



Fastighetskontoret
Direktion

Tjänsteutlåtande
Dnr 1.2.1-404/2016
Sida 1 (41)
2016-09-09

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

Till
Fastighetsnämnden
2016-09-20

Tertialrapport 2 2016 för fastighetsnämnden.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 2 för år 2016.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 2 för år 2016 till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Fastighetskontoret
Direktion

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

Innehållsförteckning

Tertialrapport 2 2016 för fastighetsnämnden.	1
Förslag till beslut	1
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	12
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	13
2.5 Stockholms miljö är giftfri	13
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund	14
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	16
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	16
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	17
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	19
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet	20
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	20
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	25
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	26
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	27

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	31
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	31
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld	31
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla	32
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	33
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	33
Uppföljning av ekonomi och särskilda satsningar	35
Uppföljning av driftbudget	35
Investeringar	37
Försäljningar av anläggningstillgångar	38
Analys av balansräkning	39
Övrigt	40
Bilagor	
1. Investeringsutgifter	
2a. Avvikelse större investeringsprojekt idrottsinvesteringar	
2b. Avvikelse större investeringsprojekt fastighetsnämnden	
3. Resultaträkning	
4. Balansräkning	
5. Utdrag ur förvaltningsgruppens protokoll	

Sammanfattande analys

Intäkterna ökar med 31,7 mnkr, jämfört med budget, till 1 283,9 mnkr. Samtidigt ökar även kostnaderna med 37,1 mnkr. Skälet till ökningarna av intäkter och kostnader är i huvudsak arbeten åt utomstående. Driftnettot sjunker således med 5,4 mnkr. Kapitalkostnaderna ökar med 23,7 mnkr, varav ökning om 36 mnkr hänförs till en nedskrivning av tekniska nämndhuset, Söderstaden. Ägartillskottet minskar med 3,3 mnkr. Kontoret prognostiserar ett resultat om -36,0 mnkr vilket är 25,8 mnkr sämre än budget.

Investeringsprognosen är 70,8 mnkr lägre än budget på 1 284,8 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 resultat-orienterad investeringsprioritering.

Kontoret bedömer att 31 mål kommer att uppfyllas helt och att 5 mål delvis 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 liksom hälsa och sysselsättning mellan olika delar av staden. 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 eller 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 ett flertal konstgräsplaner, planering för Järva Friluftsbad och 1 % -regeln för offentlig konst som resulterat i en lekskulptur på ett strandbad.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

● Uppfylls helt

Analys

För att förebygga social utsatthet 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 och har därför inventerat lokalbeståndet och tagit fram en förteckning över möjliga lokaler. Kontoret har hittills bistått med lokaler för möten med nyanlända flyktingfamiljer och under perioden byggt om en lokal till boende för ensamkommande flyktingbarn.

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.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret säkerställer, genom en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder, att lokaler i stadens ändamålsfastigheter 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 fortsatt att utreda stadens konstnärsateljéer och deltagit i och drivit 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 kontorets uppdrag men kontoret bidrar till detta på andra sätt. I vissa fall kan en försäljning av fastigheter inom kontorets 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 Ett flyktingboende är klart och hyresgästerna har flyttat in.			
  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 Inom ramen för kontorets uppdrag fortgår arbetet med att säkerställa fem procent lägenheter i större exploateringsprojekt.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys

I samarbete med andra förvaltningar i staden ska kontoret tillgodose behovet av ändamålenliga lokaler för idrotts- och fritidsaktiviteter. Stadsdelsförvaltningarna, kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen ansvarar för den geografiska fördelningen över staden. Kontorets roll är att anpassa och utforma lokalen efter verksamhetens behov och utifrån ett totalekonomiskt perspektiv för staden som helhet.

Nämndmål:

Långsiktiga mervärden i fastigheterna genom aktiv fastighetsförvaltning och medverkan i stadsutvecklingen

 Uppfylls helt

Analys

I kontorets fastighetsbestånd finns en hel del historiska och äldre byggnader, inte minst kulturbyggnader som gamla gårdar, sommarvillor, industribyggnader. De behöver anpassas till dagens behov. I vissa fall innebär det att byggnader rivs för att bereda plats för bostäder, i andra fall att de förändras för att få nya användningsområden. Kontorets fastighetsutvecklingsplaner innehåller analyser av en fastighets utvecklingspotential och förslag till framtida inriktning. Förslagen kan utmynnas i att olika byggnader i en fastighet delas upp genom en ny fastighetsbildning.

Under 2016 utvecklar kontoret processen för förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS-boenden.

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 fastighetsbildningar						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 Fastighetsutvecklingsplaner genomförs i fastigheterna Beridarebanan 10 (Hötorgshallen o Filmstaden), Eriksdalsbadet 1, Vasastaden 1:64 (byggnader vid Pachens Malmgård) och Årsta 1:1 (Midsommarkransens f d skola).			
 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 Fastighetskontoret har under året påbörjat arbetet med att utveckla processen för förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS-boenden. En schematisk bild har tagits fram som beskriver hur kontoret arbetar med förvärven. Denna ska nu appliceras i kontorets ledningssystem.			

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 i en demokrati och bidrar till att minska rädsla, fördomar och främlingskap mellan människor. 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 arbetar med att ta fram ett förslag till hyressättningsmodell för kulturlokaler och att ta fram förslag på 200 - 300 nya konstateljéer fram till 2020.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret ansvarar för att, i samarbete med berörda förvaltningar, anpassa publika lokaler för alla - även stadens äldre invånare.

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

Stockholm ska minska sina utsläpp av växthusgaser. Energi-, transport och stadsplanering ska stödja en hållbar utveckling. För kontoret innebär detta att klimatpåverkande utsläpp från byggnader och transporter ska minska. Energin som används ska i allt högre grad vara förnybar. Den miljömässiga påverkan av kontorets fastighetsförvaltning ska minimeras. Material som används vid ny- och ombyggnader och vid drift ska i möjligaste mån vara återvinningsbar. Under året arbetar kontoret bland annat med att utveckla kontorets arbete med ekosystemtjänster, driftoptimering, förnybar energi, gröna hyresavtal, miljöcertifiering och Stockholms stads forum för hållbara fastigheter som verktyg för att i samverkan stödja en hållbar utveckling.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Energianvändningen är hållbar

 Uppfylls helt

Analys

Det pågår ett kontinuerligt arbete med att effektivisera energianvändningen för drift av byggnader. Det sker genom kartläggning av en byggnads nuläge och därefter en kritisk granskning av tekniska installationer och försörjningssystem för värme, kyla, el och vatten. Energin som används ska vara förnybar i allt högre ursträckning.

