



Handläggare
Anna Grönvall
08-508 269 16
anna.gronvall@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2015-09-22

Tertialrapport 2 2015 för Fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 2 för år 2015.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport för år 2015 till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Ann-Sofie Chudi
Avdelningschef

Bilagor

- Bilaga 1a Avkastningsberäkning T2 2015 kat. A
- Bilaga 1b Avkastningsberäkning T2 2015 kat. B
- Bilaga 1c Avkastningsberäkning T2 2015 kat. C
- Bilaga 1d Avkastningsberäkning T2 2015 kat. Total
- Bilaga 2 Investeringsutgifter
- Bilaga 3a Resultaträkning
- Bilaga 3b Budgetavräkning
- Bilaga 3c Balansräkning
- Bilaga 4 Försäljningslista T2 2015
- Bilaga A Redogörelse för avvikelser idrottsförvaltningen
- Bilaga B Redogörelse för avvikelser fastighetskontoret

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

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

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys.....	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	4
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.5 Stockholm är en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar	4
1.7 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	7
2. Ett klimatsmart Stockholm	7
2.1 Stockholm är klimatneutralt	8
2.2 Transporter i Stockholm är hållbara	12
2.3 Stockholm har ren luft och rent vatten	13
2.4 Det är enkelt att välja en miljövänlig livsstil	13
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	14
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion.....	14
3.2 Företag väljer att etablera sig i Stockholm	15
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	17
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	18
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	20
4.1 Stockholm är fritt från diskriminering.....	20
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	21
4.3 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till mänskliga rättigheter och barnkonventionen	24
4.4 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld	25
4.5 Stockholm är en tillgänglig stad för alla	25
4.6 Stockholm är en demokratisk stad där medborgarna har inflytande	25
4.7 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	26
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	26
Uppföljning av ekonomi.....	28
Uppföljning av driftbudget.....	28
Investeringar.....	30
Analys av balansräkning	32
Övrigt	33

Synpunkter och klagomål.....	33
Övrigt.....	33

Sammanfattande analys

Tertialrapportens prognos för avkastningskravet är 4,1 mnkr högra än budget 2015 till följd av förändrad kreditivränta. Intäkterna ökar med 26,2 mnkr till 1 305,5 mnkr och kostnaderna ökar med 38,1 mnkr till 568,0 mnkr. Kontoret prognostiserar ett nollresultat vilket är 12,3 mnkr bättre än i budget 2015. Prognosen för investeringsutgifterna 2015 uppgår netto till 827 mnkr, vilket är 461 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 1 288,0 mnkr bland annat beroende på tidsförskjutningar projekt Gasklockan, nytt Tekniskt nämndhus, förvärv av bostadsrätter och avslut av projekt Park 1.

Kontoret bedömer att samtliga mål i verksamhetsplan 2015 kommer uppfyllas.

Nedan kommenteras enbart måluppfyllelse och avvikelser i förhållande till verksamhetsplan 2015.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

Fastighetskontorets arbete utgår ifrån ett demokrati- och rättighetsperspektiv med den övergripande målsättningen att alla människor i staden ska ha lika möjligheter att kunna skapa sig ett gott liv. Via sitt uppdrag arbetar fastighetskontoret aktivt tillsammans med andra förvaltningar för att bidra till att minska skillnader i hälsa, ekonomiska förutsättningar och sysselsättning mellan olika delar av staden.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5 Stockholm är en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontorets bidrag till ett Stockholm som håller samman utgår från uppdraget att i ett långsiktigt perspektiv förvalta och utveckla byggnader och anläggningar för stadens egna verksamheter. I kontorets ändamålsfastigheter ges möjlighet till möten och aktiviteter till nytta och nöje för stadens medborgare, besökare och anställda. Kontoret säkerställer, genom en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder, att lokalerna är väl anpassade för den verksamhet som bedrivs i dem. Kontorets pågående utredning kring konstnärsateljéer tjänar som ett exempel på detta.

Kontoret förvaltar ett brett fastighetsbestånd och har därmed möjlighet att tillhandahålla lämpliga och ändamålsenliga lokaler för olika typer av verksamheter. I syfte att öka den sociala hållbarheten arbetar kontoret i stadens samtliga stadsdelar med att utveckla och skapa nya platser för bland annat kultur, idrott och rekreation. På detta sätt bidrar kontoret i arbetet med att skapa en sammanhållen stad, med trygga och levande stadsdelar. Hittills i år har kontoret bland annat utrett ett nytt utomhusbad på Järva, en framtida utveckling av Vällingbytorget samt området kring Medborgarplatsen kopplat till utvecklingen av

Medborgarhuset.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA		100 %		100 %	100 %	2015

Nämndmål:

Långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen

 Uppfylls helt

Analys

I syfte att tillgodose stockholmarnas behov i dag och i framtiden ska fastighetskontoret vara en aktiv fastighetsförvaltare och verka för att god kvalitet upprätthålls i de lokaler, byggnader och anläggningar som staden behöver. Målsättningen är att i samklang med stadens utveckling förädla och utveckla nämndens fastighetsbestånd. En mer aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär både strategiska försäljningar och förvärv av fastigheter. Målsättningen är att uppnå en ändamålsenlig lokalförsörjning genom strategisk planering med fokus på de fastigheter nämnden långsiktigt ska äga. De fastigheter som staden bygger bör vara flexibla, så att de kan anpassas till olika typer av verksamheter efter behov.

Kontoret har under våren fortsatt sitt samarbete med olika aktörer för att bidra till utvecklingen av ett mer levande stadsrum. Exempel på detta är utvecklingen av Slakthusområdet. Även projekten Östermalmshallen, Liljevalchs konshall, Stadsmuseet, Medborgarhuset och Stadsbiblioteket är utvecklingsarbeten som kontoret arbetar med och som bidrar till måluppfyllnaden.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal fastigheter med nya identifierade användningsområden				5		2015
 Antal initierade detaljplaneändringar				10		2015
 Antal samverkansforum där FSK deltar tillsammans med andra förvaltningar och bolag för att säkerställa och utveckla lokalbehovet för stadens verksamheter				3		2015

▶	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
▶	Inventera lokaler för kulturändamål i ytterstaden	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Inventering av lokaler har inletts och kommer pågå under resterande del av året.			
▶	Ta fram en pilotmodell för nybyggnation av parklekar tillsammans med stadsdelsförvaltningarna	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Arbetet är planerat och påbörjas under tertial 3.			
▶	Ta fram en plan för var i vårt fastighetsbestånd justeringar av detaljplan behöver göras	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Inventering påbörjad och kommer pågå under resterande del av året.			
▶	Ta fram fem stycken fastighetsutvecklingsplaner	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Tre planer är påbörjade; Riddersvik, Sickla Gård och Ångbybadet. Två planer till startas under tertial 3.			
▶	Ta fram kalkylerbara typhandlingar för LSS-boende, parklekar och förskolor	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Arbete pågår med att ta fram "Underlag för upphandling/rumsfunktionsprogram" för förskolor. Dokumentet består av en kravspecifikation för miljö, brand, akustik, bygg och installation samt ett rumsfunktionsprogram där alla förekommande funktioner för verksamheten finns angivna. Dokumentet utformas för att kunna användas som underlag för kalkyler. Dokumentet för förskolor togs fram under våren. Dokumentet för LSS-boende och parklekar kommer tas fram under hösten 2015.			
▶	Ta fram riktlinjer för kravställning vid köp av till exempel lägenheter för LSS-boende	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Riktlinjer i form av en kravspecifikation för miljö, brand, akustik, bygg och installation samt ett rumsfunktionsprogram där alla förekommande funktioner för verksamheten finns angivna tas fram under hösten 2015.			
▶	Ta fram rutin för hur kontoret kan stötta andra förvaltningar med fastighetskompetens i tidiga skeden i utvecklingsprojekt för att säkerställa att en byggnad är effektiv och flexibel över tid	2015-01-01	2016-12-31	Avvikelse
	Analys Ett arbete pågår med kulturförvaltningen att ta fram en behovsanalysmall som kommer att fungera som underlag för att säkerställa att kontoret på ett bra sätt kan ge stöd åt andra förvaltningar i frågor som rör byggnaders långsiktiga effektivitet och flexibilitet. Arbetet bedöms slutföras under 2016.			
▶	Utredning av framtida användning av Sickla gård	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Utredningsarbetet pågår och beräknas kunna slutföras under hösten 2015.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret ska tillsammans med kultur- respektive idrottsförvaltningen tillgodose att det finns möjlighet till fritidsaktiviteter över hela staden. Den geografiska prioriteringen och verksamhetens inriktning ansvarar kultur- respektive idrottsförvaltningen för. Fastighetskontoret ansvarar för att lokalerna för den enskilda verksamhetens behov uppfylls. Behovsanalyser från medborgare och föreningsliv ligger till grund för detta utvecklingsarbete. Anpassningen av lokaler för eventuell ändrad verksamhet ska följa stadens klimat- och miljömål och vara tillgängliga och flexibla kultur- och idrottsmiljöer. Två enkla idrottshallar står klara på Sättra IP och i Vinterviken. Under året påbörjas upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall och ombyggnad pågår av Stadsmuseet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska tillsammans ta fram en långsiktigt hållbar strategi för upprustning av bassängbadsanläggningar	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Under hösten arbetar idrottsförvaltningen med att dokumentera framtida, befintliga och kommande verksamhetsbehov. Parallellt med detta planerar fastighetskontoret reinvesteringar och underhållsbehov i befintliga anläggningar utifrån byggnadernas nuvarande status. Arbetena kommer att vägas samman och forma en strategi för upprustning som beräknas bli klar till årsskiftet 2015/2016.			

