



Handläggare
Anna Grönvall
08-508 269 19
anna.gronvall@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2016-05-17

Tertialrapport 1 2016 för fastighetsnämnden.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 1 för 2016.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 1 till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets ansökning om tillkommande investeringsmedel ur Central medelsreserv 4.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till komplettering av aktiviteter och indikatorer.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Innehåll

Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor	4
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	5
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	5
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	6
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	7
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	8
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	8
2. Ett klimatsmart Stockholm	9
2.1 Energianvändningen är hållbar	9
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	11
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	11
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	12
2.5 Stockholms miljö är giftfri	12
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund	13
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	15
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	15
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	15
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	18
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet	19
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	20
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	24
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	24
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	26
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	30
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	30
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld	31
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla	31

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	32
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	33
Uppföljning av ekonomi och särskilda satsningar	35
Uppföljning av driftbudget	35
Investeringar	38
Försäljningar av anläggningstillgångar	40
Övrigt	40

Bilagor

Bilaga 1a: Ansökan av medel för klimatåtgärder – Spillvärme från Tele 2 Arena till Slakthusområdet

Bilaga 1b: Ansökan av medel för klimatåtgärder– Spillvärme från Tele 2 Arena till Slakthusområdet

Bilaga 2 Förteckning över tillkommande aktiviteter och indikatorer

Sammanfattande analys

Intäkterna ökar med 17,8 mnkr, jämfört med budget, till 1 270,0 mnkr. Samtidigt ökar även kostnaderna med 24,0 mnkr. Skälet till ökningarna av intäkter och kostnader är i huvudsak arbeten åt utomstående. Driftnettot sjunker således med 6,3 mnkr. Kapitalkostnaderna minskar med 8,3 mnkr och ägartillskottet ökar med 2 mnkr. Kontoret prognostiserar ett resultat om -10,2 mnkr vilket är i nivå med budget.

Investeringsprognosen är 60,2 mnkr lägre än budget på 1 283 mnkr. Förändringen beror till största delen på förskjutningar i projekt.

I flerårsbudget för 2017 – 2019 tydliggjorde kontoret kommande års negativa utveckling av det ekonomiska resultatet. Kontoret arbetar sedan dess intensivt med att ta fram en åtgärdsplan för att möta den negativa utvecklingen. Även om åtgärdsplanen inte är verkställd har kontoret påbörjat vissa åtgärder, exempelvis en mer resultatorienterad investeringsprioritering.

Kontoret bedömer att 34 mål kommer att uppfyllas helt och att 4 mål inte helt kommer att uppfyllas.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

Fastighetskontoret arbetar aktivt tillsammans med andra förvaltningar för att bidra till att minska skillnader i ekonomiska och sociala förutsättningar, förebygga ohälsa och skapa sysselsättning. Genom att erbjuda levande, trygga och tillgängliga platser där människor kan mötas medverkar kontoret till att skapa en ökad gemenskap och tillhörighet i stadens alla delar.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor



Uppfylls helt

Analys

Alla barn ska ha lika möjligheter till ett jämlikt och rikt liv med god tillgång till lek, vila och fritid. De miljöer som barn vistas i ska vara trygga, kreativa, inkluderande och fria från all typ av diskriminering. Offentliga platser, exempelvis idrottsplatser, parklekar och strandbad, är viktiga i det här sammanhanget. De har en unik roll som demokratisk mötesplats för människor i alla åldrar, oavsett social och kulturell bakgrund och de främjar både

jämställdhet och folkhälsa. Kontorets satsningar över hela staden på nya och upprustade idrotts- och simhallar, förskolor och bollplaner är en del i arbetet med att bidra till att alla stadens barn ges goda och jämlika uppväxtvillkor. Exempel på projekt som kontoret har arbetat med under perioden är Riddersvikshallen, Flatenbadet, Kanaanbadet och flera konstgräsplaner.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

 Uppfylls helt

Analys

För att förebygga sociala problem och skapa jämlika livschanser för alla, stöttar kontoret stadens verksamheter med ändamålsenliga lokaler. Kontoret ska snabbt kunna ställa om tomma lokaler för att bereda tillfälliga sovplatser för nyanlända flyktingar och utsatta EU-medborgare. Kontoret har därför inventerat lokalbeståndet och tagit fram en förteckning över möjliga lokaler. Under perioden har kontoret bistått med lokaler för ensamkommande flyktingbarn och för möten med nyanlända flyktingfamiljer.

Kontoret har, liksom övriga bygg- och fastighetsbranschen, ett stort ansvar när det gäller att ta hand om och inkludera personer som idag står utanför arbetsmarknaden. Kontorets arbete sker bland annat genom samarbete med Jobbtorg och genom att erbjuda praktikplatser.

Kontoret kommer under året att utveckla processen för förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS-boenden.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

 Uppfylls helt

Analys

I kontorets ändamålsfastigheter ges möjlighet till möten och aktiviteter till nytta och nöje för stadens medborgare, besökare och medarbetare. Kontoret säkerställer, genom en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder, att lokalerna är väl anpassade för den verksamhet som bedrivs i dem. I syfte att öka den sociala hållbarheten arbetar kontoret i stadens samtliga stadsdelar med att utveckla och skapa nya platser för bland annat kultur, idrott och rekreation. Under perioden har kontoret bland annat utrett stadens konstnärsateljéer och deltagit i projekt om fasadbelysning för att skapa ett tryggare stadsrum.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk och sårbarhetsanalys (RSA)				100 %		100 %	100 %	2016

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

 Uppfylls helt

Analys

Bostadsbyggande ingår inte i fastighetskontorets uppdrag men kontoret bidrar till detta på andra sätt. I vissa fall kan en försäljning av fastigheter inom fastighetskontorets bestånd, vars ändamål inte faller inom kontorets huvudsakliga ansvarsområde, vara prioriterat eftersom detta kan möjliggöra för andra aktörer att utveckla fastigheterna genom att exempelvis bygga bostäder. I stadsutvecklingsprojekt bidrar kontoret med strategisk kompetens i tidiga skeden. Syftet är att möjliggöra en så effektiv markanvändning som möjligt. Kontoret samarbetar med de kommunala bostadsbolagen, stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret för att utnyttja befintliga och möjliga byggrätter för bostadsändamål. I Slakthusområdet, där kontoret förvaltar ett flertal byggnader, strävar kontoret efter att möjliggöra en så hög andel bostadsbebyggelse som möjligt. Genom att pröva att lokalisera kommunal service till de byggnader som ska bevaras kan markanvisning främst fokusera på bostadsbyggande.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att tillskapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända invandrare, ensamkommande flyktingbarn med flera.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Kontoret har ställt en lokal till förfogande som kan användas för möten med nyanlända flyktingfamiljer. Vidare sker ombyggnad av en lokal i Slakthusområdet som till sommaren 2016 ska ha 45 rum klara för boende för ensamkommande flyktingbarn.			
  Fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna samt exploateringsnämnden ska i samråd med varandra säkerställa att prövning sker om att större bostadsexploateringsprojekt kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende med prioriterad inriktning på boenden för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Kontoret har löpande dialog med berörda förvaltningar inom exploateringsprojekten.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret ska, i samarbete med kultur-, idrotts- och stadsdelsförvaltningarna, tillgodose stadens behov av ändamålsenliga lokaler för fritidsaktiviteter inom hela Stockholms stad. Respektive förvaltning ansvarar för geografisk prioritering och inriktning av verksamheten. Kontorets roll är att anpassa eller utforma lokalen efter verksamhetens behov och utifrån ett totalekonomiskt perspektiv för staden. Anpassningar och förändringar i byggnader ska följa stadens klimat- och miljömål och resultera i flexibla och funktionella kultur- och idrottsmiljöer som är tillgängliga för alla.