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 Metoden är utvecklad och prövad i några utvecklingsprojekt. Nästa steg är att implementera den i planeringen av kontorets framtida projekt.			

[illegible]

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Stockholms stads forum för hållbara fastigheter som verktyg för samverkan internt och externt	2016-05-20	2016-12-31	
Analys Forum för hållbara fastigheter har vidareutvecklats under 2016 och intresset för att delta ökar, både vad gäller nya externa medlemmar samt interaktion med övriga delar av staden. Under hösten kommer 2017 års aktiviteter att planeras. Frågan om hur forumet ska resurssättas är under utredning och ska klargöras under hösten 2016.			
 Ta fram handlingsplan utifrån stadens miljöprogram 2016-2019	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Slutligt förslag till handlingsplan förankras i fastighetskontorets ledningsgrupp under hösten 2016. Delvis är planen redan implementerad i T2 rapporteringen.			
 Utredda förutsättningarna för miljöklassning av områden.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Fastighetskontoret har utrett möjligheten att miljöklassa Larsboda i enlighet med svenskt certifieringssystem för områden (CityLab). Detta certifieringssystem är inte möjligt att använda för Larsboda men kan tillämpas i eller inspirera framtida projekt.			
 Utveckla uppföljningsverktyg för energiuppföljning	2016-01-01	2016-12-31	
Analys En genomgång av marknadens programutbud för energiuppföljning är gjord. Beslut om vilken programvara som ska användas fattas i höst och därefter inleds arbetet med att anpassa verktyget till fastighetskontorets förutsättningar.			

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 hållbart resande till fastigheterna. Det ska vara enkelt att ta sig med kollektivtrafik till publika lokaler och det ska finnas information om hur man gående tar sig den sista biten fram till entrén. Kontoret ska även skapa möjligheter för cyklister att parkera sin cykel på ett säkrare sätt. Vid de nybyggda idrottshallarna finns exempelvis cykelparkering där man kan låsa fast cykelramen i en stolpe.

Kontorets egna transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet sker med gas- och eldrivna fordon. Personaltransporter i innerstan sker 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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elbilar	23,53 %			18,75 %		19 %	14 %	Halvår 1 2016

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Inventera behov av och möjligheter att installera laddstolpar för elfordon vid vissa av kontorets fastigheter	2016-05-20	2016-12-31	
Analys Det pågår ett arbete i tekniska nämndhuset för att få fram behovet av laddstolpar för nuvarande och framtida fordonsflotta. Fortsatt inventering sker även vid idrottsanläggningar.			
 Inventera möjliga platser för etablering av cykelparkeringar	2016-05-20	2016-12-31	
Analys I dialog med fastighetskontorets kunder kontrolleras eventuella behov av fler cykelparkeringar.			
 Ta fram riktlinjer för hållbara transporter i tjänsten	2016-05-20	2016-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret förvaltar stadens naturreservat utanför kommungränsen. I samarbete med andra kommuner och länsstyrelsen sker löpande skötselåtgärder på skogsmark, kulturmark och öppenmark. Ambitionen är att skapa ett rikare växt- och djurliv inom reservaten som alla besökare och nyttjare kan ta del av. Vissa grönytor är så kallade aktivitetsytor och de klipps regelbundet för just detta ändamål. För att öka tillgänglighet och upplevelsemöjlighet i Nackareservatet har kontoret tagit fram ett program för kulturmiljöer och förslag till nytt friluftsprogram. Målet är att tydligare öppna upp stigar till olika natur- och kulturmiljöer i reservaten.

I stadsmiljö kan kontoret bidra med att minska belastningen på dagvattensystemet genom att plantera gröna tak eller växtbäddar som kompensation för de hårdgjorda ytor som ofta finns kring byggnader.

Kontoret försätter arbetet med att skriva gröna avtal med kunder som finns i miljöklassade byggnader. Målet med avtalen är att skötsel, drift och verksamhet ska minska miljöbelastningen.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Beakta avfallsfrågor genom hela projekterings- och byggprocessen vid ny- och ombyggnader	2016-05-20	2016-12-31	
Analys Avfallsfrågan och dess hantering är inarbetad i stöttande dokumentation för projekt- och förvaltningsorganisationen och arbete pågår löpande.			
 Förstärka och möjliggöra grönstrukturer och ekosystemtjänster i urban miljö och i naturområden	2016-05-20	2016-12-31	
Analys Utredning och kartläggning av fastighetsnämndens fastigheter i, eller i angränsning till, Ekologiskt Särskilt Betydande Områden (ESBO) genomfördes under andra kvartalet 2016. Baserat på detta underlag är nästa steg att utforma en strategisk plan för fastighetsnämndens utveckling av grönstrukturer för att främja ekosystemtjänster och biologisk mångfald.			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Implementera gröna hyresavtal	2016-05-20	2016-12-31	
Analys För närvarande finns 29 gröna avtal klara. Vid årets slut beräknas de uppgå till totalt 36 st.			
 Ta fram en plan för att tillgängliggöra Nackareservatet i Nacka	2016-05-20	2016-12-31	
Analys Under året har ett vårdprogram för Nackareservatet tagits fram som beskriver hur förvaltningen ska förbättra tillgängligheten till de bosättningar/gårdar som tidigare fanns i reservatet. Detta ska tillsammans med skötselplanen för reservatet leda till att besökare får lättare tillträde och en uppfattning om de kulturhistoriska värdena i området.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

 Uppfylls helt

Analys

I linje med stadens miljöprogram strävar kontoret efter att vid all nybebyggelse eller större ombyggnader beakta avfallsfrågorna genom hela projekt- och byggprocessen. Kontoret strävar även efter ett arbetssätt som innefattar långsiktig hållbarhet vid upphandlingar av produkter och tjänster.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5 Stockholms miljö är giftfri

 Uppfylls delvis

Analys

Genom miljöklassning av byggnader har kontoret fått en översiktlig kartläggning av vilka farliga material som finns och hanteras i en byggnad. Det bidrar till att hitta alternativa material som kan användas i stället, till exempel inom driftverksamheten.

