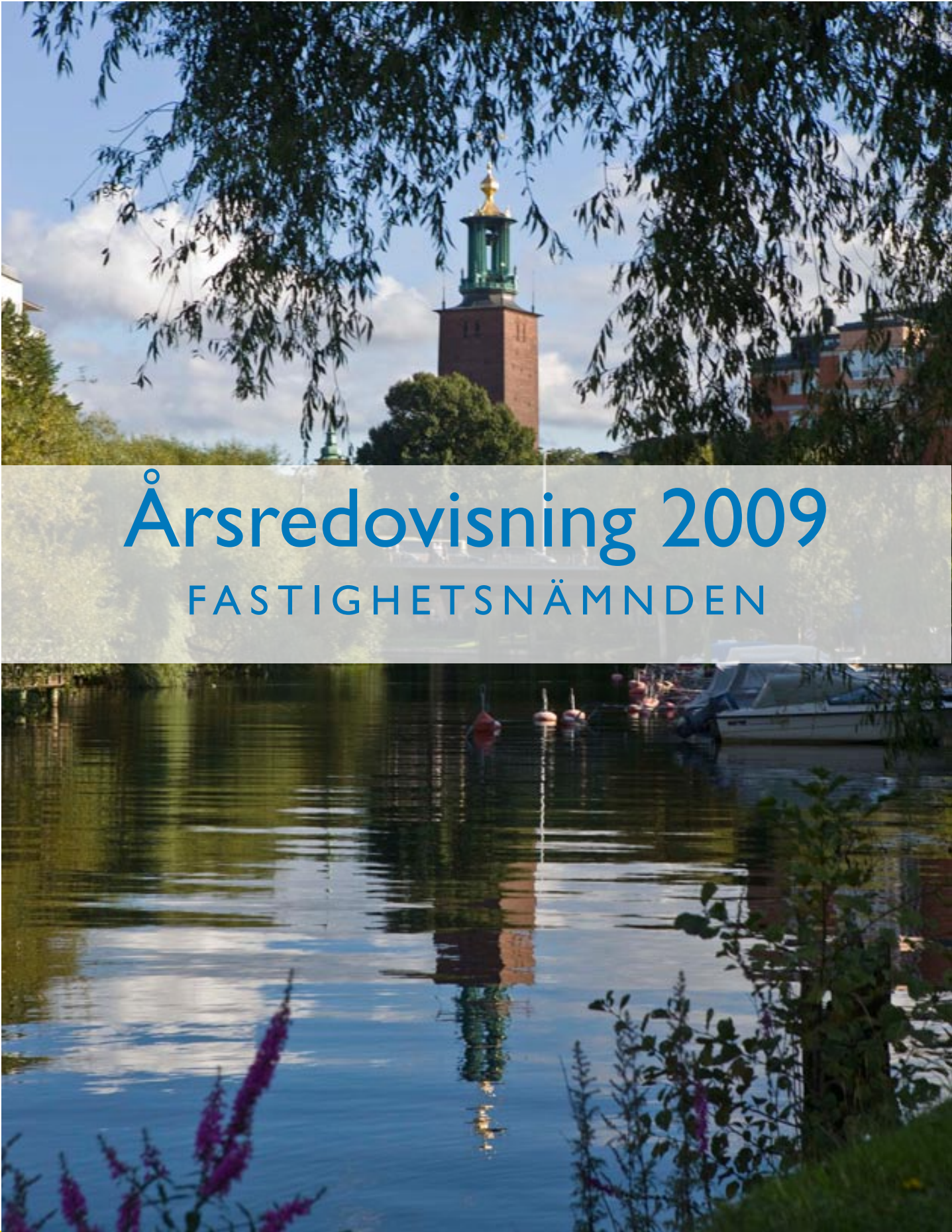




Årsredovisning 2009

FASTIGHETSNÄMNDEN



FASTIGHETSKONTORET

www.stockholm.se/fsk



Christer Jansson (bokslut), 08-508 270 86
christer.jansson@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-02-09

Johan Nilsson (verksamhetsberättelse), 08-508 270 15
johan.nilsson@fsk.stockholm.se

Årsredovisning 2009

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till årsredovisning för år 2009.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna årsredovisningen till kommunfullmäktige.

Torbjörn Johansson

Anita Granlund

Sammanfattning

Fastighetskontoret har utifrån stadsledningskontorets anvisningar utarbetat en ekonomisk och verksamhetsmässig årsredovisning för 2009.

Kontoret har god måluppfyllelse på såväl kommunfullmäktiges inriktnings- och verksamhetsmål som nämndens egna mål.

Ärendet är behandlat i förvaltningsgruppen 2010-01-25.



Årsredovisning 2009 fastighetsnämnden

Sammanfattande analys

Stärkt kundfokus, lönsamhet, samt renodling och förädling av fastigheterna har varit prioriterat under 2009. Detta har skett utifrån kontorets vision "ett Stockholm i Världsklass - där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck".

För att på ett bra sätt kunna uppfylla målsättningen har kontoret organiserats om. I detta ingår att stärka driftorganisationen, den del av kontorets verksamhet som har direktkontakt med hyresgästerna. Kontoret har tagit fram en omfattande utbildningsplanering utifrån de utbildningsbehov som finns. En strategi som bland annat syftar till att stärka kontorets varumärke som arbetsgivare har utarbetats under året.

Planer pågår för att stärka salutorgen och saluhallarna. Arbetet sker i nära samarbete med torghandlarna, hyresgästerna, samt andra fastighetsägare och samarbetspartners. Det populära nyhetsbladet "Avtryck" har distribuerats till samtliga hyresgäster och andra intressenter. Kontoret fortsätter förbättra tillgängligheten till lokalerna.

Arbete pågår för att ta fram affärsplaner för kontorets fastigheter. För att få ett bra grepp om det långsiktiga underhållsbehovet och kunna samordna de upphandlingar som ska göras för att genomföra underhållsprojekten pågår arbetet med att ta fram en flerårig underhållsplan.

Under 2009 antogs en ny samlad strategi för energibesparing. Inom miljöområdet pågår många olika insatser.

Nämnden redovisar ett nettoresultat på +18,9 mnkr, en resultatförbättring med +51,3 mnkr mot kommunfullmäktiges budget på -32,4 mnkr. Resultatprognosen i tertialrapport 2 uppgick till 11,7 mnkr. Omsättningen har ökat med 74,7 mnkr och rörelsekostnaderna har minskat med -15,5 mnkr.

Bilagor

Bilaga 1 - Resultaträkning 2009

Bilaga 1a - Resultaträkning avvikelser

Bilaga 2 - Balansräkning 2009

Bilaga 3 - Specifikation av avvikelser 2009

Bilaga 4 - Investeringar 2009

Bilaga 5 - Verksamhetsmått och nyckeltal 2009

Bilaga 6 - Fastighetsförsäljningar och köp 2009

Bilaga 7 - Redovisning mångfald och jämställdhetsarbete 2009

Bilaga 8 - Uppföljning av intern kontroll 2009

Verksamhetens omsättning uppgår till 1 066,4 mnkr, 74,7 mnkr över budget och en ökning med 84,2 mnkr jämfört med 2008 års utfall. I intäkterna ingår ersättning från finansförvaltningen 30,8 mnkr för nedskrivning av fastigheten Kvarnberget 1 som rivs. Kostnaderna uppgår till 622,3 mnkr, en minskning med 15,5 mnkr mot budget men en ökning med 4,1 mnkr jämfört med utfall 2008. Kostnaderna för planerat underhåll uppgår till 113,7 mnkr vilket understiger budget med 31,3 mnkr och understiger utfallet för 2008 med 23,3 mnkr. Den genomsnittliga kostnaden planerat underhåll per kvadratmeter uppgår till 145 kr, en minskning med 34 kr per kvadratmeter mot 2008.

Brandstationer som övertogs vid årsskiftet 2008/2009 har ca 13 mnkr i både minskade intäkter och kostnader.

Kapitalkostnaderna överstiger budgeten med netto 36,0 mnkr. Ökade avskrivningar uppgår till 55,7 mnkr och minskade räntekostnader till 19,7 mnkr. I avskrivningarna ingår nedskrivning av Kvarnberget 1 (Rinkeby) och upparbetade projektkostnader för Stadsbiblioteket med 53,7 mnkr.

Räntenettet har förbättrats med 19,7 mnkr vilket beror högre effekt av flödesräntor, avyttringar och lägre investeringsvolym. I räntekostnaderna ingår kreditivräntor (ränta för pågående investeringar) med 4,2 mnkr, en minskning med 3,1 mnkr mot budget.

Kreditivräntan erhålls från finansförvaltningen och påverkar nettoavkastningskravet och medför en uppjustering med motsvarande belopp (3,1 mnkr) till 69,0 mnkr.

Av nämndens investeringsbudget om 430 mnkr har 163,1 upparbetats. Den enskilt största investeringen är nybyggnation av ridhus i Ågesta. I budgeten ingick större investeringar i energiinvesteringar, Kulturhuset, Slakthusområdet och i brandstationerna som av olika anledningar inte har beslutats och genomförts under året. Investeringsprognosen i tertialrapport 2 uppgick till 177,7 mnkr en avvikelse med ca 8 procent mot årets slutliga utfall.

Fastigheter har sålts för ett belopp av 403 mnkr och reavinsten för dessa uppgår till 300 mnkr. Dessa vinster redovisas i sin helhet till finansförvaltningen.

Nämnden äger fastigheter till ett bokfört värde om 4 503 mnkr vid 2009 års slut. Antalet anställda uppgick vid årets slut till 123. De anställdas medelålder uppgick till 51 år, samma ålder som 2008. Fördelningen mellan män och kvinnor uppgick till 61 procent män och 39 procent kvinnor. Sjukfrånvaron har fortsatt sjunka och uppgick till 3,1 procent.

Nämndens arbete under året

Nämnden har haft 10 sammanträden under året.

Sammansättningen under perioden 2009-01-01 – 2009-12-31 har varit följande:

Ordförande Kristina Alvendal (M)

Vice ordförande Martin Michel (MP)

Ledamöter

Yvonne Fernell-Ingelström (M)

Ingvar Snees (M)

Lennart Jansson (M)

Tomas Persson (M) t.o.m. 2009-09-28

Anna Wersäll (M)

Luke Cook (M) f.o.m. 2009-09-28

Björn Ljung (FP) t.o.m. 2009-04-20

Per Altenberg (FP) f.o.m. 2009-04-20

Bengt Sandberg (S)

Håkan Wahlén (S) t.o.m. 2009-11-22

Katrin Nyström (S) t.o.m. 2009-05-25

Rana Khosravi (S)

Karin Falk (S) f.o.m. 2009-05-25

Mattias Ericson (V)

Ersättare

Mikael Eriksson (M)

Camilla Lindberg (M)

Luke Cook (M) t.o.m. 2009-09-28

Sten-Åke Larsson (M)

Andreas Eriksson (M)

Victor Wennerholm (M) f.o.m. 2009-09-28

Per Altenberg (FP) t.o.m. 2009-04-20

Daniel Forslund (FP) f.o.m. 2009-04-20

Lars Wyke (KD)

Helene Lilja (S)

Nicklas Nilsson (S)

Karin Falk (S) t.o.m. 2009-05-25

Gunnel Färm (S) f.o.m. 2009-04-20

Ulf Holmlund (S) f.o.m. 2009-05-25

Yildiz Kafkas (MP)

Åke Mezán (V)



Förutom sedvanliga ekonomiska ärenden har nämnden besvarat remisser, skrivelser och har godkänt lägesrapporter vid t.ex. ombyggnationer. Nämnden har tecknat markanvisningsavtal och ändringsavtal för tidigare försäljningar.

Nämnden har under året beslutat om överföring av fastigheten Ormen 9, Peter Myndes Backe på Södermalm, fem fritidshus längst Vårbackavägen i Skärholmen och fastigheten Brandstegen 1, Bäckavägen 1 i Midsommarkransen till exploateringsnämnden samt beslutat om överföring av garage, bl.a. Konserthusgaraget på Sveavägen och Slottsbacksgaraget på Slottsbacken, till Stockholm Stads Parkerings AB.

Fastigheten Lehusen vid Fatburs Kvarnsgatan har överförs från Stockholms Stads Parkerings AB till fastighetsnämnden och nämnden har även förvärvat bostadsrätter för gruppbofastad inom fastigheten Skagafjord 1.

Nämnden har, efter att ha uppdragit fastighetskontoret under våren att ta fram förslag på vidare arbete med energieffektivisering av nämndens fastighetsbestånd med hjälp av Energy Performance Contracting (EPC), senare under året godkänt kontorets förslag till strategi. Nämnden har också gett kontoret i uppdrag att uppföra Kristinebergs strandpaviljong på nordvästra Kungsholmen, genomföra en ombyggnad av Klarascenen åt Stadsteatern samt att genomföra en om- och tillbyggnad av Ågesta utbildnings- och övningsanläggning. Kontoret har vidare fått i uppdrag av nämnden att genomföra upphandling av två driftentreprenader för Slakthusområdet och finna ny lokalisering för tekniska nämndhuset på Kungsholmen, samt att genomföra projektering för ombyggnad i samband med renovering av Hötorgshallen (delprojekt 1) respektive utreda delprojekt 2 och 3, tillbyggnad vid Sergelgatan och upprustning av Hötorgsgaraget. Under slutet av året gav nämnden kontoret i uppdrag att utreda utveckling och upprustning av Östermalms saluhall.

Fastighetsnämnden beslutade under året att upplåta en bergtäckt på fastigheterna Västnora 4:22 och Västnora 4:1 i Haninge kommun med en arrendetid om 25 år.

Därutöver har försäljningar av fastigheter genomförts i Haninge kommun (Västnora Gård, Stora Hållsättra och Stora- och Lilla Vädersjö), Botkyrka kommun (Malmsjö Gård, Noling Gård och Norrga Gård), Ekerö kommun ("Stenhuggarbyn" och "Stenbrottet"), Vallentuna kommun (Lappdal Gård, Husa Gård, Lindholmens Gård och Sundby Gård), Norrtälje kommun (Sommargården Sunda), Upplands-Bro kommun (Lindormnäs Gård) och Nynäshamn kommun (Österby Gård, Lövtorp Gård och fastigheten Fullbro 2:5 med överlåtelse genom fastighetsreglering av fastigheterna Fituna 2:1, Anneberg 1:1, Fräcksta 4:1, Fullbro 8:1, Källsta 1:9 och 3:4, Mora 3:1, Stenby 1:2, 2:1 och 3:1).

Nämnden beslutade att riva fastigheten Kvarnberget 1 i Rinkeby.

Nämndanknutet handikappråd

I staden verkar 28 handikappföreningar. Genom handikappråden kanaliseras värdefull kunskap och erfarenhet från dessa föreningar till stadens verksamhet. Det gemensamma handikapprådet vid fastighetsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Förtroendevalda

Ordförande

Stefan Mattsson

SRF-SRF Stockholms stad

Vice ordförande

Britt-Marie Karlsson

HSO/FEB
(Elöverkänsligas förening i
Stockholms län)

Ledamöter

Britt-Inger Stjernström

HSO/R – Reumatikerföreningen
Stockholm

Seppo Mälkki

RSMH-RSMH Stockholms läns distrikt
(Riksförbundet för social och
mental hälsa)

Leenu Hernejärvi

HSO/Astma – Astma- och allergiföreningen i
Stockholm

Pelle Kanbjer

SDF – Stockholms dövas förening

Sebastian Nikula

DHR Stockholmsavdelningen

Det gemensamma handikapprådet vid fastighetsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden har under 2009 hållit sex sammanträden. Därutöver har rådet deltagit i ett presidiummöte som hölls gemensamt med stadsbyggnadsnämndens och exploateringsnämndens och trafik- och renhållningsnämndens och Stockholm Parkerings handikappråd.

På rådets sammanträden har frågor avseende tillgänglighet inom båda nämndernas verksamhetsområden behandlats.



Ärendets struktur

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. Stockholmare ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv
4. Stockholmare 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 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 förbättra styrning och uppföljning

Fastighetskontoret ska, enligt stadsledningskontorets anvisningar, kommentera de tre inriktningsmålen, de sju målen för verksamhetsområdet samt nämndens egna mål.

Utöver nämndens fem mål antogs i verksamhetsplanen även ett antal indikatorer och aktiviteter för året. Indikatorer är objekt som mäts för att bedöma



måluppfyllelsen. Aktiviteter är de konkreta åtgärder som kontoret ska göra för att bidra till god uppfyllelse av indikatorer och mål.

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.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

Fastighetskontoret arbetar för att lyfta fram Stockholm som en attraktiv stad. 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:

1.1 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 nämnden erhållit nya enhetliga regler och taxor för stadens torghandel. Kontoret deltar i ett samarbete med fastighetsägarna runt Brunkebergstorg och andra förvaltningar i staden för att gemensamt utveckla torget 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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Kundnöjdhet, externa ◆ hyresgäster (fastighetsnämnden)	61	66		2009
Andel upphandlad ● verksamhet i konkurrens (alla nämnder)	20,37 %	13,5 %	30 %	2009

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 företagarcentra i något ytterstadsområde

2009-01-01 2009-12-31

Kommentar: Samverkan med kulturförvaltningen angående lokaler och kulturföretag har diskuterats. Akalla Gård, Husby gård, Spånga Folkan och Rinkeby Folkets hus är några av dessa. Projektet har ännu inte genomförts.