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

Stadens mål är att vara fossilbränslefritt år 2040. Vid nybyggnation ska hänsyn tas till miljöpåverkan vid materialval och transporter i samband med byggnationen. Stockholm ska minska sina utsläpp av ämnen som påverkar klimatet. Energi-, transport och stadsplanering ska stödja en hållbar utveckling.

För fastighetskontoret innebär detta att klimatpåverkande utsläpp från uppvärmning av byggnader och transporter ska minska. Energin som används ska i allt högre grad vara förnybar och material som används vid ombyggnader och drift ska vara återvinningsbar. Den miljömässiga påverkan av kontorets fastighetsförvaltning ska minimeras och utveckling sker ständigt i miljöfrämjande riktning. Kontoret arbetar även med att utveckla urbana odlingar, ekosystemtjänster, driftoptimering, förnybar energi, gröna hyresavtal och miljöcertifiering. För att samla fastighetsägare i staden med målet att nå långsiktiga, gemensamma och klimatsmarta mål driver fastighetskontoret "Stockholms stads forum för hållbara fastigheter".

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Stockholm är klimatneutralt

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret ska bidra till att staden minskar sina utsläpp av klimatpåverkande ämnen. Kontorets fastighetsbestånd består till en stor del av publika lokaler som används av stadens medborgare och besökare. Genom energieffektivisering och miljöklassning av de mest resursförbrukande byggnaderna arbetar fastighetskontoret med att minska fastighetsbeståndets klimatpåverkan. Det är viktigt att verksamhetens omfattning får styra men att resurserna de tar i anspråk är så miljöfrämjande som möjligt. Ju mer energiresurser en verksamhet kräver desto större andel förnybar energi bör användas. Kontoret har i uppdrag att finna lämpliga taktyper för solceller och gröna tak. En inventering av stadens tak har mot denna bakgrund genomförts under våren i samverkan med miljöförvaltningen.

Ju fler besökare en verksamhet har desto större möjlighet ska finnas att transportera sig dit kollektivt, med cykel eller gång. Byggnaden ska även kunna bidra till ett rikare växt- och djurliv i stadsmiljön. Detta sker genom att plats bereds för urbana odlingar, växtväggar och biodlingar. En långsiktig plan för ekosystemtjänster är under framtagning som ett stöd i detta arbete. Gröna hyresavtal med kunder är ytterligare ett steg mot att nå de klimat- och miljömål som staden har. En utvärdering av redan ingångna gröna hyresavtal pågår i syfte att vidareutveckla formen för dessa avtal.

Kontorets använder miljöbilar i sitt dagliga driftarbete. Tjänsteresor i innerstaden sker ofta kollektivt, med cykel eller gång.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad		0		0 %	tas fram nämnd/styrelse	2015
  Elanvändning per kvadratmeter		84 kwh/kvm		34 kwh/kvm	32 kWh	2015
  Energianvändning per m2		212,73 kWh/m2		167 kWh/m2	160 kWh	2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska göra en kartläggning av stadens fastigheters tak och fasader för att identifiera platser lämpliga för att installera solenergi och gröna tak.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys I samverkan med miljöförvaltningen lät kontoret under våren genomföra en studie kring solenergi på stadens egna byggnader. Studien påvisar bland annat att en potential på drygt 700 000 kvm takyta som är lämplig för installation av solcellsanläggningar varav 180 000 kvm förvaltas av fastighetskontoret. Tre idrottsanläggningar studerades mer i detalj och på dessa tak är det lämpligt med solcellsanläggningar på sammanlagt 804 kvm och installerad topeffekt på 117,25 kW.			

Nämndmål:

En långsiktigt minskad miljöpåverkan

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret arbetar mot en långsiktigt minskad miljöpåverkan på flera sätt. Energianvändningen utgör normalt sett den största delen av en byggnads miljöbelastning. Kontoret eftersträvar därför i första hand att sänka byggnadernas energibehov och därefter välja en så hållbar energikälla som möjligt. Energianvändningen minskas genom att, utifrån kartläggning och miljöcertifiering, genomföra investerings- eller reinvesteringsprojekt samt genom att optimera byggnadernas drift. Inom hållbara energikällor inventerar kontoret, potential och förutsättningar för installation av solcellsanläggningar samt tillvaratagande av överskottsenergi från arenorna i Globenområdet. För att bidra till att förbättra byggnadernas positiva miljöpåverkan utreder kontoret även möjligheten till fler och nya urbana odlingar och ekosystemtjänster. Vidare fortsätter kontoret att använda miljöcertifieringar som ett verktyg för att mäta och långsiktigt förbättra hållbarheten i fastighetsbeståndet, för hyresgästerna och i förvaltningen.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal byggnader där koldioxidutsläpp beräknas avseende energianvändning (görs på de byggnader med störst energianvändning)				100		2015
 Antal miljöklassade byggnader				49		2015
 Antal nya installationer för förnybar energi				3		2015
 Antal pilotprojekt för urbana odlingar och ekosystemtjänster				3		2015
 Uppföljning att hantering av byggavfall sker i våra projekt på över 10 Mnkr				100 %		2015
 Vid drift, ombyggnad och nybyggnad tillämpas Byggsvarubedömningen				100 %		2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Arbeta aktivt för att minska koldioxidutsläppet tillsammans med övriga nämnder för att uppnå stadens miljömål.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Kontoret har länge arbetat med att sänka byggnaders miljöpåverkan, ofta i samverkan med andra delar av staden eller med privata aktörer. Under året intensifierar kontoret arbetet med inriktning på urbana odlingar, ekosystemtjänster, driftoptimering, förnybar energi, gröna hyresavtal, miljöcertifiering, Stockholms stads forum			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
för hållbara fastigheter m.m. i detta syfte. Arbetet är kontinuerligt och kan därmed inte anses vara slutfört vid en speciell tidpunkt.			
 Genomföra en fördjupad studie kring fasader och tak för installation av solenergi och gröna tak i samverkan med miljöförvaltningen.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Se under mål 2.1 Stockholm är klimatneutralt.			
 Genomföra LCA-analyser i alla nystartade byggprojekt över 10 mnkr.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Ett arbete pågår med att ta fram en modell och arbetsprocess för LCA-analyser.			
 Ta fram en rutin för uppföljning och utvärdering av gröna hyresavtal.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Utvärdering av befintliga avtal pågår. En rutin för uppföljning av avtalen tas fram under tertial 3.			
 Ta fram långsiktig plan för ekosystemtjänster i urban miljö.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Kontoret deltar i arbetet med att ta fram en stadsövergripande strategi för ekosystemtjänster. I avvaktan på stadens övergripande strategi för ekosystemtjänster kommer kontorets egna strategi för ekosystemtjänster först att färdigställas Q1 2016. Urban odling, gröna tak och växtväggar är åtgärder som kontoret tillämpar för att stärka urbana ekosystemtjänster och under året färdigställs och utvärderas kontorets första växtvägg i Björns trädgård. Kontorets första pilotprojekt inom urban odling har under sommaren genomförts på Tekniska nämndhusets innergård i samverkan med sex förskolor på Kungsholmen. Parklekar och förskolor är andra platser som under året är aktuella för pilotprojekt på området.			
 Utvärdera genomförd driftoptimering i fyra byggnader.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys En analys och uppföljning pågår för att komplettera tidigare driftåtgärder och hitta ytterligare förbättringsåtgärder. Arbetet kommer slutföras under kvartal 3.			
 Utvärdera genomförda satsningar på effektivare belysningsteknik ur ett energiperspektiv.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Effektivare belysningsteknik installerades i utvalda byggnader inom ramen för energiprojektet. En första utvärdering av energiprojektet i sin helhet redovisades i nämnden i juni 2015. Specifikt för satsningar på ny belysningsteknik ska utvärderas innan årsskiftet 2015/2016.			
 Vidareutveckla Stockholms stads forum för hållbara fastigheter.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Intresset för Stockholms stads forum för hållbara fastigheter fortsätter att växa. Det är nu 19 fastighetsägare/-förvaltare som samverkar med att konkretisera den framtagna visionen "Stockholm - hållbarhetens huvudstad" i en handlingsplan och därefter påbörja arbetet i enlighet med handlingsplanen. Arbetet är kontinuerligt och kan därmed inte anses vara slutfört vid en speciell tidpunkt.			

