



Christer Jansson
Administrativa avdelningen
08-508 270 86
christer.jansson@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-09-15

Johan Nilsson
Administrativa avdelningen
08-508 270 15
johan.nilsson@fsk.stockholm.se

Tertialrapport 2 för 2009

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 2 för 2009.

Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 2 för 2009 till kommunstyrelsen.

Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Torbjörn Johansson

Anita Granlund

Inledning

Fastighetskontoret har utifrån stadsledningskontorets anvisningar utarbetat en ekonomisk och verksamhetsmässig rapport för andra tertialet 2009. Hela rapporteringen är gjord i ”ILS-webben”.

-
- Bilaga 1: Resultaträkning per kategori T2
 - Bilaga 2a: Investeringsutgifter T2
 - Bilaga 2b: Investeringsinkomster T2
 - Bilaga 3a: Resultaträkning T2
 - Bilaga 3b: Budgetavräkning T2
 - Bilaga 3c: Balansräkning T2
 - Bilaga 4: Aktivitetsplan för upphandling och konkurrens



Förklaringar till rapporten

Kommunfullmäktige har tre inriktningsmål för mandatperioden. De tre målen är övergripande för all verksamhet i hela staden.

1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök.
2. Kvalitet i stadens verksamheter ska utvecklas och förbättras
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Utöver dessa inriktningsmål, har kommunfullmäktige beslutat om sju mål för det verksamhetsområde inom vilket fastighetskontoret verkar.

1. Stockholms stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad
2. En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas
3. Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv
4. Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald
5. Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare
6. Budgeten ska vara i balans
7. Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

För att styra fastighetskontorets verksamhet mot de mål enligt ovan som kommunfullmäktige har fastställt, beslutades i samband med antagandet av kontorets verksamhetsplan för 2009, om fem specifika nämndmål som ska leda fastighetskontorets verksamhet under året. De fem nämndmålen är:

1. Vi ska förbättra vår tillgänglighet och servicegrad och skapa mervärde för våra kunder
2. Vi ska aktivt driva och förknippas med spännande och intressanta utvecklingsprojekt
3. Vi ska genomföra satsningar som resulterar i minskad klimatpåverkan och en god inomhusmiljö
4. Vi ska arbeta för en attraktiv arbetsplats med självgående medarbetare där alla tar ansvar för sin egen och för verksamhetens utveckling
5. Vi ska öka vår affärsmässighet och effektivitet samt förbättrad styrning och uppföljning

Fastighetskontoret ska, enligt stadsledningskontorets anvisningar, kommentera de sju målen för verksamhetsområdet samt nämndens egna mål vilket görs i rapporten.



Utöver nämndens fem mål antogs i verksamhetsplanen även ett antal indikatorer och aktiviteter för året.

Indikatorer är objekt som mäts för att bedöma måluppfyllelsen. Endast indikatorer med period "Tertial 2 2009" har mätts under tertialet. För övriga indikatorer (exempelvis för de med period "2009") lämnas ingen uppgift om situationen är för svår att bedöma, alternativt bara en prognos i form av "uppfylls helt", "uppfylls delvis" eller "uppfylls inte alls" om kontoret anser det möjligt att göra en prognos för årets utfall. En indikator som på prognos för helåret 2009 bedöms kunna uppfyllas, blir markerad med en grön markering. En indikator som till stora delar bedöms kunna uppfyllas får en gul markering och en röd markering ges till de indikatorer som inte alls kommer att kunna uppfyllas. Indikatorer med period "årsredovisning 2009" får ingen färgad markering alls utan enbart en transparent ruta.

Aktiviteter är de konkreta saker som kontoret ska göra för att bidra till god uppfyllelse av indikatorer och mål. Aktiviteterna kan behöva pågå längre än under innevarande år, men slutdatum är ändå satt till 2009-12-31 eftersom det är då verksamhetsåret slutar. En färdig aktivitet markeras med en röd bock, en påbörjad aktivitet med en grön markering och en ännu inte påbörjad aktivitet är markerad med en gul markering.



Sammanfattande analys

Fortsatt stärkt fokus på kunder, utveckling av fastigheter och lönsamhet

Fastighetskontoret fortsätter sitt arbete med kundvård och fastighetsutveckling. Som ett led i arbetet med kontorets stärkta kundfokus som renodling och förädling av fastigheterna siktar fastighetskontoret mot visionen ”ett Stockholm i Världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck”.

Affärsplaner för kontorets fastigheter håller på att utarbetas. Utöver det pågår satsningar inom både tillgänglighet och informationsteknologi. Parklekar handikappanpassas liksom kontorets hissar, och ett arbete att utveckla möjlighet till felanmälan via Internet pågår, vilket kommer att förenkla kontakten mellan hyresgäst och kontoret.

Kundkommunikationen är prioriterad. Inom torghandeln driver kontoret ett aktivt arbete att både förbättra kommunikation och service samt stärka kundens roll och möjligheter. Under våren utsågs årets torghandlare och på Hötorget har det nu blivit möjligt att betala med kreditkort. Kontoret har fortsatt att producera och distribuera det populära nyhetsbladet ”Avtryck” till samtliga hyresgäster och andra intressenter.

Fastighetskontoret har fortsatt arbetet med att finna en bra modell för omfattande energibesparingsåtgärder. Kontoret kommer under hösten 2009 att redovisa hur de energibesparande åtgärderna ska genomföras. Kontoret räknar med att det mesta arbetet med energieffektivisering kommer att ske under 2010-2012.

Kontoret har genomfört miljöinventeringar vid pågående projekt samt rensa ut icke godkända driftkemikalier. Ett projekt med installation av lysdioder har genomförts på ett ställe i Stadshuset vilket minskat den installerade effekten med 50 %, varför sådana installationer kommer att genomföras i fler fastigheter under året.

Kontoret har i augusti påbörjat byggnationen av ett nytt ridhus i Ågesta. I projektet ingår även en ny värmepanna. Renovering av läsesalongen i Kulturhuset pågår liksom renovering av kök på Långholmens Wårdshus. Klarascenen vid Stadsteatern kommer att renoveras och även utökas med 70 platser.

Utvecklingen av Slakthusområdet pågår. Just nu pågår byggnation av utbildningslokal åt Restaurangakademien.

Tekniska Nämndhuset är i stort behov av underhåll och modernisering och kontoret arbetar för att finna en långsiktig helhetslösning där verksamheternas samlade lokalbehov kan tillgodoses. Arbetet sker i samråd med berörda förvaltningar och kontoret återkommer med ett reviderat inriktningsbeslut under hösten 2009.



Internt har kontoret arbetat för att organisera medarbetare och resurser på ett mer optimalt sätt. Detta har skett genom "Struktur 2010" som ska leda till ett stärkt fokus på kunder och fastigheter. Exempel på detta är vårens nya organisation samt den rollbeskrivning som varje medarbetare tillsammans med sin chef kommer att utarbeta under året. I övrigt bedömer kontoret att nå en god måluppfyllnad inom området medarbetare och attraktiv arbetsplats. Sjukfrånvaron är fortsatt låg, endast 3,4 % första halvåret 2009. Samtliga aktiviteter rörande medarbetare i verksamhetsplanen har påbörjats.

Budgeten är i balans och kontoret bedömer att fastställt avkastningskrav ska uppnås och att nämnden därutöver redovisar ett årsresultat på 11,7 mnkr, en resultatförbättring om 44,0 mnkr. Resultatförbättringen förklaras främst av ökade ränteintäkter och minskade kostnader för planerat underhåll. Kontoret har beslutat sig för att satsa på en genomarbetad underhållsplan och därför skjuter fram delar av planerade underhållsinsatser till 2010. Viss osäkerhet råder i vilken omfattning den kraftiga konjunkturnedgången påverkar kontoret. Störst risk är att påverkan blir negativ på längre sikt eftersom hyresnivåerna på kontrakt som tecknas under året pressas nedåt med anledning av den ekonomiska konjunkturnedgången. Ännu kan inga hyresförluster skönjas.

För investeringar har nämnden ett budgetutrymme om 430 mnkr (netto), varav 177,7 mnkr bedöms upparbetas under 2009.

Årets försäljningsintäkter prognostiseras till ca 430 mnkr med reavinster på 300 mnkr. Tiden för slutförande av fastighetsförsäljningar är dock osäker vilket gör storleken av årets försäljningar svårbedömda.



Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

I. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

Fastighetskontoret arbetar aktivt för att lyfta fram Stockholm som en attraktiv stad. Vid de publika fastigheter som kontoret förvaltar genomförs ett ständigt och löpande utvecklingsarbete för att öka attraktiviteten och intrycket hos besökaren. Tillsammans med hyresgästerna driver kontoret ett flertal projekt som har till syfte att bidra till en växande och lockande storstad. Miljöerna runt kontorets fastigheter ses över för att förbättra tryggheten. Genom kontorets initiativ till satsningar inom IT-området ska både befintliga och potentiella kunder ha lättare att få kontakt med fastighetskontoret för att till exempel söka en ledig lokal eller göra en felanmälan.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

I.1 Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontoret har del i stadens strävan att utveckla staden och främja näringsverksamheten. Som exempel kan nämnas saluhallarna och torghandeln. Under våren har kontoret tagit fram och fått godkänt nya enhetliga regler och taxor för stadens torghandel. Dessa förändringar har resulterat i en tydlighet som gynnar kommunikationen med stadens nuvarande och kommande torghandlare. I augusti blev det möjligt för kunden att betala med kreditkort på Hötorget. Kontoret deltar i ett samarbete med fastighetsägarna runt Brunkebergstorg och andra förvaltningar i staden för att gemensamt utveckla och skapa aktiviteter på och omkring torget. Liknande projekt där kontoret deltar i samarbete med andra fastighetsägare är samarbetet runt Medborgarplatsen där trygghetsaspekten har en central roll. En styrgrupp för Medborgarplatsen har bildats där kulturförvaltningen, Södermalms stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, Polisen och fastighetskontoret deltar. Trafikkontoret är sammankallande i gruppen.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Kundnöjdhet, externa hyresgäster □ (fastighetsnämnden) ● Uppfylls helt			66		2009

Kommentar: Mätning sker under hösten 2009. Kontoret räknar med att uppnå årsmålet.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i □ konkurrens (alla nämnder) ● Uppfylls helt			13,5 %	30 %	2009

Kommentar: Se aktivitetsplanen för upphandling i konkurrens.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Kulturnämnden ska tillsammans med fastighetsnämnden utforma ett kulturföretagarprojekt för att skapa bättre attraktionskraft för inflyttning samt bidra till mer livaktiga företagarcetra i något ytterstadsområde ● Uppfylls helt	2009-01-01	2009-12-31	

Kommentar: Kulturförvaltningen har tillsammans med kontoret påbörjat arbetet. Parterna har påbörjat en inventering över vilka möjliga områden och samarbetspartners som kan vara lämpliga att delta i genomförandet av projektet.

Slakthusområdet vid Globen ska utvecklas mot ett för stockholmarna mer tillgängligt livsmedelsföretagarcentrum - "Matstaden" ● Uppfylls helt	2008-01-01	2010-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: Utvecklingen av Matstaden och berörda verksamheter pågår enligt plan.

NÄMNDMÅL:

Vi ska aktivt driva och förknippas med spännande och intressanta utvecklingsprojekt.

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret arbetar mot ett Stockholm i världsklass genom att utveckla fastighetsbeståndet för att uppnå en attraktiv stadsmiljö och en förbättrad kundkommunikation.

En kommunikationsstrategi ska utvecklas för hela kontoret för att underlätta kontakten med allmänheten och hyresgästerna. Affärsplaner tas fram för att förutse och bestämma fastigheternas framtida utveckling.

Ett flertal intressanta utvecklingsprojekt pågår, bl.a. läsesalongen i Kulturhuset och utveckling av Hötorgshallen.



Fastighetskontoret fortsätter med sitt nyhetsbrev kallat "Avtryck" och sprider genom detta information om fastighetskontoret och pågående utvecklingsarbeten. Nyhetsbrevet är också ett led i kontorets arbete att synliggöra de projekt som pågår.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
<ul style="list-style-type: none"> Antal publika eller stadsgemensamma projekt som svarar mot Vision 2030 	3	7	5	Tertial 2 2009
<ul style="list-style-type: none"> Beslut om minst tre större projekt 	1	3	3	Tertial 2 2009

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> Delta i minst ett forskningsprojekt 	2009-01-01	2009-12-31	

Kommentar: Kontoret deltar i ett projekt kallat "Milestone" vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH). Projektet är en modell för identifiering av lämplig effektivisering av energitekniska system i byggnader. Andra deltagare i projektet är bland andra Energimyndigheten och Bravida.

<ul style="list-style-type: none"> Påbörja projekt med virtuell skyltning i kulturhuset (inom ramen för stadens program för e-tjänster) 	2009-01-01	2009-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar: Genomförande av aktiviteten förutsätter att stadens program för e-tjänster godkänner och finansierar projektet.

<ul style="list-style-type: none"> Ta fram affärsplaner för kontorets fastigheter 	2009-01-01	2009-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar: En analysmodell för olika scenarier har utvecklats. Jämförelse genomförs mellan pågående förvaltning, avyttring, marknadshyra eller en för kontoret resultatneutral hyra. Affärsplaner har färdigställts för 19 objekt med analys och åtgärdsförslag.

<ul style="list-style-type: none"> Ta fram underlag för beslut om: "Matstaden" med omnejd, samverkanscentral och energibesparingsprojekt m.fl. 	2009-01-01	2009-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: Arbete pågår med respektive projekt.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Utveckla och förankra ● kommunikationsplaner för pågående projekt	2009-01-01	2009-12-31	

Kommentar: Arbete pågår med att ta fram en samlad kommunikationsstrategi för fastighetskontoret. En viktig del i strategin är att styra upp intern och extern kommunikation kring de projekt som kontoret driver, genom att bland annat ta fram tydliga kommunikationsplaner.

NÄMNDMÅL:

Vi ska förbättra vår tillgänglighet och servicegrad och skapa mervärde för våra kunder.

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontoret ska ha en hög servicegrad och ge en bra service åt kunderna. Vid kontakter med kontoret ska medarbetarna ge svar så snabbt som möjligt, oavsett om det gäller telefon, brev eller e-post. Återkoppling efter felanmälan ska ske.

Kontoret fortsätter aktivt sitt arbete med att utveckla relationen till kunderna. Det handlar om allt från en bra telefonkultur, återkoppling på kunders önskemål, utveckla hemsidan, liksom att skapa e-tjänster för kunderna. Genom den pågående byggnationen av en reception i Kanalhuset kommer servicenivån gentemot kontorets besökare att förbättras.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel återrapporterade □ felanmälningar till kund ◆ Uppfylls delvis			75 %	2009

Kommentar: Inga mätningar har kunnat göras hittills i år då det inte varit möjligt att följa detta i fastighetssystemet. En rutin har tagits fram för uppföljning av lämnade felanmälningar och kontorets förhoppning är att kunna redovisa ett resultat i bokslutet, mätt från den 1 september 2009.

◆ Anträffbarheten på telefon i %	61	61	70 %	Tertial 2 2009
-------------------------------------	----	----	------	-------------------

Kommentar: Utbildningar i telefonpolicy, telefonhänvisning med mera kommer att fortsätta, men kontoret bedömer ändå årsmålet som svårt att nå då 70 % är ett högt värde och 61 % förhållandevis bra.



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Nöjd-Kund-Index (NKI), □ arrenden ● Uppfylls helt			60	2009
Kommentar: Mätning sker under hösten 2009. Kontoret räknar med att uppnå årsmålet.				
Nöjd-Kund-Index (NKI), □ kund- och kontorservice ● Uppfylls helt			79	2009
Kommentar: Mätning sker under hösten 2009. Kontoret räknar med att uppnå årsmålet.				
● Svarstid växel, inom antal signaler	3,5	4	4	Tertial 2 2009
Kommentar: Under sommaren var växel mindre belastad varför svarstiden sjönk till 3,5 signaler. Årsutfallet kommer att hamna mellan 3,5 och 4 signaler.				
Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse	
● Genomföra NKI-undersökning och minst två direktriktade kundenkäter	2009-01-01	2009-12-31		
Kommentar: Under hösten kommer fastighetskontoret att genomföra en kvalitetsmätning bland kontorets samtliga kunder. I ett omfattande frågeformulär får kunderna bland annat tycka till om fastighetskontoret som hyresvärd (Nöjd Kund Index – NKI) genom att betygsätta hur nöjd man är med kontorets service totalt sett, hur servicen motsvarar ens förväntningar och hur nära ett ideal levererad service är.				
● Inrätta ny lösning för besöksmottagning i kanalhuset	2009-01-01	2009-12-31		
Kommentar: Syftet är att skapa en trevlig, öppen, bemannad reception för besökande kunder istället för dagens låsta obemannade entré. Ombyggnaden pågår för närvarande och sker samtidigt som kontorsförtätning genomförs. Färdigställande beräknas till slutet av september.				
● Upprätta och kommunicera samarbete/dialog med våra nyckelkunder	2009-01-01	2009-12-31		
Kommentar: Ett arbete med att ta fram kommunikationsplaner för olika situationer pågår.				
◆ Utbilda och skapa riktlinjer för kundvård (inom ramen för FSK-skolan)	2009-01-01	2009-12-31		
Kommentar: Fokus på kunderna är en prioriterad aktivitet under året. Inom ramen för FSK-skolan ska utbildningar anordnas.				