- Slakthusområdet vid Globen ska utvecklas mot ett för stockholmarna mer tillgängligt livsmedelsföretagarcentrum - "Matstaden"

2008-01-01 2010-12-31

Kommentar: Söderstaden 2030 ska beslutas av kommunfullmäktige. Söderstaden ska utvecklas till ett centrum för upplevelser, nöjen och evenemang i världsklass.

Fastighetsnämnden är den största fastighetsägaren i Slakthusområdet, som ingår i vision Söderstaden. Slakthusområdet utvecklas 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.

Restaurangakademien flyttade i maj 2009 till nyrenoverade lokaler i det ursprungliga Slakthusområdets panncentral.

NÄMNDMÅL:

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

- Uppfylls helt

Fastighetskontoret utvecklar 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.

Fastighetskontoret fortsätter med sitt nyhetsbrev kallat "Avtryck" och sprider genom detta information om fastighetskontoret och pågående utvecklingsprojekt.

Under året har affärsplaner tagits fram för de första 50 utvalda fastigheterna.

Ett flertal intressanta utvecklingsprojekt pågår, till nytta och nöje för Stockholm, bl.a. läsesalongen i Kulturhuset och utvecklingen av Hötorgshallen och Östermalmshallen.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
----------------------	------------------	--------	--------

Antal publika eller stadsgemensamma projekt som svarar mot Vision 2030	7	5	Årsredovisning 2009
--	---	---	---------------------

Kommentar: Hötorgshallen, Östermalmshallen, Tekniska Nämndhuset, Samverkanscentralen, Slakthusområdet, Klarascenen vid Stadsteatern och Läsesalongen i kulturhuset.

Beslut om minst tre större projekt	3	3	Årsredovisning 2009
--	---	---	---------------------

Kommentar: Hötorgshallen, Östermalmshallen och Tekniska Nämndhuset.

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

Delta i minst ett forskningsprojekt	2009-01-01	2009-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: Kontoret deltar i ett projekt kallat "Milestone" vid Kungliga Tekniska Högskolan (KTH) för effektivisering av energitekniska system i byggnader.

Påbörja projekt med virtuell skyltning i kulturhuset (inom ramen för stadens program för e-tjänster)	2009-01-01	2009-12-31	
--	------------	------------	--

Ta fram affärsplaner för kontorets fastigheter	2009-01-01	2009-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar: Affärsplaner med analys och åtgärdsförslag har färdigställts för 50 fastigheter. Affärsplanerna används som underlag inför hyresnivåjusteringar, investeringar m.m.

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. Se under övriga rubriker i årsredovisningen.

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 inkluderad intern och extern kommunikation kring de projekt kontoret driver.

NÄMNDMÅL:

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

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontoret har en hög ambition för service och tillgänglighet. Kontoret ska ge svar så snabbt som möjligt, via telefon, brev eller e-post. Återkoppling efter felanmälan ska ske.

Det handlar om allt från en bra telefonkultur, återkoppling till kunders önskemål, utveckla hemsidan, liksom att skapa e-tjänster för kunderna. Ny reception i Kanalhuset har ökat servicenivån för kontorets besökare. Under året beslutade kontoret att avskaffa de fasta telefonerna till förmån för ett helt mobilt system. Det kommer att medföra en ökad tillgänglighet hos kontorets medarbetare.

För att få en bättre skötsel av fastigheterna och förbättra kundrelationerna är kontorets bestämda uppfattning att driften i huvudsak ska skötas av egen personal. Kontoret har därför under året förstärkt sin driftorganisation med ett antal nya funktioner samt ersatt inhyrd driftpersonal med egen fast personal.

Under hösten 2009 har fastighetskontoret genomfört en nöjd-kundundersökning.

Fastighetskontoret får totalt sett ett NKI på 59 vid årets mätning, vilket är samma NKI som vid föregående mätning (2007).

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
----------------------	------------------	--------	--------

■ Andel återrapporterade felanmälningar till kund	0	75 %	2009
---	---	------	------

Kommentar: Inga mätningar har kunnat genomföras under året. När indikatorn skapades inför verksamhetsplanen 2009 påbörjades också ett arbete att utveckla fastighetssystemet så att andelen återrapporteringar skulle kunna mätas. Detta arbete, liksom utbildning av såväl egen personal som inhyrda underentreprenörer, blev dock betydligt mer omfattande än vad som förespåtts. Nu finns däremot en rutin och en teknisk lösning för denna uppföljning och kontoret kommer arbeta med frågan framledes som en del i arbetet med förbättrade kundrelationer.

◆ Anträffbarheten på telefon i %	61	70 %	Årsredovisning 2009
----------------------------------	----	------	---------------------

■ Nöjd-Kund-Index (NKI), arrenden	43	60	2009
-----------------------------------	----	----	------

● Nöjd-Kund-Index (NKI), kund- och kontorsservice	83	79	2009
---	----	----	------

● Svarstid växel, inom antal signaler	3,5	4	Årsredovisning 2009
---------------------------------------	-----	---	---------------------

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

■ Genomföra NKI-undersökning och minst två direktriaktade kundenkäter	2009-01-01	2009-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: Någon direktriaktad kundenkät har inte gjorts.

■ Inrätta ny lösning för besöksmottagning i kanalhuset	2009-01-01	2009-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar: Kontoret har skapat en trevlig, öppen och bemannad reception samtidigt som kontorsförtätning och omdisponering av ytor har skett.

■ Upprätta och kommunicera samarbete/dialog med våra nyckelkunder	2009-01-01	2009-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: Ett arbete med kommunikationsplaner pågår.

■ Utbilda och skapa riktlinjer för kundvård (inom ramen för FSK-skolan)	2009-01-01	2009-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: Kontoret prioriterar utbildning inom kundvård för personalen vid driftenheten och förvaltarna vid fastighetsavdelningen. Insatserna genomförs under 2010.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Utreda förutsättningar för att erbjuda platser på webbplatsen stockholm.se där information och dialog kan skapas av webbplatsens besökare	2009-01-01	2009-12-31	
Utreda förutsättningarna för att skapa "min verksamhets sidor" på kontorets webbplats för kontorets kunder	2009-01-01	2009-12-31	
Kommentar: Syftet är att öka servicen till kunderna genom kundspecifika tjänster på webbplatsen såsom exempelvis kommande hyresavier och elförbrukning.			
Utveckla möjligheter för att göra felanmälan via kontorets webbplats	2009-01-01	2009-12-31	
Kommentar: Kontoret har ansökt om ekonomiskt bidrag för att kunna bygga upp en webbplats för att felanmäla sin lokal via webben.			

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Jobb istället för bidrag

● Uppfylls helt

Kontoret deltar vid exempelvis KTH:s arbetsmarknadsdagar för att erbjuda högskolestuderande praktikplatser och möjlighet att skriva examensarbeten. Kontoret erbjuder även sommarjobb till skolungdomar.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder)	0 st	2 st	1 400 st	Årsredovisning 2009
Kommentar: Kontoret har träffat och fört dialog med Jobbtorg Stockholm om praktikplatser inom kontorets driftenhet. Några kandidater med lämpliga kvalifikationer har dock inte kunnat matchas av Jobbtorg Stockholm.				

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas

◆ Uppfylls delvis

Kontoret har under perioden upprättat och antagit en miljöinriktning och en strategi för energieffektivisering. Dessa styrdokument bygger på stadens övergripande miljö- och energimål och beskriver kontorets inriktning för miljö- och energiarbete. Kontoret har förstärkt organisationen för att optimera drift och energianvändning.

Miljömallar för byggprojekt har reviderats för att även fungera för totalentreprenader. Rutiner har kompletterats med mall som ska hjälpa projektledarna beställa miljöinventering inför rivning och ombyggnad. Kontorets riktlinjer för energieffektiv projektering har också reviderats under året.

Miljöstyrning och uppföljning har genomförts i 13 byggprojekt. Miljökrav har ställts vid upphandling och miljöronder har genomförts på byggarbetsplatsen. Kontroll av kemiska byggprodukter har genomförts i sex byggprojekt. Produkterna har kontrollerats mot miljöbedömningssystemet Byggvarubedömningen. Totalt har kontroll gjorts på 159 produkter, av dessa var 79 % godkända enligt databasen.

Riktlinjer för resor vid fastighetskontoret har upprättats och beslutats i nämnden under året. Avsikten med resepolitiken är bl.a. att effektivisera fastighetskontoret tjänsteresor och transporter, och på detta vis nå ekonomiska och miljömässiga fördelar samt främja personalhälsan.

Under året har kontorets anställda som kör mer än 50 mil/månad i tjänsten utbildats i miljöanpassad körning, "ecodriving". Deltagarna har fått lära sig köra ekonomiskt och miljöanpassat, vilket bidrar till att miljöbelastningen från tjänstetransporterna minskar.

Fastighetskontoret ska enligt lag besiktiga oljecisterner samt inventera och sanera PCB. Under året har kontoret identifierat 80 oljecisterner. 43 av dessa är besiktigade. Återstående 37 cisterner kommer att besiktigas under 2010. Fastighetskontoret har inventerat PCB i 57 av kontorets fastigheter. Det återstår tre misstänkta fastigheter som ska inventeras under 2010. Av de inventerade fastigheterna har PCB-haltiga fogar konstaterats i fem fastigheter.

Nya skogsbruksplaner för fastighetskontorets skogsbestånd färdigställdes under hösten, planerna avser tiden 2009 till 2018. Skogsbruksplanerna är ett verktyg i planeringen av skogsskötseln och ger en samlad kunskap om skogsfastighetens produktions- och naturvärden. Syftet är att hitta en balans mellan ansvarsfull naturhänsyn, friluftsliv och skogsskötsel.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel av stadens fordon som använder dubbade däck (alla nämnder)	0 %	1 %	50%	2009
Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder)	100 %	100 %	100 %	2009
Kommentar: Kontorets personal sorterar ut papper, kartong, batterier, metall, glas, hushållssopor och elektronik. Sorteringsgraden går inte att följa upp då flera fraktioner fraktas till grannfastighetens system för källsortering innan borttransport.				
Andel av verksamheter som har ett systematiskt arbete för effektiva resor och transporter (alla nämnder)	100 %	100 %	100 %	2009
Kommentar: Kontorets har satt upp mål för transportererna, målen följs upp och utfall analyseras. Kontorets personal har tillgång till miljöbilar i tjänsten, kontoret uppmanar personalen att transportera sig kollektivt och följer systematiskt upp transportererna. Under året har kontoret upprättat och antagit en resepolicy. Kontoret ska klimatkompensera flygresor och alla som kör över 50 mil per månad har genomfört utbildning i ecodriving.				
Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder)	81 %	85 %	85 %	Årsredovisning 2009
Kommentar: Brist på gas vid tankställen på grund av ökat antal gasbilar inom staden har bidragit till att andelen förnyelsebart drivmedel som tankats 2009 minskat jämfört med 2008.				

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder)	100 %	95 %	90 %	Årsredovisning 2009
Kommentar: Av kontorets 23 miljöfordon drivs 9 st med gas, 10 st med etanol och resterande 4 st bilar är så kallade hybrider. Kontoret leasar också ett specialfordon för transport i skogsterräng, detta fordon drivs med diesel.				
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 %	100%	2009
Elförbrukning (alla nämnder)	55 000 000 kWh	50 000 000 kWh	minska	2009
Kommentar: Den mängd el kontoret köpt 2009 är densamma som för 2008. Mängden el som försett Slakthusområdet har minskat. Kontoret har bland annat förvärvat brandstationer och bergrum. Av den el som kontoret köper ingår till viss del verksamhetsel. Denna del har kontoret svårt att påverka då den är beroende av hyresgästernas verksamhet.				

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Energianvändning för värme och varmvatten i stadens byggnader och anläggningar	130,92 kWh/kvm	145 kWh/kvm	minska	2009

Kommentar: Energianvändningen för värme och varmvatten är densamma 2009 jämfört med 2008. Under året har arbetet med energiuppföljning påbörjats och den yta som följts upp är större jämfört med den yta som redovisades 2008. Värmeanvändning har följts upp för ca 522 515 kvm Atemp. Dessa 522 515 kvm omfattar 94 fastigheter (120 byggnader).

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Energieffektiviseringsinvesteringar ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet	2008-01-01	2010-12-31	

Kommentar: Kontoret har under året upprättat en strategi för energieffektivisering som sträcker sig till 2015. Strategin antogs av fastighetsnämnden den 20 oktober 2009 och bygger på stadens övergripande miljö- och energimål. Målsättningen med kontorets nya strategi för energieffektivisering är att till 2015 minska koldioxidutsläppen med minst 12,5 % jämfört med 2008, detta motsvarar ca 3 300 ton koldioxid. Kontoret har under hösten 2009 påbörjat planeringen av energieffektiva åtgärder. Totalt omfattas ca 60 fastigheter av energieffektivisering och ca 30 fastigheter av konvertering från gas eller olja, motsvarande totalt ca 400 000 kvm. En intern organisation (energigrupp) har tillsatts för att driva projektet.

NÄMNDMÅL:

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

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontoret äger uppskattningsvis 389 besiktningspliktiga byggnader omfattande ca 425 000 kvm som ska energideklarerar. Av dessa besiktigades 280 000 kvm 2008 och 55 000 kvm 2009, detta motsvarar 96 byggnader. Ca 90 000 kvm, motsvarande 293 byggnader, återstår och kommer att deklarerar under första halvan av 2010.

Solcellerna på Stadsteaterns tak har utvärderats i ett examensarbete under våren 2009. Anläggningen på Stadsteatern har hög systemverkningsgrad och kan enligt utredningen vara en av de mest effektiva anläggningarna i Sverige. Anläggningen nominerades därför till "Sveriges bästa solcellsanläggning" under 2009. På Stadsteaterns tak sitter 280 kvm solceller som producerar ca

32 500 kWh per år till byggnaden.

I samband med att kontoret ska genomföra stora satsningar på energieffektivisering har utbildning av kontorets driftenhet startat.

Under 2009 har kontorets egna kontorslokaler (Kanalhuset) byggts om. All belysning i reception och entré har bytts till lysdioder, infällda takarmaturer, nedpendlande armaturer mm. Detta har minskat belysningseffekten med 70 %. Tilläggsisolering av vinden är genomförd och ventilationen har byggts om för att skapa ett bättre inomhusklimat. Även uppgradering av styr- och reglersystemet har skett för att få bättre styrning på framför allt ventilationssystemet. Eventuell energibesparing efter genomförda åtgärder följs upp under 2010.

Ytterligare energiåtgärder som genomförts under året är renovering och tätning av fönster i fastigheten Pilträdet 9, byte och renovering av styrventiler i Stadsbiblioteket, åtgärder i styrsystemet i Kulturhuset, rengöring av ventilationskanaler i Hasseln 4 samt byte av vätskekopplad värmeåtervinning till roterande återvinning i ett aggregat i Medborgarhuset 1.

Under året har lysdioder installerats i en korridor i Stadshuset. Detta har minskat den installerade effekten med ca 50 % och samtidigt har ljusstyrkan förbättrats i korridoren från 14 lux till närmare 90 lux. Detta är Sveriges första färdiginstallation med LED för allmänbelysning. Det pågår även projekt med att testa lysdioder i flera andra fastigheter.

Radonmätningar har påbörjats i ett antal av kontorets kontorsfastigheter. Sammanlagt har 100 dosor placerats ut. De radonmätningar som återstod efter kontorets förra mätning har genomförts under årsskiftet och de första resultaten har inkommit. I två av bostäderna låg värdena över 200 Bq/m³. Dessa bostäder har åtgärdats under 2009 och kommer att kontrolleras under kommande mätsäsong 2010-2011.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
Andel av kontorets interna hyresgäster ■ som har erbjudits information om energibesparing	0	-50 %	2009

Kommentar: Kontoret planerar att informera hyresgästerna om energibesparing och vad de kan göra för att bidra till minskad energianvändning i samband med att kontoret genomför energiåtgärder. Detta kommer tidigast att ske under vår/sommar 2010.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
----------------------	------------------	--------	--------

Andelen felanmälan gällande inomhusmiljön ska minska mot 2008	-2	-5 %	2009
---	----	------	------

Kommentar: Andelen felanmälan har minskat jämfört med föregående år.

Användning av fossila bränslen och direktverkande el för uppvärmning ska minska mot 2008	0	-20 %	2009
--	---	-------	------

Kommentar: Konvertering från kontorets olje- och gaseldade anläggningar kommer att ske under vår/sommar 2010. Under 2009 har kontoret tagit fram en sammanställning över kontorets olje- och gaseldade anläggningar. Kontoret eldar med olja i 68 fastigheter och med gas i tre fastigheter. Av dessa planerar kontoret att konvertera cirka 30 stycken. De oljeeldade anläggningar som inte konverteras tillhör fastigheter som ska säljas eller rivas eller utgör reservkraft.

Användning av köpt energi för fastighetsdrift ska minska mot 2008	0	-5 %	2009
---	---	------	------

Driftekonomiska energisparmål för andel av kontorets byggnader större än 1000 kvm	0	100 %	2009
---	---	-------	------

Kommentar: Kontoret har påbörjat arbete med att upprätta driftekonomiska energisparmål för fastigheter över 1000 kvm och hittills har arbetet fokuserat på fastigheternas värmeanvändning. Arbete för att ta fram mål för fastigheternas totala energianvändning kommer att färdigställas under 2010.

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

Bilda ett energi- och miljöstyrningsforum	2009-01-01	2009-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: Kontoret har under 2009 tillsatt en intern organisation för att driva energiarbetet inom kontoret.