Nämndmål:

Långsiktiga mervärden i fastigheterna genom aktiv fastighetsförvaltning och medverkan i stadsutvecklingen

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets fastighetsbestånd består bland annat av många äldre byggnader, exempelvis gamla gårdar, sommarvillor, industriområden eller myndighetsbyggnader – som behöver anpassas till dagens behov. I vissa fall innebär det att byggnaden rivs för att bereda plats för bostäder och i andra fall att de förändras för att passa nya användningsområden. Analyser av fastigheter pågår för att synliggöra möjligheter och utvecklingspotential i separata fastighetsutvecklingsplaner. Vissa fastigheter behöver delas upp genom att olika byggnader fastighetsbildas var för sig. På så sätt kan outnyttjad mark frigöras och nya byggrätter skapas.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel uppföljda effektmål i genomförda projekt						100 %		2016
	Antal påbörjade fastighetsbildning ar						10 st		2016

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Analysera vilka fastigheter som har störst utvecklingspotential för att därefter ta fram fastighetsutvecklingsplaner för dessa.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Analyser pågår och fem fastigheter är i det här läget utvalda att göra utvecklingsplaner för.			
 Ta fram en strategi för transaktioner och värdeöverföring av objekt som slutat vara en del av nämndens uppdrag	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Avyttringar planeras löpande för fastigheter som inte är av strategisk vikt för fastighetsnämndens uppdrag. Prioritetsordningen följer en strategi där faktorer som förvaltningsresultat, förväntad köpeskilling och politiska prioriteringar avseende vad som är bäst för Stockholms kommun som helhet vägs in.			
 Utveckla processen för förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS-boenden	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Kontoret arbetar under våren för att utveckla processen.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

 Uppfylls helt

Analys

Konst och kultur är en självklar del av en demokrati och bidrar till att minska rädsla, fördomar och främlingskap mellan människor. Kontoret tillhandahåller lämpliga och ändamålsenliga lokaler för kulturverksamheter. För att öka den sociala hållbarheten och ge plats för människor att mötas, uppleva och själva gestalta sina liv, arbetar kontoret tillsammans med stadsdelarna med att utveckla och skapa nya platser för bland annat för kultur, idrott och rekreation. Kontoret har, tillsammans med kulturförvaltningen, påbörjat arbetet med att ta fram ett förslag på hyressättningsmodell för kulturlokaler.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

 Uppfylls helt

Analys

Stadsdelsförvaltningarna, kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen har kunskap om den äldre befolkningens behov av mötesplatser för kulturella, sociala eller friskvårdande sammankomster. Kontoret ansvarar för att, i samarbete med berörda förvaltningar, anpassa lokaler och fastigheter för dessa behov och ändamål.

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

Stockholm ska minska sina utsläpp av ämnen som påverkar klimatet. Energi-, transport och stadsplanering ska stödja en hållbar utveckling. För fastighetskontoret innebär detta att klimatpåverkande utsläpp från uppvärmning av byggnader och transporter ska minska. Energin som används ska i allt högre grad vara förnybar och material som används vid ny- och ombyggnader och vid drift ska vara återvinningsbar. Den miljömässiga påverkan av kontorets fastighetsförvaltning ska minimeras. Vi arbetar med ständig utveckling och under året arbetar kontoret bland annat med ekosystemtjänster, driftoptimering, förnybar energi, gröna hyresavtal, miljöcertifiering och Stockholms stads forum för hållbara fastigheter. I och med att stadens miljöprogram har fastställts, behöver kontoret komplettera årets verksamhetsplan med ett antal indikatorer och aktiviteter som kopplar till miljöprogrammet. Dessa indikatorer och aktiviteter finns redovisade i bilaga 2. Kontoret har också påbörjat arbetet med att ta fram en handlingsplan utifrån stadens miljöprogram.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Energianvändningen är hållbar

 Uppfylls helt

Analys

Arbetet med att effektivisera kontorets energianvändning för drift av byggnader fortsätter. Det sker genom att ha kunskap över dagens energianvändning och hela tiden kritiskt granska om det finns delsystem eller installationer som kan effektiviseras. Energin som används ska vara förnybar i allt högre utsträckning.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Köpt energi (GWh)						105 GWh	1 880 GWh	2016
  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)						54 MWh	1 575 MWh	2016

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska i samverkan med kommunstyrelsen och övriga berörda nämnder och bolag utreda hur metoder för livscykelanalys kan bidra till hållbar utveckling och utifrån denna utredning pröva en beräkningsmodell för livscykelanalyser	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Det finns nu framtaget en arbetsrutin för hur en analys av den totala koldioxidbelastningen ska göras under ett byggprojekt, fram till slutbesiktning. Olika alternativ ska kunna jämföras. Det gäller såväl nybyggnad som stora ombyggnader.			

Nämndmål:

Klimatsmarta fastigheter för långsiktigt minskad miljöpåverkan

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets arbete med en långsiktigt minskad miljöpåverkan sker på flera sätt. Energianvändningen utgör normalt sett den största delen av en byggnads miljöbelastning. Kontoret strävar därför i första hand efter att sänka byggnadernas energibehov och därefter välja en så hållbar energikälla som möjligt. Energianvändningen minskas genom att, utifrån kartläggning och miljöcertifiering, genomföra investerings- eller reinvesteringsprojekt och genom att optimera byggnadernas drift.

Vidare fortsätter kontoret att använda miljöcertifieringar som ett verktyg för att långsiktigt förbättra hållbarheten i fastighetsbeståndet, för hyresgästerna och i förvaltningen. Kontoret studerar även möjligheten att miljöcertifiera Larsboda livsmedelscentrum.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	LCC-kalkyler i projekt över 10 mnkr				3 %		100 %		2016
	Miljöcertifiering vid om- och nybyggnader				100 %		100 %		2016

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Ta fram handlingsplan utifrån stadens miljöprogram 2016-2019	2016-01-01	2016-12-31	
	Analys Arbetet med att ta fram en handlingsplan är påbörjat och kommer att avslutas under året.			
	Utreda förutsättningarna för miljöklassning av områden.	2016-01-01	2016-12-31	
	Analys Utredning kring miljöcertifiering för att miljöcertifiera Larsboda livsmedelscentrum pågår.			
	Utveckla uppföljningsverktyg för energiuppföljning	2016-01-01	2016-12-31	
	Analys Det pågår kravställande för ett övergripande digitaliseringsprojekt på kontoret. I det ingår även ett verktyg för energiuppföljning.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

 Uppfylls helt

Analys

Som förvaltare av publika lokaler, ska kontoret underlätta för ett långsiktigt hållbart resande till fastigheterna. Bland annat ska kontoret skapa möjligheter för cyklister att parkera sin cykel på ett säkert sätt och se till att det finns tydliga gångstråk från kollektivtrafik fram till entréer.

Exempel på åtgärder under perioden är fastigheten Glasbruket, där kontoret ordnat möjligheter för cyklister att låsa in sin cykel samt i anslutning till ett antal idrottsanläggningar där cyklisterna kan låsa fast ramen i särskilda hållare. Arbeten med tydliga gångstråk från kollektivtrafik till entréer sker inom ramen för kontorets stora investeringsprojekt och i samarbete med berörda förvaltningar och andra aktörer.

Kontorets egna transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet sker med miljöfordon. Personaltransporter i innerstan sker ofta med kollektivtrafik, cykel- eller gångtransport. För personaltransporter utanför tullarna finns tillgång till en bilpool med miljöfordon.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elbilar				18,75 %		19 %	14 %	Halvår 1 2016

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret är förvaltare av naturreservat utanför kommungränsen som staden långsiktigt ska äga. Kontoret genomför löpande skötselåtgärder på skogsmark, öppenmark och kulturmark. Ambitionen är att skapa ett rikare växt- och djurliv inom reservaten, utom för de aktivitetsytor, grönytor, som klipps regelbundet för verksamhet.

I naturreservaten är tillgänglighet, ökade upplevelsemöjligheter och upplevd trygghet viktiga faktorer som är vägledande för val av åtgärder. Stigar ska vara öppna så besökare kan nå olika typer av naturmiljöer.

I stadsmiljö kan fastighetskontoret bidra med att minska

belastningen på dagvattensystem genom att här planera för exempelvis gröna tak eller växtbäddar som kompensation för det asfalterade ytor som ofta finns kring fastigheterna.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret arbetar utifrån Stockholms stads avfallshanteringsplan som slår fast att avfall från boende och verksamma i staden ska minska och det som ändå uppkommer ska tas hand om resurseffektivt. Där det är praktiskt möjligt och miljömässigt motiverat ska matavfall sorteras ut för biologisk behandling med fokus på biogasframställning och näringsåterförsel. Vid all nybebyggelse eller större ombyggnader beaktar kontoret avfallsfrågorna genom hela projekt- och byggprocessen. Kontoret strävar även efter ett tankesätt som innefattar långsiktig hållbarhet i sina upphandlingar av produkter och tjänster.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5 Stockholms miljö är giftfri

● Uppfylls helt

Analys

En översiktlig kartläggning av kontorets befintliga byggnader har skett de senaste åren i samband med att byggnaderna har miljöklassats. Nu kan kontoret bearbeta beståndet i syfte att ta bort eller minska farliga material i byggnaden. Genom gröna avtal kan kontoret tillsammans med kunden komma överens om gemensamma giftfria mål i samband med skötsel och drift av fastigheten.

