



Christer Jansson
Administrativa avdelningen
08-508 270 86
christer.jansson@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-05-18

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

Tertialrapport 1 för 2010

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 1 för 2010.

Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 1 för 2010 till kommunstyrelsen.

Fastighetsnämnden beslutar att avveckla kontorets förskottskassa.

Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Hans Pettersson
Förvaltningschef

Anita Granlund
Avdelningschef



Inledning

Fastighetskontoret har utifrån stadsledningskontorets anvisningar utarbetat en ekonomisk och verksamhetsmässig rapport för första tertialet 2010. Hela rapporteringen är gjord i stadens obligatoriska mall kallad "ILS-webben".

Sammanfattande analys

Fastighetskontoret har fortsatt sitt arbete utifrån kontorets vision "Ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck".

I verksamhetsplanen för 2010 antogs fem nya nämndmål för kontoret, utifrån fokusområdena kund, medarbetare, miljö, utveckling och lönsamhet.

Kontorets fem nämndmål för år 2010 är:

1. Förbättra servicen och nyttan för våra hyresgäster
2. Förtydliga och effektivisera våra arbetssätt, höja kontorets kompetens och skapa en trivsamt arbetsmiljö
3. Öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter
4. Minska miljöpåverkan och energieffektivisera våra fastigheter
5. Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm

Under första tertialet har kontorets verksamhetsplan analyserats och kontorets enheter och avdelningar har diskuterat och fördelat de uppdrag i form av främst aktiviteter och indikatorer som ges. Kontoret kan konstatera goda prognoser för årets måluppfyllelse. Ett antal av aktiviteterna är inte påbörjade ännu. Planerade startdatum för de flesta av dessa är dock maj månad 2010 varför genomförande kommer att ske under året. Uppfyllelsen av årets indikatorer bedöms som god. Under fokusområde miljö finns svårigheter att nå uppsatta måltal redan i år.

Fastighetskontoret driver ett flertal projekt för att utveckla staden. Några av projekten drivs med andra aktörer, t.ex. andra fastighetsägare, och några drivs i samarbete med hyresgästerna. Exempel på sådana projekt är moderniseringen av läsesalongen i Kulturhuset, ombyggnad av Klarascenen vid Stadsteatern och nybyggnation av strandpaviljong i Kristineberg.

Ett viktigt utvecklingsarbete sker också kring torghandeln och saluhallarna. Tillsammans med bland andra trafikkontoret och Stockholms stadsmuseum har ett gestaltungsprogram arbetats fram för torghandeln. Projektering har påbörjats för renovering av Hötorgshallen och utveckling av Östermalmshallen.

Arbetet med stärkt kundfokus och ökad kundvård fortsätter. En viktig del i detta är höjd servicenivå och utbildning för förvaltare och driftpersonal i "bemötande". Den nöjd-kund-undersökning som gjordes under hösten 2009 ska analyseras och

åtgärder vidtas för att förbättra kontorets service.

Kontoret har påbörjat sitt arbete utifrån den strategi för energieffektivisering som antogs av fastighetsnämnden under hösten 2009. Strategin löper över tiden 2010-2012 och omfattar ett 80-tal fastigheter motsvarande cirka 400 000 kvadratmeter. Under våren har kontoret genomfört en utredning för att hitta alternativ till olje- och gaseldning. Av de 35 byggnader som utretts bedömer kontoret att 22 kan konverteras till drift med värmepump under senare delen av 2010.

Utbildning av kontorets fastighetstekniker har fortsatt under våren, som en fortsättning på den tidigare utbildningen kallad "energijakten".

I samband med att strategin för energieffektivisering kommer igång, kommer många av de aktiviteter som finns i årets verksamhetsplan att kunna påbörjas.

Kontoret har länge haft en låg sjukfrånvaro och bedömer att årets mål på högst 3,2 % kommer att uppfyllas. I huvudsak består sjukfrånvaron av korttidsfrånvaro. Ett flertal arbeten för en god arbetsmiljö pågår, bland annat utvecklade insatser för trivsel och friskvård samt utbildningsplanering och utbildningsinsatser. Arbetet med upprättande av fastighetsvisa affärsplaner pågår. Dessutom har arbetet med att dokumentera det långsiktiga underhållsbehovet prioriterats under årets första månader.

I budget för 2010 fick fastighetsnämnden ett ökat avkastningskrav, vilket ställer stora krav på fastighetskontoret. Trots att förutsättningarna för snabba förändringar i fastighetsverksamheten är begränsade, visar årsprognosen att nämnden kommer att kunna leverera den avkastning som ålagts. Det innebär också att prognosen för nämndens resultat för helåret 2010 ligger helt i linje med budgeterat resultat (-21,4 mnkr). Dock kan konstateras att resultatmålet kan nås bland annat genom en neddragen underhållsbudget, vilket inte är hållbart på sikt. Dessutom beräknas realisationsvinster uppgå till mellan 300 och 450 mnkr vilket är ca 100 mnkr högre än vad som bedömts i verksamhetsplanen.

Nämndens prioriteringar av investeringar sker utifrån investeringsprojektens beslutsläge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi. Utöver den investeringsram som är utgångspunkt från kommunfullmäktige har även, enligt budgetdirektiven, ett antal stora investeringar tagits fram inom speciellt utpekade områden. Dessa investeringar ligger utanför den normala investeringsramen. Projekten är prioriterade inom ramen för tillgängliga investeringsmedel. I huvudsak är samtliga nämndens projekt finansierade genom den avkastning de ger. Investeringsprognosen för året är att beviljad investeringsram kommer att förbrukas.



Bakgrund

Kommunfullmäktige har tre inriktningsmål för mandatperioden. De tre målen är övergripande för all verksamhet i hela staden.

1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök
2. Kvalitet och valfrihet i stadens verksamheter ska utvecklas och förbättras
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Utöver dessa inriktningsmål, har kommunfullmäktige beslutat om sju mål för det verksamhetsområde inom vilka fastighetsnämnden verkar.

1. Stockholms stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad
2. En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas
3. Stockholmare ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv
4. Stockholmare ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald
5. Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare
6. Budgeten ska vara i balans
7. Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

För att styra fastighetskontorets verksamhet mot de mål enligt ovan som kommunfullmäktige har fastställt, beslutades i samband med antagandet av kontorets verksamhetsplan för 2010 om fem specifika nämndmål som ska leda fastighetskontorets verksamhet under året. De fem nämndmålen är:

1. Förbättra servicen och nyttan för våra hyresgäster
2. Förtydliga och effektivisera våra arbetssätt, höja kontorets kompetens och skapa en trivsamt arbetsmiljö
3. Öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter
4. Minska miljöpåverkan och energieffektivisera våra fastigheter
5. Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm

Fastighetskontoret ska, enligt stadsledningskontorets anvisningar, kommentera de sju målen för verksamhetsområdet samt nämndens egna mål, vilket görs i rapporten.

Utöver nämndens fem mål antogs i verksamhetsplanen även ett antal indikatorer och aktiviteter för året.

Indikatorer är objekt som mäts för att bedöma måluppfyllelsen. Endast indikatorer med period "Tertial 1 2010" har mätts under tertialet. För övriga indikatorer (exempelvis för de med "period 2010") lämnas ingen uppgift i de fall situationen är för svår att bedöma, alternativt bara en prognos i form av "uppfylls helt", "uppfylls delvis" eller "uppfylls inte alls" om kontoret anser det möjligt att göra en prognos för årets utfall. En indikator som enligt prognos för helåret 2010 bedöms kunna uppfyllas, blir markerad med en grön markering. En indikator som till stora delar bedöms kunna uppfyllas får en gul markering och en röd markering ges till de indikatorer som inte alls kommer att kunna uppfyllas.

Aktiviteter är de konkreta åtgärder som kontoret ska genomföra för att bidra till god uppfyllelse av indikatorer och mål. Aktiviteterna kan behöva pågå längre än under innevarande år, men slutdatum är ändå satt till 2010-12-31, eftersom det är då verksamhetsåret slutar.