I kontorets fastighetsbestånd finns gamla industrimiljöer, exempelvis Vinterviken och Lövstaområdet, där det finns föroreningar i mark. Långsiktigt kräver detta omfattande sanering. Miljöförvaltningen bistår med återkommande mätningar av farliga ämnen i dessa markområden.

Vid byggentreprenader använder kontoret byggvarubedömningens underlag för val av material och produkter vid byggprojekt och drift.

Det pågår en upphandling av klottersanering som faller inom ramen för kravet ”relevanta avtal enligt kemikalieplanen”. Upphandlingen är för närvarande överklagad och satt i vänteläge.

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 Byggvarubedömningsindex (BVB)						100 %	40 %	2016
  Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav						100 %	25 %	2016
Analys Kontoret påbörjade en upphandling avseende klottersanering i slutet av 2015 och inkluderade då gällande krav enligt Stockholms stads miljöinköpskrav från 2006. Upphandlingen är överprövad och därför fortfarande pågående utan att inkludera nu gällande krav enligt kemikalieplanen.								

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

 Uppfylls delvis

Analys

Vid regelbundna ventilationskontroller mäter kontoret luftflöden. Flödena ska vara anpassade efter verksamheten i lokalen. Kontoret genomför löpande ronderingar i teknikutrymmen för att säkerställa kontinuerlig drift av värme-, kyla- och ventilationssystem. Vissa byggnader är omgivna av en tuff utomhusmiljö som kan påverka inomhusmiljön. Det kan gälla föroreningar och buller från trafik. Här för kontoret en aktiv dialog med kunden för att hitta möjligheter för att förbättra inomhusmiljön.

I planen för året ingår även att få en översikt av radonhalter i fastighetsnämndens byggnader. Kontoret har sammanställt de mätningar som gjorts tidigare år och genomför nya och kompletterande mätningar under hösten i vissa objekt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade						13,44 %	3,1 %	2016

	Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokaler som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft	100 %	70 %	2016
Analys				
En sammanställning av kontorets tidigare mätningar är genomförd. Under året kommer kontoret ta fram en plan för radonmätning i kontorets fastighetsbestånd. För vissa objekt kommer även kompletterande mätningar genomföras under vintern.				
	Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras 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, vilket reflekteras i den handlingsplan kontoret tagit fram utifrån stadens miljöprogram. Energianvändningen utgör en betydande del av en byggnads klimatpåverkan. Kontoret prioriterar därför 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. Livscykelkostnads kalkyler är ett verktyg för detta och en gemensam metod har arbetats fram. Kontoret fortsätter att använda miljöcertifieringar som ett verktyg för att långsiktigt förbättra hållbarheten i fastighetsbeståndet, för hyresgästerna och i förvaltningen. Kontoret har även, inom ramen för projektet Larsboda livsmedelscentrum tittat på olika verktyg för miljöcertifiering av områden.

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
Analys En första version av metod för LCC-kalkyl är framtagen och har börjat implementeras. Arbetet med att ytterligare utveckla modellen fortsätter.								
 Miljöcertifiering vid om- och nybyggnader						100 %		2016
Analys Den enda byggnaden som är färdigställd i år är inte miljöcertifierad på grund av ekonomiska prioriteringar (enkel idrottshall).								
Aktivitet					Startdatum	Slutdatum	Avvikelse	
 Ta fram handlingsplan utifrån stadens miljöprogram 2016-2019					2016-01-01	2016-12-31		
Analys Slutligt förslag till handlingsplan förankras i fastighetskontorets ledningsgrupp under hösten 2016. Delvis är planen redan implementerad i T2 rapporteringen.								
 Utredda förutsättningarna för miljöklassning av områden					2016-01-01	2016-12-31		
Analys Fastighetskontoret har utrett möjligheten att miljöklassa Larsboda i enlighet med svenskt certifieringssystem för områden (CityLab). Detta certifieringssystem är inte möjligt att använda för Larsboda men kan tillämpas i eller inspirera framtida projekt.								
 Utveckla uppföljningsverktyg för energiuppföljning					2016-01-01	2016-12-31		
Analys En genomgång av marknadens programutbud för energiuppföljning är gjord. Beslut om vilken programvara som ska användas fattas i höst och därefter inleds arbetet med att anpassa verktyget till fastighetskontorets förutsättningar.								

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 och de ekonomiska förutsättningarna 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 och studenter praktikplatser, examensarbeten och feriejobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser. Under

perioden har kontoret tagit emot åtta sommarjobbande ungdomar samt ett antal praktikanter. Samarbetet med övriga tekniska förvaltningar, kring exempelvis deltagande i arbetsmarknadsdagar, fortsätter.

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. Kontoret ska även skapa möjligheter för nystartade företag att få tillgång till lokaler eller mark.

Kontoret deltar, tillsammans med andra förvaltningar och bolag, i stadsutvecklingen för att skapa nya platser för företagande och affärliv. Genom sitt engagemang vill kontoret skapa långsiktiga mervärden i fastigheterna. Under året arbetar kontoret med projekten Slakthusområdet och Larsboda livsmedelscentrum.

Nämndmål:

En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret ambition är att vara en aktiv fastighetsförvaltare och att relationen med kunderna ska stärkas. Under hösten kommer kontoret genomföra en kundundersökning för att få ökad kunskap om kundens uppfattning om leveransnivå samt hur väl den motsvarar avtalad nivå. Genom undersökningen kan kontoret även få information om kundernas behov, önskemål och eventuella framtidsplaner. Det gäller inte minst de kunder som har publika, verksamhetsspecifika lokaler där liknande verksamhet kommer att bedrivas i lokalen under överskådlig tid.

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	

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. Under året genomför kontoret flera utredningar och analyser av de faktorer som påverkar hyresnivån. Viktiga komponenter i dessa analyser är att beräkna det långsiktiga underhållsbehovet, väga in investeringsbehov och därigenom beskriva de driftförutsättningar som gäller framåt. Det ekonomiska underlaget ska sedan även vägas mot samhällsnyttan som kan finnas i ett investeringsprojekt.

Det pågår och planeras stora investeringar i kultur- och idrottsfastigheter. Dessa kommer att generera ökade framtida kostnader för själva investeringen men också ökade driftkostnader för verksamheten. Alla dessa kostnader måste rymmas i de hyresmodeller som kontoret utreder under året.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Hyesavtalsinven- tering						80 %		2016
	Projekt som blev klara i tid +/- 15 % av tidplan i genomförandebe- slut						100 %		2016
Analys Kontoret genomför löpande uppföljning av genomförandetiderna.									