Bland kontorets fastighetsbestånd finns dock byggnader som står i gamla industrimiljöer, exempelvis Vinterviken eller Lövstaområdet. Här finns föroreningar i mark som kräver omfattande sanering i ett långsiktigt perspektiv. Med hjälp av miljöförvaltningen sker återkommande undersökningar och mätning av farliga ämnen i dessa markområden.

Vid byggentreprenader ska material och produkter som finns med i byggvarubedömningen användas. Hos miljöförvaltningen finns fackkunskap om kemikalier och kontoret rådgör vid behov med miljöförvaltningen i dessa frågor.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggsvarubedömningsindex (BVB)						100 %	40 %	2016
  Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav						100 %	25 %	2016

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

 Uppfylls delvis

Analys

Genom regelbundna ventilationskontroller sker mätningar av luftflöden. Ventilationen ska vara anpassad efter verksamheten i lokalen och kontoret genomför löpande ronderingar i teknikutrymmen för att säkerställa kontinuerlig drift. Vissa byggnader kan vara omgiven av en tuff utomhusmiljö som kan påverka inomhusmiljön, exempelvis buller och föroreningar från trafik. Arbete pågår med att ta fram en radonmättningsplan.

[illegible]

		Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsproj kteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	85 %	2016
---	---	--	-------	------	------

Nämndmål:

Klimatsmarta fastigheter för långsiktigt minskad miljöpåverkan

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets arbete med en långsiktigt minskad miljöpåverkan sker på flera sätt. Energianvändningen utgör normalt sett den största delen av en byggnads miljöbelastning. Kontoret strävar därför i första hand efter att sänka byggnadernas energibehov och därefter välja en så hållbar energikälla som möjligt. Energianvändningen minskas genom att, utifrån kartläggning och miljöcertifiering, genomföra investerings- eller reinvesteringsprojekt och genom att optimera byggnadernas drift.

Vidare fortsätter kontoret att använda miljöcertifieringar som ett verktyg för att långsiktigt förbättra hållbarheten i fastighetsbeståndet, för hyresgästerna och i förvaltningen. Kontoret studerar även möjligheten att miljöcertifiera Larsboda livsmedelscentrum.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	LCC-kalkyler i projekt över 10 mnkr						100 %		2016
	Miljöcertifiering vid om- och nybyggnader						100 %		2016

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram handlingsplan utifrån stadens miljöprogram 2016-2019	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbetet med att ta fram en handlingsplan är påbörjat.			
 Utredda förutsättningarna för miljöklassning av områden	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Utredning av förutsättningar att miljöcertifiera Larsboda livsmedelcentrum pågår.			
 Utveckla uppföljningsverktyg för energiuppföljning	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Det pågår kravställande för ett övergripande digitaliseringsprojekt på kontoret. I det ingår även ett verktyg för energiuppföljning.			

KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fastighetskontoret ska alltid verka för god ekonomisk hushållning och hög kostnadseffektivitet i sin verksamhet. Kontoret utgår från stadens investeringsstrategi och investeringar görs alltid utifrån behovet i det befintliga fastighets- och anläggningsbeståndet. I alla investeringar tas hänsyn till kommande driftkostnader. Sammantaget leder detta till en mer kostnadseffektiv förvaltning. Det planerade underhållet stödjer arbetet med effektiv fastighetsdrift och syftar till att kunna erbjuda fastigheter med bibehållet värde och funktion över tid.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret kommer under året att erbjuda ungdomar praktikplatser, examensarbeten och feriejobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser. Samarbetet med övriga tekniska förvaltningar fortsätter och under perioden de tekniska förvaltningarna huvudsamarbetspartner för kungliga tekniska högskolans LAVA-mässa. Där mötte representanter från kontoren studenter för att synliggöra våra förvaltningar och också få input till arbetet med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke för att kunna attrahera rätt kompetens både nu och i framtiden.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets uppdrag är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler. Genom en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder kan kontoret utveckla och bättre anpassa fastigheterna till den enskilda kundens verksamhet. Fastighetskontoret ska även skapa möjligheter för nystartade företag att få tillgång till lokaler eller mark.

Inom ramen för kontorets uppdrag pågår ett samarbete med Stockholms Business Region och företag eller styrelser för företagargrupper inom utvecklingsområden i syfte att skapa stadsutvecklingsmöjligheter och att hjälpa företagarna med ersättningslokaler inom stadens fastighetsbestånd. Kontoret deltar också, tillsammans med andra förvaltningar och bolag, i stadsutvecklingen för att skapa nya platser för företagande och affärsliv. Genom sitt engagemang vill kontoret skapa långsiktiga mervärden i fastigheterna.

Nämndmål:

En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus



Uppfylls helt

Analys

Kontoret vill vara en aktiv fastighetsförvaltare och relationen med kontorets hyresgäster ska stärkas. För detta fordras ett kontinuerligt arbete med att utveckla relationen med befintliga och presumtiva kunder. Kontoret ska ta till vara kundernas önskemål och framtids tankar om verksamhet och verksamhetsutveckling. Kundförvaltarna ansvarar för den övergripande kontakten med kontorets kunder och har återkommande möten med dessa. Kontoret kommer under året följa upp detta arbete genom en kundundersökning.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel kunder som instämmer i påståendet "Fastighetskontoret har förmåga att kommunicera och skapa samarbete"				4 %		40 %		2016
	Andel uppföljande kundmätningar i projekt där byggåtgärder genomförts i lokaler disponerade av hyresgäst				15 %		100 %		2016
	Antal uppföljande mikromätningar av vår service och leverans				2 st		2 st		2016
	NKI						59		2016
	NKI idrottsfastigheter						40		2016

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Ta fram gemensamma program för förskolor, LSS-boenden och andra lokaler där vi har ett större antal av liknande karaktär för att få rätt produkt till rätt pris och utförande.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbeten med förskolor och LSS-boenden pågår och beräknas slutföras under 2016.				

Nämndmål:

Långsiktigt hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet

 Uppfylls helt

Analys

Hyreskostnader ska utgå från de resurser som tas i anspråk för att förvalta och utveckla lokalen. Långsiktigt underhåll, driftförutsättningar och energianvändning är viktiga kostnadskomponenter. Kontorets stadsinterna kunder ska i första hand hyra verksamhetsanpassade lokaler för självkostnadspris. För närvarande planeras stora investeringar i kultur- och idrottsbyggnader som kommer att generera ökade framtida kostnader för själva investeringen men också ökade driftskostnader. Kontoret har 2016 ett uppdrag att utreda en modell med schabloniserat hyressättningssystem.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Hyresavtalsinventering						80 %		2016
	Projekt som blev klara i tid +/- 15 % av tidplan i genomförandebe- slut						100 %		2016

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Genomgång av lokalens användning i hyresavtal	2016-01-01	2016-12-31	
	Analys I ett första steg sker en granskning av de avtal som finns i lokaler inom park- och strandbadsområden för att kontrollera att verksamheten är enligt avtalens utformning.			
	Ta fram en modell som beskriver samhällsnyttan i investeringsprojekt	2016-01-01	2016-12-31	
	Analys Arbetet med att ta fram en modell som beskriver samhällsnyttan i investeringsprojekt pågår.			
	Ta fram förslag till hyressättningsmodeller	2016-01-01	2016-12-31	
	Analys Kontoret genomför utredningar om samnyttjande av lokaler och konsekvenser av detta initialt ur ett juridiskt perspektiv.			
	Ta fram strategi och modell för att öka andelen entreprenörer och leverantörer som kan rekommendera fastighetskontoret till andra	2016-01-01	2016-12-31	
	Analys Arbetet är planerat och kommer genomföras under hösten 2016.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

