

Handläggare
Camilla Silfverling
Telefon: 0850827000**Till**
Fastighetsnämnden
2026-12-16

Verksamhetsplan 2026 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan 2026 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 25,1 mnkr för klimatinvesteringar.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 2,5 mnkr avseende investeringsmedel för trygghetsskapande åtgärder.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering om 4,0 mnkr avseende investeringsmedel för upprustning av parklekar.
5. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till budgetjustering avseende minskade intäkter i resultatbudgeten om 40,0 mnkr.
6. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Innehållsförteckning

Inledning	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	5
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan	7
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.3 Stockholms stad ska ge stöd och omsorg där behoven är som störst	7
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.4 Stockholm ska vara en bra stad att åldras i - med god omsorg och stor trygghet	8
KF:s mål för verksamhetsområdet: 1.5 Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv	8
KF:s inriktningsmål: 2. Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning	12
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	13
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar	16
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar	19
KF:s mål för verksamhetsområdet: 2.4 Stockholmarens hälsa ska främjas genom ren luft, rent vatten och giftfria miljöer	20
KF:s inriktningsmål: 3. Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla	22
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd	23
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.2 I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb	29
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med	29
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	30

KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	32
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	34
KF:s mål för verksamhetsområdet: 3.7 Stockholm ska vara en öppen, jämställd och demokratisk stad som samarbetar internationellt	35
Redovisning av ekonomi.....	37
Nämndens ekonomiska förutsättningar	37
Investeringar	48
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	49
Verksamhetsprojekt (driftprojekt)	50
Budgetjusteringar.....	50
Systematiskt kvalitetsarbete.....	51
Övrigt	52

Bilagor

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

Bilaga 1: Investeringar 2026

Bilaga 2: Investnetto FSK

Bilaga 3: Investnetto idrott

Bilaga 4: Kommentarer stora projekt VP 2026

Bilaga 5: Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan

Bilaga 6: System för internkontroll vid Fastighetskontoret 2026

Bilaga 7: Plan för upphandling 2026-2028

Bilaga 8: Ansökan om budgetjustering investering

Bilaga 9: Ansökan om budgetjustering drift

Bilaga 10: Ledningens genomgång av informationssäkerhet

Inledning

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, säkrar kultur- och föreningslivets tillgång till ändamålsenliga lokaler inom kontorets bestånd, stärker underhållet av fastighetsbeståndet, vårdar byggnader och objekt med kulturhistoriska värden samt håller nere lokalhyreskostnaderna på både kort och lång sikt för stadsinterna hyresgäster. Kontoret ska stärka den långsiktiga ekonomiska lönsamheten genom strategisk utveckling, arbeta för att hålla nere kostnaderna och förädling av kommersiella fastigheter. Kontoret ska minska sin totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energieffektiviseringar, öka produktionen av förnybar energi samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden.

Kontoret redovisar ett resultat i balans i budgeten för 2026 inklusive ansökt budgetjustering. Kontoret fortsätter sitt fokus på att skapa förutsättningar för långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontorets uppdrag ska kunna uppfyllas. Under året bedöms risken kvarstå att återhämtningen i den svenska ekonomin dröjer längre än väntat. Konjunkturläget bedöms få fortsatt påverkan på kontorets verksamhet samt även för kontorets hyresgäster.

Den totala investeringsbudgeten i verksamhetsplan år 2026 har höjts med 420 mnkr jämfört med verksamhetsplan år 2025, den utökade investeringsramen har höjts medan den långsiktiga har bibehållits i samma nivå som föregående år. De enskilt största planerade investeringarna i budgeten för det kommande året är upprustningar av Vällingby sim- och idrottshall och Stadsbiblioteket.

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

Inom kontorets varierade fastighetsbestånd kan stockholmarna ta del av ett rikt kulturliv genom teatrar, restauranger och nöjesutbud i ändamålsenliga lokaler, en aktiv fritid på idrottsanläggningar och medborgarhus, samt erbjudas tillgänglig natur i de naturreservat kontoret förvaltar. Många av kontorets byggnader är en viktig del av stadens historia och har höga kulturhistoriska värden vilka kontoret ska bevara och tillgängliggöra.

Att anpassa och utveckla lokaler görs i ständig dialog med kontorets hyresgäster för att motsvara det stadens medborgare efterfrågar. Under året fortsätter kontoret i samarbete med berörda förvaltningar arbetet med att få till en långsiktig hållbar förvaltning av det samlade lokalbeståndet för kultur och föreningsliv.

Kontoret förvaltar många lokaler som bidrar till att barn och unga ges möjlighet till en meningsfull och trygg fritid som främjar lärandet och sociala förmågor. Kontoret fortsätter arbetet med att utveckla parkleksbyggnaderna i samarbete med berörda förvaltningar.

Ett av kontorets uppdrag är att tillhandahålla och förvalta lokaler primärt för stadens egna verksamheter. På Kungsholmen har kontoret inventerat fastighetsbeståndet för att kunna erbjuda stadens verksamheter nya kontorslokaler. Ett flertal byggnader renoveras och

verksamhetsanpassas för hyresgäster inom staden, exempelvis Klamparen 11, Pilträdet 12 samt Glasbruket 3.

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer samhällsviktiga funktioner såsom till exempel brandstationer. Under året slutförs renoveringen av brandstationerna på Kungsholmen och i Farsta, för att säkerställa att dessa fastigheter är rustade för räddningstjänstens viktiga arbete.

Under året fortsätter kontoret upprusta skyddsrum inom beståndet. Samtliga skyddsrum beräknas vara färdigställda 2030. För upprustning av specialskyddsrummen har kontoret fått särskilda medel tilldelade från MSB (som 1 januari 2026 ändrat namn Myndigheten för civilt försvar). Under året kommer Konserthusgaragens skyddsrum moderniseras. Skravelbergets skyddsrum kommer projekteras och bland annat Katarinabergets skyddsrum kommer inventeras. Utöver dessa fortsätter kontoret att inventera de mindre specialskyddsrummen enligt plan.

Även kommersiella lokaler inryms i beståndet. Under året påbörjas uppförandet av byggnader för restaurang- och gatuköksverksamhet på Östermalmstorg.

Att ha nära till anläggningar och ytor för fysisk aktivitet är en viktig förutsättning för att stockholmarna ska kunna ha ett rikt idrottsliv. Kontoret renoverar och bygger nya funktioner på idrottsanläggningar som till exempel bullerplank och servicebyggnader. 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. Detta tillskapar nya idrottsanläggningar med olika inriktningar på flera platser i staden.

Underhåll av stadens fastigheter är ett av kontorets viktigaste ansvarsområden för att säkerställa medborgarnas och de anställda inom stadens tillgång till lämpliga, säkra och i tillämplig mån energieffektiva lokaler. För att säkerställa en långsiktig underhållsplanering kommer kontoret under året intensifiera arbetet med att införa en mer systematisk underhållsplanering med adekvat systemlösning. Införandet av en mer IT-baserad lösning möjliggör för en mer detaljerad planering både utifrån det faktiska underhållet men även utifrån en ekonomisk planering och prognostisering.

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

Stockholm ska vara en stad där alla barn och unga växer upp under jämlika och trygga förhållanden, ges möjlighet till delaktighet och meningsfulla fritidssysselsättningar samt kan utvecklas efter sina egna förutsättningar.

I kontorets byggnader ska barn känna sig välkomna och sedda. De ska kunna röra sig tryggt och säkert i lokalerna. Genom att göra barnkonsekvensanalyser i alla större projekt och projekt som involverar barn tillser kontoret att barnrättsperspektivets tillgodoses. Kontoret arbetar aktivt med att öka tryggheten kring byggnader i beståndet.

Kontoret ska i enlighet med, Stockholms stads program för barns rätt till kultur, arbeta för att delaktighet och inflytande ska främjas. Kontorets lokaler med offentlig verksamhet ska bjuda in till lek och spontant skapande eller kulturutövande. Kontoret har många byggnader med

barn som målgrupp så som bibliotek, kulturskolan, kulturhus, museum, konsthallar, parklekar och fritidsgårdar.

Även kontorets idrottsanläggningar, förskolor och föreningslokaler och naturreservat nyttjas av barn och unga.

Genom samverkan med stadsdelsförvaltningarna, förskoleförvaltningen, idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen planeras behov och utveckling av byggnader i syfte att skapa förutsättningar för att underlätta för föreningsliv och olika verksamheter som bidrar till en meningsfull fritid för barn och unga.

Under året kommer en byggnad renoveras till fritidsbibliotek i Spånga by (del av Akalla 4:1) där barn och unga ska kunna låna sport-och fritidsutrustning. Byggnaden ska även kunna användas till andra verksamheter framåt.

Kontorets idrottshallar och idrottsplatser nyttjas i stor utsträckning även av skolidrotten. Vid uppförandet av nya samt vid renovering av gamla byggnader anpassas vid behov lokalerna för att möjliggöra för skolidrott, 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.

Alla barn ska ha möjlighet att upptäcka natur och ha tillgång till en hälsosam miljö. Kontoret tillgängliggör därför för lek och aktiviteter för barn i de förvaltade naturområdena. I kontorets bestånd finns även äldre gårdar och torp, ofta i naturområden som besöks av skolorna i utbildningssyfte vid friluftsdagar och studiebesök. Kontoret kommer under året fortsätta utvecklingen av Hästa gård och del av Igelbäckens naturreservat tillsammans med arrendatorn samt Järva stadsdelsförvaltning.

Nämndmål: Möjliggöra en aktiv fritid för barn och ungdomar

Förväntat resultat

- Fler barn och unga har fått möjlighet till en meningsfull fritid genom ny- och ombyggnationer av parkleksbyggnader.

Kommentar

Kontoret förvaltar stadens parkleksbyggnader, vilka ska vara mötesplatser med generösa öppettider och med trygga vuxna förebilder. Verksamheten i byggnaderna har utvecklats över tid och kontoret arbetar för att kunna få in nya användningsområden av parkleksbyggnaderna såsom fritidsgårdar, öppen förskola eller föreningsliv.

Då parkleksbyggnaderna ofta är placerade på allmän plats/parkmark i gällande detaljplaner, genomför kontoret en översyn av vilka parklekar som kräver nya detaljplaner, för att möjliggöra nybyggnad och/eller bygglov för ändrad användning av verksamheterna.

Under året slutförs uppförandet av en ny parkleksbyggnad i Fagerlidsparken i Farsta stadsdelsområde, med planerat tillträde till årsskiftet 2026/2027. Den nya byggnaden uppförs för att ge barn och unga möjlighet till en inomhuslokal, och ska kunna fungera som såväl

öppen förskola som fritidsgård.

Tillsammans med Bromma stadsdelsförvaltning ser kontoret över möjligheten att flytta en tomställd parkleksbyggnad från Starbo parklek i Hässelby-Vällingby stadsdelsområde till fastigheten Hälsningen 3 inom Bromma stadsdelsområde. Efter en eventuell flytt kommer det att finnas parkleksbyggnader i alla stadsdelsområden inom staden.

Ytterligare utveckling av parkleksbyggnader planeras, vilket för kontorets del innebär att verksamhetsanpassningar i lokalerna även fortsättningsvis kommer att beställas av stadsdelsförvaltningarna.

Kontoret arbetar även med att ta fram ett rumsfunktionsprogram för parkleksbyggnader vilket ska effektivisera kontorets process att projektera och uppföra dessa. Avsikten är att hitta en typ-modell för parkleksbyggnadernas utförande med en flexibel lösning som går att anpassa efter plats och behov. Arbetet kommer fortgå under året genom workshops med stadsdelsförvaltningarna.

Verksamheten i byggnaderna har utvecklats över tid och kontoret arbetar för ytterligare tillgängliggöra parkleksbyggnaderna för allmänheten och kunna få in nya användningsområden såsom fritidsgårdar, öppen förskola eller föreningsliv.

Under året 2026 firas parklekarnas 90-årsjubileum i staden där parklekarnas viktiga verksamhet och historia uppmärksammas. Kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna leder arbetet med kommunikation och eventplanering. Fastighetskontoret ska bidra till arbetet genom lämpliga kommunikationsinsatser i samverkan med förvaltningarna ovan.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska möjliggöra utökad användning av parkleksbyggnader vid om- och nybyggnation.	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska ta fram ett rumsfunktionsprogram för parklekar.	2026-01-01	2026-12-31

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

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. Kontoret har fortsatt dialog med respektive stadsdelsförvaltning och relevanta nämnder för att planera behovet av förskolelokaler.

Kontoret möjliggör för skolans verksamhet och i synnerhet skolidrotten genom sim- och idrottsanläggningar samt naturreservat som finns tillgängliga i alla delar av staden.

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

Alla stockholmare ska få de insatser, stöd och skydd 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 (Lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade) och SoL (Socialtjänstlagen). Under året beräknar kontoret att tillträda servicelägenheter i Brf

Bruket i Klockelund i Farsta med 14 lägenheter fördelade på fyra våningsplan. Kontoret arbetar fortlöpande med renovering av befintliga LSS-boenden.

Kontoret fortsätter löpande med att förbättra tillgängligheten för personer med funktionsnedsättningar i de projekt som kontoret genomför. Vad gäller tillgänglighet i publika lokaler så styrs detta arbete främst av lagkrav och stadens egna ambitioner inom området. Vid ny- och större ombyggnation träder aktuella lagkrav i kraft och det nya som byggs ska vara i enlighet med dessa krav.

För allas rätt till kultur och fritid är Stadens *Program för tillgänglighet och delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2024-2029* samt dess tillämpningsanvisningar viktiga styrdokument vid underhållsinsatser och planering av om- och nybyggnadsprojekt i kontorets byggnader. Kontoret arbetar med principer som universell utformning för att till exempel den byggda miljön ska utformas så att den ska kunna användas av alla i största möjliga utsträckning, utan behov av anpassning eller specialutformning. Kontoret har också tekniska anvisningar för fysisk tillgänglighet som tydliggör tekniska krav och fungerar som ett stöd för kontorets organisation samt för entreprenörer och konsulter.

Kontoret samarbetar med nämndens råd för funktionshinderfrågor samt med tillgänglighetskonsulter i relevanta projekt som tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas. Kontoret deltar i funktionshindersrådets sammanträden och presenterar olika projekt för att säkerställa att synpunkter från funktionshinderrådet kan inarbetas i ombyggnads- och nybyggnadsprojekt i ett tidigt skede. Projektering av idrottsanläggningar sker i nära samarbete med idrottsförvaltningen för att säkerställa att tillgänglighetsaspekter prioriteras och integreras i efterfrågade idrottsfunktioner. Under året kommer kontoret bland annat arbeta aktivt med till- och frångänglighet efter den nulägesanalys där 37 av kontorets sim- och idrottshallar inventerats och utvärderats gällande övergripande tillgänglighet på uppdrag av idrottsförvaltningen.

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

Stockholm ska vara en äldrevänlig stad, med ett äldreperspektiv i stadsplaneringen. Det ska finnas möjligheter för alla oavsett ålder och funktionsförmåga att ha möjlighet till en hög livskvalitet, god hälsa och att leva ett självständigt liv. Kontoret ska vid investeringsprojekt och omfattande renoveringsarbeten beakta framkomlighet och tillgänglighet för samtliga medborgare oavsett ålder eller funktionsförmåga.

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

Kontorets fastighetsbestånd inrymmer många olika verksamheter för stadens medborgare att ta del av, exempelvis idrottsanläggningar, föreningslokaler, medborgarhus, kulturhus, ateljéhus, museer, bibliotek, parkleksbyggnader, äldre gårdar och stugor. Hyresgästerna i kontorets lokaler driver ett brett utbud av verksamheter, allt från konstnärskap till restauranger och scoutmöten. Genom att tillgodose lokalbehoven för dessa hyresgäster kan kontoret bidra till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv för stockholmarna. Arbetet med att nya kultur- och

idrottsytor ska finnas med tidigt i stadsplaneringen fortsätter i samarbete med berörda nämnder.

I enlighet med *Stockholms stads program för barns rätt till kultur* ska kontoret arbeta för att barns delaktighet och inflytande ska främjas. Kontorets lokaler med offentlig verksamhet ska bjuda in till lek och spontant skapande eller kulturutövande. Kontoret har många byggnader där barn är en prioriterad målgrupp eller i fokus för verksamhetsutövaren, såsom teatrar, bibliotek, kulturhus, museum, konsthallar, kulturskolan och parkleksbyggnader. Kontoret ska arbeta tätt med hyresgästerna och berörda förvaltningar i dessa byggnader för att utforma lokalerna med barnen i fokus.

Som ett led i att säkra kultur- och föreningslivets tillgång till ändamålsenliga lokaler ska en utredning genomföras om kulturnämnden ska agera hyresgäst i vissa fastigheter som förvaltas av fastighetsnämnden.

Kontoret förvaltar många byggnader med höga kulturhistoriska värden som är en del av det nationella kulturarvet och varav flera är betydelsefulla signaturbyggnader, såsom Stadshuset (Eldkvarnen 1) och Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16).

