



Kontaktperson

Anita Granlund

Avdelning Administration

Telefon: 08-508 270 03

anita.granlund@fsk.stockholm.se

Till

Fastighets- och saluhallsnämnden

2006-02-09

Verksamhetsberättelse med bokslut 2005

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse med bokslut för år 2005.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att överlämna verksamhetsberättelsen med bokslut till kommunfullmäktige.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

SAMMANFATTNING

Verksamheten under året har präglats av kommunfullmäktiges beslut 2004 om att slå samman saluhallsstyrelsen och fastighetsförvaltningen vid gatu- och fastighetsnämnden till fastighets- och saluhallsnämnden samt att renodla fastighetsbeståndet. Sammanslagningen har inneburit en ny organisation, flytt till nya lokaler och överföring av verksamhet till andra organisationer inom staden. Även införandet av nytt ekonomisystem och nytt fastighets-system samt nämndens beslut om att överföra en stor del av verksamheten utanför Stockholm stad till en stiftelse har präglat årets verksamhet.

Bilaga 1: Resultaträkning per avdelning

Bilaga 2: Resultaträkning per kategori

Bilaga 3: Balansräkning

Bilaga 4: Investeringar

Bilaga 5: Verksamhetsmått och nyckeltal

Bilaga 6: Uppföljning av åtaganden

Bilaga 7: Jämställdhets- och mångfaldsplan

Bilaga 8: Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2005

Kommunfullmäktige har dock ännu inte tagit slutlig ställning i stiftelsefrågan.

Samtliga uppdrag som kommunfullmäktige gett till nämnden är uppfyllda. Rationaliseringar har genomförts i enlighet med kommunfullmäktiges beslut och överföringen av sjukhem till Micasa Fastigheter AB och överföringen av kulturfastigheter till AB Stadsholmen har skett enligt plan. Friliggande förskolor har förts över till SISAB. Även de specifika inriktningsmål och generella åtaganden som nämnden fastställt är i huvudsak uppfyllda. Av bilaga 6 framgår nämndens åtaganden och kommentarer till dessa.

Fastighets- och saluhallskontoret har 117 medarbetare. Medelåldern är drygt 49 år, 38 procent är kvinnor och 62 procent män. Kontorets policy är att i största möjliga utsträckning medverka till att det går att kombinera arbete med barn och familj.

Sjukfrånvaron uppgår till 5,1 procent vilket är under stadens genomsnittliga frånvaro men högre än kontorets redovisade sjukfrånvaro per den sista augusti 2005.

Fastighetsbeståndet består av 651 000 kvm (exkl. sjukhem och förvaltningsuppdrag) inom stadens gränser och ca 26 300 ha mark med byggnader utanför stadens gränser. Det bokförda värdet är 5 065,3 mnkr. Många av fastigheterna har stort kulturellt värde och har besökare från när och fjärran. Dessa fastigheter kräver inte bara normal skötsel och underhåll utan även en god känsla för verksamheterna som bedrivs i dessa och det kulturhistoriska värde som fastigheterna har. Därutöver finns små och stora fastigheter som är i behov av stora underhållsinsatser.

Arbetet med miljöfrågorna sker inom ramen för de områden inom stadens miljöprogram som är kopplade till förvaltningens ansvarsområde. Viktiga områden är avfalls- och energifrågorna.

Förvaltningen har under året skapat en egen webbplats inom ramen för Stockholms stads webbportal. Samtliga nämndens protokoll och handlingar kan nås via webbplatsen.

Årsomsättningen uppgår till 955,1 mnkr och det redovisade resultatet efter ett inlevererat avkastningskrav om 48,6 mnkr uppgår till 1,1 mnkr. Resultatet har kunnat uppnås genom en noggrann styrning och uppföljning av verksamheten men har tyvärr inneburit att underhållet av fastigheterna behövt läggas på en långsiktigt alltför låg nivå. Det planerade underhållet under 2005 är ca 152 kr/kvm och var 2004 ca 174 kr/kvm, alltså ca 15 % högre. Under året har kontoret investerat för 342,4 mnkr. Den största delen av investeringsutgifterna avser köpet av fastigheten Kampementet 4 samt ombyggnaderna av fastigheterna Rio 8 och Blackebergs gård 1.

Utlåtande

ÖVERGRIPANDE VERKSAMHETSUPPFÖLJNING

Nämndens ansvar är att förvalta stadens förvaltningsbyggnader, kommersiella byggnader och kulturbyggnader samt stadens partihandelsområden och fastigheter utanför stadens gränser. Vidare ingår i ansvaret att svara för lokalförsörjning till stadens andra nämnder eller andra kommunala organ och handha upplåtelser på Östermalmstorg och på Hötorget. Därutöver ska nämnden främja tillförseln av färskvaror och andra livsförnödenheter till Stockholm samt främja partihandeln med sådana förnödenheter.

Uppdrag

Kommunfullmäktiges särskilda uppdrag 2005 för fastighets- och saluhallsnämnden är följande:

- Fortsätta föra över sjukhem till FB servicehus AB (numera Micasa Fastigheter AB).
- Fortsätta föra över kulturfastigheter till AB Stadsholmen.
- Arbeta vidare för att bilda en stiftelse för skyddande av stadens grönområden i Stockholms län.
- Överföra friliggande förskolor till SISAB den 1 april 2005.
- Lämna 70,9 mnkr i avkastning.

Samtliga uppdrag har genomförts.

Även kommunfullmäktiges uppdrag att genomföra rationaliseringar under 2005 i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade organisationsöversynen och de ekonomiska ramarna i budgeten har genomförts.