 Uppfylls helt

Analys

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidaretjänster är alltid första valet. Samarbete med Jobbtorg med syfte att matcha praktikplatser med aspiranter pågår och kontoret har planerat att ta emot åtta sommarjobbande ungdomar med placering på driftenheten och lokalservice.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	 Antal aspiranter som fått kommunala visstidsanställningar					0 st	0 st	750	Tertial 1 2016

		Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	1 st	1 st	500 st	Tertial 1 2016
		Antal tillhandahållna platser för feriejobb			8 st	10 000 st	2016
		Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar		0	0 st	800 st	Tertial 1 2016
		Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	6 st		8 st	8000 st	2016

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Arbetsmarknadsnämnden ska i samråd med stadens nämnder och bolag utveckla ett utbud av platser för kommunala visstidsanställningar som motsvarar behoven hos aspiranterna. Stadens nämnder och bolag ska medverka i arbetet med att bereda platser för visstidsanställda.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Kontoret samarbetar med arbetsmarknadsnämnden i dessa frågor.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret samarbetar med olika högskolor och lärosäten både för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar och för att marknadsföra de tekniska yrken som finns inom offentlig sektor och visa på kontorets spännande arbeten och uppdrag. Kontoret erbjuder även ungdomar och studerande praktikplatser, examensarbeten och feriejobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser, och har under våren inlett ett samarbete med jobbtorg för att se om vi kan matchas med aspiranter i behov av praktik.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

 Uppfylls helt

Analys

En professionell förvaltning kräver en hyressättning anpassad efter hyresgäst och här använder kontoret allt från marknadshyror till självkostnadshyror. Flertalet av kontorets hyressättningsmodeller och gränsdragningar mellan nämnderna är under översyn både för att minska stadens totala hyreskostnad och samtidigt ta hänsyn till effektivt och långsiktigt förvaltande.

Kontorets varierade bestånd ställer också krav på en anpassad förvaltning för att tillgodose olika typer av fastigheters behov. En av kontorets utmaningar är att tillgodose kulturhistoriska krav och myndighetskrav som ibland kan vara svåra att förena. Som stöd för detta arbete och för att säkerställa att framtida generationer ska kunna ta del av det kulturhistoriska arvet, tar kontoret fram förvaltningsplaner som bland annat kan innehålla vårdprogram och fastighetsutvecklingsplaner.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100,81 %			108,79 %		100 %	100 %	Tertial 1 2016
	 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100,8 %			108,8 %		100 %	100 %	Tertial 1 2016
	 Nämndens prognossäkerhet T2				0 %		+/-1 %	+/- 1 %	2016

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	 Exploateringsnämnden ska tillsammans med fastighetsnämnden tydliggöra riktlinjerna för stadens arrenden.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbetet är påbörjat och exploateringskontoret har sammanställt ett förslag som kontoret för närvarande analyserar och bedömer konsekvenserna av för bland annat idrottsmark.				
	 Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen utreda gränssnitt i syfte att tydliggöra och förenkla respektive nämnds arbete.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbetet pågår och beräknas vara färdigställt under våren 2016.				

		Fastighetsnämnden och kulturnämnden ska tillsammans utarbeta en modell för hyressättning av stadens kulturlokaler som ska vara långsiktigt kostnadstäckande samtidigt som den skapar trygghet och långsiktighet för hyresgästerna som bidrar till att Stockholm har ett rikt kulturliv.	2016-01-01	2016-12-31
Analys Arbetet är påbörjat.				
		Fastighetsnämnden ska bistå kommunstyrelsen att utreda en modell med ett schablonbaserat hyressättningssystem som utgår från ett driftskostnadsperspektiv för lokaler och anläggningar som hyrs av idrottsnämnden	2016-01-01	2016-12-31
Analys Arbetet har inte påbörjats.				
		Fastighetsnämnden ska i samband med verksamhetsplan tydligt redovisa hur nämnden tillämpar stadens investeringsstrategi utifrån perspektivet att minska utgifter och framtida driftskostnader i investeringsprojekt.	2016-01-01	2016-12-31
		Fastighetsnämnden ska komplettera sin underhållsplan med åtgärder och prioriteringsordning som ryms inom befintlig budget respektive utökad budget.	2016-01-01	2016-12-31
Analys En prioriteringsmodell är framtagen och prioritering av 2016 års behov är utfört.				
		Fastighetsnämnden ska stärka sin analys och framförhållning per kategori i enlighet med avkastningsberäkningsmodellen och tydliggöra hur fastighetsutveckling styr mot nämndens långsiktiga förvaltningsplan per fastighetskategori.	2016-01-01	2016-12-31
Analys Med utgångspunkt från förvaltningsplaner sker nu djupare analyser för att förbättra framtida planering för fastigheterna				
		Fastighetsnämnden ska svara för stadens hyresförhandlingar för andrahandsuthyrning av bostäder där det idag saknas förhandlingsordning.	2016-01-01	2016-12-31
Analys I samarbete med representanter från stadsdelsförvaltning och stadsledningskontor har ett förslag på inriktning tagits fram. Tidplanen för arbetet sträcker sig in i 2018.				
		Fastighetsnämnden ska utveckla en funktion för hantering av, i huvudsak, den operativa lokalförsörjningen i staden och agera stöd samt huvudsaklig kontaktyta gällande inhyrning av administrativa lokaler för stadens verksamheter.	2016-01-01	2016-12-31
Analys Arbetets ramar ska definieras och samarbete med stadsledningskontoret har startat.				
		Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, S:t Erik Markutveckling AB och fastighetsnämnden utreda gränssnitt och organisation för strategiska markutvecklingsfrågor.	2016-01-01	2016-12-31
Analys Kontoret samarbetar i nuläget med lokalförsörjningsfrågor kring stadsdelarnas behov av lokaler.				

Nämndmål:

Långsiktigt tryggad totalekonomi

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret ser under året över fastigheternas kategoriindelning och kommer samtidigt utveckla analysen av avkastningsberäkningsmodellen bland annat genom att ta fram

förvaltningsutvecklingsplaner för respektive kategori. Dessa underlättar planering och framförhållning av fastighetsunderhållet och kostnadssidan optimeras genom exempelvis minskat felavhjälpande underhåll. Genomgång och analys av olika hyresmodeller och riktlinjer för arrende kommer även det stärka kontorets långsiktiga planering.

För att säkerställa avtalsefterlevnad och som ett led i arbetet med att minska risken för oegentligheter, genomför kontoret under året fem internrevisioner. Genom dessa säkerställs bland annat att ingångna leverantörsavtal och fastslagna rutiner följs.

Kontoret genomför årligen fem internrevisioner för att säkerställa bland annat att ingångna leverantörsavtal följs, minska risken för oegentligheter eller att framtagna rutiner följs. Utifrån resultatet av revisionerna kan kontoret säkerställa och förbättra verksamheten.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel fastighetskategorier med tillhörande förvaltningsplan				5 %		100 %		2016
	Antal internrevisioner av ingångna leverantörsavtal med tillhörande åtgärdsplan				5 st		5 st		2016
	Felavhjälpande underhåll ska minska från 2014 års utfall				-5 %		-5 %		2016

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Se över antalet fastighetskategorier ur alla perspektiv för utveckling och implementering av avkastningsberäkningsmodellen.	2016-01-01	2016-12-31	
	Analys Genomgång av kategoriseringen är påbörjad och förslag på eventuell framtida ändringar tas i nästa skede.			
	Ta fram en upphandlingsstrategi	2016-01-01	2016-12-31	
	Analys Arbetet med att ta fram en upphandlingsstrategi pågår och beräknas färdigställas under hösten då även en nyrekryterad upphandlingschef bedöms kunna finnas på plats			
	Utveckla kostnadsuppföljning som underlag för en framtida nyckeltalsplan	2016-01-01	2016-12-31	
	Analys Arbetet pågår och beräknas att avslutas under året.			

Nämndmål:

Säkra lönsamhetspotentialen i projekt och framtida förvaltning

 Uppfylls helt

Analys

Det planeras för och genomförs stora investeringar i fastighetskontorets bestånd. En hel del fastigheter är publika lokaler som genom stadens interna, unika verksamheter riktar sig till medborgare och besökare i Stockholm. Andra delar av beståndet riktar sig till specifika målgrupper som exempelvis lokaler för föreningsliv, ateljéer för konstnärer, förskolor som inhyrs från andra fastighetsägare eller inköpta bostadsrättslägenheter för stadsdelarnas behov av LSS-boende. Alla dessa kräver en anpassad hyresmodell där den långsiktiga förvaltningskostnaden ska täckas av hyresintäkten.