Kontoret tar fram vårdprogram i samarbete med Stadsmuseets antikvarier i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om hanteringsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader inom fastighetskontorets bestånd. Kontorets över 100 blåklassade byggnader hanteras nu i något av de 40-tal vårdprogram som finns framtagna. Kontoret fortsätter att upprätta, revidera och utveckla vårdprogrammen för en hållbar och varsam förvaltning.

Kontoret kommer under året fortsätta att vårda dessa byggnader genom en ansvarsfull förvaltning. I särskilda fall även då kontoret inte har full kostnadstäckning.

Under året fortsätter eller planeras varsamma renoveringar av flera av kontorets åtta byggnadsminnen i nära samarbete med länsstyrelsen, bland annat byggnadsminnet Sturehovs slott (Sturehov 1), Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), Oscarsteatern (Hasseln 4), Stockholms Stadion (Norra Djurgården 1:42) samt Nobelfabriken (Svavelsyran 1). Under året kommer en underhållsplan för trädgården i Paschens malmgård (Vasastaden 1:64) tas fram för att säkra en hållbar och långsiktig förvaltning av byggnadsminnet.

För att tillgängliggöra kulturmiljön i Vinterviken och byggnadsminnet Nobelfabriken (Svavelsyran 1) pågår ett arbete tillsammans med Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning med att se över skyltningen i området.

I Stadshuset (Eldkvarnen 1) står stadshustornet inför en kommande omfattande renovering och planeringen för detta projekt fortgår. Även andra projekt fortlöper, exempelvis omförgyllningar och renovering av belysningsarmatur i original.

Ett antal fastigheter i beståndet innehåller sedan byggnadstiden lösa inventarier i form av möbler och konst knutna till byggnaden, exempelvis Stadshuset (Eldkvarnen 1), Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16), Börshuset (Rådstugan 1), Oscarsteatern (Hasseln 4), Sturehovs slott (Sturehov 1:2), Medborgarhuset (Medborgarhuset 1), Kulturhuset (Skansen 23) och Liljevalchs (Konsthallen 1). Kontoret fortsätter under året arbetet med att inventera samt utreda ägarförhållandena till dessa inventarier.



Kontoret fortsätter även delta aktivt i stadens sektorsövergripande arbete med civilberedskap avseende kulturarvsfrågor.

Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns såsom friluftsområden och natur- och kulturresevat. Kontoret ska bidra till att uppfylla intentionerna i programmet *Stockholms stads program för idrott, motion och friluftsliv 2024-2028*, bland annat genom att utveckla dessa resevat som mötesplatser. Förutom att vara viktiga spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald, ges här möjlighet till ett aktivt friluftsliv likväl möjlighet till avkoppling och återhämtning. Ett högt besöksstryck ställer stora krav på skötsel och underhåll av bland annat toaletter, grillplatser, cykel- och gångvägar på dessa platser. I Järva fortsätter arbetet med att utveckla stadens del av Igelbäckens kulturresevat. I kontorets natur- och kulturresevat finns även byggnader med stor betydelse för förståelsen av områdenas historia.

Idrottande och rörelse är avgörande för stockholmarnas hälsa och välmående och ökar sociala värden i närområdet. Kontoret arbetar tillsammans med idrottsförvaltningen för ett brett utbud av idrottsanläggningar, spontanidrottsytor och ett levande idrottsliv i alla delar av staden för att fler ska få möjlighet att utöva idrott på lika villkor. Inom den pågående satsningen idrottsmiljarden kommer ett stort fokus ligga på genomförandet av en rad projekt som kommer tillskapa nya idrottsanläggningar på flera platser i staden, vilket ger förutsättningar för fler barn och ungdomar att delta i ett aktivt fritidsliv.

Flera idrottsprojekt med varierande användningsområden befinner sig i olika faser och arbetet fortsätter under året med att driva projekt som till exempel fotboll- och friidrottshall på Enskede IP och upprustningen av Brännkyrkahallen framåt. Kontoret föreslår också inleda förvärv av idrottscentrum Gjutmästaren 6 i Bromma.

I Järva ska kontoret, i samverkan med Järva stadsdelsnämnd, arbeta med att tillgängliggöra eventuella lokaler för föreningsliv, kulturverksamheter och andra besöksanläggningar. I området påbörjas uppförandet av nya Akallahallen och utveckling av Stenhagens BP intill. Planering för ny sim- och idrottshall i Husby fortsätter också. En förstudie om Knutby bollplan för att pröva förutsättningarna för en plan som uppfyller måtten för tävlingsmatcher ska tas fram i samarbete med berörda nämnder. Kontoret ska i samarbete med idrottsförvaltningen påbörja planeringen av en 11-spels konstgräsplan med kringfunktioner som en del av det planerade fotbollscentret i östra Kista. Konstgräsplanen ska utvecklas i nära dialog med det lokala föreningslivet.

Kontoret påbörjar under året byggnationen av till exempel ny is- och idrottshall på Hagsätra IP, nya Bäverdalens idrottshall i Rågsved och Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp. Planering av Hammarbyhöjdens idrottshall och Hjorthagshallen B fortgår. Planering gällande Kristinebergshallarna fortsätter, men innan en byggnation kan påbörjas behöver exploateringskontoret genomföra utbyggnad av gator och infrastruktur, som flyttats fram i tiden. Friidrottshallen på Bällsta IP har fått justerad tidplan utifrån stadens övergripande planering av utveckling av området.

Under året både utvecklas och planeras även för nya bollplaner som till exempel Herrängens BP i Älvsjö och 11-spels konstgräsplan på Gubbängens sportfält. Utöver detta utvecklar kontoret befintliga utomhusanläggningar med till exempel bullerplank, servicebyggnader,

konstgräs, spontanidrottsytor och trygghetsskapande åtgärder.

Simkunnigheten i staden ska öka. För att kunna erbjuda verksamhetsanpassade simhallar fortsätter den omfattande upprustningen av Vällingby sim- och idrottshall. Kontoret planerar också för nya Västertorps sim- och idrottshall. Även nya sim- och idrottshallar utreds och planeras för på Skarpnäcksfältet och Årstafältet. Arbetet med befintliga och framtida Eriksdalsbadet fortgår. Kontoret föreslås förvärva Sandsborgsbadet från Micasa och planera upprustning av badet.

Det ska finnas möjligheter för barn och vuxna till rekreation och bad i sitt närområde. Kontoret har ett flertal utomhusbad som uppnått sin tekniska livslängd. Under året kommer Älvsjöbadet hållas stängt för renovering och upprustning för att även i framtiden kunna erbjuda stadens medborgare en viktig samlingspunkt under sommarmånaderna. Kontoret kommer också byta vattenreningen på Nytorpsbadet för att hålla anläggningen i skick tills en större upprustning kan utföras - här är kontoret beroende av stadsutvecklingsprojektet för området. Planering inför renovering och utveckling av Vanadisbadet samt utredning för Kampementsbadet kommer fortsätta.

Idrottsförvaltningen tillsammans med kontoret kommer samarbeta kring förråds möjligheter på idrottsanläggningar.

Vad gäller bastuförfrågningar kommer kontoret fortsätta medverka i de möten där trafikkontoret är sammankallande och där diskussioner pågår i frågan.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Idrottsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden inventera förråds möjligheter på stadens idrottsanläggningar och föreslå platser där utbyggnader av sådana bör göras	2026-01-01	2026-06-30
 Trafiknämnden ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholms Hamn AB förbättra stadens "en väg in" för bastuförfrågningar, besluta om stadsövergripande riktlinjer samt förutreda och peka ut lämpliga platser för bastu. I det senare ska nämnden särskilt samråda med stadsbyggnadsnämnden och stadsdelsnämnderna	2026-01-01	2026-04-30

Nämndmål: Utveckling och användande av fastigheter utifrån medborgarbehov

Förväntat resultat

- Fler medborgare har fått möjlighet till en meningsfull fritid genom ny- och ombyggnationer av idrotts- och kulturanläggningar samt utveckling av natur- och kulturresevat.

Kommentar

Kontoret fortsätter att stärka och bygga upp en systematisk samverkan med övriga förvaltningar och bolag utifrån ett medborgarbehov.

Den varsamma renoveringen och utvecklingen av Stadsbiblioteket (Spelbomskan 16) fortsätter under året. Projektet ska vara klart till 100-årsjubileet 2028.

Planeringen för upprustning av Liljevalchs (Konsthallen 1), Bergstenshuset fortsätter. Även

hemgården Pelarbacken 4 med dess förenings- och butikslokaler samt Hägerstensåsens medborgarhus (Valutan 1) står inför upprustningar.

På Östermalmstorg fortsätter kontoret arbetet med att uppföra två byggnader med för restaurang- och gatuköksverksamhet.

För att förbättra tillgängligheten i kontorets bestånd kommer kontoret bland annat arbeta aktivt med till- och frångänglighet efter den nulägesanalys där 37 av kontorets sim- och idrottshallar inventerats och utvärderats gällande övergripande tillgänglighet på uppdrag av idrottsförvaltningen.

Under året kommer kontoret tillsammans med arrendatorn, Järva stadsdelsnämnd och andra berörda nämnder fortsätta att utvecklingen av Hästa gård och del av Igelbäckens kulturresevat till en öppen och levande stadsbondgård och naturområde för stadens medborgare.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Idrottsanläggningar: Kontoret ska i samarbete med IDF genomföra till- och frångänglighetsåtgärder i idrottsanläggningar utifrån framtagna rapporter.	2026-01-01	2026-12-31
Naturreservat: Kontoret ska vidareutveckla Hästa gård och Igelbäckens kulturresevat för medborgarna.	2026-01-01	2026-12-31

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

Kontoret arbetar enligt stadens Miljöprogram 2030 och tillhörande handlingsplaner med fokus på att minska den totala klimatpåverkan, intensifiera arbetet med energieffektiviseringar och öka produktionen av förnybar energi samt bidra till att stärka den biologiska mångfalden.

Arbetet ligger i linje med målen i Agenda 2030 om hållbara städer och samhällen; hållbar energi för alla; hållbar konsumtion och produktion; ekosystem och biologisk mångfald samt bekämpa klimatförändringarna.

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan, undvika rivning, delta i etableringen av en återbrukscentral och återbruka material där det är möjligt.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid installera solceller där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Arbetet med att främja hållbara transporter och utveckla laddinfrastrukturen i fastighetsbeståndet fortsätter också.

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter för att bidra till stadens energi- och klimatmål samt för att minska på energikostnaderna för stadens förvaltningar.

För att säkerställa resurseffektivitet och minska klimatpåverkan arbetar kontoret även vidare med att utveckla det systematiska arbetet med återbruk och öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande.

Kontoret fortsätter också att förvalta och utveckla de naturreservat samt natur- och friluftsområden som finns i kontorets bestånd med ambitionen att öka tillgängligheten samt

stärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Arbetet med att klimatanpassa kontorets fastighetsbestånd fortsätter, genom arbetet gällande anpassning till skyfall och värmeböljor, att minska riskerna för negativa effekter av klimatförändringarna.

Kontorets byggnader ska ha en inom- och utomhusmiljö fri från miljö- och hälsostörande ämnen och ställer krav på vilka bygg- och anläggningsvaror som får användas vid om- och nybyggnation samt vilka produkter och material som får användas inom driftverksamheten.

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

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation samt arbetet med energieffektiviserande åtgärder för att nå stadens energi- och klimatomål samt för att hålla nere energikostnaderna för stadens förvaltningar. 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 konkretiseras under respektive kopplade nämndmål: *En klimatsmart verksamhet* och *En resurseffektiv verksamhet*.

Utöver vad som beskrivs under respektive nämndmål kommer kontoret även att i samarbete med kommunstyrelsen utreda tillvägagångssätt för hållbara och hälsofrämjande matmiljöer på stadens idrotts- och kulturanläggningar samt delta i arbetet att etablera en återbrukscentral för byggmaterial för stadens verksamheter som leds av serviceförvaltningen.

Tillsammans med stadens byggande bolag och miljöförvaltningen kommer kontoret även att delta i det arbete som leds av kommunstyrelsen gällande att utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggtreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Andel upphandlingar som bidrar till cirkularitet	55 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Elproduktion baserad på solenergi	0,2 GWh	10,7 GWh	År
 Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader	320 kg CO ₂ e per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Köpt energi i stadens organisation	67,4 GWh	1 675 GWh	År
 Mängd byggavfall vid nyproduktion	20 kg per m ² BTA	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Relativ energianvändning	127,5 (kWh/enhet)	Tas fram av nämnd/styrelse	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, kulturnämnden och Kulturhuset Stadsteatern AB utreda	2026-01-01	2026-12-31



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
tillvägagångssätt för hållbara och hälsofrämjande matmiljöer på stadens idrotts- och kulturanläggningar		
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, Stockholms Stadshus AB, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB utreda möjligheter till införande av bonusvitesmodell för kravställning i upphandling av byggentreprenader och i byggprojekts utförandeskede i syfte att minska klimatpåverkan och främja ökat återbruk	2026-01-01	2026-12-31
 Servicenämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och S:t Erik Markutveckling AB, och i samråd med arbetsmarknadsnämnden, exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, AB Familjebostäder, AB Stockholms hem, AB Svenska Bostäder, Micasa Fastigheter i Stockholm AB, SISAB och Stockholm Vatten och Avfall AB etablera en återbrukscentral av byggmaterial för stadens verksamheter och i första hand pröva att driva verksamheten i egen regi	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: En klimatsmart verksamhet

Förväntat resultat

- Klimatpåverkande utsläpp från kontorets verksamhet har minskat
- Installerad effekt av solenergi i fastighetsbeståndet har ökat

Kommentar

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation genom att välja material och konstruktionslösningar med lägre klimatpåverkan, undvika rivning samt bevara och återbruka material där det är möjligt. En viktig del i arbetet är genomförandet av klimatberäkningar i olika skeden av om- och nybyggnation för att möjliggöra klimatsmarta val samt för att säkerställa att kommande gränsvärden för klimatbelastning i byggskedet inte överskrids. Vid större om- och nybyggnationer arbetar kontoret utifrån en nivå som motsvarar minst Miljöbyggnad Silver, när det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Under året kommer kontoret att påbörja en kartläggning av kontorets klimatpåverkande utsläpp från inköp i syfte att ta fram prioriterade åtgärder för att minska utsläppen samt att öka kunskapen. Inköp och upphandling är ett viktigt och strategiskt verktyg i klimatomställningen och kontoret arbetar kontinuerligt med att vidareutveckla krav för att minimera klimatpåverkan vid upphandling. De föreslagna åtgärderna för minskade utsläpp tillsammans med eventuella ytterligare insatser för materialsubstitution, effektivare byggprocesser eller fossilfria transporter och arbetsmaskiner kan komma att påverka kostnaderna för framförallt investeringsprojekt i en negativ riktning. För att undvika en för stor kostnadsökning kommer kontoret nyttja beviljade medel för särskilda klimatinvesteringar avseende 2026.

I samband med underhåll, renovering och hyresgäst Anpassning 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 förlänga livslängden och undvika förtida utbyte av byggnadsmaterial vilket minskar den totala klimatpåverkan från byggnation samtidigt som det håller

ner hyresnivåerna. Tillsammans med miljöförvaltningen kommer kontoret även att skala upp arbetet med livscykelanalys i byggprocessen och utreda ytterligare metoder för att minska klimatpåverkan från byggnation.

Vid nyproduktion och större ombyggnationer är ambitionen att alltid 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. Kontoret har fortfarande en stor potential för ökad produktion av solenergi i befintligt bestånd och kommer fortsätta arbetet med att installera fler solcellsanläggningar på befintliga byggnader samt utreda möjligheten att bygga ut befintliga anläggningar. Kontoret kommer även att utreda solceller på fasad samt kombinationen av solceller och vegetation när möjlighet till detta har identifieras. Kontoret följer den tekniska utvecklingen gällande lagring av överskottsenergi gällande den egna elproduktionen.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
Installerad effekt solenergi	1 390 kWp		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska påbörja en kartläggning av kontorets klimatpåverkande utsläpp från inköp i syfte att ta fram prioriterade åtgärder samt öka kunskapen.	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: En resurseffektiv verksamhet

Förväntat resultat

- Kontorets fastighetsbestånd har blivit mer energieffektivt
- Det systematiska arbetet med återbruk och cirkulärt byggande vid om- och nybyggnation har utvecklats.

Kommentar

Kontorets energieffektiviseringsarbete fortsätter för att bidra till stadens energi- och klimatmål samt för att minska på energikostnaderna för stadens förvaltningar. Detta sker genom kontinuerlig driftoptimering och utveckling av digital styrning samt genom ett fortsatt arbete med djupgående energiinventeringar av prioriterade objekt i fastighetsbeståndet med syfte att identifiera kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder på kort och lång sikt.

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.

