

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

Verksamhetsberättelse och bokslut 2014

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2014.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna verksamhetsberättelse och bokslut 2014 till kommunfullmäktige.
3. Fastighetsnämnden äskar om att få föra över investeringsmedel från 2014 till 2015 med 147,3 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
4. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Ann-Sofie Chudi
Administrativ chef

Bilagor:

Bilaga 1 a-d Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen
Bilaga 2 Balansräkning
Bilaga 3 Avvikelseanalys resultaträkning jmf med budget
Bilaga 4 Investeringsutgifter
Bilaga 5 Nyckeltalsanalys
Bilaga 6 Nyckeltalsanalys idrott
Bilaga 7 Försäljningar, köp, övertagande, nedskrivningar
Bilaga A Uppföljning Intern kontroll 2014
Bilaga B Större investeringsprojekt
Bilaga C Jämställdhets- och mångfaldsplan 2013-2015

Sammanfattande analys

Fastighetskontoret gör bedömningen att merparten av inriktningsmål, nämndmål samt mål för respektive verksamhetsområde för 2014 har uppfyllts. Detta bygger på en samlad bedömning avseende respektive mål, däremot finns det vissa indikatorer som inte har uppfyllts och aktiviteter som inte har slutförts under året. Dessa aktiviteter är överförda till verksamhetsplan 2015 för fortsatt arbete. Vid bedömningen av måluppfyllelsen för nämndmålen måste tas i beaktande att flera av indikatorerna var nya för verksamhetsåret 2014. Några erfarenhetsvärden fanns med andra ord inte att tillgå. Det kan nu konstateras att kontorets ambitionsnivå i flera fall satts för högt. Ambitionsnivån kvarstår dock för år 2015. Nämndens driftbudget har hållits med mindre avvikelse, däremot finns det en stor avvikelse på investeringsbudgeten eftersom flera stora projekt skjutits framåt i tiden.

Kontorets ekonomiska utfall

Det ekonomiska utfallet för 2014 visar ett underskott på -7,3 mnkr. Nämndens budget för året var -14,7 mnkr, och prognosen i Tertialrapport 2 -13,7 mnkr. Utfallet är således 7,4 mnkr bättre än budget.

Det slutliga avkastningskravet för 2014 uppgår till 137,4 mnkr vilket är 8,6 mnkr mer än i budget.

Intäkterna ökade under året med 63,7 mnkr brutto jämfört med budget 2014. Merparten beror på ökat arbete åt utomstående.

Planerat underhåll uppgick till 159,3 mnkr vilket är 4,0 mnkr mer än budget. Det felavhjälpande underhållet uppgick till 43,7 mnkr vilket avviker väsentligt från både budget och lämnad prognos i tertialrapport 2. Felavhjälpande underhåll är svårt att budgetera och prognostisera eftersom åtgärderna är av akut karaktär och nödvändiga att utföra. Däremot ses ett trendbrott eftersom tidigare års ökning av det felavhjälpande underhållet nu har brutits – utfallet 2014 är 2,2 mnkr lägre än 2013.

Kostnaderna för uppvärmning, snöröjning samt övrig media (främst el) är betydligt lägre än i budget, vilket huvudsakligen beror på mildt klimat och att effekter börjar ses från det tidigare genomförda energiprojektet.

Investeringsutgifterna för 2014 uppgår netto till 444,7 mnkr, vilket är 674,4 mnkr lägre än verksamhetsplanen på 1 119 mnkr. Huvudsakligen ligger avvikelserna mot budget på tidsförskjutningar i projekten Samverkanscentralen Park 1, Liljevalchs, Åkeshovs sim- och idrottshall, Grimsta IP, Kista Gård och uppförandet av fem nya enkla idrottshallar. Fastighetsnämndens projekt inom ram beräknas underskrida budget med 50 mnkr, detta till följd av ett antal unika omständigheter som inte kunnat förutspås. Exempelvis har projekt utgått eller fått alternativ finansiering i ett sent skede.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

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

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret utvecklar och förvaltar unika fastigheter till nytta och nöje för Stockholm. Kontoret har under 2014 bidragit till att skapa en god stadsmiljö genom bland annat utvecklingen av Brunkebergstorg vilket har resulterat i olika tillfälliga kulturaktiviteter och uteserveringar. Andra projekt där fastighetskontoret har medverkat till måluppfyllnaden är Gasklockan i Hjorthagen, utveckling av Slakthusområdet och nytt tekniskt nämndhus i Söderstaden. Kontoret har också deltagit i en medborgardialog i samband med att Medborgarhuset fyllde 75 år. Syftet med dialogen var att ge medborgaren möjlighet att påverka den planerade utvecklingen av såväl Medborgarplatsen som Medborgarhuset. Utvecklingen av stadens salutorg, saluhallar och idrottsfastigheter är ytterligare exempel där kontoret bidragit till en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 Företag väljer att etablera sig i Stockholm framför andra städer i norra Europa

● Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret förvaltar ett brett fastighetsbestånd. Ambitionen är att erbjuda lämpliga och ändamålsenliga lokaler för olika verksamheter. Många faktorer avgör var ett företag vill etablera sig inom staden, inte minst det geografiska läget. Genom en aktiv dialog med befintliga och potentiella hyresgäster kan kontoret identifiera kundernas behov och med olika typer av hyresgästanpassningar utveckla lokalerna. Kontoret deltar även, utifrån sitt uppdrag och sin roll bland stadens förvaltningar och bolag, i stadsutvecklingen för att skapa nya platser för företagande och affärsliv.

Upphandling och konkurrensutsättning

Inga avvikelser har skett från kontorets plan för upphandling i konkurrens för 2014.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	27,48 %	40 %	33 %	37 %	2014
Analys Beräkningsgrunden är förändrad sedan verksamhetsberättelsen 2013. Jämförelsetalet avser numera hela fastighetskontorets resultatbudget vilket gör att utfallet sjunker.					

Nämndmål:

En professionell dialog och service utifrån kundens fokus.

◆ Uppfylls delvis

Analys

Kontoret ska som långsiktig och professionell hyresvärd medverka till att stadens egna verksamheter, bolag och externa hyresgäster har bra, moderna och yteffektiva lokaler. Kontorets insatser för att öka kundnöjdheten pågick under året. Under hösten 2014 har kontoret genomfört en nöjd-kundundersökning (NKI). Resultatet har stigit sedan senaste mätningen för två år sedan, det sammantagna resultatet av NKI-undersökningen summerade dock till en enhet under önskat målvärde. Arbetet med analys av resultatet och förslag till åtgärder kommer att utgöra underlag för kundvårdsplaner för alla kontorets fastighets-kategorier under kommande år. Ambitionen är att önskemål och behov från kundens sida beträffande hyresobjekten hanteras på ett professionellt sätt med snabb återkoppling.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Helhetsbetyg för fastighetskontorets förmåga att kommunicera och skapa samarbete	38		31 %		2014
 Helhetsbetyg för fastighetskontorets service, samtliga kategorier	34		40 %		2014
Analys Under hösten 2014 har en nöjd-kundundersökning (NKI) genomförts. En analys av undersökningens resultat pågår. Analysen kommer att utgöra underlag för en handlingsplan för att förbättra kundnöjdheten vilken kommer att implementeras under 2015.					
 NKI	56		57		2014

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram handlingsplan utifrån genomförd NKI-undersökning.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Arbetet med att ta fram en handlingsplan för samtliga områden som omfattas i undersökningen har påbörjats och kommer färdigställas under första kvartalet 2015.			
 Tydliggöra kontaktuppgifter och kontaktvägar för kontorets kunder.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Uppdatering av befintliga kontaktuppgifter till kundförvaltarna är genomförd i fastighetssystemet (LEB). Denna information kommer att tillgängliggöras för hyresgästen under 2015.			
 Upprätta kundvårdsplaner för samtliga kategorier.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys En mall för kundvårdsplaner är framtagen under 2014 och upplagd i kontorets ledningssystem. Arbetet med att upprätta kundvårdsplaner påbörjades under året och kommer fortsätta även under 2015 och framåt.			

Nämndmål:

Långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen.

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har fortsatt samarbetet med olika aktörer för att bidra till utvecklingen av ett mer levande stadsrum. Under 2014 har utvecklingsarbete pågått i de aktuella projekten kring Liljevalchs Konsthall, Stadsmuseum och Stadsbiblioteket. Andra projekt där fastighetskontoret har medverkat till måluppfyllelse är kontorets arbete med att utveckla de tre salutorgen Hötorget, Medborgarplatsen och Östermalmstorg.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal fastigheter och byggnader med nya vårdprogram	5		5		2014
 Antal pågående engagemang där fastighetskontoret bidrar till stadsutvecklingen	10		10		2014
 Kundbetyg efter genomförd lokalanpassning (av 100)	50		75		2014
Analys En enkät har tagits fram och har börjat användas under hösten 2014 för lokalanpassningsprojekt. Någon analys av resultatet har dock inte genomförts ännu.					