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<p>Utreda förutsättningar för att erbjuda platser på webbplatsen stockholm.se där information och dialog kan skapas av webbplatsens besökare</p> <p>Kommentar: Fastighetskontoret använder Internet som informationskälla och ger kunder och medborgare möjligheter att dela med sig av sina kunskaper. Stadsledningskontoret har huvudansvaret för stockholm.se. Kontoret kommer under året att utreda förutsättningarna för att erbjuda platser på stockholm.se där webbplatsens besökare kan skapa information och föra dialog.</p>	2009-01-01	2009-12-31	
<p>Utreda förutsättningarna för att skapa "min verksamhets sidor" på kontorets webbplats för kontorets kunder</p> <p>Kommentar: Syftet är att öka servicen till kunderna genom kundspecifika tjänster på webbplatsen såsom exempelvis kommande hyresavier och elförbrukning. Kontoret har utrett grundförutsättningarna för detta projekt och konstaterat att ett genomförande blir avhängt aktiviteten "felanmälan via webb" som innebär liknande tekniska applikationer. Denna aktivitet i sin tur är beroende av stöd från stadens e-tjänstprogram.</p>	2009-01-01	2009-12-31	
<p>Utveckla möjligheter för att göra felanmälan via kontorets webbplats</p> <p>Kommentar: Kontoret vill ge hyresgäster möjlighet att kunna felanmäla sin lokal via kontorets webbplats. Kontoret har sökt anslag från stadens e-tjänstprogram för genomförande av tjänsten.</p>	2009-01-01	2009-12-31	

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Jobb istället för bidrag

- Uppfylls helt

Fastighetskontoret kommer under hösten ta emot två personer inskrivna vid Jobbtorg Stockholm och erbjuda dessa praktikplats vid kontoret. Kontoret deltar också vid exempelvis KTH:s arbetsmarknadsdagar för att erbjuda högskolestuderande praktikplatser och möjlighet att skriva examensarbeten.



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för ● de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder)	0	2	2 st	1 400 st	Tertial 2 2009

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas

◆ Uppfylls delvis

Miljö- och energiledning

Revidering av kontorets driftprocess pågår, bland annat integreras energiledningsrutiner för driftoptimering och energiuppföljning.

För att erhålla tydliga och mer kompletta miljöplaner från projektörer och entreprenörer i byggprocessen har mallar upprättats. Även en mall som beskriver innehållet i en miljöinventering har upprättats.

Inomhusmiljökrav har sammanställts med riktvärden för ljudmiljö, ljusmiljö, radon, temperatur och ventilation och en hänvisning till de standarder och regelverk som är gällande.

Miljöstyrning och uppföljning har skett i fem ombyggnadsprojekt. Miljöronder har utförts på byggarbetsplatserna där bland annat byggprodukter, avfallshantering, buller, fukt och damm har kontrollerats.

Transporter

Medarbetare vid kontoret som kör över 50 mil per månad har utbildats i ”ecodriving” dvs ekonomisk och miljöanpassad bilkörning, vilket bidragit till att miljöbelastningen från egna transporter minskat. Deltagarna minskade sin bränsleförbrukning mellan första och andra körningen med i snitt 0,17 l/mil, en årlig kostnadsbesparing på ca 23 000 kr, och årliga minskade koldioxidutsläpp på cirka 4 320 kg.

Gifffria varor och byggnader

Under början av året har åtgärdsplaner för att sanera bort PCB upprättats för två fastigheter. Slutsammanställning från saneringen väntas under början av hösten.

Kontoret har genomfört fyra miljöinventeringar. Inventeringen visade bland annat asbest i stor mängd, oljespill och förorenad betong, vissa mögelskador samt gamla lysrör. Två miljöinventeringar har gjorts inför ombyggnad. Då påträffades asbest i bland annat tak och väggar, oljeavfall, kakelsättning, elavfall och tungmetaller.

Under perioden har stickprov på kemiska byggprodukter genomförts i tre byggprojekt. Produkterna har kontrollerats mot miljöbedömningssystemet Byggsvarubedömningen vilket gav ett resultat på 77 % godkända produkter. Icke godkända produkter har i första hand ersatts av motsvarande godkända produkter. I andra hand har avvikelser och motiveringar skrivits för de produkter som inte varit godkända.

Hälften av kontorets oljecisterner är nu besiktigade. Övriga kommer att besiktigas under hösten.

Icke godkända driftkemikalier som påträffades under inventeringen kontoret gjorde förra året har delvis rensats ut och kastats. Totalt har 475 produkter identifierats och av de som fanns bedömda i miljöbedömningssystemet Byggsvarubedömningen var 35 % godkända. 158 av 475 produkter har rensats ut.

Hållbar energianvändning

Kontoret har nu energideklarerat 280 000 kvm av totalt 410 000 kvm. I de byggnader som energideklarerats har kontoret låtit tillverka skyltar till entréerna för att anslå deklARATIONERNA.

Lysdioder har installerats i Stadshuset. Taket i en korridor har försetts med lysdioder som minskat den installerade effekten med ca 50 % och samtidigt förbättrat ljuset. Fler utrymmen i Stadshuset kommer att förses med lysdioder. Projekt att testa lysdioder pågår även i fler fastigheter, bland annat i Stadsbiblioteket, Medeltidsmuseet och i Stadsmuseet. Utredning avseende inlänkning av dagsljus pågår i Medeltidsmuseet och en målarfärg på Stadsmuseet som reflekterar värme testas. Solcellerna på Stadsteaterns tak har utvärderats. Anläggningen kan enligt utredningen vara en av de mest effektiva anläggningarna i Sverige. Anläggningen nominerades därför till "Sveriges bästa solcellsanläggning".

En fastighet deltar i ett forskningsprojekt tillsammans med KTH, andra fastighetsägare och energimyndigheten. Loggningen av driftdata ska utnyttjas i en simuleringsmodell för energieffektiva åtgärdsförslag.

Hållbar användning av mark och vatten

Nya skogsbruksplaner för fastighetskontorets skogsbestånd är påbörjade under sommaren och kommer färdigställas under hösten. Skogsbruksplanerna är ett



verktyg i planeringen av skogsskötseln och ger en samlad kunskap om skogsfastighetens produktions- och naturvärden.

En ny plansilo har under året uppförts vid Åva Gård belägen inom Tyresta naturreservat i Tyresö.

Miljöeffektiv avfallshantering

Åtgärder för att förbättra avfallssorteringen i Östermalmshallen genomfördes 2008. Uppskattningsvis kommer matavfallshanteringen för personalen på plats att halveras tidsmässigt.

Sund inomhusmiljö

Radonmätningar har genomförts. I en av bostäderna visade sig analysvaren vara över gränsvärdet på 200 Bq/m³ varför åtgärder måste vidtas.

Felanmälningarna avseende inomhusmiljö har under tertial 2 minskat med 5,4 % .

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel av stadens fordon som använder dubbade däck (alla nämnder) ● Uppfylls helt	0 %		1 %	tas fram 2009	2009
Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder)	100 %		100 %	100 %	2009
Andel av verksamheter som har ett systematiskt arbete för effektiva resor och transporter (alla nämnder)	100 %		100 %	100 %	2009

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<ul style="list-style-type: none"> ● Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder) 	85 %	85 %	85 %	85 %	Halvår 1 2009
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder) 	92,86 %	92,86 %	95 %	100 %	Aug 2009
<ul style="list-style-type: none"> ● Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår (alla nämnder) 	100 %		100 %	tas fram 2009	2009
<ul style="list-style-type: none"> □ Elförbrukning (alla nämnder) ◆ Uppfylls delvis 			50 000 000 kWh	tas fram 2009	2009
<p>Kommentar: Det är mycket svårt att göra en prognos på årsutfallet eftersom många hyresgäster har verksamhetsel som ingår i hyreskontraktet. Denna mängd el kan kontoret inte påverka och är i stor grad beroende av hyresgästernas produktion/förbrukning.</p>					
<ul style="list-style-type: none"> □ Energianvändning för värme och varmvatten i stadens byggnader och anläggningar 			145 kWh/kvm	tas fram 2009	2009



KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> Energieffektiviseringsinvesteringar ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet 	2008-01-01	2010-12-31	

Kommentar: Arbete med att ta fram lämplig modell för energieffektivisering pågår. Se utförligare beskrivning under nämndens mål "Vi ska genomföra satsningar som resulterar i minskad klimatpåverkan och en god inomhusmiljö".

NÄMNDMÅL:

Vi ska genomföra satsningar som resulterar i minskad klimatpåverkan och en god inomhusmiljö.

◆ Uppfylls delvis

Kontoret har under perioden antagit en miljöinriktning. Miljöinriktningen innehåller kontorets policy och mål för att uppfylla stadens miljöprogram 2008-2011. Kontoret har även upprättat förslag till en energistrategi 2015.

Fastighetskontoret har fortsatt arbetet med att finna en bra modell för omfattande energibesparingsåtgärder. Förslag på strategi kommer att presenteras för nämnden under hösten. Kontoret räknar med att det mesta arbetet med energieffektivisering kommer att ske under 2010-2012.

Under perioden har kontoret följt upp två av de bergvärmepumpar som installerats och som ersatt gamla oljepannor. En del brister har påträffats varför en checklista har utformats vilken ska användas vid framtida installationer av bergvärme för att få energieffektiva anläggningar som fungerar felfritt.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel av kontorets interna hyresgäster som <ul style="list-style-type: none"> □ har erbjudits information om energibesparing ■ Uppfylls inte 			-50 %	2009

Kommentar: Kontoret kommer inte att påbörja energieffektiva åtgärder förrän senhösten 2009 varför information om energibesparing inte kan påbörjas.