Alla genomförandebeslut för byggprojekt ska omfattas av en driftkostnadsanalys. Redan i planeringsskedet ska lönsamhetspotentialen bedömas.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel genomförandebe slut med tillhörande driftkonsekvensa naly						100 %		2016
	Andel genomförda analyser av projekt där utfallet avviker mer än 15 % gentemot genomförandebe slut						100 %		2016
	Andel slutförda projekt där utfallet avviker mindre än 15 % gentemot genomförandebe slut						100 %		2016

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Implementera ett projektstödsverktyg	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Implementering pågår och breddinförande är planerat att pågå under kvartal 4 efter en genomförd pilot.			
 Initiera och medverka i arbetet med att samutnyttja lokaler	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Ett samarbete har startats med utbildningsförvaltningen, idrottsförvaltningen och SISAB kring samutnyttjande av lokaler.			
 Kravställa och upphandla systemstöd för ökad funktionalitet och ersättning av det befintliga fastighetssystemet	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbeta med upphandlingsförberedelse pågår och upphandling av förnyat IT-stöd för fastighetsförvaltning kommer göras under hösten.			
 Säkerställa att underlag tillhörande genomförandebeslut är genomarbetat och av god kvalitet	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbetet med att ta fram kompletterande rutiner och uppdatering av checklistor pågår.			
 Ta fram en modell för driftkostnadsanalys	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Modell är framtagen och den har används att beräkna framtida påverkan på driftkostnader. Några principfrågor återstår att besluta innan den kan användas fullt ut.			
 Ta fram investeringskalkylmodeller enligt självkostnad och kommersiell uthyrning	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbetet har startat med omvärldsanalys och vidare utredning för att fastställa principer för modellerna.			

KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Fastighetskontoret bidrar till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att, tillsammans med andra förvaltningar, medverka till en öppen dialog om utformning och gestaltning av lokaler inom ramen för de projekt kontoret driver. Jämställdhet, jämlikhet och tillgänglighet ska genomsyra fastighetskontorets projekt och alla invånare ska garanteras samma möjligheter i kontorets lokaler oavsett ålder, kön eller etnisk tillhörighet.

Fastighetskontoret ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda och jämlika arbetsvillkor. Trygghet och en god arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra kontorets verksamhet och olikheter ska bejakas.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

 Uppfylls helt

Analys

Huvuddelen av kontorets varierade fastighetsbestånd, såsom förvaltningsbyggnader, idrottsfastigheter och kulturfastigheter, förvaltas för att tillgodose lokalbehovet för stadens egna verksamheter. Verksamheterna i dessa lokaler är viktiga för stadens invånare och könsuppdelad statistik över hur stadens satsningar för att rusta upp och utveckla dessa lokaler fördelas mellan män och kvinnor, mellan pojkar och flickor tillhandahålls främst av berörda verksamheter. Kontoret har endast begränsad tillgång till sådan statistik.

Kontoret genomför vid behov olika former av undersökningar och medborgardialoger i samarbete med andra förvaltningar. Resultatet från dessa dialoger och undersökningar presenteras alltid, där det är möjligt, med könsuppdelad statistik.

Kontoret medverkar i Nyckeltalsinstitutets årliga mätning Jämix. Mätningens resultaten för 2014 och 2015 har försämrats något jämfört med tidigare år. Detta beror främst på för hög andel kvinnliga chefer, att långtidsfrånvaron ökat, framför allt bland kvinnor, och att en större andel kvinnor än män har valt att avsluta sin anställning på fastighetskontoret. Kontoret kan dock konstatera att kontoret nått långt vad gäller andelen kvinnliga chefer jämfört med fastighetsbranschen som helhet, som är starkt mansdominerad när det gäller chefsposter och representation i ledningsgrupper.

Kontoret har under perioden genomfört en utbildning i diskrimineringslagstiftning för alla chefer och denna följs upp senare under 2016 med en utbildning kring kränkande särbehandling. Med utgångspunkt från arbetsmiljöföreskriften om organisatorisk och social arbetsmiljö, kommer kontoret arbeta vidare med rutiner för kränkande särbehandling och implementera dessa djupare i organisationen.

Kontoret arbetar aktivt för att skapa en verksamhet som bygger på medskapande kommunikation där alla medarbetare, oavsett roll eller funktion, är delaktiga och bidrar med sin kompetens för att planera, följa upp och utveckla kontorets verksamhet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska mäta och analysera den statistik som relaterar till individer uppdelad efter kön.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Kontoret analyserar tillgänglig statistik.			
  Fastighetsnämndens verksamhet ska jämställdhetsintegreras i syfte att synliggöra effekten av nämndens beslut och resursfördelning utifrån kön.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Kontoret arbetar med frågan där tillgänglig statistik finns.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

 Uppfylls delvis

Analys

Kontoret fortsätter arbetet med att stärka ledarskap, medarbetarskap och kunskap inom arbetsmiljöområdet. Som ett led i att öka kunskapen kring systematiskt arbetsmiljöarbete, har kontorets chefer haft ett seminarium i ämnet stress och andra utbildningsinsatser är planerade under året. Kontoret har tagit fram en arbetsmiljöhandbok för att ge vägledning till chefer, medarbetare och skyddsombud i hur arbetsmiljöarbetet ska bedrivas för att säkerställa att gällande lagar och föreskrifter följs. Kontoret har även tagit fram stödmaterial för att underlätta diskussioner på till exempel arbetsplatsträffar om hur vi kan förbättra arbetsmiljön. Kontorets skyddsrondd har utökats med frågor kring digital arbetsmiljö och en årsplanering för uppföljning av arbetsmiljö har tagits fram. För att minska risken för diskriminering, har kontoret erbjudit samtliga chefer utbildning i ämnet.

Sjukfrånvaron har under det senaste året ökat. Medarbetare som är i behov av individuella insatser erbjuds stöd och kontoret samarbetar med företagshälsovården. Kontoret lägger stort fokus på att förbättra medarbetarnas psykosociala arbetsmiljö.

I samband med årets löneöversyn genomförde kontoret en lönekartläggning och i den fann kontoret inga osakliga löneskillnader.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex				77		80	83	2016
								
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016.								
  Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats				96 %		100 %	100 %	2016
								
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016.								
  Index Bra arbetsgivare							fastställdes 2016	2016
								
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016.								

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 	Index Psykosocial arbetsmiljö 							fastställs 2016	2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016. Prognosen baseras därför på utfallet från 2015 års medarbetarenkät.									
 	Sjukfrånvaro 	5,2 %	3,3 %	8 %	5,1 %	5,2 %	4 %	tas fram av nämnden	Tertial 1 2016
Analys Både den långa och korta sjukfrånvaron ökar. Individuella insatser sätts in för de medarbetare som är i behov av det.									

Nämndmål:

En attraktiv arbetsgivare med ett unikt uppdrag

 Uppfylls delvis

Analys

Medarbetarna är kontorets viktigaste resurs och kontorets förmåga att attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare är därför helt avgörande för att nå utmanande mål, klara uppdraget och kunna leva upp till de förväntningar och krav som kontorets uppdragsgivare och kunder ställer.

Kontoret arbetar aktivt och långsiktigt med att säkerställa en bemanning och kompetens som matchar nuvarande och framtida uppdrag. Under perioden har kontoret påbörjat arbetet med att ta fram koncept och strategier för att, internt och externt, tydliggöra kontorets erbjudande och effektivt nå ut till rätt målgrupp vid rekrytering. För att säkerställa kontorets varumärke som arbetsgivare under hela rekryteringsprocessen, har kontoret påbörjat arbetet med att implementera stadens nya och utvecklade rekryteringsstöd för chefer. Kontorets introduktionsprogram för nya medarbetare, som har utvärderats och utvecklats under våren, får höga betyg av deltagarna.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel medarbetare som kan rekommendera fastighetskontoret till andra				50 %		60 %		2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016.									

	Andel medarbetare som upplever att arbetsbelastning en över lag är hanterbar	46 %	55 %	2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016.				
	Andel medarbetare som upplever att närmsta chefen ger stöd i prioriteringar mellan arbetsuppgifter	100 %	76 %	2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016.				
	Antal åtgärder i syfte att stärka arbetsgivarvarum ärket	10 st	3 st	2016

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra chefsutbildning avseende stöd till medarbetare för hantering av arbetsbelastning och stress	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Aktiviteter är planerade för 2016.			
 Ta fram en strategisk och långsiktig kompetensförsörjningsplan	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbetet pågår enligt plan.			

