



**Handläggare**  
Anna Grönvall  
anna.gronvall@stockholm.se

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2016-04-12

## **Underlag för budget 2017 med inriktning 2018 och 2019**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner fastighetskontorets förslag till underlag för budget 2017 samt beräkningar för 2018 och 2019 samt överlämnar ärendet till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Åsa Öttenius  
Förvaltningschef

### **Bilagor**

Bilaga 1a Avkastningsberäkningsmodell 2017  
Bilaga 1b Avkastningsberäkningsmodell 2018  
Bilaga 1c Avkastningsberäkningsmodell 2019  
Bilaga 2 Investeringsplan  
Bilaga 3a Prioriterade investeringar FN  
Bilaga 3b Prioriterade investeringar IDN  
Bilaga 4 Taxor och avgifter  
Bilaga A Personal och kompetensförsörjning  
Bilaga B Satsningar som finansieras inom ordinarie budget  
Bilaga C Satsningar som finansieras genom ianspråktagande av tidigare års vinsmedel  
Bilaga D Större investeringsprojekt, FN  
Bilaga E Större investeringsprojekt, IDN

**Fastighetskontoret**  
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 270 70  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se/fastighetskontoret

## 1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Fastighetsnämndens förslag till flerårsbudget tar sin utgångspunkt i kontorets långsiktiga strategiarbete som sträcker sig från i dag fram till 2040. Kontorets vision är ”Ett Stockholm för alla - där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck”.

Kontorets ledningsgrupp har utvecklat framtidsvisioner för de fyra fokusområdena kund, fastighet, medarbetare och ekonomi och satsningar fram till år 2019. Utgångspunkter har varit vision 2040 och kommunfullmäktiges inriktningsmål, kontorets vision, gällande förutsättningar och uppdrag. En mer detaljerad beskrivning av satsningarna fram till 2019 framgår av bilaga C och D\*). Kontoret har påbörjat ett antal av dessa satsningar redan under 2013 och har sedan fortsatt arbetet under perioden 2014 till 2016. Satsningarna fram till 2019 är viktiga förutsättningar för att kontoret ska nå den framtida inriktningen och för att kontoret ska kunna slutföra redan påbörjat arbete. Flerårsbudgeten utgör ett första avstamp för kontorets arbete med kommande års verksamhetsplan.

Nedan sammanfattas fastighetskontorets framtidsvisioner för fokusområdena – kund, fastighet, medarbetare och ekonomi.

### Framtidsvision - Kund

Våra kunder uppfattar oss som ansvarstagande, kreativa och handlingskraftiga. Vi håller alltid vad vi lovar och vårt helhetsperspektiv stärker oss så att vår leverans överträffar kundernas förväntningar.

Vi är stadens lokal- och fastighetsstrateg där vår styrka är kunskapen om stadens egna lokalförsörjningsbehov. Stadens verksamheter vänder sig till oss när de behöver stöd i sin planering av sitt framtida lokalbehov.

Vi ligger i framkant vad gäller kunskap och kompetens om hur faktorer i en föränderlig omvärld, arbetsätt och beteenden påverkar utvecklingen av lokaler och fastigheter.

Varje kund är vår bästa referens och vår kunskap om kundens mål och visioner gör att vi ligger steget före och är skickliga på att anpassa byggnader, lokaler och service utifrån kundens behov – nu och i framtiden.

Vi är en organisation med fokus på kommunikation med kunden och vi har utvecklat nya, innovativa sätt att kommunicera. Genom digitala medier och plattformar är vi alltid närvarande och våra kunder och andra i vår omvärld sköter sina kontakter med oss när de själva har möjlighet. Vår kommunikation är proaktiv och vi är aktiva i sammanhang och inom intresseområden som har en stark koppling till våra kunders verksamhet. Ett nära samarbete mellan oss, våra kunder och samarbetspartners lägger grunden för en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar framtid.

### **Framtidsvision - Fastighet**

Vi tar ett helhetsansvar över våra fastigheter. Vi ser fastigheternas hela potential och vår övergripande strategi för att hitta synergier som ger mervärden är banbrytande.

I våra byggnader har vi en medveten mix av verksamheter som lyfter varandra och samma lokaler kan användas av olika verksamheter över tid. Detta skapar goda förutsättningar för kultur- och idrottsliv, för föreningsliv och för en mångfald av företag. Vi ser fördelarna med ett varierat byggnadsbestånd – en blandning av moderna och äldre byggnader. Dessa bidrar till en levande stad och ger oss spännande affärsmöjligheter.

Vi har en självklar och aktiv roll i stadsutvecklingen i alla delar av staden och vi tar tillvara Stockholmarnas idéer om hur våra fastigheter kan utvecklas. Det märks att en byggnad ägs av oss. Den, liksom omgivningen runt omkring, är inkluderande, väl underhållen och kännetecknas av omsorg, trygghet och tillgänglighet. Människor mår bra i våra miljöer och barnens perspektiv är naturligt inkluderat.

Vår verksamhet genomsyras av ett långsiktigt perspektiv inom ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet och vi utmanar andra fastighetsägare och aktörer – både i Sverige och internationellt – att ta sitt ansvar i dessa frågor. Vi utvecklar nya livsmiljöer och ekosystemtjänster i byggda miljöer och vi är drivande och innovativa när det gäller energieffektivisering och utveckling av klimatsmarta, tekniska lösningar.

### **Framtidsvision - Medarbetare**

Vår arbetsplats är inkluderande, jämlik och fri från diskriminering. Mångfald och olikheter stärker vår verksamhet och vi bemöter alla med respekt. Vi erbjuder en arbetsmiljö som skapar förutsättningar för ett hållbart arbetsliv, ett livslångt lärande och karriärutveckling.

Vi är en förebild som arbetsgivare och vår samlade kompetens matchar väl vårt uppdrag. Vårt arbete med strategisk kompetensförsörjning och med att attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare och talanger är viktiga framgångsfaktorer.

Vår gemensamma värdegrund är väl förankrad hos alla och utgör ett självklart löfte till våra intressenter. Vi skapar starka samarbeten, lämnar positiva avtryck och bidrar till ett Stockholm som utvecklas och håller samman.

### **Framtidsvision - Ekonomi**

Vi är en långsiktig aktör på fastighetsmarknaden med ett strategiskt lokal- och fastighetsinnehav.

Vi tar ansvar för stadens ekonomi genom att säkra lönsamhetspotentialen i de fastighetsprojekt vi driver. Vi har stort fokus på långsiktigt hållbara hyres- och driftkostnader för staden som helhet

och kan tydligt kommunicera investeringsprojetsens samhällsnytta.

Våra långsiktiga förvaltningsplaner matchar såväl fastigheternas som våra kunders framtida behov. Genom starka samarbeten med våra kunder och djupa kunskaper om våra byggnader, anpassar vi lokaler efter behov och verksamhet. Varje yta används på mest effektiva och optimala sätt 24 timmar om dygnet, sju dagar i veckan (24:7).