Det integrerade ledningssystemet, ILS

Kvalitetsarbetet

Det kvalitetsarbete som sedan flera år bedrivits inom fastighetsförvaltningen är grunden i kontorets nuvarande kvalitetsarbete. Detta kvalitetsarbete har resulterat i ett kvalitetssystem som dokumenterats i handböcker för olika verksamhetsprocesser. Arbetet med att gå igenom befintliga kvalitetshandböcker och anpassa dessa till de verksamhetsprocesser och rutiner som gäller inom den nya organisationen har påbörjats under året. Det innebär processkartläggning av arbetssätt och rutiner. Kvalitetsarbetet ska därefter utvecklas allt eftersom organisation och arbetssätt utvecklas. Intentionen är att kvalitetssystemet ska vara tillgängligt på kontorets intranät för att underlätta medarbetarnas användande av kvalitetssystemet. Kontinuerlig uppdatering av rutinbeskrivningar och blankettmaterial kommer att ske när det intranätbaserade systemet är i bruk.

De inriktningsmål och generella åtgärderna till dessa som nämnden fastställt för verksamheten framgår av bilaga 6. Av bilagan framgår om kontoret bedömt att åtagandena uppfyllts samt kommentarer.

Hyresgästinflytande

Hyresgästernas inflytande sker i olika former, beroende på fastigheternas karaktär och verksamhetsinnehåll. Lagstiftningen inom området reglerar det formella förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Därutöver sker ett mycket nära samarbete med vissa större hyresgäster i form av regelbundna möten mellan förvaltning och hyresgäst. Dessa möten och kontakter ger en god kännedom om hyresgästernas behov och önskemål.

För att få en objektiv skattning av hyresgästernas uppfattning om förvaltningen som hyresvärd har en enkät skickats ut under 2005. Resultatet blir klart i början av år 2006 och åtgärder kommer att vidtas utifrån enkätsvaren. Avsikten är att regelbundet inhämta hyresgästernas synpunkter och på så sätt få en jämförelse av "kundnyttan" över tiden.

Felanmälan och klagomålshantering

En väl fungerande funktion för felanmälan hanteras av avdelning Kund- och kontorsservice. Hit kan hyresgäster anmäla fel som vidareförmedlas till driftpersonalen via ett datasystem. Genom datasystemet ges en värdefull statistik över inrapporterade fel. Statistiken kan sedan användas som en kunskapskälla i underhållsplaneringen. En rutin för klagomålshantering ska tas fram för den nya förvaltningen.

NÄMNDENS ARBETE UNDER ÅRET

Nämndens sammansättning och sammanträden

Nämnden har haft 13 sammanträden, varav sex extra sammanträden, under året. Sammansättningen har varit följande.

Ordförande	Karin Wanngård (s)
Vice ordförande	Rolf Könberg (m)
Ledamöter	Godfrey Etyang (s) Lamia Elamri (s) Raymond Hansson (s) Håkan Wahlén (s) Åke Mezán (v) Martin Michel (mp) Yvonne Fernell-Ingelström (m) Britt-Mari Lagerqvist (m) Björn Ljung (fp) Johnny Munkhammar (fp) Sven Påfvels (kd) Mats Rosén (kd) (fr.o.m.5 september 2005)

Ersättare

Jan Valeskog (s)
Shrin Nasirpour (s)
Stefan Hansson (s)
Sofia Johansson (s)
Maria Bosdotter (s)
Petra Gardos (m)
Johan Bohman (m)
Margot Thorin (fp)
Ann Kuylenstierna (fp)
Mats Rosén (kd) (13 juni 2005 - 5 september 2005)
Ann-Louise Thörn (kd) (fr.o.m. 5 september 2005)
Mohibul Ezdanikhan (v) (fr.o.m. 21 mars 2005)
Oskar Öholm (m) (1 januari 2005 - 24 oktober 2005)
Katarina Larsson (m) (fr.o.m. 21 november 2005)
Eva Nordin (mp) (21 februari 2005 - 24 oktober 2005)
Ann Westlund (mp) (fr.o.m. 21 november 2005)

Byggnadsdelegerade och ransoneringsdelegerade har bestått av ordförande och vice ordförande. Byggnadsdelegerade har sammanträtt en gång under året.

Förutom sedvanliga ekonomiska ärenden har nämnden bland annat beslutat i olika ärenden som har att göra med att organisationen är nybildad. Exempel på sådana ärenden är beslut om ny lokalisering, ny organisation, delegationsordning och instruktion för beställning, attest och utanordning, internkontrollsystem med internkontrollplan, arkivinstruktion och arkivbeskrivning, anmälan av lokalt gallringsbeslut, samt stadsarkivets inspektionsrapport angående hantering av allmänna handlingar vid fastighets- och saluhallskontoret.

Andra ärenden har avsett policyfrågor, riktlinjer och viljeinriktningar. Till policy och riktlinjer räknas beslut om riktlinjer för arbetet med tomställda bostadsrättslägenheter, försäljningspolicy avseende fastigheter som förvaltas av kontoret, uthyrningspolicy för bostäder, hyresnivåer för sommargårdar, redovisning av outhyrda lokaler samt rapport om försäkring av nämndens verksamhet. Exempel på ärenden med viljeinriktningar är beslut om Egendomsstiftelsen, inriktningsbeslut om Hanveden och Forsenområdet och beslut om långsiktigt och kulturell hållbar förvaltning av Hässelby slott samt förslag om hantering av Kyrkhamns- och Riddersviksområdet.

Vidare har nämnden beslutat om ombyggnationer, hyresgäst Anpassningar, underhållsinsatser och investeringar.

Därutöver har nämnden fattat beslut om köp och försäljning av fastigheter och bostadsrätter, samt beslut om rivning av byggnader i dåligt skick.

Uppdrag

Nämnden har gett kontoret åtta uppdrag. Tre av dessa har redovisats under 2005. Resterande fem uppdrag överlämnades av nämnden i slutet av 2005 och dessa planerar kontoret att redovisa i början av år 2006.