Genomföra en informationskampanj om energieffektivisering riktad till hyresgäster och ta fram en broschyr med energispartips	2009-01-01	2009-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar: Förslag på energispartips till hyresgästerna har upprättats under året. Kontoret har för avsikt att informera hyresgästerna hur de kan bidra till att spara energi samtidigt som kontoret genomför planerade energiåtgärder.

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

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| ■ Genomföra energieffektivisering i kontorets fastighetsbestånd | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
|---|------------|------------|--|

Kommentar: Kontoret har under året upprättat en strategi för energieffektivisering som sträcker sig till 2015. Strategin antogs av fastighetsnämnden den 20 oktober 2009 och bygger på stadens övergripande miljö- och energimål.

Målsättningen med kontorets nya strategi för energieffektivisering är att till 2015 minska koldioxidutsläppen med minst 12,5 % jämfört med 2008, detta motsvarar ca 3300 ton koldioxid.

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| ■ Ta fram riktlinjer för kontorets miljöarbete | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar: Kontoret har under perioden upprättat och antagit en miljöinriktning. Miljöinriktningen som sträcker sig till 2012 antogs av fastighetskontorets ledningsgrupp den 8 juni 2009.

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| ■ Utvärdera hittills genomförda energibesparingsåtgärder | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar: Under perioden har kontoret följt upp ett antal av de bergvärmepumpar som installerats och som ersatt gamla oljepannor de senaste åren.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

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

● Uppfylls helt

Fastighetsnämnden fattade våren 2009 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
------------------	------------	-----------	-----------

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| ■ 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. Detta arbete avslutades efter beslut i kommunfullmäktige den 30 november 2009.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.7 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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Antalet bostadsbränder jämfört med år 2007	0 %	0 %	-30 %	Årsredovisning 2009

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Fastighetskontoret förbättrar kvalitet och service till kontorets kunder. Som ett led i detta arbete har kontoret under hösten 2009 arbetat med nya mål, indikatorer och aktiviteter till 2010 års verksamhetsplan. Ett bidrag till valfriheten kan ses i ett arbete att underlätta för hyresgästerna till olika lokal- och hyreslösningar.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.1 Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald

◆ Uppfylls delvis

Kontoret har bedömt att kontakten mellan kund-driftpersonal-förvaltare blir lättare att upprätthålla om driftorganisationen stärks. 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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal genomförda ● personalövertaganden (alla nämnder)	0 st	0 st	20 st	Årsredovisning 2009

Kommentar: Kontoret har informerat om möjligheten till avknoppning men medarbetarna har hittills inte visat något intresse.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

● Uppfylls helt

Kontoret har ändrat organisationen för att stärka fokus på effektivitet, lönsamhet och kundvård. Ökade krav samt pågående generationsväxling har lett till ett behov av att nyrekrytera medarbetare. För att fastighetskontoret ska kunna konkurrera med andra arbetsgivare om de bästa medarbetarna är ett starkt arbetsgivarvarumärke viktigt för att säkra en långsiktig konkurrenskraft.

En strategi har tagits fram för årsplanering, rutiner, roller och ansvar i rekryteringsprocessen och under praktikperioderna. Strategin syftar även till att stärka fastighetskontorets varumärke och att kontoret uppfattas som en attraktiv arbetsgivare. En omfattande utbildningsplan har tagits fram.

Under hösten 2009 har kontoret deltagit i den stadsgemensamma medarbetarundersökningen. Undersökningen är genomförd med Nöjd-Medarbetar-Index (NMI). I samband med undersökningen har även den kommunikativa förmågan hos cheferna mätts.

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

Analys av sjukfrånvaroutvecklingen

Kontorets sjukfrånvaro har minskat från 3,8 procent år 2008 till 3,1 procent år 2009. Minskningen beror på färre antal långtidssjukskrivna år 2009. Korttidssjukfrånvaron är dock högre år 2009 jämfört med 2008 och ökningen är störst under sista tertialet år 2009. Eventuellt kan den nya influensan ha spelat in.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Frisknärvaro (alla nämnder)	47 %	51 %	39%	2009
Medarbetarindex (alla nämnder)	61	68	60	2009
Sjukfrånvaro (alla nämnder)	3,1 %	4 %	6,5 %	Årsredovisning 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. Genom rollbeskrivningar med arbetsrelaterade mål för alla medarbetare har ytterligare steg tagits i arbetet för förväntningar mellan medarbetare och chef. Arbetet med nämndens verksamhetsplan är ett sätt att skapa engagemang och delaktighet kring kontorets verksamhetsutveckling.

Möjligheten till utbildning och andra kompetenshöjande insatser är goda. Kontoret har en aktiv fritidsförening som genomför många uppskattade aktiviteter.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
----------------------	------------------	--------	--------

■ Andel medarbetare med arbetsrelaterade mål	75	100 %	2009
--	----	-------	------

Kommentar: Arbete med arbetsbeskrivningar och arbetsrelaterade mål pågick vid årsskiftet då cirka 75 % av medarbetarna hade dokumenterade mål. Arbetet fortsätter under 2010.

● Andelen rehab-uppföljningar vid upprepad korttidsfrånvaro	100	100 %	2009
---	-----	-------	------

● Antalet praktikplatser och/eller examensjobbare	5	5	2009
---	---	---	------

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

■ Bjuda in kommunala och externa verksamheter för kunskapsutbyte	2009-01-01	2009-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar: En viktig del i kontorets satsning på kompetensutveckling är kunskapsutbyte. Det handlar dels om att ta tillvara varandras kompetens men också att lära av externa parter – såväl privata som kommunala företag och organisationer. Under 2009 har kontoret bjudit in ett antal intressanta föredragshållare till möten med all personal.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
■ Ta fram enkla och tydliga presentationer av kontorets kvalitetsprocesser Kommentar: Kontorets kärnprocesser har dokumenterats och enkla och tydliga presentationer av dessa har tagits fram. Implementering och kommunikation genomförs under våren 2010.	2009-01-01	2009-12-31	
■ Ta fram formerna för FSK-skolan och utbildningsplaneringen Kommentar: En omfattande utbildningsplan har tagits fram utifrån kontorets utbildningsbehov. Utbildningsplanen omfattar utbildning för året liksom utbildningar som ska genomföras kommande år.	2009-01-01	2009-12-31	
■ Utredda förutsättningarna för trådlösa och mobila arbetssätt inom kanalhuset Kommentar: En teknisk utredning samt behovsanalys har gjorts för att utreda förutsättningarna för ett trådlöst nätverk i Kanalhuset.	2009-01-01	2009-12-31	
■ Utveckla och införa nya former för medarbetarsamtal och lönesamtal samt en modell för "individuell utvecklingstrappa" Kommentar: Av rollbeskrivningar framgår målen för respektive år. Målen tas fram i samråd mellan medarbetare och chef och följs upp vid medarbetar- och lönesamtalen.	2009-01-01	2009-12-31	
■ Utveckla rutiner och tydliggöra ansvar för att uppdatera, kvalitetssäkra och hålla register aktuella Kommentar: En uppdelning av det administrativa ansvaret för registervården har skett i samband med genomförandet av Struktur 2010. En fortsatt genomarbetning av register och uppdateringsrutiner planeras för genomförande under våren 2010.	2009-01-01	2009-12-31	
■ Utvärdera och utveckla kontorets friskvårdssatsningar och andra personalförmåner Kommentar: Som ett led i arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare har kontoret sett över och fastställt de friskvårdsinsatser och personalförmåner som erbjuds medarbetarna. I samband med detta har även reglerna för bidrag till motionsaktiviteter fastställts.	2009-02-15	2009-10-30	

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

● Uppfylls helt

Kontoret levererar in det av kommunfullmäktige fastställda avkastningskravet.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens budgetföljsamhet efter ● tekniska justeringar (alla nämnder)	-58,33 %	100 %	100 %	Årsredovisning 2009
Nämndens budgetföljsamhet före ● tekniska justeringar (alla nämnder)	5,2 %	100 %	100 %	Årsredovisning 2009
Nämndens ■ prognossäkerhet T2 (alla nämnder)	61,9 %		+/- 1 %	2009

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

Analys av resultaträkning – Uppföljning av driftbudget

Utgångspunkten för jämförelserna i bokslutet är nämndens budget 2009.
I bilaga 1 redovisas utfallet per avdelning och kategori.

Mnkr	Nämndens budget 2009	Nämndens prognos T2	Nämndens utfall 2009	Avvikelse budget/ utfall (1-3)	Avvikelse prognos / utfall (2-3)
Driftverksamhet					
Intäkter (-)	991,7	1 003,8	1 066,4	74,7	62,6
Hyror och arrenden	879,1	877,3	877,7	-1,4	0,4
Arbeten åt utomstående	7,1	16,7	24,2	17,1	7,5
Media	36,3	36,3	40,7	4,4	4,4
Övrigt	69,2	73,5	123,8	54,6	50,3
Kostnader	-637,8	-614,8	-622,3	-15,5	7,5
Drift	-203,6	-189,4	-177,3	-26,3	-12,1
Media	-104,3	-110,1	-109,9	5,6	-0,2
Större rep./Felavhjälpande underhåll	-22,2	-26,2	-33,1	10,9	6,9
Planerat underhåll	-145,0	-124,6	-113,7	-31,3	-10,9
Arbeten åt utomstående	-7,1	-16,7	-24,3	17,2	7,6
Övriga kostnader	-155,6	-147,8	-164,0	8,4	16,2
Verksamhetens nettokostnader exkl kapital kostnad (resultat 1)	353,9	389,0	444,1	90,2	55,1
avskrivningar	-115,3	-117,9	-171,0	55,7	53,1
internräntor	-204,9	-191,1	-185,2	-19,7	-5,9
Summa kostnader	-958,0	-923,8	-978,5	20,5	54,7
Summa intäkter	991,7	1 003,8	1 066,4	74,7	62,6
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	33,7	80,0	87,9	54,2	7,9
Avkastningskrav / ägartillskott	-66,1	-68,3	-69,0	2,9	0,7
Årets resultat - förändring av eget kapital (resultat 3)	-32,4	11,7	18,9	51,3	7,2

Sammanfattande förklaring till avvikelserna mellan budget och utfall

Nämnden redovisar ett resultat på +18,9 miljoner kronor (mnkr), (nettoresultat 3) en resultatförbättring med +51,3 mnkr mot kommunfullmäktiges budget på -32,4 mnkr. Omsättningen har ökat med 74,7 mnkr och rörelsekostnaderna minskat med -15,5 mnkr.

Kapitalkostnaderna överstiger budgeten med netto 36,0 mnkr, varav ökade avskrivningar uppgår till 55,7 mnkr och minskade räntekostnader till 19,7 mnkr. Här ingår nedskrivning av anläggningar med 53,7 mnkr. I räntekostnaderna ingår kreditivräntor (ränta för pågående investeringar) med 4,2 mnkr, en minskning med 3,1 mnkr mot budget.

Kreditivräntan erhålls från finansförvaltningen och påverkar nettoavkastningskravet och medför en uppjustering med motsvarande belopp (3,1 mnkr) till 69,0 mnkr.

Kommentarer rörande Intäkternas utveckling

Se vidare i bilaga 1a för mer detaljer.

Hysesintäkter

Utvecklingen av hyresintäkterna under året är en nettominskning med -1,4 mnkr. Indexuppräknig, om- och nyförhandlade hyror samt förvärvade fastigheter ökar hyresintäkterna med +29,6 mnkr. Sålda fastigheter, ökad tomställning (på grund av pågående försäljningar) samt minskade hyror från brandförsvaret uppgår till -31 mnkr.

Intäkter från arbeten åt utomstående

Uppdragen från andra förvaltningar under året har ökat med +17,1 mnkr. Uppdragen påverkar både intäkter och kostnader.

Mediaintäkter – vidarefakturerad energikostnad

Intäkter från vidarefakturerad energiförbrukning har ökat med 4,4 mnkr. En medveten omläggning av uthyrning av lokaler som kallhyra med separatfakturerig av energiförbrukning pågår och genomförs löpande där det är möjligt.

Övriga intäkter

Övriga intäkter innefattar här alla typer av intäkter som inte ingår ovan och ökar med +54,6 mnkr. De största enskilda posterna består av ersättning från finansförvaltningen för nedskrivning av en fastighet 30,8 mnkr samt intäkter för försäljningsomkostnader 8,9 mnkr. Generellt redovisas här intäkter som till sin karaktär kan vara svåra att förutse och budgetera.

Kommentarer rörande kostnadernas utveckling

Driftkostnader

Driftkostnader under året har minskat med -26,3 mnkr. Kostnadsminskningen beror på sålda fastigheter, ändrad redovisningsprincip (se nedan) och budgetering enbart på driftkostnad för brandstationer i föregående budget. (underlag för fördelning saknades då)

Under året har beslutats att fortsätta fastighetsdriften i egen regi och en satsning har gjorts att bygga upp den verksamheten. Inom driftorganisationen finns även en uppdelning på egen drift och skötsel respektive extern drift som har upphandlats. Sammantaget är ambitionen att både effektivisera driften och få lägre kostnader. I förändringen ingår även en delvis förändrad redovisning med tydligare gränser mellan skötsel/tillsyn och felavhjälpande underhåll/reparationer.

Mediakostnader (energiförbrukning)

Energikostnader har ökat med 5,6 mnkr. Av dessa avser kostnaderna för tillkomna brandstationerna 6,4 mnkr. Kostnaden har minskat netto. Energisparprojektet har planerats under 2009. En förbättring att effektivisera pågår löpande och genomförs i det dagliga arbetet.

Felavhjälpande underhåll/reparationer

Kostnaderna har ökat med +10,9 mnkr. Genom en anpassning till den standard, AFF (Avtal för fastighetsförvaltning) som fastighetsförvaltande organisationer använder har redovisningen ändrats i förhållande till budget och tidigare fördelning. Den huvudsakliga anledningen till ökningen beror på denna förändring.

Planerat underhåll

Planerat underhåll minskar med 31,3 mnkr och uppgår till totalt 113,7 mnkr. Av dessa avser 107,4 mnkr egna byggnader vilket motsvarar i genomsnitt 145 kr per kvm bruksarea. En minskning med 36 kr per kvm mot föregående år.

Anledningen till minskningen beror framförallt på att underhållsåtgärder som planerats för byggnader eller områden där större förändringar planerats har tagits bort från underhållsplanen. En prioritering har dock gjorts och de viktigaste underhållsarbetena har genomförts under året.

Arbetet med en genomarbetad underhållsplan för kommande år pågår. Denna plan är grunden för satsningen på kontorets underhåll i fortsättningen.

Kostnader för arbeten åt utomstående

Uppdragen från andra förvaltningar under året har ökat med +17,2 mnkr. Uppdragen påverkar både intäkter och kostnader.

Övriga kostnader

Övriga kostnader har ökat med +8,4 mnkr. Liksom under övriga intäkter redovisas här kostnader som inte direkt redovisas under de specifika verksamhetskostnaderna för fastighetsförvaltningen. I övriga kostnader ingår förvaltningsuppdrag där antalet uppdrag har ökat under året. Detta innebär att kontoret förvaltar byggnader, företrädesvis åt exploateringsnämnden, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Omsättningen uppgår till ca 40 mnkr och ersättningen för detta arbete för 2009 är ca 4,8 mnkr. Ersättningen bygger på avtal som i huvudsak är självkostnadsbaserade.

Till övriga kostnader hör även kostnader för fastighetsförsäljningar som består av omkostnader (värderingar, fastighetsbildning etc.) samt nedlagt arbete (egen personal). Dessa redovisas till stadens finansavdelning och ingår i stadens totala redovisning av reavinst eller förlust. Totala försäljningsomkostnader uppgår till 10,3 mnkr varav personalkostnader är 2,5 mnkr.

Avskrivningar

Årets redovisade avskrivningar och nedskrivningar uppgår till 171,0 mnkr, en ökning med 55,7 mnkr. Kostnaderna för planenliga avskrivningar uppgår till 117,3 mnkr, en ökning med 2,0 mnkr. Tillkommer kostnader för beslutade och genomförda nedskrivningar till 53,7 mnkr. Nedskrivningarna avser i huvudsak byggnaden på Kvarnberget 1, 30,9 mnkr, inför rivningen av denna samt projekteringskostnaderna för nytt Stadsbibliotek 22,0 mnkr som skrivs ner då beslut fattats av kommunfullmäktige att inte genomföra projektet.

Räntekostnader

Kostnaderna för räntor uppgår till 185,2 mnkr vilket understiger budget med 19,7 mnkr.

Den minskade kostnaden beror bland annat på ökad såkallad flödesränta som påverkas av omsättningen och betalningsflödena. Försäljningar av fastigheter samt en för högt budgeterad räntekostnad än budgeterat för övertagna brandstationer påverkar likaså. Minskade volym underhållsprojekt och lägre investeringsvolym ger därtill en lägre räntekostnad.

Förvaltningens grundkapital, som finansierar mark och bostadsrätter, uppgår till i årsboksutet till 1 740 mnkr. Räntan (internränta) är 4 %. Den långfristiga skulden uppgår till 2 264 mnkr och finansierar byggnader, övriga investeringar och den löpande verksamheten. Räntan är 5 % och räntekostnaden påverkas, utöver köp och försäljningar av byggnader samt pågående investeringar även av det finansiella flödet, det vill säga alla löpande in- och utbetalningar i verksamheten under året.