Våra konsulter, entreprenörer och leverantörer samarbetar gärna med oss och ser oss som en strategiskt viktig part och uppdragsgivare.

Vår digitala förnyelse bidrar till en hållbar utveckling av vår verksamhet och vårt fastighetsbestånd. Digital teknik skapar flexibla och effektiva arbetsmetoder för våra medarbetare och finns naturligt inbyggd i alla våra byggnader. Detta bidrar till ett innovativt näringsliv och hjälper människor att kommunicera, arbeta, studera och ha ett aktivt liv.

### **Satsningar fram till 2019**

I framtagning av de planerade satsningarna för perioden har kontoret tagit hänsyn till det ekonomiska läget och därmed fokuseras på att få viktiga grundläggande förutsättningar på plats och att slutföra redan påbörjade satsningar så att vi kan klara vårt uppdrag och kan jobba i riktning mot stadens vision.

#### **1.1 Ett Stockholm som håller samman**

- Utveckling av parklekar (Fastighet) \*)
- Fastighetsutvecklingsplaner (Fastighet) \*)
- Utveckling av offentliga rum (Fastighet)

#### **1.2 Ett klimatsmart Stockholm**

- Kvalitetssäkra energieffektiviseringsarbetet (Fastighet)
- Stärka grönstrukturer och möjliggöra fungerande ekosystem (Fastighet)
- Säkerställa myndighetskrav (Fastighet) \*)

#### **1.3 Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

- Stöd till kunder i behovsanalyser för lokalanpassning (Kund)
- Uthyrningsmodeller för samutnyttjande av lokaler (Kund)
- Stärka kunskaperna på kontoret inom område funktionsnedsättning (Kund)
- Utveckling av ledningssystemet (Kund)
- Utveckling av stödsystem för ökad kvalitet och förenklade arbetssätt (Ekonomi) \*)
- Implementering av kalkyl och hyresmodeller (Ekonomi)

## 1.2 Ett demokratiskt hållbart Stockholm

- Ett bemötande fritt från diskriminering (Medarbetare)
- Utveckla ledarskapet (Medarbetare)
- Attraktiv arbetsgivare (Medarbetare)
- Projektledarutbildningar (Medarbetare)

*\*) Satsning där fastighetskontoret äskar om extra medel.*

## 2 Nämndens verksamhetsområde

Fastighetsnämndens uppdrag är att förvalta och utveckla ett unikt och spännande fastighets- och lokalbestånd som är viktigt för Stockholms invånare, företagare och besökare. Fastighets- och lokalbeståndet består av allt från större kontorsbyggnader, offentliga lokaler, idrottshallar, saluhallar och brandstationer till slott och herrgårdar, konstnärsateljéer, villor, torp och bostadsrätter.

Kontoret förvaltar även natur- och friluftsområden utanför kommungränsen som Stockholms stad långsiktigt ska äga. Huvuddelen av beståndet förvaltas för att tillgodose lokalbehovet för stadens egna verksamheter. Kontoret ska vara ett naturligt val för stadens egna verksamheter då det gäller lokal- eller fastighetsfrågor. Innehavet ska även tillgodose invånarnas behov av friluftsområden och idrottsanläggningar. Kontoret har också i uppdrag att förvalta byggnader inom stadsutvecklingsområden som ägs av andra nämnder, främst exploateringsnämnden och trafiknämnden för att säkra markbehovet för framtida exploatering. De fastigheter och byggnader som staden avser behålla ska dock utvecklas för att ge bästa möjliga funktion och hållbar avkastning. Utvecklingen kan innebära vissa förvärv för värdesäkring, utveckling och en mer rationell förvaltning. De fastigheter som inte långsiktigt bedöms motsvara stadens lokalbehov kan avyttras. Kontoret arbetar även med utveckling av det offentliga rummet i anslutning till nämndens fastigheter. Arbetet är strategiskt och vidareutvecklingen syftar till att bidra till en säkrare stad med ökad tillgänglighet för dess invånare. Det fastighetsbestånd som kontoret förvaltar är omfattande och har en stor geografisk spridning inom staden. Genom en aktiv fastighetsförvaltning kan kontoret ta initiativ i stadsutvecklingen kopplat till sina respektive fastigheter. Förvärv och överlåtelse samt förvaltning av stadens bostadsrätter är en annan viktig verksamhet.

### 3 Sammanfattande ekonomisk analys

Fastighetskontoret är en sluten redovisningsenhet. Det innebär att verksamheten finansieras via de intäkter kontoret själv genererar. Kontorets viktigaste intäktskälla är hyresintäkter.

Nämndens samtliga investeringsprojekt ska i huvudsak finansieras genom den framtida avkastning fastigheterna beräknas ge. I varje investeringsbeslut måste en analys genomföras som belyser investeringens påverkan på fastighetskontorets totalekonomi, både under investeringsprojektets genomförande och i det framtida driftskedet. Genomförandet av vissa investeringar innebär dock ett intäktsbortfall för fastighetskontoret som får påverkan på kontorets resultat under genomförandeskedet. Intäkterna kan även sjunka initialt efter driftsättning.

I förslaget till flerårsbudget har intäkterna justerats utifrån genomförandet av ett antal större pågående och planerade investeringsprojekt och ett beräknat resultat av kommande omförhandlingar av hyresavtal. Någon indexuppräknning ingår dock inte.

Fastighetsnämndens resultat för perioden 2017 - 2019 sjunker jämfört med föregående års flerårsbudget. Årets resultat försämras från ett 0 resultat i kommunfullmäktiges budget 2017 till -87,6 mnkr i förslaget till flerårsbudget. För 2018 försämras resultatet ytterligare till -97,4 mnkr men förbättras till -60,9 för år 2019. En stor bidragande förklaring till resultatförsämringen är att ett antal stora planerade och beslutade investeringsprojekt under perioden övergår i genomförandeskede.

En fördjupad ekonomisk analys av den resultatpåverkan som genomförandet av ett antal större investeringsprojekt får för kontorets totala ekonomi under perioden 2015-2025 har mot denna bakgrund tagits fram. Analysen visar att resultatet för de fastigheter som berörs av dessa investeringsprojekt sjunker från i dag ca + 100 mnkr till - 50 mnkr. Se även avsnitt investeringar. Någon motsvarande ekonomisk analys har tidigare inte genomförts i samband med tidigare års flerårsbudgetar.

De projekt som omfattas av den fördjupande ekonomiska analysen är följande projekt:

#### **Genomförandebeslut fattat**

Östermalmshallen  
Liljevalchs  
Stadsmuseet  
Medborgarhuset  
Kista gård 1

**Inriktinings- eller utredningsbeslut fattat**

Tekniska nämndhuset  
Stadsarkivet Druvmusten  
Larsboda  
Stadsbiblioteket  
Bergrum/Garage

**Inget beslut fattat**

Kulturhuset

Fastighetskontoret arbetar mot denna bakgrund aktivt för att minska resultatförsämringen.