Nämndmål:

Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets fastighetsbestånd består till en stor del av publika lokaler som används av stadens medborgare och besökare. Det är viktigt att kontoret medverkar till att hålla staden ren, trygg, säker och tillgänglig. Med bra belysning och skyltning vid byggnaderna ska entréer vara trygga, tydliga och inbjudande. Genom samarbete med andra aktörer kan området kring byggnaderna bli mer levande och använt. Skymmande vegetation och mörka prång ska undvikas. Kontroller med trygghetsronderingar kring byggnader försätter och under året kommer en handlingsplan att arbetas fram för att stärka den upplevda tryggheten runt nämndens byggnader. Vid kontakter med olika hyresgäster sker en löpande uppföljning av dessa frågor.

Tillgänglighet i byggnaden upprätthålls genom att åtgärda enkelt avhjälpna hinder. Vid större om- och tillbyggnadsprojekt genomförs mer omfattande tillgänglighetsförbättrande åtgärder.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel medborgare som upplever trygghet i och omkring ett urval av kontorets publika lokaler				70 %		2015
 Antal genomförda eller initierade åtgärder för att skapa en tryggare utomhusmiljö kring kontorets publika lokaler				10		2015
 Antal åtgärder i kontorets publika lokaler för att uppfylla stadens krav på enkelt avhjälpna hinder				10		2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra projekt "värdig entré" i Stadshuset	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Det senaste förslaget på utformningen av "värdig entré" har inte godkänts i de instanser som rådfrågas. Projektet för byggandet har därför stoppats i väntan på att ett nytt förslag arbetas fram.			
 I samråd med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning medverka i utvecklingen av Flatens friluftsområde	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Dialog har inletts med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning, kontoret inväntar nu stadsdelens behov och önskemål för att kunna fortsätta arbetet.			
 Initiera en tydlig trygghetsatsning kring tre av våra idrottsanläggningar i samarbete med andra interna och externa aktörer	2015-01-01	2015-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Analys Samarbete pågår med andra aktörer för att öka tryggheten för barn och ungdomar kring tre idrottsanläggningar.			
 Initiera och delta i utredningar om torg som kulturella mötesplatser	2015-01-01	2015-12-31	
Analys I dialog med kulturförvaltningen avseende Medborgarplatsen togs under våren en kulturmodell på idébasis fram. Förslaget kommer under hösten att överlämnas till trafikkontoret och kulturförvaltningen.			
 Inventera och upprätta handlingsplan för att nämndens byggnader och närområden ska upplevas som trygga platser att vistas på	2015-01-01	2015-12-31	
Analys I driftpersonalens ronderingsplan ingår att notera förändringar och avvikelser i och omkring byggnader. Rapportering sker i samband med driftmöten med förvaltare eller direkt till teknikförvaltare så att åtgärder kan vidtas. Behov av stora förändringar förs in i en framtida handlingsplan som teknikförvaltarna upprättar.			
 Ta fram sociala effektmål för parklekar och strandbad	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Arbetet påbörjas under tertial 3 och beräknas bli klart under året.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2 Transporter i Stockholm är hållbara

 Uppfylls helt

Analys

Som fastighetsförvaltare för publika lokaler ska kontoret underlätta för ett mer hållbart resande till lokalerna. Till exempel ska det ges möjlighet att ladda sitt elfordon, parkera sin cykel på ett säkert sätt eller se till att det finns tydliga gångstråk fram till entréer. Under våren har cykelparkeringen vid Tekniska nämndhuset byggts om.

Kontorets egna transporter sker i det dagliga drift- och skötselarbetet med miljöfordon. Egna personaltransporter sker i innerstan ofta med kollektivtrafik, cykel- eller gångtransport. För personaltransporter utanför tullarna finns tillgång till en bilpool med miljöfordon.

Krav ställs även på miljöfrämjande transportarbete vid upphandling av exempelvis driftentreprenörer eller byggentreprenör.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elbilar		23,53 %		23 %	10 %	2015
  Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %		100 %	100 %	100 %	Tertial 2 2015
  Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon	89,59 %		90 %	90 %	tas fram av nämnd/styrelse	Halvår 1 2015

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har ren luft och rent vatten

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret är förvaltare av naturreservat utanför kommungränsen som staden långsiktigt ska äga. Skötselåtgärder genomförs löpande på skogsmark, öppenmark och kulturmark. Här är tillgänglighet, ökade upplevelsemöjligheter och upplevd trygghet viktiga faktorer som är vägledande för val av åtgärder. Vidare görs uppföljning för lämpliga åtgärder när det gäller vattenmiljöer samt en aktiv satsning på förbättrad infrastruktur gällande gång- och cykelvägar, leder, belysning med mera. Att få många besökare till naturreservaten är kopplat till attraktiva miljöer och fungerande infrastruktur.

I området Kyrkhamn pågår för närvarande ett utredningsarbete om hur området ska användas i framtiden. Exploateringskontoret ansvarar för utredningen. Fastighetskontoret förvaltar byggnaderna i området som består av bostäder, förenings- och kulturlokaler. Några byggnader i området är tomställda.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel dubbdäck	0 %	0 %		0 %	tas fram av nämnden/styrelsen	2015

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Det är enkelt att välja en miljövänlig livsstil

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret arbetar aktivt med att underlätta för hyresgäster och stockholmarna att välja en miljövänlig livsstil. Detta sker bland annat genom inrättandet av gröna hyresavtal, där gemensamma miljömål sätts i samverkan med hyresgästen. Dessa mål kan handla om nya cykelparkeringar, omklädningsmöjligheter eller en effektivare avfallshantering. För att ytterligare främja miljövänliga transportsätt ser kontoret över säkerheten på och kring fastigheter, såsom exempelvis idrottsanläggningar, samt installerar laddningsmöjligheter för el-fordon. Kontoret har som exempel på detta under året arbetat fram en fastighetsutvecklingsplan för Flatenbadet som, tillsammans med framtida fastighetsutvecklingsplaner, kommer att tjäna som underlag i detta arbete.

KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fastighetskontoret ska alltid verka för god ekonomisk hushållning och hög kostnadseffektivitet i sin verksamhet. Kontoret utgår i sin planering från stadens investeringsstrategi och planeringen av nya investeringar görs utifrån behovet av reinvesteringar i det befintliga fastighets- och anläggningsbeståndet. I alla förslag till investeringar eller reinvesteringar tas hänsyn till kommande driftkostnader som sammantaget ska leda till en kostnadseffektivare förvaltning. Det planerade underhållet stödjer arbetet med effektiv fastighetsdrift och kommer att kunna erbjuda moderna och attraktiva fastigheter med bibehållet värde.

Kontoret har under 2014 genomfört en statusinventering i syfte att kartlägga det eftersatta underhållet. Resultatet av inventeringen har tillställts fastighetsnämnden i april 2015.

Kontoret kommer under hösten genomföra en analys i syfte att utveckla sin planeringsprocess för att framgent begränsa de tidsförskjutningar i olika investeringsprojekt som är och har varit fallet inom kontorets investeringsportfölj.

Kontoret arbetar också aktivt med att utveckla sitt arbete med en förbättrad prognossäkerhet avseende såväl driftbudget som reinvestering- och investeringsprojekt.

Genom ett fortsatt långsiktigt arbete med energibesparande åtgärder i fastighetsbeståndet kommer nämndens energikostnader och miljöpåverkan att minska.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

 Uppfylls helt

Analys

En fortsatt satsning på högskolor och universitet är av avgörande betydelse för Stockholms fortsatta utveckling. Under tertial 1 och 2 har stadsledningskontoret mot denna bakgrund i samråd med de tekniska förvaltningarna, där fastighetskontoret ingår, inlett en utredning avseende möjligheten att starta ett traineeprogram. Programmet är tänkt att utgöra en brygga mellan den eftergymnasial utbildning och yrkeslivet och kan på sikt stärka kontorets arbetsgivarvarumärke. Kontoret erbjuder även ungdomar praktikplatser, examensarbeten och feriejobb under året för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kommunstyrelsen ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden utreda förutsättningarna för att genomföra ett traineeprogram	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Utredning pågår och leds av personalstrategiska avdelningen. Fastighetskontoret deltar i detta arbete.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Företag väljer att etablera sig i Stockholm

 Uppfylls helt

Analys

Stockholm ska vara en attraktiv stad för företagande. Fastighetskontoret kan tillsammans med andra förvaltningar bidra till att skapa nya platser för företagande och affärsliv.