En färdig aktivitet markeras med en röd bock, en påbörjad aktivitet med en grön markering och en ännu inte påbörjad aktivitet är markerad med en gul markering.



Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

Fastighetskontoret genomför tillsammans med hyresgästerna ett flertal projekt som har till syfte att bidra till en växande och lockande storstad. Bland annat pågår sedan i våras moderniseringen av läsesalongen i Kulturhuset och Klarascenen vid Stadsteatern samt nybyggnation av parklek och restaurang i Kristineberg. Sedan den tragiska olyckan i Katarinagaraget pågår en säkerhetsinventering samt åtgärder för att minimera risken för liknande olyckor i och vid kontorets anläggningar.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.1 Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret har del i stadens strävan att utveckla staden och främja näringsverksamheten. Som exempel kan nämnas saluhallarna, Slakthusområdet och torghandeln. Kontoret deltar i ett samarbete med fastighetsägarna runt Brunkebergstorg och andra förvaltningar i staden för att gemensamt utveckla och skapa aktiviteter på och omkring torget. Utredningsuppdraget som fastighetsdirektören ansvarade för har slutredovisats och huvudansvaret för utvecklingen av torget ligger nu hos trafikkontoret. Samarbetet har bland annat resulterat i att stadsbyggnadsnämnden påbörjat arbetet med detaljplaner för tillbyggnad av fastighetskontorets, Stena Fastigheters och Fastighetsverkets byggnader vid Brunkebergstorg. Kontoret i samarbete med trafikkontoret arbetar för att få till stånd aktiviteter på torget under sommaren.

Liknande projekt där kontoret deltar i samarbete med andra fastighetsägare är samarbetet runt Medborgarplatsen, där trygghetsaspekten har en central roll. En styrgrupp för Medborgarplatsen har bildats där kulturförvaltningen, Södermalms stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, Polisen och fastighetskontoret deltar.

Trafikkontoret är sammankallande i gruppen.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder)			30 %	33 %	2010
● Uppfylls helt					

NÄMNDMÅL:

Förbättra servicen och nyttan för våra hyresgäster.

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret ska ha en hög servicegrad och ge en bra service åt kunderna. För att ge medarbetarna ökad möjlighet att höja sin servicenivå har fastighetsteknikerna och förvaltarna påbörjat en kurs i "bemötande" som pågår under året, i vilken bland annat kundernas förväntningar och hur vi ska hantera dessa diskuteras. Underlag för kursen har bland annat varit resultatet i den genomförda nöjd-kund-undersökningen.

Som ett led i att förbättra tillgänglighetsarbetet har frågorna som avser "enkelt avhjälpta hinder" tagits med i den pågående underhållsplaneringen. En utbildning i tillgänglighetsarbete kommer att genomföras för underhållsenhetens projektledare under maj månad.

Kontoret har också påbörjat en stor del av de tillgänglighetsåtgärder som finansieras genom trafikkontoret, bland annat handikappanpassning av ett antal parklekar.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel återrapporterade □ felanmälningar till kund ◆ Uppfylls delvis			75 %	2010

Kommentar: Kontorets bedömning på helårsbasis är ett bättre resultat än föregående år, även om målet på 75 % kan bli svårt att uppnå.

Antal dokumenterade kundvårdande insatser □ (per kund) med kontorets viktigaste kunder ● Uppfylls helt			2 st	2010
--	--	--	------	------

Kommentar: Syftet är att välja ut de viktigaste kunderna. Med dessa ska genomföras två kundvårdande insatser under året, antingen mer var och en eller genom ett större gemensamt arrangemang.

Antal nya insatser/tjänster till □ kundens nytta ● Uppfylls helt			3 st	2010
---	--	--	------	------

Kommentar: Avsikten är att utifrån kundens behov kunna erbjuda ny/ytterligare service.



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Genomföra kundaktiviteter med våra viktigaste kunder Kommentar: Under maj månad kommer upplägget för kundaktiviteter och kundurval att ske. Under september – december kommer aktiviteterna att genomföras.	2010-05-01	2010-12-31	
Genomföra möten (fokusgrupper) med våra viktigaste kunder Kommentar: Fokusgrupper kommer att hållas i september och oktober. Under november sammanställs gruppernas synpunkter för att kunna användas i arbetet år 2011.	2010-05-01	2010-12-31	
Genomföra åtgärder utifrån 2009 års NKI-undersökning	2010-05-01	2010-12-31	
Projektera för kundens "min verksamhets sidor" på nätet inkl. webbaserad felanmälan.	2010-06-01	2010-12-31	
Ta fram informationspaket för våra hyresgäster Kommentar: Under 2010 satsar fastighetskontoret på ökat kundfokus och på ett fördjupat kundvårdsarbete, där god kommunikation och information är en förutsättning för framgång. Ett särskilt informationspaket med samlad information om relevanta frågor som berör våra kunder ska utarbetas. Hela eller delar av informationspaketet kommer även att finnas tillgängligt via kontorets webbplats.	2010-05-15	2010-12-31	
Utveckla informationen på kontorets externa webbplats Kommentar: Kontoret kommer kontinuerligt under året att arbeta med att förbättra det redaktionella innehållet på kontorets externa webbplats. Fokus kommer att ligga på kundrelaterad information och på att informera om aktuella utvecklings- och byggprojekt. Även informationen om fastighetskontoret som fastighetsägare och som arbetsgivare ska utvecklas.	2010-03-09	2010-12-31	

NÄMNDMÅL:

Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm.

● Uppfylls helt

Med utgångspunkt från stadens Vision 2030 – Ett Stockholm i Världsklass medverkar fastighetskontoret i utvecklingen och förnyelsen av vår huvudstad. Genom samarbete med andra fastighetsägare och aktörer tas ett bättre helhetsgrepp kring områden i stadsbilden, exempelvis kring våra saluhallar och torg. Som ett led i denna utveckling har kontoret påbörjat projektering av en större upprustning av Hötorgshallen, som i gatuplanet sammanbinds till Hötorgets affärsstråk. Samtidigt har kontoret inlett en utredning kring utvecklingen av Östermalmshallen.

Fastighetskontoret driver ett unikt fastighetsprojekt som syftar till att samlokalisera Trafik Stockholm, Storstockholms Brandförsvär, SOS Alarm och eventuellt tillkommande parter till en gemensam samverkanscentral som ska ägas av fastighetsnämnden.

Vid projektering, ombyggnation och lokalanpassning tar kontoret hänsyn till barns behov och rättigheter i frågor som rör deras miljöer, i enlighet med stadens program "Kultur i ögonhöjd", såväl som till tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Under våren har det genomförts två strategiska försäljningar i syfte att skapa nya bostäder i Stockholm.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antal initierade samarbetsprojekt till □ nytta för Stockholms utveckling ● Uppfylls helt			3 st	2010

Kommentar: Att i samarbete med olika aktörer medverka i projekt som utvecklar Stockholm.

Antal inventerade kunder/verksamheter i □ säkerhetsanalys ● Uppfylls helt			10	2010
--	--	--	----	------

Kommentar: Antal kunders lokal eller verksamhet som analyseras ur ett säkerhetsperspektiv.



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antal utvecklingsprojekt som leder till nya bostäder □ Uppfylls helt			3 st	2010
Antal utvecklingsprojekt som leder till ökad lönsamhet □ Uppfylls helt			3 st	2010
Antal vidtagna åtgärder för att öka tryggheten och säkerheten vid kontorets fastigheter □ Uppfylls helt			5	2010

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● Aktivt arbeta för ökad trygghet och säkerhet vid kontorets fastigheter	2010-05-01	2010-12-31	
● Fördjupa samarbete kring salutorg med omnejd	2010-01-11	2010-12-31	

Kommentar: I samband med framtagande av ett nytt gestaltningsprogram för torghandeln har kontoret samarbetat med torghandlarna i olika former. Inom staden har samarbete i denna fråga skett med trafikkontoret, stadsmuseet, miljöförvaltningen och skönhetsrådet. Under andra kvartalet kommer torgplatser med den nya utformningen att upprättas på försök.