Ett systematiskt arbete bedrivs sedan flera år tillbaka med att aktivt säga upp i princip samtliga uppsägningsbara nyttjanderättsavtal för omförhandling och då även, i de flesta fall, förhandla så att mediakostnaden debiteras separat utöver en kallhyra. Detta har lett till ökade intäkter och till en större medvetenhet hos kontorets medarbetare. Även kontorets kunders insikt när det gäller kostnader för exempelvis värme och kyla samt miljömedvetenhet har ökat som följd av detta arbete. Huvuddelen av intäkterna kommer dock från interna hyresgäster med avtal om självkostnadshyra eller en försiktigt marknadsanpassad hyra.

Vidare planerar kontoret en översyn av fastighetsbeståndet för att kartlägga vilka fastigheter som kan avyttras då de inte motsvarar stadens lokalbehov. Ytterligare exempel på åtgärder är kvalitetssäkring av beslutsunderlag, analys av berörda fastigheters ekonomi före, under och efter genomförande av investeringsprojekt, utveckling av projektstyrningen inom kontoret och en översyn av möjligheterna att anpassa ambitionsnivån i planerade och beslutade projekt.

Dessa åtgärder kommer dock inte att räcka för att täcka den beräknade resultatförsämringen. En dialog bör mot denna bakgrund inledas med Stadsledningskontoret avseende möjligheten att ianspråka tidigare års vinster och/eller en justering av kontorets avkastningskrav.

Beräkning av kontorets kapitalkostnader utgår från den ränta och avskrivning som gäller för befintliga anläggningar och därefter görs pålägg med ränta och avskrivning för de investeringsprojekt som planeras under perioden.

Beräkning av avkastningsnivån resulterar i en total avkastningsnivå på 258,6 mnkr för år 2017, på 245,9 mnkr år 2018 och på 235,2 mnkr år 2019. Avkastningsnivån ökar jämfört med kommunfullmäktiges budget till följd av införandet av komponentmetoden samt förändrad räntenivå. Någon hänsyn till effekterna av genomförande av ovan nämnda investeringsprojekt har dock inte

gjorts i denna beräkning.

Det totala behovet av investeringsutgifter för 2017 uppgår till 2 430 mnkr, en utökning med 1 117 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 1 314 mnkr. För 2018 beräknas investeringsutgifterna till 2 948 mnkr en utökning med 2 013 mnkr och för 2019 till 2 878 mnkr en utökning med 2 078 mnkr. Investeringsbehovet ökar både för idrottsnämndens investeringar och för fastighetsnämndens investeringar.

### **3.1 Drift**

Intäkterna sjunker 2017 för att därefter öka igen, dock är intäktsnivån betydligt lägre alla åren än den som beräknades i förra flerårsbudgeten.

Kostnadssidan är marginellt lägre för perioden jämfört med föregående flerårsbudget.

Verksamhetens driftnetto sjunker med 143,7 mnkr till 719,9 mnkr för 2017 men ökar därefter både 2018 och 2019.

Kapitalkostnaderna för 2017 beräknas till 548,9 mnkr vilket är en minskning med 76,2 mnkr mot förra flerårsbudgeten för 2017. 2018 och 2019 ökar kapitalkostnaderna igen i takt med att projekt avslutas. Beräknade kapitalkostnader är lägre än i förra flerårsbudgeten.

Sammantaget ger detta ett negativt resultat för perioden vilket framgår av nedanstående sammanställning.



### Nämndens resultaträkning 2017-2019

Fastighetsnämnden	VP	KF	FB	Avvikelse KF/FB	KF	FB	Avvikelse KF/FB	FB
Mnkr	2016	2017	2017	2017	2018	2018	2018	2019
Hyror	1 076,9	1 177,7	1 059,6	-118,1	1 219,9	1 122,3	-97,6	1 195,3
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	55,9	60,1	54,5	-5,6	59,8	54,5	-5,3	47,1
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	52,1	54,1	50,8	-3,3	54,6	50,6	-4,0	52,3
Arbeten åt utomstående	9,0	7,6	2,0	-5,6	7,6	2,0	-5,6	2,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	10,8	11,1	9,4	-1,7	11,1	9,3	-1,8	7,9
Övriga intäkter	47,7	39,2	44,6	5,4	37,5	45,6	8,1	44,0
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 252,3</b>	<b>1 349,8</b>	<b>1 220,8</b>	<b>129,0</b>	<b>1 390,5</b>	<b>1 284,3</b>	<b>106,2</b>	<b>1 348,6</b>
Driftkostnader (drift)	-195,8	-216,8	-196,9	19,9	-218,6	-196,7	21,9	-202,4
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-91,4	-96,1	-86,2	9,9	-95,0	-87,0	8,0	-88,4
Felavhjälpande underhåll	-40,2	-37,4	-38,4	-1,0	-35,8	-36,5	-0,7	-34,6
Planerat underhåll	-33,9	-33,5	-33,5	0,0	-33,5	-33,5	0,0	-33,5
Generell besparing	14,5			0,0	3,2		-3,2	
Arbeten åt utomstående	-9,0	-7,7	-2,0	5,7	-7,6	-2,0	5,6	-2,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-17,4	-20,0	-17,8	2,2	-20,1	-17,3	2,8	-17,3
Central OH	-14,6	-16,9	-14,6	2,3	-16,9	-14,6	2,3	-14,6
Förvaltningskostnader (OH)	-58,2	-46,0	-60,7	-14,7	-46,0	-60,7	-14,7	-60,7
Fastighetsskatt	-15,2	-18,9	-13,9	5,0	-15,0	-13,9	1,1	-14,9
Övriga kostnader	-44,3	-22,3	-36,9	-14,6	-24,7	-45,7	-21,0	-46,0
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-505,6</b>	<b>-515,6</b>	<b>-500,9</b>	<b>14,7</b>	<b>-510,0</b>	<b>-507,9</b>	<b>2,1</b>	<b>-514,3</b>
<b>Verksamhetens driftnetto (resultat 1)</b>	<b>746,7</b>	<b>834,2</b>	<b>719,9</b>	<b>143,7</b>	<b>880,5</b>	<b>776,4</b>	<b>108,3</b>	<b>834,2</b>
Avskrivningar	-339,9	-386,1	-353,2	32,9	-421,7	-410,7	11,0	-425,8
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>406,9</b>	<b>448,1</b>	<b>366,7</b>	<b>176,6</b>	<b>458,8</b>	<b>365,7</b>	<b>119,3</b>	<b>408,4</b>
Räntekostnader	-160,8	-239,0	-195,7	43,3	-271,2	-217,2	54,0	-234,1
<i>Varav kreditivräntor*</i>	-20,5	-62,8	-13,3	49,5	-76,2	-21,0	55,2	-26,7
<b>Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)</b>	<b>246,1</b>	<b>209,1</b>	<b>171,0</b>	<b>219,9</b>	<b>187,6</b>	<b>148,5</b>	<b>173,3</b>	<b>174,3</b>
Avkastningskrav	-256,3	-209,1	-258,6	-49,5	-190,7	-245,9	-55,2	-235,2
<b>Årets resultat - förändring av eget kapital (resultat 3)</b>	<b>-10,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-87,6</b>	<b>170,4</b>	<b>-3,1</b>	<b>-97,4</b>	<b>118,1</b>	<b>-60,9</b>

### Intäkter

Intäkterna minskar med 129,0 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget 2017 och beräknas till 1 220,8 mnkr. För 2018 beräknas en intäkt om 1 284,3 mnkr och för 2019 1 384,6 mnkr.