Energianvändningen påverkas även av hyresgästernas verksamhet och engagemang. För att påverka den användningen nyttjas, när så är tillämpligt, gröna hyresavtal. Kontoret fortsätter samarbetet med idrottsförvaltningen gällande åtgärder som bidrar till att sänka energiförbrukningen för idrottsanläggningar. För att kunna skilja på fastighetsenergi och

verksamhetsenergi samt för att kunna identifiera energieffektiviseringspotential fortgår arbetet med att utöka mängden mätpunkter samt utveckla uppföljningen.

Kontoret fortsätter arbetet med att minska klimatpåverkan och öka resurseffektivitet i ny- och ombyggnation genom att utveckla det systematiska arbetet med återbruk och öka antalet projekt med inslag av cirkulärt byggande. Kontoret genomför alltid en återbruksinventering vid större ombyggnationer och/eller rivningsarbeten med målet att ta tillvara material och produkter som bedöms lämpliga för återbruk.

Under året kommer kontoret att delta i arbetet att etablera en återbrukscentral för byggmaterial för stadens verksamheter som leds av serviceförvaltningen. I samband med att återbrukscentralen etableras och tas i bruk kommer kontoret fortsätta att utveckla kontorets systematiska arbetssätt gällande återbruk och cirkulärt byggande för skala upp arbetet med återbruk och inkludera nyttjandet av stadens gemensamma återbrukscentral på ett så optimalt sätt som möjligt.

Kontoret fortsätter även arbetet med att utveckla kravställning i upphandling som bidrar till ökad cirkularitet, genom att exempelvis ställa krav på återbrukade och återvunna material, lösningar som minskar materialåtgång, lång livslängd på produkter, samt lösningar som möjliggör demontering, återvinning och återbruk i framtiden.

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 och kontoret tagit fram och deltar även i stadens kontinuerliga arbete med en hållbar plastanvändning. Under året kommer kontoret att påbörja framtagandet av en plan för avfallsminimering för kontorets verksamhet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska genomföra djupgående energikartläggningar av prioriterade objekt i fastighetsbeståndet.	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska utveckla kontorets arbetssätt gällande återbruk och cirkulärt byggande för att inkludera nyttjandet av stadens kommande återbrukscentral av byggmaterial.	2026-01-01	2026-12-31

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

Genom att förvalta, utveckla och tillgängliggöra natur- och friluftsområden i och utanför staden 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.

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 2.2 konkretiseras under respektive kopplade nämndmål: *Stärkt biologisk mångfald i fastighetsbeståndet* och *Klimatanpassade fastigheter*.

Utöver vad som beskrivs under respektive nämndmål kommer kontoret även i samarbete med bland annat Järva stadsdelsnämnd tydliggöra långsiktiga förutsättningar för koloniområden i

stadsdelsnämndsområdet.

Kontoret kommer även att delta i den aktivitet som leds av stadsledningskontoret om att genomföra en kartläggning av dricksvattenpunkter och identifiera var det finns behov av att etablera nya sådana.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Andel inköpta ekologiska livsmedel i kronor	70 %	70 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Järva stadsdelsnämnd ska i samarbete med exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och trafiknämnden tydliggöra långsiktiga förutsättningar för koloniområden i stadsdelsnämndsområdet	2026-01-01	2026-12-31
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, trafiknämnden, stadsdelsnämnderna och Stockholm Vatten och Avfall AB genomföra en kartläggning av dricksvattenpunkter och identifiera var det finns behov av att etablera nya dricksvattenpunkter utifrån värmeproblematiken	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: 1. Stärkt biologisk mångfald i fastighetsbeståndet

Förväntat resultat

- Tillgängligheten till natur- och kulturresevat samt friluftsområden i kontorets bestånd har ökat
- Ekosystemtjänster och biologisk mångfald i fastighetsbeståndet har utvecklats

Kommentar

Kontoret fortsätter att förvalta naturreservaten utanför stadens gräns med ambitionen att öka tillgängligheten samt stärka och utveckla de gröna värdena, ekosystemtjänster och biologisk mångfald. Kontoret fortsätter även att förvalta, utveckla och tillgängliggöra de natur- och friluftsområden som finns i kontorets bestånd som exempelvis skogar, betesmarker, vandringsleder, motionsspår och kulturresevat. Dessa spelar en viktig roll både för stockholmarnas hälsa och deras möjlighet till rekreation, men fungerar även som viktiga spridningskorridorer och som naturliga kolsänkor som minskar stadens klimatavtryck. Genom att tillgängliggöra dessa platser, till exempel med tydliga entréer till reservaten samt bättre skyltning och cykelleder, skapas attraktiva mötesplatser för alla att upptäcka och utforska.

Kontoret arbetar även med att utveckla ekosystemtjänster och främja den biologiska mångfalden i fastighetsbeståndet där det är möjligt och lämpligt. Vid nybyggnation ställs krav på att befintliga ekosystemtjänster ska bevaras eller kompenseras i de fall de inte kan bevaras, dessutom ska alltid möjligheten till att utveckla nya eller förstärka befintliga ekosystemtjänster utredas. Vid nyproduktion vid markanvisning tillämpas systemet med grönytefaktor, GYF. Under året kommer kontoret att ta fram riktlinjer för genomförande av ekologisk kompensation så att ekologiska värden som tas i anspråk i kontorets projekt vid nybyggnation eller anläggningsarbeten ersätts av ekologiska värden i närområdet.

Under året kommer kontoret även att utveckla arbetssätt för att inkludera prioriterade ekosystemtjänster i planerade ny- och ombyggnadsprojekt där det är möjligt, med utgångspunkt i den kartläggning av prioriterade platser för utveckling av ekosystemtjänster som har genomförts i samarbete med miljöförvaltningen. Arbetet inkluderar att implementera stadsdelsvisa åtgärdsförslag för biologisk mångfald där det är lämpligt.

Kontoret deltar även i stadens arbete med framtagande av en trädpolicy och kommer att beakta slutsatser från denna i kontorets fortsatta arbete. Kontoret kommer även säkerställa att skogsbruk som bedrivs på mark som kontoret äger kan ske hyggesfritt, samt se över möjligheten att främja den biologiska mångfalden genom anläggande av ängsmark.

Tillsammans med Järva stadsdelsnämnd och andra berörda nämnder kommer kontoret att fortsätta att utveckla Hästa gård till en öppen och levande stadsbondgård som lockar till besök och aktiviteter för alla åldrar.

Under året kommer kontoret även att kartlägga kontorets avtal som inkluderar inköp av livsmedel med syfte att öka andelen ekologiska och närproducerade varor.

De flesta organismer är inte anpassade till en belyst nattmiljö och behöver skyddas från ljusföroreningar, i synnerhet nattlevande arter. Kontoret fortsätter därför arbetet med att minska och förebygga ljusföroreningar i fastighetsbeståndet enligt stadens strategi för utomhusbelysning. Under året kommer fokus ligga på att kartlägga områden i kontorets bestånd med höga naturvärden och vid behov ta fram förslag på åtgärder i syfte att minska ljusföroreningar.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska utveckla arbetssätt för att inkludera prioriterade ekosystemtjänster i planerade ny- och ombyggnadsprojekt där det är möjligt.	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: 2. Klimatanpassade fastigheter

Förväntat resultat

- Risken för negativa effekter på fastighetsbeståndet till följd av klimatförändringarna har minskat
- Samverkan med förvaltningar och bolag i staden har ökat kontorets kunskap om klimatanpassning och möjliga lösningar.

Kommentar

Kontoret kommer under året fortsätta arbetet med att klimatanpassa fastighetsbeståndet för att minska riskerna för negativa effekter av klimatförändringarna, detta gäller framförallt riskerna vid skyfall och värmebölja. I skyfallsarbetet kommer kontoret att utgå från den genomförda risk- och sårbarhetsanalysen och efter en mer detaljerad utvärdering av risker prioritera åtgärder och inleda dessa. Byggnadens prioritet bedöms utifrån risk för ekonomisk skada, kulturvärde och vilken verksamhet som bedrivs i byggnaden. Åtgärder kommer att inkluderas i planerade ombyggnadsprojekt där så är möjligt.

Kontoret fortsätter samverkan med stadens tekniska förvaltningar och byggande bolag för att dela och ta del av den kunskap som finns om klimatrisker och möjliga lösningar och sprida denna kunskap vidare internt. Kontoret kommer även att bidra i det arbete som leds av stadsledningskontoret med att revidera handlingsplanen för klimatanpassning. Kontoret kommer under 2026 fortsatt att delta i den gemensamma utredningen för skyfallslösning vid Valhallavägen, som genomförs i samarbete med andra fastighetsägare.

För att minska de negativa effekterna av framtida värmeböljor kommer kontoret att fortsätta dialogen med de hyresgäster och verksamheter vars lokaler eller anläggningar ligger på värmeutsatta platser. Det arbete som görs för att inkludera prioriterade ekosystemtjänster i planerade ny- och ombyggnadsprojekt enligt nämndmål *stärkt biologisk mångfald i fastighetsbeståndet* kommer även det bidra till att förbättra fastigheternas motståndsförmåga mot skyfall och värmebölja.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska prioritera och inleda åtgärder av skyfallsrelaterade risker i fastighetsbeståndet utifrån genomförd kartläggning.	2026-01-01	2026-12-31

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

Kontoret arbetar med att främja hållbara transporter 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 konkretiseras under kopplat nämndmål: *Hållbara transporter*.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Andel parkeringsplatser med tillgång till laddinfrastruktur	22 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År

Nämndmål: Hållbara transporter

Förväntat resultat

- Andelen parkeringsplatser med laddinfrastruktur i fastighetsbeståndet har ökat
- Klimatpåverkande utsläpp från upphandlade transporter har minskat

Kommentar

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. I samarbete med idrottsförvaltningen pågår ett systematiskt arbete för att bygga ut antalet laddplatser i anslutning till stadens idrottsanläggningar. Kontoret arbetar även kontinuerligt för att utöka antalet laddplatser på offentliga parkeringar där behov har identifierats.

Utbyggnad av laddinfrastruktur är en komplex fråga och kontoret fortsätter att i samband med utbyggnation utreda bland annat effekt och behov av olika typer av anläggningar, tekniska förutsättningar på olika platser, rådande infrastrukturbegränsningar med kapacitetsbrist i elnätet, prioriteringsordning för utbyggnad och samordning med andra fastighetsägare, samt betallösningar gällande offentliga platser.

Kontoret kommer under året också att fortsätta att bevaka möjligheter till och om möjligt ansöka om externa medel för finansiering av utbyggnad av till exempel laddinfrastruktur.

Vid nyproduktion följer kontoret stadens krav på cykelparkeringstal och vid planering av idrottsanläggningar utgår kontoret alltid från parkeringsstrategin för idrottsanläggningar för att säkerställa säker och tillgänglig parkering för cyklar och lådcyklar.

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. Under året kommer kontoret även att fortsätta att arbeta med konceptet ”cykelvänlig arbetsplats” i syfte att främja ett ökat cykelresande hos kontorets medarbetare. 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 krav på miljöfordon och/eller miljöbränslen vid tillämpliga upphandlingar vilka medför transporter. Under året kommer arbetet med avtalsuppföljning av ställda miljökrav på transporter att utvecklas gällande både ramavtal samt i utvalda projekt.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska följa upp ställda miljökrav på transporter i samtliga ramavtal samt i utvalda projekt.	2026-01-01	2026-12-31

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

Kontorets fastigheter ska ha en inom- och utomhusmiljö fri från miljö- och hälsostörande ämnen och ställer krav på vilka bygg- och anläggningsvaror som får användas vid om- och nybyggnation samt vilka produkter och material som får användas inom driftverksamheten. 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 konkretiseras under kopplat nämndmål: *En giftfri verksamhet*.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
Andel avslutade bygg- och anläggningsentreprenader där varor miljöbedömts och loggats i Byggvarubedömningen	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År

Nämndmål: En giftfri verksamhet

Förväntat resultat

- Andelen miljö- och hälsofarliga bygg- och anläggningsvaror som används vid om- och nybyggnation har minskat
- Användningen av miljö- och hälsofarliga produkter och material i drift och förvaltning har minimerats

Kommentar

Kontoret ställer långtgående krav för minska andelen miljö- och hälsofarliga bygg- och anläggningsvaror som föreskrivs, byggs in, och monteras in i kontorets fastigheter och anläggningar, samt att avvikelser hanteras på ett korrekt sätt enligt kontorets krav.

För att få en ökad spårbarhet och kontroll samt främja utbyte av varor med skadliga ämnen till mindre skadliga alternativ ska Byggvarubedömningen (BVB) alltid tillämpas vid om- och nybyggnation. Under året kommer kontoret att kartlägga användningen av varor som har en undviks bedömning i Byggvarubedömningen i kontorets projekt i syfte att öka kunskapen och på sikt minimera dessa.

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

Kontoret använder sig av stadens framtagna rekommendationer för upphandling av konstgräs, gummigranulat och platsgjutet gummi och deltar även i arbetet med att uppdatera dessa. Tillsammans med idrottsförvaltningen fortsätter arbetet med att genomföra åtgärder för att minska spridningen av mikroplast från konstgräs, utveckla arbetet med återvunnet material till konstgräsplaner, samt verka för hållbara och miljövänliga alternativ vid anläggande av konstgräs.

Kontoret ställer systematiskt miljökrav för att minimera användningen av miljö- och hälsofarliga produkter, kemikalier och material i relevanta upphandlingar och under året kommer arbetet med avtalsuppföljning av ställda miljökrav att utvecklas. Kontoret säkerställer även att skötsel av grönytor görs utan användning av växtskyddsmedel.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
Andel bygg- och anläggningsvaror med bedömningen "rekommenderad" eller "accepterad" i	92 %		År



Indikator	Ärsmål	KF:s ärsmål år 2026	Periodicitet
Byggvarubedömningen (BVB)			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska systematiskt följa upp ställda miljökrav för att minimera användningen av miljö- och hälsofarliga produkter, kemikalier och material i upphandlingar där dessa ingår.	2026-01-01	2026-12-31

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

Kontoret fortsätter sitt fokus på att skapa förutsättningar för långsiktig ekonomisk hållbarhet, vilket är en förutsättning för att kontorets uppdrag ska kunna uppfyllas. 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. Svensk ekonomi befinner sig enligt Riksbankens senaste penningpolitiska uppdatering i en mild lågkonjunktur. Risken kvarstår att återhämtningen i den svenska ekonomin dröjer längre än väntat. Konjunkturläget bedöms få fortsatt påverkan på kontorets verksamhet samt även för kontorets hyresgäster.

Kontorets huvudsakliga ansvar omfattar bland annat tillhandahållande och förvaltning av lokaler för stadens egna verksamheter, vilket sker med en enhetlig och förutsägbär hyresmodell baserad på självkostnadsprincip med en låg administrativ börda för samtliga parter. Under 2026 kommer kontoret tillsammans med stadsledningskontoret och berörda nämnder införa, vid behov korrigera samt säkerställa att förväntad effekt av modellens införande uppnås.

För att säkra kultur- och föreningslivets tillgång till ändamålsenliga lokaler inom kontorets bestånd och stärka underhållet av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska kontoret bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Som en del av det, kommer kontoret under året att fortsatt arbeta med både försäljningar och förvärv av fastigheter för att på så vis renodla beståndet.

Inom digitalisering fortsätter arbetet att använda sig av digitalisering som möjliggörare för kontorets verksamhet att stärka förmågan till leverans och resultat genom fortsatt fokus på kärnuppdraget. Fortsatt digitalisering kommer att bedrivas utifrån en beprövad och framgångsrik styrningsmodell, PM3, och kommer inkluderas i stadens integrerade ledningssystem.

Under året kommer kontoret att fortsätta implementeringen av det stadsgemensamma systemstödet Hypergene för att möjliggöra förbättrad budgetering och prognostisering för investeringar. Arbetsprocesserna kring dessa områden kommer i samband med fortsatt införande att ses över för att möjliggöra effektivt nyttjande av system i relation till befintliga arbetsprocesser. Kontoret nyttjar i nuläget ett antal olika system för ekonomisk uppföljning och prognostisering, en översyn och revidering av integrationer mellan dessa system kommer



genomföras för att säkerställa funktionalitet med ambitionen att om möjligt minska antalet system.

Kontoret som arbetsgivare har ett uppdrag att bidra till att öka tillgången till arbetskraft med relevant kompetens, genom att bereda möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och ökad kompetens. Kontoret stödjer olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser genom att erbjuda lärande i arbete (LIA), praktikplatser, examensarbeten och feriejobb. Kontoret ska även arbeta för attraktiva ledaruppdrag och en ledarskapskultur som bygger på kontorets värdegrund och stadens chefsprofil. Under året ska kontoret fokusera på arbetsmiljö för medarbetare och chefer, utifrån stadens personalpolicy och chefsprofil samt kontorets värdegrund, tydliggöra förväntningar på ledarskapet. Under året kommer kontoret fortsätta aktivt arbeta för att minska beroendet av externa konsulter till förmån för egen personal.