Utfall 2009 jämfört med utfall föregående år (2008)

Mnkr	Utfall 2008 (VB 2008)	Nämndens utfall 2009	Avvikelse utfall 2008 / utfall 2009 (1-2)
	1	2	3
Driftverksamhet			
Intäkter (-)	982,2	1 066,4	84,2
Hyrer och arrenden	824,9	877,7	52,8
Arbeten åt utomstående	21,4	24,2	2,8
Media	39,8	40,7	0,9
Övrigt	96,1	123,8	27,7
Kostnader	-618,2	-622,3	4,1
Drift	-180,3	-177,3	-3,0
Media	-102,4	-109,9	7,5
Större rep./Felavhjälpande underhåll	-27,6	-33,1	5,5
Planerat underhåll	-137,0	-113,7	-23,3
Arbeten åt utomstående	-21,4	-24,3	2,9
Övriga kostnader	-149,5	-164,0	14,5
Verksamhetens nettokostnader exkl kapital kostnad (resultat 1)	364,0	444,1	88,3
avskrivningar	-112,0	-171,0	59,0
internräntor	-181,5	-185,2	3,7
Summa kostnader	-911,7	-978,5	66,8
Summa intäkter	982,2	1 066,4	84,2
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	70,5	87,9	17,4
Avkastningskrav / ägartillskott	-69,0	-69,0	0,0
Årets resultat	1,5	18,9	17,4

Sammanfattande förklaring till avvikelser mellan Bokslut 2008 och 2009

Verksamheten år 2009 inleddes med ett övertagande av samtliga brandstationsfastigheter från Brand- och räddningsnämnden. Dessa lokaler hyrs härafter av Storstockholms brandförsvarsförbund. Den totala hyran för dessa fastigheter uppgår till ca 33 mnkr vilket ökat omsättningen.

Fastighetsförsäljningar har påverkat årets omsättning negativt. Bokslutet för 2009 innebär dock en omsättningsökning med totalt 84,2 mnkr och en ökning av verksamhetens kostnader med 4,1 mnkr.

Avskrivningarnas ökning med 59,0 mnkr beror i huvudsak på de två stora nedskrivningar, Kvarnberget 1, ca 31 mnkr och projekteringskostnader för nytt stadsbiblioteket 22 mnkr efter av kommunfullmäktige fattat beslut om nedläggning av detta projekt.

Räntenettot har försämrats med 3,7 mnkr.

Förklaring till avvikelse mellan utfall i bokslut 2008 och årets resultat

Intäkter

Intäktsökningen på 84,2 mnkr, förklaras i huvudsak av:

- Hyres- och arrendeintäkterna har ökat med 52,8 mnkr, varav
- Tillkommande brandstationsfastigheter ökning 33,0 mnkr
- Förvärvade fastigheter och bostadsrätter, omförhandlade hyror och indexuppräknings m.m. 17,8 mnkr
- Ökade mediantäkter (energiförbrukning) 0,9 mnkr
- Arbeten åt utomstående, ökat med 2,8 mnkr
- Ersättning för försäljningsomkostnader, ökat med 4,0 mnkr
- Ersättning för nedskrivning, ökat med 30,8 mnkr (kostnaden redovisas under avskrivningar)
- Skogsintäkter, minskning 2,0 mnkr
- Övriga intäkter har minskat med totalt 7,7 mnkr (bl.a. försäkringsersättningar)

Kostnaderna har ökat med 4,1 mnkr beroende bl.a. på:

- Driftkostnader minskar med 3,0 mnkr varav
- Ökad inhyrning av förskolor +8,1 mnkr
- Lägre kostnad för fastighetsskötsel -15,6 mnkr (se felavhjälpande underhåll)
- Skogliga driftkostnader -1,0 mnkr
- Övriga förändringar +5,5 mnkr bl.a. brandstationer
- Mediakostnaden (energiförbrukning) +7,5 mnkr, varav brandstationer 6,6 mnkr
- Felavhjälpande underhåll ökar +5,5 mnkr, varav brandstationer 1,4 mnkr

- Planerat underhåll minskar med -23,3 mnkr
- Arbeten åt utomstående ökar +2,9 mnkr
- Övriga kostnader ökar med 14,5 mnkr varav
- Fastighetsskatten ökar med +2,7 mnkr
- Ökade försäljningsomkostnader + 4,1 mnkr
- Reservationer för tvister m.m. 7,7 mnkr

Intäkts- och kostnadsutveckling

Intäktsutvecklingen under året har varit stabil. Oron på marknaden har påverkat hyresförhandlingarna men inte i den omfattning som befarades tidigt under året. Den hyresmarknad som fastighetskontoret arbetar på tillhör inte dem som drabbas allra hårdast av svängningarna på finansmarknaden men kan påverkas på sikt beroende på takten i återhämtningen. Inför år 2010 är huvuddelen av hyres- och arrendeavtalen klara men intäkterna 2010 kommer att drabbas av den negativa utvecklingen av konsumentprisindex (KPI oktober 2009) vilket innebär ett hyresbortfall på ca 8 mnkr beroende på minskade indextillägg.

Vakanserna är 4,6 procent vilket är i nivå med 2008.

Kostnadsutvecklingen under året har påverkats av en den allmänna konjunkturförsämringen. Bygg och fastighetsmarknaden har dock genom vissa stimulansåtgärder (ROT avdrag etc.) hållit sin verksamhet ganska väl igång. Några tydliga prisförändringar p.g.a. konjunkturen har inte generellt noterats och påverkat verksamheten.

Personalkostnader

Antalet tillsvidareanställda per den sista december 2009 uppgår till 123 personer, en minskning med 3. De totala kostnaderna för löner och sociala avgifter (PFA) var i genomsnitt 6,3 mnkr per månad år 2009, vilket kan jämföras med 5,9 mnkr per månad år 2008. Årets lönerevision gav i genomsnitt 3,1 procent i lönekostnadsökning.

Underhåll

Arbetet med planering och genomförande av underhåll har varit centralt och prioriterat under året. De viktigaste underhållsarbetena har prioriterats. Genom en strukturell förändring av organisationen pågår nu arbetet för en mer genomgripande planeringsprocess som i förlängningen ska innebära förbättrat underhåll av byggnaderna till lägre kostnader. Det genomförda underhållet för året är lägre, ca -23 mnkr, än föregående år. Anledningen är de stora projekt inom Slakthusområdet och Tekniska Nämndhuset som planerats men ännu inte beslutats. Genomförandet av underhållsåtgärder i detta bestånd har förskjutits tills aktuella frågor är klarlagda. Detta medför lägre totalkostnad för underhållet. Underhållet som nyckeltal uppgår till 145 kr per kvm för hela det egna fastighetsbeståndet. Med undantag av de fastigheter där planerade underhållsprojekt inte har genomförts blir nyckeltalet 168 kr per kvm.

Nyckeltal

I bilaga 5 redovisas övriga verksamhetsmått och nyckeltal.

Analys av balansräkning 2009 jämfört med 2008

Kontorets balansräkning redovisas i bilaga 2.

Räntabilitet på totalt kapital har ökat till 5,89 % mot 5,44 % föregående år.

Soliditeten har minskat till 40,1 % från 41,7 % föregående år.

Balansräkningen

Tillgångar

Anläggningstillgångarna år 2009 uppgår till 4 502,5 mnkr, en nettominusning med 167,6 mnkr jämfört med år 2008.

Förändringen av anläggningstillgångarna består av:

Avskrivning	-117,5 mnkr
Nedskrivning	- 53,7 mnkr
Investeringar inkl. förvärv	182,0 mnkr
Försäljningar	-102,7 mnkr
Överföring till exploateringsnämnden	<u>-75,7 mnkr</u>
Summa förändring	-167,6 mnkr

Nämndens försäljningar, köp, överlåtelse och nedskrivningar av fastigheter/bostadsrätter redovisas separat i bilaga 6.

I förhållande till år 2008 har kundfordringarna minskat med 107,0 mnkr och uppgår nu till 91,0 mnkr. Av kundfordringarna är ca 65,5 mnkr externa och 25,6 mnkr interna inom staden. Kundfordringarna består i huvudsak av hyres- och arrendefordringar. Minskningen beror i huvudsak på att betalning av hyror från interna hyresgäster skett per den 30 december mot föregående år den 2 januari. Föregående år fanns även en tillfällig större intern fordran på 11 mnkr.

Övriga kortfristiga fordringar samt förutbetalda kostnader och upplupna intäkter är i samma nivå som föregående år, 50,0 mnkr mot föregående år 49,0 mnkr.

Skulder och eget kapital

Eget kapital har, jämfört med 2008 års bokslut, minskat med 64,5 mnkr beroende på fastighetsförsäljningar samt fastighetsöverföringar till exploateringsnämnden. Alla försäljningar redovisas i sin helhet till finansförvaltningen. Utöver detta påverkas det egna kapitalet av årets resultat.

De långfristiga skulderna har minskat med 38,4 mnkr, vilket förklaras av årets försäljningar och nedskrivning av byggnadsvärden. Se vidare bilaga 6 om fastighetsförsäljningar.

De kortfristiga skulderna har minskat med totalt 266,5 mnkr netto. Av denna minskning avser huvuddelen, 276,9 mnkr, skuld till brand- och räddningsnämnden. Leverantörsskulderna har minskat med 18,7 mnkr medan upplupna kostnader har ökat med 32,7 mnkr. Övriga förändringar är endast mindre poster.

Investeringar

I investeringsbudgeten för året ingår flera större investeringar som av olika anledningar inte har kunnat genomföras. I årets lämnade prognoser har, så långt möjligt, hänsyn tagits till detta. Avvikelsen mot prognosen i tertialrapport 2 är 7,8 %

	Kostnad	Inkomst	Netto	Diff. mot utfall
<u>2009</u>				
Tertialrapport 1 - prognos	264,7	7,0	257,7	-94,6
Tertialrapport 2 - prognos	184,7	7,0	177,7	-14,6
Utfall för helår 2009	169,8	-6,7	163,1	

Avvikelsen mellan prognos tertial 2 och det slutliga utfallet blev -14,6 mnkr vilket motsvarar 7,8 %.

Investeringsutgifterna enligt kommunfullmäktiges budget överskrider från 430,0 mnkr med 266,9 mnkr och uppgår netto till 163,1 mnkr, en avvikelse på ca 62 %. De största posterna som förklarar avvikelsen är förskjutningar av

- energieffektiviseringar (155 mnkr),
- investeringar i Slakthusområdet (26 mnkr),
- investeringar i brandstationerna (35 mnkr),
- Kulturhuset (25 mnkr) vilka är föremål för vidare utredningar,
- köp av bostadsrätter (10 mnkr)

Övriga förändringar är planeringsprojekt som förskjuts och tas upp i kommande års budgetarbete.

Medel för tillgänglighetsåtgärder (finansieras av trafikkontoret) inom ramen för stadens tillgänglighetsprojekt uppgår till 4,2 mnkr, en ökning med 3,2 mnkr. Investeringsbidrag på 1,5 mnkr från berörd stadsdelsförvaltning i samband med köpet av bostadsrätten, Arholma 2. Investeringsbidrag på 1,0 mnkr från exploateringskontoret avser strandpaviljong vid Kristineberg.

Genomförda och pågående investeringar under året framgår av bilaga 4a och 4b. De största projekten framgår nedan.

- (14,3 mnkr) Upprustning av kök Alstavik 1:1, Långholmens värdshus (pågår)
- (2,4 mnkr) Renovering av läsesalongen Skansen 23, Kulturhuset (pågår)
- (2,1 mnkr) ombyggnad av Klarascenen Skansen 23, Kulturhuset (pågår)
- (4,3 mnkr) slutförande av upprustning för Regeringskansliet Skansen 23, Kulturhuset, (klart)
- (10,7 mnkr) Ombyggnad till förskola åt Kungsholmens stadsdelsnämnd, Pilträdet 11, Hantverkargatan 2 (klart)
- (4,7 mnkr) Ombyggnad Pilträdet 12, Kanalhuset för fastighetskontoret (klart)
- (25,8 mnkr) Nytt ridhus Ågesta (pågår)
- (6,5 mnkr) Ombyggnad av övningsanläggning i Ågesta (klart)
- (8,9 mnkr) Slutförande av ombyggnad Ripan 8, Östermalms brandstation (klart)
- (13,5 mnkr) Byggnation av utbildningslokal åt Restaurangakademien i Slakthusområdet (klart)
- (51,5 mnkr) Köp av bostadsrätter
- Klassföreståndaren vid Norra Bantorget
- Telefonfabriken vid Telefonplan
- Arholma 2 (f.d. Åstorp) vid Blåsut
- Räknestickan 2 i Vällingby
- Friheten 2:1 i Bagarmossen
- (8,0 mnkr) ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav (pågår)
- (3,1 mnkr) kyla i tjänsterummen, Glasbruket 3 (klart)
- (7,3 mnkr) övriga mindre projekt (klart)

Summa förbrukade investeringsmedel exkl. fastighetsförvärv netto **163,1 mnkr.**

Kommentarer till investeringsprojekt som påbörjats och kommer att slutföras under 2010

Skansen 23 - Kulturhuset

- Ny läsesalong

Läsesalongen på plan K1 byggs med en öppen, ljus planlösning. Där 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 upphandling är klar. Byggstart januari 2010. Kostnaden till och med 2009 uppgår till 3,2 mnkr av en totalkostnad på 40,0 mnkr.

- 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 för en utökning med 70 stolar, från 230 till



300 stycken. Utredning har pågått under 2009. Upphandling kommer att ske under 1:a kvartalet 2010 och byggstart beräknas till april. Kostnaden för 2009 uppgår till 2,1 mnkr av en totalkostnad på 20 mnkr.

Långholmens värdshus, köket

Ombyggnaden av köket pågår och slutförs under första delen av 2010. Kostnaden t.o.m. 2009 uppgår till 14,5 mnkr av en totalkostnad på 15 mnkr.

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 byggs och ett äldre stall och ridhus rivs. Ombyggnaden pågår och kommer att slutföras under 2010. Kostnaden för 2009 uppgår till 25 mnkr av en totalkostnad på 42 mnkr.

Kommentarer till några av de större investeringsprojekten

- *Tekniska Nämndhuset, projektutredning*

Arbetet med att finna en totallösning för hela Tekniska Nämndhuset har bedrivits under året. De nedlagda kostnaderna, totalt ca 2,1 mnkr, har belastat 2009 års resultat.

- *Matstaden/Slakthusområdet*

Investeringskostnaden för året begränsar sig till investeringen för utbildningslokaler för restaurangakademien. Den totala översynen av projektet samordnas med utvecklingen av hela Globenområdet tillsammans med stadsledningskontoret i vision Söderstaden där Matstadsprojektet är en del. *Nedlagda projektkostnader för året uppgår till 2,6 mnkr och har belastat 2009 års resultat i avvaktan på beslut om framtida projekt.*

- *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.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningar och köp av anläggningstillgångar

Försäljningsverksamheten som pågått under året har särskilt omfattat jordbruksfastigheter men även andra försäljningar har skett. Totalt har försäljningar slutredovisats för ca 403 mnkr med en sammanlagd reavinst på 300 mnkr.

Uppkomna reavinster och reaförluster från fastighetsförsäljningar redovisas inte i fastighetsnämndens resultat utan i finansförvaltningen hos stadsledningskontoret. Försäljningarna påverkar däremot, i varierande omfattning, det löpande resultatet och balansomslutningen hos fastighetsnämnden i förhållande till tidigare bokfört värde och driftnetto.

Försäljning av en vårdfastighet till Micasa AB gjordes den 1 januari 2009, dessutom skedde ett förvärv från Micasa AB av en fastighet på Södermalm.

Överföringar av fastigheter till exploateringsnämnden har genomförts och framgår av bilaga 6. Det sammanlagda nettovärdet av dessa överföringar är 71,5 mnkr

Samtliga genomförda försäljningar framgår av bilaga 6.

För ett antal försäljningsobjekt har avtal om försäljning tecknats under 2009. Slutförandet av affären för de flesta av dessa sker först under första halvåret 2010 efter det att fastighetsbildnings- och planfrågor blivit klara.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

● Uppfylls helt

Under 2009 har stort fokus legat på att upprätta affärsplaner och underhållsplaner för nämndens fastigheter. Försäljningen av de fastigheter som inte är av strategisk betydelse har fortsatt under 2009. Den 15 september 2009 överfördes kontorets ekonomiadministration till serviceförvaltningen, där löneadministrationen sedan år 2008 är placerad. Även telefonväxeln som servar förvaltningarna i Tekniska Nämndhuset m.fl. kommer under år 2010 att övergå i en gemensam växel för hela staden.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationens andel av de totala kostnaderna (alla nämnder)	7,02 %	7,6 %	tas fram 2009	2009

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)	0 st	0 st	45 st	2009
Kundnöjdhet interna hyresgäster (fastighetsnämnden)	73	66		2009
Andel kvadratmeter som hyrs ut med kallhyra	15 %	12 %		Årsredovisning 2009

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

Kommentar: Under året har kontoret genomfört en del tillgänglighetsåtgärder inom tillgänglighetsprojektet. Det gäller bland annat hissar, belysning, automatiska dörröppnare och tillgänglighetsanpassade toaletter. Utöver tillgänglighetsåtgärder har även åtgärder genomförts inom kontorets sedvanliga byggprojekt, exempelvis vid ombygganden av kök och restaurang på Långholmen, ombyggnaden av fastighetskontorets egna lokaler, ombyggnad för förskola i Pilträdet 11 samt nybyggnad av förskola i Rålambshovsparken.