Småföretagandet och det lokala näringslivet kan på detta sätt stärkas. Kontoret ska som fastighetsförvaltare undersöka och hjälpa till med förutsättningar så att detta kan ske.

Användningsområden för olika typer av lokaler kan vidgas och anpassas efter de möjligheter som lokalen kan bjuda. Förfrågningar avseende lediga lokaler behandlas löpande och möjligheter till anpassningar av lediga lokaler utreds i syfte att bidra till ett utvecklat företagande och affärsliv.

Nämndmål:

En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret ska vara aktiva i sin fastighetsförvaltning. Relationen med befintliga och presumtiva kunder ska utvecklas och förbättras kontinuerligt. Kundernas önskemål och framtidstankar om verksamhetsutveckling ska tas tillvara. Olika insatser görs för att förbättra och förenkla kontorets kundkontakter. Kunddialogen kan ske på flera sätt alltifrån mötesformer till digitala plattformar. En plattform för kundkommunikation är under framtagning.

Särskilda krav ställs även på publika lokaler och dess möjlighet för utveckling av verksamhet. Brukares och besökares möjlighet att påverka måste också öka vid dessa lokaler. Dialog, mätning och åtgärder ska genomföras för att åstadkomma anpassningar för kund och besökare. I höst genomförs mikromätningar genom intervjuer med utvalda kunder. Dessa mikromätningar ska ge indikation om kundnöjdhet.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal mikromätningar av vår service och leverans				2		2015
 Antal upprättade kundvårdsplaner för kontorets fastighetskategorier	15		15	15		2015
 Antal åtgärder för att skapa en professionell dialog kring kontorets leverans				4		2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra mikromätningar av kundnöjdhet vid felanmälan	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Tio kunder kommer under hösten att intervjuas vid två tillfällen om hur åtgärder efter felanmälan har hanteras. Har åtgärden varit tillräckligt bra, skett under godkänd tid och slutsrapporterats? Resultatet kommer att sammanfattas under tertial 3.			
 Genomföra mikromätningar på kontorets leverans till kund	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Under tertial 3 genomförs en undersökning av kontorets service till kund. Undersökningarna genomförs i form av en dialog med frågor om hur servicen fungerar och uppfattas ur ett kundperspektiv. Resultatet kommer att sammanställas under tertial 3.			
 Implementera driftmöten för internt informationsutbyte kring kontorets fastigheter och kunder	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Driftmöten har startats upp under våren och utgör numera navet där information om drift, projekt och kund. Mötet styrs av en mötesmall för att relevant information ska nå alla parter som arbetar med dessa frågor. Möten hålls en gång i månaden. Aktiviteten är implementerad i den löpande verksamheten.			
 Ta fram en plattform för kundkommunikation	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Arbetet med att ta fram en plattform för kundkommunikation har påbörjats. Plattformen är ett strategiskt dokument som ska vara styrande och stödjande i kontorets arbete med att utveckla och bevara goda kundrelationer. Arbetet beräknas kunna avslutas innan årsskiftet 2015/2016.			
 Ta fram en strategisk långsiktig handlingsplan för att stärka nöjdheten hos kontorets kunder	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Planen ska beskriva hur fastighetskontoret på lång sikt ska arbeta med att skapa värden för kontorets kunder och stärka kundnöjdheten. Planen tas fram på en ledningsstrategisk nivå och arbetet med att sätta ramarna för detta arbete har påbörjats. Arbetet beräknas kunna avslutas innan årsskiftet 2015/2016.			
 Ta fram och genomföra åtgärder enligt handlingsplan per verksamhetskategori efter NKI-mätning	2015-01-01	2015-12-31	
Analys En NKI undersökning genomfördes under hösten 2014 och utgör nu underlaget för en handlingsplan. Prioritering av åtgärder pågår och utvalda åtgärder genomförs under tertial 3.			
 Ta fram riktlinjer för gränsdragning mellan fastighetskontoret och kund	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Syftet med aktiviteten är att få avtalen inom samma kategori fastigheter att ha gemensamma riktlinjer. Under fastighetskategori inhyrningar har avtalen med olika stadsdelsförvaltningar analyserats och förslag på gemensamma principer för gränsdragning har tagits fram. En genomgång med kulturförvaltningen är klar och en gemensam gränsdragningslista är överenskommen.			
 Ta fram verktyg för att, i dialog med kund, löpande följa upp kontorets leverans	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Kontoret provar några olika metoder för en kontinuerlig dialog med olika kunder under året. Exempel är regelbundna träffar alternativt mailkontakt eller telefon. Några digitala lösningar provas också. Innan året är slut ska några verktyg väljas ut och användas i ett bredare sammanhang.			
 Uppdatera och utveckla våra kundplaner i dialog med kund	2015-01-01	2015-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Analys Kundplaner för femton kategorier är klara och bearbetas nu successivt efter genomförda kundmöten. Utvecklingsarbetet beräknas vara klart till årsskiftet 2015/2016.			
 Utarbeta, i dialog med kund, en kravspecifikation som underlag för inhyrningar och köp	2015-01-01	2015-12-31	
Analys I samarbete med brukare/kund i form av mötesserier, studiebesök och erfarenheter från existerande verksamheter utarbetas nu en kravspecifikation för miljö, brand, akustik, bygg och installation samt ett rumsfunktionsprogram där alla förekommande funktioner för verksamheten finns angivna. Arbetet beräknas kunna slutföras under hösten.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

 Uppfylls helt

Analys

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens medborgare ska ges möjlighet att jobba och ha trygga anställningar. Fastighetskontoret har dock inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidaretjänster är alltid första valet. Kontoret har under våren tagit emot praktikanter från olika lärosäten och har anställt två ungdomar som under hösten kommer att praktisera på kontoret via Tekniksprånget i syfte att väcka intresse för tekniska arbeten. Samarbetet med Jobbtorg för att matcha praktikplatser med aspiranter har inletts och kontoret har tagit emot ett antal feriearbetande ungdomar under sommaren.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	2 st	2 st	2 st	500 st	Tertial 2 2015
  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi		12 st		6 st	6 700 st	2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Arbetsmarknadsnämnden ska ansvara för att i samverkan med stadens nämnder och bolag genomföra ett utvecklingsarbete med syfte att stadens praktikplatser ska anpassas till de behov som finns hos jobbtorgens aspiranter. Stadens nämnder och bolag ska medverka i denna samverkan och i arbetet med att bereda aspiranterna praktiktillfällen	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Aktiviteten är planerad och arbetet kommer att påbörjas under hösten 2015.			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Nämnderna ska möjliggöra yrkesintroduktionsanställningar och lärlingsanställningar inom sina verksamheter	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Kontoret har under våren tagit emot ett antal praktikanter och kommer ta emot fler under hösten 2015.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetsnämnden äger och utvecklar byggnader som långsiktigt behövs för stadens olika verksamheter, andra byggnader kan avyttras. Uppdraget är omfattande och avser allt från kulturhistoriska byggnader till idrottsanläggningar. Fastighetsförvaltning anpassas till de olika fastigheternas behov. Genom att till exempel förvalta fastigheterna enligt de kulturhistoriska krav och riktlinjer som finns, gör kontoret det möjligt för nya generationer att kunna ta del av detta arv. På samma gång måste fastigheterna successivt anpassas till ett modernt och hållbart förvaltande i samarbete med hyresgästerna. Kontoret bidrar på detta sätt till att belastningen på miljön blir så liten som möjligt samtidigt som kulturvärdet kan bevaras. En professionell förvaltning kräver en anpassad hyressättning, beroende på hyresgäst tillämpar nämnden allt från självkostnadshyra till marknadshyra. Under våren 2015 har fastighetskontoret medverkat i en stadsövergripande utredning avseende hyressättning av förenings- och kulturlivet.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen		0 st		1 st	tas fram av nämnden	2015
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar				100 %	100 %	Tertial 2 2015
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar				100 %	100 %	Tertial 2 2015
  Nämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	0 %	49,66 %		100 %	100 %	Tertial 2 2015
  Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	101,6 %	114 %		100 %	100 %	Tertial 2 2015
Analys Avvikelse på 6,7 mnkr högre resultat får anses som en marginell avvikelse sett till nämndens omslutning.						
  Nämndens prognossäkerhet T2		6 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska verka för att en ny modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler tas fram.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys En stadsövergripande utredning är genomförd och analys pågår. Eventuellt kommer beslut kunna fattas under sista tertiet införandet av en ny modell.			