Säkerhets- och beredskapsarbetet i staden bedrivs i syfte att skydda och värna liv och hälsa, samhällets funktion, miljö och egendom samt grundläggande värden. Kontorets systematiska säkerhetsarbete bidrar till det övergripande målet genom ett förebyggande arbete som är strategiskt, långsiktigt och verksamhetsnära med fokus på intern styrning och kontroll, samverkan och samordning, omvärldsbevakning, analys och planering. Kontoret planerar bland annat att implementera ett säkerhetsledningssystem där stadens övergripande styrdokument och lokala arbetssätt finns tillgängliga och samlade för samtliga medarbetare. Kontoret kommer också intensifiera arbetet för att stävja och motverka välfärdsbrottslighet under året.

Det offentliga rummet tillhör alla. Stockholms stad ska öka den upplevda tryggheten och samtidigt verka för att försvåra och förhindra att brott sker i det offentliga rummet. Under 2026 fortsätter kontoret både aktivt och förebyggande arbeta med frågor som rör trygghet, säkerhet och tillgänglighet i och kring byggnader i beståndet. Under året ska kontoret även arbeta med att implementera det nya programmet för mänskliga rättigheter samt med att höja kompetensen inom området.

Kontoret bidrar till arbetet med mänskliga rättigheter och 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.

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

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

Under året kommer kontoret i samarbete med kommunstyrelsen och exploateringsnämnden samt övrigt berörda nämnder fortsätta utreda fastighetsägaransvaret i syfte att fastställa en

långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan 10).

Kontoret fortsätter under året det så långt genomförda arbetet med att förhandla in och bruksvärdera bostäder enligt förhandlingsordningen genom att i samverkan med kommunstyrelsen fastställa hur nya objekt ska införlivas i förhandlingsordningen. Kontoret kommer också i samverkan med Micasa Fastigheter, kommunstyrelsen samt berörda nämnder och bolagsstyrelser se över möjligheten att samordna arbetet med de olika förhandlingsordningar som finns mellan stadens aktörer och Hyresgästföreningen. Arbetet syftar till att säkerställa en samordnad och likvärdig hantering av hyressättning för dessa objekt.

Kontoret kommer i samråd med kommunstyrelsen under året intensifiera arbetet med att pröva avyttringar av ej strategiska fastigheter. De objekt som inte behövs långsiktigt för stadens olika verksamheter eller är av strategiskt eller ekonomiskt intresse för stadens uppdrag ska avyttras för att på så vis säkerställa långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Vid prövning om försäljning kommer fastighetens ekonomiska lönsamhet beaktas och fokus kommer ligga på att avyttra de objekt som över tid ej genererar ett ekonomiskt överskott för staden.

För att säkra kultur- och föreningslivets tillgång till ändamålsenliga lokaler inom kontorets bestånd och stärka underhållet av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska kontoret bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning av kulturellt viktiga fastigheter. Kontoret kommer under 2026 tillsammans med kommunstyrelsen och kulturförvaltningen utreda om kulturförvaltningen ska vara förstahandshyresgäst när hyresgäster är inom kulturnämndens intressesfär.

Kontoret kommer vara berörda nämnder och bolag behjälplig med att utreda möjliga former för samfinansiering för skolidrottshallar. I de fall sådana byggs med kapacitet utöver skolans identifierade behov för verksamheten ska dessa inte påverka skolpengen negativt.

Svensk ekonomi befinner sig enligt Riksbankens senaste penningpolitiska uppdatering i en mild lågkonjunktur. Risk finns att den ekonomiska återhämtningen som är förväntad till början av 2026 dröjer längre än väntat. Konjunkturläget bedöms få fortsatt påverkan på kontorets verksamhet och inte minst för kontorets hyresgäster. Kontoret har under 2025 flaggat för tendenser till minskad betalningsförmåga för ett antal hyresgäster, där det i vissa fall även resulterat i konkurs. Kontoret följer löpande upp vilka hyresgäster som inte betalar hyra enligt plan och för dialog med dessa för att ta nödvändiga åtgärder.

För att stärka kontorets ekonomiska möjligheter till förändrings- och utvecklingsarbete samt även i viss mån frigöra investeringsmedel kommer kontoret att söka bredda finansieringsbasen via extern finansiering. Detta kommer att ske genom en stärkt omvärldsbevakning från relevanta aktörer såväl nationella som internationella. Kontoret kommer utreda och om möjligt söka extern finansiering från nationella finansiärer likt Energimyndigheten, Vinnova eller MSB. Under de senaste åren har kontoret erhållit medel från exempelvis Länsstyrelsen för inventering och vård av särskilt värdefulla byggnader, finansieringsmedel av Naturvårdsverket för utökad laddinfrastruktur vid idrottsplatser samt medel från MSB avseende upprustning av skyddsrum.

En god kontroll över investeringsprojekts samtliga faser är nödvändigt både för att säkerställa en god leverans av kvalitativa lokaler för inhyrande nämnder men även för att hushålla med stadens resurser och möjliggöra för ett effektivt nyttjande av stadens investeringsmedel. Kontoret kommer under året att fortsätta utveckla sin strategiska ekonomiska planering och uppföljning, dels stärkt kostnadskontroll under pågående projekt och dels genom stärkt prognosförmåga för helårsutfall.

En sammanhållen stad inom stadens ansvarsområden är viktig för att säkerställa en likvärdig möjlighet till samhällsservice för stadens medborgare. Kontoret kommer under året att tillsammans med Järva stadsdelsförvaltning utveckla Kämpingskolan till stadsdelens nya förvaltningskontor samt utveckla tillhörande idrottslokal för idrottsändamål tillsammans med idrottsnämnden. Under perioden kommer kontoret även att inleda förvärv av Sandsborgsbadet och planera för upprustning.

Under perioden kommer kontoret att påbörja arbetet med att förvärva idrottscentret inom Gjutmästaren 6, ett större pågående stadsutvecklingsprojekt i Bromma som leds av S:t Erik Markutveckling AB.

I en allt mer turbulent omvärld ställs högre krav på skötsel, drift och underhåll av fastighetsobjekt med särskilda skydds krav och kontoret kommer under året stärka sin förmåga att tillgodose stadens behov av alternativa ledningsplatser. Arbetet kommer ske i samverkan med kommunstyrelsen för att säkerställa dessa behov samt delta i stadens arbete för civil beredskap. För att stärka den civila beredskapen och stadens förmåga i kris kommer flertalet av skyddsrummen i kontorets bestånd att rustas upp och iordningsställas för att kunna tas i aktivt bruk på kort varsel. Kontoret kommer att utreda möjligheter kring att utveckla Ågesta som övningsområde för civilt försvar och söka extern finansiering för detta.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Andel investeringsprojekt vars genomförandebeslut är i god överensstämmelse med inriktningsbeslut	100 %	Tas fram av nämnd/styrelse	År
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Nämndens prognossäkerhet T2	+/- 1 %	+/- 1 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen och exploateringsnämnden i samråd med berörda nämnder fortsatt utreda fastighetsägaransvaret i syfte att fastställa en långsiktig strategi för Hötorgsfaret (Beridarebanan)	2026-01-01	2026-12-31



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska i samarbete med Micasa Fastigheter i Stockholm AB och i samråd med kommunstyrelsen och berörda nämnder och bolag fortsatt utreda möjligheten att samordna nämndernas befintliga förhandlingsordningar samt hanteringen av bostadslägenheter som staden hyr ut i andrahand där annan bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant	2026-01-01	2026-12-31
 Fastighetsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen intensifiera arbetet med att pröva avyttringar av ej strategiska fastigheter. Relevanta objekt ska därför utredas för försäljning under året	2026-01-01	2026-12-31
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden och kulturnämnden utreda om kulturnämnden ska agera förstahandshyresgäst hos fastighetsnämnden där de externa hyresgästerna är inom kulturnämndens intressesfär	2026-01-01	2026-06-30
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med fastighetsnämnden, idrottsnämnden, utbildningsnämnden, SISAB och Stockholms Stadshus AB utreda möjliga former för samfinansiering för skolidrottshallar i de fall sådana byggs fullstora utan att skolan identifierat ett sådant behov för sin verksamhet. Samfinansiering ska i sådana fall ske på ett sätt som inte belastar skolpengen	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: Långsiktigt hållbar totalekonomi

Förväntat resultat

- Den ekonomiska styrningen har stärkts, vilket har gett bättre kontroll över resurser, tydligare ansvarsfördelning samt bättre förutsättningar för effektivt beslutsfattande och långsiktig planering.
- Avtalsefterlevnaden har stärkts genom leveranser med rätt kvalitet och pris samt avvikelser som hanteras korrekt.

Kommentar

Kontorets huvudsakliga ansvar omfattar bland annat tillhandahållande och förvaltning av lokaler primärt för stadens egna verksamheter genom en enhetlig och förutsägbar hyresmodell baserad på självkostnadsprincip med låg administrativ börda för samtliga parter. I samarbete med kommunstyrelsen, har kontoret under de senaste åren arbetat med att ta fram ett förslag till en stadsintern hyresmodell enligt en självkostnadsprincip. Under 2026 kommer modellen att införas och kontoret kommer under året fortsätta utveckla modellen, vid behov korrigera den samt säkerställa att förväntad effekt av modellens införande uppnås.

I samband med ny upphandling av driftavtal kommer ett ökat fokus att läggas vid redundans och möjlighet att bedriva verksamhet i egen regi. Detta för att potentiellt minska kontorets beroende av externa leverantörer och säkerställa bättre ekonomiska förutsättningar.

Kontoret ska även fortsatt fokusera på en utvecklad och implementerad avtalsförvaltningsmodell för att ytterligare stärka förmågan att följa upp att ingångna avtal efterlevs och att varor och tjänster levereras med efterfrågad kvalitet till avtalat pris. Syftet är att säkerställa en väl fungerande inköpsprocess som ska generera ökad kontroll över kontorets inköp, bättre relationer med kontorets leverantörer och kvalitetssäkrade leveranser. För att underlätta för medarbetare som arbetar med inköp kommer ett ökat fokus ligga kring

utbildning av inköpsprocesser, framtagande av mallar för exempelvis avvikelserapportering, kravlistor och övrigt stödmaterial.

Utifrån ambitionen att det ska vara lätt att göra rätt för medarbetare i inköp- och fakturahantering kommer kontoret inleda en översyn av inköps- och fakturahanteringsprocessen. Dagens processer är ofta komplexa, och flödet för en vara eller tjänst, från beställning till betalning, är inte alltid lätt för en enskild medarbetare att överblicka. Ambitionen är att nå en ökad grad av automatisering och förenkling, vilket kommer att underlätta för medarbetare och även i ett längre perspektiv minska kontorets administration.

Ett fortsatt fokusområde för kontoret är styrning och effektivitet inom investeringsprojekten. Ett löpande arbete pågår 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 perioden att stärka sitt arbete med kostnadsstyrning i alla led av projektprocessen, vilket kommer innefatta översyn av systemstöd samt arbetsprocesser. Fortsatt utveckling av Hypergene som systemstöd tillsammans med övriga och potentiellt nya system kommer vara nödvändigt för att möjliggöra likformighet i budgetering och uppföljning av investeringsprojekt.

I samråd med kommunstyrelsen kommer kontoret föreslå åtgärder som stärker den ekonomiska lönsamheten på kort och lång sikt avseende byggnader med kommersiella lokaler.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska fortsätta att stärka avtalsuppföljningen.	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska förbättra kostnadsstyrning i alla led av projektprocessen.	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska utreda möjligheten att tydliggöra och effektivisera inköps- och attestflödet.	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska vidareutveckla den nya stadsinterna hyresmodellen.	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: Renodla fastighetsbeståndet

Förväntat resultat

- Fastighetsbeståndet har blivit alltmer ändamålsenligt genom strategiska förvärv och avyttringar.

Kommentar

Kontorets uppdrag är att bedriva en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. Detta innebär en kontinuerlig översyn av lokalbeståndet i enlighet med stadens fastighets- och lokalpolicy. Under 2026 kommer kontoret fortsatt att arbeta med att genomföra strategiska försäljningar samt förvärv av fastigheter och bostadsrätter i syfte att renodla det egna beståndet. En del i en långsiktigt hållbar förvaltning är också att tillse att de fastigheter som inte behövs långsiktigt för stadens olika verksamheter eller är av strategiskt eller ekonomiskt intresse för stadens uppdrag avyttras för att på så vis säkerställa långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling. Vid

prövning om försäljning kommer fastighetens ekonomiska lönsamhet beaktas och fokus kommer ligga på att avyttra de objekt som över tid inte genererar ett ekonomiskt överskott för staden. Om bedömningen är att annan part i staden kan åstadkomma en mer långsiktig och effektiv förvaltning ska kontoret värdeöverföra byggnader till eller från lämpliga nämnder och bolag inom staden.

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. Flertalet av objekten kräver detaljplaneändringar och fastighetsbildningar vilket leder till att försäljningsprocessen ofta sträcker sig över 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.

De senaste åren har ett flertal nybyggnadsprojekt avseende bostadsrätter avbrutits, skjutits upp, eller i vissa fall konverterats om till annan upplåtelseform med följderna att kontorets prognoser blivit osäkra. Anledningen till osäkerheten är det marknadsläge som rått med stigande räntor och ökande byggkostnader. Även om det skett en stabilisering och att räntorna åter sjunkit så har inte byggkostnaderna justerats nedåt i samma takt och kontoret ser fortsatt en generell större återhållsamhet hos byggherrarna i genomförandet av bostadsrätter, framförallt i stadens ytterområden, med följderna att många projekt även i år skjuts framåt. Under året avser kontoret att förvärva 14 stycken Servicelägenheter i projektet Bruket Klockelund i Farsta.

Kontoret har ännu vakanta bostäder som tidigare brukats som LSS-boenden. Som ett led i att motverka uppkomsten av fler vakanser samt för att, när så är möjligt, återuthyra bostäderna till stadens olika verksamheter fortsätter det väl upparbetade goda samarbetet med socialförvaltningen för att försöka minimera risken för oönskade vakanser i LSS-beståndet.

Inom staden är utgångspunkten att verksamheterna i första hand ska inrymmas i av staden ägda fastigheter. Något som bidrar till långsiktig hållbarhet, lägre hyreskostnader och rådighet över lokalerna. 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. Kontoret kommer under året tillsammans med kommunstyrelsen och Järva stadsdelsnämnd fortsatt utveckla Kämpingeskolan i Tensta till Järva stadsdelsnämnds nya förvaltningskontor, samt utveckla den tillhörande idrottslokalen för idrottsändamål tillsammans med idrottsnämnden. Vidare kommer kontoret fortsätta renodlingsarbetet genom att under året inleda förvärv av idrottscentret inom fastigheten Gjutmästaren 6 från S:t Erik Markutveckling AB samt Sandsborgsbadet som idag ägs av Micasa Fastigheter. Kontoret kommer under året fortsätta arbetet med att ta fram nya kontorslokaler för Norra innerstadens stadsdelsförvaltning.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska påbörja förvärv av Sandsborgsbadet och del av Gjutmästaren 6.	2026-01-01	2026-12-31

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

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Kontoret som arbetsgivare har ett uppdrag att bidra till möjlighet för människor att få erfarenhet av arbete och ökad kompetens.

Verksamhetens utformning och organisation resulterar i svårigheter att tillhandahålla platser för enklare arbetstillfällen såsom feriearbeten. Kontoret arbetar utifrån rådande förutsättningar för att identifiera möjligheter och tillskapa platser. Kontoret kommer fortsatt tillhandahålla ett antal platser för LIA samt praktik för universitets- och högskolestuderande i syfte att matcha kontorets framtida kompetensbehov. Kontoret ska fortsätta det goda samarbetet med arbetsmarknadsförvaltningen för att öka möjligheten att ta emot fler aspiranter från Jobbtorg.

Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster. Tillsvidaretjänster är alltid förstahandsvalet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	2 st	Tas fram av nämnd/styrelse	Tertial
 Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	2 st	Tas fram av nämnd	Tertial

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

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

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

På uppdrag av socialnämnden och stadsdelsnämnderna ska kontoret säkerställa att behov av bostadsbedömda grupp- och servicebostäder, stödboenden inom ramen för LSS och SoL samt lokaler för pedagogiska ändamål tillgodoses i nya stadsutvecklingsprojekt. Kontoret är den av stadens förvaltningar som har i uppdrag att äga och upplåta bostadslägenheter för olika ändamål som exempelvis LSS-boende och förskolor, något som görs via köp av andelar i

nyproducerade bostadsrättsföreningar. Anledningen till att kontoret utför detta uppdrag är att det jämfört med att hyra lokaler anses öka stadens rådighet över lokalen.

Det pågående arbetet med att utreda och väga olika alternativ till förvärv av bostadsrätter för förskoleverksamhet och LSS-boende kommer under året fortsätta.