- 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. Under 2009 togs en underhållsplan fram för 70 av kontorets byggnader. Målet för 2010 är att en underhållsplan ska vara framtagen för samtliga byggnader inom Stockholms kommun.

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 uppföljning för alla budgetansvariga.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
● Andel positiva resultatnetton ska öka	15	10 %	2009
● Andel projekt som handlas upp som totalentreprenad	85	30	Årsredovisning 2009
● Lönsamhetsmål, direktavkastningskravet ska minst vara 4%	6	4	Årsredovisning 2009
■ Prisavvikelse inom kund- och kontorsservice i förhållande till framtaget genomsnittspris för likartade tjänster/produkter (maximalt)	0	+/-5 %	2009

Kommentar: Efter research och kontakt med likartade företag inom "facility management" kan konstateras att prisjämförelse är nästintill omöjlig att göra, då de olika tjänsterna sällan säljs var för sig utan ingår i olika paketpriser, t.ex. i lokalhyran. Då det dessutom blivit klart att växelfunktionen ska övergå till stadens centrala växel kändes indikatorn inte heller relevant.

● Vakansgrad i hyresbeståndet ska vara mindre än 5 %	5,4	5 %	Årsredovisning 2009
--	-----	-----	---------------------

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
■ Anpassa ekonomiadministrationen vid övergång till serviceförvaltningen	2009-01-01	2009-12-31	

Kommentar: Överföringen till serviceförvaltningen genomfördes den 15 september varvid tre tjänstemän från FSK tillträdde motsvarande tjänster hos serviceförvaltningen.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
☒ Etablera affärsplan för fastigheterna	2009-01-01	2009-12-31	
Kommentar: Se aktiviteten "Ta fram affärsplaner för kontorets fastigheter" under nämndmålet "Vi ska aktivt driva och förknippas med spännande och intressanta utvecklingsprojekt".			
☐ Genomföra en översyn av prisbilden hos kund- och kontorsservice	2009-05-08	2009-12-31	
Kommentar: Kontoret har gjort en analys av fördelningsnycklar och prissättningsprinciper inom enheten kontorsservice. Syftet är att få en marknadsmässig prisbild. Prisjämförelse har genomförts med liknande branscher som erbjuder liknande tjänster.			
☒ Specificera lönsamhetskrav för våra fastighetskategorier och områden	2009-01-01	2009-12-31	
Kommentar: Avkastningskravet per fastighet har lagts ut generellt per fastighet med vissa undantag. De centrala avkastningskraven för hela fastighetsnämnden diskuteras med stadsledningskontoret inför 2011.			
☐ Uppgradera fastighetssystemet L.E.B	2009-01-01	2009-12-31	
Kommentar: Kontoret ska uppggradera fastighetssystemet L.E.B från version 3 till version 4. Produktionssättning kommer att ske i februari 2010.			
☒ Utveckla en strategi för kontorets entreprenadupphandlingar	2009-06-01	2009-12-31	
Kommentar: Strategi för kontorets entreprenadupphandlingar har implementerats under hösten i den nya organisationen. Övergång sker till i huvudsak totalentreprenader. Upphandling av ramavtal avseende totalentreprenör, arkitekt och tekniska sker i början av 2010. Objeksupphandling ska ske i de fall längre planeringstider finns.			
☒ Utveckla struktur, form och rutiner för ekonomisk styrning och uppföljning	2009-01-01	2009-12-31	
Kommentar: Arbetet med rapporter för ekonomisk uppföljning och styrning har omarbetats. Modellen har använts i arbetet med budget- och verksamhetsplan under hösten 2009. Under våren 2010 ska arbetet följas upp och korrigeras.			

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. Under tredje kvartalet registrerades 23 klagomål. Största andelen rör klagomål på ändrade hyresvillkor/hyresnivåer. Klagomålen överlämnas till respektive förvaltare för utredning. Hyrestvister avgörs i hyres- och arrendenämnden. Några av klagomålen föranleder ingen åtgärd alls eftersom det kan röra enskildas åsikter om kontorets verksamhet, vilken är beslutad av nämnd och kommunfullmäktige.

Övrigt

Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag till nämnderna

Ärende:

Nya arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser. Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige 7 september. (utl. 2009:138) Dnr 109-2249/2008.

Kommentar:

Fastighetskontoret förvaltar de byggnader som överförs till fastighetsnämnden och som är kvar i kommunens ägo.

Ärende:

Försäljning av fastigheten Hässelby Slott 1 i Hässelby. Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 19 oktober 2009. (utl 2009:174) Dnr 302-2713/2008.

Kommentar:

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats till Länsrätten. Kontoret avvaktar Länsrättens beslut för att därefter vidta erforderliga åtgärder.

Mnkr	Bostäder	Butik och restauranger	Industri	Kontor	Monumentalbyggnader	Kulturhuset	Övrigt	Totalt fastighetsavdelningen	Förvaltningsduppdrag	Utvecklingsavdelningen	Kund- och kontorservice	Gemensamt	Totalt
Verksamhetens intäkter (-)													
Hyror och arrenden	-43,4	-45,2	-69,0	-178,3	-127,2	-98,6	-260,2	-821,9	-33,4	-28,2	0,0	5,8	-877,7
Arbeten åt utomstående	-2,2	0,0	0,0	-5,9	-13,1	0,0	-3,0	-24,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-24,2
Media	0,0	-5,2	-7,5	-1,2	-2,6	-1,0	-20,4	-37,9	-2,8	0,0	0,0	0,0	-40,7
Övriga intäkter	-3,2	-2,4	-0,6	-45,2	-3,0	-3,5	-8,2	-66,1	-13,6	-18,7	-24,9	-0,5	-123,8
Summa verksamhetens intäkter	-48,8	-52,8	-77,1	-230,6	-145,9	-103,1	-291,8	-950,1	-49,8	-46,9	-24,9	5,3	-1066,4
Verksamhetens kostnader													
Drift	19,2	14,7	5,1	10,5	11,8	11,1	86,3	158,7	6,1	12,5	0,0	0,0	177,3
Media	1,8	8,7	8,2	14,4	11,9	11,0	39,7	95,7	12,3	1,9	0,0	0,0	109,9
Reparationer och felavhjälpande underhåll	2,7	2,8	1,5	4,4	3,9	3,1	8,5	26,9	2,8	3,4	0,0	0,0	33,1
Planerat underhåll	8,1	9,7	4,5	10,5	35,9	12,5	17,0	98,2	6,3	8,9	0,0	0,3	113,7
Arbeten åt utomstående	2,2	0,0	0,0	5,9	13,1	0,0	3,1	24,3	0,0	0,0	0,0	0,0	24,3
Övriga kostnader	6,2	5,4	9,2	27,4	13,0	6,1	18,8	86,1	17,7	17,9	26,0	16,3	164,0
Summa verksamhetens kostnader	40,2	41,3	28,5	73,1	89,6	43,8	173,4	489,9	45,2	44,6	26,0	16,6	622,3
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	-8,6	-11,5	-48,6	-157,5	-56,3	-59,3	-118,4	-460,2	-4,6	-2,3	1,1	21,9	-444,1
Avskrivningar	0,9	3,9	14,4	50,9	37,2	26,5	36,5	170,3	0,0	0,4	0,0	0,3	171,0
Räntenetto	12,2	6,0	14,2	35,5	30,8	49,4	43,7	191,8	0,0	11,7	0,0	-18,3	185,2
Resultat efter avskrivningar och finansiella poste	4,5	-1,6	-20,0	-71,1	11,7	16,6	-38,2	-98,1	-4,6	9,8	1,1	3,9	-87,9
Ägartillskott/Avkastningskrav	1,3	5,5	8,2	19,1	13,7	-2,2	24,9	70,5	0,0	2,9	0,0	-4,4	69,0
Årets resultat	5,8	3,9	-11,8	-52,0	25,4	14,4	-13,3	-27,6	-4,6	12,7	1,1	-0,5	-18,9

Viss specifikation och kommentarer rörande avvikelser mellan budget och utfall 2009 för intäkter och kostnader

Intäkter

Den totala intäkten för verksamheten uppgår till 1 066,4 mnkr och överstiger budget med 74,7 mnkr. Förändringen består i huvudsak av:

- Hyresintäkter förändras netto med -1,4 mnkr och minskar bl.a. från
 - o Brandstationerna -13,0 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 -10,2 mnkr (framför allt projekt och försäljningsobjekt)
- Hyresintäkter ökar bl.a. genom
 - o Om- och nyförhandlade avtal och ökat indexutfall, +22,2 mnkr
 - o Förvärvat fastighet Stiftelsen 1, +2,3 mnkr
 - o Förvärv av bostadsrätter +1,8 mnkr
 - o Senarelagd fastighetsförsäljning +3,0 mnkr
- Arbeten åt utomstående ökar p.g.a. större uppdragsvolym +17,1 mnkr
- Ökade mediaintäkter (vidarefakturerad energiförbrukning) +4,4 mnkr
- Övriga intäkter ökar med +54,6 mnkr genom bl.a.
 - o Minskade skogsintäkter p.g.a. försäljning av skogsmark -0,7 mnkr
 - o Ökade intäkter avseende försäljningsomkostnader (vidarefakturerade SLK) +8,9 mnkr
 - o Försäkringsersättning, utbetalning av gammal fond samt för skadeersättningar +4,3 mnkr
 - o Ersättning från finansförvaltningen för nedskrivning av Kvarnberget 1, +30,8 mnkr
 - o Återvunna kundförluster +1,3 mnkr
 - o Ökning avräkning av förvaltningsuppdrag +3,4 mnkr
 - o Minskade intäkter kontorsservice (bilpool avvecklad) -3,9 mnkr
 - o Ersättning för externt förvaltningsuppdrag och engångsersättningar +4,1 mnkr
 - o Övriga ökade intäkter +4,8 mnkr
 - o Ersättning bostadsrätter +1,6 mnkr

Kostnader för verksamheten

Den totala kostnaden för verksamheten exkl. avskrivningar och ränta uppgår till 622,3 mnkr och understiger budgeten med 15,5 mnkr. Förändringarna består i huvudsak av:

Driftkostnader minskar med 26,3 mnkr och består av:

- o Fastighetsskötsel -8,0 mnkr
- o Övriga driftkostnader brandstationer -15,0 mnkr (budgeterat enbart som drift)
- o Minskade kostnader p.g.a. försäljningar -4,1 mnkr
- o Övriga mindre förändringar netto +0,8 mnkr

Mediakostnader (energiförbrukning) ökar med 5,6 mnkr och består av:

- o Energikostnader brandstationer +6,4 mnkr (budget som drift)
- o Minskade energikostnader övrigt -0,8 mnkr.

Felavhjälpande underhåll/reparationer ökar med 10,9 mnkr och beror i huvudsak av:

- o förändrad redovisning mellan skötsel/tillsyn och felavhjälpande underhåll/reparationer. Anpassning till den standard, AFF (Avtal för fastighetsförvaltning) som fastighetsförvaltande organisationer använder.

Planerat underhåll minskar med 31,3 mnkr och består av:

- o Minskat underhåll på brandstationer -4,9 mnkr
- o Byggnader utanför staden -5,8 mnkr bl.a. p.g.a. försäljningar
- o Slakthusområdet p.g.a. pågående projekt för området -16,4 mnkr
- o Övriga förändringar -4,2 mnkr.

Se vidare kommentar nedan angående planerat underhåll.

Arbete åt utomstående ökar med 17,2 mnkr p.g.a. ökade uppdrag från främst interna hyresgäster. Arbetet består som regel av förändringar i lokaler där anpassningar ska göras av hyresgästen och kontoret säljer projektledning samt vidarefakturerar projektets kostnader inklusive kostnaden för projektledning.

Övriga kostnader ökar med 8,4 mnkr och består av

- o Försäljningsomkostnader +8,9 mnkr
- o Reglering av förvaltningsuppdrag -5,4 mnkr
- o Bilpoolen -2,5 mnkr
- o Projekteringskostnader Slakthusområdet och Tekniska Nämndhuset +4,7 mnkr
- o Övriga kostnader netto +2,7 mnkr

Balansräkning per 2009-12-31

Mnkr	2008-12-31	Förändring	2009-12-31
Anläggningstillgångar	4670,2	-167,6	4502,5
112 Verksamhetsfastigheter	3 881,3	-208,1	3 673,2
115 Fastigheter för annan verksamhet	498,7	-5,1	493,7
117 Pågående ny- till och ombyggnad	58,9	-4,5	54,4
11 Mark, byggnader och tekniska anläggningar	4438,9	-217,6	4221,3
12 Maskiner och inventarier	1,6	3,2	4,8
13 Finansiella anläggningstillgångar	229,7	46,7	276,4
Omsättningstillgångar	252,7	5,5	247,2
14 Förråd, lager och exploateringsfastigheter	0,2	-0,2	0,0
15 Kundfordringar	198,0	-107,0	91,0
16 Diverse kortfristiga fordringar	25,7	-4,5	21,3
17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23,2	5,6	28,8
19 Kassa och bank	0	0	0
Summa Tillgångar	4917,4	-273,7	4643,7
Eget kapital	-1928,7	45,6	-1883,1
Långfristiga skulder	-2226,0	-38,4	-2264,3
Kortfristiga skulder	-762,7	266,5	-496,2
24 Kortfristiga skulder till kreditinstitut o kunder	-284,5	281,4	-3,1
25 Leverantörsskulder	-109,3	18,7	-90,6
26 Moms och särskilda punktskatter	-14,3	-0,8	-15,1
28 Övriga kortfristiga skulder	0,1	-0,1	0,0
29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-354,6	-32,7	-387,3
Summa Skulder & Eget kapital	-4917,4	273,7	-4643,7

Uppföljning av budget 2009

Driftverksamhet

Specifikation av avvikelser mellan nämndens budget och nämndens utfall

(-) = minskade kostnader/ökade intäkter

Mnkr	Kostnader	Intäkter	Avskrivningar	Internränta	Netto
Nämndens budget inkl. budgetjusteringar	637,8	-991,7	115,3	204,9	-33,7
<i>Avvikelser mot nämndens budget</i>					
Reglering av förvaltningsuppdrag bruttoredovisas	-5,4	-3,4			-8,8
Tillkommande arbete åt utomstående	17,2	-17,1	0,0	0,0	0,1
Ökade intäkter och kostnader p.g.a. förvärv av fastighet och bostadsrätter	0,5	-5,7	0,3	1,4	-3,5
Minskade kostnader p.g.a. försäljningar	-2,9	7,5	-0,7	-1,7	2,2
Minskade kostnader bl.a. mediakostnader och hyresintäkter för brandstationerna, exkl. planerat underhåll, osäker budget	-6,4	13,0	2,6	-0,2	9,0
Ökade försäljningsomkostnader	8,9	-8,9	0,0	0,0	0,0
Återvunna, tidigare nedskrivna kundförluster	0,0	-1,3			-1,3
Planerat underhåll, minskning	-31,3	0,0	0,0	0,0	-31,3
Ökat felavhjälpande underhåll	10,9	0,0	0,0	0,0	10,9
Ökade övriga intäkter försäkringsersättning återbet av gammal fond samt skadeersättning	0,0	-4,3	0,0	0,0	-4,3
Minskade skogskostnader/intäkter p.g.a. försäljningar	-1,2	0,7	0,0	0,0	-0,5
Ökade kostnader, nedskrivning av förgävesprojektering Stadsbiblioteket	0,0	0,0	22,0	0,0	22,0
Ersättning från SLK för nedskrivning av Kvarnberget 1 samt nedskrivningskostnad	0,0	-30,8	30,7	-0,3	-0,4
Ökade hyresintäkter p.g.a. omförhandlingar, indexhöjningar och nyuthyrning	0,0	-25,2	0,0	0,0	-25,2
Minskade uthyrning p.g.a. tomställda lokaler	0,0	10,2	0,0	0,0	10,2
Minskade kostnader för ränta p.g.a. såldafastigheter, lägre investerings- och underhållsvolym samt övriga ökade ränteintäkter p.g.a. inbetald handpening i avvaktan på slutligt tillträde	0,0	0,0	0,0	-19,7	-19,7
Ökade media intäkter p.g.a. vidarefakturerad energiförbrukning	0,0	-4,4	0,0	0,0	-4,4
Minskade övriga intäkter och kostnader Kundservice (bilpoolen)	-2,5	3,9	0,0	0,0	1,4
Engångsintäkter lösen av hyresavtal	0,0	-1,1	0,0	0,0	-1,1
Ersättning för externt förvaltningsuppdrag	0,0	-3,0	0,0	0,0	-3,0
Övriga förändringar	-3,3	-4,8	0,8	0,8	-6,5
Nämndens utfall 2009	622,3	-1 066,4	171,0	185,2	-87,9