Av den totala minskningen av intäkterna för 2017 beror 69,7 mnkr på att, som framgår inledningsvis, ett antal stora planerade och beslutade investeringsprojekt då övergår i genomförandefas. Under genomförandefaserna uteblir hyresintäkter då projekten medför att hyresgäster inte kan fortsätta bedriva verksamhet i berörda fastigheter. 2018 och 2019 ökar intäkterna långsamt och succesivt igen i takt med att dessa projekt färdigställs och hyresgästerna flyttar in igen. Förskjutning av andra projekt som påverkar självkostnadshyrorna ger minskade intäkter med 32,5 mnkr 2017 men även dessa intäkter ökar för resterande period. Omförhandlade avtal ökar hyresintäkterna för 2017 med 7,4 mnkr och ökar ytterligare 2018 och 2019. Resterande intäktsminskning hänförs bland annat till avslutad inhyrning av Konradsberg, mark, arrende, torg och parkeringar samt diverse hus inom Slakthusområdet.

### **Kostnader**

Kostnaderna minskar med 14,7 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget för 2017 och beräknas till 500,9 mnkr. För år 2018 är kostnaderna beräknade till 507,9 mnkr och för 2019 514,3 mnkr.

Kostnadsminskningen beror på ovan nämnda stora investeringsprojekt är 32,5 mnkr för 2017. Kostnaderna minskar dels till följd av att en del av kostnaderna tas i respektive projekt och dels till följd av att verksamheter flyttar ut och gör mindre anspråk på t.ex. drift och media. Driftkostnaderna för fastigheterna minskar med 19,9 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget och beräknas till 196,9 mnkr år 2017. Planåren 2018 och 2019 beräknas till jämförbar nivå med 2017. Mediakostnaderna beräknas minska med 9,9 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget för år 2017, och ytterligare 8,0 mnkr för 2018 för att ligga kvar på samma nivå 2019.

### **Kapitalkostnader**

Avskrivningarna för 2017 minskar med 32,9 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 386,1 mnkr och beräknas till 353,2 mnkr. Avskrivningarna för 2018 minskar med 11,0 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 421,7 mnkr. För 2019 ligger avskrivningar på jämförbar nivå med 2018.

Kontoret beräknar att kostnaden för räntor minskar med 43,3 mnkr för 2017 och uppgår till 195,7 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 239,0 mnkr. 2018 minskar kostnaden för räntor med 54,0 mnkr från kommunfullmäktiges budget om 271,2 mnkr till 217,2 mnkr. 2019 uppgår räntekostnaden till 234,1 mnkr.

Förändring av kapitalkostnaderna beror huvudsakligen på förskjutningar i projekt.

Observera att en stor del av de totala kapitalkostnaderna för, framförallt 2018 och 2019, utgörs av ovan nämnda investeringsprojekt. Dessa har dock i stor utsträckning inkluderats i förra årets flerårsbudget och utgör således ingen större förändring i årets flerårsbudget.

### **Avkastningskrav**

Total avkastningsnivå för 2017 ligger på 258,6 mnkr, på 245,9 mnkr år 2018 och på 235,2 mnkr år 2019. Avkastningsnivån minskar till följd av ökad kreditivränta samt en successiv minskning av de positiva effekterna, om 5 mnkr, som kan kopplas till införandet av komponentmetoden.

Avkastningsberäkning	VP	VP	FB	FB	FB
	2015	2016	2017	2018	2019
KF avkastningskrav brutto	-181,8	-289,7	-289,8	-284,8	-279,8
Ägartillskott	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9
Kreditivränta	22,1	20,5	13,3	21,0	26,7
Ränteförändring flödesränta	3,0				
Ränteförändring	-22,3				
Komponenthantering	-83,9		5,0	5,0	5,0
<b>Ägartillskott/Avkastningskra</b>	<b>-250,0</b>	<b>-256,3</b>	<b>-258,6</b>	<b>-245,9</b>	<b>-235,2</b>

### 3.2 Investeringar

Antalet invånare i Stockholm växer med rekordfart. Redan i början av 2020-talet beräknas Stockholm vara en miljonstad. Ett växande Stockholm innebär att det redan stora trycket på befintliga lokaler och anläggningar kommer att öka kraftigt. Efterfrågan på tillgängliga tider för idrottsutövning överstiger redan idag tillgången. Det finns ett stort behov av såväl underhåll som verksamhetsanpassningar av kulturlokaler som nya idrottsanläggningar och upprustning av befintliga anläggningar. Behovet föreligger i både förtätade gamla bostadsområden och i nya bostadsområden runt om i Stockholm.

Ambitionen är att förutsättningarna ska vara så jämlika som möjligt när det gäller tillgången och närheten till lokalerna och anläggningar i stadens olika delar.

Därutöver finns ett stort reinvesterings- och underhållsbehov av stora delar av det fastighetsbestånd kontoret förvaltar. Behovet av insatser avser allt från utbyte av enskilda tekniska system till totalupprustning av t ex sim- och idrottshallarna.

Investeringsplanen avseende idrottsinvesteringar utgår från de prioriterade grupperna i det idrottspolitiska programmet, prognostiserad befolkningsutveckling inom den prioriterade åldersgruppen 7-20 år, nuvarande utbud av idrottsanläggningar, idrottsrörelsens behov baserat på stadens fördelningsnycklar, socioekonomiska skillnader mellan stadsdelsnämndsområden och stockholmarnas önskemål om idrottsanläggningar.

Av bilaga 2 framgår de investeringar förvaltningen planerar för perioden 2017 – 2019. Projekten är prioriterade inom budget med korrigeringar på grund av tidsförskjutningar gentemot kommunfullmäktiges budget samt är uppdelade i genomförande- och planeringsprojekt.

De totala investeringsutgifterna i förslaget till flerårsbudgeten för

2017 uppgår totalt till 2 430,0 mnkr, en avvikelse på 1 117,0 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 1 314,0 mnkr. Avvikelsen beror på ett antal tillkommande investeringar som inte kunnat inrymmas inom ram eller i den utökade ramen.

Nedanstående tabell redovisar förändringar i investeringsbehov mellan KF budget 2016 och för planeringsperioden. En utförligare beskrivning av dessa investeringar redovisas i bilaga D och bilaga E.