Genomföra säkerhetsanalys/inventering och ta fram förslag till åtgärder hos hyresgäster med känslig eller utsatt verksamhet	2010-05-01	2010-12-31
---	------------	------------

Kommentar: Kontoret har påbörjat ett arbete att inventera känsliga byggnader/verksamheter utifrån ett säkerhetsperspektiv. Syftet är att i samråd med hyresgästen förebygga oönskade händelser. Det kan vara både brottsliga händelser infrastrukturella eller naturmässiga störningar (ex elavbrott, översvämning osv). I arbetet ingår även att ta ställning till om information kring aktuell lokal/byggnad behöver skyddas.

● Identifiera och utveckla fastigheter för kommande bostadsprojekt	2010-04-07	2010-12-31
--	------------	------------

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Jobb istället för bidrag

- Uppfylls helt

Kontoret erbjuder sommarjobb till skolungdomar och deltar vid arbetsmarknadsdagar vid universitet/högskolor för att erbjuda högskolestuderande praktikplatser.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för ● de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder/bolag)	1	2	2 st	1 400 st	Tertial 1 2010
Antal ungdomar som fått □ sommarjobb i stadens regi ● Uppfylls helt			5 st	3000 st	2010

Kommentar: Förutom de ungdomar som rekryteras i stadens regi kommer kontoret att anställa fem äldre ungdomar som ska utföra arbetsuppgifter som kräver erfarenhet. Totalt kommer kontoret därmed att anställa 13 ungdomar. Målet kommer att uppnås med god marginal.



KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas

◆ Uppfylls delvis

Ramavtal har under våren slutits med en miljövård och en avfallskonsult. Miljövärden har anlitats i Östermalmshallen och i Kulturhuset/Stadsteatern. Avfallskonsulten har genomfört en uppföljning av avfallshanteringen i Östermalmshallen efter de åtgärder i avfallsutrymmet som genomfördes där under 2008. Utredningen visar att kostnaderna för avfall minskat med 28 % efter genomförda åtgärder, vilket motsvarar ca 450 000 kr per år. Sorteringsgraden har ökat med 18 procentenheter.

Under första tertialet 2010 har kontoret tillsammans med andra kommunala fastighetsägare i Stockholm påbörjat ett projekt för att fasa ut miljö- och hälsostörande driftkemikalier. Ett tiotal kemiska produkter som ofta används ska fasas ut och alternativa produkter ska eftersökas och testas. Inför ombyggnad av Hötorgshallen har en miljöinventering genomförts. Vid inventeringen konstaterades främst asbestisolerade rörböjar och luckor samt blåbetong. Dessa föroreningar har uppmärksamats i projektet och kommer att omhändertas enligt gällande myndighetskrav vid genomförandet av projektet.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel av stadens fordon som använder dubbade däck, exkl. □ utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			0 %	0%	2010
Andel av stadens verksamheter som sorterar ut □ förpackningar och papper (alla nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			100 %	100 %	2010



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och □ fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			85 %	85 %	Halvår 1 2010
Andel medarbetare som under arbetstid använder □ miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten ● Uppfylls helt			70 %	tas fram 2010	2010
Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon □ exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	100 %		100 %	100 %	Apr 2010
Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och □ städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår (alla nämnder) ● Uppfylls helt			100 %		2010



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

Elförbrukning (alla □ nämnder/bolag) ♦ Uppfylls delvis			55 000 00 0 kWh	minska	2010
--	--	--	--------------------	--------	------

Kommentar: Det är mycket svårt att göra en prognos på årsutfallet eftersom många hyregäster har verksamhetsel som ingår i hyreskontraktet. Denna mängd el kan kontoret inte påverka och är i stor grad beroende av hyresgästernas produktion/förbrukning.

Elförbrukning per □ kvadratmeter ♦ Uppfylls delvis			108 kwh/kvm	tas fram 2010	2010
--	--	--	----------------	------------------	------

Kommentar: Det är mycket svårt att göra en prognos på årsutfallet eftersom många hyregäster har verksamhetsel som ingår i hyreskontraktet. Denna mängd el kan kontoret inte påverka och är i stor grad beroende av hyresgästernas produktion/förbrukning.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
------------------	------------	-----------	-----------

● Energieffektiviseringsinvesteringar ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet	2008-01-01	2010-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar:

För att bidra till att uppfylla stadens och Sveriges klimatmål har fastighetskontoret upprättat en strategi för energieffektivisering. Strategin som antogs av fastighetsnämnden i oktober 2009 beskriver vilka insatser som krävs för att kontoret till utgången av 2015 ska minska utsläppen av koldioxid med 12,5 %. Detta motsvarar ca 3300 ton koldioxid.

En av insatserna i fastighetskontorets strategi för energieffektivisering är "Energiprojekt 2010-2012" som innebär energieffektivisering av kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertering av oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Åtgärderna som planeras utgår från den energikartläggning som kontoret lät utföra under åren 2007-2008 på delar av fastighetsbeståndet. Ett 80-tal fastigheter motsvarande ca 400 000 kvadratmeter kommer att omfattas av energiprojektet som beräknas pågå under åren 2010-2012.

Under perioden har utbildning av kontorets fastighetstekniker och driftansvariga fortsatt. Deltagarna lär sig hur byggnaders tekniska system fungerar och samverkar, hur uppföljning av energianvändning genomförs samt hur hänsyn måste tas till inneklimatet. Utbildningen ska bidra till en mer energieffektiv drift av kontorets fastigheter.

Kontoret har deltagit i ett pilotprojekt tillsammans med ett antal aktörer för att enas om en standard för exportering av energidata. Testkörningar har genomförts med gott resultat och nu påbörjas ett arbete för att utveckla mediamodulen i kontorets fastighetssystem LEB för energiuppföljning.

NÄMNDMÅL:

Minska miljöpåverkan och energieffektivisera våra fastigheter.

◆ Uppfylls delvis

Kontoret har under uppvärmningssäsongen 2009/2010 genomfört radonmätningar i utvalda kontorsbyggnader. Sammanlagt har 100 dosor placerats ut i sju fastigheter. I februari plockades dosorna ned och skickades på analys. I två av fastigheterna låg radonhalterna över det rekommenderade gränsvärdet på 400 Bq. Åtgärder kommer att vidtas under året.

Kontoret har sedan 2008 arbetat för att energideklarera de ca 400 besiktningspliktiga byggnader som kontoret äger. Nu återstår endast ett 60-tal mindre byggnader och dessa beräknas vara energideklarerade innan sommaren 2010. Energideklarationerna har anslagits med vackra metallskyltar i kontorets största och mest publika byggnader.

Under perioden har mätning av elektromagnetiska fält utförts i en fastighet som ligger i anslutning till tunnelbanenätet. Magnetfälten varierar i tiden och ökar då tunnelbanetåg passerar. Alla uppmätta rum har en normal bakgrunds nivå, men då belastningen ökar i SL:s ställverk i samband med att tunnelbanetåg startar eller accelererar ökar magnetfälten kraftigt i några sekunder. Omflytt har genomförts i lokalerna så att människor inte vistas stadigvarande i de utsatta lokalerna.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel av kontorets hyresgäster som har □ erbjudits information om energibesparing ◆ Uppfylls delvis			100 %	2010

Kommentar: Kontoret har för avsikt att genomföra en energisparkampanj riktad mot hyresgästerna i samband med att energieffektivisering i fastigheterna genomförs. Under året påbörjas åtgärder, bland annat konvertering från olja och gas till värmepump. I samband med dessa konverteringar informeras även hyresgästerna om hur de ska drifva och sköta om värmepumpsanläggningarna för en optimal drift. Under året kommer även ett material inför energisparkampanjen att upprättas.

Andel avfall i byggprojekt som sorteras □ ut för återvinning ● Uppfylls helt			75 %	2010
--	--	--	------	------

Kommentar: Sortering av byggavfall i byggprojekt eftersträvas och ställs som krav i förfrågningsunderlag. Uppföljning på plats kommer också att genomföras under 2010.