Årsredovisning 2009

Investeringsutgifter

Uppföljning av budget	2008	2009								Totalt projektet		
	(1) Utgift t.o.m. 2008	(2) VP 2009 Utgift 2009	Avvikelser p.g.a.					(8) Summa avvikelser (3 t.o.m. 7)	(9) Utfall utgift 2009 (2+8)	(10) Genomf. beslut	(11) Avvik	(12) Prognos
			(3) fördyr- ing	(4) förskjut- ning	(5) nytt projekt	(6) omprio- rering	(7) övrigt					
Investeringstgifter (+) (+) ökade utgifter, (-) minskade utgifter												
Stora genomförandeprojekt >= 50 mnkr <i>Beslutade av kommunfullmäktige</i>												
								0,0	0,0			0,0
Summa stora genomförandeprojekt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga genomförandeprojekt < 50 mnkr <i>Beslutade av nämnd</i>												
Hyresgäst Anpassning ny hg plan 10-11, Skansen 23	19,0	5,0	-0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	4,2	25,0	-1,6	23,4
Projekt läsesalong renovering K1, Skansen 23	0,8	9,0		-6,6				-6,6	2,4	40,0	0,0	40,0
Ombyggnad Klarascenen, Skansen 23	0,0	0,0			2,1			2,1	2,1	20,0	0,0	20,0
Upprustning av kök Långholmen	0,2	13,5		0,8				0,8	14,3	15,0		15,0
Rivning o uppförande av ny parklek, Skärholmen 2,1	0,0	0,0			0,1			0,1	0,1	2,9		2,9
Nytt ridhus Ågesta	0,0	25,0		0,7				0,7	25,7	40,0		40,0
Plansilo, Åva 1:1	0,0	2,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	2,4	2,0	0,4	2,4
Ombyggnad Stadsmuseet	0,8			0,9				0,9	0,9	2,3		2,3
Kyla i tjänsterummen, Glasbruket 3	0,4	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	3,6	0,0	3,6
Rivning av fastigheten + kvarvarande proj 7143, Bränninge 1	0,3	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,0	-3,0	0,0	3,0	-3,0	0,0
Ombyggnad till förskola , Pilträdet 11	1,3	10,2		0,5				0,5	10,7	12,0	0,0	12,0
Ombyggnad till effektivare lokaler, Pilträdet 12	0,0	0,0	0,0	0,0	4,7	0,0	0,0	4,7	4,7	5,0	0,0	5,0
Tillbyggnad av parklek till förskola Marieberg 1:15	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,5	0,5	0,5	0,0	0,5
Nytt tak på tillbyggnaden Stadsarkivet	0,0	0,0			0,2			0,2	0,2	2,0		2,0
Hyresgäst Anpassning kontaktcenter, Klamparen 7	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	1,1	-0,1	1,0
Installation av bergvärme, Hässelby Villastad 11:25	0,0	0,0			0,1			0,1	0,1	0,3	-0,2	0,1
Ny strandpaviljong Kristineberg	0,5	4,0		-2,7				-2,7	1,3	9,6	4,3	13,9
Köp av bostadsrätt, Klassföreståndaren 2	0,0	16,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,3	16,3	0,0	16,3
Förvärv bostadsrätt (gruppobstad), Telefonfabriken	0,0	13,2	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	13,1	13,0	0,2	13,2
Förvärv bostadsrätt (Förskola), Arholma 2 (fd Åstorp)	0,0	20,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	20,2	20,1	0,1	20,2
Förvärv bostadsrätt (gruppobstad), Midnattssolen-Råknesticken	0,0	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	2,1	0,0	2,1
Förvärv bostadsrätt (gruppobstad), Djursätra 1	0,0	9,3	0,0	-9,3	0,0	0,0	0,0	-9,3	0,0	9,3	0,0	9,3
Förvärv bostadsrätt (gruppobstad), Djursätra 2	0,0							0,0	0,0			0,0
Förvärv bostadsrätt (gruppobstad), Friheten 2:1	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	1,2	1,3	-0,1	1,2
Bygga av utbildlok-Restaurangakademien, Johanneshov hus 13	0,5	13,3	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	13,5	14,0	0,0	14,0
Uppförande av ny byggnad, Sätra 2:1	1,3	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	1,3	0,1	1,4
Stambyte mm Östermalms brandstation slutförande	0,4	0,0			8,9			8,9	8,9	53,5	-0,2	53,3
Standardhöjande åtgärder Katarina Brandstation	4,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	4,8	0,2	5,0
Lokalanpassning Brännkyrka Brandstation	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1			0,0
Ombyggn Ågesta utbildnings-övningsanläggning	2,3	17,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,7	-10,7	6,5	10,5	-1,7	8,8

Uppföljning av budget	2008	2009								Totalt projektet		
	(1) Utgift t.o.m. 2008	(2) VP 2009 Utgift 2009	Avvikelser p.g.a.					(8) Summa avvikelser (3 t.o.m. 7)	(9) Utfall utgift 2009	(10) Genomf. beslut	(11) Avvik	(12) Prognos
			(3) fördyr- ing	(4) förskjut- ning	(5) nytt projekt	(6) omprio- rering	(7) övrigt					
Investeringstgifter (+) (+) ökade utgifter, (-) minskade utgifter												
Ombyggn Hägerstens brandstation	4,3	36,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-36,4	-36,4	0,1			0,0
Tillgänglighetsprojekt enl beslut	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	3,2	4,2			0,0
								0,0	0,0			0,0
Summa övriga genomförandeprojekt	37,5	205,2	-0,4	-15,5	17,6	0,0	-46,7	-45,0	160,2	330,5	-1,6	328,9
Summa genomförandeprojekt	37,5	205,2	-0,4	-15,5	17,6	0,0	-46,7	-45,0	160,2	330,5	-1,6	328,9
Stora planeringsprojekt >= 300 mnkr (inrbeslut i KF)										Inr beslut	Avvik	Prognos
Livsmedelstagarcentrum/Matstaden	0,0	0,0						0,0	0,0			0,0
Nya biblioteket Spelbomskan	21,3	0,0						0,0	0,0			0,0
Samverkanscentral	0,0	3,0					-2,7	-2,7	0,3			0,0
Projektutredning Tekn Nämndhuset	0,0	2,5					-2,5	-2,5	0,0			0,0
Energieffektiviseringar	0,0	155,0		-154,4				-154,4	0,6	200,0		200,0
Brandstationer övrigt	0,0	0,3					-0,3	-0,3	0,0			0,0
								0,0	0,0			0,0
Summa stora planeringsprojekt	21,3	160,8	0,0	-154,4	0,0	0,0	-5,5	-159,9	0,9	200,0	0,0	200,0
Övriga planeringsprojekt < 300 mnkr										Inr beslut	Avvik.	Prognos
Kyla till tjänsterummen hus 05, Pilträdet 11	0,0	0,5		-0,5				-0,5	0,0	5,0		5,0
Förvärv bostadsrätt (gruppboad), Säven 4	0,0							0,0	0,0			0,0
Förvärv av ospec borätter	0,0							0,0	0,0			0,0
Nybyggnation av stall, Norra Ängby 1:1	0,0	3,0		-3,0				-3,0	0,0	3,0		3,0
Modernisering av brandlarm mm (fd installationer), Skansen 23	0,0	0,0						0,0	0,0	10,0		10,0
Ombyggnad kontor,bibliotek 10-13 år plan 4, Skansen 23	0,0	17,0		-17,0				-17,0	0,0	17,0		17,0
Ombyggnad plan 0, biljettkassor m m, Skansen 23	0,0	1,5		-1,5				-1,5	0,0	25,0		25,0
Ombyggnad av teaterbaren, Skansen 23	0,0	2,0		-2,0				-2,0	0,0	15,0		15,0
Div omb nya butiker, Kulturhuset 2010, Skansen 23	0,0							0,0	0,0			0,0
Diverse ombyggnader bergrummen	0,0	3,0		-3,0				-3,0	0,0			0,0
Upprustning beredn.kök, Riddaren 3	0,0	3,0					-3,0	-3,0	0,0			0,0
Omb ventilation Stadsmuseet	0,0	3,0		-3,0				-3,0	0,0			0,0
Modernisering av Hötorgshallen o garaget	0,0	0,0			0,7			0,7	0,7			0,0
Ombyggn av prodlokal fd Bergfalk o Co, Kylhuset 16	0,0	13,0					-13,0	-13,0	0,0			0,0
Nytt hus slakthusområdet, Sandhagen 4-5	0,0	3,5					-3,5	-3,5	0,0			0,0
Slakthusområdet tidiga skeden	0,0							0,0	0,0			0,0
Ombyggnad diverse hissar	0,0	10,0		-2,0				-2,0	8,0			0,0
Projektutredning Övriga slakthusområdet	0,0	2,5					-2,5	-2,5	0,0			0,0
Ospec åtgärder	0,0	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-7,0	-7,0	0,0			0,0
								0,0	0,0			0,0
Summa övriga planeringsprojekt	0,0	69,0	0,0	-32,0	0,7	0,0	-29,0	-60,3	8,7	75,0	0,0	75,0

Uppföljning av budget Investeringsutgifter (+) (+) ökade utgifter, (-) minskade utgifter	2008	2009								Totalt projektet		
	(1) Utgift t.o.m. 2008	(2) VP 2009 Utgift 2009	Avvikelse p.g.a.					(8) Summa avvikelse (3 t.o.m. 7)	(9) Utfall utgift 2009	(10) Genomf. beslut	(11) Avvik	(12) Prognos
			(3) fördr- ing	(4) förskjut- ning	(5) nytt projekt	(6) omprio- ritering	(7) övrigt					
Summa planeringsprojekt	21,3	229,8	0,0	-186,4	0,7	0,0	-34,5	-220,2	9,6	275,0	0,0	275,0
Inventarier och maskiner								0,0	0,0			
SUMMA TOTALT	58,8	435,0	-0,4	-201,9	18,3	0,0	-81,2	-265,2	169,8	605,5	-1,6	603,9

1. Investeringsutgifter t.o.m. 2008.
2. Nämndens verksamhetsplan, inom av KF beslutad planeringsnivå i budget 2009, se bilaga 8.
3. Ökad/minskad investeringsutgift under året som även medför en totalt sett ökad/minskad investeringsutgift för projektet (kolumn 11 eller 12).
4. Ökad/minskad investeringsutgift under året som i stället belastar något annat år, dvs. påverkar inte den totala investeringutgiften (kolumn 11 eller 12).
6. Från planeringsprojekt till genomförandeprojekt. Omprioriteringarna måste totalt summera till noll.
10. Totalt beslutad utgift under projektets genomförandeperiod enligt genomförandebeslut. I det fall endast inriktningsbeslut föreligger anges investeringsutgiften enligt inriktningsbeslutet.
11. Avvikelse jämfört med totalt beslutad investeringsutgift (kolumn 12).

Innehållet i blanketten skall analyseras och kommenteras i tjänsteutlåtandet.

Fastighetsnämnden

Bilaga 4 b

Uppföljning av budget 2009 - årsredovisning

Investeringsinkomster

Investeringsinkomster (-)	2008	2009								Totalt projektet		
	(1)	(2)	Avvikelser p.g.a.					(8)	(9)	(10)	(11)	(12)
	Inkomst t.o.m. 2008	VP 2009 inkomst 2009	(3) inkomst- ökning	(4) förskjut- ning	(5) nytt projekt	(6) omprio- ritering	(7) övrigt	Summa avvikelser (3 t.o.m. 7)	Utfall inkomst 2009	Genomf. beslut	Avvik	Prognos
(-) ökade inkomster, (+) minskade inkomster												
Stora genomförandeprojekt >= 50 mnkr <i>Beslutade av kommunfullmäktige</i>												
Summa stora genomförandeprojekt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga genomförandeprojekt < 50 mnkr <i>Beslutade av nämnd</i>												
Ny strandpaviljong Kristineberg	0,0	-4,0		3,0				3,0	-1,0			0,0
Förvärv bostadsrätt (Förskola), Arholma 2 (fd Åstorp)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,5	-1,5	-1,5	0,0	-1,5	-1,5
Tillgänglighetsprojekt enl beslut	0,0	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	-4,2			0,0
								0,0	0,0			0,0
Summa övriga genomförandeprojekt	0,0	-5,0	0,0	3,0	0,0	0,0	-4,7	-1,7	-6,7	0,0	-1,5	-1,5
Summa genomförandeprojekt	0,0	-5,0	0,0	3,0	0,0	0,0	-4,7	-1,7	-6,7	0,0	-1,5	-1,5
Stora planeringsprojekt >= 300 mnkr (inrbeslut i KF)												
Summa stora planeringsprojekt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga planeringsprojekt < 300 mnkr												
								0,0	0,0			0,0
Summa övriga planeringsprojekt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa planeringsprojekt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMMA TOTALT	0,0	-5,0	0,0	3,0	0,0	0,0	-4,7	-1,7	-6,7	0,0	-1,5	-1,5

1. Investeringsinkomster t.o.m. 2008.

2. Nämndens verksamhetsplan, inom av KF beslutad planeringsnivå i budget 2009, se bilaga 8.

3. Ökad/minskad investeringsinkomst under året som även medför en totalt sett ökad/minskad investeringsinkomst för projektet (kolumn 11 eller 12).

4. Ökad/minskad investeringsinkomst under året som i stället belastar något annat år, dvs. påverkar inte den totala investeringinkomsten (kolumn 11 eller 12).

6. Från planeringsprojekt till genomförandeprojekt. Omprioriteringarna måste totalt summera till noll.

10. Totalt beslutad inkomst under projektets genomförandeperiod enligt genomförandebeslut. I det fall endast inriktningsbeslut föreligger anges investeringsinkomsten enligt inriktningsbeslutet.

11. Avvikelse jämfört med totalt beslutad investeringsinkomst (kolumn 11).

Innehållet i blanketten skall analyseras och kommenteras i tjänsteutlåtandet.

Verksamhetsmått och nyckeltal 2009

Kommenterar till nyckeltalen nedan framgår i förekommande fall under respektive områdesavsnitt i verksamhetsberättelsen.

Ekonomi

<i>Uppgifter från Bokslut</i>	2009	2008	2007
Omsättning, mnkr	1 066,4	982,2	873,5
Balansomslutning, mnkr	4 624,7	4 917,4	4 875,3
Bokfört värde, anläggningstillgångar, mnkr	4 502,5	4 670,2	4 729,9
Räntabilitet på totalt kapital	5,89%	5,44%	4,96%
Soliditet	40,10%	41,70%	40,80%

Balansräkningen kommenteras under analysen i verksamhetsberättelsen.

Personal

<i>Uppgifter per december</i>	2009	2008	2007
Antal tillsvidareanställda 31 december	123	126	121,5
Medelålder	51	51	50
Sjukfrånvaro	3,10%	3,80%	4,80%
Andel kvinnor	39%	41%	39%

Antalet anställda har minskat under året. Förändringen är en effekt av organisationsöversyn samt naturlig avgång

Arbetet att minska sjukfrånvaron visar en positiv utveckling.

Kund- och kontorsservice

<i>Uppgifter avseende 2009</i>	2009	2008	2007
Antal inkommande samtal, växel,			
Tekniska nämndhuset	440 000	510 000	564 200
Antal ärenden/felanmälan	7 000	13 500	12 500
Antal postförsändelser	200 400	335 000	234 800

Verksamhetsvolymen varierar något mellan åren men är i stort på samma nivå som tidigare.

Antalet ärenden/felanmälningar mäts på annat sätt fr.o.m 2009. Arbetsvolymen för växeln som handhar dessa har dock inte minskat då övriga ärenden skapas som interna arbetsordrar och ronderingar för fastighetsdriften.

Verksamhetsmått och nyckeltal 2009**Kvalitet**

Under år 2009 har en kundundersökning för att analysera andel nöjda kunder genomförts. Den föregående genomfördes 2007.

NöjdKundIndex	2009	2008	2007
Kund- och kontorsservice	83	(--)	79
Lokaler	62	(--)	64
Bostäder	54	(--)	60
Arrende	43	(--)	48
Parklekar	52	(--)	42
Salutorg	68	(--)	(--)
FSK - vägt medelvärde	59	(--)	59

Verksamhetsmått och nyckeltal 2009**Fastigheter - areor och byggnader**

Verksamheten är uppdelad i två områden inom fastighetsavdelningen. Desutom förvaltas alla fastigheter utanför staden i utvecklingsavdelningen.

Areauppgifter sammanställning

<i>Uppgifter per 31 december 2009</i>	Kvm	Varav antal kvm i			
Område	BRA	Bostads- rätter	Inhyrda förskolor	Fövaltn. uppdrag	Egna byggnader
City - Söderort	482 455			44 932	437 523
Kungsholmen - Västerort	273 525	26918	29835	16 552	200 220
Egendom	76 151				76 151
Totalt	832 131	26 918	29 835	61 484	713 894

Totalt sett har ytan i egna byggnader minskat med ca 22 000 kvm. Försäljningar har minskat ytan och ett uppdrag på ca 14 000 upphört vid årsskiftet.

Byggnader sammanställning - antalsuppgift

<i>Uppgifter per 31 december 2009</i>		Varav byggnader med			
Område	Antal byggn.	Bostads- rätter	Inhyrning	Fövaltn. uppdrag	Egna byggnader
City - Söderort	442			31	411
Kungsholmen - Västerort	496	81	69	19	327
Egendom	868				868
Totalt	1 806	81	69	50	1 606

Antalet byggnader som förvaltas har under året minskat med 280 st. beroende av försäljningar. På de gårdar som säljs ingår många byggnader vilket gör förändringen antalsmässigt stor.