<b>Investeringar (mnkr)</b>			
<b>KF budget</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Idrottsnämnden långsiktig	415	415	465
Idrottsnämnden utökad	87	0	0
<b>Summa idrottsnämnden</b>	<b>502</b>	<b>415</b>	<b>465</b>
Fastighetsnämnden långsiktig	300	300	300
Fastighetsnämnden utökad	512	221	35
<b>Summa fastighetsnämnden</b>	<b>812</b>	<b>521</b>	<b>335</b>
<b>Summa totalt</b>	<b>1 314</b>	<b>936</b>	<b>800</b>

<b>Investeringar (mnkr)</b>			
<b>Flerårsbudget 2017-2019</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Idrottsnämnden långsiktig	475	493	465
Idrottsnämnden utökad	135	0	0
Idrottsnämnden utom	25	128	321
Idrottsnämnden ersättningsinv	11	147	113
<b>Summa idrottsnämnden</b>	<b>646</b>	<b>768</b>	<b>899</b>
Fastighetsnämnden långsiktig	300	300	300
Fastighetsnämnden utökad	479	631	70
Fastighetsnämnden utom	1 007	1 250	1 609
<b>Summa fastighetsnämnden</b>	<b>1 786</b>	<b>2 181</b>	<b>1 979</b>
<b>Summa totalt</b>	<b>2 431</b>	<b>2 949</b>	<b>2 878</b>

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade, men kan komma att prioriteras om under åren. Ett antal projekt har dock inte kunnat inarbetas inom tilldelade ramar, de redovisas därför som projekt utom ram, se nedan.

Fastighetskontoret har under 2014 genomfört en kartläggning av det eftersatta underhållet och reinvesteringsbehovet. En sammanställning av kartläggningen redovisades för fastighetsnämnden i april 2015. Det totala behovet har dock enbart i begränsad omfattning kunnat inarbetas i förslaget till investeringsplan. Detta gäller hela det fastighetsbestånd som fastighetskontoret förvaltar.

## **Idrottsinvesteringar**

### **Projekt inom långsiktig investeringsplan**

I kommunfullmäktiges budget för 2016 uppgår den angivna långsiktiga investeringsnivån för idrottsanläggningar till 250 mnkr och ytterligare 140-190 mnkr årligen för nya satsningar. Därutöver tillfördes ytterligare medel under åren 2015-2017 för upprustning av

sim- och idrottshallen i Åkeshov.

Stadens politiska ledning redovisade i kommunfullmäktiges budget för 2015 en satsning på en idrottsmiljard utöver ordinarie investeringsram för perioden 2015 till 2018. Av verksamhetsberättelsen för 2015 framgår att fastighetskontoret inte kunnat leverera i enlighet med verksamhetsplanen för året vad det gäller idrottsinvesteringar. För att säkerställa leveransen av ovan nämnda idrottsmiljard under perioden har därför medel tillskjutits för åren 2017-2019. Dessa medel säkerställer bland annat finansieringen av en ny skridsko- och bandyhall. Utökningen med 60 mnkr respektive 78 mnkr för åren 2017 och 2018 är förskjutningen av projektet ny skridsko- och bandyhall där nytt läge tas fram.

För åren 2020-2026 uppgår planeringsramen till 250 mnkr per år.

### Investeringar utökad och utom investeringsplan

Sedan tidigare redovisas den planerade upprustningen/flytten av sim- och idrottshallen i Västertorp och bassängbadet i Hägersten utanför ram på grund av att projektet ligger utanför den tilldelade ramen för idrottsinvesteringar. För att inrymma de reinvesteringar som fastighetskontoret bedömer behöver utföras inom perioden i form av exempelvis stamreoveringar, myndighetsåtgärder och andra underhållsåtgärder på ett antal anläggningar så redovisas nu även upprustningen av Vällingby sim- och idrottshall utanför ram. Om upprustningen av Vällingby sim- och idrottshall ska finansieras inom ram blir konsekvensen att flera planerade nyinvesteringar samt andra reinvesteringar måste prioriteras bort.

Därutöver redovisas ytterligare att antal projekt utanför ram, dessa projekt kommer i den senare delen av perioden. Det är projekt som är angelägna för att tillgången till idrottanläggningar ska växa i takt med att staden växer.

Behovet för den utökade ramen ökar med 48 mnkr mot kommunfullmäktiges budget 2016 och avser Åkeshov sim- och idrottshall. Utom ram ser kontoret ett behov enligt nedan.

Investeringar (mnkr)	2017	2018	2019
<b>Flerårsbudget 2017-2019</b>			
Västertorp	10	10	100
Vällingby	15	100	200
Hägerstensbadet	0	18	18
Hammarbyhöjden, ny hall	0	0	3
<b>Summa utom</b>	<b>25</b>	<b>128</b>	<b>321</b>

### Ersättningsinvesteringar

Det totala behovet av ersättningsmedel uppgår till 271,2 mnkr för perioden 2017-2019.

Ersättningsmedel söks för exploateringen av:

<b>Ersättningsinvesteringar</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Kristinebergs IP förändringar pga ny detaljplan	0,0	29,0	0,0
Kämpeterps BP anpassning av fotbollsplan pga nybyggnation	0,0	30,0	0,0
Fredhäll 11-spelsplan o WC från Stadshagen IP	3,0	40,0	0,0
Stadshagen: 7+11-spelsplan i Stadshagen	3,0	3,0	50,0
Högdalens BP, anläggning av konstgräs på resterande bollplan	1,0	12,0	0,0
Nockebyhovs BP, flytt av grusplan	0,2	2,0	0,0
Ängby Södra BP, flytt av servicebyggnad för att återställa dagens funktion	0,0	1,0	8,0
Gubbängsfältet sportfält, på grund av den planerade exploateringen av idrottsytorna på Årstafältet (två rugbyplaner, en fotbollsplan samt omklädningsbyggnad, driftförråd och läktare)	4,0	30,0	25,0
Kristinebergshöjden, områdeslag flytt från från Stadshagen IP	0,0	0,0	30,0
<b>Summa ersättningsinvesteringar IDF, utom</b>	<b>11,2</b>	<b>147,0</b>	<b>113,0</b>

## Fastighetskontorets investeringar

### Projekt inom långsiktig investeringsplan

I kommunfullmäktiges budget för 2016 uppgår den långsiktiga investeringsramen för de anläggningar som inte ingår i idrottsnämndens investeringar till 300 mnkr varav 110 mnkr avser reinvesteringar.

Inom denna ram ingår bland annat projekten Stadsmuseet, Stadsbiblioteket (del av), Stadsarkivet (Druvmusten), Kista gård, Liljevalchs konsthall (del av) och Grow smarter (Hus 8 i Slakthusområdet) 2017.