Nämndmål:

En inkluderande arbetsplats med en väl förankrad värdegrund

 Uppfylls delvis

Analys

Trygghet och en god arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra kontorets verksamhet och olikheter ska bejaktas. Kontoret fortsätter arbetet med att stärka kompetensen hos chefer och medarbetare vad gäller diskriminering för att kunna erbjuda en inkluderande arbetsplats och ta tillvara de olikheter som finns. Några aktiviteter är genomförda, bland annat bemötandebildning för chefer, förvaltare och projektledare inom två av kontorets avdelningar. Andra är planerade och genomförs senare under året.

Arbetsmiljö är prioriterat område där kontoret genomfört, och kommer att genomföra, olika utvecklingsinsatser under året. Det handlar om utbildningar, seminarier, utökade skyddsronder, dialogstöd och planering av arbetsplatsträffar.

Kontoret har kompletterat stadens medarbetarundersökning 2015 med ett antal frågor avseende den psykosociala arbetsmiljön. Varje enhet har tagit fram handlingsplaner för att behålla goda resultat och stärka de områden där låga resultat uppmäts. Dialog om kontorets värdegrund, förs i många olika sammahang, direkt och indirekt. Nya medarbetare får snabbt kontakt med värdegrunden bland annat genom kontorets introduktionsprogram. Ett annat sätt är att ha en levande dialog om lönekriterierna som består av de fyra begreppen i kontorets värdegrund, för att skapa en transparent löneprocess som upplevs rättvis av medarbetarna.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel medarbetare som upplever att på arbetsplatsen behandlas alla med respekt						76 %		2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016.									
	Andel medarbetare som upplever att samarbetet med andra enheter/avdelningar/aktörer fungerar tillfredsställande						55 %		2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016.									

	Andel medarbetare som upplever sig respektfullt bemött av sin närmaste chef	84 %	2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016.			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsatt implementering av projektmodellen och stärka den interna samverkan i projektgenomförandet	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbetet pågår genom fortsatt processutveckling i kombination med att olika samverkansgrupper har initierats för att stärka den interna samverkan.			
 Vidareutveckla chefer och medarbetare inom enheterna kundförvaltning, teknikförvaltning och projektledning genom utbildningen "Bemötande i text och samtal"	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Kontoret genomförde utbildningen under januari och februari 2016.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

 Uppfylls helt

Analys

En arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra fastighetskontorets verksamhet och olikheter ska bejakas. Kontoret arbetar aktivt med att stärka kompetensen hos chefer och medarbetare genom olika aktiviteter under året och har även tagit ett större grepp om arbetsmiljöfrågorna genom att utveckla arbetssätten, se vidare mål "4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor".

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barns rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret ska säkerställa att nämndens verksamhet bedrivs med respekt för barns rättigheter. Barnets bästa ska alltid komma i främsta rummet och alla barn har rätt att säga vad de tycker i frågor som berör dem. Detta säkerställer kontoret genom internutbildning,

kontorets ledningssystem och stadens strategiska plan ”Kultur i ögonhöjd”.

I tidiga skeden ska kontoret ta fram barnkonsekvensanalyser. Detta är ett verktyg för att analysera barnens och de ungas perspektiv på ett projekt eller en verksamhet som påverkar dem. Analysen skapar ett underlag för planering så att kontoret bättre kan anpassa miljöer för barn och ungdomar. Arbetet påbörjades under 2015 och kommer att intensifieras med målsättningen att kontoret alltid tar fram en sådan analys i de projekt som kontoret ansvarar för.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

● Uppfylls helt

Analys

Som förvaltare av publika lokaler för stadens innevånare och besökare, är det viktigt att kontoret medverkar till att hålla staden ren, trygg och säker. I anslutning till miljöer där barn och ungdomar rör sig, exempelvis parklekar, idrotts- och kulturlokaler är detta extra viktigt. Med bra belysning och skyltning vid byggnaderna ska entréer vara trygga, tydliga och inbjudande. Detta säkerställer kontoret framför allt genom systematisk yttre rondering kring de publika byggnaderna så att skräp, skymmande buskage, trasig belysning, förstörda skyltar och annat kan åtgärdas snabbt.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

● Uppfylls helt

Analys

Kontorets ambition är att göra alla publika lokaler tillgängliga för alla. Tillgänglighet i och kring byggnaderna upprätthålls löpande genom att åtgärda enkelt avhjälpta hinder. I kontorets byggprojekt är tillgänglighetsfrågorna högt prioriterade och stadens höga ambitioner är vägledande i projekten.

Nämndmål:

Social hållbarhet genomsyrar vår verksamhet

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret medverkar i utveckling och genomförande av stadsdelarnas lokala utvecklingsprogram för att bidra till en socialt

hållbar stad. Vidare kommer kontoret ta fram en modell som beskriver samhällsnyttan i investeringsprojekt och en modell som beskriver hur krav ska ställas kring socialt ansvar i kontorets upphandlingar.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel nya upphandlingar med kravställning om vita-jobb-modellen						100 %		2016
 Antal åtgärder för att förbättra tryggheten i och kring fastigheten och anläggningar med utgångspunkt från kontorets trygghetsmätning 2015						4 st		2016

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra "Värdig entré Stadshuset"	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbeten har påbörjats och kommer att intensifieras under året. Beräknas vara färdigställd under 2017 på grund av omfattande samråd med berörda myndigheter.			
 Medverka i stadsdelarnas lokala utvecklingsprogram	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Ett flertal samarbeten har påbörjats med berörda stadsdelsförvaltningar.			
 Ta fram en modell för hur kravställning kring socialt ansvar kan ske i våra upphandlingar	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Kontoret avvaktar det stadsövergripande arbetet med vita-jobb-modellen när det gäller kravställning kopplat kollektivavtalsliknande villkor. En pilotupphandling har genomförts där krav på samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen har ställts på leverantören.			
 Ta fram en strategi för långsiktig förvaltning och hållbar utveckling av parklekar	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbetet fortlöper enligt plan.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret förvaltar och utvecklar unika byggnader till nytta och nöje för stadens invånare. I det arbetet behöver invånarnas synpunkter på

stadens publika byggnader tillvaratas och användas till att förändra och utveckla fastigheterna. I frågor av särskilt intresse för invånarna, genomför kontoret mer formaliserade medborgardialoger i samarbete med andra förvaltningar och bolag. Under perioden har kontoret, i samarbete med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret genomfört samråd om utvecklingen av slakthusområdet. Utöver det formella samrådsmötet genomförde förvaltningarna andra former för dialog med invånare i form av workshops. Kontoret har även, i samarbete med idrottsförvaltningen och utbildningsförvaltningen, genomfört dialog med skolklasser på Kristinebergsskolan om utformning av ytor för spontanidrott och lek vid nya Kristinebergshallarna.

Resultatet av dialogerna analyseras, även ur ett könsperspektiv, och ska sedan alltid återkopplas till berörda.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram en handlingsplan för hur stadens program för barn- och ungdomskultur "Kultur i ögonhöjd" ska implementeras i verksamheten.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Kontoret arbetar med frågan inom ramen för Staden i ögonhöjd.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret ska, med sina upphandlingar, bidra till en hållbar utveckling av staden. Detta sker genom kravställning i förfrågningsunderlag inom områden som miljö och energieffektivitet samt annat som främjar en långsiktig och hållbar utveckling.

För att motverka att oseriösa aktörer tilldelas uppdrag kan bland annat "vita-jobb-modellen" användas. Kontoret följer det stadsövergripande arbete som pågår kring kravformuleringar avseende just "vita-jobb-modellen" och arbetar samtidigt med olika typer av kravställning för att främja den sociala hållbarheten samt säkerställa en trygg arbetsmiljö inom de upphandlade områdena.

Genom att upphandla i konkurrens uppnås kostnadseffektivitet vilket bidrar till en långsiktig ekonomisk hållbarhet. För att säkerställa en god konkurrens arbetar kontoret inom flera områden för att ytterligare öka attraktionskraften som beställare, på en i många fall överhettad byggmarknad. Nämndens upphandlade leverantörer ska också följas upp så att de följer överenskommen prissättning och leverans, både genom ett ökat fokus på avtalsförvaltning men också genom att särskilda revisioner

genomförs under året. Under perioden har en sådan revision initierats. För att stärka kontorets upphandlingsfunktion har kontoret bland annat beslutat att tillsätta en upphandlingschef.