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Identifiera möjlig mark för placering av bostäder och studentbostäder.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Fastighetskontoret har under året fortsatt att utreda möjligheterna att uppföra nya bostäder och studentbostäder i såväl fastighetsutvecklingsprojekt som vid planerade transaktioner (förvärv och försäljningar av fastigheter). Inventeringar av beståndet har även utförts tidigare år för att hitta lägen för bostäder vilket medför att möjligheten att hitta nya lägen är begränsad. Kontoret bedömer att den största möjligheten finns invid stadens idrottsanläggningar och diskussioner förs därför med idrottsförvaltningen, exempelvis avseende möjligheterna runt Stadshagens idrottsplats.			
 Ta fram en långsiktig plan för stadens saluhallar.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys En långsiktig plan för utveckling av stadens saluhallar har tagits fram och har varit en del av ombyggnadsprojekten för Hötorgshallen och Östermalmshallen. En vision finns framtagen för Söderhallarna utifrån planen.			
 Ta fram en plan för, och påbörja införandet, av utbyggnad utav WiFi i publika lokaler.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Ett stadsövergripande arbete pågår, med STOKAB, stadsledningskontoret och Sankt Erik kommunikation, där WiFi ska finnas tillgängligt i publika lokaler. St Erik kommunikation har tagit ett stadsövergripande ansvar för projektet. Fastighetskontoret har föreslagit Kulturhuset och Husbybadet som pilotprojekt. St Erik			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
kommunikation har valt Kulturhuset där nu piloten kommer att pågå under 2015.			
✓ Upprätta en plan för framtagning av såväl nya vårdprogram som förvaltning av befintliga.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Planering för vilka vårdprogram som ska tas fram 2015 är genomförd. En rutin för förvaltning av befintliga vårdprogram är upprättad.			
✓ Utveckla Brunkebergstorg genom tillskapande av uteserveringar och kulturaktiviteter.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Tillfälliga kulturaktiviteter genomfördes och tillfälliga uteserveringar etablerades under sommaren 2014. Utveckling av en permanent framtida utformning har pågått parallellt i samverkan med övriga berörda förvaltningar.			
✓ Utveckla en modell för kontorets arbete med strategisk lokalförsörjning.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys En mall för fastighetsutvecklingsplaner har arbetats fram. Ett pilotprojekt (Flatenbadet) har genomförts. Pilotprojektet kommer att utvärderas och en tidplan tas fram för utveckling av nya fastighetsutvecklingsplaner under 2015.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande

● Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret har under året tagit emot fem praktikanter och har berett tolv skolungdomar sommarjobb. Kontoret har också erbjudit sig att ta emot praktikanter via ”Jobbtorg Stockholm”.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
●  Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	2 st	0 st	2 st	1600 st	VB 2014
Analys Fastighetskontoret har erbjudit två platser till Jobbtorg Stockholm, som dock inte har anvisat några aspiranter.					

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar

◆ Uppfylls delvis

Analys

Kontoret har fortsatt arbetet för att miljöklassificera fastighetsbeståndet. Miljöklassade fastigheter bidrar till att främja både en ökad kundnöjdhet och en effektivare förvaltning. Målsättningen att klassificera ytterligare drygt 20 fastigheter under 2014 har uppnåtts.

Kontoret har tillsammans med Svenska bostäder och Familjebostäder genomfört ett projekt för att utnyttja solenergi inom ramen för Hållbara Järva och under 2014 har två solcellsanläggningar inom Järvaområdet driftsatts av kontoret. Fastighetskontoret har arbetat aktivt med olika ekosystemtjänster inom staden i syfte att bidra till kommunfullmäktiges mål.

Resepolicy

För att uppnå Stockholms stads miljöprogram kommer kontoret ta fram en resepolicy för miljövänliga resor i tjänsten under första kvartalet 2015 för beslut i nämnden. Kontoret kommer därefter arbeta med implementering under året.

Elanvändning

I Kommunfullmäktiges tertialrapport 1 står det ”Stadsledningskontoret vill betona vikten av att stadens nämnder och bolag tar sitt ansvar för uppfyllandet av kommunfullmäktiges mål. Fastighetsnämnden uppmanas att justera målvärdet för elanvändning och vidta åtgärder som stöder detta”.

Av följande skäl är fastighetskontorets målvärde 87 kWh/kvm:

- Fastighetskontorets fastighetsbestånd och verksamhet är mångfacetterad och innehåller offentliga byggnader med stora besöksgrupper, produktionslokaler för livsmedelshantering, bostäder, lokaler för föreningsliv och kulturliv.
- Offentliga lokaler har höga krav på luftomsättningsvariationer efter besöksbelastning. Krav på små variationer av inomhustemperaturer såväl sommar som vinter ska uppfyllas.
- Elförbrukningen har, inom ramen för vårt miljöarbete, ökat något. I byggnader som geografiskt befinner sig utanför fjärrvärmenätet, har oljepannor ersatts med värmepumpar (eldrivna). Konverteringen har skett inom energiprojektets ram för att minska koldioxidutsläppen.
- Fastighetskontorets redovisning innehåller i vissa fall verksamhets-, hyresgäst-, och produktionsel. Fastighetskontoret har köpt in elen för att kunna driva fastigheterna med den verksamhet som kunden önskar. Denna el är inte separerad från elen för fastighetsdrift.
- Fastighetskontoret arbetar ständigt med att hitta effektiviseringar för den el som används till driften av fastigheten.

Utifrån ovan angivna skäl anser kontoret det inte vara realistiskt att revidera det befintliga årsmålet om 87 kWh/kvm.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel dubbdäck	0 %	0 %	0 %	tas fram av nämnden/styrelsen	2014
  Andel elbilar	23,53 %	14,29 %	23 %	9 %	2014
  Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad	0		25 %	tas fram av nämnden/styrelsen	2014
Analys Större ombyggnad av lokal innebär att kostnaden är minst 15 000 kr per kvm, exklusive moms. 2 000 kr per kvm för ventilationsprojekt. Fastighetskontoret har inte genomfört något större ombyggnadsprojekt under 2014 och kan därför inte nå målvärdet.					
  Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100 %	100 %	VB 2014
  Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon	95,48 %	95,59 %	98 %	tas fram av nämnd/styrelse	VB 2014
Analys Fordonsgas och bensin används av kontorets servicefordon. Dessa fordon förbrukar bensin vid start, för att sedan gå över till att använda fordonsgas som drivmedel. Målnivån på 100% miljöbränslen kommer därför aldrig kunna nås med befintlig fordonsflotta. Elektricitet bör räknas som miljöbränsle vilka våra el-bilar och laddhybrider förbrukar.					
  Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %		100 %	tas fram av nämnd/styrelse	2014
  Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100		100 %	tas fram av nämnd/styrelse	2014
  Elanvändning per kvadratmeter	84,2 kwh/kvm	86,4 kwh/kvm	87 kwh/kvm	33 kWh	2014
  Energianvändning per m2	212,73 kWh/m2	190,92 kWh/m2	184 kWh/m2	165 kWh	2014
Analys Analys se avsnitt Elanvändning under 1.3.					

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fastighetsnämnden ska bedriva ett aktivt arbete med ekosystemtjänster på stadens fastigheter	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Kontoret har under året arbetat på flera sätt med att främja åtgärder för ekosystemtjänster. Under året har första etappen av en växtvägg uppförts i Bjöms trädgård. Planering pågår för att upprätta ytterligare växtväggar och urbana odlingar under 2015, exempelvis i anslutning till förskolor och parklekar. I Nackareservatet har bikupor och hundratals fågelholkar uppförts. Vattenföringen har säkerställts i Nacka ström vilket gett resultat i			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
form av stor uppvandring av öring och lax. Vattenkvaliteten i Nackareservatets sjöar har utretts och åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten planeras.			
✓ Delta i stadens upphandling av cyklar och elcyklar	2014-01-01	2014-06-30	
Analys Stadens upphandling är klar och leverantör är utsedd.			

Nämndmål:

En långsiktigt minskad miljöpåverkan.

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under 2014 arbetat på flera olika sätt för en långsiktigt minskad miljöpåverkan. Ett av de viktigaste områdena är att skapa en effektiv driftoptimering i kontorets bestånd. Som ett resultat av det stora energiprojektet som kontoret genomförde 2010-2013 har kontoret fokuserat på att öka specialistkompetensen inom detta område. Syftet är att minska energianvändningen både i de fastigheter som ingick i energiprojektet såväl som övriga fastigheter inom beståndet.