Nämndanknutet handikappråd

Till nämnden finns ett nämndanknutet handikappråd, som är gemensamt mellan trafikkontoret, markkontoret, Stockholms Stads Parkering AB samt fastighets- och saluhallskontoret. Rådet administreras av trafikkontoret.

Under 2005 hade rådet 11 protokollförda sammanträden vilka anmälts till fastighets- och saluhallsnämnden i efterskott. Kontoret har varit representerat på huvuddelen av rådets möten under hösten.

Rådet har bland annat tagit upp följande frågor:

- Parkeringsstrategi för Stockholm.
- De politiska målen om tillgänglighet och planering utifrån dessa i stadens nya organisation.
- Utvärdering av olika sorters belysning.
- Utvärdering och översyn av utemiljöprogrammet.
- Granskning av detaljplaner.
- Uppföljning av det handikappolitiska programmet.
- Kampanj riktad till näringslivet.
- Stadens riktlinjer för tillgänglighet.
- Olika förbättringsåtgärder för synskadade.

FÖRBÄTTRA VÄLFÄRDEN OCH DE KOMMUNALA VERKSAMHETERNA**FN:s barnkonvention**

FN:s barnkonvention ska genomsyra stadens alla verksamheter. Konventionen består av fyra viktiga principer

- att barnet har rätt till likvärdiga villkor
- att barnets bästa ska beaktas vid alla beslut
- att barnet har rätt till liv och utveckling
- att barnet har rätt att säga sin mening och få den respekterad

Förvaltningen bidrar till FN:s barnkonvention bl.a. genom de upprustningar av parklekar som sker i samråd med stadsdelsförvaltningarna. Parklekarna ska i möjligaste mån vara handikappanpassade och tillgängliga för barn.

Förbättringar för personer med funktionshinder

Fastighets- och saluhallskontoret har i sin verksamhetsplan redovisat kontorets intentioner med tillgänglighetsarbetet i fastighetsbeståndet. Intentionerna har bland annat varit att aktivt delta i handikapprådet. I slutet av våren hölls ett möte med rådet för att klarlägga samtliga nya förvaltningars arbetssätt och intentioner med tillgänglighetsarbetet samt att presentera samtliga deltagare i rådet. Kontorets representanter har deltagit i utbildningar och informationer om tillgänglighetsfrågor och handikappanpassningar.

Kontoret har aktivt deltagit i ett samarbetsprojekt med trafikkontorets tillgänglighetsprojekt angående digitalt gångvägnät för synskadade. Tillgänglighetsprojektet som i ett pilotprojekt har kartlagt gångvägnätet på Södermalm har planerat för att digitala gångvägsbeskrivningar i stadens offentliga lokaler tas fram. Pilotprojektet kommer att vidareutvecklas med dessa gångvägsbeskrivningar under 2006. Ett ännu inte fastställt antal offentliga lokaler i stadens ägo kommer att kartläggas och mätas in vad gäller mittlinjenät i lokalerna samt framtida placering av RFID-taggar alternativt Bluetooth-taggar. Mittlinjenätet kommer sedan att kunna ligga till grund för framtagning av taktila kartor för synskadade. RFID-taggar alternativt Bluetooth-taggar ska kunna kommunicera med den synskadades mobiltelefon för att ge en kontinuerligt uppdaterad gångvägsbeskrivning. I projektet har även representanter för olika handikapporganisationer deltagit, i första hand olika organisationer för synskadade.

I kontorets fastighetsbestånd har bland annat följande förbättringar genomförts:

- Slakthusområdet**
- Slutfört ombyggnad med tillgänglighetsanpassning för Fruängens Kött i Hus 15.
 - Anpassat lokalerna om 600 kvm för JR:s Kött i Hus 15.
 - För Specialchark i Hus 38 har dörrar anpassats samt ramp i lokalerna och handikapptoilet byggts.
 - Planering slutförts för ny produktionsanläggning i hus 33 som börjar byggas 2006 och som tillgänglighetsanpassas.
 - Ombyggnad av produktionslokal i Hus 40 som även tillgänglighetsanpassats.
 - Tidigare anlagda övergångsställen har renoverats och graderats upp.
 - Området har märkts upp på vägbanorna med symboler för hastighetsbegränsning 30 km/tim.

- Parklekar** - På två parklekar i söderort har under år 2005 ramper och handikapptoaletter byggts och installerats. Planering pågår att under 2006 bygga om ytterligare fem parklekar.
- Medborgarhuset** - Ny hiss som betjänar bl.a. biblioteket har installerats.
- Sjömanshemmet** - Ny hiss har installerats samt ramper och dörröppnare till entré.
- Förskola,
Ragvaldsgatan** - På gården har sand bytts ut till tatan för att underlätta transporter för rullstolsbundna.
- Södermalms
saluhall** - Ny bredare handikaphiss installerad i Fatburen 2 (AP-fastigheter) som samnyttjas med Fatburen 1 (FSK).
- Fåfängan** - Ny byggnad helt tillgänglighetsanpassad. Flyttbara ramper till lusthuset (K-märkt byggnad som ej får förändras exteriört) har byggts.
- Ridstallet Ågesta** - Tillgänglighetsanpassning av uppehållslokaler.
- Riddersvik** - Handikappanpassning av bryggan och gångväg till bryggan.

Hemlösa

Kontoret deltar i stadens olika grupper som arbetar med lokaler åt hemlösa. Under året startade ett mer ingående samarbete med Enheten för hemlösa inom socialtjänstförvaltningen. Nedlagda gruppboendestäder inom bostadsrättsbeståndet kommer allt mer att användas för kollektivboende för olika målgrupper. Det första kollektivet, som vänder sig till kvinnor, startade i lokaler i Minneberg.