Uppföljning av ekonomi och särskilda satsningar

Uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 2015-04	Utfall 2016-04	Avvikelse utfall	Utfall 2015	VP 2016	T1 2016	Avvikelse T1/VP
Hyror	358,7	349,7	-9,0	1 098,6	1 076,9	1 073,4	-3,5
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	19,0	19,4	0,4	57,2	55,9	53,9	-2,0
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	17,1	19,2	2,1	56,4	52,1	51,9	-0,2
Arbeten åt utomstående	2,4	-2,3	-4,7	27,6	9,0	30,1	21,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	11,4	10,8	10,8	0,0
Övriga intäkter	14,8	18,4	3,6	47,4	47,7	50,0	2,3
Summa verksamhetens intäkter	412,0	404,4	-7,6	1 298,6	1 252,3	1 270,0	17,8
Driftkostnader (drift)	-62,2	-64,7	-2,5	-207,8	-196,9	-197,3	-0,4
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-37,6	-34,8	2,8	-91,0	-91,1	-93,1	-2,0
Felavhjälpande underhåll	-12,9	-11,0	1,9	-41,6	-40,2	-40,3	0,0
Planerat underhåll	0,1	-3,7	-3,8	-37,3	-33,9	-33,9	0,0
Generell besparing	15,5				14,5	6,3	-8,2
Arbeten åt utomstående	-11,0	-4,7	6,2	-27,6	-9,0	-30,1	-21,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	-31,5	-17,4	-19,8	-2,4
Central OH	-13,6	-15,6	-2,0	-16,6	-14,6	-16,8	-2,2
Förvaltningskostnader (OH)	-18,7	-19,1	-0,4	-50,8	-55,8	-55,2	0,6
Fastighetsskatt	-6,2	-5,9	0,3	-17,8	-15,2	-15,2	0,0
Övriga kostnader	-32,7	-18,1	-,09	-50,7	-46,0	-34,3	11,6
Summa verksamhetens kostnader	-179,3	-177,7	1,6	-572,7	-505,6	-529,7	-24,0
Verksamhetens driftnetto	232,7	226,7	-6,0	725,9	746,7	740,4	-6,3
Avskrivningar	-103,1	-106,1	-3,0	-465,6	-339,8	-331,2	8,6
Resultat efter avskrivningar	129,6	120,7	-9,0	260,3	406,8	409,1	2,3
Räntekostnader	-51,9	-55,3	-3,4	-159,0	-160,7	-161,0	-0,3
Varav kreditivräntor*	-3,7	-6,5	-2,8	-14,5	-20,5	-18,5	2,0
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster	77,7	65,4	-12,3	101,3	246,1	248,1	2,0
Avkastningskrav	-99,9	-104,2	-4,2	-127,6	-289,7	-289,7	0,0
Ägartillskott	16,6	19,4	2,8	27,4	33,4	31,4	-2,0
Årets resultat - förändring av eget kapital	-5,6	-19,4	-13,8	1,2	-10,2	-10,2	0,0

Helårsprognos jämfört med kommunfullmäktiges budget 2016

Helårsprognosen om -10,2 mnkr är i nivå med budget för 2016. Dock finns avvikelser mellan prognos och budget avseende intäkter och kostnader.

Intäkter

Intäkterna ökar netto med 17,8 mnkr men 21,1 mnkr av dessa är hänförliga till ökade intäkter för arbeten åt utomstående avseende gasverksområdet. Dessa är resultatneutrala och påverkar således inte nettoresultatet. Övriga förändringar avser lägre intäkter på Kulturhuset om cirka 7,7 mnkr till följd av att planerad omförhandling av hyresavtal inte kunnat genomföras, en rabatt till en hyresgäst i slakthusområdet till följd av Östermalmshallsprojektet om cirka 1,3 mnkr samt ytterligare en rabatt till Stockholm Parkering om cirka 2 mnkr till följd av undermåliga bjälklag i Kataringagaraget. Även en intäktsökning återfinns om cirka 6,3 mnkr vilken är hänförlig till förskjutning av projektstart i Medborgarhuset. Då intäkter och kostnader är budgeterade att tas i investeringsprojekt i genomförandefas påverkas resultatet av dessa förskjutningar i projekt. Övriga intäktsförändringar är framförallt hänförliga till omförhandlade avtal.

Kostnader

Kostnaderna ökar med netto 24,0 mnkr. 21,1 av dessa är, enligt ovan, hänförliga till arbeten åt utomstående och har således ingen nettoeffekt på resultatet. Resterande ökning av kostnaderna kan till största delen förklaras av ökade kostnader media- och drift hänförliga till förskjutningen av Medborgarhuset (se förklaring ovan). Därutöver har kontoret även prioriterat bland centralt budgeterade åtgärder och minskat prognosen med cirka +10 mnkr. Detta, tillsammans med övriga kostnadsbesparande åtgärder såsom investeringsprioritering, har lett till att besparingsposten i VP om 14,5 mnkr endast utgör 6,3 mnkr i T1.

Fastighetskontoret utför på uppdrag av exploateringskontoret och trafikkontoret förvaltning av byggnader och mark, oftast i avvaktan på att fastigheten i fråga ska exploateras eller säljas. Den prognostiserade helårsomsättningen är 65,8 mnkr att jämföra med 63,5 mnkr i budget 2016. Förändringen är hänförlig till en ej budgeterad försäljning av ballast.

Kapitalkostnader

Resultatet av den ovan nämnda omprioriteringen i investeringsbudgeten återspeglas delvis i minskade kapitalkostnader om 8,7 mnkr. Förändringen beror även på övriga förskjutningar i projekt.

Avkastningskrav/Ägartillskott

Avkastningskravet uppgår i T1 till 289,7 mnkr vilket är i nivå med

budget. Dock sjunker ägartillskottet med 2 mnkr på grund av lägre kostnader för byggnadskreditiv.

Resultat

Nettoeffekten på resultatet gentemot budget är 0 mnkr.

Utfall 2016-04-30 mot samma period föregående år

Resultatet 2016-04-30 är 13,8 mnkr lägre jämfört med samma period föregående år. Orsakerna till denna avvikelse förklaras nedan.

Intäkter

Intäkterna är 7,6 mnkr lägre än samma period föregående år varav de främsta anledningarna är:

- Hysesintäkterna minskar med 8,6 mnkr och de stora projekten står för 7,7 mnkr, idrottshyrorna ökar med 1,0 mnkr. Resterande är omförhandlade avtal och mindre avvikelser.
- Mediaintäkterna ökar med 2,1 mnkr
- Arbete åt utomstående minskar med 4,7 mnkr
- Övriga intäkter ökar med 3,0 mnkr varav de större förändringarna är att föregående år inkluderade en försäljning av Hauptbyrå om 4,6 mnkr, försäljning av ballast om 4,5 mnkr som ej återfanns 2015 och försäkringsersättningar ökar med cirka 1,1 mnkr jämfört med föregående period

Kostnader

Kostnaderna är 6,0 mnkr lägre än motsvarande period föregående år varav de främsta anledningarna är:

- Underhåll ökar med 1,9 mnkr varav det planerade underhållet ökar och det felavhjälpande minskar
- Arbete åt utomstående minskar med 6,2 mnkr
- Inhyringskostnaderna ökar med 1,6 mnkr
- Resterande avvikelser är flertalet mindre poster

Kapitalkostnad

Räntekostnaderna ökar med 3,4 mnkr jämfört med samma period föregående år. Avskrivningarna ökar med 3,0 mnkr jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror på aktivering av tidigare pågående investeringsprojekt.

Avkastningskrav/ägartillskott

Avkastningskravet ökar med 4,2 mnkr till samtidigt som ägartillskottet ökar med 2,8 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år på grund av ökad kreditivränta om 2,5 mnkr. Bokfört avkastningskrav grundar sig på 1/3 av lagd prognos för tertial 1.

Investeringar

Helårsprognos jämfört med kommunfullmäktiges budget 2016

Prognosen för investeringsutgifterna år 2016 uppgår netto till 1 222,8 mnkr, vilket är 60,2 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 1 283 mnkr. Till största delen beror förändringen på tidsförskjutningar i projekt i den utökade ramen.