Kontoret har tagit fram en utbildning i miljöcertifiering för kontorets anställda samt påbörjat ett arbete med att involvera kunderna i frågor som bland annat rör energiförbrukning och avfallshantering. Därutöver har ett forum mellan fastighetsägare, "Hållbara fastigheter", startats där fastighetskontoret har en ledande roll. För detta forum och har också en webbportal utvecklats för att de aktörer som deltar i forumet ska kunna dela erfarenheter kring arbetet med hållbarhet.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Antal identifierade och föreslagna platser för gröna tak och väggar, urbana odlingar eller biodlingar.	5		5		2014
● Antal nya miljöklassade byggnader	20		20		2014
■ Livscykelanalyser (LCA) i nystartade byggprojekt över 10 mnkr	0		100 %		2014
Analys En modell för LCA analys har tagits fram under året och kommer att implementeras i aktuella projekt under 2015.					

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
! Utbilda kontorets medarbetare i innebörden av olika miljöcertifieringar av byggnader.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys En utbildning ingår nu i det utvecklade introduktionsprogrammet för nyanställda. Även befintliga medarbetare kommer att erbjudas den framtagna utbildningen framöver. Förvaltningsenheten på kontoret har utbildats i miljöcertifieringssystem och hur de påverkas både i certifieringsskedet samt i löpande förvaltning.			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Utredda hur våra kunder kan involveras i arbetet med miljöklassningar av byggnader och verksamhet.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Miljöklassningssystemet BREEAM In-Use som kontoret tillämpar har tre delar, del 1 handlar om byggnaden, del 2 om byggnadens förvaltning och del 3 om verksamheten i byggnaden det vill säga den del som berör kunden. Kontoret har testat del 3 i en byggnad och fann då den inte vara anpassad efter svenska förhållanden och därför inte tillämpbar. Kontoret har mot denna bakgrund beslutat att använda gröna hyresavtal för att samverka med kunderna inom energi, avfall och andra miljöfrågor.			
✓ Utveckla en publik portal - Hållbara fastigheter.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys En webbplats "Hållbara fastigheter" har utvecklats inom ramen för stadens hemsida stockholm.se. Webbplatsen kommer ständigt att utvecklas - såväl innehållsmässigt som funktionellt.			
✓ Utveckla kontorets fortsatta arbete med driftoptimering och energieffektivisering.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Ett utvecklingsarbete har initierats under ledning av energisamordnare i samarbete med driftpersonal. Arbetet kommer att fortsätta under 2015.			

Nämndmål:

Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter.

◆ Uppfylls delvis

Analys

Hyresgäster ska kunna känna sig trygga i kontorets fastigheter. Som en stor fastighetsägare i Stockholm har fastighetskontoret en viktig medverkande roll i att hålla staden ren, trygg och säker. Fastigheterna ska vara tydligt skyltade och med en utomhusbelysning utformad för att undvika mörka ytor i anslutning till byggnaden. Det ska inte heller finnas skymmande vegetation och mörka prång i närheten.

Besökare ska tryggt kunna promenera till och från anläggningarna. Arbetet med olika trygghetsskapande åtgärder har pågått under året i dialog med hyresgäster. Exempel på detta är idrottsanläggningar där verksamhet pågår under kvällstid.

Alla nybyggnader ska vara tillgänglighetsanpassade för personer med funktionsnedsättning. Exempel på detta är idrottshallarna i Stora Mossen som invigdes under 2014.

Vid större upprustningar i form av om- och tillbyggnadsprojekt ingår tillgänglighetsförbättrande åtgärder. Exempel på detta är Åkeshovshallen som har planerats under 2014. Kontoret har även fortsatt sitt arbete med att åtgärda enkelt avhjälpbara hinder under året.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel av kontorets publika lokaler som uppfyller stadens krav på enkelt avhjälpna hinder	75		100 %		2014
Analys En åtgärdsplan är under 2014 framtagen och bygger på de tillgänglighetsinvesteringar som gjorts under 2013 och 2014. Ett arbete har inletts att åtgärda ett antal av de identifierade bristerna. Avseende Stadshusets ramp har ett arbete påbörjats som kan accepteras av alla inblandade parter.					
 Andel kunder som upplever trygghet i och kring våra lokaler	58		75 %		2014
Analys Under hösten 2014 har en kundundersökning (NKI) genomförts. En analys av resultatet pågår. Analysen kommer att utgöra underlag för en handlingsplan vilken kommer att implementeras under 2015.					
 Antal genomförda eller initierade åtgärder för en tryggare utomhusmiljö	20		20		2014

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra trygghetsrondering i och kring nämndens fastigheter och ta fram en plan för åtgärder.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys I samband med den statusinventering för att kartlägga eftersatt underhåll som har gjorts under året har även faktorer som berör trygghet i och runt lokalen beaktats. De brister som har identifierats följs upp i driftrondering.			
 Införa ID06 till kontorets medarbetare och anlitade entreprenörer för synlig identifiering mot kund.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Alla medarbetare på fastighetskontoret har nu fått ID06. I kommande upphandlingar av entreprenörer kommer krav på ID06 ingå. ID06 är en partsgemensam identitetshandling för byggplatser i syfte att undvika "svart" arbetskraft.			
 Ta fram åtgärdsplan och genomför åtgärder för att förbättra tillgängligheten i nämndens publika lokaler, inklusive stadshuset.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Se analys till indikator "Andel av kontorets publika lokaler som uppfyller stadens krav på enkelt avhjälpna hinder".			
 Ta initiativ för att förbättra möjligheterna till cykelparkering vid nämndens publika lokaler.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys En behovsplan har tagits fram för ett tiotal lokaler som är publika eller är arbetsplatser.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Stockholmarna är nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm

 Uppfylls helt

Analys

Arbetet med att utveckla kultur- och idrottsanläggningarna i Stockholm har under 2014 bland annat omfattat planering av tillbyggnadsprojektet vid Liljevalchs konsthall, framtagande av en utvecklingsplan för såväl Stadsbiblioteket som gasklockan inom Norra Djurgårdsstaden. Planering av omfattande investeringar har även skett i befintliga idrottsanläggningar för att ge stockholmarna ökade möjligheter att utöva en aktiv fritid. En utredning om förutsättningar för badanläggning i Järvaområdet har genomförts. Byggandet av nya enklare idrottshallar har påbörjats och fortsätter under 2015. Ett antal nya konstgräsplaner har iordningsställts under året, Vanadisbadet har iordningsställts och nyöppning skedde i juni.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Nämnden ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden och idrottsnämnden utreda förutsättningarna för ett utomhusbad på Järvafältet	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Arbetet med framtagande av behovsanalys är genomförd och ett tjänsteutlåtande (inriktningsbeslut) kommer att tillställas nämnden för beslut i februari 2015.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret ska i sin roll som en stor fastighetsförvaltare i staden medverka till att alla människor som rör sig i staden ska känna sig trygga. Fastighetsnämnden har därför ett eget nämndmål "Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter" där detta arbete beskrivs.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	100 %	100 %	100 %	100 %	2014

KF:s inriktningsmål:

2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontoret ska fortsätta det viktiga arbetet med höjd kvalitet i fastighetsförvaltningen. Det gäller såväl drift- och underhållstatus som kontakt och bemötande från fastighetskontoret som hyresvärd. Kontoret ska i största möjliga mån vara lyhörd och tillgodose kundens önskemål för att på så sätt ge kunden ökad valfrihet.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med spännande och utmanande arbeten

● Uppfylls helt

Analys

Resultatet från medarbetarenkäten 2014 visar att förtroendet för närmaste chef är högt och ledarskapsindex har ökat. Undersökningens två andra index, motivation och styrning, har också ökat. Under 2014 har en större satsning på ledarskap gjorts för både enhetschefer och ledningsgrupp. Satsningarna på arbetsmiljö och friskvårdsinsatser har fortlöpt och kontoret har bland annat erbjudit en ergonomisk genomgång av samtliga arbetsplatser, Hjärt-lung-räddning-utbildningar och subventionerad massage på arbetsplatsen. Utöver detta har fastighetskontoret fortsatt att uppmuntra medarbetarna att nyttja friskvårdsaktiviteter, friskvårdstimme samt delta i personalsociala aktiviteter som bland annat sker i regi av kontorets fritidsförening. Trivselen som mäts i medarbetarenkäten är hög och många tycker att de har en bra balans mellan arbete och fritid.

Fastighetskontoret redovisar en något högre sjukfrånvaro än föregående år men ligger fortfarande på en förhållandevis låg nivå. Det är den långa sjukfrånvaron som ökat, medan den korta sjukfrånvaron är lägre än föregående år. Det är ett fåtal medarbetare som ligger till grund för ökningen av den långa sjukfrånvaron. På flertalet av kontorets enheter har enhetscheferna haft regelbundna uppföljningssamtal med samtliga medarbetare löpande under året. I första hand har syftet varit att följa upp hur arbetet fortskrider men på mötet har även andra frågor behandlats. För att säkerställa en god arbetsmiljö har cheferna uppmanats att lyfta frågan på exempelvis arbetsplatsträffar eller liknande möten.