Renodling av stadens fastighetsbestånd

Ett av nämndens uppdrag är att renodla fastighetsbeståndet. Den 15 december 2003 godkände kommunfullmäktige en utredning om renodling av bl.a. stadens bestånd av omsorgs- och kulturfastigheter. Under 2004 - 2005 har skolor och friliggande förskolor överförts till SISAB. Sjukhem och behandlingshem har överförts till Micasa fastigheter AB och kulturhus har överförts till Stadsholmen AB. Det som nu återstår av fullmäktiges uppdrag är överförande av ett antal servicehus och kulturhus. Resterande sjukhem och behandlingshem planeras bli överförda under 2006 - 2007 när pågående upprustningar är genomförda. De återstående kulturhusen, ca 25 fastigheter,

2006-01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-
01-122006-01-122006-01-122006-01-12Dnr
FS2006/121/23

planeras bli överförda i en etapp om ca 15 fastigheter under första kvartalet 2006. Resterande fastigheter som kräver planändringar och fastighetsbildningar kommer att överföras så snart förutsättningar föreligger.

Ny organisation

Kommunfullmäktige beslutade den 12 november 2004 att saluhallsförvaltningen och fastighetsförvaltningen vid gatu- och fastighetskontoret skulle slå samman till en ny förvaltning fr.o.m. den 1 januari 2005. Chef för den nya förvaltningen utsågs den 24 november 2004 och direkt därefter påbörjades arbetet med att planera för den nya organisationen. Den 21 december 2005 träffades en överenskommelse med de fackliga organisationerna om den tillfälliga organisation som skulle gälla från den 1 januari 2005 och tidplanen för att genomföra den omorganisation som skulle träda i kraft den 1 maj 2005.

Efter ett omfattande förankringsarbete presenterades förslag till strukturorganisation samt förslag på fem avdelningschefer som fastställdes av nämnden den 24 februari 2005. Samtidigt fick då förvaltningschefen i uppdrag att bemanna detaljorganisationen. Den 1 april träffades en överenskommelse med de fackliga organisationerna om tillsättning av nya tjänster och den 1 maj flyttade det nya kontoret samman i gemensamma lokaler på Klarabergsviadukten 63, Nya Klara.

Kontoret har en platt organisation med korta beslutsvägar och har under 2005 bestått av en stab, och fem avdelningar; Fastigheter, Egendom, Projekt, Administration samt Kund och Kontorsservice. Avdelning Fastigheter svarar för förvaltningen av fastigheter inom stadens gränser och är indelad i fem geografiska områden; Söder om Söder, Söder, Väster, City och Kungsholmen. Avdelningen har därutöver en enhet för förvaltningsuppdrag och en enhet för byggnader för kulturell verksamhet samt en driftenhet. Avdelning Egendom förvaltar fastigheter utanför stadens gränser till en yta som är större än arealen av hela Stockholms stad. Avdelningen är organiserad i tre områden; nord, syd samt jord- och skogsbruk. Avdelning Projekt svarar för investerings- och underhållsprojekt på uppdrag av avdelningarna Fastigheter och Egendom. Avdelning Administration svarar för ekonomi, personal, IT och arkiv/registratur. Staben svarar för nämndadministration, information, upphandling, utredningar och övergripande lokalfrågor. Utvecklingen av det nya fastighetssystemet har även legat här.

Medarbetarna

Anställda

Den sista december 2005 hade kontoret 117 anställda. Detta är en minskning med drygt 40 procent jämfört med antalet anställda vid årets början (196) och överträffar kommunfullmäktiges krav på rationalisering för den nya nämnden. Personalminskningen skedde genom att personal gick över till

2006-01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-
01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-
122006-01-122006-01-12Dnr FS2006/121/23

SISAB i samband med verksamhetsöverföring, samt genom pensionsavgångar och att personal övergick i nya arbeten. I samband med MBL-förhandling om den nya organisationen förhandlades 24 medarbetare som övertaliga och arbetsgivaransvaret togs över av andra förvaltningar.

Medelåldern för kontorets personal uppgick vid årets slut till drygt 49 år.

Kompetensförsörjning och Kompetensfonden

Möjligheter till utbildning är en viktig faktor för att kunna behålla och rekrytera personal. Kontorets målsättning för kompetensutveckling är att utveckla alla medarbetare till ökad professionalitet i sin yrkesutövning och att medarbetare i ett långsiktigt perspektiv ska ges möjlighet att utvecklas för att ta sig an nya och mera komplicerade arbetsuppgifter och bidra till den strategiska utvecklingen av verksamheten. Vid nyrekrytering ställs allt oftare krav på högskoleutbildning. Andelen medarbetare med akademisk utbildning kommer därför att öka allt eftersom personer går i pension eller slutar av annan anledning. Under 2004 anställdes en trainee inom ekonomifunktionen. Anställningen övergick i slutet av 2005 till en ordinarie anställning som controller. Övriga nyanställningar under 2005 var en projektanställning och två telefonister.

Nya chefer och ny organisation kräver intrimning och klargörande av ansvarsområden och viljeinriktning. Med hjälp av bidrag från Kompetensfonden har det varit möjligt att arbeta på djupet med värderings- och organisationsfrågor. Arbetet har letts av två professionella konsulter och målgrupperna har främst varit ledningsgruppen och chefsgruppen på nästa nivå, samt vissa andra nyckelpersoner. Aktiviteterna har bestått i två internat per målgrupp. Därutöver har övrig personal involverats i detta arbete genom den inspirationsdag som anordnats för all personal. Utifrån dessa aktiviteter har handlingsplaner för utveckling av organisationen tagits fram. Dessa följs upp under 2006. Förutom aktiviteterna, inom ramen för Kompetensfondens projekt, anordnades under 2005 heldagsmöten med all personal, de så kallade Skansenmötena.