Andelen felanmälan gällande inomhusmiljön <ul style="list-style-type: none"> □ ska minska mot 2008 ● Uppfylls helt 			-5 %	2009
--	--	--	------	------

Kommentar: Troligtvis kommer denna indikator att uppfyllas. Utfallet hittills är -5,4% vilket är en stor skillnad mot i tertialrapport 1 då utfallet var +16%.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
<p>Användning av fossila bränslen och direktverkande el för</p> <p>□ uppvärmning ska minska mot 2008</p> <p>◆ Uppfylls delvis</p> <p>Kommentar: Fler konverteringar från fossila bränslen och direktverkande el kommer att ske under året varför kontoret bedömer att en minskning med 20 % är rimlig.</p>			-20 %	2009
<p>Användning av köpt energi för fastighetsdrift</p> <p>□ ska minska mot 2008</p> <p>■ Uppfylls inte</p> <p>Kommentar: Kontoret kommer inte att påbörja energieffektiva åtgärder förrän senhösten 2009 varför en minskning inte är trolig.</p>			-5 %	2009
<p>Driftekonomiska energisparmål för andel</p> <p>□ av kontorets byggnader större än 1000 kvm</p> <p>◆ Uppfylls delvis</p> <p>Kommentar: För de byggnader över 1000 kvm som kontoret på sikt kommer att behålla inom fastighetsbeståndet (dvs varken riva eller avyttra) kommer driftekonomiska energisparmål att upprättas.</p>			100 %	2009
Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse	
<p>● Bilda ett energi- och miljöstyrningsforum</p> <p>Kommentar: Arbete pågår med gruppens konstellation. Gruppen kommer börja arbeta under hösten.</p>	2009-01-01	2009-12-31		
<p>◆ Genomföra en informationskampanj om energieffektivisering riktad till hyresgäster och ta fram en broschyr med energispartips</p> <p>Kommentar: Aktiviteten påbörjas när en plan för energibesparing finns. Insamling av energispartips har påbörjats.</p>	2009-01-01	2009-12-31		



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
----------------------	------------	-----------	-----------

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Genomföra energieffektivisering i kontorets fastighetsbestånd | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
|---|------------|------------|--|

Kommentar: Det pågår ständigt mindre energieffektiviseringsåtgärder i kontorets fastighetsbestånd; allt från att byta el-element mot jordvärme till större ventilationsombyggnader. Kontoret har för de kommande åren tilldelats investeringsmedel på drygt 200 mnkr för energieffektiviseringsåtgärder. En förutsättning för att kunna genomföra åtgärder är dock att de är lönsamma. Det tidigare planerade projektet för energibesparing, efter modellen "EPC", var tänkt att starta upp i somras men på grund av att det fanns tveksamheter om upphandlingen låg i linje med lagen om offentlig upphandling, har projektet stoppats. För närvarande pågår det arbete med att ta fram en plan för hur energieffektiviseringsåtgärderna istället ska genomföras. Denna plan/koncept kommer att redovisas för nämnden under hösten.

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Ta fram riktlinjer för kontorets miljöarbete | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar: Ett förslag till miljöinriktning har tagits fram och beslut fattas under hösten.

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Utvärdera hittills genomförda energibesparingsåtgärder | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar: De bergvärmepumpar som hittills installerats har under året utvärderats och givit kontoret en del viktig fakta att ta i beaktande till kommande projekt. Analys av drifttekniska parametrar i Kulturhuset pågår.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.6 Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv

- Uppfylls helt

Fastighetsnämnden har under våren fattat genomförandebeslut om byggnad av ett nytt ridhus och stall vid Ågesta Gård. I augusti togs första spadtaget till det nya ridhuset, som även kommer att handikappanpassas för att öka tillgängligheten för funktionshindrade. Inom ramen för stadens tillgänglighetsprojekt förbättras framkomligheten i parklekarna.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
------------------	------------	-----------	-----------

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Fortsätta att utreda byggandet av ett nytt stadsbibliotek | 2008-01-01 | 2009-12-31 | |
|---|------------|------------|--|

Kommentar: Arbetet leds av en projektgrupp underställd kommunstyrelsen som rapporterar till finansborgarrådet och kulturborgarrådet.



KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

I.7 Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret arbetar aktivt med att ständigt förbättra miljöerna kring kontorets fastigheter, antingen helt själv eller i samarbete med hyresgäster eller andra aktörer, t.ex. företagareföreningar eller hyresvärdar.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antalet ● bostadsbränder jämfört med år 2007	0 %	0 %	0 %	-30 %	Tertial 2 2009



KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Fastighetskontoret fortsätter sitt arbete med att förbättra kvalitet och service till kontorets kunder. Endast genom att vara en serviceinriktad och omtyckt hyresvärd kan kontoret vinna kundernas förtroende, och skapa långsiktiga relationer. Ett bidrag till valfriheten kan ses i ett arbete att underlätta för hyresgästerna till olika lokal- och hyreslösningar där kontoret i största möjliga mån ska vara hyresgästen tillmötesgående.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.1 Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald

◆ Uppfylls delvis

Kontoret arbetar aktivt med att förbättra servicen för kunder och stockholmare och har alltid en positiv inställning till att tillmötesgå hyresgästen i största möjliga mån. Kontoret har också bedömt att kontakten mellan kund-driftpersonal-förvaltare blir lättare att upprätthålla om delar av driften drivs i egen regi. För drift utanför stadens gränser sker, precis som tidigare, drift av extern entreprenör. Driften av kontorets bilpool har under året övergått till ett privat företag.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal genomförda avknoppningar (alla nämnder)	0 st	0 st	0 st	20 st	Tertial 2 2009

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

● Uppfylls helt

Under hösten 2009 kommer kontoret att delta i den stadsgemensamma medarbetarundersökningen som genomförs av stadsledningskontoret. Kontoret har även deltagit i ett pilotprojekt under ledning av stadsledningskontoret som syftade till att utveckla chefers kommunikativa förmåga. I samband med höstens medarbetarundersökning kommer den kommunikativa förmågan hos cheferna att återigen mätas.

Pågående generationsväxling inom fastighetskontoret, förstärkt inriktning på kund och lönsamhet, samt förväntningar och krav hos våra uppdragsgivare, är faktorer som bidrar till fastighetskontorets behov av nyrekrytering de närmaste åren. För att fastighetskontoret ska kunna konkurrera med andra arbetsgivare om de bästa medarbetarna är ett starkt arbetsgivar-varumärke viktigt för att säkra en långsiktig konkurrenskraft.

En strategi håller på att tas fram i syfte att styra upp och tydliggöra övergripande årsplanering, rutiner, roller och ansvar i rekryteringsprocessen och under praktikperioderna. Strategin syftar även till att stärka fastighetskontorets varumärke och uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Sjukfrånvaron ligger på en relativt låg nivå. Genom att erbjuda motionsbidrag för att delta i olika friskvårdsaktiviteter vill kontoret stimulera medarbetarna till att måna om sin egen hälsa.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
------------------	------------------	---------------	--------	-------------	--------

Medarbetarindex			68	60	2009
□ (alla nämnder)					
● Uppfylls helt					

Kommentar: Kontoret bedömer att kunna uppnå målet avseende medarbetarindex (NMI). Under våren har en tydligare organisation och ansvarsfördelning arbetats fram genom bland annat rollbeskrivningar för alla befattningar vid kontoret.

Utbildningsplaneringen har fortsatt liksom arbetet med den interna FSK-skolan.

Kontoret har fortsatt sina satsningar på fritidsaktiviteter och friskvård, bland annat genom nya och mer generösa regler för friskvårdsbidrag.

● Sjukfrånvaro (alla nämnder)	3,2 %	3,5 %	4 %	6,5 %	Halvår 1 2009
-------------------------------	-------	-------	-----	-------	---------------

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
------------------	------------	-----------	-----------

● Samtliga nämnder ska utarbeta rutiner så att ansvarig chef säkerställer att kontakt alltid tas på första sjukskrivningsdagen.	2009-03-20	2009-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: Samtliga chefer har genomgått utbildning i rehabiliteringsprocessen.

Genom kontorets personalfunktion ges stöd och samordning i frågor som rör sjukskrivningar. Kontakt mellan medarbetare och chef/arbetsledare sker på första sjukskrivningsdagen.



NÄMNDMÅL:

Vi ska arbeta för en attraktiv arbetsplats med självgående medarbetare där alla tar ansvar för sin egen och för verksamhetens utveckling.

● Uppfylls helt

Nöjda kunder samt kompetens och servicekänsla hos medarbetarna är viktiga mål. Fastighetskontorets arbete med mål, vision, affärsidé och värdegrund har varit ett sätt att skapa en gemensam grund. Genom nya rollbeskrivningar med arbetsrelaterade mål för alla medarbetare tas ytterligare ett steg till i arbetet med att tydliggöra förväntningar mellan medarbetare och chef.

Arbetet med nämndens verksamhetsplan är ett sätt att skapa engagemang och delaktighet kring kontorets verksamhetsutveckling. Arbetet har strukturerats upp och de aktiviteter som ingår i det s.k. "ledningsåret" har förtydligats. På så sätt ökar möjligheten att "ligga steget före" i planeringen.