Arbetsbelastningen upplevs fortfarande som hög och samarbetet på kontoret kan förbättras, vilket framkom i årets medarbetarenkät. Detta är något som kontoret kommer att fortsätta arbeta med under 2015.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	12 st	12 st	12 st	5100	2014
● Aktivt Medskapandeindex	78	76	78	80	2014

	Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %	100 %	100 %	2014
	Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	76 %	65 %	70 %	80 %	2014
	Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.	86 %	80 %	85 %	92 %	2014
	Sjukfrånvaro	3,8 %	3 %	2,8 %	4,4 %	VB 2014
Analys Det är framförallt den långa sjukfrånvaron som ökat. Dessa medarbetare har i huvudsak sjukdomar som inte är arbetsrelaterade men vissa anpassningar av arbetet har dock gjorts.						

Nämndmål:

En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund.

 Uppfylls delvis

Analys

Kontorets arbete med att utveckla organisation, arbetssätt och verktyg fortsätter. Under våren 2014 arbetade ledningen med att vidareutveckla och dokumentera ”Fastighetskontorets uppdrag”, som beskriver ansvarsfördelning mellan kontorets avdelningar och enheter. En process för projektgenomförande har även tagits fram. Kontoret har arbetat med ledarutveckling under året, bland annat har kontorets chefsforum utvecklats och under våren startade ett ledarutvecklingsprogram för fastighetskontorets enhetschefer och arbetsledare. Flera utbildningsinsatser för att stärka ledarskapet har ägt rum, bland annat utbildning i kompetensbaserad rekrytering, arbetsmiljö, arbetsrätt och arbetslivsinriktad rehabilitering.

Medarbetar- och lönesamtalen genomfördes under våren och uppföljningssamtal under hösten. Under hösten har ett pilotprojekt kring kompetensinventering genomförts och ett tjugotal medarbetare har skattat sina kompetenser för att sedan ha uppföljningssamtal med sin chef kring sina kompetenser och de krav som ställs utifrån framtagna kompetensprofiler. Projektet har utvärderats och de medarbetare som deltagit har varit positiva. En del justeringar har gjorts utifrån utvärderingen och under 2015 kommer hela kontoret att arbeta med kompetensprofiler som en integrerad del i medarbetarsamtalet.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel medarbetare som tycker att ledningssystemet är ett stöd i arbetet (som svarar 8-10 av 10 i medarbetarundersökningen)	31		65 %		2014
Analys Fastighetskontorets ledningssystem certifierades enligt standard för ISO 9001 och 14001 under senhösten 2013. Ledningssystemet har vidareutvecklats under 2014. Fokus har framförallt legat på utvecklingen av projekt- och förvaltningsprocesserna för att tydliggöra ansvarsfördelningen och tillgängliggöra mallar och checklistor. Arbetet fortsätter under 2015.					

	Andel medarbetare som upplever att arbetsbelastningen är rimlig (som svarar 8-10 av 10 i medarbetarundersökningen)	53	65 %	2014
Analys Efter medarbetarenkäten 2013 enades kontorets chefer om att prioritera följande två utvecklingsområden: - Organisation, förtydligande av uppdrag och mål - Arbetsbelastning Utifrån dessa två områden har olika insatser gjorts under året för att förtydliga kontorets organisation och kartlägga vad den upplevda arbetsbelastningen beror på. Detta är ett kontinuerligt arbete som kommer att fortsätta under 2015.				
	Andel medarbetare som upplever att samarbetet fungerar tillfredsställande inom kontoret (som svarar 8-10 av 10 i medarbetarundersökningen)	38	65 %	2014
Analys Kontoret har genomfört ett antal aktiviteter för att stärka samarbetet. Ett dokument som beskriver ansvarsfördelningen mellan avdelningarnas och enheternas uppdrag har tagits fram och likaså en process för projektgenomförande. Avdelningarna har börjat samarbeta mer över gränserna genom till exempel gemensamma planeringskonferenser och enhetscheferna har skapat ett nätverk för utökat samarbete. Arbetet med att öka samarbetet är kontinuerligt och fortsätter under 2015.				

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Analysera arbetsbelastning och upplevd stress och ta fram en åtgärdsplan.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Utifrån resultaten i medarbetarenkäten 2013 tog alla enheter fram handlingsplaner med fokus på att motverka hög arbetsbelastning och upplevd stress. De enhetsvisa handlingsplanerna har sedan utgjort grunden i en förvaltningsövergripande handlingsplan. Några aktiviteter har genomförts på övergripande nivå men de flesta ligger inom ramen för medarbetarsamtalet eller på arbetsplatsträffar (APT). Detta är ett kontinuerligt arbete som kommer att fortsätta med nya aktiviteter under 2015.			
 Implementera ett kommunikativt och coachande ledarskap samt ett aktivt medarbetarskap.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Implementeringen har skett på olika sätt och i olika sammanhang. Kontoret har bland annat genomfört ett utvecklingsprogram för kontorets enhetschefer, med stort fokus såväl på det kommunikativa som coachande ledarskapet. Dialog med samtliga medarbetare om kontorets verksamhet har genomförts, dels på enhetsnivå, dels inom en särskild referensgrupp. Planering och produktion av stödmaterial har påbörjats för att djupare förankra ledningssystemets kommunikationsprocess. Här beskrivs det kommunikativa ledarskapet och medarbetarskapet och vilket ansvar man har som chef och som medarbetare på fastighetskontoret. Djupare implementering av processen sker under 2015.			
 Ta fram en långsiktig kompetensförsörjningsplan.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Arbetet med att ta fram en långsiktig kompetensförsörjningsplan har påbörjats och processen för framtagandet finns beskriven i kontorets ledningssystem. Kompetensinventeringen har införts som ett pilotprojekt under hösten. Kompetensbehovet identifieras utifrån organisationens och individens nuvarande kompetensnivå och det framtida behovet av kompetens. Denna analys är en del av underlaget till kompetensförsörjningsplanen. Fastighetskontoret kommer strategiskt och målmedvetet att kontinuerligt arbeta för att utveckla mål och aktiviteter inom områdena attrahera, rekrytera, behålla och avveckla medarbetare.			
 Ta fram en långsiktig och hållbar plan för disponering och utformning av kontorets arbetsplatser.	2014-01-01	2014-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Analys I början av 2014 genomfördes en omDispositionering av kontorets arbetsplatser i syfte att skapa en lokalplanering som håller över tiden. I den nya planeringen har bland annat visst utrymme skapats för att jobba ostört, så kallade tysta arbetsplatser.			
 Ta fram en samlad plan för att långsiktigt stärka kontorets AMI.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys För att tydliggöra fastighetskontorets, avdelningarnas och enheternas uppdrag har ett dokument med tillhörande kommunikationsmaterial tagits fram. Dokumentet syftar bland annat till att tydliggöra uppdraget så att medarbetare på alla nivåer vet vilket uppdrag respektive avdelning/enhet har. Kontoret har även arbetat med ledarutveckling, kompetensinventering och handlingsplaner utifrån arbetsbelastning för att stärka AMI. Arbetet med att stärka AMI är ett kontinuerligt arbete som kommer fortsätta med nya aktiviteter under 2015.			
 Tydliggöra uppdrag och ansvar inom kontoret på alla nivåer.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Se kommentar under aktiviteten "Ta fram en samlad plan för att långsiktigt stärka kontorets AMI".			

Sjukfrånvaro

Årets sjukfrånvaro uppgick till 3,78 % vilket är en liten ökning mot året innan, men lägre än stadens genomsnitt. Det är framförallt den långa sjukfrånvaron som ökat. Dessa medarbetare har i huvudsak sjukdomar som inte är arbetsrelaterade men vissa anpassningar av arbetet har dock gjorts.

Deltid till heltid

Kontoret har inga deltidanställda.

KF:s inriktningsmål:

3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

 Uppfylls helt

Fastighetskontoret har under året fortsatt sitt arbete för att nå ökad kostnadseffektivitet, bland annat genom mer strukturerade och enhetliga arbetssätt. Inom fastighetsförvaltningen har arbete med drift- och energioptimering fortsatt. Grunden har lagts för att kunna genomföra åtgärder inom underhållet för att minska de ofta onödiga kostnaderna som avser felavhjälpande underhåll. Inom kontorets administration har flera arbeten pågått för att göra kontoret mer effektivt. "Fastighetskontorets digitala förnyelse" som avser till att utveckla IT-stödet och kvalitetssäkra fastighetsregistret är ett sådant exempel som ska ge ökat stöd för medarbetarna i sitt arbete och samtidigt på sikt bidra till en effektivare administration. Ett annat exempel är ett påbörjat arbete med gemensamt arbetssätt kring projekt och projekthantering. En översyn av det gemensamma ledningssystemet är ytterligare ett exempel. Se vidare under nämndmålet "Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling av våra fastigheter".