Utbildningsbehovet inventeras och planeras vid de årliga medarbetarsamtalen och ska sedan sammanställas i individuella kompetensutvecklingsplaner. Medarbetarsamtal har genomförts under 2005 och medarbetarnas utbildningsbakgrund uppdaterades i samband med rekryteringen till den nya organisationen. Under 2006 kommer kompetensutvecklingsplaner att tas fram. För den kontinuerliga verksamhetsstyrningen och uppföljningen har varje chef regelbundet korta möten med sina medarbetare. Vid dessa möten stämmer chef och medarbetare av vad som är prioriterade arbetsuppgifter och följer upp hur arbetet med dessa fortlöper.

Årets utbildningsinsatser har präglats av införandet av det nya ekonomisystemet, AGRESSO, och det nya fastighetssystemet, LEB. De flesta inom

2006-01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-
01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-
122006-01-12Dnr FS2006/121/23

förvaltningen har under året deltagit i flera utbildningar i dessa system.

Jämställdhet och mångfald

Av fastighets- och saluhallskontorets anställda är 38 procent kvinnor och 62 procent män. Kontorets policy är att ingen medarbetare får förbigås på grund av sin etniska eller kulturella bakgrund i någon situation.

Könsfördelningen inom respektive yrkesområde är delvis traditionell och ojämn, till exempel har driftorganisationen manlig dominans medan flertalet inom administrationen samt inom Kund- och kontorsservice är kvinnor. Bland den personal som arbetar med förvaltning av fastigheter är könsfördelningen dock relativt jämn med 10 kvinnor och 16 män och ledningsgruppen består av fyra män och tre kvinnor.

Några av medarbetarna har under året varit föräldralediga. Kontorets policy är att i största möjliga utsträckning medverka till att det går att kombinera arbete med barn och familj. Detta underlättas av det nya flexitidsavtal som har en generös flexitidsram.

Sjukfrånvaron

Sjukfrånvaron för helåret 2005 uppgick till 5,1 procent av arbetad tid, varav långtidssjukskrivningarna, d.v.s. sammanhängande sjukskrivningar 60 dagar eller mer, svarar för 68 procent. Sjukfrånvaro per helår är något högre än i tertial 2 (4 %) men lägre än stadens genomsnittliga sjukfrånvaro som uppgick till 9,4 procent. Vid frånvaro över sex tillfällen under en 12-månadersperiod tillämpas rehabiliteringsinsatser.

För att öka frisknärvaron erbjuds medarbetarna massage till subventionerat pris, samt även gymnastik och innebandy. Medarbetarna har även tillgång till ett gym. Dessutom finns möjlighet till ett förmånligt pris köpa stadens träningskort som ger tillgång till stadens samtliga simhallar, inklusive de aktiviteter som bedrivs vid hallarna. För att ytterligare stimulera till motions- och fritidsaktiviteter och en ökad social samvaro har en fritidsförening bildats, "Klara Färdiga Gå". Genom denna ges bidrag för inköp av kort till olika motionsaktiviteter.

Arbetet med att bygga upp en arbetsmiljöorganisation och ta fram rutiner för det systematiska arbetsmiljöarbetet har påbörjats men ska utvecklas under 2006. I och med att kontoret och de fackliga organisationerna i slutet av år 2005 kom överens om ett samverkansavtal finns nu en struktur för arbetsmiljöarbetet. I avtalet regleras formerna för samverkan, d.v.s. medarbetarsamtal, arbetsplatsträff och förvaltningsgrupp. Förvaltningsgruppen fungerar som skyddskommitté. Två skyddsronder har genomförts.

Internationell samverkan

Under året har kontoret varit representerat vid Nordic Building Forums årsmöte i Reykjavik. Vidare har kontoret varit värd för förvaltnings-

2006-01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-
01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-
122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-12Dnr
ES2006/121/22

chefsmötet i Nordiska Torg och Partihandelsföreningen. Även på föreningens årsmöte, som ägde rum under hösten i Helsingfors, var kontoret representerat. Förvaltningschefen har tidigare varit ordförande för föreningen men avsåg sig i samband med årsmötet omval. Han är nu ordinarie ledamot i styrelsen och ordförandeskapet innehas av direktören för Gröntorvet i Köpenhamn. Därutöver var kontoret representerat vid årsmötet i Nordic Council and Shoppingcenters.

Effektivisering av verksamheten

Som ett led i att effektivisera verksamheten pågår införandet av två nya IT-system; LEB och AGRESSO. LEB-systemet är ett fastighetssystem som många av landets stora fastighetsförvaltare använder. AGRESSO är det gemensamma ekonomisystem som alla stadens förvaltningar ska använda. De båda systemen kommer att integreras med varandra.

Införandet av systemen minskar antalet befintliga system inom förvaltningen med fyra stycken och möjligheten att följa upp och styra verksamheten förbättras. Därutöver bidrar systemen till att arbetsprocesser kan effektiviseras och att medarbetarna får ett betydligt bättre och mera lättillgängligt arbetsredskap. Detta möjliggörs framför allt genom att informationen om fastigheterna samlas på ett ställe. Införandet av LEB-systemet förbättrar också möjligheterna att kommunicera med hyresgästerna. Exempelvis kommer de åtgärder som vidtas med anledning av en felanmälan att kunna följas på webben. De båda systemen beskrivs nedan.

Nytt fastighetssystem

Målet med ett nytt fastighetssystem är att utveckla ett modernare och säkrare system för hantering av fastighetsdata. Systemet innehåller hyra, media, arbetsorder, underhållsplanering, ritningar mm. Bidrag ur kompetensfonden har beviljats med totalt 13 mnkr.