Möjligheten till utbildning och andra kompetenshöjande insatser är goda. Kontoret har en aktiv fritidsförening som genomför många uppskattade aktiviteter och som bidrar till att gemenskapen mellan medarbetarna ökar.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel medarbetare med <input type="checkbox"/> arbetsrelaterade mål ● Uppfylls helt			100 %	2009
Andelen rehab- uppföljningar vid <input type="checkbox"/> upprepad korttidsfrånvaro ● Uppfylls helt			100 %	2009
Antalet praktikplatser och/eller <input type="checkbox"/> examensjobbare ● Uppfylls helt			5	2009

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> Bjuda in kommunala och externa verksamheter för kunskapsutbyte <p>Kommentar: Kompetensutveckling sker bland annat genom kunskapsutbyte. Att ta tillvara varandras kompetens men också att lära av externa parter – såväl privata som kommunala företag och organisationer. Under 2009 kommer kontoret att regelbundet bjuda in intressanta föredragshållare till möten med all personal.</p>	2009-01-01	2009-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> Ta fram enkla och tydliga presentationer av kontorets kvalitetsprocesser <p>Kommentar: Under hösten kommer ett projekt drivas för att ta fram beskrivningar över kontorets processer. Anpassning kommer att ske till kontorets nya organisation, "Struktur 2010".</p>	2009-01-01	2009-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> Ta fram formerna för FSK-skolan och utbildningsplaneringen <p>Kommentar: Utbildningsplanen omfattar utbildningar för innevarande år liksom utbildningar som ska genomföras kommande år. Utbildningarna sker inom ramen för Fsk-skolan men formerna för skolan är ännu inte helt klara.</p>	2009-01-01	2009-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> Utreda förutsättningarna för trådlösa och mobila arbetssätt inom kanalhuset <p>Kommentar: De tekniska förutsättningarna för att implementera ett trådlöst datornätverk i Kanalhuset har utretts under våren och beslut har nu tagits att installera ett trådlöst nätverk i kanalhuset.</p>	2009-01-01	2009-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> Utveckla och införa nya former för medarbetarsamtal och lönesamtal samt en modell för "individuell utvecklingstrappa" <p>Kommentar: En tydlig organisation där varje medarbetare har en klar roll är viktig. För varje befattning ska därför rollbeskrivningar tas fram. Dessa kommer att vara ett underlag vid medarbetar- och lönesamtal. Rollbeskrivningar för kontorets chefer och en stor del av medarbetarna har tagits fram. Kontoret avser även att ta fram en modell för "individuell utvecklingstrappa" och därefter implementera denna i organisationen.</p>	2009-01-01	2009-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> Utveckla rutiner och tydliggöra ansvar för att uppdatera, kvalitetssäkra och hålla register aktuella 	2009-01-01	2009-12-31	



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
----------------------	------------	-----------	-----------

Kommentar: I samband med genomförandet av "Struktur 2010" tilldelades varje administrativ förvaltare ett antal byggnader. Den administrative förvaltaren har till uppgift att dels säkerställa och uppdatera aktuella register med aktuell data samt löpande ta ansvar för registervården för de aktuella byggnaderna och avtalen. Genomgången beräknas genomföras i sin huvuddel fram till årsskiftet 2009/2010.

Utvärdera och utveckla kontorets ● friskvårdssatser och andra personalförmåner	2009-02-15	2009-10-30	
--	------------	------------	--

Kommentar: Som ett led i arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare har kontoret sett över och fastställt sina friskvårdssatser och personalförmåner. I samband med detta har även reglerna för bidrag till motionsaktiviteter fastställts.



KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Genom uppdelningen i två geografiska områden inom kommunen samt ett område som ansvarar för alla fastigheter utanför kommunen har en tydlighet skapats när det gäller verksamheten och dess olika förutsättningar.

Redovisning av intäkter och kostnader ger bra möjligheter att följa varje enhets ekonomiska utveckling.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.1 Budgeten ska vara i balans

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Nämnden ska göra en sammanvägd prioritering mellan de planerade	2009-01-01	2009-12-31	
● investeringsprojekten utifrån projektens beslutsläge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi			



Uppföljning av driftbudget

Prognos för helåret 2009 (Tertial 2 prognos)

Utfall t.o.m. 2:a tertialet jämfört med budget

Mnkr	Utfall t.o.m 31-aug-09	Utfall / Prognos %- T2 2009	VP 2009	Prognos T2 2009	Avvikelse T2 - mot VP 2009
Hyor	561,6	66,7%	846,7	842,0	-4,7
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	25,1	71,1%	32,6	35,3	2,7
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	27,2	74,9%	36,3	36,3	0,0
Arbeten åt utomstående	3,5	21,0%	7,1	16,7	9,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	3,5	42,7%	6,6	8,2	1,6
Övriga intäkter	45,9	70,3%	62,6	65,3	2,7
Summa verksamhetens intäkter	666,8	66,3%	991,9	1 003,8	11,9
Driftkostnader	-121,5	64,1%	-203,6	-189,4	14,2
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-70,5	64,0%	-104,3	-110,1	-5,8
Felavhjälpande underhåll	-22,2	84,7%	-22,2	-26,2	-4,0
Planerat underhåll förv. Uppdrag	-5,0	72,5%	-7,6	-6,9	0,7
Planerat underhåll *)	-42,0	35,7%	-137,4	-117,7	19,7
Arbeten åt utomstående	-4,3	25,7%	-7,1	-16,7	-9,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	-4,2	59,2%	-15,0	-7,1	7,9
Ej fördelad kostnad utvecklingsavdelningen	-2,4	66,7%	-5,0	-3,6	1,4
Central OH - fördelas inte ***)	-10,6	67,1%	-13,8	-15,8	-2,0
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-31,9	70,1%	-46,2	-45,5	0,7
Fastighetsskatt	-9,3	63,7%	-14,8	-14,6	0,2
Övriga kostnader	-31,8	52,0%	-60,9	-61,2	-0,3
Summa verksamhetens kostnader	-354,1	57,6%	-637,9	-614,8	23,1
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	311,6	80,1%	354,0	389,0	35,0
Avskrivningar	-78,6	66,7%	-115,3	-117,9	-2,6
Resultat efter avskrivningar	233,0	85,9%	238,7	271,1	32,4
Räntekostnader	-122,9	64,3%	-204,9	-191,1	13,8
Varav kreditivräntor**)	-2,6		-7,3	-5,1	2,2
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	109,6	137,1%	33,8	80,0	46,2
Ägartillskott/avkastningskrav	-44,1	64,6%	-66,1	-68,3	-2,2
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	65,5		-32,3	11,7	44,0

*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

**) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ägartillskott

***) Kostnader för fastighetsnämnd och handikapprådet, direktion, kommunikation, avd. chefer

Sammanfattande prognos för helår 2009 i jämförelse med budget

Nämnden prognostiserar ett resultat på 11,7 mnkr, (nettoresultat 3), en resultatförbättring med 44,0 mnkr mot budgeten i verksamhetsplanen som är -32,3 mnkr. Omsättningsökningen uppgår till 11,9 mnkr medan rörelsekostnaderna har minskat med 23,1 mnkr. Avskrivningarna har ökat med 2,6 mnkr och räntekostnaderna har minskat med 13,8 mnkr. Närmare förklaring se nedanstående kommentarer.

Intäkter

Den totala intäkten för verksamheten uppgår till 1 003,8 mnkr vilket är en ökning med 11,9 mnkr jämfört med budgeten för året. De olika förändringarna i intäktsfördelningen är i huvudsak följande:

- Hyresintäkter minskar bl.a. från
 - o Brandstationerna 8,4 mnkr (för högt beräknade intäkter och kostnader på grund av osäkra underlag i budgeten),
 - o Vårdhemmet 2 i Råcksta, sålt till Micasa AB, 5,6 mnkr
 - o Övriga sålda fastigheter 1,9 mnkr.
 - o Vakanta lokaler 13,5 mnkr (framför allt projekt och försäljningsobjekt)
- Hyresintäkter ökar bl.a. genom
 - o Om- och nyförhandlade avtal och ökat indexutfall, 18,2 mnkr
 - o Förvärvad fastighet Stiftelsen 1, 2,3 mnkr
 - o Förvärv av bostadsrätter 2,9 mnkr
 - o Senarelagd fastighetsförsäljning 3,0 mnkr
- Arbeten åt utomstående ökar p.g.a. större volym 9,6 mnkr
- Övriga intäkter förändras genom
 - o Minskade skogsintäkter genom försäljning av skogsfastigheter 4,4 mnkr
 - o Ökade intäkter avseende försäljningsomkostnader (vidarefakturerade SLK) 4,4 mnkr
 - o Ökning p.g.a. ökad volym av förvaltningsuppdrag 1,5 mnkr
 - o Återvunna kundförluster 1,3 mnkr
 - o Övriga ökade intäkter 2,5 mnkr

Kostnader

Den totala kostnaden för verksamheten exkl. avskrivningar och ränta uppgår till 614,8 mnkr vilket är 23,1 mnkr lägre än budget. Förändringarna består i huvudsak av:

- Driftkostnader
 - o Minskar genom omfördelade kostnader för brandstationerna 6,4 mnkr
 - o Minskar genom sålda fastigheter 2,9 mnkr
 - o Minskade skogliga driftkostnader p.g.a. försäljningar 3,9 mnkr
 - o Övriga ökade driftkostnader, bl.a. genom förvärv 1,4 mnkr



- Mediakostnader
 - o Ökar genom tillkommande brandstationer 5,9 mnkr
- Arbeten åt utomstående genom ökade volym 9,6 mnkr
- Minskade kostnader för planerat underhåll 20,4 mnkr (se kommentar nedan)
- Ökade försäljningsomkostnader 4,4 mnkr
- Reglering av förvaltningsuppdrag minskar med 7,1 mnkr (beror på förvaltningsuppdragens karaktär och omfattning men påverkar inte resultatet)
- Ökade kostnader i förberedande utredningsarbeten för investeringsprojekt 1,4 mnkr
- Övriga ökade kostnader netto 0,7 mnkr
- Minskade räntekostnader 13,8 mnkr

Självkostnadshyror för Storstockholms brandförsvaret

Hyressättningen för de överförda brandstationerna, till den del de hyrs av Storstockholms brandförsvaret, har självkostnadshyra. Hyressättningen innebär att fastighetsnämndens samtliga kostnader för lokalerna omfattande bl.a. drift, underhåll, administrativa förvaltningskostnader, fastighetsskatt och kapitalkostnader (ränta och avskrivning) utgör grunden för hyressättningen. Bedömningen av kostnaderna var mycket osäker när budgeten upprättades varför förändringarna i såväl kostnader som intäkter har förändrats ganska kraftigt. Bedömningen av kostnaderna är osäker hela detta första år. En årlig avstämning avseende kostnaderna för lokalerna kommer att göras med hyresgästen och hyran, som är kostnadsbaserad, kommer att regleras årsvis i efterhand. Den nu aktuella hyran för 2009 är ca 30,0 mnkr för helåret.

Planerat underhåll

Planerat underhåll uppgår totalt till 124,6 mnkr vilket är en minskning med totalt 20,4 mnkr, varav huvuddelen av minskningen, 19,7 mnkr, berör egna byggnader och resterande minskning, 0,7 mnkr, berör förvaltningsuppdrag år exploateringskontoret. Anledningen till den kraftiga minskningen beror dels på kontorets satsning att göra en ännu mera genomarbetad underhållsplanering för kommande år och dels på att underhållsåtgärder som planerats för byggnader eller områden som under året bedömts genomgå större förändringar tagits bort från underhållsplanen. En prioritering har gjorts av de nödvändiga underhållsarbeten som måste genomföras detta år. Den genomarbetade underhållsplaneringen är grunden för satsningen på genomförande från och med 2010.

Förvaltningsuppdrag

Kontorets förvaltningsuppdrag innebär att kontoret tar uppdrag att förvalta byggnader, företrädesvis åt exploateringsnämnden, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Förvaltningsuppdragen har ökat i omfattning men kan variera kraftigt vad gäller omsättning. Omsättningen prognostiseras för året till ca 30 mnkr och ersättningen för kontorets arbete för 2009 till ca 2,7 mnkr. Ersättningen bygger på avtal och är i huvudsak självkostnadsbaserade.

Försäljningsomkostnader

För arbetet med fastighetsförsäljningar faktureras alla försäljningsomkostnader inklusive egen personal som arbetar med dessa försäljningar till stadsledningskontoret. De totala försäljningsomkostnaderna beräknas uppgå till 5,4 mnkr varav personalkostnader uppgår till 2,6 mnkr.

Avskrivningar

Årets redovisade avskrivningar uppgår till 117,6 mnkr, en ökning med 2,3 mnkr. Genomförda fastighetsförsäljningar har påverkat avskrivningarna marginellt då byggnaderna på de sålda fastigheterna i huvudsak varit helt avskrivna. Den ökade avskrivningskostnaden avser framförallt de tillkommande brandstationernas avskrivningar vilka inte fullt ut var kända när budgeten gjordes.

Räntekostnader

Kostnaderna för räntor uppgår till 191,1 mnkr vilket understiger budget med 13,8 mnkr. Den kraftigt minskade kostnaden beror på flera faktorer som är svårt att beräkna i budgetarbetet. Generellt har kontoret en s.k. flödesränta som påverkas av omsättningen och betalningsflödena och därmed räntans storlek. Stora inbetalningar av handpengar vid fastighetsförsäljningar samt viss tid mellan slutlikvid på genomförda fastighetsförsäljningar och slutredovisning till stadsledningskontorets finansavdelning innebär också en positiv räntepåverkan. Härtill kommer att sålda fastigheter under året ger lägre räntekostnader liksom lägre räntekostnader än budgeterat för övertagna brandstationer. Vidare påverkas räntans storlek också av att underhållsprojekt senareläggs.

Utfall tertial 2 jämfört med helårsprognos

I bokslutet per den 31 augusti summeras utfallet för årets 8 första månader.

Hyres- och arrendeintäkterna ligger i fas med årsprognosen (ca 67 %), Mediantäkterna ligger på ca 75 % av årsprognosen. Även för övriga intäkter är ca 70 % redovisade av årets prognostiserade intäkter.

Verksamhetens kostnader exkl. planerat underhåll uppgår på 8 månader till ca 64 % av årets prognostiserade kostnader.

För planerat underhåll har projekt för ca 102 mnkr påbörjats. Redovisade kostnader fram t.o.m. augusti är 47 mnkr vilket är ca 38 % av årsprognosen.

Sammantaget är utfallet både på intäkts och kostnadssidan i linje med årsprognosen d.v.s. ca två tredjedelar av intäkter och kostnaderna har redovisats som utfall.



Intäkts- och kostnadsutveckling

Intäktsutvecklingen under året följer den budget och prognos som vi arbetar efter. Oron på marknaden påverkar våra hyresgäster där några har svårare att klara sina åtaganden. Några större hyresförluster har dock inte uppkommit ännu under året men vi räknar med att konjunkturen påverkar kunderna även i fortsättningen. En viss prispress finns när det gäller hyresnivåerna vid omförhandling och nyuthyrning. Det negativa genomslaget på utfallet för innevarande år bedöms dock vara begränsat.

Kostnadsutvecklingen för året är svårbedömd för närvarande. Inflationstrycket har gått ner men någon markant påverkan vid upphandlingar av nya avtal har inte kunnat noteras.

Investeringar

Nämndens prioritering av investeringar sker utifrån investeringsprojektens beslutsläge/genomförbarhet, målluppfyllelse och ekonomi.

Av bilaga 2a och 2b framgår de investeringar som kontoret planerar inför 2009. Projekten är prioriterade inom ramen för tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. I huvudsak är samtliga nämndens projekt finansierade.

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade men kan under året behöva omprioriteras p.g.a. förändringar i förutsättningarna som kan uppkomma under året.

Mnkr	Utgifter	Inkomster	Netto
Investeringsplan 2009	-435,0	5,0	-430,0
Utgifts- och inkomstförändringar			
Fördyring	0,4		0,4
Förskjutningar	198,2	-2,0	196,2
Nya projekt	-25,6		-25,6
Övrigt utgår t.v.	77,3	4,0	81,3
Prognos 2009	-184,7	7,0	-177,7

Investeringsutgifterna enligt kommunfullmäktiges budget ovan minskar från 430,0 mnkr med 252,3 mnkr och uppgår netto till 177,7 mnkr. De största posterna som förklarar avvikelsen är förskjutningar av energieffektiviseringar (155 mnkr) samt investeringar i brandstationerna (46 mnkr) som i båda fallen är föremål för vidare utredningar. Övriga förändringar är poster som utgår tillsvidare och får tas upp i kommande års budgetarbete. Medel för tillgänglighetsåtgärder inom ramen för stadens tillgänglighetsprojekt som finansieras via trafikkontoret uppgår till 5,0 mnkr, en ökning med 4,0 mnkr. Övriga investeringsbidrag om 2,0 mnkr lämnas av exploateringskontoret och avser strandpaviljong vid Kristineberg i samband med exploatering av området, en förskjutning

med 2,0 mnkr. Exempel på de större investeringarna framgår nedan. För övrigt hänvisas till bilaga 2a och 2b.

Genomförandeprojekt som pågår

- Upprustning av kök Alstavik 1:1, Långholmens vårdshus
- Renovering av läsesalongen Skansen 23, Kulturhuset
- Ombyggnad av förskola, Pilträdet 11, Hantverkargatan 2
- Ombyggnad Kanalhuset – FSK kontor
- Nytt ridhus Ågesta
- Köp av bostadsrätter bl.a.
 - Klassföreståndaren vid Norra Bantorget
 - Telefonfabriken vid Telefonplan
 - Arholma 2 (f.d. Åstorp) vid Blåsut
- Byggnation av utbildningslokal åt Restaurangakademien i Slakthusområdet

Planeringsprojekt

- Energieffektiviseringsåtgärder, se vidare nedan under avsnittet större investeringsprojekt
- Åtgärder inom brandstationerna, se vidare nedan under avsnittet större investeringsprojekt
- Om- och tillbyggnad vid Tekniska Nämndhuset, se vidare nedan under avsnittet större investeringsprojekt
- Ombyggnad av produktionslokal Kylhuset 16, Slakthusområdet
- Ombyggnad av hissar med anledning av nya myndighetskrav

Kommentarer till större investeringsprojekt prognos T2 2009

Energieffektivisering

Kontoret arbetar med att ta fram en strategi för att energieffektivisera. Det innebär att kontoret kommer att använda de avsatta investeringsmedlen under åren 2010 till 2012.