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel felanmälningar gällande inomhusmiljön □ ska minska mot 2008 ♦ Uppfylls delvis Kommentar: Kontorets driftpersonal har under första tertialet 2010 fått utbildning i bland annat inneklimat och energieffektivisering, vilket till viss del kan bidra till förbättringar redan under 2010.			-5 %	2010
Utsläpp av koldioxid □ jämfört med 2008 ♦ Uppfylls delvis Kommentar: Under 2010 kommer kontoret genomföra konvertering från olja och gas i 22 byggnader. Dessa konverteringar kommer bidra till att kontoret minskar utsläpp av koldioxid med ca 280 ton, detta motsvarar en minskning på 1 %. Kontoret kommer uppskattningsvis inte att minska koldioxidutsläppet med 5 % 2010.			-5 %	2010
Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse	
● Fasa ut glödlampor till förmån för mindre energikrävande ljuskällor Kommentar: Runt om i beståndet pågår projekt för att byta ut glödlampor, främst till lågenergilampor. I bland annat Stadshuset och Kulturhuset testas lysdioder som alternativ till glödljus. Kontoret följer utvecklingen och har tillsatt en projektgrupp för belysning.	2010-04-20	2010-12-31		
● Implementera kontorets miljöinriktning samt miljö- och energiledningsrutiner Kommentar: Efter förra årets övergripande kartläggning av kontorets kvalitetsprocesser pågår för närvarande implementering samt framtagande av stöddokument. I detta arbete ingår också att implementera miljö- och energiledningsrutiner i berörda processer. Fokus kommer att ligga på de processer med störst miljöpåverkan.	2010-04-20	2010-12-31		
♦ Införa en avtalsklausul om källsortering i alla byggentreprenadsavtal. Kommentar: Kontoret deltar i nätverket för byggd miljö tillsammans med andra stora offentliga fastighetsägare i Sverige. I nätverket pågår bland annat diskussioner kring miljökrav som ställs i byggprojekt och konsekvenserna av om dessa inte efterlevs. Utifrån dessa diskussioner kommer kontoret att utforma förslag till avtalsklausul gällande källsortering.	2010-08-01	2010-12-31		

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Ta fram broschyr med tips om ♦ energibesparing som skickas till samtliga hyresgäster. Kommentar: Energispartips har delvis upprättats, dessa ska finslipas och anpassas till olika typer av hyresgäster samt sändas ut i samband med att kontoret genomför energieffektiviseringsåtgärder.	2010-06-01	2010-12-31	
● Utredda system för lättillgänglig energistatistik. Kommentar: Kontoret har utrett olika system för energiuppföljning och kommit fram till att en anpassning av kontorets fastighetssystem LEB är det mest optimala. Kontoret har tillsammans med föreningen för förvaltningsinformation, energileverantören Fortum samt fastighetssystemet LEB enats om en standard för export av energidata. Med detta som utgångspunkt påbörjas nu ett arbete för att anpassa mediamodulen i LEB efter kontorets önskemål. Workshops med berörda inom kontoret har startat.	2010-01-01	2010-12-31	
● Utveckla användandet av lysdioder som ljuskälla. Kommentar: Kontoret har sedan 2008 arbetat med att testa lysdioder för belysning med gott resultat. Under första tertialet 2010 har en grupp bildats för att följa utvecklingen av lysdioder och arbeta vidare med olika pilotprojekt främst i Kulturhuset och Stadshuset.	2010-04-07	2010-12-31	



KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.7 Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret fortsätter sina arbeten med att förbättra miljöerna kring kontorets fastigheter. En del arbete sker i samarbete med hyresgäster och andra aktörer, t.ex. företagareföreningar eller hyresvärdar. Klotter tas bort skyndsamt. I enlighet med uppdrag från kommunfullmäktige har kontoret utarbetat två indikatorer och två aktiviteter utifrån stadens brottsförebyggande program.

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

Andel anställda som känner till det			75 %	öka	2010
□ förebyggande säkerhetsarbetet.					
● Uppfylls helt					

Antalet särskilt prioriterade incidenter, olyckor och effekter av			1 st	Tas fram 2010	2010
□ inträffade händelser som identifierats i risk- och sårbarhetsanalysen.					
● Uppfylls helt					

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
------------------	------------	-----------	-----------

● Rutiner för hur incidentrapporteringen ska utföras i verksamheten ska utarbetas.	2010-01-01	2010-12-31	
--	------------	------------	--

Utarbeta uppföljningsbara aktiviteter och	2010-01-01	2010-05-01	
■ indikatorer utifrån stadens brottsförebyggande program.			

Kommentar: Kontoret har utarbetat två indikatorer och två aktiviteter som återfinns under kommunfullmäktiges inriktningsmål: "Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök" och nämndens mål "Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm".

● Utbildningsplan för säkerhetsarbetet ska upprättas.	2010-01-01	2010-12-31	
---	------------	------------	--



KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
------------------	------------	-----------	-----------

Kommentar: Arbete pågår att ta fram en säkerhetsstrategi för fastighetskontoret. När denna är klar kommer utbildning i kontorets säkerhetsarbete att ske.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Kontoret arbetar aktivt med att förbättra kvaliteten i verksamheten. På fastighetsavdelningen pågår utbildning i kundvård och bemötande. För det interna arbetet driftsätts de kärnprocesser som identifierats under 2009.

Kontoret genomför tillgänglighetsåtgärder i de offentliga lokalerna utefter Boverkets regler för enkelt avhjälpta hinder. Anpassningen av hissar till nya myndighetskrav fortskrider enligt plan.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret ska vara en attraktiv arbetsgivare för såväl anställda som för framtida kandidater. Kontoret strävar efter en arbetsplats med en bra fysisk och psykisk arbetsmiljö. Medarbetarna ska känna sig delaktiga i såväl kontorets som stadens utveckling.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
NöjdMedarbetarIndex □ (alla nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			63	62	2010
Sjukfrånvaro (alla □ nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			3,2 %	5,0 %	2010

NÄMNDMÅL:

Förtydliga och effektivisera våra arbetssätt, höja kontorets kompetens och skapa en trivsamt arbetsmiljö.

● Uppfylls helt

Arbetet med att utveckla och förtydliga arbetsrutiner och processer sker inom ramen för kartläggningen av kontorets kärnprocesser. Kontoret har infört rollbeskrivningar för medarbetarna där ansvar, befogenheter och individuella mål ska framgå.

Friskvårdsinsatserna upplevs av medarbetarna som goda enligt den senaste medarbetarundersökningen. Under året har friskvårdsinsatserna utökats med stöd till de medarbetare som vill komma ifrån sitt nikotinberoende. Denna insats genomförs i samarbete med övriga tekniska förvaltningar i Tekniska Nämndhuset.

Sjukfrånvaron ligger i nivå med frånvaron vid årsskiftet 2009/2010, men är lägre än motsvarande period år 2009 (4,2 %). Kontoret följer upp sjukfrånvaron för att se om särskilda insatser krävs vid upprepad korttidsfrånvaro m.m.

Kontoret genomför utbildningar inom ramen för utbildningsplaneringen. Större utbildningsinsatser som genomförts hittills i år är utbildningar i samband med uppgraderingen av fastighetssystemet LEB samt utbildning i kundvård för driftenhetens medarbetare.