Kontoret kommer vara behjälplig gällande undersökningen av möjligheten till blockförhyrning. Blockförhyrning innebär att minst tre lägenheter hyrs ut till en hyresgäst som i sin tur ska hyra ut lägenheterna i andra hand. Här ges parterna större möjlighet att anpassa villkoren än i vanliga bostadshyresavtal.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Socialnämnden ska i samarbete med kommunstyrelsen, fastighetsnämnden, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem undersöka möjligheten av blockförhyrning eller individuell uthyrning för LSS och gruppboende i stadens bostadsbestånd	2026-01-01	2026-12-31

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

För att kontorets medarbetare ska kunna göra ett bra jobb för stadens invånare, behöver de en trygg och säker arbetsplats med bra förutsättningar. En bra arbetsmiljö är också en viktig faktor för att kontoret ska upplevas som en attraktiv arbetsgivare och attrahera samt behålla rätt kompetens, både nu och framåt för stadens uppdrag.

Med utgångspunkt i lagstiftning och föreskrifter fortsätter kontorets arbete för attraktiva arbetsvillkor samt attraktiv och hälsosam arbetsplats.

Ett hållbart ledar- och medarbetarskap är centralt i att attrahera, behålla och utveckla kontorets medarbetare, eftersom det skapar en positiv och inkluderande arbetsmiljö. Kontoret kommer därför att fortsätta arbeta med arbetsmiljö och utveckling av organisationen i syfte att ge förutsättningar för ett hållbart ledar- och medarbetarskap. I det ingår att tydliggöra och möjliggöra för chefer att utöva ett gott och tillitsbaserat ledarskap, som bygger på stadens personalpolicy och chefsprofil samt kontorets värdegrund. Ledarskapskulturen ska främja medarbetarnas utveckling och välbefinnande. Det påbörjade utvecklingsarbetet kommer att fortsätta under 2026.

En god arbetsmiljö för chefen ska säkerställas genom balans mellan tilldelade uppdrag och resurser, rimligt antal medarbetare per chef i linje med statens chefsstruktur samt god samverkan med fackliga organisationer. För att säkra god hälsa hos medarbetare och chefer utifrån organisatorisk och social arbetsmiljö, kommer kontoret att fortsätta att arbeta proaktivt med arbetsmiljöfrågor, genom exempelvis förstärkt arbete med friskfaktorer, som syftar till att främja medarbetarnas fysiska och psykiska hälsa.

Ett aktivt medarbetarskap, utifrån personalpolicy och kontorets värdegrund, där varje medarbetare tar ansvar för sin egen och verksamhetens utveckling, är också viktigt för en positiv och inkluderande arbetsmiljö. Alla medarbetare ska bidra till en arbetsplats som kännetecknas av inkludering, mångfald och respektfullt bemötande, genom att vara aktiva och engagerade i sitt arbete och genom att bidra till en positiv och stödjande arbetsmiljö.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Aktivt Medskapandeindex	82	82	År
 Sjukfrånvaro	2,5 %	Tas fram av nämnd	Tertial
 Sjukfrånvaro dag 1-14	1 %	Tas fram av nämnd	Tertial

Nämndmål: Effektiva och kvalitetssäkrade arbetssätt

Förväntat resultat

- Arbetssätt har utvecklats med hjälp av digitala verktyg, strukturerad informationshantering och processtöd med fokus på samarbete och minskad administration, vilket ytterligare har stärkt förmågan till leverans och resultat

Kommentar

Kontoret fortsätter under året ha fokus på arbete och utveckling för effektiva och kvalitetssäkrade arbetssätt. Området omfattar utveckling av digitala verktyg, strukturerad informationshantering och processer i syfte att stärka förmågan till leverans och resultat. Kontoret kommer under året vidareutveckla verksamhetens kärnprocesser utifrån ett helhetsperspektiv och med fokus på stärkt samarbete, utveckla och effektivisera den digitala styrningen med stöd av PM3, fokusera på förutsättningar för underhålls- och investeringsplanering i form av både arbetssätt och systemstöd samt fortsätta utveckling av IT-stöd för ett obrutet informationsflöde från projekt till förvaltning – alla nyckelfaktorer för kontorets uppdrag och leverans.

Kontoret kommer under året också införa IT-stöd för hantering av mediadata samt bevaka och förbereda för den nya stadsgemensamma plattformen för geodata. En fördjupad analys av prioriterade moduler i kontorets verksamhetslokala fastighetssystem Faciliate kommer att genomföras. Kontoret kommer också sammanställa och tillgängliggöra kända klimatrisker i kontorets bestånd.

Utöver de prioriterade aktiviteterna kommer kontoret att arbeta med stadens införande av en gemensam digital posttjänst och plattform för säker digital kommunikation.

Under året kommer arbetet med att införa en systembaserad underhållsplaneringen att intensifieras för att både underlätta planeringen av underhåll men även för ekonomisk uppföljning och prognos.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska fortsatt bevaka och förbereda för övergången till stadens nya plattform för geodata.	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska fortsätta arbetet med att skapa rätt förutsättningar för underhålls- och investeringsplanering. Arbetet kommer att fokusera på utvecklade arbetssätt och en sammanhållen IT-arkitektur som bättre stödjer verksamhetens behov.	2026-01-01	2026-12-31

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska fortsätta utvecklingen av IT-stöd för att möjliggöra ett obrutet informationsflöde mellan projekt och fastighetsförvaltning.	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska fördjupa analysen av utvalda/prioriterade moduler i fastighetssystemet faciliate.	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska införa IT-stöd för insamling och analys av mediadata.	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska sammanställa och tillgängliggöra information internt om kända klimatrisker i kontorets fastighetsbestånd	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska tydliggöra kontorets kärnprocesser och arbetssätt, utifrån helhetsperspektiv och genom samverkan.(planerat underhåll och investeringar (inkl. projektprocessen), uthyrning och hyresgästrelationer samt tillsyn, skötsel och myndighetsbesiktningar).	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska utveckla och effektivisera arbetssättet för digitalisering (PM3).	2026-01-01	2026-12-31

Nämndmål: Stärkt arbetsgivarvarumärke

Förväntat resultat

- Kontoret ska fortsätta utvecklingen som en attraktiv arbetsplats med engagerade medarbetare som trivs och rekommenderar arbetsplatsen till andra

Kommentar

Under året kommer arbetet med att utveckla introduktionen av nya medarbetare att fortsätta. En väl genomförd introduktion är avgörande för att medarbetarna ska känna sig välkomna, trygga och engagerade i sin nya roll. Det bidrar också till en positiv och produktiv arbetsmiljö, ökar lojaliteten och engagemanget hos medarbetarna och minskar personalomsättningen.

För att öka medarbetarnas engagemang och motivation, samt förbättra prestationer och effektivitet, är kompetensutveckling och lärande grundläggande. Arbetet med att vidareutveckla utbildningsplattformen kommer att fortsätta, liksom samordningen av olika insatser för lärande och utveckling.

Slutligen kommer kontoret fortsätta fokusera på hållbart ledarskap och det påbörjade arbetet med kultur och värdegrund. Genom att prioritera dessa områden främjas/skapas en attraktiv och hållbar arbetsplats som lockar och behåller talangfulla medarbetare.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska fortsatt utveckla introduktion för nya medarbetare.	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska fortsatt utveckla lärande i verksamheten.	2026-01-01	2026-12-31

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

Kontoret fortsätter arbetet med att stärka beredskaps- och krishanteringsförmågan inom verksamheten i syfte att förebygga och hantera konsekvenserna av det förändrade säkerhetsläget. Kontoret deltar fortsatt i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap, och bidrar med specifik erfarenhet och kompetens inom ett flertal sektorer.

Upprustning, förvaltning, drift och underhåll av befolkningsskyddsrum och större skyddsrum är prioriterat. Kontoret som fastighetsägare har både ett ansvar och uppdrag att bidra till att skydda befolkningen vid höjd beredskap och krig. Kontoret fortsätter det pågående arbetet, vilket är både resurs och kostnadsdrivande samtidigt som en kontinuerligt och tät dialog sker med berörda beredskapsmyndigheter för stöd genom ekonomiska medel.

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 3.5 konkretiseras under kopplat nämndmål: *Stärkt säkerhet med anledning av ett förändrat omvärldsläge*

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål år 2026	Periodicitet
 Andel elektroniska inköp	80 %	75 %	År
 Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts	85 %	95 %	År
 Andel upphandlingar som innehåller krav på arbetsrättsliga villkor	75 %	Tas fram av nämnd/ styrelse	År

Nämndmål: Stärkt säkerhet med anledning av ett förändrat omvärldsläge

Förväntat resultat

- Kontoret har ökat förmågan till ett hållbart, långsikt och systematiskt säkerhetsarbete samt bidragit till det övergripande arbetet inom civil beredskap

Kommentar

Ett arbete har påbörjats under 2025 för att skapa förutsättningar till ett hållbart, långsikt och systematiskt säkerhetsarbete inom kontoret. Arbetet kommer att vidareutvecklas under 2026 och säkerhetsarbetet utgår ifrån stadens övergripande mål, säkerhetsprogram och fastställda riktlinjer. Kontorets samtliga avdelningar och enheter kommer involveras i det fortsatta utvecklingsarbetet.

Kontorets fortsätter utveckla arbetet med informationssäkerhet och behovet av nya arbetssätt och stöd utifrån ökade krav på cybersäkerhet och NIS 2-direktivet. Utvecklingen av artificiell intelligens skapar nya möjligheter och effektivisering inom kontoret. Det innebär även risker och sårbarheter som kontoret behöver beakta i samband nyttjande av information eller media som skapats med stöd av artificiell intelligens.

Kontoret planerar att fastställa ett flertal rutinbeskrivningar som reglerar kontorets incidenthantering som berör informationssäkerhet, personuppgifter och IT-incidenter.

Utifrån rådande terrorhotnivå kommer kontoret att identifiera möjligheter för att planera och genomföra ändamålsenliga, säkerhetshöjande och förebyggande åtgärder i samband med bygg- och investeringsprojekt.

Kontoret kommer också fortsätta att analysera och kartlägga behovet för att kunna vidta ändamålsenliga säkerhets- och brottsförebyggande åtgärder i fastighetsbeståndet.

Under året kommer kontoret att vidareutveckla och ytterligare stärka förmåga att verka i händelse av högsta beredskap. Kontoret kommer att fokusera på att vidareutbilda personal och

genomföra övningar under 2026.

Kontoret utvecklar arbetet med att skapa förutsättningar för att förvalta, sköta driften av och underhålla fastigheter och byggnader med särskilda skyddskrav. Ett arbete som intensifierats med anledning av det allvarliga omvärldsläget.

Förvaltning, drift och underhåll av fastigheter och byggnader med särskilda skyddskrav, innebär en förändring och krav på kontorets förmåga, organisation, kompetens och robusta system som idag saknas. Kontoret behöver kartlägga och analysera behovet och förutsättningar som krävs för uppdraget.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska komplettera kontorets kärnprocesser med säkerhetsperspektivet där det finns behov av det.	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska utveckla kontorets förmåga och uppdrag inom civil beredskap.	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska vidareutveckla arbetssätt för hantering vid förvaltning, drift och underhåll av fastighetsobjekt med särskilda skyddskrav.	2026-01-01	2026-12-31

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

Det finns en stark koppling mellan trygghet och jämlikhet och de främjar varandra. Med utgångspunkt ur det ska kontorets trygghets- och säkerhetsarbete vara kunskapsbaserat, ske i samverkan med andra aktörer och åtgärderna som vidtas ska verka trygghetsskapande för de som vistas i och kring våra fastigheter.

Kontorets arbete med trygghetsinvesteringar i den offentliga miljön ska fortsätta och fokus riktas till platser med särskilda behov.

Kontoret arbete med att förebygga och motverka välfärdsbrottslighet fortsätter genom en översyn av kontorets upphandlingsprocess, avtalsvillkor och avtalshantering i syfte att förebygga välfärdsbrott. Risker kopplat till välfärdsbrott, säkerhet och beredskap ska alltid analyseras i samband med beslut om att en upphandling ska genomföras. Kontoret kommer också, som del av beslutsunderlaget inför upphandling och inköp, analysera risken för välfärdsbrottslighet och väga det mot förutsättningarna att driva verksamheten i egen regi.

Kontoret kommer att kartlägga och analysera möjligheten för dataanalys och transaktionsmonitorering i syfte att identifiera medvetna och omedvetna felaktigheter och upptäcka bedrägerier.

Kontorets bidrag till kommunfullmäktiges verksamhetsområdesmål 3.6 konkretiseras under kopplat nämndmål: *Långsiktigt brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete*

Nämndmål: Långsiktigt brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete

Förväntat resultat

- Förmågan till brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete har stärkts

Kommentar

Kontoret ska i det pågående arbetet med arbetsplatskontroller systematiskt vidareutveckla kontroller och uppföljning för ett effektivt och kvalitativt arbete inom området.

Kontoret intensifierar och stärker det förebyggande arbetet mot välfärdsbrott och otillåten påverkan. Under 2026 kommer arbetssätt för intern samverkan och samarbete utvecklas, och fokus på kompetensutveckling inom området prioriteras.

Kontoret ingår och fortsätter medverka i arbetet med samordnad tillsyns- och tillståndprocess samt informationsdelning inom staden.

Under året kommer arbetssätt, åtgärder, kontrollrutiner och systemstöd som ska bidra till en ökad förmåga att förebygga, upptäcka och hantera välfärdsbrott införas.

Kontoret ska med stöd av en nulägesbild och analys vidta sociala och situationella brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder samt pröva behovet för användandet av trygghetskameror och andra trygghetsskapande insatser i syfte att göra miljön runt kontorets byggnader tryggare och trivsammare för alla som vistas i eller passerar dem.

Kontoret ska vidareutveckla och förstärka samverkan med relevanta externa aktörer i trygghets- och säkerhetsarbetet.

I samband med att kontoret träffar hyresgäster i planerade hyresgästmöten, finns trygghetsfrågan med som en stående punkt. Det systematiska arbetet med trygghetsronderingar kring kontorets byggnader fortsätter.

Kontoret fortsätter deltagandet i olika platssamverkansgrupper som till exempel City i Samverkan, samverkan centrala Södermalm, platssamverkan Sergels torg samt samverkan Akalla By.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Kontoret ska vidareutveckla förmågan att systematiskt genomföra arbetsplatskontroller i byggprojekt	2026-01-01	2026-12-31
Kontoret ska vidareutveckla och stärka det förebyggande arbetet mot välfärdsbrott och otillåten påverkan	2026-01-01	2026-12-31

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

Kontoret bidrar till arbetet med mänskliga rättigheter och 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.

Under året ska kontoret arbeta med att implementera stadens nya program för mänskliga rättigheter (MR-programmet) samt med att höja kompetensen om programmet och dess handlingsplaner. I programmet finns tre fokusområden; kunskap och information, välfärd och service samt delaktighet och inflytande. Kontoret kommer att arbeta med fokusområdet *kunskap och information* genom att använda sig av den utbildning om mänskliga rättigheter



och rättighetsbaserat arbete som stadsledningskontoret tagit fram 2025 och som ska finnas tillgänglig i början på 2026. Kontoret kommer att anpassa utbildningen så att den relaterar till fastighetskontorets uppdrag och är möjlig att ta del av för så många medarbetare som möjligt.

Kontoret arbetar också med programmets fokusområde *deltagande och inflytande* dels genom att genomföra barnkonsekvensanalyser i alla större projekt som har barn som målgrupp, där dialog med barn ingår, och dels genom det arbete som kontoret gör med funktionshinderrådet för tillgänglighetsfrågor. Båda dessa arbeten fortsätter under året. 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 med ständiga förbättringar i de barnkonsekvensanalyser som genomförs, till stor del genom samarbete med idrottsförvaltningen.

Kontorets arbete med programmets fokusområde *välfärd och service* utgår ifrån principen att kontorets publika lokaler ska vara öppna och tillgängliga för alla. Detta mål uppnås i samverkan med verksamheten och genom att arbeta med tillgänglighetsfrågor, barnperspektiv samt ett jämlikhets- och jämställdhetsperspektiv. I kontorets projektprocess ingår att i tidiga skeden genomföra tillgänglighets-, jämställdhets- och barnkonsekvensanalyser i de projekt där detta är relevant. Vad gäller ett jämlikt och jämställt utnyttjande av kontorets lokaler och en likvärdig tillgång för alla har kontoret stor hjälp i detta arbete av de stadsinterna hyresgästerna i form av idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och stadsdelsförvaltningarna.

Kontoret fortsätter även arbetet med ständiga förbättringar av den fysiska tillgängligheten i och till lokaler i kontorets bestånd. Vid större ny- och ombyggnation finns möjlighet att ta ett helhetsgrepp kring tillgänglighetsfrågorna. Kontoret samarbetar med nämndens råd för funktionshinderfrågor samt med tillgänglighetskonsulter i relevanta projekt som tillser att tillgänglighetsperspektivet beaktas. Kontoret deltar aktivt i funktionshinderrådets sammanträden och presenterar olika projekt ur ett tillgänglighetsperspektiv för att säkerställa att synpunkter från funktionshinderrådet kan inarbetas i ombyggnads- och nybyggnationsprojekt i ett tidigt skede. Under året kommer kontoret bland annat arbeta aktivt med till- och frångänglighet i sim- och idrottshallar efter den nulägesanalys där 37 av kontorets hallar inventerats och utvärderats gällande övergripande tillgänglighet på uppdrag av idrottsförvaltningen.

