värdeöverföringar

Utrangering av anläggningstillgångar

Under året har fastighetskontoret gjort värdeöverföringar till exploateringskontoret avseende byggnader på fastigheterna Älvsjö 1:1 och Midsommarkransen 1:8.

Anskaffning av anläggningstillgångar

Kontoret har inte mottagit några värdeöverföringar under året.

Utrangeringar

Örby 4:1/Dalbottens parklek har rivits.

Investeringar

Investeringar – ökning anläggningstillgångar vid förvärv

Under året har två LSS-boenden bestående av totalt 22 bostadsrätter förvärvats i Stadshagen och Hagastaden, dessutom har en förskola förvärvats i Bromma. Allt till ett sammanlagt värde av 103 mnkr.

Investeringar – ökning anläggningstillgångar p.g.a. aktiveringar

Ett flertal projekt har under året aktiverats till ett värde om totalt 446 mnkr, bland annat Vårbergs IP, Gubbängens IP och Kulturhuset (Skansen 23),

Anskaffade maskiner och inventarier

Under året har möbler och inredning till Tekniska Nämndhuset (Klamparen 7) införskaffats till ett värde av 43 mnkr.

Intern kontroll

Fastighetsnämnden fastställde i samband med verksamhetsplan för 2024 nämndens plan för intern kontroll 2024. Totalt 13 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. Arbetet med internkontroll är ett prioriterat område för kontoret.

Slut

Bilagor

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

Bilaga 1 – Investnetto FSK

Bilaga 2 – Investnetto Idrott

Bilaga 3 – Investeringar

Bilaga 4 – Kommentarer stora projekt

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Förvaltningschef	2024-09-19