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Budgeten är i balans

 Uppfylls helt

Analys

Nämnden hade för 2014 en budget på -14,7 mnkr. Enligt prognosen som lämnades av nämnden i tertialrapport 2 beräknades utfallet bli -13,7 mnkr. Underskottet finansieras av nämndens egna kapital. Utfallet för 2014 blev -7,3 mnkr vilket får anses vara en marginell avvikelse från budget.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Nämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	49,66 %	-629,79 %	100 %	100 %	VB 2014
  Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	114 %	-629,8 %	100 %	100 %	VB 2014
Analys Utfallet om 130,1 mnkr mot budget 114,1 mnkr ger ett överskott om 15,9 mnkr vilket får anses som en marginell avvikelse sett till omslutningen.					
  Nämndens prognossäkerhet T2	6 %	-730 %	+/- 1 %	+/- 1 %	2014
Analys Prognossäkerheten är god relaterat till nämndens omslutning. Prognos på årsresultat i tertialrapport 2 var -13,7 mnkr. Utfallet blev -7,3 mnkr.					

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Utfall 2014, uppdelad per avkastningskategori, framgår i bilaga x Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen.

FASTIGHETSNÄMNDEN	FN	FN	FN	FN	FN	Total	Total
	Utfall	KF	VP	T2	Utfall	differens	Differens
2014-12-31		Budget				Utfall	Utfall
Mnkr	2013	2014	2014	2014	2014	jmf VP	jmf T2
						2014	2014
Hyror	1 142,5	1 134,9	1 184,1	1 199,3	1 179,2	-4,9	-20,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	42,1	41,5	45,4	45,7	56,9	11,5	11,2
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	58,1	57,6	58,5	56,8	57,1	-1,4	0,3
Arbeten åt utomstående	15,5	1,9	12,9	46,4	53,8	40,9	7,4
Reglering av förvaltningsuppdragen	19,6	16,8	17,9	13,9	12,9	-5,0	-1,0
Övriga intäkter	78,4	35,2	43,3	42,6	65,8	22,5	23,2
Summa verksamhetens intäkter	1 356,2	1 288,0	1 362,0	1 404,6	1 425,7	63,7	21,1
Driftkostnader (drift)	-206,2	-194,4	-231,5	-257,0	-244,6	-13,1	12,4
Driftkostnader (förvaltare)	-25,2	-26,7	-12,5	-12,1	-12,1	0,4	0,0
Driftkostnader (hyresgäst Anpassning)	-4,0	-10,0	-8,0	-3,8	-1,8	6,2	2,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-108,5	-117,0	-115,1	-106,2	-96,8	18,3	9,4
Felavhjälpande underhåll	-45,9	-30,0	-30,0	-37,8	-43,7	-13,7	-5,9
Tidigarelagd underhåll	-3,5	0,0	0,0	0,0	-2,5	-2,5	-2,5
Planerat underhåll förv uppdrag	-1,7	-1,6	-1,1	0,0	0,0	1,1	0,0
Planerat underhåll	-137,9	-151,0	-155,3	-156,3	-156,8	-1,5	-0,5
Arbeten åt utomstående	-14,0	-1,9	-12,9	-46,4	-53,8	-40,9	-7,4
Reglering av förvaltningsuppdragen	-20,3	-12,2	-11,7	-15,7	-24,3	-12,6	-8,6
Central OH - fördelas inte	-15,4	-19,5	-15,5	-15,4	-14,8	0,7	0,6
Förvaltningskostnader (OH)	-55,6	-53,3	-58,6	-60,6	-64,4	-5,8	-3,8
Fastighetsskatt	-19,5	-15,0	-19,3	-18,8	-18,1	1,2	0,7
Övriga kostnader	-66,7	-28,3	-63,3	-56,0	-58,9	4,4	-2,9
Summa verksamhetens kostnader	-724,4	-661,0	-734,9	-786,0	-792,6	-57,7	-6,6
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	631,8	627,0	627,2	618,6	633,1	5,9	14,5
Avskrivningar	-265,0	-295,8	-294,7	-290,2	-300,9	-6,2	-10,7
Resultat efter avskrivningar	366,8	331,2	332,4	328,4	332,2	-0,2	3,8
Räntekostnader	-196,3	-202,8	-218,4	-206,0	-202,1	16,3	3,9
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-13,5</i>	<i>-13,1</i>	<i>-18,1</i>	<i>-10,6</i>	<i>-10,0</i>	<i>8,1</i>	<i>0,6</i>
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	170,4	128,3	114,1	122,3	130,1	15,9	7,7
Ågartillskott/avkastningskrav	-140,8	-143,1	-128,8	-136,1	-137,4	-8,6	-1,3
Årets resultat – förändring av							
Eget kapital (resultat 3)	29,6	-14,7	-14,7	-13,7	-7,3	7,4	6,4

Sammanfattande förklaring till avvikelsen mellan utfall jämfört med budget 2014 och tertialrapport 2 2014

Avkastningskravet för 2014 minskar med 8,6 mnkr jämfört med budget. Intäkterna ökar med 63,7 mnkr jämfört med budget och kostnaderna ökar med 57,7 mnkr jämfört med budget. Merparten av både intäkts- och kostnadsökningen beror på ökad mängd arbete åt utomstående. Sammantaget innebär detta att resultatet 2014 ger ett underskott på 7,3 mnkr, (resultat 3 i tabellen), vilket är 7,4 mnkr bättre jämfört med budget för 2014.

Intäkter och kostnader jämfört med budget 2014 (verksamhetsplan)

Intäkter övergripande

Intäkterna uppgår till 1 425,7 mnkr vilket är en ökning med 63,7 mnkr jämfört med budget på 1 362,0 mnkr.

Skillnaden beror främst på;

- Intäkterna ökar med 5,5 mnkr på grund av avgifter för utlastning från bergtäkt i Björksätra 1:3 och Masmo 1:1.
- Ersättning på 4,9 mnkr från trafiknämnden för hyresförluster samt hyresgästanspråk i Skansen 23 på grund av stadens tätskiktsprojekt.
- Intäkt på 4,3 mnkr från Storstockholmsbrandförsvarsförbund där det planerade underhållet inte ingår i självkostnadshyran.
- Reglering förvaltningsuppdrag om 5,0 mnkr (se även kostnad).
- Ökad mängd arbete åt utomstående om 40,9 mkr (se även kostnad).
- Förgävesprojektering för projekt avseende Stora Sköndal samt på Nytorpsbadet om 2,4 mnkr (se även kostnad).

Kostnader övergripande

Kostnaderna uppgår till 792,6 mnkr, en ökning med 57,7 mnkr i förhållande till budget.

- Ökade kostnader för felavhjälpande underhåll med 13,7 mnkr, se avsnitt drift.
- Minskade mediakostnader om 18,3 mnkr, se avsnitt drift.
- Ökad kostnad om 2,1 mnkr för tecknande av pensionslösningar samt 1,6 mnkr som avser kostnad för underskott i ersättning vid förvärv av bostadsrätter.
- Konstaterade kundförluster om 1,4 mnkr.
- Reglering av förvaltningsuppdrag om 12,6 mnkr (se även intäkt).
- Ökade kostnader för försäkringspremier om 2,1 mnkr.
- Ökade kostnader för inhyrningar i bland annat Konradsberg om 6,2 mnkr.
- Minskade kostnader för snöröjning om 7,5 mnkr.
- Ökade kostnader för fastighetsskötsel om 5,6 mnkr.
- Ökad mängd arbete åt utomstående om 40,9 mkr (se även intäkt).
- Förgävesprojektering för projekt avseende Stora Sköndal samt på Nytorpsbadet om 2,4 mnkr (se även intäkt).

Driftkostnader inklusive mediakostnader

Driftkostnaderna för 2014 ökade med 13,1 mnkr i mot budget där en ökad kostnad om 6,1 mnkr förr inhyrning av Konradsberg ingår. Den totala energikostnaden är 18,3 mnkr lägre än budget varav 11,1 mnkr är minskade elkostnader. Den sänkta elkostnaden har påverkats av det milda vädret i början av året samt halva december, överflyttning av elabonnemang samt att vi nu börjar se effekt av tidigare genomfört energiprojekt samt energisparåtgärder. Fjärrvärme-kostnaden har minskat med 4,5 mnkr mot budget och kostnader för olja och gas är numera på en mycket låg nivå (0,5 %) tack vare energiprojektets investeringar. Arbete åt utomstående ökade med 40,9 mnkr jämfört med budget, där arbeten utförts i bland annat Kulturhuset (15,6 mnkr) samt i Tekniska nämndhuset (8,3 mnkr).