Jämställdhetsintegrering innebär att arbetet med jämställdhet är integrerat i verksamhetens alla delar och inte hanteras som en separat fråga. Jämställdhetsfrågorna är en del av arbetet med byggprojekt samt i förvaltningen av befintliga lokaler. Kontoret fortsätter även arbetet med de uppskattade flexomklädningsrummen i sim- och idrottshallar.

Fastighetskontoret som arbetsgivare ska ge alla lika möjligheter och rättigheter på arbetsplatsen oavsett diskrimineringsgrund. Arbetet bedrivs integrerat enligt stadens personalpolicy.

Redovisning av ekonomi

Nämndens ekonomiska förutsättningar

Fastighetsnämnden totalt

Fastighetsnämnden totalt Mnkr	VP 2025	FB 2026	KF 2026	Sökt Budgetjustering	VP 2026	Avvikelse VP 2026 vs. KF 2026
Hyror	1 715,5	1 785,7	1 746,0	-22,0	1 734,4	-11,6
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	26,4	26,0	26,0		25,3	-0,7
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	55,4	56,5	56,5		54,1	-2,5
Arbeten åt utomstående	4,1	6,1	6,1		4,1	-2,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,0	13,4	10,7		14,5	3,8
Ersättning för Försäljningsomkostnader	2,7	1,8	1,8		5,0	3,2
Lokalservice och FM-tjänster	29,0	29,4	29,4	-6,4	23,9	-5,5
Övriga intäkter	45,0	43,5	43,5	-11,6	18,7	-24,8
Summa verksamhetens intäkter	1 891,1	1 962,4	1 920,0	-40,0	1 880,0	-40,0
Driftkostnader (drift)	-233,0	-240,7	-240,7		-243,6	-2,9
Lokalservice och FM-tjänster	-29,0	-29,5	-29,5		-28,1	1,4
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-90,6	-95,9	-95,9		-94,4	1,5
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-67,1	-69,4	-69,4		-78,5	-9,1
Planerat underhåll	-55,0	-78,4	-78,4		-68,7	9,7
Arbeten åt utomstående	-4,1	-6,1	-6,1		-4,1	2,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-9,4	-7,6	-4,9		-4,6	0,4
Förvaltningskostnader (OH)	-179,9	-193,6	-185,7		-185,7	0,0
Fastighetsskatt	-16,2	-15,3	-15,3		-17,7	-2,4
Kundförluster	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	-2,7	-1,8	-1,8		-5,0	-3,2
Skadestånd och Vite	-0,2	0,0	0,0		-2,0	-2,0
Marknadsföringsbidrag	-2,3	-2,3	-2,3		-2,3	0,0
Övriga kostnader	-22,7	-21,2	-20,2		-15,5	4,7
Summa verksamhetens kostnader	-712,2	-761,8	-750,2		-750,2	0,0
Verksamhetens driftnetto	1 178,9	1 200,6	1 169,8		1 129,8	-40,0
Avskrivningar	-732,2	-749,0	-749,0		-749,0	0,0
Räntekostnader	-395,1	-414,3	-414,4		-414,4	0,0
Summa kapitalkostnader	-1 127,3	-1 163,3	-1 163,4		-1 163,4	0,0
Årets resultat	51,6	37,3	6,4		-33,6	-40,0

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FB - underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Kontorets budgeterade resultat för år 2026 uppgår till -33,6 mnkr i verksamhetsplanen (VP) inklusive ansökta budgetjusteringar. Kontoret ansöker om budgetjusteringar som kompensation för minskade stadsinterna hyresintäkter med anledning av den nya hyresmodellen, vilket sker genom en reglering mot kontorets intäktskrav.

I verksamhetsplanen uppgår kontorets totala intäkter till 1880,0 mnkr inklusive ansökt budgetjustering. Verksamhetens kostnader summerar till 750,2 mnkr och kapitalkostnaderna uppgår till totalt 1163,4 mnkr varav 749,0 mnkr avser avskrivningar och 414,4 mnkr avser räntor.

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

Resultatbudget exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag



Fastighetsnämnden exkl. idrott & förvaltningsuppdrag Mnkr	VP 2025	FB 2026	KF 2026	Sökt Budgetjustering	VP 2026	Avvikelse VP 2026 vs. KF 2026
Hyror	1 032,8	1 095,3	1 050,5	-22,0	1 039,4	-11,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	12,7	13,2	13,2		13,2	0,0
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	46,9	52,7	52,7		50,8	-1,9
Arbeten åt utomstående	5,0	2,1	2,1		0,1	-2,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,6	1,7	1,7		5,0	3,3
Lokalservice och FM-tjänster	30,2	29,4	29,4	-6,4	23,9	-5,5
Övriga intäkter	37,3	40,4	40,4	-11,6	18,1	-22,3
Summa verksamhetens intäkter	1 191,6	1 234,9	1 190,1	-40,0	1 150,6	-39,5
Driftkostnader (drift)	-155,3	-176,0	-176,0		-178,7	-2,8
Lokalservice och FM-tjänster	-18,6	-29,5	-29,5		-28,1	1,4
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-65,7	-81,8	-81,8		-80,4	1,3
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-27,5	-34,9	-34,9		-34,6	0,3
Planerat underhåll	-22,1	-36,4	-36,4		-36,7	-0,3
Arbeten åt utomstående	-6,3	-2,1	-2,1		-0,1	2,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-109,0	-166,5	-158,6		-133,8	24,8
Fastighetsskatt	-13,2	-13,5	-13,5		-15,8	-2,3
Kundförluster	-6,3	0,0	0,0		0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	-0,8	-1,7	-1,7		-5,0	-3,3
Skadestånd och Vite	-1,5	0,0	0,0		-2,0	-2,0
Marknadsföringsbidrag	-1,9	-2,3	-2,3		-2,3	0,0
Övriga kostnader	-10,0	-16,3	-15,3		-12,5	2,7
Summa verksamhetens kostnader	-532,3	-560,9	-552,0		-530,1	21,9
Verksamhetens driftnetto	659,3	674,0	638,1		620,5	-17,6
Avskrivningar	-374,5	-392,0	-392,0		-392,0	0,0
Räntekostnader	-250,5	-261,3	-261,4		-261,4	0,0
Summa kapitalkostnader	-625,1	-653,3	-653,4		-653,4	,0
Årets resultat	34,2	20,6	-15,4		-32,9	-17,6

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FB - underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

Kontorets intäkter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 1 150,6 mnkr i verksamhetsplanen 2026 inklusive ansökt budgetjustering. Det är en minskning om 39,5 mnkr. jämfört med KF-planen. Förändringarna beskrivs nedan.

Hyresintäkter

Kontorets hyresintäkter uppgår till 1039,4 mnkr, vilket är en minskning om 11,1 mnkr (-1,1 %) jämfört med KF-planen.

I samarbete med stadsledningskontoret, har kontoret under de senaste åren arbetat med att ta fram en ny stadsintern hyresmodell baserad på självkostnadsprincip. Modellen innebär att samtliga inhyrande nämnder har fått en hyra som baseras på standardiserade nycklar för administration och underhåll. Hyran till respektive nämnd är fastställd för budgetåret 2026. Eventuella avvikelser i modellen, samt mellan budgeterad schablon och faktiskt utfall,

påverkar därmed endast påverka kontorets resultat och inte resultatet för inhyrande förvaltningar. Kontoret vill understryka att modellen kommer att följas upp och utvecklas löpande under 2026, vilket med stor sannolikhet kan ge upphov till vissa avvikelser. Utvecklingen under året kommer ske genom att identifiera eventuella problem, säkerställa att modellen ger avsedd effekt och effektiviserar resursutnyttjandet.

I budgettilldelningen för kontoret avseende 2026 korrigerades inte effekten av den nya hyresmodellen fullt ut, vilket innebär att intäktskravet för de stadsinterna hyresgästerna blev för högt. Kontoret avser därför, att i samband med verksamhetsplanen, ansöka om budgetjustering för att korrigera detta. Budgetjusteringen avser kompensation för hyresavtal som är exkluderade i modellen, avgående tilläggsavisering för lokalservice samt schablon för underhåll och administration för bostadsrättsföreningar.

På grund av det utmanande ekonomiska läge som råder ser kontoret fortsatta tendenser till minskad betalningsförmåga hos några av kontorets hyresgäster och i några fall har verksamheter gått i konkurs. Kontoret följer löpande upp vilka hyresgäster som inte betalar hyra enligt plan och för dialog med dessa, för att om möjligt finna lösningar. Till följd av detta har kontoret i nuläget en del vakanta lokaler som även sannolikt bedöms vara vakanta under del av nästa år. Det gäller främst kommersiella lokaler i Medborgarhuset (Medborgarhuset 1), Låghuset (Beridarebanan 10) och Kulturhuset (Skansen 23). Inom ramen för årets intäkter har endast en mycket låg grad av vakanser medräknats. I takt med att vakanser realiserar under året finns det därmed en sannolikhet att intäktsnivåerna kommer avvika från årets budget och påverka utfallet negativt. Kontoret arbetar löpande med att analysera beståndet av kommersiella lokaler.

Kontoret genomförde tidigare en hyresgäst Anpassning i Superellipsen (Skansen 23), en lokal om 2 400 kvadratmeter i tre plan, för att möjliggöra för hyresgästen att bland annat bedriva konsert- och studioverksamhet. Ett nytt hyresavtal har tecknats med hyresgästen, vilket medför en lägre intäkt än beräknat i KF-planen med 5,4 mnkr. Avtalet baseras till viss del på hyresgästens omsättning samt innefattar en mindre yta än tidigare.

En av lokalerna i Kulturhuset (Skansen 23) genomgår en renovering, vilket medför en lägre intäkt än beräknat för 2026. I KF-planen beräknades dessutom felaktigt 4 mnkr för höga externa intäkter, vilket nu är korrigerat. Detta ger totalt en minskad intäkt på 7 mnkr.

Stockholms landmärke, HMS af Chapman (Skeppsholmen 1:1), är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som har använts som vandrarhem och turistattraktion. Hyresintäkterna har historiskt inte täckt fartygets drift- samt underhållskostnader. Skeppet har underhållits och kontoret söker en ny hyresgäst med förväntningen att kunna hyra ut fartyget under sommarhalvåret. Tidigare budgeterade intäktsnivåer förväntas inte kunna uppnås och intäktsberäkningen har därför sänkts med 2,9 mnkr jämfört med KF-planen.

Flera hyresavtal i Daneliuska huset (Landbyska Verket 1) har omförhandlats under 2025 till marknadsmässiga nivåer. En kontorslokal högst upp i huset är vakant och lokalen ska renoveras för att hyras ut till en ny hyresgäst. Detta föranleder minskade hyresintäkter om cirka 2,8 mnkr år 2026 jämfört med KF-planen.

Kontoret är inte överens med en hyresgäst i Beridarebanan 10 gällande tolkning av vilken hyresnivå som ska gälla enligt avtalet. Dialog med hyresgästen pågår och den budgeterade hyresnivån är därför osäker i nuläget.

I kontorets bestånd finns ett antal tomställda lokaler som stadsdelsförvaltningar valt att säga upp. Det gäller främst lägenheter inom ramen för LSS (bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) men även parklekslokaler. Utredning pågår om hantering och möjlig användning. En del lägenheter kan bli aktuella för avyttring. Tomställningarna får en negativ konsekvens på kontorets resultat med uteblivna intäkter och fortsatta kostnader. Det är svårt att hitta hyresgäster eller en alternativ användning för de parklekar i kontorets bestånd som är tomställda då byggnaderna ofta har ett begränsat användningsområde och ligger otillgängligt.

Kontoret har identifierat att det finns LSS-bostäder i beståndet som inte uppfyller nu gällande myndighetskrav utifrån brandteknisk klassning. Eventuell evakuering av dessa kommer att få negativa ekonomiska effekter med uteblivna intäkter och fortsatta kostnader på kort sikt. Hittills under året har en gruppboendestad stängts, vilket innebär att stadsdelsnämndens hyreskontrakt är avslutat men kontoret kvarstår med kostnaden för avgift till föreningen. Det är i nuläget inte klarlagt om detta kommer aktualiseras för fler gruppboenden och vilken ekonomisk effekt det i så fall kan få.

Kontoret hyr i dagsläget lokaler från privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar som sedan hyrs ut till privatägda förskolor. Upplägget innebär att kontoret agerar mellanhand, vilket är förenat med administration och ekonomisk risk. Kontoret fortsätter sitt arbete för att dessa hyresavtal ska tecknas som direktavtal mellan fastighetsägare och verksamhet i aktuell lokal. Exempel på ekonomiska konsekvenser är att kontoret har en inhyrning där hyresgästen avflyttat och intäkterna minskar med 0,7 mnkr jämfört med KF-planen. Kostnaderna budgeteras fortsatt för år 2026 då det är osäkert när kontoret kommer att kunna frånträda avtalet mot bostadsrättsföreningen.

Mediaintäkter

Media är ett samlingsbegrepp för el, vatten, värme och kyla.

Kontorets intäkter för vidareavisering av mediakostnader minskar med 1,9 mnkr (-3,6%) jämfört med KF-planen. Det beror främst på minskade intäkter för värme och kyla på Kulturhuset (Skansen 23) på grund av minskad förbrukning med anledning av energibesparingsåtgärder.

Övriga kommentarer

Övriga intäkter minskar med 22,3 mnkr (-55,3%) jämfört med KF-planen inklusive ansökt budgetjustering.

Kostnader

Kontorets kostnader exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag uppgår till 528,1 mnkr i verksamhetsplanen 2026, vilket är en minskning med 23,9 mnkr (-4,3 %) jämfört med KF-planen. Förändringarna beskrivs nedan.

Driftkostnader

Driftkostnaderna uppgår till 178,7 mnkr, vilket är 2,8 mnkr (1,6 %) högre än i KF-planen. Budgeten för driftkostnader är baserad på ett uppskattat normalår. Kontoret vill understryka att budgeten därmed har mycket begränsat utrymme för oförutsedda händelser.

Kontoret arbetar i enlighet med uppdrag i budgeten om att minska konsulttjänster till förmån för egen personal och under det första kvartalet 2026 kommer skötseln av stadens ytterområden samt bostadsrättsföreningar att övergå i egen regi genom att kontoret utökar antalet anställda drifttekniker och säger upp avtal med extern leverantör. Konverteringen kommer att leda till totalt sett minskade kostnader för kontoret men en viss omfördelning mellan drift och förvaltningskostnader (OH) kommer ske.

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 1,6 mnkr (2,0 %) år 2026 jämfört med KF-budget. Ökningen avser främst det kommande förvärvet i BRF Bruket i Klockelund samt de byggnader på Sachsgatan vid Södersjukhuset som kontoret övertog av stadsdelsförvaltningen under 2025, för vilka kontoret arrenderar marken av Locum.

Under år 2025 har kontoret kontrollerat och bytt ut ett antal elcentraler på idrottsanläggningar. Detta planeras genomföras i det övriga beståndet under år 2026. Hur omfattande utbytena kommer att bli samt den ekonomiska effekten är i nuläget osäkra.

Kontoret har nya avtal för el och vs, vilket kan leda till ökade kostnader.

De naturreservat som förvaltas utanför stadens gränser fyller en viktig funktion men är kostsamma att förvalta och utveckla. I verksamhetsplanen beräknas ett underskott för reservaten i Görväln och Nacka samt Ågesta friluftsområde år 2026 om cirka 6,6 mnkr. Kontoret har bland annat budgeterat för ökade kostnader om 0,8 mnkr avseende åtgärder kopplat till extremväder. Det kan till exempel röra sig om åtgärder efter nerblåsta träd. Kostnaderna för media, drift och underhåll av Hästa gård och Igelbäckens kulturresevat uppgår till 4,6 mnkr i budget 2026, en ökning om 0,6 mnkr jämfört med KF-planen.

Mediakostnader

Media är ett samlingsbegrepp för el, vatten, värme och kyla.

Kontorets kostnader för media bedöms minska med 1,3 mnkr (-1,6 %) jämfört med KF-planen. Minskningen avser till exempel Medborgarhuset där kontoret har genomfört energieffektiviseringar och injusteringar främst av ventilation efter tidigare renoveringsprojekt.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll och akut åtgärd samt planerat underhåll. Avhjälpande underhåll avser åtgärder när funktionen på komponenter inte längre uppnår en acceptabel nivå och behöver ersättas eller repareras.

Kontoret implementerade per oktober 2025 ett förenklat arbetssätt avseende underhållsåtgärder. Det går kortfattat ut på ett förändrat förhållningssätt gällande framför allt

så kallade 1:1 renoveringar/arbeten när en komponent byts ut mot liknande komponent för att säkerställa funktionalitet, där mer kostnader belastar resultatet det år då arbetet utförs. Kontoret budgeterade för ökade kostnader avseende detta i KF-planen och kostnaderna i verksamhetsplanen budgeteras i linje med KF-planen. Det åldrande beståndet och underhållsskulden medför behov som driver dessa typer av kostnader.