Som ett led i att stärka kontorets arbetsgivarmärke har kontoret medverkat vid KTHs arbetsmarknadsdag LAVA.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel implementerade □ kärnprocesser ● Uppfylls helt			100 %	2010
Andelen medarbetare som upplever att □ arbetsmiljön är god ● Uppfylls helt			90 %	2010
Antal praktikplatser ● och/eller examensjobbare	0	5	5 st	Tertial 1 2010
Antal utåtriktade insatser vid universitet och □ högskolor ◆ Uppfylls delvis			3 st	2010

Kommentar: Kontoret planerar två aktiviteter vid högskolor/universitet under hösten 2010. Utöver detta planeras deltagande vid en arbetsmarknadsdag för bl.a. ekonomer och civilingenjörer som varit i arbetslivet en tid.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● Fastställa riktlinjer för rekryteringsprocessen	2010-02-15	2010-10-30	
● Genomföra riktade utbildningsinsatser bl.a. inom ramen för FSK-skolan.	2010-01-01	2010-12-31	

Kommentar: Kontoret har tagit fram en strategi för årsplanering, rutiner, roller och ansvar i rekryteringsprocessen.



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Kommentar: Kontoret har en ambitiös utbildningsplanering. Större utbildningsinsatser som kan nämnas är en pågående omfattande utbildning i kundvård för driftenhetens medarbetare samt utbildning för i princip alla medarbetare med anledning av att fastighetssystemet uppgraderats.			
● Göra en översyn av kontorets mallar och rutiner.	2010-01-01	2010-12-31	
◆ Informera om Intranätets struktur	2010-09-01	2010-12-31	
Kommentar: Intranätet och det personliga mötet är fastighetskontorets prioriterade interna kommunikationskanaler. För att öka användningen av kontorets intranät som kommunikationskanal, kommer medarbetare och chefer få information om intranätets struktur och funktioner i samband med enhetsmöten under hösten 2010.			
◆ Ta fram ett välkomstpaket till nyanställda med nödvändig information om vår arbetsplats.	2010-05-01	2010-12-31	
● Utveckla insatserna för trivsel och friskvård.	2010-01-01	2010-12-31	
Kommentar: Medarbetarenkätens resultat visar att kontorets medarbetare trivs på kontoret och är mycket nöjda med de friskvårdsinsatser som erbjuds. Som ett komplement till tidigare insatser finns nu möjlighet att delta i nikotinavvänjningsgrupper. Denna aktivitet genomförs i samarbete med övriga tekniska förvaltningar i Tekniska Nämndhuset.			

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Verksamheten för 2010 bygger på de förändringar som genomfördes i organisationen under 2009. Förändringar i verksamhetens omfattning påverkar det löpande arbetet med ambitionen att nå en effektiv och ekonomiskt lönsam verksamhet.

De avkastningskrav som är beslutade för 2010 ställer höga krav på verksamheten och i verksamhetsplanen inarbetades de förutsättningar som gäller.

Trots att förutsättningarna för snabba förändringar i fastighetsverksamheten är begränsade, visar årsprognosen att nämnden kommer att kunna leverera den avkastning som ålagts.

Utfallet för tertial 1 pekar också på ett tillfredställande resultat.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.1 Budgeten ska vara i balans

● Uppfylls helt

Kontoret kommer att leverera det av kommunfullmäktige fastställda avkastningskravet. Dessutom beräknas realisationsvinster uppgående till mellan 300 och 450 mnkr vilket är ca 100 mnkr högre än vad som bedömts i verksamhetsplanen.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens budgetföljsamhet	100 %		100 %	100 %	Tertial 1 2010
● efter resultatöverföringar (alla nämnder)					
Nämndens budgetföljsamhet		100 %	100 %	100 %	Tertial 1 2010
● före resultatöverföringar (alla nämnder)					



Uppföljning av driftbudget

Utgångspunkten för jämförelserna är nämndens budget 2010 enligt beslutad verksamhetsplan. I bilaga 1 redovisas prognostiserat utfall per avdelning och kategori.

Mnkr	Utfall t.o.m 30-apr- 10	Utfall / Prognos % T1 2010	VP 2010	Prognos Helår (T1) 2010	Avvikelse T1 - mot VP 2010
Hyror	278,9	33,2%	821,4	839,9	18,5
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	9,5	30,0%	31,1	31,7	0,6
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	18,6	42,4%	35,2	43,9	8,7
Arbeten åt utomstående	1,8	12,9%	0,6	14,0	13,4
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0%	6,9	8,4	1,5
Övriga intäkter	28,1	46,1%	53,8	61,0	7,2
Summa verksamhetens intäkter	336,9	1,6	949,0	998,9	49,9
Driftkostnader	-73,7	39,3%	-174,0	-187,3	-13,3
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-48,5	43,8%	-101,3	-110,8	-9,5
Felavhjälpande underhåll	-10,3	33,3%	-28,8	-30,9	-2,1
Planerat underhåll förv. Uppdrag	0,0	0,0%	-5,3	-3,7	1,6
Planerat underhåll *)	-4,9	7,9%	-55,9	-62,3	-6,4
Arbeten åt utomstående	-3,9	27,9%	-0,6	-14,0	-13,4
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0%	-5,4	-11,4	-6,0
Central OH - fördelas inte ***)	-8,1	51,9%	-14,6	-15,6	-1,0
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-15,2	35,6%	-42,5	-42,7	-0,2
Fastighetsskatt	-4,6	32,4%	-14,1	-14,2	-0,1
Övriga kostnader	-19,9	32,7%	-54,8	-60,8	-6,0
Summa verksamhetens kostnader	-189,1	3,0	-497,3	-553,7	-56,4
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	147,8	4,7	451,7	445,2	-6,5
Avskrivningar	-38,7	33,8%	-117,2	-114,5	2,7
Resultat efter avskrivningar	109,1	5,0	334,5	330,7	-3,8
Räntekostnader	-54,3	31,6%	-175,5	-171,7	3,8
Varav kreditivräntor**)	0,8	-18,2%	-4,4	-4,4	0,0
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	54,8	5,3	159,0	159,0	0,0
Ägartillskott/avkastningskrav	-60,1	33,3%	-180,4	-180,4	0,0
Årets resultat – förändring av					
Eget kapital (resultat 3)	-5,3	5,7	-21,4	-21,4	0,0

*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

**) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ägartillskott

***) Kostnader för fastighetsnämnd och handikapprådet, direktion, kommunikation, avd. chefer

Sammanfattande prognos för helår 2010 i jämförelse med budget

Nämnden prognostiserar ett resultat som är – 21,4 mnkr, (nettoresultat 3), ett resultat i överensstämmelse med budgeten i verksamhetsplanen. Omsättningen ökar med 49,9 mnkr och rörelsekostnaderna ökar med 56,4 mnkr. Avskrivningarna minskar med 2,7 mnkr och räntekostnaderna minskar med 3,8 mnkr. För närmare förklaring, se nedanstående kommentarer.

Intäkter

De totala intäkterna för verksamheten uppgår till 998,9 mnkr, vilket överskrider budgeterade intäkter med 49,9 mnkr. De huvudsakliga förändringarna består av tillkommande förvaltningsuppdrag, Norra Stationsområdet, uthyrning av vakanta lokaler samt ökad volym av arbeten åt utomstående. Båda dessa berör i motsvarande omfattning ökning av kostnaderna. Se närmare beskrivning av de viktigaste förändringarna nedan:

- Minskade hyresintäkter bl.a. på grund av
 - o Fastighetsförsäljningar 0,7 mnkr.
- Ökade hyres- och arrendeintäkter bl.a. genom
 - o Uthyrning av tidigare tomma lokaler 6,6 mnkr
 - o Tillkommande intäkter parkering 2,7 mnkr
 - o Tillkommande förvaltningsuppdrag bl.a. Norra Stationsområdet 11,5 mnkr
- Ökade mediaintäkter 8,7 mnkr
- Ökad volym arbeten åt utomstående 13,4 mnkr
- Övriga intäkter*) bl.a.
 - o Ökade intäkter avseende kontorsservice 3,9 mnkr
 - o Ökad ersättning för försäljningsomkostnader 1,4 mnkr

*) Övriga intäkter består bland annat av intäkter från kontorsservice, intäkter för lokalvård och lokalservice i vissa förvaltningsbyggnader, ersättning för försäljningsomkostnader, ev. försäkringsersättningar samt andra intäkter som inte naturligt tillhör de särskilt specificerade områdena.