Slakthusområdet

Stockholms stads ambition är att utveckla Globenområdet och delar av Slakthusområdet till ett centrum för upplevelser, nöjen och evenemang. Fastighetskontoret utvecklar delar av Slakthusområdet, till en plats som öppnas upp för allmänhet och besökare. De aktörer som etablerar sig ska bidra till upplevelser, nöjen och evenemang inom begreppet gastronomi. Områdets historia knyter an till den kommande utvecklingen och delar av områdets genuina bebyggelse kommer att behållas när området utvecklas och andra verksamheter etableras.

Målsättningen är att utvecklingen ska bidra till hela Johanneshovs attraktivitet dels för boende i området, dels för stockholmare och tillresta besökare. Oavsett om man är



fotbollssupporter, hotellgäst, konsertbesökare eller boende i området kommer det att finnas kvalitativ gastronomi för alla smaker. Viktigt är också att området ger uttryck för Stockholms höga ambitioner när det gäller kunskaper i världsklass.

Tekniska Nämndhuset

Tekniska Nämndhuset är i stort behov av underhåll och modernisering. De tekniska installationerna är gamla och i behov av upprustning och kontorsytorna är inte heller yteffektiva.

Utöver kontorsfunktionerna är en bättre konferensanläggning och entréfunktion viktiga förbättringsområden. En omdaning av byggnaden måste samtidigt möjliggöra att en fungerande verksamhet kan bedrivas hos de förvaltningar som finns häri.

Kontoret arbetar nu för att finna en långsiktig helhetslösning där verksamheternas samlade lokalbehov tillgodoses inom Tekniska Nämndhuset eller på annat sätt.

Kontoret avser att i samråd med berörda förvaltningar återkomma med ett reviderat inriktningsbeslut under hösten 2009. Förvärv och försäljning av fastigheter kan bli aktuella i sammanhanget.

Skansen 23 - Kulturhuset

- Ny läsesalong

Läsesalongen på plan K1 byggs med en öppen, ljus planlösning. Det skapas en litteratur- och teatersalong med inriktning på scenkonst, dramatik, lyrik men även stockholmslitteratur. Vecko- och dagspress kommer att finnas i både tryckt och digitalt format. Nära entrén planeras ett café. Projektering och framtagande av förfrågningsunderlag pågår och beräknas vara klart under september och upphandlingen ska vara färdig under december så att byggstarten i början av februari 2010 kan hållas.

- Ombyggnation Kontor, Bibliotek 10 – 13 år

Utredningen av ombyggnationen, som i budgeten tagits upp till 17 mnkr kommer att genomföras först år 2010, varför några utredningskostnader inte kommer att belasta året.

- Ombyggnad Klarascenen

Klarascenen är gammal och omodern och Stadsteatern behöver modernisera denna. I förslaget till ombyggnad ingår en totalrenovering av befintlig lokal, ny ventilation, tillgänglighetsanpassning samt en utökning med 70 stolar, från 230 till 300 stycken. I år beräknas utredningskostnaderna uppgå till 1 mnkr.

Brandstationerna

I samband med överföringen av brandstationerna till fastighetsnämnden tillkom även ett antal planerade investeringar. För att få optimala lösningar pågår utredningar av vilka investeringar som kan och bör genomföras omgående och vilka andra som behöver omprövas innan beslut fattas. Några av de aktuella projekten presenteras nedan.

- På Ågesta övningsfält ska matsalen byggas till, ett parkeringshus varmbonas samt en yta hårdgöras för en temporär vagnhall som flyttas till Ågesta från Storängsbotten. Bygglov finns. Genomförandebeslut har fattats. Beräknad kostnad 10,5 mnkr. Finansieras genom ökade hyresintäkter
- Ombyggnad av Östermalms brandstation har genomförts av brand- och räddningsnämnden. Vid överföringen till fastighetsnämnden var projektet slutbesiktigt. För de återstående arbetena, som inte fanns utrymme för i den beslutade budgeten, har rapporterats ett särskilt ärende till fastighetsnämnden den 14 april 2009 där en överskridande kostnad på 7,0 mnkr är beräknad. Den ökade kostnaden täcks av ökad hyra för Storstockholms brandförsvarsförbund.

Långholmen, köket

Risk för projektavvikelse finns då projektet har drabbats av försening och tillkommande produktionskostnader. Anledningen är bl.a. flyttning av okända värmeledningar i mark och olika tolkning av entreprenaden från beställare och entreprenör. Beslutad investering uppgår till 15 mnkr.

Hissar

Kontoret har genomfört en genomgång av kontorets samtliga hissar för att se vilka åtgärder som måste vidtas för att anpassa hissarna till nya myndighetskrav. Åtgärderna ska enligt reglerna vara genomförda senast till 2012. I årets budget har avsatts 19 mnkr för att åtgärda delar av hissbeståndet. Anpassning av övriga hissar kommer att ske under 2010, 2011 och 2012.

Nytt ridhus Ågesta

Häststallet och ridhuset på Ågesta gård är ca 60 år gamla. För att klara dagens myndighetskrav har genomförandebeslut fattats och nytt häststall och ridhus kommer att byggas och äldre stall och ridhus rivs. I samband med bygget av stall och ridhus kommer en ny biobränslepanna uppföras som ska förse stall, del av ridhus, bostadsbyggnader och ekonomibygnader med värme. Biobränslepannan kommer att ersätta de befintliga systemen med olja och direktverkande el som är äldre och förbrukade.

Årets beräknade del av kostnaden uppgår till 15 mnkr av totalkostnaden 40 mnkr.



Samverkanscentralen

Samlokalisering av ett antal enheter i staden för störnings- och krishantering utreds för närvarande. Syftet är att utveckla samarbetet mellan bl.a. Storstockholms brandförvar, Trafik Stockholm, SOS - Alarm Sverige AB och AB Storstockholms lokaltrafik. Etableringen planeras ske på Kungsholmen. Utredningsarbetet som leds av stadsledningskontoret beräknas vara klart under hösten 2009. Fastighetskontoret kommer att ha en ledande roll i genomförandet.

Fastighetsförsäljningar

Under året har flera stora fastighetsförsäljningar genomförts. De flesta av dessa är större gårdar där avtal tecknades under 2008 men slutligt tillträde för de nya köparna har skett under detta år. Härutöver finns även några mindre fastigheter samt fastigheten Vårdhemmet 2 i Räcksta som sålts till Micasa AB

Hitintills har försäljningar genomförts till ett sammanlagt belopp om ca 347 mnkr vilket medfört reavinster uppgående till ca 258 mnkr som redovisats till finansförvaltningen.

Prognosen för 2009 års totala fastighetsförsäljningar är ca 430 mnkr med reavinst på ca 300 mnkr. Tiden för slutförande av fastighetsförsäljningar är osäker vilket gör storleken av årets försäljningar svårbedömd. Flera fastighetsaffärer är under avtalsteckning för beslut men kommer p.g.a. de fastighetsbildningsfrågor och andra utredningsfrågor som berör dessa innebära att de troligen kan slutföras först under 2010.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

- Uppfylls helt

Kontoret arbetar målmedvetet på att utveckla verksamheten och bedriva en så kostnadseffektiv verksamhet som möjligt utifrån kundernas behov och uppdragsgivarnas uppdrag. Under 2009 ligger stort fokus på att upprätta affärsplaner och underhållsplaner för nämndens fastigheter. Försäljningen av de fastigheter som inte är av strategisk betydelse för staden att äga fortsätter under 2009. Den 15 september 2009 överförs kontorets ekonomiadministration till serviceförvaltningen, där löneadministrationen sedan förra året är placerad. Växeln som servar förvaltningarna i Tekniska Nämndhuset kommer på sikt att övergå i en gemensam växel för hela staden. Tidplanen för denna övergång är inte fastställd.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationens andel av de totala			7,6 %	tas fram	2009

- kostnaderna (alla nämnder)
- Uppfylls helt

Kommentar: Kontoret bedömer att administrationens andel av de totala kostnaderna kommer att bli i enlighet med uppsatt mål.

Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen			0 st	45 st	2009
---------------------------------------	--	--	------	-------	------

- (alla nämnder)
- Uppfylls helt

Kommentar: Kontoret genomför ett arbete med sitt kvalitetsarbete, men anser det vara för tidigt att på något sätt tävla i stadens kvalitetsutmärkelse.

