



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.



2010-01-25
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 1.3-031/2010



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 Kanbjær

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.



2010-01-25
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 1.3-031/2010



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

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	
---	------------	------------	--

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

Kommentar: Arbete pågår med respektive projekt. Se under övriga rubriker i årsredovisningen.

- | | | |
|---|------------|------------|
| Utveckla och förankra | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| ■ kommunikationsplaner för pågående projekt | | |

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 återrapporterade fel 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 direktriade kundenkäter	2009-01-01	2009-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar: Någon direktriad 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.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
■ Utbilda och skapa riktlinjer för kundvård (inom ramen för FSK-skolan) Kommentar: Kontoret prioriterar utbildning inom kundvård för personalen vid driftenheter och förvaltarna vid fastighetsavdelningen. Insatserna genomförs under 2010.	2009-01-01	2009-12-31	
■ Utredda förutsättningar för att erbjuda platser på webbplatsen stockholm.se där information och dialog kan skapas av webbplatsens besökare	2009-01-01	2009-12-31	
■ Utredda förutsättningarna för att skapa "min verksamhets sidor" på kontorets webbplats för kontorets kunder Kommentar: Syftet är att öka servicen till kunderna genom kunds specifika tjänster på webbplatsen såsom exempelvis kommande hyresaviser och elförbrukning.	2009-01-01	2009-12-31	
■ Utveckla möjligheter för att göra felanmälan via kontorets webbplats Kommentar: Kontoret har ansökt om ekonomiskt bidrag för att kunna bygga upp en webbplats för att felanmäla sin lokal via webben.	2009-01-01	2009-12-31	

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



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

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 Byggsvarubedömningen. 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) 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.	100 %	95 %	90 %	Årsredovisning 2009
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 energideklarerars. 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 deklarerars 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 kontrollmätas 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 Kommentar: Andelen felanmälan har minskat jämfört med föregående år.	-2	-5 %	2009
■ Användning av fossila bränslen och direktverkande el för uppvärmning ska minska mot 2008 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.	0	-20 %	2009
■ Användning av köpt energi för fastighetsdrift ska minska mot 2008	0	-5 %	2009
■ Driftekonomiska energisparmål för andel av kontorets byggnader större än 1000 kvm 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.	0	100 %	2009
Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
■ Bilda ett energi- och miljöstyrningsforum Kommentar: Kontoret har under 2009 tillsatt en intern organisation för att driva energiarbetet inom kontoret.	2009-01-01	2009-12-31	
■ Genomföra en informationskampanj om energieffektivisering riktad till hyresgäster och ta fram en broschyr med energispartips 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.	2009-01-01	2009-12-31	

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 upprepade 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
<i>varav uppskattat planerat underhåll för hyresgästpassning</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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 årsbokslutet 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
<i>varav uppskattat planerat underhåll för hyresgäst Anpassning</i>	0,0	0,0	0,0
Arbeten åt utomstående		-21,4	-24,3
Övriga kostnader		-149,5	-164,0
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 härnäst 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.

Räntenettet 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 mediaintäkter (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.

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:

o	Avskrivningar	-117,5 mnkr
o	Nedskrivningar	-53,7 mnkr
o	Investeringar	177,8 mnkr
o	Försäljningar	-102,7 mnkr
o	Överföring mellan förvaltningar netto	<u>-71,5 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
2009				
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 ovan minskar 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 vårdshus (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 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 ombyggnaden 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 Kommentar: Se aktiviteten "Ta fram affärsplaner för kontorets fastigheter" under nämndmålet "Vi ska aktivt driva och förknippas med spännande och intressanta utvecklingsprojekt".	2009-01-01	2009-12-31	
☐ Genomföra en översyn av prisbilden hos kund- och kontorsservice 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.	2009-05-08	2009-12-31	
☒ Specificera lönsamhetskrav för våra fastighetskategorier och områden Kommentar: Avkastningskravet per fastighet har lagts ut generellt per fastighet med vissa undantag. De centrala avkastningskraven för hela fastighetsnämnden diskuteras med stadsledningskontoret inför 2011.	2009-01-01	2009-12-31	
☐ Uppgradera fastighetssystemet L.E.B Kommentar: Kontoret ska uppgadera fastighetssystemet L.E.B från version 3 till version 4. Produktionssättning kommer att ske i februari 2010.	2009-01-01	2009-12-31	
☒ Utveckla en strategi för kontorets entreprenadupphandlingar 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. Objektsupphandling ska ske i de fall längre planeringstider finns.	2009-06-01	2009-12-31	
☒ Utveckla struktur, form och rutiner för ekonomisk styrning och uppföljning 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.	2009-01-01	2009-12-31	



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.