Kostnader

Den totala kostnaden för verksamheten exkl. avskrivningar och ränta uppgår till 553,7 mnkr vilket är 56,4 mnkr högre än budget. De huvudsakliga förändringarna består i huvudsak av:

- Driftkostnader fastigheter
 - o Ökade kostnader för snöröjning 10,0 mnkr
 - o Ökade kostnader för Norra Stationsområdet 10,0 mnkr
- Mediakostnader



- Ökade kostnader för media p.g.a. sträng vinter 7,5 mnkr
- Ökade kostnader för underhåll 5,2 mnkr
- Ökade kostnader för arbeten åt utomstående 13,4 mnkr
- Ökade försäljningsomkostnader 1,4 mnkr
- Ökade kostnader kontorsservice 1,9 mnkr

Planerat underhåll

Planerat underhåll uppgår totalt till 66,0 mnkr, varav för byggnader i förvaltningsuppdrag 3,7 mnkr. Totalt innebär detta en ökning med 5,2 mnkr mot budget. I kombination med gjorda försäljningar och minskad yta innebär detta i genomsnitt 85 kr per kvm bruksarea för egna byggnader, vilket är 9 kr/kvm högre än budget. Detta är dock en för låg underhållsnivå för att bevara byggnadsbeståndets långsiktiga värde.

Förvaltningsuppdrag

Omfattningen på kontorets förvaltningsuppdrag ökar genom nya uppdrag för bl.a. Norra Stationsområdet som tillkommit per 1 april 2010. Uppdragen innebär att förvalta byggnader, företrädesvis åt exploateringsnämnden, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Omsättningen prognostiseras för året till ca 45 mnkr och ersättningen för kontorets arbete för 2010 till ca 5,5 mnkr. Ersättningen bygger på avtal och är i huvudsak självkostnadsbaserad.

Försäljningskostnader

För arbetet med fastighetsförsäljningar faktureras alla försäljningsomkostnader inklusive egen personal som arbetar med försäljningar till stadsledningskontoret. De totala försäljningskostnaderna beräknas uppgå till 8,0 mnkr varav personalkostnader beräknas uppgå till ca 2,0 mnkr.

Avskrivningar

Årets redovisade avskrivningar uppgår till 114,5 mnkr, en minskning med 2,7 mnkr. Genomförda fastighetsförsäljningar minskar avskrivningarna under året.

Räntekostnader

Kostnaderna för räntor uppgår till 171,7 mnkr vilket är en minskning mot budget med 3,8 mnkr. Den förändrade kostnaden beror framförallt på minskade räntekostnader för sålda fastigheter.

Utfall tertial 1 jämfört med helårsprognos

Ett komplett bokslut upprättas inte per den 30 april (tertiäl 1). Den löpande redovisningen, som dock i huvudsak omfattar periodiserade intäkter och kostnader speglar dock utfallet för perioden på ett i huvudsak rimligt korrekt sätt. Hyres- och arrendeintäkterna ligger i fas med årsprognosen (ca 33 %), Mediantäkterna uppgår till ca 42 % av årsprognosen, något högre än normalt men

påverkas av en sträng vinter. Övriga intäkter uppgår till ca 40 % intäktsprognosen för året.

Kontorets drift- och övriga kostnader exkl. planerat underhåll har påverkats kraftigt av den snörika och stränga vintern och uppgår på 4 månader till ca 39 % av årets prognostiserade kostnader.

För planerat underhåll har projektbeställningar gjorts för ca 41 mnkr. Hittills har dock endast upparbetats ca 8,0 % av årsprognosen vilket är lågt. Under årets första månader har prioriterats arbetet att ta fram underhållsbehovet och en uppdaterad underhållsplan för kommande år.

Sammantaget är utfallet både på intäkts och kostnadssidan i linje med årsprognosen d.v.s. ca en tredjedel av intäkter och kostnaderna har redovisats som utfall.

Intäkts- och kostnadsutveckling

Intäktsutvecklingen under årets första del har varit positiv men oron på marknaden påverkar våra hyresgäster och en prispress finns nu tydligare när det gäller hyresnivåerna vid omförhandling och nyuthyrning till externa hyresgäster. Det negativa genomslaget på utfallet för innevarande år bedöms dock vara begränsat. Kostnadsutvecklingen för året är svårbedömd för närvarande.

Inflationstrycket har gått ner men någon markant påverkan vid upphandlingar av nya avtal har inte kunnat noteras ännu. Upphandlingar pågår av framförallt underhållsåtgärder som får visa hur marknaden utvecklas när det gäller kostnadsnivåerna.

Investeringar

Nämndens prioriteringar av investeringar sker utifrån investeringsprojektens beslutsäge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi.

Utöver den investeringsram som är utgångspunkt från kommunfullmäktige har även, enligt budgetdirektiven, ett antal stora investeringar inom speciellt utpekade områden tagits fram. Dessa investeringar ligger utanför den normala investeringsramen. Nedan redovisas investeringarna uppdelade i dessa båda grupper.

Av bilaga 2a och 2b framgår de investeringar som kontoret planerar 2010. Projekten är prioriterade inom ramen för tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. I huvudsak är samtliga nämndens projekt finansierade genom den avkastning de ger. Inför beslut om genomförande upprättas en investeringskalkyl och beroende av projektens storlek och komplexitet sker en eller flera redovisningar till nämnden. I dessa redovisningar framgår måluppfyllelse och ekonomiskt läge för projekten.

Investeringar inom budgetram

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade, men kan under året behöva omprioriteras p.g.a. förändringar i förutsättningar.

Mnkr	Utgifter	Inkomster	Netto
VP 2010	-231,5	6,5	-225,0
Utgifts- och inkomstförändringar			
Fördyring samt ökade bidrag	-6,9	8,6	1,7
Förskjutningar	21,0		21,0
Nya projekt	-4,3		-4,3
Övrigt	-18,4		-18,4
Prognos 2010	-240,1	15,1	-225,0

Investeringsutgifterna netto uppgår till 225,0 mnkr, vilket är i nivå med kommunfullmäktiges budget. Medel för tillgänglighetsåtgärder inom ramen för stadens tillgänglighetsprojekt som finansieras via trafikkontoret uppgår till 5,0 mnkr och investeringsbidrag från exploateringskontoret för nybyggnation av Kristinebergs strandpaviljong med 11,1 mnkr. Exempel på investeringarna framgår nedan. För övrigt hänvisas till bilaga 2a och 2b.

Genomförandeprojekt

- Slutförande av upprustningen av köket Alstavik 1:1, Långholmens Vårdshus
- Renovering av läsesalongen Skansen 23, Kulturhuset
- Ombyggnad av Klarascenen, Skansen 23, Kulturhuset
- Ny strandpaviljong i Kristineberg, Nätrullaren
- Nytt ridhus Ågesta
- Renovering och ombyggnad av Hötorgshallen. Flyttad från projekt utom budgetram i budget 2010.
- Ombyggnad av hissar med anledning av nya myndighetskrav
- Köp av bostadsrätter bl.a. Timotejen 17 , Djursätra 1 och 2 samt Skagafjord 1

Större investeringsprojekt inom budgetram

Skansen 23 – Kulturhuset och stadsteatern

- Ny läsesalong

Byggstart skedde i början av februari 2010 och arbetena kommer att slutföras under augusti 2010. Investeringskostnaden för 2010 kommer att uppgå till ca 36 mnkr. Total budget är 40 mnkr.

- Ombyggnad Klarascenen

Byggstart skedde i början av april 2010 och arbetena kommer att slutföras under augusti 2010. Total investering 20 mnkr, varav ca 18 mnkr 2010.

- Stora scenen och Klarascenen

Modernisering av stolarna i teatersalongerna ska genomföras under året och vara klara innan invigningen den 10 augusti 2010. Upphandling har genomförts och arbetet samordnas bland annat med ombyggnaden av Klarascenen. Totalkostnad 4,5 mnkr

- Utveckling av Teaterhuset

Ett inriktningsbeslut om att utveckla Skansen 23, Teaterhuset, togs av nämnden den 16 mars 2010, i vilken en skiss över en tillbyggnad redovisades. Byggstart kan tidigast ske i slutet av 2011. De inledande utredningskostnaderna är beräknade till 3 mnkr, varav 2 mnkr år 2010, och 1 mnkr år 2011.