Nämndmål:

Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling i våra fastigheter

 Uppfylls helt

Analys

Det fastighetsbestånd fastighetskontoret förvaltar är mycket varierat där en del fastigheter är publika lokaler som genom stadens interna, unika verksamheter riktar sig till medborgare och besökare i Stockholm. Andra delar av beståndet riktar sig till specifika målgrupper som exempelvis lokaler för föreningsliv, ateljéer för konstnärer, förskolor som inhyrs från andra fastighetsägare eller inköpta bostadsrättslägenheter för stadsdelarnas behov av LSS-boende. Alla dessa kräver en egen hyresmodell där den långsiktiga förvaltningskostnaden ska täckas av hyresintäkten.

För lokaler där det finns en konkurrensutsatt marknad ska marknadsmässig hyra debiteras. Ett koncept till ny hyresmodell redovisades i fastighetskontorets "Underlag för budget 2016 med inriktning 2017 och 2018".

Under våren har en redovisning av fastighetskontorets långsiktiga investerings- och underhållsbehov redovisat för fastighetsnämnden. Redovisningen utgör nu ett underlag för framtida reinvesteringsplaner.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal internrevisioner av ingångna leverantörsavtal med tillhörande åtgärdsplan				5		2015
 Felavhjälpande underhåll ska minska från 2014 års utfall				-5 %		2015
 Genomgång och driftoptimering av byggnader				5		2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätta arbetet med Fastighetskontorets digitala förnyelse	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Arbetet pågår enligt plan. Under hösten kommer arbetet med kravställan inför upphandling av förnyade och utvecklade systemstöd intensifieras.			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätta kvalitetssäkra fastighetsregistret och säkerställa byggnadernas areauppgifter	2015-01-01	2015-12-31	
Analys En första insats är gjord för att se till att relevanta uthyrningsareor föreligger för gällande avtal. En stor satsning görs även att alla avtal ska vara sökbara i fastighetsdatasystemet för att kunna skapa en bättre historik kring fastigheter, avtal och kunder. Arbetet är flerårigt och kommer att fortsätta under 2016.			
 Genomför en kartläggning med åtgärdsförslag för en effektivare administration	2015-01-01	2015-12-31	
 Ta fram ny hyressättningsmodell	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Kontoret har i flerårsplanen presenterat ett koncept för ny hyresmodell. Det gäller modeller för självkostnadshyra och uthyrning av bostadsrätter.			
 Ta fram åtgärdsplan kring kontorets bostäder vad gäller hyressättning samt plan för eventuell värdeöverföring eller försäljning	2015-01-01	2015-12-31	
 Utifrån genomförd statusinventering, ta fram åtgärdsplan för idrottsanläggningarnas långsiktiga investerings- och underhållsbehov	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Arbetet är genomfört tillsammans med idrottsförvaltningen och redovisades i fastighetsnämnden i april 2015.			
 Utveckla kalkyl- och prognosarbete i projekt	2015-01-01	2015-12-31	
Analys En mall för projektkalkyl finns framtagen som implementeras under hösten 2015.			

KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Fastighetskontoret bidrar till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att i sina projekt aktivt bjuda in medborgarna till en öppen dialog. Jämställdhet, jämlikhet och tillgänglighet ska genomsyra fastighetskontorets projekt. Kontoret använder analysmetoder där sociala och ekologiska aspekter väger lika tungt som de ekonomiska. Alla invånare ska garanteras samma möjligheter oavsett ålder, kön eller etnisk tillhörighet.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.1 Stockholm är fritt från diskriminering

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets jämställdhets- och mångfaldsarbetet ska vara integrerat i den dagliga verksamheten vilket kräver ett stort engagemang och medvetenhet från chefer, medarbetare och fackliga organisationer. Arbetet handlar till stora delar om att uppskatta, ta tillvara och värna om individers olikheter och att skapa förutsättningar för att ta tillvara olika kompetenser, kunskaper, erfarenheter med mera.

En större satsning på arbetsmiljöfrågor görs under året och ett utkast till arbetsmiljöhanbok

har tagits fram under våren som stöd för att arbeta förebyggande med arbetsmiljöfrågor. Handboken innehåller länkar till alla rutiner som finns att förhålla sig till på området och tydliggör skyldigheter för både medarbetare och chefer. Boken kommer att implementeras under hösten. För att belysa frågor inom arbetsmiljöområdet som till exempel rutinerna för att motverka kränkande särbehandling har ett stödmaterial för chefer tagits fram som ska användas på arbetsplatsträffar för att säkerställa att alla medarbetare får samma information och vet vilka rutiner som finns. Stödmaterialiet ingår som en del i en årsplanering för arbetsplatsträffar (APT) med olika teman.

Kontoret arbetar även med kompetensbaserad rekrytering enligt stadens modell och erbjuder under våren alla chefer att gå en tvådagarsutbildning inom området.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämndens verksamhet ska jämställdhetsintegreras i syfte att synliggöra effekten av nämndens beslut och resursfördelning på kvinnor respektive män, flickor respektive pojkar	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Arbetet är planerat och kommer startas upp under hösten 2015.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret fortsätter arbetet med att stärka både ledarskap och medarbetarskap. Ett flertal chefer genomgår eller kommer att genomgå ett ledarutvecklingsprogram och flera enheter arbetar med grupputveckling. En ny modell för medarbetarsamtal har införts under tertiäl 1 och denna har utvärderats och kommer revideras något under hösten. Arbetet med kompetensprofiler och kompetensinventering, som ingår som en del av medarbetarsamtalen från och med våren 2015, har också utvärderats och vissa justeringar kommer göras. Arbetet med att ta fram en gemensam strategi för de tekniska nämnderna i syfte att säkerställa rekrytering av kvalificerade handläggare och projektledare pågår enligt plan.

Sjukfrånvaron för kontoret har ökat något och det är framförallt långtidssjukskrivningarna som gått upp. Ett stort fokus läggs därför nu på medarbetarnas arbetsmiljö och kontoret samarbetar med företagshälsovården för att förebygga ohälsa och sjukskrivningar. En satsning på att minska upplevelsen av för hög arbetsbelastning och negativ stress har inletts under våren och kommer fortsätta under hösten. Alla medarbetare har även erbjudits en hälsoundersökning under våren.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex		78		80	82	2015
  Andel medarbetare med ofrivillig deltid som erbjuds heltid		100 %		100 %	100 %	2015

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats					100 %	2015
  Ledarskapsindex				82	78	2015
Analys Mäts i medarbetarenkäten under hösten.						
  Motivationsindex				80	82	2015
Analys Mäts i medarbetarenkäten under hösten.						
  Sjukfrånvaro	4,2 %	3,8 %	4 %	3,5 %	4,4 %	Tertial 2 2015
  Sjukfrånvaro dag 1-14	1,1 %		1 %	0,9 %	tas fram av nämnden	Tertial 2 2015
  Styrningsindex				80	82	2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, och expolateringsnämnden ska i samverkan ta fram en strategi för hur behovet av kvalificerade handläggare och projektledare kan säkerställas.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Arbetet pågår och en gemensam strategi är under framtagande. Strategin beräknas vara klar innan årsskiftet 2015/2016.			

Nämndmål:

En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor. Arbetet med en strategi för att stärka arbetsgivarvarumärket är påbörjat och ett utökat samarbete mellan de tekniska förvaltningarna har etablerats vad gäller arbetsmarknadsdagar, mässor och traineeprogram med mera. Kontorets introduktionsprogram har reviderats och stöd tagits fram för både lokal och central introduktion. En större genomgång av arbetsmiljöområdet på kontoret har påbörjats vilket bland annat omfattar en översyn av samtliga riktlinjer och rutiner på området. Enkät inför fysisk skyddsround samt den årliga psykosociala undersökningen ses över och ett större fokus läggs på medarbetarnas arbetsmiljö.

En fördjupad analys av upplevd stress och arbetsbelastning på kontoret har påbörjats under våren och uppföljning av enheternas handlingsplaner utifrån resultat i medarbetarenkäten har genomförts under vårens chefsträffar.