Felavhjälpande underhåll

Det totala utfallet för det felavhjälpande underhållet om 43,7 mnkr överstiger budget med 13,7 mnkr. Det är dock lägre än 2013 års utfall på 45,9 mnkr vilket indikerar ett trendbrott. Det råder fortfarande ett eftersatt underhåll i delar av fastighetsbeståndet och kontoret fortsätter sitt arbete för att nå målet att minska det felavhjälpande underhållet och fokusera på förebyggande åtgärder och planerat underhåll. Detta ger mer förutsägbara kostnader och färre driftstopp. Kontoret kommer att presentera en plan för åtgärder för att åtgärda det eftersatta underhållet i flerårsbudget 2016-2018.

Planerat underhåll

Utfallet för det planerade underhållet uppgår till 159,3 mnkr jämfört med 156,4 mnkr i budget vilket innebär att allt underhåll har utförts enligt plan under året.

Förvaltningsuppdrag

Förvaltningsuppdragen innebär att förvalta byggnader som någon annan nämnd äger, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Under 2014 har fastighetskontoret fått tre nya förvaltningsuppdrag, Kristineberg 1:10, Hässelby Villastad 36:1 samt Tora 4 och Botvid 1 & 2.

Omsättningen 2014 var 59,1 mnkr att jämföra med 59,8 mnkr 2013. Kostnaden 2014 är 47,2 mnkr att jämföra med 70,5 mnkr 2013. Förvaltningsuppdragen ska varken ge fastighetsnämnden någon vinst eller förlust varför mellanskillnaden regleras mot kunden, det vill säga exploateringsnämnden eller trafiknämnden.

Kapitalkostnader

Avskrivningar

Årets avskrivningar uppgår till 300,9 mnkr vilket är en minskning med 6,2 mnkr netto jämfört med budget på 294,7 mnkr. Minskade avskrivningar beror i huvudsak på att vissa investeringar avslutats senare än beräknat, försäljningen av Våghalsen 12 samt värdeöverföringar till Exploateringskontoret av Kristineberg 1:10, Låmboås 1:1 samt Edeby 5:27.

Räntekostnader

Årets räntekostnad uppgår till 202,1 mnkr, en minskning netto på 16,3 mnkr jämfört med budget på 218,4 mnkr. Räntekostnaden avseende anläggningstillgångarna uppgår till 197,2 mnkr vilket är en minskning med 21,2 mnkr mot budget, i huvudsak på grund av försäljningen av Våghalsen 12 och värdeöverföringen av Kristineberg 1:10 till exploateringskontoret.

Kreditivräntan minskade med 8,1 mnkr mot budgetens ränta om 18,1 mnkr till 10,0 mnkr. Minskningen påverkar nettoavkastningskravet och medför en nedjustering med motsvarande belopp.

Den beräknade flödesräntan på 8 mnkr i budget ökade med 2,1 mnkr till 10,1 mnkr i huvudsak med anledning av årets resultat 2013 om 29,6 mnkr som påverkar behållningen positivt på fastighetskontorets koncernvalutakonto samt förskjutningar av underhållskostnaderna under året.

Utfall 2014 jämfört med utfall 2013

FASTIGHETSNÄMNDEN	FN	FN	FN	FN	Differens
2014-12-31 Mnkr	Utfall 2013	VP 2014	T2 2014	Utfall 2014	Utfall
Hyror	1 142,5	1 184,1	1 199,3	1 179,2	36,7
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	42,1	45,4	45,7	56,9	14,8
Summa verksamhetens intäkter	1 356,2	1 362,0	1 404,6	1 425,7	69,5
Summa verksamhetens kostnader	-724,4	-734,9	-786,0	-792,6	-68,2
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	631,8	627,2	618,6	633,1	1,3
Avskrivningar	-265,0	-294,7	-290,2	-300,9	597,2
Resultat efter avskrivningar	366,8	332,4	328,4	332,2	598,5
Räntekostnader	-196,3	-218,4	-206,0	-202,1	186,3
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-13,5</i>	<i>-18,1</i>	<i>-10,6</i>	<i>-10,0</i>	<i>13,5</i>
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	170,4	114,1	122,3	130,1	784,7
Ägartillskott/avkastningskrav	-140,8	-128,8	-136,1	-137,4	140,8
Årets resultat – förändring av					
Eget kapital (resultat 3)	29,6	-14,7	-13,7	-7,3	925,5

Intäkter – utfall

Intäkterna ökar med 69,5 mnkr jämfört med föregående år vilket främst beror på:

- Ökade hyresintäkter om 48,7 mnkr för inhyrning av Konradsberg. Därutöver hyreshöjning på grund av aktiverade investeringar (idrottsanläggningar).
- Övriga intäkter minskar med 10,9 mnkr vilket främst beror på föregående års ersättning från trafikkontoret på grund av evakuering av Kapp-Ahl från Skansen 22 till Sporren 16 (tätskiktsprojektet). Kontoret erhöll även en försäkringsersättning 2013 för en vattenskada på Sturehofs Slott. Tvist med stiftelsen Bevara vårt kulturarv löstes 2013, då högsta domstolen inte gav stiftelsen prövningstillstånd. Intäkter ökar på grund av avgifter för utlastning från bergtäkt i Björksätra 1:3 och Masmo 1:1.
- Arbete åt utomstående ökar med 38,4 mnkr.
- Minskade intäkter vid reglering av förvaltningsuppdrag 6,7 mnkr.

Kostnader - utfall

Kostnaderna ökar med 68,2 mnkr jämfört med föregående år, vilket främst beror på:

- Mediakostnaden är cirka 12,1 mnkr lägre än föregående år. Skillnaden beror främst på lägre förbrukning samt att vintern varit mildare.
- Kostnader för snöröjning är 6,9 mnkr lägre än föregående år då 2014 har varit mildare och snöfattigare.
- Inhyringskostnaden är 33,2 mnkr högre än föregående år och avser främst inhyrningen av Konradsberg.
- Underhållskostnaderna har ökat med 14,0 mnkr där det planerade underhållet står för ökningen.

- Arbeten åt utomstående ökar med 39,8 mnkr.
- Reglering av förvaltningsuppdrag ger en ökad kostnad om 4,0 mnkr.
- 2013 ingick en kostnad av engångskaraktär om 10 mnkr i resultatet avseende skadestånd efter en ingången överenskommelse mellan fastighetskontoret och hyresgäst om dennes tidigare lagda avflyttning från Södermalm 9:1.
- Ökade kostnader för tillfälligt inhyrd personal och konsulter 3,8 mnkr. Orsaken till den ökade kostnaden beror på att vissa tjänster har varit svårrekryterade samt att rekryteringsprocessen dragit ut på tiden, där utöver kräver vissa tjänster specialistkunskap.
- Ökade lönekostnader om 4,5 mnkr beror på ökat antal anställningar samt årets lönerevision.

Investeringar

Investeringsprojekten är prioriterade inom tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. Investeringsbudgeten för idrottsanläggningarna ingår i fastighetsnämndens budget, men det är idrottsnämnden som ansvarar för att prioritera de investeringar som ska genomföras i stadens idrottsanläggningar.

Investeringsutgifterna år 2014 uppgår netto till 444,7 mnkr, vilket är 674,4 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 1 119 mnkr. För mer information se bilagorna Investeringsnetto och Investeringsprojekt.

INVESTERINGAR	FN	FN
2014-12-31 Mnkr	VP 2014	Utfall 2014
<i>Fastighetsnämnden</i>		
Inom ram	190,0	142,7
Utökad ram	501,0	40,0
Summa	691,0	182,7
<i>Idrottsnämnden</i>		
Inom ram	190,0	183,0
Utökad ram	238,0	79,0
Summa	428,0	262,0
Summa investeringar	1 119,0	444,7

Fastighetsnämndens projekt inom ram som underskrider budget beror på ett antal unika omständigheter som inte kunnat förutses. Exempelvis har projekt utgått, blivit försenade eller fått alternativ finansiering. De större posterna är bland annat projekt Kista gård till fördel för Östermalmshallen -19,4 mnkr netto, förskjutningar i projekt Slakthusområdet och Larsboda - 24,2 mnkr och tillgänglighetsåtgärder på Stadshuset -3,5 mnkr samt en hyresgästanpassning för Stockholm Visitors Board -5,2 mnkr.

Avvikelsen mot budget beror dock i huvudsak på tidsförskjutningar inom den utökade ramen enligt nedanstående sammanställning.

- Tidsförskjutning i projekt Samverkanscentralen, -222 mnkr
- Tidsförskjutning i projekt Åkeshovs sim- och idrottshall, -46,9 mnkr
- Tidsförskjutning i projekt Nytt Tekniskt Nämndhus Söderstaden, -32,9 mnkr
- Omprioritering projekt Kista gård till fördel för Östermalmshallen, -19,4 mnkr netto
- Tidsförskjutning i projekt Grimsta IP läktare, -44,2 mnkr
- Tidsförskjutning i projekt Enkla hallar, -56,2 mnkr
- Tidsförskjutning i projekt Liljevalchs, -22,6 mnkr
- Tidsförskjutning i förvärv av bostadsrätter, -184,1 mnkr
- Fördyring av upprustning Vanadisbadet, 5,5 mnkr

Försäljningar av anläggningstillgångar

Överlåtelseavtal tecknades i oktober 2013 för fastigheten Våghalsen 12 med en köpeskilling om 155 mnkr och en kapitalvinst om 112 mnkr, fastigheten har tillträtts i maj 2014.