Byggkostnaderna är beräknade till totalt 48 mnkr uppdelade på 2011 och 2012. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas i början på 2011.

Ågesta

- Nytt ridhus

Bygget pågår sedan föregående år och beräknas vara klart under året. Den totala investeringskostnaden beräknas idag till 42 mnkr, en fördyring med 2 mnkr från beslutad investeringsram. Fördyringen beror bland annat på ökade kostnader i samband med grundläggningen. Investeringskostnaden för 2010 beräknas uppgå till 27 mnkr.

Upprustning/ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav

Kontoret har gjort en genomgång av samtliga hissar i berörda fastigheter för att se vilka åtgärder som måste vidtas för att anpassa hissarna till nya myndighetskrav. Åtgärderna som berör ca 30 fastigheter och omfattar ca 80 hissar ska enligt reglerna vara genomförda senast till år 2012. Ombyggnaderna påbörjades under 2009. I 2010 års budget har avsatts 14 mnkr för att åtgärda delar av hissbeståndet. Genom att kontoret kommer att genomföra en mer samlad upphandling är kontorets bedömning att investeringsutgiften för 2010 kommer att stanna på drygt



5 mnkr och att anpassningen av resterande hissar kommer att ske under 2011 och 2012.

Energieffektivisering

En stor del i fastighetskontorets strategi för energieffektivisering handlar om att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Sedan 2006 har kontoret konverterat 24 byggnader från olje- eller gaseldning till miljömässigt bättre alternativ, detta har minskat kontorets oljeanvändning med ca 60 %. Ett 70-tal fastigheter motsvarande ca 400 000 kvm kommer att omfattas av projektet som beräknas pågå under 2010-2012. Besparingspotentialen avseende värme är uppskattad till 30 %, vilket motsvarar en besparing på ca 14,5 Gigawatt timmar (GWh) per år och 12 mnkr i minskande driftkostnader. Kostnaden för åtgärderna beräknas till 205 mnkr fördelat över perioden. Med minskade driftkostnader samt minskade kostnader för underhåll kommer investeringen att vara lönsam från år 2013.

Genomförandet av åtgärderna är beroende av kommunfullmäktiges beslut. Om beslut fattas beräknar kontoret att investeringsutgiften för 2010 blir ca 25 mnkr. 10 mnkr ligger inom ram och resterande 15 mnkr utom ram.

Modernisering Hötorgshallen (del av Beridarebanan 10)

Efter inriktningsbeslut i november 2009 påbörjade kontoret i april 2010 en utredning gällande fas 1. Ett genomförandebeslut godkändes i fastighetsnämnden den 20 april 2010 och beräknas tas upp för beslut i kommunfullmäktige i juni 2010. Kontoret avser därefter att genomföra arbetena i fas 1 under perioden 2011-2012 med projektering år 2010. Kontoret bedömer kostnaderna för fas 1 till 85 miljoner kronor. Utöver denna kostnad investeras dessutom 30 mnkr i Hötorgshallen som en del i fastighetskontorets centrala energiprojekt på totalt 205 miljoner kronor. För fas 2 och 3 bedöms kostnaden till totalt 55 mnkr. Genomförandet av dessa två faser bedöms ske 2013-2015. Projektet är upptaget i årets verksamhetsplan under budget utom ram.

Modernisering av Östermalmshallen och torget - (avser Riddaren 3, Östermalmshallen)

Östermalmstorg med omnejd går mot en spännande och positiv utveckling för handel när Åhléns öppnat shopping i tre plan i gamla "Folkanbyggnaden". Samtidigt är Östermalmshallen i stort behov av en generell upprustning vad gäller såväl själva saluhallen som förråd, beredningskök och varumottagning etc. Även på installationssidan behövs upprustning för att spara energi. Även mer kommersiell yta är starkt efterfrågad för att skapa en än mer attraktiv saluplats och samtidigt ge möjlighet för förbättrad ekonomi. Kontoret behöver därför se över saluhallen tillsammans med den ägda grannfastigheten för förädling. Under 2010 och 2011 kommer kontoret att utreda detta för att under perioden 2012-2015

genomföra investeringarna som sammanlagt bedöms uppgå till ca 300 mnkr. Kontoret har för 2010 avsatt 2 mnkr för en inledande utredning. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredning.

Utveckling av Medborgarplatsen/Medborgarhuset

Medborgarhuset med verksamheter som bibliotek, simhall/friskvård, kontor och restauranger behöver ses över utifrån yteffektivitet, tillgänglighet och klimat för att leva upp till en idrottslig såväl som kulturell mötesplats på Söder. Många av verksamheterna upplevs idag som mycket viktiga funktioner som var och en på sitt sätt positivt bidrar till ett bättre Stockholm för boende och besökare och ett Stockholm i världsklass. Lokalerna som dessa verksamheter förfogar över är dock slitna och i dålig och delvis mycket dålig kondition. Det finns därför ett stort behov av översyn och plan för byggnadens utveckling. Kontoret har tillsammans med andra berörda förvaltningar samt fastighetsägarna i området en viktig roll för utvecklingen av Medborgarplatsen. Kontoret har avsatt 1,5 mnkr för utredning år 2010. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredningsskedet.

Investeringar utanför budgetram

Nämnden har utanför den angivna investeringsramen fått i uppdrag att ta fram förslag för planering och genomförande av flera stora investeringar.

Mnkr	Utgifter	Inkomster	Netto
VP 2010-utöver budgetram	-893,00	0	0
Utgifts- och inkomstförändringar			
Fördyring			
Förskjutningar	71,5		71,5
Nya projekt		0	
Övrigt	794,0		794,0
Prognos 2010 – utöver budgetram	-27,5	0	-27,5

Samverkanscentralen

Målet för projekt Samverkanscentralen är att samlokalisera myndigheter och företag (offentliga och privata) inom säkerhets-, trygghets-, räddnings-, trafik- och informationstjänster under samma tak med syfte att samverka i dessa frågor utgöra krisledning för trygghet och säkerhet i Stockholm-Mälardalenregionen. Kommunfullmäktige gav genom inriktningsbeslut 30 november 2009 fastighetsnämnden uppdraget att utreda och återkomma med förslag till genomförandebeslut. Uppdraget innebar uppförande av en samverkanscentral på Kungsholmen för eget ägande. De första funktionerna/hyresgästerna som samlokaliseras blir SOS Alarms 112-larmcentral för regionen, Storstockholms Brandförsvars räddningscentral samt Stockholms stads trafikkontors och Vägverkets trafikledningscentral "Trafik Stockholm". Till samverkanscentralen kommer också brandförsvarsstyrkorna från Johannes och Kungsholmens



brandstationer att lokaliseras. Diskussioner förs även med ytterligare parter om samlokalisering till byggnaden. Byggnaden bedöms bli på ca 18 000 kvm och vara skyddsklassad.

Kontoret arbetar för närvarande med att hitta en lämplig fastighet för ändamålet tillsammans med de framtida hyresgästerna. Detta arbete bedöms vara avslutat under maj månad. Under juni månad planeras för reviderat inriktningsbeslut om val av lokalisering samt fastställande av planeringsbudget. Efter sommaren 2010 kommer detaljplanearbetet att starta och pågå i ca två år. Genomförandebeslut är planerat till hösten 2011, byggstart under 2012 samt inflyttning till 2014.

Budgeten för fastighetsprojektet har bedömts till ca 850 mnkr. Kalkylrisken i detta inriktningsskede är +/- 25 %. Till genomförandebeslutet bedöms noggrannheten kunna vara ca +/- 5 %. Under dessa förutsättningar bedöms budgeten i nuläget för 2010 till 10 mnkr, 2011 till 90 mnkr, 2012 till 300 mnkr och 2013 till 450 mnkr.