En årsplanering med olika teman för arbetsplatsträffar (APT) har tagits fram under första kvartalet som stöd till chefer för att säkerställa att alla medarbetare får samma information. Arbetsmiljöfrågorna är ett återkommande tema. Värdegrunden finns även med i årsplaneringen för att den fortsatt ska vara levande.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel enheter som påbörjat eller genomfört samtliga aktiviteter i handlingsplan utifrån resultatet från föregående medarbetarundersökning				100 %		2015
 Andel medarbetare som kan rekommendera fastighetskontoret till andra				60 %		2015
 Andel medarbetare som upplever att arbetsbelastningen är hanterbar				55 %		2015
 Andelen medarbetare som upplever att samarbetet mellan andra enheter/avdelningar/aktörer fungerar tillfredställande				55 %		2015
 Antal kommunikationsaktiviteter genomförda i syfte att stärka kontorets varumärke som arbetsgivare				3		2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Erbjuder praktikplatser och lärlingsanställningar i samarbete med jobbtorgen	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Aktiviteten är påbörjad och fortsätter under hösten. Arbetet är kontinuerligt och kan därför inte anses vara avslutat vid något specifikt datum.			
 Göra en fördjupad analys av upplevd stress på kontoret	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Arbetet med den fördjupade analysen påbörjades under våren och kommer att fortsätta under hösten i samarbete med företagshälsovården. Arbetet beräknas kunna slutföras innan årsskiftet 2015/2016.			
 Stärka kunskapen på kontoret på området funktionsnedsättning	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Aktiviteten påbörjades under våren och ytterligare aktiviteter är planerade under hösten. Arbetet är kontinuerligt och kan därmed inte anses vara färdigt vid någon tidpunkt.			

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Ta fram en strategi och handlingsplan för att stärka arbetsgivarvarumärket långsiktigt	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Ett attraktivt arbetsgivarvarumärke är en förutsättning för fastighetskontorets framgång och för att säkra den strategiska kompetensförsörjningen. Kontoret ska tydliggöra sin identitet, sitt erbjudande och sitt varumärke som arbetsgivare i en långsiktig strategi och handlingsplan som beskriver hur vi på lång sikt ska arbeta med att attrahera, rekrytera, behålla och utveckla befintliga och nya medarbetare. Arbetet har påbörjats med en fördjupad nulägesanalys. Arbetet beräknas kunna slutföras innan årsskiftet 2015/2016.				
	Ta fram en strategisk och långsiktig kompetensförsörjningsplan	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Under våren 2015 genomfördes en kompetensinventering för alla medarbetare som en del i medarbetarsamtalet. I samband med framtagningen av flerårsbudgeten identifierades de kompetensförstärkningsbehov som kontoret ser ett behov av de närmaste tre åren. Inventeringen och analysen utgör nu ett underlag för en plan som kommer tas fram under hösten 2015.				
	Utreda möjligheten att tillsammans med övriga tekniska förvaltningar starta ett traineeprogram	2015-01-01	2015-12-31	
Analys En utredning pågår som leds av personalstrategiska avdelningen. Fastighetskontoret deltar i detta arbete.				
	Utveckla det befintliga introduktionsprogrammet	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Aktiviteten är klar och det nya introduktionsprogrammet kommer att starta under hösten och därefter utvärderas i olika steg under 2016.				

Deltid till heltid

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.3 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till mänskliga rättigheter och barnkonventionen

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret ska säkerställa att nämndens verksamhet bedrivs med respekt för mänskliga rättigheter. Kontoret har som arbetsgivare ett stort ansvar inom detta område. Av medarbetarundersökningen framgår att kontoret har höga resultat vad det gäller respekt både från medarbetare och chefer och möjligheten för medarbetare att prata fritt om saker som inte fungerar. Detta klimat är något som måste bevaras och kommuniceras i olika sammanhang.

För att stärka kunskapen inom kontoret på området funktionsnedsättning är olika aktiviteter planerade under året, som exempel kan nämnas att alla medarbetare bjöds in till en inspirationsföreläsning i april på temat förutfattade meningar om andra individer. Ytterligare aktiviteter är planerade under hösten 2015.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.4 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

● Uppfylls helt

Analys

Staden ska byggas med utgångspunkt i att skapa miljöer där alla känner sig trygga.

Fastighetskontoret ska tillsammans med andra förvaltningar verka för att det ska uppfyllas. Genom att aktivera folktomma miljöer och skapa olika typer av kulturella mötesplatser i det offentliga rummet under dygnets alla timmar bidrar kontoret till en ökad social trygghet i staden. Se vidare under mål 2.1 och nämndmålet "Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter".

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.5 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

● Uppfylls helt

Analys

Alla Stockholms innevånare ska ha möjlighet att vistas i och att röra sig i stadens offentliga miljöer. Tillgängligheten ska öka över hela staden och samhällsinformationen nå alla dess medborgare. Fastighetskontoret ska i sin roll som en stor fastighetsförvaltare i staden medverka till detta. Kontorets byggnader ska vara tillgängliga och trygga så att alla kan delta på lika villkor. Se vidare under mål 2.1 och nämndmålet "Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter".

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.6 Stockholm är en demokratisk stad där medborgarna har inflytande

● Uppfylls helt

Analys

Stockholmarnas inflytande över sin närmiljö ska stärkas genom exempelvis medborgarinflytande vid samhällsplanering.

När staden förändras och utvecklas är det viktigt att kommunikationen med medborgarna finns. Medborgarna ska kunna vara delaktiga så att de kan påverka utvecklingen i staden. Staden växer men ambitionen är att det ska ske på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt. Tillsammans med medborgarna kan kontoret få en bättre planering av utvecklingsprojekt och ta tillvara kunskap och idéer som medborgarna har om sin närmiljö.

I fastighetskontorets uppdrag ska alltid medborgarnyttan och allas lika värde belysas som en del av det ekonomiska beslutsunderlaget. Under nämndmålet "En professionell dialog och service utifrån kundens fokus" beskrivs att kontoret ska försöka utöka Stockholmarnas möjlighet att påverka i frågor där det är möjligt. I enlighet med stadens policy "Kultur i ögonhöjd" ska barnens rättigheter alltid tillvaratas i olika projekt som kontoret genomför.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

 Uppfylls helt

Analys

Konst och kultur är en självklar del av demokratin och minskar rädsla, fördomar och främlingskap mellan människor. Kontoret förvaltar ett brett fastighetsbestånd och har därmed möjlighet att tillhandahålla lämpliga och ändamålsenliga lokaler för olika typer av verksamheter. I syfte att öka den sociala hållbarheten, och ge plats för människor att mötas, uppleva och själva gestalta sina liv, arbetar kontoret i stadens samtliga stadsdelar med att utveckla och skapa nya platser för bland annat stadens bolag och förvaltningar, kultur, idrott och rekreation och bidrar på så sätt i arbetet med att skapa en sammanhållen stad, med trygga och levande stadsdelar. Inom det befintliga fastighetsbeståndet ska fastighetskontoret verka för att skapa möjligheter för medborgarna att utöva kulturverksamhet i olika former. Kommunikation och dialog med såväl etablerade som nya utövare av kulturell verksamhet bidrar till att skapa närhet till kulturen. Utvecklingen av Stadsbiblioteket och tillbyggnaden av Liljevalchs konsthall är exempel på projekt som bidrar till att stärka stadens kulturliv, likaså utvecklingen av stadens strandbad och parklekar, där arbetet med Flatenbadet slutförts under våren. Kontoret har under det första halvåret lett ett stadsövergripande arbete med att analysera hyressättningen av stadens förenings- och kulturlokaler.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal utförda barnkonsekvensanalyser i kontorets publika lokaler i syfte att stärka barn och ungas upplevelse.				5		2015

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret ska i sina förfrågningsunderlag ställa krav vad gäller miljö, energieffektivitet och annat som främjar en långsiktig och hållbar utveckling. Utöver detta ska fastighetskontoret motverka att oseriösa aktörer tilldelas uppdrag. Detta kommer bland annat att ske genom att ”vita-jobb-modellen” tillämpas. En fördjupad utredning pågår avseende den praktiska tillämpningen.

Genom att upphandla i konkurrens uppnås också kostnadseffektivitet och tydlighet vad gäller de mål för hållbarhet som kontoret vill uppnå. Inom ramen för detta pågår ett arbete med att ta fram en ny strategisk plan för kontorets ramavtal.

Nämndens upphandlade leverantörer ska också följas upp så att de följer överenskommen prissättning och leverans, bland annat genom särskilda revisioner som genomförs under året. Under våren har en revision initierats inom detta område.