Nämndens försäljningar, köp, överlåtelser och nedskrivningar av fastigheter under 2009

<u>Sålda fastigheter under året</u>	<u>Överlåten till</u>
Vårdhemmet 2	Micasa Fastigheter AB
Össeby Väsby 2:6	Extern köpare
Betsede 1:135, fd sommargård	Extern köpare
Brandalsund mfl	Extern köpare
Lingsberg 1:2	Extern köpare
Erstavik 6:10	Extern köpare
Össeby-Väsby 2:13	Extern köpare
Näs 2:35 Björndammen	Extern köpare
Stora Uringe 3:1 mfl	Extern köpare
Betsede 1:137, fd sommargård	Extern köpare
Tofta 3:1 mfl	Extern köpare
Betsede 1:138, fd sommargård	Extern köpare
Salem 5:68 fast.regl	Extern köpare
Betsede 1:136,fd sommargård	Extern köpare
Sundby 17:1, skifte 1	Extern köpare
Ängsholm 5:1 mfl	Extern köpare
Stockby 1:4 mfl	Extern köpare
Södermalm 4:1 fd bergrum	Extern köpare
Säby 8:1	Extern köpare
Hörningsholm 2:44 mfl (Hörningsnäs)	Extern köpare
Västnora 4:24	Extern köpare
Lissma 4:471 mfl, Paradiset	Extern köpare
Lissma 4:38 mfl, Lännaskogen	Extern köpare
Näs by, Näs 2:1 mfl	Extern köpare
Lissma 4:503, Ekedal	Extern köpare
Masmo 1:1 mfl, Gömmaren	Extern köpare
Näs 1:229, Näslandet skogar	Extern köpare
Nolinge 3:14 del av	Extern köpare
Skå Edeby våtmarken	Extern köpare
Försäljningslikvid	403 066 800
<u>Bokfört värde</u>	<u>-102 660 898</u>
Reavinst fastighetsförsäljningar	300 405 902
<i>varav reavinst sommargårdar</i>	<i>9 827 000</i>

Nämndens försäljningar, köp, överlåtelser och nedskrivningar av fastigheter under 2009Sålda bostadsrätter under året

Inga försäljningar under året

Överlåten till

-

Köpta bostadsrätter under året

Telefonfabriken 2

Friheten 2

Klassföreståndaren 2

Räknestickan 2

Arholma 2

Anskaffningsvärde bostadsrätter**51 481 420**Överförda fastigheter till annan förvaltning inom staden

Vårdhemmet 2

Bränninge 1

Södermalm 7:84 slussenområdet

Skärholmen 2:1

Skärholmen 2:1

Skärholmen 2:1

Skärholmen 2:1

Skärholmen 2:1

Kista Gård 2

Gröndal 1:8, Skonertvägen

Ormen 9

Vasastaden 1:116 del av

Överlåten tillExploateringsnämndenExploateringsnämndenExploateringsnämndenExploateringsnämndenExploateringsnämndenExploateringsnämndenExploateringsnämndenExploateringsnämndenExploateringsnämndenExploateringsnämndenExploateringsnämndenExploateringsnämnden**Överfört bokfört värde till annan förvaltning****75 989 164**Överförda fastigheter från annan förvaltning inom staden

Lehusen 15

Stiftelsen 1

Överlåten frånExploateringsnämndenExploateringsnämnden**Tillkommande bokfört värde från andra förvaltningar****4 480 000**

Nämndens försäljningar, köp, överlåtelser och nedskrivningar av fastigheter under 2009Köpta fastigheter under året

Stiftelsen 1 - byggnad

Lehusen 15 - byggnad

Prästtorpet 1:1 - skogsmark inregleras i Fors 1:4

Förvärvad från till

Micasa Fastigheter AB

Stockholms Parkering AB

Extern säljare

Tillkommande bokfört värde förvärv**14 069 992**Nedskrivning av fastighetsvärdenMarkvärdeByggnadsvärde

Gröndal 1:8 fd, Skonertv 1 rivning

Kvarnberget 1, nedskrivning

Farsta 2:1, fd parklek på Brunskogsbacken

Farsta 2:1, fd parklek på Lingv 189

Spelbomskan 16, nedskrivn projektering

Summa nedskrivet markvärde**0****Summa nedskrivet byggnadsvärde****53 663 861****Summa nedskrivningar****53 663 861**



Mångfald & jämställdhet

Årets arbete vid fastighetskontoret 2009



Vad gö
Vilken
Vår pol
många
Fastigh

FASTIGHETSKONTORET

..... 3
..... 3
i till
..... 3
..... 3

Året som gått – en utvärdering av 2009 års plan	5
Mångfalds- och jämställdhetsarbete i samverkan	5
Jämställdhetsindex 2008	5
Information och utbildning om nya diskrimineringslagen	5
Värderingsövningar	5
Medarbetar- och lönesamtal	6
Anpassad arbetstid	6
Arbetsmarknadsdagar	6
Introduktion av nyanställda	6
Rekrytering och platsannonser	6
Tillgänglighet, trygghet och säkerhet	7
Kundmöten fria från diskriminering	7

Vad gör fastighetskontoret?

Fastighetskontoret förvaltar och utvecklar ett unikt och spännande fastighetsbestånd. I förvaltningsuppdraget ingår även förvaltning av mark i andra kommuner än Stockholm.

Vårt fastighetsinnehav består av kommunala förvaltningsbyggnader, sommarstugor och torp, villor, hyreshus, kommersiella kontorsfastigheter, slott, herrgårdar, verkstadsindustrier, livsmedelsindustrier, lagerbyggnader, skogsbruk, naturreservat, bostadsrätter, parkeringar, skolbyggnader, parklekar, inom- och utomhusbad, saluhallar, ridhus, kulturbyggnader med mera.

Vilken utgångspunkt har mångfalds- och jämställdhetsarbetet?

Vårt mångfalds- och jämställdhetsarbete sker ur både ett internt och ett externt perspektiv. Utgångspunkten ligger bland annat i gällande lagstiftning, kommunfullmäktiges mål och uppdrag, Stockholms stads jämställdhetspolicy, våra framtagna mål, vår vision samt vår värdegrund.

Vår vision "Ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck" inspirerar oss och driver oss framåt i vårt mångfalds- och jämställdhetsarbete. Medarbetarna har tillsammans med cheferna arbetat fram vår värdegrund som gör att de flesta kan identifiera sig med arbeta utifrån den. Värdegrunden ger oss både vägledning i hur vi ska förhålla oss till vårt interna arbete samt hur vi ska bemöta våra hyresgäster, kunder, samarbetspartner, uppdragsgivare och medborgare.

Mångfalds- och jämställdhetsplanen är en treårsplan som varje år ska följas upp och utvärderas. Uppföljningen ska säkerställa att vi rör oss mot de uppsatta målen tillräckligt snabbt, att våra arbetsmetoder är de rätta samt att vi hittar och finner orsaker till eventuella avvikelser. Utvärderingen ska omfatta hela processen. Syftet är att klarlägga att vi styr mot rätt mål och se om mångfalds- och jämställdhetsarbetet har uppnått sitt syfte.

Vår policy mot trakasserier och sexuella trakasserier ligger som en bilaga till mångfalds- och jämställdhetsplanen.

Fastighetskontorets viktigaste resurs

Fastighetskontorets viktigaste resurs är medarbetarna. Kompetenta och engagerade medarbetare är en förutsättning för att vi ska nå våra övergripande mål, med fokus på kundvård och lönsamhet. Vi har 123 medarbetare varav 48 är kvinnor och 75 är män.

Inom fastighetskontoret är mångfald en tillgång som bidrar till en kreativ utveckling av såväl vår verksamhet som gruppdynamiken i vår organisation. Blandade arbetsgrupper främjar nytänkande och bidrar till ett professionellt förhållningssätt där alla tar ansvar för helheten.

Våra mål och ambitioner är höga vad gäller mångfalds- och jämställdhetsarbetet. Hos oss ska det inte förekomma några former av kränkande behandling, såsom diskriminering,

trakasserier eller kränkande särbehandling. Vår arbetsplats ska vara fri från kränkande behandling i form av osynliggörande, förlöjligande eller undanhållande av information. Fastighetsdirektören har det yttersta ansvaret för att det inte förekommer någon form av kränkande behandling på kontoret. Självklart har även kontorets övriga chefer och alla medarbetare ett mycket stort ansvar.

Året som gått – en utvärdering av 2009 års plan

Mångfalds- och jämställdhetsarbete i samverkan

Fastighetskontoret har under året bedrivit mångfalds- och jämställdhetsarbetet i samverkan med de fackliga organisationerna. En partsammansatt arbetsgrupp har träffats regelbundet under året för diskussion och behandling av olika frågeställningar.

Jämställdhetsindex 2008

Fastighetskontoret har under året deltagit i Nyckeltalsinstitutets benchmarkprojekt JÄMIX . Syftet med projektet är att mäta jämställdheten i den egna organisationen och samtidigt göra jämförelser med övriga organisationer som deltar i projektet. Ett jämställdhetsindex tas fram som grundar sig på nyckeltal/indikatorer inom nio områden: yrken, ledning, chefsskap, ersättning, ohälsa, föräldraskap, arbetstid, trygghet samt aktivt jämställdhetsarbete.

Fastighetskontorets jämställdhetsindex 2008 blev 106 poäng, där områdena ”yrken” och ”ledning” har lägst jämställdhet. Medianvärdet i årets undersökning låg på 109 poäng.

Fastighetskontoret är en teknisk förvaltning där kvinnorna arbetar inom traditionellt kvinnliga yrken (exempelvis administratörer och assistenter) medan männen återfinns i de traditionellt manliga yrkena (förvaltare, projektledare). Fastighetskontorets målsättning är att framtida nyrekryteringar ska bidra till en jämnare könsfördelning inom de olika yrkeskategorierna. Vi kommer också, på lång sikt, arbeta för att öka mångfalden på chefspositioner samt i ledningsgruppen.

Information och utbildning om nya diskrimineringslagen

Under våren 2009 har medarbetarna inom fastighetskontoret fått information om den nya diskrimineringslagen som trädde ikraft den 1 januari 2009.

Fastighetskontorets chefer har ett särskilt ansvar att bevaka att inte diskriminering förekommer inom kontoret och har därför genomgått en halvdagsutbildning i den nya lagstiftningen.

Utbildningsinsatsen genomfördes i samarbete med Stockholms stads diskrimineringsfunktionär och omfattade allas ansvar gentemot varandra, kontorets kunder och samarbetspartners samt allas ansvar gentemot uppdragsgivare och medborgare.

Värderingsövningar

Under våren 2009 genomförde vi värderingsövningar med ett antal medarbetare på fastighetskontoret. Syftet var att öka kunskap och förståelse för varandra och att öka medvetenheten om sina egna och gruppens värderingar. Övningarna bidrog till att deltagarna aktivt kunde reflektera över sina egna handlingar, i vissa fall ompröva sina uppfattningar och till att öka förståelsen för vad vi förmedlar, både muntligt och kroppsligt.

Medarbetar- och lönesamtal

Ett av fastighetskontorets mål för 2009 var att utveckla former och metoder för medarbetar- och lönesamtal. Under året har ledningen beslutat att samtliga befattningar inom kontoret ska ha en rollbeskrivning. Till denna ska sedan kopplas tydliga årsmål som befattningshavaren och chefen kommit överens om. Rollbeskrivningen och den enskildes årsmål ska sedan fungera som underlag vid medarbetarsamtalet.

Vi kommer de närmaste åren fortsätta att utveckla våra metoder för medarbetar- och lönesamtal (ingår som en aktivitet i 2010 – 2012 års mångfalds- och jämställdhetsplan).

Anpassad arbetstid

Alla medarbetare som har barn upp till 12 år har enligt lag möjlighet att förkorta sin arbetstid.

Fastighetskontoret vill utöver detta underlätta för medarbetarna att förena arbete med föräldraskap. Därför har vi under året haft en generös inställning till medarbetarnas behov av att anpassa sitt arbete och sina arbetstider där det har varit möjligt. Vår ambition har också varit att förlägga möten på tider som passar de flesta av våra medarbetare.

Arbetsmarknadsdagar

Fastighetskontoret medverkar regelbundet vid olika arbetsdagar. Syftet är att stärka vårt arbetsgivarvarumärke och erbjuda framtidens medarbetare praktikplatser och examensjobb. Under 2009 har fastighetskontoret medverkat vid två arbetsmarknadsdagar på Kungliga Tekniska Högskolan (KTH). Vår ambition är att öka intresset för fastighetsbranschen hos både kvinnliga och manliga studenter och bemannar alltid vår monter med både kvinnliga och manliga medarbetare.

Introduktion av nyanställda

Mångfald och jämställdhet utgör en viktig del i fastighetskontorets introduktion av nyanställda. Under året har vi informerat de nyanställda om mångfalds- och jämställdhetsplanens innehåll. Var och en har fått ett eget exemplar av planen och vi har uppmuntrat de nyanställda att läsa igenom den. De nyanställda har också fått information om var på intranätet man kan läsa om fastighetskontorets och stadens arbete med mångfald och jämställdhet.

Rekrytering och platsannonser

På fastighetskontoret är mångfald en tillgång som bidrar till en kreativ utveckling av såväl verksamheten som gruppdynamiken. Under året har vi lagt stor vikt vid att utforma våra platsannonser så att alla med rätt kompetens känner sig välkomna att söka. Vårt mål är att nyrekryteringar ska bidra till en jämnare könsfördelning inom våra yrkeskategorier samt en mix av medarbetare med olika bakgrund, erfarenhet och kompetens.

För att nå ut till alla medborgare har vi annonserat på "jobb i stan" (stockholm.se) samt i dagstidningar och i vissa branschanknutna tidningar.

Tillgänglighet, trygghet och säkerhet

Under året har vi genomfört ett flertal åtgärder för att skapa bättre tillgänglighet och trygghet i våra offentliga lokaler. Vi har tillgänglighetsanpassat hissar och utrustat dessa med hisstelefoner. I ett antal byggnader har vi förbättrat entré- och fasadbelysningen.

Kundmöten fria från diskriminering

Under året har vi tagit fram rutiner och styrdokument inom enheten kontorsservice där syftet är att säkerställa att mötet med kunder ska vara fri från diskriminering och kränkande särbehandling. Alla kunder och medarbetare inom kontorsservice ska behandlas likvärdigt och respektfullt.

Medarbetarna i växeln har genomgått utbildning i kundkommunikation med fokus på kvalitet, bemötande och effektivitet.

Johan Nilsson
Administrativa avdelningen
08-508 270 15

Uppföljning av Intern kontroll 2009.

Bakgrund

Fastighetsnämnden antog vid sitt sammanträde den 16 december 2008, i samband med verksamhetsplanen för 2009, nämndens plan för intern kontroll under 2009.

Fastighetskontorets arbete med intern kontroll har under 2009 följt det system för intern kontroll som fastighetsnämnden beslutade om den 17 juni 2008 (dnr 2008/111/250). Systemet består av fem komponenter; kontrollmiljö, riskanalys, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt tillsyn (se bilden på sidan 3).

Systemet syftar till en god planering av verksamheten. Utöver detta sker också regelmässiga kontroller av ett antal kontrollpunkter. Detta är planen för intern kontroll.

Planen för intern kontroll utformades annorlunda inför 2009 då kontrollpunkterna inte bara hade en kontrollant utsedd, utan även en medarbetare ansvarig för helheten som även innehar ansvar att vidta åtgärder och föreslå förändringar med anledning av kontrollen. Detta i syfte att genomförd kontroll verkligen ska leda till förbättringar och inte bara konstateranden.

Disposition

Del 1. Först redovisas kontorets arbete enligt systemet för intern kontroll, med de fem komponenterna, vilka främst syftar till underlag inför kommande års plan för intern kontroll (2010).

Del 2. Därefter redovisas resultat av den granskning som skett av respektive granskningspunkt inom 2009 års plan för intern kontroll.

Slutsatser

Kontoret har under 2009 arbetat enligt systemet för intern kontroll vilket innebär att de fem komponenterna kontrollmiljö, riskanalys, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt tillsyn har genomgått. Kontoret föreslår att kort statusinformation om den interna kontrollen ska lämnas till nämnden även i samband med tertialrapport 1 och 2.

Utöver detta har granskning skett av de 14 punkterna i planen för intern kontroll 2009.

Granskningen lämnar följande resultat:

- 11 av punkterna i planen för intern kontroll 2009 godkänns och lämnas utan åtgärd.

Följande punkter behöver kompletteras/kontrolleras ytterligare och avrapporteras i tertialrapport 1/2010:

- Kontrollera 10 slumpvisa uppsägningar hur de hanterats internt inom kontoret.
- Genomföra kontroll av 50 utvalda IKB (fastigheter) att datauppgifter överensstämmer med avtal.

Följande punkter har inte granskats under året och överförs till 2010 års plan för intern kontroll att granska under året och redovisa i verksamhetsberättelsen för 2010:

- Rutin inom byggprocessen; kontrollera att framtagna check-lista efterföljs (10 slumpvis utvalda projekt)
- Kontroll att medarbetare som begärt övertidsersättning inte också kompenseras med flextid, dvs. extra tid att byta mot ledighet.

Följande punkt granskades aldrig 2008 utan överfördes till 2009 för granskning. Återrapportering med godkänt resultat har lämnats:

- Kontroll av budgetföljsamhet på ett antal byggprojekt samt att löpande uppföljning och avstämning finns dokumenterad. Antal: 5.

Del 1. Arbete under 2009 enligt systemet för intern kontroll

Kontrollmiljö Övergripande analys att organisationen är rätt organiserad och anpassad. Utvärdering av ledningsfilosofi och värdegrund. Färdigt senast 30 juni årligen	
Riskanalys Kvalitetsprocessernas arbetsgrupper identifierar risk och väsentlighet Ledningsgruppen gör helhetsöversyn av risk och väsentlighet Färdigt senast 30 september årligen	
Kontrollaktiviteter Föreslås i samband med riskanalys Beslutas i verksamhetsplanen Prövas och rapporteras i tertial- och bokslutsrapporter Färdigt senast 30 november årligen	Hela arbetet med intern kontroll rapporteras även i ett särskilt ärende som bilaga till verksamhetsberättelsen.
Information och kommunikation Regelbundet arbete att förmedla det arbete som görs och eventuella förändringar/åtgärder Löpande information till nämnden Sker löpande	
Tillsyn Internkontrollplan utarbetas och beslutas i verksamhetsplanen Färdigt senast 30 november årligen	

1. Kontrollmiljö

"Övergripande analys att organisationen är rätt organiserad och anpassad. Utvärdering av ledningsfilosofi och värdegrund". Färdigt senast 30 juni årligen.