Fastigheten Orlångsjö 2:123 har sålts under 2014 med tillträdesdag den 1 oktober med en köpeskilling om 1,4 mnkr.

Kontorets försäljningsinkomster 2014 var 156 mnkr mot budgeterade 160 mnkr detta beror främst på att försäljningen av del av stamfastigheten Erstavik 6:1 har senarelagts till 2015. Reavinsten för året uppgick till 114 mnkr.

Ombudgeteringar

Fastighetsnämnden begär överföring av ej nyttjade medel 2014 för följande projekt:

- Enkla hallar, 56,2 mnkr
- Grimsta IP - läktare, 44,2 mnkr
- Åkeshovs sim- och idrottshall, 46,9 mnkr

Analys av balansräkning

Försäljningar

Försäljning av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har slutfört 3 stycken fastighetsförsäljning och 3 stycken värdeöverföringar under 2014 till ett bokfört värde om 60 mnkr med en reavinst om 114 mnkr.

- Våghalsen 12 med en köpeskilling om 155 mnkr och en kapitalvinst om 112 mnkr.
- Orlångsjö 2:123 med en köpeskilling om 1 350 000 kronor med en kapitalvinst om 1 349 999 kronor.
- Stormyra 1:1 korrigerad i anläggningsregistret, såld 2006, Fastigheten såldes inte med köpebrev utan fastighetsreglerades in i en av Naturvårdsverkets fastigheter. Reaförlust om ca 147,6 tkr.
- Kristineberg 1:10 värdeöverfördes till exploateringskontoret med ett bokfört värde om ca 17,5 mnkr.
- Edeby 5:27 värdeöverfördes till exploateringskontoret med ett bokfört värde om 2 kronor.

- Lämboås 1:1 värdeöverfördes till exploateringskontoret med ett bokfört värde om 2 kronor.

Försäljning av bostadsrätter

Fastighetskontoret har under 2014 inte sålt några bostadsrätter.

Investering i anläggningstillgångar

Förvärv av anläggningstillgångar

Kontoret har inte förvärvat någon anläggningstillgång från exploateringskontoret eller annan förvaltning inom staden.

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid förvärv

Fastighetskontoret har inte köpt bostadsrätter eller andra fastigheter som skulle ha ökat det bokförda värdet.

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid avslutad investering

Under 2014 har investeringsprojekt för 137,2 mnkr flyttats från pågående arbete till anläggningstillgångar och byggt på det bokförda värdet på berörda fastigheter. De större projekten av dessa är 58,5 mnkr kopplade till ombyggnad av Vanadisbadet, 15,6 mnkr rör konstgräsplan på Aspuddens IP, 8,8 mnkr ungdomscafé i Sannadalsparken samt 5,9 mnkr för löparbanor på Stadion.

Investering i inventarietillgångar

Förvärv av inventarie- och maskintillgångar

Möbler som införskaffats under 2014 har aktiverats med 1 mnkr och maskiner med 200 tkr.

Skulder grundkapital

- Grundkapitalet har minskat med 31,8 mnkr. Förändringen beror till största del av försäljning av Våghalsen 12, värdeöverföringarna av Kristineberg 1:10 och Stormyra 1:1.
- Koncernvalutakonto (Checkkredit)- den del av stadskassan som fastighetskontoret förfogar över består av långa skulder till internbanken (mark, byggnader och investeringar) samt dagliga transaktioner. Kontoret belastar checkräkningskrediten med 5 700 mnkr av beviljad kredit på 6 300 mnkr per 31 december 2014.

Inventarier - Korttidsinventarier

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

Reskontra – kund

Externa kundfordringar har ökat med 12,7 mnkr. 10,7 mnkr avser hyresgäst Anpassning Visitors Board och 1,5 mnkr ombyggnad av lokaler avseende Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

Interna kundfordringar har minskat med 68,3 mnkr. 68,1 mnkr av idrottsförvaltningens hyror avseende första kvartalet 2014 reglerades i januari.

Reskontra – leverantör

Leverantörsskulden ligger på samma nivå som året innan.

Övrigt**Ansökan om särskilda medel för naturreservat**

Av Kommunfullmäktiges tertialrapport 2 framgår att:

”Nämnden måste ha en bättre styrning av verksamheten. Bland annat har nämnden sökt och erhållit särskilt avsatta medel för åtgärder i naturreservat som till del nu återlämnas, vilket inte är acceptabelt.”

I verksamhetsplanen ansökte kontoret om särskilda medel för Nackareservatet, 3,8 mnkr. Medlen skulle användas för att säkerställa att vattensystemet från Källtorpssjön via Dammtorpssjön och Nackåån ner i Järlasjön kan klara ett så kallat hundraårsflöde, utan att skapa översvämningar i området. En besiktningsrapport över området utgjorde underlag för ansökan. En tidigare kvarnbyggnad, som ligger vid Erstavik, utgör en vital del av vattensystemets kapacitet. Där befarades omfattande arbeten med den gamla, stensatta vattenkulverten. Efter återkommande undersökningar under högvattenperioder kunde insatsen begränsas till att avlägsna provisoriska hinder. Arbetsinsatsen för att säkerställa målet för projektet, var mycket mindre än förväntat. I enlighet med nämndens hemställan till Kommunfullmäktige, ska skillnaden återbetalas.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

 Uppfylls helt

Analys

Se under KF:s inriktningsmål 3.

Fastighetsnämndens EU-positionspaper

Många beslut som fattas på EU-nivå påverkar stadens och fastighetskontorets verksamhet. Genom att bevaka EU-frågor av betydelse inom nämndens verksamhetsområde finns möjlighet att lämna synpunkter på förslag och påverka kommande beslut. Utifrån kontorets uppdrag är det framför allt inom de gränsöverskridande områdena energi, miljö och livsmedel som samarbete är nödvändigt för att minska Europas, så väl som Sveriges, Stockholms och fastighetskontorets ekologiska fotavtryck.

För att få ett ökat genomslag för stadens ståndpunkter betonas i kommunfullmäktiges EU-positionspaper dels vikten av direkt påverkansarbete, dels att aktivt använda stadens samarbetsorganisationer; Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), Stockholmsregionens Europaförening (SEF) och Eurocities.

Fastighetskontoret har under året arbetat utifrån det EU-positionspaper som fastighetsnämnden beslutat.

Aktivitet:

Nämnden har i verksamhetsplan 2014 fått i uppdrag att klargöra hur den kommer att

genomföra det verksamhetsspecifika EU-positionsappret som har antagits i enlighet med policy om EU-politik med påverkan på Stockholm och stockholmarna.

Fastighetskontoret har under 2014 arbetat med följande delaktiviteter för att nå målet.

Använda utpekade samarbetsorganisationer för att driva EU-påverkansarbete.

Utifrån fastighetskontorets uppdrag håller Stockholmsregionens Europakontor sig uppdaterat kring utvecklingsfrågor inom EU, exempelvis rörande lagändringar inom energi- och miljöområdet. Kontoret i Bryssel utgör därför en viktig strategisk samarbetspartner inom de områden som berör fastighetskontorets uppdrag, och informerar och bevakar finansieringsmöjligheter genom EU-projekt. Stockholmsregionens Europakontor har även presenterat och medverkat i lämpliga event för kunskapsutbyte samt varit behjälpligt i valet kring strategiska samarbetspartners.

Bedriva energieffektiviseringsarbete genom deltagande i internationellt samarbetsprojekt.

Under året har fastighetskontoret deltagit i miljöförvaltningens ansökan *GrowSmarter* inom ramen för Horisont 2020 och fick i oktober besked om att finansiering var beviljad. I projektet, som löper under åren 2015-2019, kommer kontoret att delta med två byggnader i Slakthusområdet där innovativa energilösningar ska testas för att därefter sprida erfarenheter och nya kunskaper både internt och externt.

Fastighetskontoret har inom ramen för Horisont 2020 även lämnat in en ansökan för projektet *React Now* tillsammans med bland annat Hamburg stad som är koordinator för projektet. Projektets fokusområde är energieffektivisering och fastighetskontoret söker medel för kunskaps- och erfarenhetsutbyte kring den kommande utvärderingen av fastighetskontorets energiprojekt.

Fastighetskontoret har också ansökt som associerad partner i Hamburg stads ansökan *Energy Arch* inom ramen för Horisont 2020 i projekt som handlar om historiska byggnader, innovation och gröna jobb. Fastighetskontoret önskar kunskapsutbyte bland annat kring vårdprogram.