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomgång av lokalens användning i hyresavtal	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Inventeringen av hyresavtal är klar och det återstår att anpassa berörda hyresavtal i samband med nya eller förlängning av avtal.			
 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 har påbörjats, men är beroende av de regler som stadsledningskontoret beslutar om gällande den sociala investeringsfonden.			
 Ta fram förslag till hyressättningsmodeller	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Med utgångspunkt från vilken avkastningsresultat som eftersträvas för fastigheten ska hyresmodellen innehålla de resurser som fordras för långsiktiga drift, underhåll och investering minst tio år framåt i tiden.			
 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 Arbete har påbörjats, under våren har träffar genomförts med ett antal entreprenörer.			

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 fortgår och kontoret har under perioden tagit emot två aspiranter. Kontoret har tagit emot åtta sommarjobbade 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	0 st	750	Tertial 2 2016
  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	2 st			0 st	2 st	1 st	500 st	Tertial 2 2016

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	8					8 st	10 000 st	2016
  Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0				0	0 st	800 st	Tertial 2 2016
   Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	8 st			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 sommarjobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser. Under våren inleddes ett samarbete med Jobbtorg som ledde till att kontoret under perioden tog emot två aspiranter.

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 lokal. Här använder kontoret allt från marknadshyra

till kostnadsbaserad hyra. Flertalet av kontorets hyressättningsmodeller och gränsdragningar mellan nämnderna är under översyn, både för att minska stadens totala hyreskostnad och för att samtidigt ta hänsyn till effektivt och långsiktigt förvaltande. Under perioden har kontoret, tillsammans med idrottsförvaltningen och i samråd med stadsledningskontoret, slutfört en utredning med förslag till nytt gränssnittet mellan fastighetsnämnden och idrottsnämnden.

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 både 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.

Kontoret arbetar med att ta fram en plan för arbetet med stadens bruksvärdeshyror. Tillsammans med stadsdelsförvaltningar, serviceförvaltningen, Micasa, hyresgästföreningen, jurist, hyresförhandlare, fastighetsägare och stadsledningskontoret har kontoret kartlagt problematiken kring att skapa en gemensam förhandlingsordning för stadens andrahandsuthyrningar. Kontoret konstaterar att förhandlingsordning finns för en del av berörda fastigheter, men i dessa ingår inte stadens bostäder. Kontoret utreder därför om det går att skapa en gemensam förhandlingsordning för aktuellt bestånd i staden. Frågan är komplex och många parter är involverade. Nya uppgifter som kommer fram under utredningens gång behöver genomlysas för att säkerställa slutresultatet av arbetet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	88,18 %			108,79 %		100 %	100 %	Tertial 2 2016
Analys En ej budgeterad nedskrivning på 36,0 mnkr för projektet Tekniskt nämndhus, Söderstadens försämrar budgetföljsamheten.								
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	88,2 %			108,8 %		100 %	100 %	Tertial 2 2016
Analys En ej budgeterad nedskrivning på 36,0 mnkr för projektet Tekniskt nämndhus, Söderstadens försämrar budgetföljsamheten.								

		Nämndens prognossäkerhet T2	0 %	+/- 1 %	+/- 1 %	2016
Analys Underskottet är hänförligt till nedskrivningen av projekt Tekniskt nämndhus i Söderstaden.						

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
		Exploateringsnämnden ska tillsammans med fastighetsnämnden tydliggöra riktlinjerna för stadens arrenden.	2016-01-01 2016-12-31
Analys Ett nytt förslag till arrendeavgifter finns farmtaget och nu pågår en analys över hur många arrendeavtal som kommer att påverkas av det nya förslaget.			
		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 med förslag till ny gränsdragning är slutfört.			
		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 En inventering och presentation finns för lokaler som använd till olika kulturverksamheter. Förslag finns framtagen för hyresmodellen. Det pågår en diskussion tillsammans med kulturförvaltningen hur arbetet ska slutföras.			
		Fastighetsnämnden ska bistå kommunstyrelsen att utreda en modell med ett schablonbaserat hyressättningssystem som utgår från ett driftkostnadsperspektiv för lokaler och anläggningar som hyrs av idrottsnämnden	2016-01-01 2016-12-31
Analys Detta arbete har i viss mån startat efter det att samordningsuppdraget mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen avslutades. En PM har tagits fram av stadsledningskontoret som kan bilda underlag för vidare arbete.			
		Fastighetsnämnden ska i samband med verksamhetsplan tydligt redovisa hur nämnden tillämpar stadens investeringsstrategi utifrån perspektivet att minska utgifter och framtida driftkostnader i investeringsprojekt.	2016-01-01 2016-12-31
Analys Kontorets samtliga investeringsbeslut fattas utifrån ett långsiktigt hållbart ekonomiskt perspektiv.			
		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 modell för prioriteringsordning är framtagen. Modellen är i bruk nu och för vidare användning kommande år.			
		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 Förvaltningsplaner för de olika kategorierna innehåller analyser och eventuella utvecklingsplaner för fastigheterna. Avkastningens nivå bestäms efter kategori, så att rätt hyressättningsmodell kan användas.			

	Fastighetsnämnden ska svara för stadens hyresförhandlingar för andrahandsuthyrning av bostäder där det idag saknas förhandlingsordning.	2016-01-01	2016-12-31
Analys Arbetet är omfattande i det perspektivet att många frågor uppstår under arbetets gång. Vissa frågeställningar tar tid att genomlysas och arbetet involverar många förvaltningar.			
	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 En utredning och analys av uppdraget är genomförd. Volymen administrativa lokaler och hyresavtal uppgår för närvarande till över 150 avtal med nästan 30 olika kunder (förvaltningar) som då enligt förslag ska hanteras av fastighetskontoret. Slutgiltigt förslag ska sammanställas under hösten för nämndens beslut.			
	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

Nämndmål:

Långsiktigt tryggad totalekonomi

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret ser under året över fastigheternas kategoriindelning och kommer samtidigt utveckla analysen av avkastningsberäkningsmodellen. Genomgång och analys av olika hyresmodeller och riktlinjer för arrende kommer även det stärka kontorets långsiktiga planering.

Under året kommer även fastighetsanalyser att genomföras på merparten av kontorets fastigheter. I dessa analyser ska både fastigheternas nuläge samt framtida utvecklingsmöjligheter kartläggas. Analyserna ska slutligen ligga till grund för prioritering av åtgärder i syfte att stärka kontorets ekonomi.