Bland annat har förvärv av bostadsrätter skjutits i tiden. Två förvärv har försenats i byggprocessen (Ladugårdsgärdet Stettin 7 och Etaget LSS) och ett förvärv blir inte av eftersom stadsdelsförvaltningen inte gick vidare med den planerade inhyrningen (Båtturen 1/HG7).

Kontoret lämnar inte någon prognos för Gasklockan. Skälet är att investeringsprojektet inte ska fortsätta eftersom kommunfullmäktige beslutat om att överföra investeringsansvaret för etapp 1 i Gasklocka 2 till exploateringskontoret. Kommunfullmäktiges budget justeras ned med 60 mnkr enligt beslut 2016-04-25.

Likaså har tidsförskjutningar i projekten Åkeshov sim- och idrottshall, Liljevalchs konsthall samt Medborgarhuset minskat den totala prognosen. I projekten Liljevalchs konsthall och Medborgarhuset handlar det främst om osäkerheter i tidplanen, vilket medför att kostnaderna flyttas framåt i tiden. I projektet Åkeshov sim- och idrottshall har problem med markförhållanden försenat projektet något, men förhoppningen är att arbeta ikapp detta under 2017 och prognosen sänks därmed för 2016 men ökas markant för 2017. Totalprognosen för Åkeshov ligger nu på 455 mnkr, jämfört med beslutad genomförandebudget på 398 mnkr.

Prognosen för projektet Östermalmshallen ökat med 15 mnkr sedan verksamhetsplan 2016. Den totala prognosen för projektet har ökat på grund av att fastigheten visats sig vara i sämre skick än väntat och att tidplanen försenats. Totalprognosen för Östermalmshallen ligger nu på 725 mnkr, jämfört med beslutad genomförandebudget på 635 mnkr.

Inom nämndens budget finns ett antal större projekt i tidiga skeden där det råder osäkerheter som kan medföra förskjutningar och prognosförändringar under året. Exempel på dessa är Stadsbiblioteket, Kista Gård, Kulturhuset, Forsgrenska badet, Bredängsbadet, Östermalms IP samt Hammarby IP. Det finns fortfarande också en osäkerhet om den prognostiserade utgiften för den eventuella byggnationen av en skridsko- och bandyhall i Gubbängen (tidigare Tallkrogen). På grund av dessa osäkerheter har kontoret bland annat skrivit ned prognoserna något på dessa projekt samtidigt som fler säkra projekt satts in i investeringsplanen vilket även ökat prognosjusteringarna. De tillägg kontoret gjort i investeringsplanen sedan verksamhetsplan 2016 är bland annat projekt för installation och utbyte av brandlarm, vattenrening, solceller och upprustningar av tak och fasad.

Övriga projekt, inom respektive nämnds budgetram ligger i linje med de nivåer som fastställdes i kommunfullmäktiges budget. Kontoret vill dock tydliggöra att det både har tillkommit och fallit bort enstaka mindre projekt från det att kommunfullmäktiges budget fastslogs för 2016.

Erfarenhet och historik visar på att investeringsutfallet för planerade projekt, totalt sett, inte faller ut till 100 % under planerat verksamhetsår. Mot denna bakgrund har kontoret därför överplanerat totalprognosen gentemot fastställd budget för att säkerställa ett så effektivt utnyttjande av tilldelade medel som möjligt. Kontoret gör sedan omprioriteringar löpande under året, beroende på hur projekten fortskrider. För att säkerställa detta sker prognosuppdateringar på månadsbasis under året.

Nedan följer en överblick på investeringsprognosen för tertial 1 2016:

Investeringsram	KF budget	Årsbudget	T1 2016	Differens
FSK Inom	305	305	307	2
FSK Utökad	343	362	291	-52
IDF Inom	410	410	410	0
IDF Utökad	225	266	215	-10
Totalt	1283	1 343	1 223	-60

Investeringsutgifter per 30 april 2016

Årets investeringar uppgår till 240,7 mnkr per sista april att jämföra med 133,1 mnkr föregående år. Ökningen beror på flera pågående större projekt såväl till antal som till omfattning.

Löpande rapportering av mindre investeringsprojekt

Anläggande av ett 11-spels konstgräsplan och nybyggnation av omklädningsbyggnad i Solberga.

Fastighetskontoret anlägger, på uppdrag av idrottsförvaltningen, en fullstor ny 11-spels konstgräsplan och bygger en ny omklädningsbyggnad i Solberga. Den nya bollplanen är placerad 250 meter öster om ursprungliga Solberga BP som nu exploateras med cirka 370 lägenheter. Genomförandebeslut togs i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden i december 2014. Enligt tidplanen i beslutet skulle anläggandet av bollplanen påbörjas under sommaren 2015 och färdigställas i december samma år. Nuvarande tidplan visar på ett totalt färdigställande av bollplanen under senare delen av 2016.

Budget i beslutet är 27,5 mnkr. Nuvarande prognos visar på en slutkostnad på 31,5 mnkr, vilket innebär att budgeten överskrids med 4 mnkr. Orsakerna till fördyringen är primärt längre ledningsanslutningar, men också behov av omprojektering på grund av överklagade detaljplaner samt en överhettad byggmarknad med ökade priser till följd.

Nybyggnad av en enkel idrottshall vid Grimstaskolan.

Fastighetskontoret uppför på uppdrag av idrottsförvaltningen en ny fullstor idrottshall på Grimstaskolans gård. Av de fem planerade hallar, som skulle byggas enligt samma koncept, så är hallen på Grimstaskolans gård, döpt till Grimstahallen, den fjärde. Genomförandebeslut togs i fastighetsnämnden och i idrottsnämnden i april 2015.

Enligt tidplan i beslutet skulle bygget påbörjas sommaren 2015 och hallen skulle färdigställas våren 2016. Projektets tidplan är nu förskjuten med ett år. Enligt nuvarande tidplan påbörjas alltså rivningsarbeten under sommaren 2016 och hallen beräknas stå färdig våren 2017.

Budget i beslutet är 44 mnkr och nuvarande prognos är att budgeten kommer att innehållas.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har påbörjat utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. För fastigheter där försäljningsprocessen pågår förväntas några kunna slutföras under 2016.

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2016 uppgår till cirka 60 mnkr. Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning, samma sak gäller även nedlagt arbete och kostnader hörande till dessa fastighetsförsäljningar, försäljningsomkostnader.

Försäljningsinkomster per 30 april 2016

Under första tertialet har försäljning av en bostadsrättslägenhet med adress Herrgårdsvägen 26 i Upplands Väsby skett. Planerat tillträde är 15 juni 2016, men kan komma att tidigare läggas något.

Inga försäljningsinkomster beräknas inkomma i övrigt från försäljning av anläggningstillgångar under tertial 1.

Övrigt**Åtgärdsplan för att möta negativ utveckling av resultatet**

I flerårsbudgeten presenterade fastighetskontoret ett ekonomiskt resultat, för åren 2017-2019, som var sämre än vad man tidigare kunnat förutse. Detta föranledde att fastighetskontoret påbörjade ett arbete med att ta fram en åtgärdsplan för att möta den negativa utvecklingen av resultatet. Bland annat kommer investeringsplaneringen ses över, vilket troligen kommer ge effekt redan 2016. Övriga åtgärder presenteras i samband med att åtgärdsplanen presenteras i sin helhet senare under 2016.

Även om åtgärdsplanen inte är verkställd har vissa åtgärder

vidtagits direkt. Exempelvis har ett antal åtgärder som planerades i verksamhetsplan 2016 prioriterats bort eller skjutits på framtiden. Den prioriteringen bland investeringsprojekt som gjordes i verksamhetsplan 2016 har till viss del reviderats under året. Kontoret ställer högre krav på ekonomiska analyser av planerade investeringar vilket kan leda till förskjutningar alternativt att projekten läggs ned.

Slut

Bilagor

Bilaga 1a: Ansökan av medel för klimatåtgärder – Spillvärme från Tele 2 Arena till Slakthusområdet

Bilaga 1b: Ansökan av medel för klimatåtgärder– Spillvärme från Tele 2 Arena till Slakthusområdet

Bilaga 2: Förteckning över tillkommande aktiviteter och indikatorer