Inom posten avhjälpande underhåll ses ökade kostnader på bland annat Hötorgshallen (Beridarebanan 10) som har haft höga kostnader 2025 som delvis förväntas fortsätta samt på Tekniska Nämndhuset (Klamparen 7) i samband med att garantier upphör.

Administration/Förvaltningskostnader (OH)

Kostnaderna för administration, i resultatbudgeten benämnt ”förvaltningskostnader OH” uppgår till 133,8 mnkr.

Förvaltningskostnaderna (OH) för fastigheter exklusive idrottsanläggningar minskar med 24,8 mnkr. Minskningen beror på att kontoret vid implementeringen av den nya hyresmodellen har ändrat principen för fördelningen av overheadkostnader. De fördelas nu utifrån hur mycket kontorets medarbetare arbetar mot de olika fastighetskategorierna. Detta har föranlett en minskning på kontorets egna fastigheter och en ökning på idrottsnämndens anläggningar. Flera av kontorets medarbetare arbetar dedikerat med idrottsanläggningarna, som utgör en väsentlig del i kontorets bestånd, varför denna fördelningsprincip ger en mer rättvis bild av de faktiska kostnaderna.

I kontorets arbete med att fullt ut implementera den nya hanteringen av stadens anläggningsredovisning i verksamheten har en förändring av strukturen för tidsredovisning mot investeringsprojekt genomförts. Ett flertal tjänster som arbetar med investeringsprojekt, vars arbetstid historiskt omfattats av en schablonkostnad som procentuellt fördelats ut över kontorets pågående investeringsprojekt, övergick från årsskiftet 2023/2024 till tidsredovisning. Kontoret har i tidigare rapporteringar beskrivit utmaningar med att nå upp till den budgeterade nivån på tidrapportering och har under 2025 vidtagit åtgärder för att förbättra nivån, vilket har gett positiva effekter. Den nya tidrapporteringsrutinen kommer fortsatt att analyseras under år 2026 för att säkra korrekta nivåer.

Kontoret har gjort ett antagande för översyn av löner i 2026 års nivå. Ökningen uppgår till 2,9 mnkr vilket är i linje med KF-planen.

Kontoret arbetar i enlighet med uppdrag i budgeten om att minska konsulttjänster till förmån för egen personal och under det första kvartalet 2026 kommer skötseln av stadens ytterområden samt bostadsrättsföreningarna att genomföras i egen regi genom att kontoret utökar antalet anställda drifttekniker. Konverteringen kommer att innebära minskade kostnader generellt på kontoret, men något ökade förvaltningskostnader (OH).

Övriga kommentarer

Kontoret har justerat budgeten på intäkts- och kostnadssidan efter den allmänna fastighetstaxeringen för år 2025. Kostnaderna ökar med 2,3 mnkr och intäkterna med 1,6 mnkr. Differensen beror till exempel på att fastighetsskatt inte kan vidarefaktureras för tomställda och vakanta lokaler. Kontoret arbetar för att försöka sänka kostnaderna för

fastighetsskatt genom att ansöka om omprövning hos Skatteverket för fastigheter vars taxeringsvärde anses vara för högt.

Budgeten för övriga kostnader uppgår till 12,5 mnkr och inkluderar bland annat reglering av hyror för brandstationerna, kostnader för vårdprogram, projekt för fastighetsbildning och uppmätning av ytor i fastigheterna.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader avser kostnader för finansiering av kontorets investeringar. Dessa kostnader utgörs av avskrivningar samt ränta. Årets budgeterade kostnader är baserade på planerade aktiveringstidpunkter och om dessa förändras kommer årets resultat att påverkas.

Kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrags andel av kapitalkostnader budgeteras till 653,4 mnkr, varav 392,0 mnkr avser avskrivningar och 261,4 mnkr avser räntor.

Ej aktiverbara utgifter

Budgeterad effekt av ”ej aktiverbara investeringsutgifter” enligt RKR R4, det vill säga driftkostnader som är hänförliga till investeringsprojekt för kontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag, beräknas uppgå till 30,0 mnkr år 2026 vilket är i linje med KF-planen. För innevarande års prognos för ej aktiverbara utgifter ska budgetjustering sökas i samband med T2 och VB. Motsvarande justering av investeringsramen ska begäras i samband med detta. Dialog ska föras med stadsledningskontoret inför ansökan om budgetjustering.

Resultatbudget idrottsanläggningar



Fastighetsnämnden - Idrottsanläggningar Mnkr	VP 2025	FB 2026	KF 2026	Sökt Budget- justering	VP 2026	Avvikelse VP 2026 vs. KF 2026
Hyror	644,4	673,0	678,1		678,1	0,0
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	8,7	8,3	8,3		8,9	0,6
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	1,1	1,0	1,0		0,9	-0,1
Arbeten åt utomstående	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,1	0,1	0,1		0,0	-0,1
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Övriga intäkter	0,7	0,6	0,6		0,6	0,0
Summa verksamhetens intäkter	654,9	683,0	688,1		688,6	,5
Driftkostnader (drift)	-56,6	-56,9	-56,9		-56,9	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-2,2	-3,1	-3,1		-2,9	0,2
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-28,7	-30,1	-30,1		-40,1	-10,0
Planerat underhåll	-23,6	-42,0	-42,0		-32,0	10,0
Arbeten åt utomstående	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-20,0	-20,0	-20,0		-45,3	-25,3
Fastighetsskatt	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Kundförluster	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	-0,1	-0,1	-0,1		0,0	0,1
Skadestånd och Vite	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Övriga kostnader	-4,1	-4,1	-4,1		-2,1	2,0
Summa verksamhetens kostnader	-135,3	-156,3	-156,3		-179,3	-23,0
Verksamhetens driftnetto	519,6	526,7	531,8		509,3	-22,5
Avskrivningar	-357,7	-357,0	-357,0		-357,0	0,0
Räntekostnader	-144,5	-153,0	-153,0		-153,0	0,0
Summa kapitalkostnader	-502,2	-510,0	-510,0		-510,0	,0
Årets resultat	17,5	16,7	21,8		-7	-22,5

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FB - underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Intäkter

De totala intäkterna avseende idrottsanläggningar uppgår till 688,6 mnkr, vilket är en ökning om 0,5 mnkr (0,1%) jämfört med KF-planen. De stadsinterna intäkterna från idrottsförvaltningen uppgår till 671,0 mnkr vilket är i linje med den beslutade hyresmodellen. De externa intäkterna är i linje med KF-planen och intäkter från arrenden ökar med 0,6 mnkr. Av ökningen avser 0,2 mnkr Eriksdalsbadet där KF-planen utgick från att parkeringen skulle behöva stängas på grund av det pågående projektet, vilket nu inte blir fallet. Även på Husbyhallen antogs att parkeringsintäkterna skulle utgå år 2026 men när projektet skjutits fram ökar intäkterna med 0,2 mnkr. På Enskede IP ökar arrendeintäkterna med 0,1 mnkr, vilket bland annat beror på förlängning av arrende för rastytor för en skola. Den nya hyresmodellen innebär att de externa intäkterna tillfaller idrottsförvaltningen.

Kontoret har inte beaktat den ekonomiska effekten i budgeten som ett förvärv av Sandsborgsbadet skulle medföra utan återkommer i senare rapporteringar när

budgetuppdraget fortgått. Diskussioner pågår också om att överta den idrottshall som finns på Kungsholmens brandstation inom ramen för idrottsnämndens anläggningar.

Kostnader

Verksamhetens kostnader för idrottsanläggningar uppgår till 181,3 mnkr, vilket är en ökning om 25,0 mnkr som beror på ökade overheadkostnader på grund av förändrad intern fördelning till följd av den nya hyresmodellen.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för idrottsanläggningarna uppgår till 56,9 mnkr, vilket är i linje med KF-planen.

Kontoret har sänkt budgeten för serviceavtal efter att ett nytt beslut har fattats av miljöförvaltningen, vilket innebär att den reningsanläggning som kontoret byggt på Kristinebergs IP inte längre behövs och kostnaden därmed utgår på denna anläggning.

Driftkostnaderna för den tillhörande idrottslokalen som förvärvades tillsammans med Kämpingeskolan uppgår till 0,2 mnkr i verksamhetsplan. Det är en ökning då kostnaderna inte var kända i KF-planen.

Kontoret sålde under 2025 Liljeholmsbadet och budgeten har justerats för detta. Badet har inte kunnat användas på grund av det stora renoveringsbehovet och har sedan stängningen genererat årliga kostnader i form av drift- och kapitalkostnader men inga intäkter till staden.

Mediakostnader

Media är ett samlingsbegrepp för el, vatten, värme och kyla.

Kostnaderna för media avseende idrottsanläggningar uppgår till 2,9 mnkr, vilket är en minskning om 0,2 mnkr mot KF-planen. Viss media faktureras till externa hyresgäster och annan ingår i regleringen av idrottsnämndens självkostnadshyra. Minskningen beror främst på att Stockholm parkering har tagit över elabonnemanget för laddplatser på Gubbängens sportfält. Kontoret har sett över fördelningen av media mellan Medborgarhuset och Forsgrenska badet, vilket också föranleder förändringar mot KF-planen med minskade kostnader för el och fjärrvärme.

Underhållskostnader

Under rubriken kommenteras budgetposterna avhjälpande underhåll och akut åtgärd samt planerat underhåll. Avhjälpande underhåll avser åtgärder när funktionen på komponenter inte längre uppnår en acceptabel nivå och behöver ersättas eller repareras. Det åldrande beståndet och underhållsskulden driver dessa typer av kostnader.

Kontoret implementerade per oktober 2025 ett förenklat arbetssätt avseende underhållsåtgärder. Det går kortfattat ut på ett förändrat förhållningssätt gällande framför allt så kallade 1:1 renoveringar/arbeten när en komponent byts ut mot liknande komponent för att säkerställa funktionalitet, där fler kostnader belastar resultatet det år de då arbetet utförs. Kontoret budgeterade för ökade kostnader avseende detta i KF-planen och kostnaderna i verksamhetsplanen budgeteras i linje med KF-planen.

Overheadkostnader

Overheadkostnaderna för idrottsanläggningarna ökar med 25,3 mnkr. Ökningen beror på att kontoret vid implementeringen av den nya hyresmodellen har ändrat principen för fördelningen av overheadkostnader. De fördelas nu utifrån hur mycket kontorets medarbetare arbetar mot de olika fastighetskategorierna. Idrottsnämnden hade tidigare ett fast pris för overheadkostnader som uppgick till 20,0 mnkr. Flera av kontorets medarbetare arbetar dedikerat med idrottsanläggningarna, som utgör en väsentlig del i kontorets bestånd, varför denna fördelningsprincip ger en mer rättvis bild av de faktiska kostnaderna.

Övriga kommentarer

Budgeten för övriga kostnader uppgår till 2,1 mnkr och inkluderar projekt för fastighetsbildning.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader avser kostnader för finansiering av kontorets investeringar. Dessa kostnader utgörs av avskrivningar samt ränta. Årets budgeterade kostnader är baserade på planerade aktiveringstidpunkter och om dessa förändras kommer årets resultat att påverkas.

Kontorets idrottsanläggningars andel av kapitalkostnader budgeteras till 510,0 mnkr, varav 357,0 mnkr avser avskrivningar och 153,0 mnkr avser räntor.

Ej aktiverbara utgifter

Budgeterad effekt av "ej aktiverbara investeringsutgifter" enligt RKR R4, det vill säga driftkostnader som är hänförliga till investeringsprojekt för kontorets idrottsanläggningar beräknas uppgå till 50,0 mnkr år 2026 vilket är i linje med KF-planen. För innevarande års prognos för ej aktiverbara utgifter ska budgetjustering sökas i samband med T2 och VB. Motsvarande justering av investeringsramen ska begäras i samband med detta. Dialog ska föras med stadsledningskontoret inför ansökan om budgetjustering.



Resultatbudget förvaltningsuppdrag

Fastighetsnämnden - Förvaltningsuppdrag Mnkr	VP 2025	FB 2026	KF 2026	Sökt Budgetjustering	VP 2026	Avvikelse VP 2026 vs. KF 2026
Hyror	17,7	17,4	17,4		16,8	-0,5
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	4,5	4,5	4,5		3,2	-1,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	2,8	2,8	2,8		2,3	-0,5
Arbeten åt utomstående	4,0	4,0	4,0		4,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,0	13,4	10,7		14,5	3,8
Ersättning för Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Övriga intäkter	2,6	2,5	2,5		,0	-2,5
Summa verksamhetens intäkter	44,6	44,6	41,9		40,8	-1,1
Driftkostnader (drift)	-7,5	-7,8	-7,8		-8,0	-0,2
Lokalservice och FM-tjänster	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-10,3	-11,0	-11,0		-11,0	0,0
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-3,5	-4,4	-4,4		-3,8	0,6
Planerat underhåll	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Arbeten åt utomstående	-4,0	-4,0	-4,0		-4,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-9,4	-7,6	-4,9		-4,6	0,4
Förvaltningskostnader (OH)	-7,1	-7,1	-7,1		-6,6	0,5
Fastighetsskatt	-1,8	-1,8	-1,8		-1,9	-0,1
Kundförluster	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Försäljningsomkostnader	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Skadestånd och Vite	-0,2	0,0	0,0		0,0	0,0
Marknadsföringsbidrag	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Övriga kostnader	-0,8	-0,8	-0,8		-0,9	-0,1
Summa verksamhetens kostnader	-44,6	-44,6	-41,9		-40,8	1,1
Verksamhetens driftnetto	,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Avskrivningar	,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Räntekostnader	,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Summa kapitalkostnader	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Årets resultat	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0

Förklaring till tabell:

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

FB - underlag för budget 2026 med inriktning för 2027 och 2028

KF - kommunfullmäktiges förslag till budget

Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet. Av de intäkter och kostnader som budgeteras för arbete åt utomstående avser 4,0 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 under året avslutat flera förvaltningsuppdrag som ingick i KF-planen. Det gäller till exempel förvaltningsuppdrag på fastigheterna Hjorthagen 1:3, Ladugårdsgärdet 1:4 och Masmo 1:1. Både befintliga och tillkommande förvaltningsuppdrag påverkas av det lägre bostadsbyggandet då byggnaderna står på mark som planeras för exploatering. Det kan till exempel gälla att byggnader tomställs men att exploateringsprojekten försenas samt längre beslutstider för att komma överens om nya uppdrag.

Intäkter

Intäkterna i kontorets budget som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 40,8 mnkr inklusive den regleringspost som budgeteras för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Budgeten för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 14,5 mnkr, vilket är en ökning om 3,8 mnkr (35,5 %) jämfört med KF-planen.

Intäkterna minskar med 1,1 mnkr för en kontorsbyggnad på Förrådet 1 där befintlig hyresgäst avflyttar under år 2025. Eftersom att det saknas el i byggnaden budgeteras den som tomställd i verksamhetsplanen 2026. Kontoret har avslutat förvaltningsuppdraget för en grusanläggning på Masmo 1:1. Detta föranleder minskade arrendeintäkter om 2,1 mnkr samt minskade övriga intäkter för uttag av ballast om 2,5 mnkr. Eftersom att uppdraget endast avsåg mark har förvaltningen återgått till exploateringskontoret.

Kostnader

Kostnaderna i kontorets budget som härrör från förvaltningsuppdragen uppgår till 40,8 mnkr inklusive den regleringspost som budgeteras för att uppdragen ska uppnå resultatneutralitet. Budgeten för reglering av förvaltningsuppdragen på intäktssidan uppgår till 4,6 mnkr, vilket är en minskning om 0,4 mnkr (-7,2 %) jämfört med KF-planen.

Media- och driftkostnaderna på förvaltningsuppdragen budgeteras i enlighet med KF-planen. Inom posterna finns dock förändringar på enskilda uppdrag. Till exempel ökar bevakningskostnaderna på Södermalm 1:1. De overheadkostnaderna som kontoret tar ut för förvaltningen av uppdragen minskar eftersom att flera uppdrag avslutats eller minskat i omfattning.

Investeringar

Investeringsbudgeten består av en långsiktig plan (inom ram) samt en utökad plan (utökad ram). Var och en av dessa två är fördelad mellan investeringar avseende idrottsanläggningar samt övriga anläggningar.

Kontoret har i verksamhetsplanen för 2026 utgått från kommunfullmäktiges budget. Den tilldelade investeringsbudgeten för kontoret är totalt 2 200 mnkr vilket är 420 mnkr högre än den för föregående år. Det är inom den utökade ramen och i synnerhet inom idrottens utökade ram som ökningen hänför sig till.

Det finns en stor överbudgetering och stadsledningskontoret har likt tidigare år signalerat att planeringsarbete kan fortgå för större projekt vars hela projektram inte ryms inom kontorets aktuella budgetramar. Fastighetskontoret har en löpande dialog med stadsledningskontoret kring investeringsvolymen samt prioriteringar mellan större presumtiva projekt.