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
Analys 3 st internrevisioner är genomförda under 2016. Under hösten fokuseras arbetet på föreslagna förbättringsåtgärder från tidigare internrevisioner.				
	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 Det finns ett förslag framtaget för att förenkla lite i kategoriseringen. Den bygger fortfarande på vilken typ av verksamhet som bedrivs eller hur hyresobjektet används. Förslaget kommer att bearbetas under hösten..			
 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 finns på plats.			
 Utveckla kostnadsuppföljning som underlag för en framtida nyckeltalsplan	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbetet är påbörjat och beräknas avslutas under året.			

Nämndmål:

Säkra lönsamhetspotentialen i projekt och framtida förvaltning

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets underlag för genomförandebeslut för byggprojekt ska alltid omfattas av en driftkostnadsanalys och redan i planeringsskedet ska kontoret bedöma lönsamhetspotentialen.

Om slutkostnaden i ett investeringsprojekt avviker med 15 %, ska kontoret följa upp och analysera planeringsunderlag, kalkyler och beställningar.

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 driftkonsekvensanalys						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 Pilot är genomförd och implementering pågår under hösten.			
 Initiera och medverka i arbetet med att samutnyttja lokaler	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Fastighetskontoret utreder möjligheten till samutnyttjande av lokaler ur ett juridiskt perspektiv.			
 Kravställa och upphandla systemstöd för utökad funktionalitet och ersättning av det befintliga fastighetssystemet	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbete med upphandlingsförberedelse går in i slutfasen 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 Kompletterande rutiner och upprättande och revidering av checklistor är under framtagande.			
 Ta fram en modell för driftkostnadsanalys	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Det finns nu en modell framtagen som används för att beräkna framtida driftkostnader för olika ombyggnadsförslag.			
 Ta fram investeringskalkylmodeller enligt självkostnad och kommersiell uthyrning	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Investeringskalkylmodeller är framtagna och används för hyressättning.			

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 kontorets projekt och alla invånare ska garanteras samma möjligheter i kontorets lokaler oavsett ålder, kön eller etnisk tillhörighet.

Kontoret 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. 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.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys

Huvuddelen av kontorets fastighetsbestånd förvaltas för att tillgodose lokalbehovet för stadens egna verksamheter. Statistik över hur stadens satsningar på 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. Under perioden har en besöksundersökning i Nackareservatet genomförts. Resultatet kommer att analyseras under hösten – även ur ett könsperspektiv.

Kontoret medverkar i Nyckeltalsinstitutets årliga mätning Jämix. Resultaten för 2014 och 2015 har försämrats något jämfört med tidigare år. Detta beror främst på hög andel kvinnliga chefer, att en större andel kvinnor än män valt att avsluta sin anställning på fastighetskontoret och att långtidsfrånvaron ökat under dessa två år, framför allt bland kvinnor. Under perioden ser kontoret en positiv trend där sjukfrånvaron totalt sett minskat något jämfört med tertialrapport 1, från 5,2 % till 4,6 %. Bland kvinnor har sjukfrånvaron minskat med närmare 1 %.

Kontoret har nått långt vad gäller andelen kvinnliga chefer jämfört med fastighetsbranschen som helhet, som är starkt mansdominerad när det gäller chefsposter och representation i ledningsgrupper.

Under hösten kommer kontorets nya rutin för kränkande särbehandling att implementeras. Tillsammans med de övriga tekniska förvaltningarna kommer en halvdagutbildning i jämställdhet och mångfald att erbjudas alla chefer. Med utgångspunkt från arbetsmiljöföreskriften om organisatorisk och social arbetsmiljö, kommer kontoret arbeta fram mål.

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 jämställdhetintegreras 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

Under perioden har tre av kontorets medarbetare nominerats och antagits till TN-akademin, som är ett program i samarbete med stadens övriga tekniska förvaltningar. Syftet med programmet är att öka de tekniska förvaltningarnas attraktivitet som arbetsgivare genom intressanta utvecklingsvägar. Programmet startar i september och pågår till mitten av våren 2017.

Som ett led i arbetet med att stärka arbetsgivarvarumärket har kontoret under perioden påbörjat ett arbete med att formulera och förtydliga kontorets löfte som arbetsgivare, arbetsgivarlöfte. Arbetet involverar både chefer och medarbetare på kontoret.

Kontoret fortsätter arbetet med att stärka ledarskap, medarbetarskap och kunskap inom arbetsmiljöområdet. Som ett led i att öka kunskapen kring systematiskt arbetsmiljöarbete, kommer kontorets chefer att gå en utbildning i den nya arbetsmiljöföreskriften organisatorisk och social arbetsmiljö. Kontoret har även reviderat stödmaterialet för chefer med syfte att underlätta diskussioner på exempelvis arbetsplatsträffar om hur vi kan förbättra arbetsmiljön.

Kontoret fortsätter att lägga stort fokus på att förbättra medarbetarnas psykosociala arbetsmiljö. Eftersom det inte genomförs någon stadsövergripande medarbetarenkät under 2016, har kontoret beslutat att istället arbeta med frågorna genom fokusgrupper. Under perioden har arbetet kring att minska sjukfrånvaron intensifieras. Bland annat har kontoret påbörjat en djupare analys av sjukfrånvaron med tillhörande rapport. Även fortsättningsvis arbetar kontoret nära företagshälsovården och medarbetare som är i behov av individuella insatser erbjuds det.

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							fastställ s 2016	2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016								
  Index Psykosocial arbetsmiljö							fastställ s 2016	2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016.								
  Sjukfrånvaro	4,6 %	3,3 %	6,4 %	5,1 %	4,5 %	4 %	tas fram av nämnd en	Tertial 2 2016
Analys Sjukfrånvaron minskar marginellt. Kontoret fortsätter att sätta in individuella insatser för dem 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 fortsatt 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. Detta arbete kommer att fortsätta under hösten och utmynna i en långsiktig strategisk kompetensförsörjningsplan och kommunikativa koncept för att attrahera nuvarande och presumtiva medarbetare. Arbetet med att implementera stadens nya och utvecklade rekryteringsstöd för chefer har påbörjats under perioden,

liksom arbetet med att stärka ledarskap, medarbetarskap och kunskaper inom arbetsmiljöområdet med särskilt fokus på psykosocial arbetsmiljö.