Fastighetskontoret följer det stadscentrala arbetet som genomförs för att revidera upphandlingsstrategin och den pågående genomlysningen av stadens upphandlingsfunktion och avser utifrån detta utarbeta egna riktlinjer.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår		100 %		100 %	tas fram av nämnd/styrelse	2015
  Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår		100 %		100 %	tas fram av nämnd/styrelse	2015

Uppföljning av ekonomi

Uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden	Utfall	Utfall	Awikelse	Utfall	VP	T2	Awikelse
Mnkr	2014-08	2015-08	utfall	2014	2015	2015	T2/VP
Hyror	791,9	718,5	-73,4	1 179,2	1 110,5	1 106,7	-3,8
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	37,5	40,4	2,9	56,9	61,6	57,6	-4,0
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	38,5	36,9	-1,6	57,1	53,9	55,6	1,7
Arbeten åt utomstående	19,0	16,4	-2,6	53,8	7,8	30,6	22,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	9,7	6,0	-3,7	12,9	11,1	9,8	-1,3
Övriga intäkter	33,3	40,8	7,5	65,8	34,5	45,2	10,7
Summa verksamhetens intäkter	929,9	859,0	-70,9	1 425,7	1 279,3	1 305,5	26,2
Driftkostnader (drift)	-157,6	-130,6	27,0	-258,5	-213,8	-209,9	3,9
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-61,7	-60,5	1,2	-96,8	-100,2	-101,4	-1,2
Felavhjälpande underhåll	-28,1	-26,1	2,0	-43,7	-35,4	-39,9	-4,5
Tidigarelagd underhåll	-0,5	0,0	0,5	-2,5			0,0
Planerat underhåll	-51,1	-15,8	35,3	-159,3	-33,5	-33,7	-0,2
Generell besparing	0,0	0,0	0,0	0,0	13,2	0,0	-13,2
Arbeten åt utomstående	-19,7	-21,0	-1,3	-53,8	-7,8	-30,6	-22,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	-17,0	-24,7	-7,7	-24,3	-21,4	-25,8	-4,4
Central OH - fördelas inte	-8,4	-9,7	-1,3	-14,8	-16,9	-16,0	0,9
Förvaltningskostnader (OH)	-37,7	-30,3	7,4	-64,4	-56,0	-47,2	8,8
Fastighetsskatt	-11,8	-12,0	-0,2	-18,1	-18,9	-17,9	1,0
Övriga kostnader	-60,8	-67,3	-6,5	-58,9	-39,2	-45,6	-6,4
Summa verksamhetens kostnader	-454,4	-398,0	56,4	-795,1	-529,9	-568,0	-38,1
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	475,5	461,0	-14,5	630,6	749,4	737,5	-11,9
Avskrivningar	-194,4	-207,5	-13,1	-300,9	-334,5	-315,9	18,6
Resultat efter avskrivningar	281,1	253,5	-27,6	329,7	414,9	421,6	6,7
Räntekostnader	-134,4	-104,1	30,3	-202,1	-177,2	-167,5	9,7
<i>Varav kreditivräntor*</i>	<i>-5,4</i>	<i>-18,0</i>	<i>-12,6</i>	<i>-10,0</i>	<i>-22,1</i>	<i>-18,0</i>	<i>4,1</i>
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	146,7	149,4	2,7	127,6	237,8	254,1	16,4
Ågartillskott/avkastningskrav	-90,7	-169,4	-78,7	-137,4	-250,0	-254,1	-4,1
Årets resultat – förändring av							
Eget kapital (resultat 3)	56,1	-20,0	-76,0	-9,8	-12,3	0,0	12,3

* Ersättning för kreditivräntor erhålls som ågartillskott

Årsprognos jämfört med kommunfullmäktiges budget 2015

Intäkter och kostnader

Det prognostiserade resultatet på 0,0 mnkr är 12,3 mnkr bättre än budget 2015. Prognosen för intäkterna är 1 305,5 vilket är en ökning mot budget med 26,2 mnkr. Intäktsökningen beror främst på ett utökat arbete åt utomstående med 22,9 mnkr och övriga intäkter om 10,7, där bland annat försäkringsersättningar ökar men ersättning för försäljningsomkostnader minskar. Hyresintäkterna minskar något där bland annat lägre självkostnadshyror och ombyggnationen av Östermalmshallen finns med som minskning. Samtidigt finns ett antal omförhandlade hyresavtal så som Kulturhuset och Tekniska nämndhuset.

Prognosen för kostnaderna är 58,0 mnkr vilket är en ökning med 38,1 mnkr mot budgeterade

529,9 mnkr. Även på kostnadssidan finns ökning för arbete åt utomstående med 22,9 mnkr. Det felavhjälpande underhållet prognostiseras öka med 4,5 mnkr likväl som kundförluster inom slakthusområdet om 3,1 mnkr.

Förgävesprojektering

Fastighetsnämnden godkände i augusti 2015 slutredovisningen av det avbrutna projektet Park 1. Av redovisningen framgår att de hitintills nedlagda kostnaderna summerar till 158 mnkr. I och med att projektet avbryts föreligger ett utrangeringsbehov av nedlagda kostnader. Enligt god redovisningssed ska dessa kostnadsföras omedelbart vilket kommer att få till följd att kontorets kostnader kommer överskrida budget. Denna post är dock inte inarbetad i lämnad årsprognos.

Försäljningsomkostnader

Fastighetskontoret 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 öppna marknaden. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. I de flesta projekt krävs dock detaljplaneändringar och fastighetsbildningar vilket resulterar i att försäljningsprocessen sträcker sig över lång tid.

Under året har bland annat försäljningsarbetet med fastigheterna Erstavik 6:11, 6:12 och 6:13 i Nacka pågått. Kontoret räknar med att dessa kommer att säljas och tillträdas under 2015, och därmed ha resultatpåverkan. Kontoret beräknar att försäljningsinkomsten för nämnda affärer uppgår till cirka 16,5 mnkr.

Förvaltningsuppdrag

Fastighetskontoret utför på uppdrag av exploateringskontoret och trafikkontoret förvaltning av byggnader/mark, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Inom förvaltningsuppdragen utför vi även arbete åt utomstående (se avsnitt nedan). Den prognostiserade helårsomsättningen är 64,1 mnkr att jämföra med 58,8 mnkr i budget 2015. Ett nytt förvaltningsuppdrag har tecknats med exploateringskontoret under året.

Arbete åt utomstående

Fastighetskontoret utför arbete i våra fastigheter på uppdrag från hyresgästen som faktureras vidare till densamma. Detta innebär att dessa arbeten inte har någon resultatpåverkan netto utan har lika stora intäkter som kostnader. Prognosen för arbete åt utomstående ökar med 22,9 mnkr. Av ökningen avser 13,6 mnkr arbete åt utomstående som ryms inom förvaltningsuppdraget. För 2015 är det underhållsarbeten i gasverksområdet och den internationella gästspelsscenen samt tre försäkringsärende gällande Orgelpipan 5, Starkströmmen 1 samt Förrådet 1.

Avskrivningar och räntor

Prognosen för avskrivningarna minskar med netto 18,8 mnkr jämfört med budget på 334,5 mnkr och uppgår därmed till 315,9 mnkr. Kontoret beräknar att nettokostnaden för räntor avseende anläggningar minskar med 5,7 mnkr och uppgår till 157,0 mnkr jämfört med 162,6 mnkr i budget 2015. Minskade avskrivningar och räntor i beror i huvudsak på senarelagda aktiveringar av pågående investeringsprojekt.

Den budgeterade flödesräntan på 7,5 mnkr beräknas också vara oförändrad för året.

Kreditivräntan prognostiseras minska med 4,1 mnkr på helåret vilket förändrar avkastningskravet med motsvarande belopp.

Avkastningskrav och ägartillskott

Tertialrapportens prognos för avkastningskravet är 4,1 mnkr högre till följd av minskad kreditivränta.

Utfall 2015-08-31 mot samma period föregående år

Intäkter

Intäkterna för perioden januari - augusti 2015 uppgår till 859 mnkr vilket är en minskning med 70,9 mnkr mot samma period föregående år. Avslutad inhyrning av Konradsberg minskar hyresintäkten med 39,4 mnkr. Försäljningen av fastigheten Våghalsen 2014 ger en minskad hyresintäkt om 3,2 mnkr. Resterande förändring härleds till mindre förändringar av hyresnivåerna i flertalet av våra fastigheter. Hyresintäkterna från idrottsanläggningarna minskar med 20,3 mnkr för perioden. Ökningen med 2,9 mnkr för mark, arrende, torg och parkering avser förvaltningsuppgifterna. Intäktsökningen mellan perioderna på övriga intäkter är försäkringsintäkter som inkommit.

Kostnader

Kostnaderna för perioden januari - augusti 2015 uppgår till 398,0 mnkr vilket är en minskning med 56,4 mnkr mot samma period föregående år. Avslutad inhyrning av Konradsberg minskar driftskostnaderna med 33,3 mnkr. Ökade kostnader för snöröjning med 3,2 mnkr och ökade kostnader för fastighetsskötsel om 1,0 mnkr påverkar också driftkostnaden. Kostnaden för planerat underhåll minskar med 35,3 mnkr till följd av införande av komponentmetoden. Övriga kostnader ökar med 6,5 mnkr där befarade kundförluster om 2,3 mnkr är den största enskilda förändringen.