Efter avslutad upphandling hösten 2004 startade ett införandeprojekt. Under våren har tyngdpunkten legat på anpassning och uppsättning av fastighetssystemet till förvaltningens krav. För att säkerställa kvaliteten i uppsättningen aviserades cirka 350 utvalda pilotkunder under juni månad 2005 med bra resultat.

Under hösten genomfördes stora utbildningsinsatser för kontorets personal samt uppstart av ett test på ett antal pilotfastigheter för modulerna arbetsorder, ritningshantering och förebyggandeunderhåll. Vid årsskiftet togs modulerna hyra, arbetsorder, ritningshantering och förebyggande underhåll i skarp drift. Modulerna mediahantering och planerat underhåll tas i skarp drift första halvåret 2006. Projektet har hittills kostat ca 5,5 mnkr.

2006-01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-
01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-
122006-01-122006-01-122006-01-12Dnr
ES2006/121/22

Stadens gemensamma ekonomisystem, AGRESSO

Den 1 januari 2006 driftsatte kontoret stadens gemensamma ekonomisystem, AGRESSO. I led med stadens övergripande inriktningsmål att verksamheterna skall vara kostnadseffektiva och präglas av en sund ekonomi fokuserar det lokala införandeprojektet för närvarande på en översyn av gällande arbetsrutiner och processer. Främst ligger fokus på hur dessa kan underlättas av det nya systemstödet som AGRESSO kommer att erbjuda.

Utöver förändring av de verktyg som används så har även ekonomimodellen omarbetats vilket i förlängningen kommer att leda till att förutsättningarna för den ekonomiska styrningen förbättras. Även förändringar i arbetssätt kommer att ske för en stor del av medarbetarna, där avdelning Administration och avdelning Projekt sannolikt kommer att påverkas i störst utsträckning.

Utöver standardinstallationen av AGRESSO har förvaltningen planerat för att integrera både det nya fastighetssystemet (LEB) samt det rådande beställningssystemet. Inom projektet kommer det även att initieras en gradvis övergång till elektronisk fakturahantering med scanning av leverantörsfakturer.

Den lokala projektorganisationen består av 14 personer från olika avdelningar som arbetar deltid i projektet, samt en projektledare på heltid. Fastighets- och saluhallskontoret tillhör den sista gruppen förvaltningar att införa AGRESSO med en driftstart 1 januari 2006. Vid detta datum har således samtliga av stadens förvaltningar övergått till det nya systemet.

BYGGA BOSTÄDER OCH UTVECKLA STOCKHOLM

Stärkt näringsliv och arbetsmarknad

Nämnden har ett rikt fastighetsbestånd med många intressanta, välkända och uppskattade byggnader. Exempel på sådana byggnader är Stadshuset, Kulturhuset, Stadsbiblioteket och Oscarsteatern. Nämnden erbjuder även anpassade lokaler till företag inom olika branscher. Inom t.ex. Slakthusområdet och på Årsta partihallar finns ett stort antal lokaler som hyrs ut till små och medelstora grossistföretag med inriktning på kött-, fläsk- och charkuteriprodukter samt med inriktning på frukt och grönt, fisk och blommor. Det gemensamma för dessa byggnader och lokaler är att de kräver extraordinära underhålls- och investeringsinsatser, ofta med specialkompetens. Under 2005 har 117 mnkr lagts ned i underhållsåtgärder och 342,4 mnkr i investeringsåtgärder.

Många byggnader inom beståndet hyrs också ut till olika arbetsmarknadsåtgärder såsom arbetsträningslokaler m.m. Lokaler för detta finns bl.a. inom Husby, Akalla, Enskede gård och i Ågesta.

2006-01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-
01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-
122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-
122006-01-122006-01-12D---F82006/121/22

I saluhallarna och på torgen samlas kulturer från många håll och för besökande i Stockholm utgör torgen och saluhallarna populära turistmål. Utanför Stockholm stad äger nämnden ett stort antal jordbruk. Dessa jordbruk bidrar till stor utsträckning till en levande landsbygd. Utanför staden bedrivs också ett aktivt skogsbruk på ungefär 11 000 ha.

Arbetsmarknadsåtgärder

Kontoret är positivt till att tillhandahålla praktikplatser och erbjuda högskolestuderande möjligheten att göra examensarbeten. Under sommaren 2005 anställdes 17 ungdomar som utförde värdefulla arbetsuppgifter, främst vid driftavdelningen och inom avdelning Administration. Förutom dessa ungdomar har kontoret tagit emot en högskolestuderande praktikant.

Ett hållbart trafiksystem

Bilpool

Staden har i sitt miljöarbete som mål att minska bilåkandet och att styra över nyttjandet av bilar mot miljövänliga bilar. Bilpoolen, som hanteras av avdelning Kund och kontorsservice är ett sätt att effektivisera transporter i tjänsten. Kunder är trafikkontoret, markkontoret, miljöförvaltningen, stadsbyggnadskontoret samt fastighets- och saluhallskontoret. I bilpoolen ingår nästan endast miljöfordon och dessa ska ses som en resurs för all personal inom kundförvaltningarna och vara ett alternativ utöver allmänna kommunikationer och taxi. I den interna bilparken uppmuntras användning av alternativa bränslen.

GÖRA STOCKHOLM TILL EN EKOLOGISKT HÅLLBAR STAD

Nämndens interna miljöarbete

Under året har arbetet med de tidigare framtagna målen i den interna miljöaktivitetsplanen fortsatt. Målen är kopplade till det övergripande miljöprogrammet för staden och är nedbrutna i för kontoret aktuella mål. En översyn av miljömål har genomförts inför verksamhetsprogram 2006. Översyn och revidering av kontorets miljöaspekter kommer att göras under 2006.