### Investeringar utökad investeringsplan

Förslaget till investeringsplan omfattar även en utökad ram som 2017 uppgår till totalt till 479 mnkr vilket är en minskning jämfört med kommunfullmäktiges budget. Budgetförslaget avviker för vissa av de enskilt ingående projekten. Detta gäller projekten Östermalmshallen, Liljevalchs konsthall, Gasklockan och förvärv av bostadsrätter. Projektet Medborgarhuset ingår i enlighet med kommunfullmäktiges budget. För att möjliggöra denna prioritering har förvärv av bostadsrätter dock inte kunnat inrymmas inom den utökade ramen. Enbart 100 mnkr av totalt 286 mnkr ingår inom den utökade ramen, resterande 186 mnkr återfinns utom ram. Nedan tabell påvisar förändringar mellan fastighetsnämndens flerårsförslag och kommunfullmäktiges budget 2016 i den utökade ramen.

<b>Investeringar (mnkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Förändring Kfbud/flerårsförslag</b>			
Östermalmshallen	-5	-34	0
Liljevalchs	-14	-28	0
BRFer	0	-348	-35
Gasklockan	52	0	0
Medborgarhuset	0	0	0
Tekniska nämndhuset	0	0	0
<b>Summa förändring utökad</b>	<b>33</b>	<b>-410</b>	<b>-35</b>

### Investeringar utanför investeringsplan

Ett antal projekt som innehåller en stor del verksamhetsutveckling alternativt nybyggnadsprojekt (exempelvis Stadsbiblioteket, upprustning av Kulturhuset (Skansen 23) och utveckling av Slakthusområdet och Larsboda, upprustning brandstationer, upprustning av bergum, och Tekniska nämndhuset (Klamparen 11, 7 och 8) kan inte rymmas inom ordinarie budget utan kan endast genomföras om ytterligare medel tillförs. Detta även om projekten i sig är både ekonomiskt lönsamma och/eller lönsamma ur ett samhällsnyttoperspektiv. Som framgår av ovan har behovet av förvärv av bostadsrätter inte kunnat inrymmas inom den utökade ramen.

Investeringar (mnkr)	2017	2018	2019
<b>Förändring Kfbud/flerårsförslag</b>			
Larsboda	350	550	500
Stadsbiblioteket	25	220	241
Skansen 23, Kulturhuset	300	150	150
Klamparen 7, upprustning	5	50	200
Klamparen 8	10	0	0
Klamparen 11	20	10	0
Katarinagaraget	10	30	200
Vattugaraget	0	0	3
Kungsholmens brandstation	10	50	40
Philipssongaraget	1	1	5
Farsta brandstation	5	40	20
HG-anpassning, musikcafé	25	0	0
Kontorsbyggnad Tensta	60	75	150
BRFer	186	0	0
Medborgarhuset	0	74	100
<b>Summa förändring utom</b>	<b>1 007</b>	<b>1 250</b>	<b>1 609</b>

### Portföljsäkerhet

Kontorets erfarenhet och historik visar att investeringsutfallet för planerade projekt, totalt sett, inte faller ut till 100 % under planerat verksamhetsår.

Under hösten 2015 genomförde kontoret en analys av orsakerna till uppkomna förskjutningar under 2015. Analysen visade att förskjutningarna bland annat beror på överklaganden i plan eller bygglovshandling, överklaganden av tilldelningsbeslut i samband med upphandlingar eller att för få anbud inkommer vid anbuds-inbjudningar. Utifrån resultatet av denna analys har ett antal åtgärder vidtagits inom olika områden som exempelvis upphandling och ytterligare säkerställande av krav och omfattning i tidiga skeden. I kombination med dessa åtgärder bedömer kontoret dock att det är avgörande att också arbeta mer aktivt med riskbedömning av både enskilda projekt och projektportföljer för att säkerställa en leverans motsvarande tilldelade ramar.

I förslaget till investeringsplan för 2017 ingår drygt 15 större

projekt där en individuell riskbedömning har gjorts beroende på vilken fas projektet befinner sig i. Den samlade risken enbart för dessa projekt bedöms till cirka 200 mnkr. Därför planerar kontoret för en motsvarande förhöjd produktionstakt jämfört med tilldelade ramar. För att säkerställa leverans i nivå med tilldelade budgetmedel gör kontoret prognosuppdateringar varje månad. Dessa rapporteras i kontorets månadsrapport och omprioriteringar kommer att göras löpande utifrån dessa prognoser.

### Försäljning av fastigheter

Fastighetsnämnden har en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Målet är att uppnå en effektiv och ändamålsenlig förvaltning med fokus på de fastigheter fastighetsnämnden ska äga långsiktigt. Kontoret har ett flertal pågående och planerade försäljningar för perioden.

Fastighetsförsäljning	Förväntad köpeskilling	Beräknad reavinst
2017	30,5 mnkr	26,1 mnkr
2018	21,0 mnkr	15,5 mnkr
2019	35,5 mnkr	28,1 mnkr

#### 3.2.1 Prioriteringsgrunder

Syftet med att prioritera planerade investeringar är att säkerställa att kommunkoncernen prioriterar rätt utifrån stadens vision och gällande översiktsplan.

Prioriteringarna av större investeringsprojekt har gjorts enligt stadens modell för beslutsstöd (SPIS). Fastighetsnämnden ansvarar för prioriteringarna inom nämndens ansvarsområde, idrottsnämnden ansvarar för prioriteringarna av ny- och ombyggnad samt upprustning av idrottsanläggningar. Stadens modell utgår från fastställda kriterier exempelvis bidrag till bostadproduktionsmålet, resultatpåverkan, driftkonsekvenser, projektrisker, projektberoenden, myndighetskrav och tidsprioriteringar. Bedömningen har utifrån bland annat dessa parametrar gett en så kallad balanserad rangordning mellan projekten som sedan kompletterats med en så kallad forcerad rangordning för att slutligen resultera i en slutlig rangordning. Fastighetsnämndens rangordning av investeringsprojekt framgår av bilaga 3a och idrottsnämndens av bilaga 3b.

#### 3.2.2 Konsekvensanalys och risker

Samtliga investeringar finansieras normalt genom ökade hyresintäkter eller minskade kostnader motsvarande investeringarnas kapitalkostnader, vilket exempelvis får konsekvenser vid beräkningen av självkostnadshyran till idrottsnämnden då självkostnadshyran ska täcka hela kostnaden. Fastighetsnämnden får även uppdrag som är lönsamma ur ett samhällsnyttoperspektiv



men som inte är ekonomiskt lönsamma, vilket innebär att nämndens framtida resultat kommer att påverkas. Nuvärdesberäkning av investeringar ska ge överskott men i det kortare perspektivet belastas nämndens resultat ofta negativt. Detta medför svårigheter att hantera nämndens avkastningskrav för en i sig god och ändamålsenlig investering. Prioriteringen mellan de olika projekten påverkas, utöver de faktiska och ibland omedelbara behoven av genomförande, även av andra förutsättningar för ett genomförande (planändringar, beslutssituationen och finansiering genom tecknande av hyresavtal) samt respektive projekts lönsamhet.