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 arbetsgivarvarumärket				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. Eftersom den stadsövergripande medarbetarundersökningen inte kommer att genomföras, har ett slumpvis antal medarbetare blivit utvalda att delta i fokusgrupper. Syftet är att få en fördjupad bild och lägesuppfattning kring angelägna frågor som exempelvis arbetsbelastning och stress och hur samarbetet fungerar.

Under perioden har kontoret reviderat rutinen för att motverka kränkande särbehandling och trakasserier. Den nya rutinen kommer att implementeras under hösten 2016. Se vidare 4.2 *Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor*

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 respekterat 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 Arbete pågår kontinuerligt med fortsatt processutveckling och framtagande av relaterade rutiner.			
 Vidareutveckla chefer och medarbetare inom enheterna kundförvaltning, teknikförvaltning och projektledning genom utbildningen "Bemötande i text och samtal"	2016-01-01	2016-12-31	

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 bejaktas. Kontoret arbetar aktivt med att stärka kompetensen hos chefer och medarbetare inom dessa områden, 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 barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret ska säkerställa att fastighetsnämndens 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.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontorets uppdrag handlar bland annat om att medverka till att hålla staden ren, trygg och säker. Förvaltningen har under året förbättrat belysning kring flera idrottsanläggningar som Nälstabadet, Enskede IP, Gubbängens IP, Enskedehallen. Innan sommaren genomförde kontoret en trygghetsvandring i området runt Eriksdalsbadet tillsammans med representanter från stadsdelsförvaltningen,

idrottsförvaltningen, polisen och ideella organisationer i syfte att åtgärda otrygga miljöer.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets mål är att göra alla publika lokaler som förvaltas, tillgängliga för alla. Tillgänglighet i och kring byggnaderna upprätthålls löpande genom att åtgärda enkelt avhjälpta hinder och felanmälningar. I byggprojekt är tillgänglighetsfrågorna högt prioriterade och stadens höga ambitioner är vägledande i projekten. Det gäller exempelvis stora ombyggnaden av Åkeshovsanläggningen och Stadsmuseet.

Nämndmål:

Social hållbarhet genomsyrar vår verksamhet

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret medverkar i utveckling och genomförande av stadsdelsförvaltningarnas lokala utvecklingsprogram för att bidra till en socialt hållbar stad. Under året genomför kontoret en utredning om långsiktig utveckling av parklekslokaler som kontoret förvaltar och hyr ut till stadsdelsförvaltningarna.

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
Analys Kontoret avvaktar det stadsövergripandet med vita-jobb-modellen för att formulera gemensamma krav inom området.								
 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 Ny ramp vid entrén till stadshuset för förbättrad tillgänglighet har försenats på grund av komplikationer avseende tillstånd och utformning. Erforderliga tillstånd beräknas kunna fås under hösten 2016.			
 Medverka i stadsdelarnas lokala utvecklingsprogram	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Fastighetskontoret har haft en dialog med ett antal stadsdelsförvaltningar vilket resulterat i ett flertal fruktsamma samarbeten.			
 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 och 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	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

 Uppfylls helt

Analys

I kontorets arbete med att förvalta och utveckla unika byggnader 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 samlat in synpunkter om Nackareservatet från allmänheten, både vuxna och barn, för att kunna utveckla naturreservatet på bästa sätt.

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 Fastighetskontoret arbetar med frågan inom ramen för <i>Staden i ögonhöjd</i> . Under året har barnkonsekvensanalyser genomförts, ett arbetssätt som kontoret avser göra till en integrerad del av dess ledningssystem.			

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 och 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 våren har en sådan revision initierats och kontorets upphandlingsfunktion stärks bland annat genom tillsättning av en upphandlingschef som börjar under hösten.

Uppföljning av ekonomi och särskilda satsningar

Uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 2015-08	Utfall 2016-08	Avvikelse utfall	Utfall 2015	VP 2016	T1 2016	T2 2016	Avvikelse T2/VP
Hyror	718,5	714,9	-3,6	1 098,6	1 076,8	1 073,4	1 084,1	7,3
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	40,4	38,7	-1,7	57,2	55,9	53,9	53,3	-2,6
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	36,9	35,9	-1,0	56,4	52,1	51,9	53,9	1,8
Arbeten åt utomstående	16,4	9,1	-7,3	27,6	9,0	30,1	30,2	21,2
Reglering av förvaltningsuppdragen	6,0	7,7	1,7	11,4	10,8	10,8	11,4	0,6
Övriga intäkter	40,8	38,6	-2,2	47,4	47,7	50,0	51,1	3,4
Summa verksamhetens intäkter	859,0	845,0	-14,0	1 298,6	1 252,2	1 270,0	1 283,9	31,7
Driftkostnader (drift)	-130,6	-134,5	-3,9	-207,8	-196,9	-197,3	-199,2	-2,3
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-60,5	-57,3	3,2	-91,0	-91,1	-93,1	-90,7	0,4
Felavhjälpande underhåll	-26,1	-22,7	3,4	-41,6	-40,2	-40,2	-40,2	0,0
Planerat underhåll	-15,8	-10,2	5,6	-37,3	-33,9	-33,9	-33,5	0,4
Generell besparing					14,5			-14,5
Arbeten åt utomstående	-21,0	-9,0	12,0	-27,6	-9,0	-30,1	-30,2	-21,2
Reglering av förvaltningsuppdragen	-24,7	-14,1	10,6	-31,5	-17,4	-19,8	-22,6	-5,2
Central OH	-9,7	-8,3	1,4	-16,6	-14,6	-13,6	-16,5	-1,9
Förvaltningskostnader (OH)	-30,3	-37,5	-7,2	-50,8	-55,8	-55,2	-54,2	1,6
Fastighetsskatt	-12,0	-11,6	0,4	-17,8	-15,2	-15,2	-16,1	-0,8
Övriga kostnader	-67,3	-43,8	23,5	-50,7	-46,0	-31,2	-39,6	6,4
Summa verksamhetens kostnader	-398,0	-348,9	49,1	-572,7	-505,6	-529,6	-542,7	-37,1
Verksamhetens driftnetto	461,0	496,1	35,1	725,9	746,6	740,4	741,2	-5,4
Avskrivningar	-207,5	-215,7	-8,2	-465,6	-339,8	-331,2	-365,4	-25,5
Resultat efter avskrivningar	253,5	280,4	26,9	260,3	406,8	409,1	375,9	-30,9
Räntekostnader	-104,1	-112,2	-8,1	-159,0	-160,7	-161,0	-158,9	1,8
<i>Varav kreditivräntor*</i>	<i>-18,0</i>	<i>-6,5</i>	<i>11,5</i>	<i>-14,5</i>	<i>-20,5</i>	<i>-18,5</i>	<i>-23,8</i>	<i>-3,3</i>
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster	149,4	168,2	18,8	101,3	246,1	248,1	217,0	-29,1
Avkastningskrav	-200,3	-188,4	11,9	-127,6	-289,7	-289,7	-289,7	0,0
Ägartillskott	30,9	19,4	-11,5	27,4	33,4	31,4	36,7	3,3
Årets resultat - förändring av eget kapital	-20,0	-0,8	19,2	1,2	-10,2	-10,2	-36,0	-25,8