Kapitalkostnader

Avskrivningarna minskar med 13,1 mnkr jämfört med samma period förra året beroende på aktivering av projekt samt övergång till komponentmetoden. Räntekostnaderna för samma jämförelseperiod minskar med 30,3 mnkr hänförligt till ändrad räntesats för byggnader, maskiner och inventarier från 2,85% till 2,0%.

Avkastningskrav

Den stora ökningen av avkastningskravet är hänförligt till införandet av komponentmetoden.

Investeringar

Investeringsbudgeten omfattar fastighetsnämndens och idrottsnämndens tilldelade budget samt ett antal objekt i en utökad budget för respektive nämnd.

Prognosen för investeringsutgifterna år 2015 uppgår till netto 827 mnkr, vilket är 461 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 1288 mnkr. Till största delen beror prognossänkningen på tidförskjutningar i ett antal stora projekt. Inom nämndens budget finns därutöver ett antal projekt i tidiga skeden där det fortsatt råder osäkerhet och som kan medföra ytterligare förskjutningar och prognosförändringar under hösten 2015. Skälen till de omfattande tidförskjutningarna i olika projekt varierar och beror bl a på sena bygglovsprocesser, brist på anbud i olika upphandlingsprocesser, överklaganden av tilldelningsbeslut och inkomna anbud som överskrider kalkylerade produktionskostnader.

Fastighetskontoret har mot bakgrund beslutat att genomföra en analys i syfte utveckla kontorets planeringsprocess. Analysen ska vara klar till planeringen av VP 2016 och målet är att begränsa tidsförskjutningarna i olika projekt och skapa flexibilitet för omplanering om så fordras under verksamhetsåret 2016 och följande år.

Idrottsnämnden

Prognosen för budgeten inom ram sänks från 340 mnkr till 220 mnkr. Prognossänkningen beror i huvudsak på tidsförskjutningar i projekt Högdalens sim- och idrottshall, Tallkrogens skridsko- och bandyhall, Bredängs sim- och idrottshall, Hammarby kanalplan, Långholmens BP och Olovslunds BP.

Projektet Högdalens sim- och idrottshall har som framgick av tertialrapport 1 senarelagts på grund av avsaknad av inkomna anbud. Den planerade tidigareläggningar av Skridsko- och bandyhallen i Tallkrogen och det tillkommande projektet Eriksdalsbadets tak som tidigare i år bedömdes kunna ersätta det uppkomna budgetutrymmet har vid närmare analys visat sig inte möjliga att genomföra under året.

Prognosen för budgeten i den utökade ramen sänks från 330 mnkr till 184 mnkr i huvudsak beroende på tidsförskjutningar i projekten Enkla Hallar, Grimsta läktare och Åkeshovs sim- och idrottshall inkl Nälstabadet.

Fastighetsnämnden

Prognosen för fastighetsnämnden inom budget sänkt från 190 mnkr till 170 mnkr. Huvudsakligen beroende på tidsförskjutningar i projekt Stadsbiblioteket och tillgänglighetsinvesteringar (Värdig entré till Stadshuset).

Prognosen för den utökade ramen sänks från 428 mnkr till 253 mnkr. Prognossänkingen beror i huvudsak på tidsförskjutningar i projekt Nytt Tekniskt Nämndhus, Gasklockan – Ny kultur scen och förvärv av bostadsrätter till förskolor och LSS boenden samt beslutet av avsluta projekt PARK 1.

Övriga projekt, inom respektive nämnd budgetram ligger i linje med de nivåer som fastställts i kommunfullmäktiges budget. Det bör dock noteras att det både tillkommit och utgått ett antal mindre projekt från det att kommunfullmäktige budget fastslogs för 2015. Erfarenhet och historik visar på att investeringsutfallet för planerade projekt, totalt sett, inte faller ut till 100% under planerat verksamhetsår. Totalprognosen innebär mot denna bakgrund en överprövning gentemot fastställd budget och hittills under året har det tillkommit projekt inom Idrottsnämndens budget till ett totalt prognostiserat belopp på knappt 70 mnkr och till Fastighetsnämnden budget till ett totalt prognostiserat belopp på drygt 30 mnkr. Omprioriteringar kommer att göras löpande under resterande del av året för att säkerställa att tilldelade budgetmedel utnyttjas till största möjliga del. För att säkerställa detta görs prognosuppdateringar på månadsbasis löpande under året vilka rapporteras i kontorets månadsrapport.

Kontoret aviserar mot ovanstående bakgrund ombudgetering i verksamhetsberättelsen av nedanstående projekt från 2015 till 2016.

- Högdalens Sim- och idrotts hall 40 mnkr
- Grimsta läktare 16,4 mnkr

- Enkla hallar 24,1 mnkr
- Åkeshovs Sim- och idrottshall 105,5 mnkr
- Östermalmshallen 3,7 mnkr
- Gasklockan 73 mnkr
- Nytt Tekniskt Nämndhus 40 mnkr

Sammantaget innebär ovanstående avisering att kontoret enbart begär att få överföra 40 mnkr av totalt 120 mnkr i prognosnedskrivning från idrottsnämndens budget inom ram från 2015 till 2016. Det är av största vikt att säkerställa leverans av den ”idrottsmiljard” som stadens politiska ledning redovisade i budget 2015 för perioden 2015-2019. Fastighetskontoret avser mot denna bakgrund att tillsammans med idrottsförvaltningen inleda en dialog med Stadsledningskontoret hur resterande del av årets budget på 80 mnkr kan fördelas över perioden 2017-2019 i VP 2016.

Analys av balansräkning

Anläggningstillgångar har under 2015 aktiverats till ett värde på 54,3 mnkr. I huvudsak avser det aktiverade investeringar i idrottsanläggningar och tillgänglighetsåtgärder. Därutöver har köp av bostadsrätter av BRF Ekskogen skett.

Skulder grundkapital

Grundkapitalet har minskat med 15,8 mnkr. Förändringen beror bland annat på köp flera bostadsrätter i BRF Ekskogen.

Koncernvalutakonto (Checkkredit)- den del av stadskassan som fastighetskontoret förfogar över består av långa skulder till internbanken (mark, byggnader och investeringar) samt dagliga transaktioner.

Kontoret belastar checkräkningskrediten med 5,6 mdr av beviljad kredit på 6,3 mdr per sista augusti 2015.

Inventarier - korttidsinventarier

Efter övergången till Volvo-IT leasas alla IT inventarier av Volvo IT (förteckning finns). Förteckning finns även på driftavdelningens maskiner samt kontorets mobiltelefoner.

Reskontra – kund

Kundreskontran ligger på 38 mnkr att jämföra med 49,2 mnkr i T2 2014. Skillnaden på 11,2 mnkr beror på minskade oreglerade interna hyror från utbildnings- och idrottsförvaltningen.

Reskontra - leverantör

Leverantörsskulden 96,9 mnkr ligger i stort sett oförändrad jämfört med T2 2014 då skulden var 93,7 mnkr.

Övrigt

Ersättning för förvärv av förskolor / LSS boenden

Fastighetskontoret har ett uppdrag att förse stadsdelarna med förskolelokaler och servicebostäder. (Tidigare har respektive stadsdel hyrt lokaler direkt av bostadsrättsföreningarna för dessa funktioner men nya direktiv från stadsledningskontoret (SLK) säger att fastighetskontoret ska köpa dessa lokaler i bostadsrättsform och sedan hyra ut dem till stadsdelen).

Behovet från stadsdelarnas sida är mycket stort och kommer att öka i takt med den nybyggnation som pågår runt om i staden. För att fastighetskontoret ska kunna leverera förskolor och servicelägenheter i den omfattning som stadsdelarna efterfrågar behöver vi se över processen kring fastighetskontorets förvärvsomkostnader.

I nuläget ersätts fastighetskontoret med ett belopp om 100 000 kronor för arbetskostnader och konsultkostnader vid tillträdesdagen för förvärvad förskola/servicebostad. Detta belopp täcker inte de arbetskostnader och konsultkostnader som förvärvet generar. Fastighetskontoret efterfrågar därför samma principer för förvärvsomkostnader som gäller för försäljningsomkostnader, det vill säga att kontoret ersätts för de arbetskostnader och konsultkostnader som lagts ner på respektive projekt.

Synpunkter och klagomål

Under årets första 8 månader har 18 klagomål inkommit. Dessa avser bland annat torgplatser, tiggare, skadeståndsärende, PCB-sanering och störande grannar. Samtidigt har kontoret tagit emot 39 synpunkter som avser lägenhetsbyte, störningar, upphandling, vatten och avlopp, hushållsavfall, vattenskada och hyresförhållande.

Övrigt

Kontoret har inga avvikelser gällande säkerhetsarbetet, inga extraordinära händelser har inträffat.