Kontorets viktigaste miljöaspekter är energifrågorna och avfallshanteringen. Utöver det arbetar kontoret aktivt med de interna transporterna där kontorets bilpool är en viktig del.

För avdelning Egendom inom Fastighets- och saluhallskontoret har frågorna om den biologiska mångfalden i stadens marker utanför stadens gränser varit en viktig fråga. Ett antal projekt för att ta tillvara den biologiska mångfalden har genomförts under senare år. Till dessa hör bland annat att återskapa

2006-01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-
01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-
122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-
122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-

våtmarker och bygga fågelsjöar. Även frågor om föroreningar i mark och vattendrag har varit viktigt. Medel för att sanera marker och vattendrag har sökts ur Miljömiljarden men inget av projekten har beviljats medel. Energi- och avfallsfrågor i stadens jord- och skogsbruk utanför stadens gränser ses kontinuerligt över och där så är möjligt tas alternativa bränsleformer i bruk för att minska användningen av fossila bränslen.

Under året har ett antal remisser behandlats både från kommunala och statliga instanser. Bland annat har kontoret besvarat remissen av Plan- och bygglagens slutbetänkande som kommer att förändra byggprocessen för kontorets fastighetsbestånd. Kontoret har även deltagit aktivt i revideringen av Stockholms miljöprogram och varit representerade i fem utav de sex olika arbetsområdena. Kontoret är också delaktigt i stadens klimatnätverk och den kommande revideringen av stadens klimatprogram. Det nationella arbetet med klimatfrågor har även det följts med intresse och så långt det varit möjligt har kontoret ansökt om det statliga investeringsbidraget för energieffektiviseringar i offentliga lokaler. Arbetet med att genomföra energikartläggningarna av fastigheterna för den kommande lagstiftningen om energideklaration av byggnader har påbörjats och kommer att intensifieras under 2006. Där så är möjligt kommer även här ansökningar om statligt bidrag att göras.

Miljömiljarden

Under året har kontoret arbetat med två projekt inom Miljömiljarden. Det är dels byte av befintliga oljepannor på Fituna gård och Husa gård samt utbyte av oljepanna på Björksätraskolan. Båda oljepannorna på gårdarna har bytts mot halmpannor dels för att minska miljöbelastningen genom minskad användning av fossila bränslen och dels för att ta tillvara på halm som restprodukt ur spannmålsodlingen inom båda gårdarna. Oljepannan i Björksätraskolan har bytts ut mot fjärrvärme. Projekten kommer att avslutas under början av 2006.

BRYTA SEGREGATIONEN OCH FÖRDJUPA DEMOKRATIN

Ny hemsida

Under året har kontoret skapat en egen webbplats inom ramen för Stockholms stads webbportal. Detta är ett led i att skapa en kommunikation med hyresgäster, medborgare och andra intressenter. På webbplatsen publiceras fastighets- och saluhallsnämndens tjänsteutlåtanden och protokoll. Webbplatsen kommer successivt att utvecklas.

Stadsdelsförnyelse

Runt om i Stockholm pågår den så kallade stadsdelsförnyelsen, som består av hundratals olika aktiviteter. Satsningen som pågått sedan 2003 innebär att man i de berörda stadsdelsområdena i stadens ytterområden avsatt totalt 600

2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12
 01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12
 122006-01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12
 122006-01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12

mnkr under perioden 2003 – 2006. Insatserna skall syfta till ökad tillväxt och ekonomisk utveckling i hela staden genom insatser i ytterstaden som rör bl.a. boende och arbetsplatser. Skillnaderna skall minskas mellan olika delar av staden avseende sysselsättnings- och utbildningsnivåer, hälsa, trygghet och trivsel samt tillgång till service, kultur och fritidsaktiviteter.

Det är de berörda stadsdelsnämnderna som har huvudansvar för visioner och processer men berörda fackförvaltningar ska i sina verksamhetsplaner utforma egna mål för sin medverkan i stadsdelsförnyelsens utvecklingsarbete och ange på vilket sätt man inom ordinarie budget avser att medverka i stadsdelsförnyelsen. Arbetet skall årligen redovisas i nämndernas verksamhetsplaner.

I verksamhetsplanen för 2006 har kontoret redogjort för sina planer bl.a. avseende upprustning av parklekar, framtida verksamhet i Hässelby slott, upprustningåtgärder och nya verksamheter inom Kyrkhamnsområdet, Sickla Gård och Skarpa by.

TA ANSVAR FÖR EKONOMIN

Ekonomiskt utfall

Utfall jämfört med budget

Förvaltningens utfall för 2005 framgår nedan. I bilaga 1 och 2 redovisas utfallet per avdelning och kategori.

Mnkr	KF Budget 2005	Bokslut 2005	Avvikelse KF/Bokslut 2005
Verksamhetens intäkter	895,6	955,1	59,5
Verksamhetens kostnader	-494,0	-563,0	-69,0
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	401,6	392,1	-9,5
Avskrivningar	-125,4	-123,1	2,3
Räntekostnader	-224,8	-219,3	5,5
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-17,0</i>	<i>-19,8</i>	<i>-2,8</i>
Summa intäkter	895,6	955,1	59,5
Summa kostnader	-844,2	905,4	-61,2
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	51,4	49,7	-1,7
Ägartillskott/avkastningskrav	-51,4	-48,6	2,8
Årets resultat – förändring av eget kapital (resultat 3)	0,0	1,1	1,1

17(21)

2006-01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-
 01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-
 122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-
 122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-

dagens fastighetsbestånd. Detta innebär att underhåll på fastigheter sålda före 2005 inte har räknats med.

Analys av balansräkning

Kontorets balansräkning redovisas i bilaga 3.