Helårsprognosen indikerar ett resultat om -36,0 mnkr vilket är en försämring med 25,8 mnkr mot budget för 2016. Driftnettot har försämrats med 5,4 mnkr och kapitalkostnaderna har ökat med 23,7 mnkr där 36,0 mnkr är en nedskrivning av projektet Tekniska nämndhuset, Söderstaden.

Intäkter

Intäkterna ökar netto med 31,7 mnkr varav 21,2 mnkr av dessa är hänförliga till ökade intäkter för arbeten åt utomstående avseende gasverksområdet. 3,6 mnkr avser högre intäkter för försäljning av ballast som är ett förvaltningsuppdrag. Dessa två poster 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 har stoppats, 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 2,0 mnkr till följd av undermåliga bjälklag i Katarinagaraget.

En intäktsökning återfinns om cirka 6,3 mnkr till följd av förskjuten projektstart i Medborgarhuset. Då intäkter och kostnader är budgeterade att tas i investeringsprojekt i genomförandefas påverkas resultatet av dessa förskjutningar i projekt. En intäktsökning om cirka 3,0 mnkr är hänförlig till hyresintäkter mot idrottsnämnden. Övriga intäktsförändringar är framförallt hänförliga till omförhandlade och nytecknade avtal.

Kostnader

Kostnaderna ökar med netto 37,1 mnkr. 21,2 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 för 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 12,6 mnkr. Detta, tillsammans med övriga kostnadsbesparande åtgärder såsom investeringsprioritering, har lett till att besparingsposten i verksamhetsplanen om 14,5 mnkr är upplöst.

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 72,6 mnkr att jämföra med 63,5 mnkr i budget 2016. Största enskilda förändringen är en ej budgeterad försäljning av ballast.

Kapitalkostnader

Totalt ökar kapitalkostnaderna med 23,7 mnkr. Kapitalkostnaderna minskar med 12,3 till följd av omprioriteringar i investeringsbudgeten och på övriga förskjutningar i projekt. Till detta kommer en nedskrivning om 36,0 mnkr som avser Tekniska nämndhuset, Söderstaden.

Avkastningskrav/Ägartillskott

Avkastningskravet uppgår i T2 till 289,7 mnkr vilket är i nivå med budget. Dock sjunker ägartillskottet med 3,3 mnkr på grund av högre kostnader för byggnadskreditiv.

Resultat

Nettoeffekten på resultatet gentemot budget är -25,8 mnkr.

Utfall 2016-08-31 mot samma period föregående år

Resultatet 2016-08-31 är 19,2 mnkr lägre jämfört med samma period föregående år. Orsaken till denna avvikelse förklaras nedan.

Intäkter

Intäkterna minskar med 14,0 mnkr jämfört med samma period föregående år, vilket främst beror på:

- Lägre hyresintäkter om 3,6 mnkr ibland annat Stadsmuseet, Riddaren 3 och 13 till följd av bland annat kommande ombyggnadsprojekt.
- Övriga intäkter minskar med cirka 3,2 mnkr varav de större förändringarna är att föregående år inkluderade en försäljning av en Hauptbyrå om 4,6 mnkr försäljning av ballast ökar intäkterna med 1,5 mnkr samt att försäkringsersättningar minskar med 7,0 mnkr.
- Arbete åt utomstående minskar med 7,3 mnkr.

Kostnader

Kostnaderna är 49,1 mnkr lägre jämfört samma period föregående år, vilket främst beror på:

- Underhållskostnaderna minskar med 9,0 mnkr.
- Arbete åt utomstående minskar med 12,0 mnkr.
- Reglering av förvaltningsuppdrag minskar med 10,6 mnkr.
- Driftkostnaderna ökar med 3,9 varav snöröjningen minskar med 2,8 mnkr, inhyringskostnaden ökar med 2,8 mnkr och fastighetskötseln ökar med 3,2 mnkr.
- Övriga kostnader minskar med 23,5 mnkr. En större förändring är befarade kundförluster som minskar med 4,5 mnkr. Ändrad modell att fördela förvaltningskostnader ökar OH-kostnaden med 7,2 mnkr och minskar samtidigt övriga kostnader med motsvarande. Ökad tidskrivning i investeringsprojekt minskar övriga kostnader med cirka 14,0 mnkr.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnaderna är 16,3 mnkr högre jämfört med samma period föregående år. Ökningen beror främst på aktivering av tidigare pågående investeringsprojekt.

Investeringar**Helårsprognos jämfört med kommunfullmäktiges budget 2016**

Prognosen för investeringsutgifterna år 2016 uppgår netto till 1 214 mnkr, vilket är 70,8 mnkr lägre än budget på 1 284,8 mnkr.

Till största delen beror förändringen på tidsförskjutningar i projekt i de utökade ramarna, men sänkningen inom ram i fastighetsnämndens investeringar beror på neddragning av reinvesteringar i PU-budgeten om 20 mnkr. Anledningen är att kontoret stoppat några projekt utifrån ekonomiska bedömningsgrunder och att tidsförskjutning skett i tre större reinvesteringsprojekt. I verksamhetsplanen för 2016 ingick reinvesteringarna om 110 mnkr, nu uppgår dessa till 90 mnkr.