En dialog med stadsledningskontoret om de kort- och medellånga ekonomiska konsekvenserna med anledning av planerade investeringar behövs löpande vid alla större investeringsplaner.

En fördjupad ekonomisk analys för perioden 2010-2026 har genomförts. Den beskriver de ekonomiska konsekvenserna av genomförande av ett antal planerade och beslutade investeringsprojekt. Sammanfattningsvis kan konstateras att de fastigheter som berörs av dessa investeringar i dag genererar ett samlat positivt resultat på i storleksordningen drygt 100 mnkr per år och att detta resultat kommer att sjunka till drygt minus 50 mnkr per år efter år 2020. Av avsnittet ”Sammanfattande ekonomisk analys” framgår vilka åtgärder som är planerade för att hantera denna resultatförsämring.

### 3.2.3 Måluppfyllelse

Investeringarna inom budget bidrar till uppfyllelse av i första hand kommunfullmäktiges inriktningsmål ”Ett Stockholm som håller samman”, ”Ett klimatsmart Stockholm” och ”Ett ekonomiskt hållbart Stockholm” och vissa av de nämnd- och verksamhetsmål som är underställda dessa mål, framförallt nämndmålet ”långsiktiga mervärden i fastigheterna genom aktiv fastighetsförvaltning och medverkan i stadsutvecklingen” och kommunfullmäktiges verksamhetsmål ”Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla”. En del av investeringarna syftar också till att på sikt ge en bättre lönsamhet, lägre driftskostnader och energianvändning, varför de även detta avseende bidrar till inriktningsmålen ”Ett klimatsmart Stockholm” och ”Ett ekonomiskt hållbart Stockholm”.

För nämndens egna mål bidrar, som framgår av ovan, investeringarna framförallt till uppfyllelse av målen ”Långsiktiga mervärden i fastigheterna genom aktiv fastighetsförvaltning och medverkan i stadsutvecklingen” men även till ”Klimatsmarta fastigheter för en långsiktigt minskad miljöpåverkan” samt ”Långsiktigt tryggad totalekonomi. I investeringsplanen finns också avsatt medel för bland annat tillgänglighets- och trygghetsinvesteringar i och omkring byggnader vilket bidrar till uppfyllelsen av inriktningsmålet ”Ett demokratiskt hållbart Stockholm” samt

nämndmålet ”Social hållbarhet genomsyrar vår verksamhet”.

## 4 Övriga redovisningar

### Utökat uppdrag

Fastighetskontoret har i kommunfullmäktiges budget för 2016 bland annat fått ansvaret för nedanstående aktiviteter:

- Fastighetsnämnden ska utveckla en funktion för hantering av, i huvudsak, den operativa lokalförsörjningen i staden och agera stöd samt huvudsaklig kontaktyta gällande inhyring av administrativa lokaler för stadens verksamheter.
- Fastighetsnämnden ska svara för stadens hyresförhandlingar för andrahanduthyrning av bostäder där det i dag saknas förhandlingsordning.
- Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen utreda gränssnitt i syfte att tydliggöra och förenkla respektive nämnds arbete.

Dessa aktiviteter kan komma att ställa krav på en utökad bemanning. Viss hänsyn har mot denna bakgrund tagits till de två första aktiviteterna vid beräkningen av de framtida personalkostnaderna. Vad det gäller aktiviteten ”Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen utreda gränssnitt i syfte att tydliggöra och förenkla respektive nämnds arbete” kommer kontoret återkomma med eventuella konsekvenser för bemanningsbehovet i samband med att aktiviteten slutredovisas, dock senast i samband med tertialrapport 2 2016.

Hänsyn har även tagits till att kontoret i kommunfullmäktiges budget fått en utökad investeringsportfölj i genomförandeskede samt att behovet av förvärv av bostadsrätter till förskolor och LSS-boende ökar de kommande åren.

### **Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika**

Fastighetskontoret tillhandahåller ett varierat fastighets- och lokalbestånd. Huvuddelen av beståndet förvaltas för att tillgodose lokalbehovet för stadens egna verksamheter. Exempel på detta är förvaltningsbyggnader och idrotts- och kulturfastigheter. Kontoret ansvarar dock inte för verksamheten i dessa lokaler och har mot denna bakgrund enbart begränsad tillgång till könsuppdelad besöksstatistik kopplad till respektive verksamhet.

Kontoret genomför dock i samband med vissa utvecklingsprojekt olika former av medborgardialoger tillsammans med andra berörda förvaltningar. Dessa undersökningar och dialoger utformas så att könsuppdelad statistik kan erhållas.

Under de kommande verksamhetsåren planerar kontoret även för olika typer av utbildningsinsatser avseende inkludering och

jämställdhet. Detta gäller såväl medarbetare som chefer.

En lönekartläggning med tillhörande löneanalys genomförs årligen i syfte att identifiera osakliga löneskillnader och skapa en transparent lönesättningsmodell.

### **Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention**

Fastighetskontoret arbetar aktivt med att säkerställa att nämndens verksamhet lever upp till barnkonventionen. Kontoret arbetar med att implementera barnkonsekvensanalyser i sina projekt. Kontoret kommer i detta syfte utveckla sitt ledningssystem genom att föra in detta som ett krav i projekt. Målet är säkerställa att barnkonsekvensanalyser genomförs i ett tidigt skede i byggprojekt för att garantera att barns behov tas tillvara.

Kontoret utgår i sitt arbete från Göteborgs stads (2011) analysmetod för barnkonsekvensanalyser. Denna har senare modifierats i syfte att analysera samspel, lek och lärande, vardagsliv, identitet samt hälsa och säkerhet för att uppnå en sammanhållen stad.

Kontoret avser att genomföra en internutbildning under 2016 avseende barnkonsekvensanalyser i syfte att säkerställa att samtliga medarbetare har erforderlig kunskap om dessa.

Kontoret samverkar också med övriga förvaltningar kring det stadsövergripande styrdokumentet "Kultur i ögonhöjd" genom en arbetsgrupp som kallas "Staden i ögonhöjd". Denna samverkan kommer att intensifieras under de kommande åren.

### **Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering**

En arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra fastighetskontorets verksamhet, olikheter ska bejakas. Det arbete med att stärka kompetensen hos kontorets chefer inom detta område, som inleddes 2015, kommer att fortsätta under de kommande verksamhetsåren.

Kontoret har kompletterat stadens medarbetarundersökning med ett antal frågor avseende den psykosociala arbetsmiljön. En analys av kontorets övergripande resultat 2015 av undersökningen har genomförts under hösten 2015 och varje avdelning och enhet arbetar vidare med respektive resultat. Varje enhet kommer att ta fram handlingsplaner för att stärka de områden där respektive enhet väljer att prioritera sin gemensamma utveckling. Den övergripande analysen har även utgjort ett underlag inför 2016 års verksamhetsplan och flerårsbudget 2017-2019.