Tillgångar

Tillgångarna år 2005 har minskat med 917 mnkr i jämförelse med år 2004, främst beroende på försäljningar av fastigheter till SISAB och Micasa fastigheter AB samt överföring av tomträtter till Markkontoret. Se avsnitt nedan om försäljningar. I förändringen ingår även årets investeringar om netto 339,5 mnkr. I förhållande till 2004 har även kundfordringarna minskat 91,6 mnkr, vilket kan förklaras av att hyresaviseringen för första kvartalet 2006 gjordes först i januari p.g.a. införandet av det nya fastighetssystemet.

Skulder och eget kapital

Skulder och eget kapital har minskat med 917 mnkr mellan åren 2004 och 2005. Minskningen beror även här till största delen på försäljningar samt värdeöverföringar till markkontoret. Den stora minskningen av förutbetalda intäkter kan precis som kundfordringarna förklaras av att hyresaviseringen för första kvartalet skedde först i januari.

Investeringar

Investeringsplan 2005	385,1 mnkr
Fördyring	0,3 mnkr
Förskjutningar	-43,9 mnkr
Nya projekt	-5,2 mnkr
Övrigt	4,3 mnkr
Summa avvikelser	-42,7 mnkr
Utgifter 2005	342,4 mnkr

Investeringsutgifterna uppgår till 342,4 mnkr, vilket är en minskning med 42,7 mnkr i förhållande till budget. I beräkningen för 2005 ingår även ett antal förskjutningar av investeringsprojekt uppgående till totalt 43,9 mnkr, vilket kan förklaras av förseningar gällande ventilations- och installationsupprustning samt lokaleffektivisering i fastigheten Skansen 23 (Kulturhuset/Stadsteatern), 30,2 mnkr samt stambyten och ventilation i Apotekaren 22,7 mnkr.

En sammanställning av investeringarna finns i bilaga 4.

2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12
 01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12
 122006-01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12
 122006-01-12 2006-01-12 2006-01-12 2006-01-12

Nedan följer en sammanställning per verksamhetsområde:

Verksamhetsområde <i>Belopp i mnkr</i>	Ram KF- budget	Utgifter 2005	Differens Ram/ prognos
Egendom	3,3	1,4	-1,9
Fastigheter	192,6	82,1	-110,5
Sjukhem	149,3	227,3	78,0
Barnstugor	30,5	31,6	1,1
Summa	385,1	342,4	-42,7

De stora avvikelserna mellan budget och utfall finns inom avdelning fastighet och för Sjukhem. Anledningen till avvikelserna är framförallt köpet av sjukhemmet, Kampementet 4 för 119 mnkr samt de förseningar som beskrivits ovan.

Stora investeringsprojekt över 50 mnkr

- Utbyte av ventilationssystem och yteffektivisering, Skansen 23, Stadsteatern. Investeringsutgift 167 mnkr.

Projektet innefattar utbyte av ventilationssystem, installationer m.m. till en beräknad investeringsutgift om 117 mnkr samt ombyggnad och yteffektivisering för en beräknad utgift om 50 mnkr.

Projektet startade i juni 2003 och planeras avslutas i mitten av år 2007. Genomförandebeslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden 2004-10-12. Beslut fattades i kommunfullmäktige 2005-02-21.

- Ombyggnad, Rio 8, Gärdets sjukhem. Investeringsutgift 146 mnkr.

Kontoret svarar för ombyggnaden av sjukhemmet och vid färdigställandet säljs fastigheten till Micasa Fastigheter AB. Projektet startade i januari 2003 och planeras avslutas i juni 2007. Beslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden år 2004. Beslut fattades i kommunfullmäktige 2005-05-23.

För att minska kostnaderna för varje lägenhet görs en översyn av projektet med ambitionen att sänka investeringsutgiften. Därtill har stadsdelen minskat sina ytor i byggnaden och därför kommer Micasa Fastigheter AB att svara för uthyrning av några plan som inte innehåller äldreboende. Särskilda kostnadsberäkningar kommer att göras för dessa ytor.

- Ombyggnad, Blackebergs gård 1. Investeringsutgift 335 mnkr.

Kontoret svarar för ombyggnaden av sjukhemmet och vid färdigställandet säljs fastigheten till Micasa Fastigheter AB. Projektet startade i september 2001 och ska enligt planerna avslutas i februari 2006. Under projektets gång har Micasa Fastigheter AB gjort tilläggsbeställningar på 10 mnkr.

2006-01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-
01-122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-
122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-
122006-01-122006-01-122006-01-122006-01-

Försäljningar och köp

Den totala försäljningsinkomsten för försålda fastigheter och bostadsrättslägenheter under 2005 är 811,3 mnkr. Det bokförda värdet för de sålda fastigheterna och bostadsrätterna är 794,0 mnkr. Försäljning till de kommunala bolagen har skett till bokfört värde. Kontoret har sålt samtliga barnstugor med ett antal pågående investeringsprojekt till SISAB för 692,0 mnkr. Kontoret har även sålt fastigheter till AB Stadsholmen för 19,8 mnkr i juli, till Svenska Bostäder AB för 35,6 mnkr i september och till MICASA AB (f.d. FB Servicehus AB) för 42,3 mnkr i april och november. Reavinsten för de externa försäljningarna uppgår till 17,0 mnkr, en försäljning har skett till förlust 0,1 mnkr och de två försålda bostadsrättslägenheterna har gett en reavinst på 3,2 mnkr.

Kontoret har även löpande under året överfört mark till Markkontoret till ett värde av 264,1 mnkr.

Under året har två köp genomförts, dels byggnaden på fastigheten Kampementet 4 för 119 mnkr dels fem bostadsrättslägenheter för gruppboende inom kvarteret Smyrna 6 för 2,2 mnkr.

SLUT