I de utökade ramarna är det främst projekten Liljevalchs konsthall, förvärv av bostadsrätter samt Åkeshov sim- och idrottshall som gör att investeringsprognosen i tertial 2 sänks jämfört med budget 2016. Dock är sänkningen sedan tertial 1 endast 9 mnkr, vilket utgör en nettosänkning av sänkt prognos med 20 mnkr inom ram och en ökad prognos om 21,8 mnkr i den utökade ramen för fastighetsnämndens investeringar. Därtill finns även en sänkning i den utökade ramen för idrottsnämndens investeringar om 2 mnkr. Sänkningen utgörs av det neddragna reinvesteringsbehovet om 21 mnkr samt Åkeshovs sim- och idrottshall om 2 mnkr och ökningen utgörs av 7 mnkr i projektet Liljevalchs, 13 mnkr i projektet Östermalmshallen, -13 mnkr i projektet förvärv av bostadsrätter samt 8 mnkr i projektet Klamparen 7.

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 2 2016:

Investeringsram	Årsbudget	T2 2016	Differens
FSK Inom	306,8	285	-21,8
FSK Utökad	302	305	3
IDF Inom	410	410	0
IDF Utökad	266	214	-52
Totalt	1 284,8	1 214	-70,8

Investeringsutgifter per 31 augusti 2016

Årets investeringar uppgår till 573,5 mnkr per sista augusti, att jämföra med 373,2 mnkr föregående år. Ökningen beror på flera pågående större projekt såväl till antal som till omfattning. Till stor del tros ökningen även bero på det nya arbetssätt kring en överbudgetering som fastighetskontoret applicerat för verksamhetsåret 2016.

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 externt. 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 100 mnkr. Dock är osäkerhetsfaktorn mycket stor och denna summa kan komma att

underskridas såväl som överskridas.

Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning. Samma sak gäller nedlagt arbete och försäljningsomkostnader, inom ramen för dessa fastighetsförsäljningar.

Tillträde avseende fastigheten Nacka Erstavik 6:12 har skett under februari månad. Tillträde avseende en bostadsrättslägenhet med adress Herrgårdsvägen 26 i Upplands Väsby har skett under juni månad. Tilläggsköpeskilling avseende fastigheten Branddörren 2 har kommit kommunen tillgodo under maj månad.

Analys av balansräkning

Försäljningar

Försäljning av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har genomfört 2 stycken försäljningar under 2016.

Försäljning av bostadsrätter

Fastighetskontoret har sålt en bostadsrätt under 2016.

Investering i anläggningstillgångar

Förvärv av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har genomfört 3 stycken värdeöverföringar under 2016 till ett bokfört värde om 11,8 mnkr. Dessa avsåg Tankebyggarorden 2, Solhem 14:9 och Kvarnberget 1.

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid förvärv

Fastighetskontoret har förvärvat 6 stycken bostadsrätter i föreningen Kista torn.

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid avslutad investering

Under 2016 har investeringsprojekt för 287 mnkr flyttats från pågående arbete till anläggningstillgångar och ökat det bokförda värdet på berörda fastigheter. De större projekten avser två enkla hallar om total 82 mnkr, 41,8 mnkr kopplade till överdäckningen av Nälstabadet samt 27 mnkr för en hyresgäst Anpassning i hus 15 i Slakthusområdet.

Investering i inventarietillgångar

Förvärv av inventarie- och maskintillgångar

Inventarier och maskiner har anskaffats till ett värde av 72 tkr under 2016.

Skulder grundkapital

- Grundkapitalet har ökat med 1,9 mnkr. Förändringen är

hänförlig till värdeöverföringar av mark samt förvärv och försäljning av bostadsrätter.

- 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 6 000 mnkr av beviljad kredit på 6 700 mnkr per 31 augusti 2016.

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.

Övrigt

Kompetensförsörjningsplan

Under 2015 tog kontoret fram en långsiktig strategi och handlingsplan för att stärka kontorets arbetsgivarvarumärke. Parallellt med detta arbete har kontoret tillsammans med övriga tekniska förvaltningar i staden tagit fram en strategi för hur behovet av kvalificerade handläggare och projektledare kan säkerställas. Strategierna och handlingsplanen utgör nu ett underlag för arbetet framåt avseende kontorets förmåga att attrahera, rekrytera, introducera, behålla och utveckla nuvarande och potentiella medarbetare och en rad aktiviteter är genomförda eller planerade.

I samband med att kontoret tog fram flerårsbudgeten för 2016-2018 gjordes en omfattande analys över områden där kontoret behöver utveckla och förstärka kompetensen de närmaste åren. Analysen visar ett behov av att utveckla och förstärka redan befintlig kompetens inom såväl ekonomisk analys, olika fackkompetensområden och projektledning. Detta behov kvarstår för perioden 2017-2019.

Under de närmaste fem åren kommer cirka 20 personer av kontorets cirka 150 tillsvidareanställda medarbetare att uppnå en ålder av 65 år och den större delen av dessa medarbetare arbetar i dag som drifttekniker. Kompetensöverföring och kompetensplanering pågår därför kontinuerligt på driftenheten och på kontoret i stort. Under 2015 rekryterades tre traineer som växt in i sina roller och idag har ordinarie tjänster. För att kunna attrahera mer juniora medarbetare har kontoret numera tjänster som biträdande projektledare.

Under hösten kommer en långsiktig strategisk kompetensförsörjningsplan att tas fram.

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

sammanställde en rapport med underlag för en åtgärdsplan i syfte att möta den negativa utvecklingen av resultatet.

Vissa av de föreslagna åtgärderna i rapporten har kontoret vidtagit direkt. Exempelvis har investeringsplaneringen omprioriterats till förmån för mer ekonomiskt hållbara projekt. Även flertalet större projekt som inte klassificeras som investeringsprojekt har lagts ned eller skjutits på tiden. Ett arbete att se över samtliga hyresavtal har även påbörjats och den samlade effekten av dessa åtgärder syns både i resultatet i T2 och i prognosen för helåret.

Ambitionen är att dessa åtgärder, tillsammans med andra åtgärder, även ger effekt på lång sikt och att de tidigare redovisade ekonomiska resultaten för 2017-2019 ska kunna förbättras. Kontoret återkommer med de långsiktiga effekterna i samband med arbetet med verksamhetsplanen för 2017 och flerårsbudget för 2018-2020.

Slut

Bilagor

1. Investeringsutgifter
- 2a. Avvikelse större investeringsprojekt idrottsinvesteringar
- 2b. Avvikelse större investeringsprojekt fastighetsnämnden
3. Resultaträkning
4. Balansräkning
5. Utdrag ur förvaltningsgruppens protokoll