Kundnöjdhet interna hyresgäster			66		2009
---------------------------------	--	--	----	--	------

- (fastighetsnämnden)
- Uppfylls helt

Kommentar: Mätning sker under hösten 2009. Kontoret räknar med att uppnå årsmålet.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Tillgängligheten i nämndens lokaler ska förbättras	2008-01-01	2010-12-31	

Kommentar: Av de riktade tillgänglighetsåtgärderna som kontoret ska genomföra, vilka omfattar 5 mnkr, har drygt hälften påbörjats. De åtgärder som genomförs är bland annat handikappramper på parklekar samt tillgänglighetsanpassning av hissar och toaletter.

- Utarbeta en plan för underhållsbehovet

2009-01-01 2009-12-31

Kommentar: En struktur och arbetsmetod har tagits fram tillsammans med en planeringsmall för hur underhållsbehovet ska identifieras. Arbete pågår att inventera samtliga kontorets byggnader och för närvarande pågår arbete med 65 stycken av dessa.



NÄMNDMÅL:

Vi ska öka vår affärsmässighet och effektivitet samt förbättra styrning och uppföljning.

● Uppfylls helt

Genom att för alla viktigare fastigheter arbeta fram affärsplaner som kan ligga till grund för en bra utveckling skapas förutsättningar för en bättre ekonomisk utveckling och värdetillväxt.

Förbättrade resultatmodeller och tydliga och relaterade avkastningskrav nedbrutet per fastighet förbättrar styrning och uppföljningen för alla budgetansvariga.

Kontoret håller på att genomföra en analys av nämndens skogsinnehav i kranskommunerna med fokus på ökad direktavkastning genom effektivare kontroll och styrning, samtidigt som de höga naturvärdena bibehålls.

Som ett led i detta arbete kommer kontoret under året att handla upp nya skogsbruksplaner som ska ligga till grund för ett nytt inriktningsärende för skog- och markskötsel.

Med utgångspunkt i en genomförd analys av skogsinnehavet, nya skogsbruksplaner och ett nytt inriktningsärende kommer en upphandling av skogsskötsel att ske under hösten och vara i drift under januari 2010.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
<input type="checkbox"/> Andel positiva resultatnetton ska öka			10 %	2009
● Andel projekt som handlas upp som totalentreprenad	88	80	30	Tertial 2 2009
<input type="checkbox"/> Prisavvikelse inom kund- och kontorservice i förhållande till framtaget <input type="checkbox"/> genomsnittspris för likartade tjänster/produkter (maximalt)			+/-5 %	2009
● Vakansgrad i hyresbeståndet ska vara mindre än 5 %	4,6	4,8	5 %	Tertial 2 2009

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> Anpassa ekonomiadministrationen vid övergång till serviceförvaltningen 	2009-01-01	2009-12-31	
<p>Kommentar: Överföringen till Serviceförvaltningen genomförs per den 15 september varvid tre tjänstemän från fastighetskontoret tillträder motsvarande tjänster hos serviceförvaltningen. Genomgång av arbetsmoment och rutiner som blir kvar på fastighetskontoret pågår.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> Etablera affärsplan för fastigheterna 	2009-01-01	2009-12-31	
<p>Kommentar: Se aktiviteten "Ta fram affärsplaner för kontorets fastigheter" under nämndmålet "Vi ska drivas och förknippas med intressanta utvecklingsprojekt".</p>			
<ul style="list-style-type: none"> Genomföra en översyn av prisbilden hos kund- och kontorservice 	2009-05-08	2009-12-31	
<p>Kommentar: En projektgrupp är tillsatt och arbetar för närvarande med översynen vilken sker genom benchmarking mot andra liknande verksamheter.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> Specificera lönsamhetskrav för våra fastighetskategorier och områden 	2009-01-01	2009-12-31	
<p>Kommentar: De centrala avkastningskraven för hela fastighetsnämnden diskuteras med stadsledningskontoret. Fördelningen av avkastningskrav mellan olika fastighetsgrupper och fastigheter på ett mera ändamålsenligt sätt beräknas kunna hanteras till verksamhetsplanen för 2010.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> Uppgradera fastighetssystemet L.E.B 	2009-01-01	2009-12-31	
<p>Kommentar: Kontoret ska uppgadera fastighetssystemet L.E.B från version 3 till version 4. Detta för att dra nytta av de förbättringar som finns i den nya versionen.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> Utveckla en strategi för kontorets entreprenadupphandlingar 	2009-06-01	2009-12-31	
<p>Kommentar: Strategi för kontorets entreprenadupphandlingar implementeras under hösten i den nya organisationen. Övergång sker till i huvudsak totalentreprenader. Ramavtal är under upphandling av integratörsentreprenör, arkitektkontor och tekniska konsulter. Objektsupphandling ska ske i de fall längre planeringstider finns.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> Utveckla struktur, form och rutiner för ekonomisk styrning och uppföljning 	2009-01-01	2009-12-31	



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
----------------------	------------	-----------	-----------

Kommentar: Arbetet med rapporter för ekonomisk uppföljning och styrning pågår med anledning av den genomförda omstruktureringen av förvaltningen Vidareutveckling kommer att göras bl.a. tillsammans med framtagandet av de affärsplaner som är under framtagande under året. Till verksamhetsplanen hösten 2009 kommer förändringar göras i ansvaret för olika delar i fastigheternas budgetarbete och resultat i verksamheten.

Synpunkter och klagomål

Fastighetskontoret har relativt lite kontakt direkt med stadens medborgare. Vanlig felanmälan på hyresobjekt görs till kontorets växel för felanmälan och diarieförs inte utan åtgärdas enligt fastställda rutiner. Klagomål på klotter görs till trafikkontorets driftcentral och åtgärdas inom stadens program för skyndsam klottersanering.

Under första tertialet 2009 registrerades 98 klagomål, vilket var en stor ökning mot förra året. Många av klagomålen rör affärsförhållandet mellan hyresgästen och fastighetskontoret, exempelvis ändring av arrendevillkor på bl.a. Näslandet samt genomförda eller planerade försäljningar. Under andra tertialet 2009 registrerades 30 klagomål, vilket är en mer "normal" nivå hos fastighetskontoret. Största andelen rör klagomål på ändrade hyresvillkor/hyresnivåer. Klagomålen överlämnas till respektive förvaltare för utredning. Hyrestvister avgörs i arrende- och hyresnämnden. Några av klagomålen föranleder ingen åtgärd alls eftersom det kan röra enskildas åsikter om kontorets verksamhet, vilken är beslutad av nämnd och kommunfullmäktige.

Övrigt

Sjukfrånvaro

Insatser vid upprepad korttidssjukfrånvaro

Fastighetskontoret har en relativt låg korttidssjukfrånvaro. Sjukfallen är i stort sett engångsfall.

Kontorets målsättning vid upprepad korttidssjukfrånvaro är bland annat att genomföra ett tidigt samtal mellan chef och medarbetare. På det sättet kan kontoret förebygga ohälsa genom att tidigt identifiera, planera och genomföra åtgärder i syfte att förkorta sjukskrivningar.

Insatser vid upprepad långtidssjukfrånvaro

Kontoret har haft fyra långtidssjukfall fram tom maj 2009, varav en och samma medarbetare stod för två av sjukfallen. Av de övriga två fallen har en person gått upp till heltidsarbete.

För att hålla nere den arbetsrelaterade långtidssjukfrånvaron försöker kontoret vara observant på ”tidiga signaler” och vidta de åtgärder som kan vara nödvändiga för att undvika långtidssjukskrivningar. Det kan handla om åtgärder i arbetsmiljön, kontakter med företagshälsovården etc.

Effekter av insatserna

Som framgår ovan har fastighetskontoret inte några stora problem med sjukfrånvaron. Med de insatser som sätts in går det att se en nedåtgående trend med lägre sjukfrånvaro. Det är svårt att se om kontorets enskilda insatser har bidragit till en lägre sjukfrånvaro då den hela tiden varit relativt låg eller om Försäkringskassans hårdare sjukskrivningsregler kan ha betydelse.

Lärdomar från arbetet med sjukfrånvaron

Kontoret ser att det är viktigt att arbeta förebyggande med sjukfrånvaro och i ett tidigt stadium reagera och vid behov sätta in rehabiliteringsåtgärder. Det är även viktigt att följa upp och utvärdera de insatser och åtgärder som sätts in. Även chefernas engagemang har stor betydelse.

Kontorets fortsatta arbete 2009

Kontorets målsättning är att fortsätta arbeta förebyggande för att ytterligare minska sjukfrånvaron och bli ännu bättre på att upptäcka och reda ut exempelvis arbetsmiljöproblem som kan leda till sjukfrånvaro. Vi ska även fortsätta med det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Hur den nya influensan kommer att slå mot sjukfrånvaron är fortfarande ovisst men i arbetet med att utarbeta en krishanteringsplan med anledning av influensan ingår att sprida information om hur man förebygger smittspridning.

Konkurrensutsättning mm

Beskrivning av kontorets arbete med konkurrensutsättning mm beskrivs i bilagan "aktivitetsplan för upphandling och konkurrens".

Information enligt MBL

Information angående denna tertialrapport har givits enligt MBL den 10 september 2009.