Den del som avser den långsiktiga investeringsplanen summerar till 940 mnkr per år och är storleksmässigt samma som föregående år och har samma fördelning mellan övriga fastigheter och idrottsfastigheter.

Den del som avser den utökade investeringsplanen summerar till 1 260 mnkr vilket är en ökning med 420 mnkr jämfört med föregående år. Den del som avser övriga fastigheter har för 2026 ökat med 130 mnkr jämfört med 2025, vilket framförallt förklaras av att



renoveringen av Stadsbiblioteket kommer in i en ny intensivare fas samt att flera förvaltningslokaler planeras anpassas till olika verksamheter inom staden. För den andra delen av den utökade investeringsplanen som avser idrottsfastigheter ökar budgeten med 290 mnkr för år 2026 jämfört med 2025. Detta förklaras även här av bland annat att flera projekt har eller kommer att övergå i en intensivare fas, exempelvis upprustningen av Vällingby sim- och idrottshall, Hagsätra IP ishall och idrottshall samt upprustningen och ombyggnationen av Brännkyrkahallen. Värt att observera, i synnerhet inom de utökade ramarna, är att en relativt stor del av den tilldelade volymen för år 2026 inom dessa ramar fylls av prognoser för projekt som redan idag är beslutade.

Då ett flertal, varav många stora projekt, redan har eller inom kort övergår till en produktionsfas innebär det att nämndens kapitalkostnader ökar i lägre takt jämfört med föregående år. Dessa projekt löper ofta över flera år innan de skall avslutas och aktiveras.

I verksamhetsplanen för år 2026 har kontoret, så som tidigare år, överprognostiserat projektvolymen (överbudgetering). Detta för att tidigare erfarenhet visar att projekt ofta förskjuts i tid eller omprioriteras under året. Överbudgetering avser att säkerställa att tillgängliga medel nyttjas under året. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget totalt faktiskt medger kan en jämförelsevis bättre prognossäkerhet för den totala budgetramen uppnås. Denna överbudgetering har gjorts för både investeringar i idrottsanläggningar samt för investeringar inom övriga fastigheter. Budget för investeringar har tagits fram i dialog med berörda förvaltningar, varav ett större arbete genomförts tillsammans med idrottsförvaltningen.

Inom gruppen investeringar för övriga fastigheter är överbudgeteringen för år 2026 cirka 500 mnkr och för investeringar avseende idrottsanläggningar cirka 800 mnkr.

Se mer utförlig information i *Bilaga 1 - Investeringar 2026*.

Försäljningar av anläggningstillgångar

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

Kontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på en öppen marknad.

Under år 2026 planerar kontoret att avsluta ett antal försäljningsprojekt, detta inbegriper framförallt ett tiotal BRF-lägenheter som använts för LSS-boende samt en mindre stuga som används som hyresbostad. Den budgeterade köpeskillingen är totalt 33 mnkr. Försäljningsomkostnaderna väntas bli totalt ca 5 mnkr under kommande år. Nivån på köpeskillingen är osäker och kan behöva justeras under året beroende på förändrade förutsättningar vilket kan komma att påverka även de uppskattade försäljningsomkostnaderna.

Kontoret jobbar, parallellt med ovan nämnda objekt, med ett antal försäljningsobjekt som förväntas säljas kommande år efter år 2026. Förutom fler BRF-lägenheter för LSS så består det framförallt av fastigheter som används för boende. Flera av dessa objekt förväntades tidigare under år 2025 att kunna säljas under kommande år 2026 men har nu förskjutits framåt i tid. Detta förklaras framförallt av handläggningstider hos lantmäteri eller stadsbyggnadskontoret samt ibland åtgärder för fastigheten som krävs innan en försäljning.

Verksamhetsprojekt (driftprojekt)

Den totala prognosen för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP beräknas uppgå till 103,7 mnkr, varav 2,5 mnkr avser år 2026. Det är en ökning år 2026 om 2,5 mnkr, vilket beror på fortsatta kostnader för den pågående processen gentemot Trafikverket. Beloppet är mycket osäkert då det är beroende av hur processen fortskrider. Staden/kontoret har gjort en anmälan till mark- och miljödomstolen om att förplikta Trafikverket att utge cirka 82,5 mnkr samt att ersätta rättegångskostnader. 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 prognostiseras därför inte i uppföljningen av resultaträkningen.

Budgetjusteringar

Drift

Minskade intäkter

Kontoret föreslår en budgetjustering om minskade intäkter på 40,0 mnkr som kompensation för minskade stadsinterna hyresintäkter med anledning av den nya hyresmodellen. De minskade intäkterna fördelas mellan hyresintäkter om 22,0 mnkr, intäkter från lokalservice och FM-tjänster om 6,4 mnkr samt övriga intäkter om 11,6 mnkr.

Investering

Klimatinvesteringar

Inför 2026 kommer kontoret att ansöka om medel för klimatinvesteringar om totalt 25,1 mnkr. Fördelningen av dessa medel visas i tabellerna nedan. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar exklusive idrottsanläggningar	mnkr
Anläggning	Projekt	Ansökt 2026
Tekniska nämndhuset, byte av fönsterpartier	Fönster	9,5
Pilträdet 11, Hus 05 ventilationsaggregat	Ventilation	4,5

Klimatinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar idrottsanläggningar	mnkr
Anläggning	Projekt	Ansökt 2026
Installation elbilsaddare, flera anläggningar	Elbilsaddare	7,6
Eriksdalsbadet - Byte av fläktar	Ventilation	3,5

Kontoret vill avisera att man avser att i kommande verksamhetsberättelse ansöka om budgetjustering av beviljade medel för år 2025 över till kommande år 2026.



Investeringar idrottsanläggningar, avisering om kommande budgetjusteringar i VB				
Insats	Projekt	Beviljat medel år 2025	Behov av ombudgetering till år 2026	Kommentar
Klimat-investeringar	Solcellsprojekt	7,5 mnkr	7,5 mnkr	Samtliga solcellesprojekt behöver ombudgeteras till 2026. Samtliga projekt pågår men har inte kunnat genomföras under 2025 på grund av problem med takbesiktningar och bygglov.
Klimat-investeringar	Elbilsaddare	4,0 mnkr	0,5 mnkr	Långa handläggningstider hos nätleverantör har förskjutit delar av projekten.

Trygghetsinvesteringar

Inför 2026 kommer kontoret att ansöka om medel för trygghetsskapande åtgärder om totalt 2,5 mnkr. Fördelningen av dessa medel visas i tabellerna nedan. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Trygghetsinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar idrottsanläggningar	mnkr
Anläggning	Projekt	Ansökt 2026
Hjorthagens IP, Trygghetsåtgärder	Trygghetsåtgärder	0,5
Rinkeby BP, Trygghetsåtgärder	Trygghetsåtgärder	2,0

Parkleksinvesteringar

Inför 2026 kommer kontoret att ansöka om medel för upprustning av parklekar om totalt 4,0 mnkr. Dessa medel visas i tabellen nedan. Kompletta ansökningar med detaljer kring respektive projekt återfinns som bilaga till ärendet.

Parkleksinvesteringar Fastighetsnämnden	Investeringar exklusive idrottsanläggningar	mnkr
Anläggning	Projekt	Ansökt 2026
Rålambshovsparkens Parklek	Upprustning	0,5
Brödkavelns Parklek	Upprustning	3,5

Hästa gård

Kontoret vill avisera att man avser att i kommande verksamhetsberättelse ansöka om budgetjustering av beviljade medel för år 2025 över till kommande år 2026.

Investeringar exklusive idrottsanläggningar, avisering om kommande budgetjusteringar i VB				
Insats	Projekt	Beviljat medel år 2025	Behov av ombudgetering till år 2026, mnkr	Kommentar
Hästa gård	Hästa Gård	8,0	3,0	Ändrad tidplan för de planerade åtgärderna.

Systematiskt kvalitetsarbete

Kontoret förvaltar och utvecklar inte bara byggnader – vi möjliggör stadens verksamheter. Kontoret är således en av stadens största stödfunktioner och möjliggörare för service och tjänster som är relevanta och håller hög kvalitet för så väl dagens som morgondagens stockholmare.

Kvalitet i Stockholms stad handlar om att:

- leva upp till invånarnas behov och förväntningar

- uppnå mål, önskade resultat och effekter
- använda resurser effektivt
- medarbetarna bidrar aktivt i utvecklingen
- säkerställa rättssäkerhet, likställighet och kontinuitet.

Verktyget för det systematiska kvalitetsarbetet är stadens integrerade ledningssystem. Det hjälper oss att arbeta med planering och uppföljning, samtidigt som det stödjer arbetet med utveckling med digitalisering och ständiga förbättringar. Under 2025 vidareutvecklade kontoret verksamhetsplaneringen för att än mer utgå från behov, inkludera samarbete och prioritering av utvecklingsaktiviteter. Det arbetet kommer att fortgå under 2026.

Kontorets arbete med digitalisering och förhållningssättet lärande intensifieras under 2026 i enlighet med stadens anvisning och intention.

Inom digitalisering kommer kontoret fortsätta påbörjat arbete med att använda digitalisering som möjliggörare för kontorets verksamhet att få ökad tid och fokus till sitt kärnuppdrag med stärkt förmåga till leverans och resultat. Arbetssättet för digitalisering kommer att effektiviseras, följa stadens PM3-modell och vara inkluderad i det integrerade ledningssystemet. Kontorets prioriterade utvecklingsaktiviteter inom digitalisering redovisas under verksamhetsmål 3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb. Utöver de prioriterade aktiviteterna kommer kontoret att arbeta med stadens införande av en gemensam digital posttjänst och påbörjan av säker digital kommunikation via en SDK plattform.

Inom lärande kommer kontoret uppmuntra innovation och nytänkande, där det är tillåtet att göra fel och därmed våga förändra, utveckla och förnya. Våra ledare ska fortsätta att skapa en miljö där medarbetare känner sig trygga och uppmuntrade att lära och utvecklas. Detta är en viktig del av vår strategi för att säkerställa att våra medarbetare har de kunskaper och färdigheter som behövs för att lyckas i sin roll.

Arbetet med att vidareutveckla användningen av utbildningsplattformen pågår, och vi arbetar även med att utveckla interna utbildningar som syftar till att kompetensutveckla våra medarbetare. Dessa utbildningar utvecklas med hjälp av interna resurser, vilket säkerställer att de är anpassade till våra specifika behov och utmaningar.

Genom att nyttja varandras styrkor och vidareutveckla det systematiska kvalitetsarbetet kommer kontoret fortsätta att framgångsrikt skapa hållbara fastigheter och nöjda hyresgäster.

Övrigt

Lokala utvecklingsbehov

Fastighetskontoret medverkar i processen kring lokala utvecklingsbehov. Dialoger för att identifiera behov har genomförts med två stadsdelsförvaltningar, Farsta stadsdelsförvaltning och Järva stadsdelsförvaltning. Dessa ligger till grund för kommande års planering. Utöver identifierade behov kommer kontoret under året ta kontakt med övriga stadsdelsförvaltningar för att stämma av behov av dialog.

Farsta

Farsta stadsdelsförvaltning har i dialog med kontoret specifikt lyft frågan om andelen träningslägenheter i stadsdelsområdet. I denna fråga konstaterades att fastighetskontoret inte var central samarbetspart för det fortsatta arbetet med frågan, varför ingen vidare dialog om detta har förts.

Kontoret genomför under året även dessa satsningar i Farsta

- Gubbängens sportfält, 11-spels konstgräsplaner samt en påbyggnad med kompletterade omklädning- och servicefunktioner.
- Utredning Gubbängshallen
- Ny parkleksbyggnad i Fagerlidsparken
- Färdigställande av Farsta Brandstation, solceller och laddstolpar
- Förvärv av LSS-boende

Hagsätra Rågsved

Kontoret genomför under året dessa satsningar i Hagsätra Rågsved

- *Ny is- och idrottshall på Hagsätra IP*
- *Bäverdalens idrottshall i Rågsved*
- *Upprustning av Älvsjöbadet*

Järva

Kontoret medverkade i en bred workshop om Järvas strategiska prioriteringar på alla tematiska områden och var under workshopen med i gruppen för Boende och stadsmiljö, Miljö och klimat, Demokrati och trygghet samt Välbefinnande och hälsa. Nedan följer hur fastighetskontorets strategiska prioriteringar och budgetuppdrag kan bidra till att stärka arbetet med de strategiska prioriteringar som Järva stadsdelsförvaltning har tagit fram. Ett urval har gjorts utifrån var gemensamma nämnare har uppmärksammats.

- Boende och stadsmiljö

Järvas strategiska prioritering: Arbeta samordnande, långsiktigt och strategiskt med utveckling av parker och torg för att skapa kvalitativa och multifunktionella offentliga platser.

Fastighetskontorets arbete: Denna strategiska satsning från Järva kan stödjas av fastighetskontorets strategiska utveckling och användande av parkleksbyggnader. Parklekarna kan, tillsammans med andra funktioner i en park, bidra till multifunktionella offentliga platser med ett brett utbud av verksamheter för olika målgrupper. Under året kommer kontoret att verksamhetsanpassa Nydals parkleksbyggnad. Järvas prioritering stöds även av fastighetskontorets uppdrag under året att utveckla Hästa gård till en öppen och levande stadsbondgård, något som ytterligare bidrar till tillgången till offentliga platser och gröna miljöer.

- Miljö och klimat

Järvas strategiska prioritering: Stärka samarbetet inom staden för fortsatt utveckling av mångfunktionella lösningar för att minska värmeöeffekten i stadsdelsområdet. Järva är en så

kallad värmeö som innebär att det lokalt uppnås högre temperaturer där än i omgivningen, på grund av utformningen av bebyggelsen och tillgången till grönska mm.

Fastighetskontorets arbete: Även i detta arbete är tillgängligheten till parkmiljöer viktig och därför kan kontorets strategiska utveckling av parkleksbyggnader och av Hästa gård även bidra till ökad tillgång till grönska och svalka genom att utveckla dessa besöksmål.

Fastighetskontoret har även en strategisk satsning på att utveckla arbetet med klimatanpassning tillsammans med övriga aktörer i staden och att skydda utsatta grupper för värmebölja.

- Demokrati och trygghet

Järvas strategiska prioriteringar:

- Utveckla formerna för dialog med civilsamhälle och invånare i syfte att öka inflytandet över stadsdelsområdets utveckling samt stärka tilliten.
- Utveckla kunskapen och analyserna av prioriterade målgruppers upplevelser av trygghet i syfte att identifiera relevanta åtgärder och utveckla nya arbetssätt.

Fastighetskontorets arbete: Kontorets arbete med dialog och deltagande i barnkonsekvensanalyser i byggprojekt stödjer Järvas strategiska satsning om ökat inflytande för civilsamhälle och invånare. Kontoret arbetar även med att utveckla det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet, vilket stödjer Järvas strategiska satsning.

Kontoret genomför under året även dessa satsningar i Järva

- Nya Akallahallen
- Utveckling av Stenhagens BP
- Planering för sim och idrottshall i Husby
- Kämpingseskolan med tillhörande gymnastiksal
- Förstudie kring större plan på Knutby BP

Skärholmen

Kontoret genomför under året denna satsning i Skärholmen

- Renovering av Brödkavelns parkleksbyggnad

Övriga satsningar i fokusområden

Farsta

- Gubbängens sportfält, 11-spels konstgräsplaner samt en påbyggnad med kompletterade omklädning- och servicefunktioner.
- Utredning Gubbängshallen
- Ny parkleksbyggnad i Fagerlidsparken
- Färdigställande av Farsta Brandstation, solceller och laddstolpar
- Förvärv av LSS-boende

Hagsätra Rågsved

- Ny is- och idrottshall på Hagsätra IP
- Bäverdalens idrottshall i Rågsved
- Upprustning av Älvsjöbadet

Järva

- Nya Akallahallen
- Utveckling av Stenhagens BP
- Planering för sim och idrottshall i Husby
- Kämpingeskolan med tillhörande gymnastiksal
- Förstudie kring större plan på Knytby BP
- Påbörja planering av en 11-spels konstgräsplan med kringfunktioner i östra Kista
- Hästa gård och del av Igelbäckens kulturresevat
- Verksamhetsanpassning av Nydals parkleksbyggnad

Skärholmen

- Renovering av Brödkavelns parkleksbyggnad

Slut**Bilagor**

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

Bilaga 1: Investeringar 2026

Bilaga 2: Investnetto FSK

Bilaga 3: Investnetto idrott

Bilaga 4: Kommentarer stora projekt VP 2026

Bilaga 5: Väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan

Bilaga 6: System för internkontroll vid Fastighetskontoret 2026

Bilaga 7: Plan för upphandling 2026-2028

Bilaga 8: Ansökan om budgetjustering investering

Bilaga 9: Ansökan om budgetjustering drift

Bilaga 10: Ledningens genomgång av informationssäkerhet

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-12-10