Kontoret arbetar för närvarande med att uppdatera det stödjande materialet för chefer och medarbetare inom arbetsmiljöområdet. Materialet kommer att implementeras i organisationen under våren 2016 och utgöra ett stöd för att motverka bland annat

diskriminering.

Kontoret tar varje år fram en gemensam planering för arbetsplatsträffar. Olika aktiviteter planeras in för att stärka arbetet mot diskriminering. Exempel på detta är fortsatt förankring av kontorets värdegrund.

#### **4.1 Genusbudgetering**

Huvuddelen av det fastighetsbestånd som kontoret förvaltar är anpassat för att tillgodose lokalbehovet för stadens egna verksamheter. Exempel på detta är förvaltningsbyggnader och idrotts- och kulturfastigheter. Kontoret ansvarar dock inte för verksamheten i dessa lokaler, det har respektive hyresgäst. Den könsuppdelade statistiken kan därmed i första hand tillhandahållas av kultur- respektive idrottsförvaltningen.

#### **Jämställdhet i idrotts- och motionsutövandet**

För att synliggöra hur idrottsnämndens investeringar och reinvesteringar fördelas mellan pojkar/män och flickor/kvinnor använder förvaltningen en modell för könsuppdelad investeringsbudget. Modellen bygger på tusentals observationer, genomförda av idrottsförvaltningens personal, på olika anläggningstyper där individer som nyttjar anläggningen har räknats. Utifrån de sammanställda observationerna har förvaltningen sedan kunnat könskoda de vanligaste anläggningstyperna, det vill säga hur stor andel av anläggningen som används av pojkar/män respektive flickor/kvinnor. Könskoderna används sedan till att fördela hur stor del av respektive investering eller reinvestering som går till pojkar/män respektive flickor/kvinnor.

Könsfördelningen bland barn och ungdomar inom det föreningsbundna idrottandet är ungefär 60 procent pojkar och 40 procent flickor. Denna könsfördelning speglar även det totala utövandet av idrott och motion i barn och ungdomsgruppen. För att nå en jämnare könsfördelning krävs flera parallella strategier. Samtidigt som idrottsnämnden strävar efter att öka andelen fysiskt aktiva stockholmare totalt så krävs riktade insatser mot flickor som idag inte idrottar och motionerar.

Dessa insatser kan ske genom att i större utsträckning investera i idrottsanläggningar där flickor idag är i majoritet eller lika många som pojkarna (till exempel simhallar och bassängbad, gymnastikhallar, ridanläggningar, dans- och gruppträningssalar) eller investera i anläggningar som flickor uppger som önskade satsningar. Ytterligare insatser för att öka flickors idrottande och motionerande är specifika aktiviteter för flickor. Dessa aktiviteter kan ske dels genom att erbjuda aktiviteter som flickor önskar, till exempel dans, och dels genom att arbeta för att erbjuda flickor plats i aktiviteter som idag är pojkdominerade, till exempel skate.

Sett ur ett genusperspektiv fördelar sig investeringsmedlen för nya

anläggningar på 55 procent till pojkarnas/männens favör och 45 procent till flickorna/kvinnorna under perioden 2017-2019. Detta beror till stor del på planerade konstgräsplaner där könsfördelningen beräknas till 75 procent pojkar/män och 25 procent flickor/kvinnor samt omklädningsrum till uteanläggning där könsfördelningen beräknas till 85 procent pojkar/män och 15 procent flickor/kvinnor.

Reinvesteringarna fördelas 59 procent pojkar/män och 41 procent flickor/kvinnor. Fördelningen som är till pojkarnas/männens favör beror till stor del på planerad upprustning av ett antal ishallar där könsfördelningen beräknas till 85 procent pojkar/män och 15 procent flickor/kvinnor.

### **Jämställdhet inom kulturförvaltningen ansvarsområde**

Kulturförvaltningen har under 2015 deltagit i en pilotstudie om genusbudgetering och kommer under 2016 att fortsätta analysarbetet av möjligheter till en jämställdhetsintegrerad resursfördelning.

Kulturskolan kommer under 2016 fördjupa och utveckla arbetet med att skapa en ökad medvetenhet kring jämställdhet och normkritisk pedagogik för alla medarbetare med hjälp av en jämställdhetsstrateg. Detta sker genom kartläggning och uppföljning samt genom kompetensutbildning och utvecklingsarbete. Jämställdhetsstrategen kommer också att handleda medarbetare inom Kulturskolan med särskilt engagemang för genus- och jämställdhetsfrågor, så kallade genuspiloter. Kulturskolans likabehandlingsplan kommer att fastställs under 2016 och därefter bli ett levande verktyg i det fortsatta arbetet under perioden 2017-2019.

Förvaltningen kommer under 2016 även samverka med andra berörda föreningar och organisationer i det fortsatta arbetet med en fördjupad utredning kring förutsättningarna för ett feministiskt kulturcentrum/kvinnohistoriskt museum

## **5 Lokalförsörjningsplan**

Fastighetskontoret hyr administrativa lokaler på Hantverkargatan 2 i Stockholm. Lokalerna inrymmer majoriteten av fastighetskontorets verksamhet, såväl förvaltningsledning som administration, fastighetsförvaltning, projekt, utveckling och bas för drifttekniker. Lokalerna iordningsställdes för fastighetskontoret 2007 då förvaltningen flyttade från Klarabergsviadukten. Under åren sedan 2007 har fastighetskontoret effektiviserat lokalerna på Hantverkargatan 2 betydligt. Från att ha inrymt cirka 80 arbetsplatser vid tillträdet 2007 inrymmer huset i dag cirka 140 arbetsplatser, vilket är en ökning med drygt 50 %. En del i detta är att driftteknikerna lämnat en lokal i Kristineberg och att kontoret trots ett utökat uppdrag och utökad bemanning kunnat nyttja lokalerna bättre. Utöver kontoret på Hantverkargatan har

fastighetskontoret ett vaktmästeri och tryckeri i Tekniska nämndhuset. Även dessa lokaler har de senaste åren minskat i yta, bland annat när telefonväxeln lades ned 2010. Kontorets bedömning i dagsläget är att de nuvarande administrativa lokalerna inte kan effektiviseras än mer. Tvärtom är ytan per arbetsplats mycket begränsad liksom tillgången till gemensamma ytor som konferensrum, toaletter etcetera.

## **Slut**

### **Bilagor**

Bilaga 1a Avkastningsberäkningsmodell 2017

Bilaga 1b Avkastningsberäkningsmodell 2018

Bilaga 1c Avkastningsberäkningsmodell 2019

Bilaga 2 Investeringsplan

Bilaga 3a Prioriterade investeringar FN

Bilaga 3b Prioriterade investeringar IDN

Bilaga 4 Taxor och avgifter

Bilaga A Personal och kompetensförsörjning

Bilaga B Satsningar som finansieras inom ordinarie budget

Bilaga C Satsningar som finansieras genom ianspråktagande av tidigare års vinsmedel

Bilaga D Större investeringsprojekt, FN

Bilaga E Större investeringsprojekt, IDN