Ledningsgruppen vid fastighetskontoret beslutade i början av 2009 om en ny organisationsstruktur, kallad struktur 2010. I och med detta gjordes både en analys av organisationen likväl som genomförande av de förändringar som ansågs nödvändiga. Utvärdering av ledningsfilosofi och värdegrund sköts till hösten 2009 för att invänta den nya organisationens etablering. Denna utvärdering gjordes vid en konferens med ledningsgruppen i september 2009. Ledningsgruppen beslutade att behålla den tidigare värdegrunden, och att till år 2010 utarbeta en ny ledningsfilosofi.

2. Riskanalys

"Kvalitetsprocessernas arbetsgrupper identifierar risk- och väsentlighet. Ledningsgruppen gör översyn av risk- och väsentlighet". Färdigt senast 30 september årligen.

Ledningsgruppen beslutade att göra en översyn av kvalitetsprocesserna under hösten 2009. Processansvariga är numer företrädesvis enhetschefer. Därav bjöds ledningsgrupp och enhetschefer in till en utbildning i Risk- och Väsentlighetsanalys. Utbildningen hölls av en konsult från Komrev/PricewaterhouseCoopers. Vid en konferens med kontorets chefgrupp genomfördes också en workshop med uppslag till tänkbara risker mot kontorets verksamhet. Därefter genomfördes en risk- och väsentlighetsanalys utifrån kommunfullmäktiges indikatorer och nämndens väsentliga processer, företrädesvis ekonomi. Analysen ligger till grund för 2010 års plan för intern kontroll.

3. Kontrollaktiviteter

"Föreslås i samband med riskanalys. Beslutas i verksamhetsplanen. Prövas och rapporteras i tertial- och bokslutsrapporter". Färdigt 30 november årligen.

I samband med att risk- och väsentlighetsanalysen gjordes, föreslogs ett antal kontrollaktiviteter som har syfte att motverka att eventuella risker kan inträffa. Kontrollaktiviteterna ingår i 2010 års plan för intern kontroll.

4. Information och kommunikation

"Regelbundet arbete att förmedla det arbete som görs och eventuella förändringar/åtgärder. Löpande information till nämnden".

Kontoret har arbetat med löpande information hur arbetet med intern kontroll fortskrider. Information till nämnden ges i samband med årsredovisning.

5. Tillsyn

"Internkontrollplan utarbetas och beslutas i verksamhetsplanen". Färdigt 30 november årligen.

Internkontrollplanen har utarbetats under hösten 2009, efter det att risk- och väsentlighetsanalys är genomförd. Detta i enlighet med anvisningar från Stadsledningskontoret. Internkontrollplan för 2010 beslutades av fastighetsnämnden den 15 december 2009.

Slutsatser

Kontoret har under året arbetat enligt systemet för Intern Kontroll.

Det återstår till år 2010 att besluta om kontoret ska behålla eller förändra sin ledningsfilosofi.

Under punkt 4 – information och kommunikation – kan konstateras att nämnden endast får information en gång om året i samband med verksamhetsberättelsen. Kontoret föreslår därför att infoga en punkt i tertiärrapport 1 och 2 då kortfattad information om status avseende den interna kontrollen lämnas.

Del 2. Arbete under 2009 med granskning av punkterna i planen för intern kontroll

Arbetet med punkterna för granskning inom intern kontroll 2009 startades med ett introduktionsmöte för alla i planen utsedda ansvariga tjänstemän (kontrollanter och helhetsansvariga). Därefter har det varit upp till var och en att genomföra sina kontroller under året, och ha dialog med den som är helhetsansvarig för respektive kontroll. Avrapportering har skett till verksamhetscontrollern per 30 november 2009.

Under föregående år överfördes dessutom en punkt som skulle ha granskats år 2008, för granskning 2009.

Resultat

Av de 14 kontrollpunkterna har 12 kunnat kontrolleras under året. Dessutom har en punkt granskats, som överfördes från 2008 års plan för intern kontroll.

Inga allvarliga konstateranden har gjorts i samband med den interna kontrollen.

Ett antal mindre fel, brister eller problem har dock identifierats. Dessa redovisas i efterföljande sammanställning. De flesta har redan åtgärdats, övriga är lämnade till respektive ansvarig chef för åtgärd så snart som möjligt.

Två punkter lämnas för komplettering att redovisas i teritalrapport 1, 2010. Två punkter överförs till år 2010 då granskning inte har skett under året.

Bifogas: Sammanställning av resultatet efter granskning av 2009 års internkontrollplan.

Punkt 1**Kontroll att kontoret sorterar ut förpackningar och papper**

Granskningen: En kvalitativ kontroll har gjorts hur papperssortering och förpackningssortering fungerar vid kontoret.

Konstateranden: Samtliga medarbetare har behållare för återvinning av papper. I köket finns speciell återvinning av annat material än matrester. Vid kanalhuset bosttenvåning finns eget rum där olika specialförpackningar ska lämnas. Vid kopieringsmaskiner och skrivare finns särskilda behållare för papper, både konfidentiella handlingar och övriga. Den generella bedömningen är att sorteringen fungerar bra.

Eventuella åtgärder: Inga åtgärder nödvändiga.

Punkt 2**Kontroll att det finns en god riskspridning bland kunderna och en god uppföljning av utestående fordringar.**

Granskningen: Granskning har skett utifrån arbetsmetoder och rutiner inom främst ekonomienheten.

Konstateranden: Inom ramen för 2009 års verksamhetsplan med aktiviteter i form av förbättringar inom den ekonomiska uppföljningen ska kontoret arbeta för att det finns en stor riskspridning bland kunderna och en god uppföljning av utestående fordringar. Riskspridningen i samband med upplåtelser hanteras genom att regelmässigt arbete med att ta upplysning på de aktuella kunderna.

Det finns fortfarande många gamla avtal där inte alltid upplysningar tagits.

Generellt är dock kundförlusterna små och uppföljningen av kundfordringar följer rutinerna med krav och inkasso enligt stadens regelverk.

Eventuella åtgärder: Inga åtgärder nödvändiga.

Punkt 3**Månadsvis uppföljning att ingen hyresgäst "släpar efter" med sin hyra utan att åtgärder (kontakt, avbetalningsplan etc) vidtas, eller att gamla utomstående fordringar lämnas obetalda.**

Granskningen: Administrativa förvaltare och redovisningschef har intervjuats.

Konstateranden: Överlag fungerar rutinerna bra. Ett fåtal brister har påträffats, främst administrativa svårigheter med uppföljningen. Även svårtolkat i fastighetssystemet huruvida en skuld är betald eller inte samt hur efterbevakningar av äldre skulder som hanteras av annat inkassobolag sköts. Av hyres- och arrendeomsättningen utgör 0,3 % obetalda fordringar vilka kontoret räknar med att få in under 2010.

Eventuella åtgärder: Åtgärder för enklare uppföljning och granskning ska vidtagas under 2010. Arbetet leds av ekonomienheten.

Punkt 4

Tio slumpvis utvalda hyresgästpassningar kontrolleras att dels kalkyl finns, och om så är fallet att denna baseras på en affärsmässig grund.

Granskningen: Nio kalkyler är granskade (fler hyresgästpassningar hade inte gjorts innan kontrollen skulle vara slutförd).

Konstateranden: Alla hyresgästpassningar har en utarbetad kalkyl som bedöms vara gjord på affärsmässig grund. I ett fall är payoff-tiden ovanligt lång (Ågesta Gård). Detta på grund av särskilda förutsättningar kring hyresgästens verksamhet.

Eventuella åtgärder: Inga åtgärder nödvändiga.

Punkt 5

Kontroll att rutin finns för hur affärsplan ska upprättas.

Granskningen: Intervju har skett med avdelningschef för utvecklingsavdelningen.

Konstateranden: En mall/rutin finns för hur affärsplaner ska upprättas. Mallen har använts hela året och innehåller både kvalitativa bedömningar som SWOT-analys och ekonomiska kalkyler som alternativanvändning, investeringar, framtida kostnader och intäkter mm. Mallen/rutinen fungerar bra för arbetet med affärsplaner.

Eventuella åtgärder: Inga åtgärder nödvändiga.

Punkt 6

En kontroll görs av 10 slumpvis, nya, utvalda hyresgäster att rutin för kontroll av nya hyresgästers ekonomiska ställning har följts.

Granskningen: 10 nya hyresgäster har granskats i fastighetssystemet och i respektive akt/mapp i kontorets arkiv.

Konstateranden: Arkivering av de kreditupplysningar som gjorts inför avtalstecknande har inte skett, varför nya granskningar fått göras för att fullfölja internkontrollen. Dessa har med ett fåtal undantag bedömts som riktiga. Undantagen avser engångsbelopp eller mycket låga årshyror varför lägre kreditvärdighet inte kan anses vara ett problem.

Eventuella åtgärder: Genomgång/utbildning ska ske kring kontroll av hyresgästers ekonomiska ställning. Detta ingår även i kontorets nya processkartläggning avseende kärnprocessen "hyra ut lokal".

Punkt 7

Uppdra åt arbetsgruppen för hyresprocessen att fastställa rutin, samt överlåta till områdeschefer att ta fram bemanningsscheman inför semesterperioden.

Granskningen: Kontroll med områdeschefer att bemanningsscheman finns.

Konstateranden: Dokument finns som beskriver vem som ersätter vem vid sjukdom eller annan frånvaro. Med anledning av den nya influensan som bröt ut under hösten 2009, gjordes dessutom mer avancerade bemanningsscheman i händelse av stor sjukfrånvaro.

Eventuella åtgärder: Inga åtgärder nödvändiga.

Punkt 8

Kontrollera 10 slumpvisa uppsägningar hur de hanterats internt inom kontoret.

Granskningen: 10 slumpvisa uppsägningar har inte varit nödvändigt att granska eftersom en ny rutin har införts som innebär att alla kontrakt som löper ut, automatiskt sägs upp.

Denna hantering och rutin har istället kontrollerats hur det fungerar.

Konstateranden: Den nya rutinen att alla kontrakt som löper ut ska sägas upp automatiskt infördes under 2009. Administrativ förvaltare tar fram underlag över alla avtal som skall sägas upp, omförhandlas eller förlängas och lämnar dessa till respektive förvaltare. Förvaltaren bedömer åtgärd och lämnar skriftligt underlag signerat av närmaste chef för aktuell åtgärd. Rutinen har införts men behöver följas upp, bland annat för att se om förbättringar behöver göras.

Eventuella åtgärder: Utvärdering av ny rutin sker och återrapporteras i tertialrapport 1, 2010.

Punkt 9

Genomföra kontroll av 50 utvalda IKB (fastigheter) att datauppgifter överensstämmer med avtal.

Granskningen: Slumpvis granskning av vart 50:e IKB (fastighet) har gjorts.

Konstateranden: Finns ett antal synpunkter från kontrollen, bland annat olika namnsättning av fastigheter, för mycket gamla dokument, dålig struktur etc.

Eventuella åtgärder: Under tertial 1, 2010, ska samtliga problem diskuteras och åtgärder genomföras för att förbättra nomenklatur, namnsättning och ordning på dokument kring våra fastigheter. Rapportering sker i tertialrapport 1, 2010.

Punkt 10

Rutin inom byggprocessen; kontrollera att framtagna check-lista efterföljs (10 slumpvis utvalda projekt)

Granskningen: Granskning har inte gjorts på grund av omorganisation och att projektavdelningen gått över i två olika avdelningar.

Konstateranden:

Eventuella åtgärder: Överföring till 2010 års plan för intern kontroll.

Punkt 11

Kontroll av 20 slumpvis utvalda ärenden att de dokumenterats i enlighet med dokumenthanteringsplanen.

Granskningen: 20 ärenden har granskats hur de har hanterats och dokumenterats i enlighet med dokumenthanteringsplanen. Ärendena är slumpvis utvalda och berör hyresupplåtelse/tvister, upphandling, remiss, rekrytering och försäljning.

Konstateranden: Av de 20 ärendena finns anmärkning på 5 st. 3 av dessa berör att dokumentation saknas i diariet. 2 avser att delgivningskvitto skrivits under av annan än registrator.

Eventuella åtgärder: Kontoret fortsätter sitt arbete för att medvetandegöra kontorets handläggare om vad som gäller enligt dokumenthanteringsplanen. Kontroller av att dokumenthanteringsplanen efterlevs kommer även att göras under 2010. Registratorn har muntligen och skriftligen informerat berörda chefer om vilken rutin som gäller enligt delegationsordningen angående underskrift av delgivningskvitton. Cheferna har även ombetts att informera sina enheter om vad som gäller.

Punkt 12

Kontroll att medarbetare som begärt övertidsersättning inte också kompenseras med flextid, dvs. extra tid att byta mot ledighet.

Granskningen: Granskning har inte gjorts under året.

Konstateranden:

Eventuella åtgärder: Överföring till 2010 års plan för intern kontroll.

Punkt 13

Kontroll av 50 slumpvis utvalda leverantörsfakturer att de attesterats i enlighet med rådande delegationsordning och därmed också enligt tvåhandsprincipen.

Granskningen: Granskning har inte genomförts. Detta på grund av den omorganisation som har skett under året och arbetet med en ny delegationsordning (vem som rätt att fatta vilka beslut, inhandla varor/tjänster osv.). Nya attestblad har tagits fram som undertecknats av alla anställda. En uppföljning av attester och att den nya delegationsordningen följs finns med i 2010 års plan för intern kontroll.

Konstateranden:

Eventuella åtgärder: Granskas enligt punkt 4 i 2010 års plan för intern kontroll.

Punkt 14

Granska de makuleringar som har gjorts av utestående fordringar att makuleringen skett på riktig grund.

Granskningen: Granskningen har skett i två steg:

1. Med utgångspunkt från arkiverat material, granska att underlagen är korrekt attesterade (enligt delegationsordningen av avdelningschef) och att en skälig orsak till makuleringen finns angiven. 30 slumpvisa kontroller.
2. Med utgångspunkt från bokförda makuleringar (eg reverseringar) i ekonomisystemet, tillse att underlag finns arkiverat. 10 slumpvisa kontroller. Urvalsmetod: Slumpvis urval ur såväl pärmar som ekonomisystem.

Konstateranden: Underlag finns på samtliga av de reverseringar/makuleringar som kontrollerats och rimliga skäl är angivna på var och en av dem. Rutinen för attest måste ses över. Enligt reglementet ska avdelningschef godkänna reversering/makulering, vilket inte skett i samtliga fall. Ibland är det administrativ förvaltare som undertecknat, ibland förvaltare, ibland redovisningschef eller ekonomichef. Detta är således inte i överensstämmelse med reglementet/delegationsordningen.

Eventuella åtgärder: Rutinen har setts över och ändrats under året så att attest sker av ekonomichef.

Punkt 14 (2008 års plan för intern kontroll)

Kontroll av budgetföljsamhet på ett antal byggprojekt samt att löpande uppföljning och avstämning finns dokumenterad.

Granskningen: Granskningen utfördes direkt efter årsskiftet 2008/2009 och avser projekt drivna under 2008. 5 projekt har granskats varav 3 investeringsprojekt och 2 avseende planerat underhåll. Budget för projekten varierar från 500 tkr till 7 000 tkr.

Konstateranden: Budgetföljsamhet kan konstateras i 4 av de 5 projekten. Det femte projektet har en budget på 1 200tkr, medan bokförda kostnader uppgår till 1 247 tkr dvs. överskridelse med knappt 4 %. Ett par av projekten har dock genomförts med lägre kostnader än budget. Avstämningsmöten mellan projektledare och ekonomer har inte hållits i samtliga fall där så ska ske, likaså får inte alltid ekonomer korrekturläsa tjänsteutlåtandena innan de lämnas för beslut till nämnden.

Eventuella åtgärder: Vad gäller budgetföljsamheten kan denna totalt sett anses god varför åtgärder inte är aktuella. Samtal mellan ekonomienhet och underhållsenhet respektive utvecklingsavdelning ska ske så att ekonomerna involveras mer i avstämningsmöten under projektens gång.

Alla som någon gång satt sin fot i Stockholm har med största sannolikhet vistats i en fastighet eller i ett område som vi på fastighetskontoret förvaltar, vårdar och utvecklar. Vi sköter fastigheter som inrymmer många olika verksamheter som är viktiga för invånare, företagare och besökare. Vårt fastighetsinnehav är unikt och har en spännande bredd som består av såväl stora kontor, offentliga och kommersiella lokaler som slott och torp, bergrum och konstnärsateljéer, brandstationer och saluhallar, herrgårdar och salutorg. Dessutom bedriver vi ett aktivt skogsbruk med hänsyn till rekreation och naturvård på markområden utanför kommungränsen.

Kontakta oss gärna så berättar vi mer om vår verksamhet.

08-508 270 00, fsk@fsk.stockholm.se, www.stockholm.se/fsk



FASTIGHETSKONTORET

www.stockholm.se/fsk