Utifrån kontorets uppdrag inom miljö, energi och livsmedelsförsörjning delta i Mellersta Östersjöprogrammet.

Central Baltic Programmet 2014-2020 lanseras under hösten genom olika event.

Fastighetskontoret kommer att delta i flera av dessa för att diskutera möjliga projektidéer inom ramen för Central Baltic Programmet och för att hitta möjliga samarbetspartners. Fastighetskontoret är intresserat av exempelvis samarbetspartners för kunskapsutbyte kring saluhallar.

Presentera kontorets EU-arbete internt.

För att presentera EU-arbetet internt på kontoret har stadsledningskontorets EU-policyansvarige deltagit vid ett informationsmöte. Informationen filmades och finns tillgängligt för medarbetarna via intranätet. Kontorets utvecklingschef har presenterat och berättat om sökta EU-projekt och kontorets EU-påverkansarbete på ett frukostmöte. Även denna information filmades och finns på kontorets intranät.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Administrationens andel av de totala kostnaderna	6,36 %	6,02 %	6,7 %	minska	2014
 Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen	0 st	0 st	0 st	tas fram av nämnden	2014

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska gemensamt ta fram en plan över det långsiktiga investeringsbehovet av idrottsanläggningar ur både ett fastighets- och ett verksamhetsperspektiv	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Statusinventeringar har genomförts på idrottsfastigheter tillsammans med idrottsförvaltningens teknik- och anläggningspersonal. I dessa inventeringar utreds även teknisk verksamhetsutrustning såsom vattenreningsutrustning, ventilationssystem med avfuktning, stora belysningsanläggningar och kylmaskiner för framställning av konstis. Planen för det långsiktiga behovet kommer att presenteras i flerårsbudget 2016-2018.			
 Formulera nämndindikatorer som mäter effektivitet för respektive verksamhet	2014-01-01	2014-12-31	
Analys I samband med kontorets arbete att ta fram en plan för långsiktig nyckeltalsstyrning har även indikatorer att mäta effektivitet behandlats. Kontoret bedömer att nämnden har en verksamhet, fastighetsförvaltning. Kontoret föreslår i ett första steg att effektiviteten mäts utifrån kostnaden per förvaltad antal kvadratmeter. Exakt vilken kostnad som avses (drift, administrativ eller total kostnad) kommer klargöras under 2015.			
 Nämnden ska utreda om det går att utveckla stadens berggrumsinnehav så att det kommer staden till större nytta	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Inventering av ett fyrtiotal berggrum är klar. Berggrummen har klassificerats efter om de ska vara aktiva eller om de kan avaktiveras. De aktiva berggrummen ska besiktigas kontinuerligt och innehålla all teknisk utrustning för att inom 48 timmar kunna ställas till förfogande för personer som söker skydd. De rum som avaktiveras kan antingen hyras ut eller stängas.			
 Nämnden ska i verksamhetsplan 2014 klargöra hur den kommer att genomföra det verksamhetsspecifika EU-positionspapperet som har antagits i enlighet med policy om EU-politik med påverkan på Stockholm och stockholmarna.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Se separat redovisning.			

Nämndmål:

Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling av våra fastigheter.

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret har fortsatt sitt fokus på lönsamhet. Sedan 2010 har i princip samtliga hyresavtal sagts upp och omförhandlats. Med enstaka undantag har detta resulterat i ökade intäkter. Kontoret har mot denna bakgrund koncentrerat arbetsinsatserna för att förbättra lönsamheten på kostnadssidan med inriktning på driftoptimering och energieffektivisering.

Kontoret har under 2014 även genomfört en statusinventering av fastighetsbeståndet i syfte att kartlägga det eftersatta underhållet. Under 2015 kommer ett förslag till åtgärdsplan att arbetas fram för att säkerställa fastigheternas långsiktiga investerings och underhållsbehov. Detta kommer att på sikt bidra till att det felavhjälpande underhållet kommer att minska i omfattning vilket i sin tur kan bidra till ökad kvalitet och kundnöjdhet.

Under det gångna året har kontoret också fortsatt verka för god ekonomisk hushållning och hög kostnadseffektivitet. Under året har en modell för Life-Cycle Analysis (LCA-analys) tagits fram. Modellen kommer att implementeras som en del i beslutsunderlaget för investeringar under nästkommande år.

Arbetet med att ta fram en utvecklad hyressättningsmodell har också inletts under 2014. Syftet är att under 2015 presentera ett förslag till hyresdebitering som säkerställer det långsiktiga värdet av beståndet. En professionell förvaltning kräver en anpassad hyressättning, beroende på hyresgäst tillämpar nämnden allt från självkostnadshyra till marknadshyra.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel kategorier med framtagna förvaltningsplaner	100 %		100 %		2014
 Antal internrevisioner av ingångna leverantörsavtal med tillhörande åtgärdsplan	2		2		2014
 Felavhjälpande underhåll ska minska till förmån för planerat underhåll	-3 %		-5 %		2014

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Kartlägga idrottsanläggningarnas långsiktiga investerings- och underhållsbehov.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Under året har ett samarbete skett med idrottsförvaltningen i projektet "statusinventeringar av idrottsanläggningar". Sammanställning är klar. Analys och prioritering pågår för att planera framtida åtgärder.			
✓ Kvalitetssäkra fastighetsregistret och säkerställa byggnadernas areauppgifter.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys För två kategorier, bostäder och ateljéer, har areor mätts upp under året. Eventuella ändringar har lagts in i fastighetssystemet. Inom aktiviteten har även utbildningsinsatser ingått för de personer som förvaltar fastighetssystemet. Arbetet kommer fortsätta med fler kategorier 2015.			
! Ta fram nyckeltalsplan för långsiktig målstyrning.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Kontoret har under året påbörjat arbetet att ta fram lämpliga nyckeltal för styrning av nämndens verksamhet. Detta arbete har bland annat omfattat att se till relevanta tal som används i branschen och som är till nytta för kontorets ledning i både det strategiska och operativa arbetet. Under 2015 kommer arbetet med planen slutföras.			
! Ta fram åtgärdsplan för långsiktigt hållbar utveckling av lokalkostnader, inklusive idrottsanläggningarna.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Analys pågår av framtida hyressättningsmodeller som ska vara anpassade efter de olika fastighetskategorier som kontoret har delat in sitt fastighetsbestånd i. I vissa kategorier gäller för närvarande hyressättning efter självkostnad. I andra finns marknadsanpassade hyror.			
✓ Utveckla och förenkla kontorets planerings- och uppföljningsarbete.	2014-01-01	2014-12-31	
Analys Kontorets planerings- och uppföljningsarbete har utvecklats under året, bland annat genom tydligare identifiering av behov från kontorets kärnverksamheter. Arbetet kommer att fortsätta även under 2015.			

Synpunkter och klagomål

Sammanställning av inkomna synpunkter och klagomål 2014

- 56 - Synpunkter (bland annat belysning, värme, parkeringsavgift vid idrottshallar, torgplats, ventilation/buller)
- 21 – Klagomål (bland annat störande bygg/buller, radonmätning, störningar, underhåll, ventilation)

Redovisning av särskilda satsningar

Mobila paviljonger

Utformningen av det offentliga rummet har stor betydelse för staden. Fastighetskontoret har under 2014 medverkat till attraktivare mötesplatser genom bland annat utveckling av Brunkebergstorg och uppförandet av mobila paviljonger. De mobila paviljongerna har varit både permanenta lösningar som entrebyggnaden vid Vanadisbadet och temporära lösningar som ”informationskiosker” på Sergelgatan och Medborgarplatsen.

Miljöklassa fastighetsbeståndet

Fastighetskontoret använder miljöklassning av byggnader som ett verktyg för att arbeta med långsiktigt förbättringsarbete i byggnaden, i förvaltningen och med verksamheten i byggnaden. Under 2014 har kontoret miljöklassificerat totalt 20 byggnader. Det innebär att kontoret vid utgången av 2014 totalt har 51 byggnader miljöklassade.

Utveckla kontorets styr- och stödsystem

Som ett led i stadens mål att minska de administrativa kostnaderna initierades 2013 ett program på fastighetskontoret benämnt ”Fastighetskontorets digitala förnyelse”. Programmet syftar till att förenkla den administrativa hanteringen genom utveckling av adekvata stödsystem och kvalitetssäkring av fastighetsregistret. Under 2014 har följande projekt inom programmet fortskridit:

- Förstudie avseende arbete enligt BIM.
- Förstudie avtalsdatabas.
- Förstudie dokumenthantering.
- Utveckling av stöd för ekonomiuppföljning av investeringsprojekt.
- Utveckling av ronderingsmodul i fastighetssystemet.
- Kvalitetssäkring av areainformation.
- Kravställning av nytt fastighetssystem.