Tekniska Nämndhuset

Ärendet om nytt Tekniskt Nämndhus har beslutats i nämnden hösten 2009 för vidare hantering och beslut i kommunfullmäktige. Av investeringsbudgeten utom ram berör 787,0 mnkr detta projekt. I prognosen har denna investering inte bedömts bli genomförd under 2010. En slutlig bedömning måste dock göras av stadsledningskontoret som handlägger frågan.

Ekonomiska konsekvenser av investeringar/försäljningar för fastighetsnämnden

Samtliga investeringar finansieras normalt genom ökade hyresintäkter eller minskade kostnader motsvarande investeringarnas kapitalkostnader.

Nuvärdesberäkningar av investeringarna ska ge överskott, men i det korta perspektivet belastas nämndens resultat ofta negativt. Beslutade projekts påverkan på utfallet ingår i lämnad prognos. Fastighetsförsäljningar påverkar nämndens resultat i varierande omfattning. För fastighetsnämnden är försäljningen av vissa objekt negativt resultatmässigt medan andra fastighetsförsäljningar medför en positiv påverkan på utfallet. Årets försäljningar har så långt möjligt inräknats i lämnad prognos. Försäljningar som genomförs sent under år 2010 bedöms inte hinna påverka resultatutfallet i någon väsentlig omfattning.

Köp och försäljning av anläggningstillgångar

Försäljningar av fastigheter pågår för genomförande under året. I första hand är det slutförande av försäljningar med tillträde till de gårdar där köpeavtal tecknades under 2009. Ett stort antal fastighetsaffärer har också genomförts som rör tomter som tidigare varit bostadsarrenden på i första hand Näslandet i Botkyrka kommun. Under perioden januari – april har försäljningar genomförts för 271,3 mnkr med reavinster på 201,4 mnkr. I budgeten för 2010 har beräknats försäljningar till mellan 300 och 500 mnkr. Prognosen för helåret 2010 är som vanligt svår att bedöma då många faktorer påverkar tidpunkten för att genomföra en försäljning.



Bedömningen är att försäljningarna kommer att uppgå till mellan 500 och 700 mnkr med reavinst på mellan 300 och 550 mnkr.



Övrigt

Försäljning av tjänster

Verksamheten på enheten kontorsservice som tillhandahåller tjänster för telefonväxel, receptionstjänst, tryckeri samt posthantering till ett stort antal förvaltningar förändras. Den 3 maj 2010 upphörde telefonväxelfunktionen och istället kommer kontoret i likhet med övriga förvaltningar och bolag i staden att gå över till den gemensamma växeln i Avesta.

Marknadssituation och affärsrisk

Den kraftiga inbromsning av konjunkturen som inleddes andra halvåret 2008 har planat ut och en återhämtning i svensk ekonomi pågår. Hyresintäkterna bygger på avtal som normalt löper över flera år och indexjusteras efter konsumentprisindex (KPI) årsvis. För verksamhetsåret 2009 skedde en uppräknings av hyrorna över vad som är normal uppräknings. Den svaga konjunkturen under 2009 har inneburit att inflationen (KPI) har varit negativ vilket i sin tur påverkar hyresutvecklingen för 2010 med minskade intäkter då indextillägget på hyror minskat. För 2010 bedöms dock marknaden vara stabil för verksamheten då de flesta avtal som nu gäller omfattar hela återstående delen av året.

Hyresmarknaden är fortsatt ganska svag och utbudet ökar vilket innebär en prispress i dagsläget och påverkar de hyror som ska omförhandlas under året. Kontorets vakansgrad är fortfarande låg, 4,0 procent, där de största vakanserna finns i fastigheter som är under avveckling.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

● Uppfylls helt

Arbetet med upprättande av affärsplaner pågår. Dessutom har arbetet med att dokumentera det långsiktiga underhållsbehovet prioriterats under årets första månader.

Försäljningen av fastigheter enligt kommunfullmäktiges inriktningsbeslut pågår för att fokusera på de fastigheter som långsiktigt och strategiskt bedöms ska finnas kvar i förvaltningen.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationns andel av de totala □ kostnaderna (alla nämnder) ● Uppfylls helt			7,5 %	minska	2010

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen □ (alla nämnder) ● Uppfylls helt			0 st	öka	2010

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
En strategi ska utarbetas för det fortsatta tillgänglighetsarbetet som gör ♦ tillgänglighetsfrågorna till en naturlig del i nämndens löpande verksamhet.	2010-01-01	2010-12-31	
● Tillgängligheten i nämndens lokaler ska förbättras	2008-01-01	2010-12-31	

NÄMNDMÅL:

Öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter.

● Uppfylls helt

I arbetet med en effektiv förvaltning ingår att förbättra lönsamheten och fastigheternas avkastning. På intäktssidan sker arbetet att noggrant pröva varje avtal för att om möjligt omförhandla villkoren. Villkorsförändringar påverkar dock oftast utfallet 6 – 12 månader efter omförhandling. Genom att förbättra våra möjligheter att löpande följa resultatutvecklingen liksom ett kalkylerat värde kan nödvändiga indikationer visas som initierar åtgärder. Den under året begränsade underhållsbudgeten förutsätts vara tillfällig för att inte urholka värdet, då nödvändigt underhåll riskerar att inte kunna genomföras.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel □ avkastningsvärderade fastigheter ● Uppfylls helt			50 %	2010
Andel ● omförhandlingsbara avtal som ger förbättrad lönsamhet	50	50	50 %	Tertial 1 2010



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
----------------------	------------------	------------------	--------	--------

☐ Förbättring av driftnettot +5 % 2010
☒ Uppfylls helt

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

☒ Följa upp lönsamheten för investeringar. 2010-06-30 2010-12-31

☒ Införa en modell för värdering 2010-04-01 2010-12-31
 (avkastningsvärdering).

Kommentar: Ett verktyg för avkastningsvärdering är på gång att tas fram. Beroende på kostnad kan eventuellt verktyget länkas till kontorets system för att göra det möjligt att ta fram direktrapporter.

☒ Undersöka lönsamheten i cirka 100 2010-01-01 2010-12-31
 fastigheter.

☒ Upphandla förvaltning av mark utanför 2010-01-01 2010-10-30
 kommungränsen.

☒ Utveckla strategi för kontorets 2010-01-01 2010-12-31
 upphandlingar.

☒ Vidta åtgärder för att öka lönsamheten i 2010-05-01 2010-12-31
 inventerade fastigheter.

Synpunkter och klagomål

Fastighetskontoret har relativt lite kontakt direkt med stadens medborgare. Vanlig felanmälan på hyresobjekt görs till kontorets växel för felanmälan och diarieförs inte, utan åtgärdas enligt fastställda rutiner. Klagomål på klotter görs till trafikkontorets driftcentral och åtgärdas inom stadens program för skyndsam klottersanering.

Under första tertialet 2010 registrerades 15 synpunkter och klagomål (motsvarande tertial förra året 98 stycken). En stor del rör försäljningar av fastigheter eller friköp av arrenden. En del rör torghandeln och en del rör synpunkter kring driftfrågor av enskilda byggnader. Klagomålen överlämnas till respektive förvaltare för utredning. Hyrestvister avgörs i hyres- och arrendenämnden. Några av klagomålen föranleder ingen åtgärd alls eftersom det kan röra enskildas åsikter om kontorets verksamhet, vilken är beslutad av nämnd och kommunfullmäktige.

Övrigt

Intern Kontroll

Statusrapport avseende kontorets arbetet med Intern Kontroll - se bilaga.

Upphandling i konkurrens

Kontorets aktivitetsplan för upphandling i konkurrens, beslutad i verksamhetsplanen för 2010, kvarstår utan avvikelser eller ändringar. Arbetet fortskrider enligt planen.

Avveckling av förskottskassa

Fastighetskontoret har haft en förskottskassa på 20 000 kronor som har använts för att täcka kontantbehovet. Enligt nya rutiner har kontoret inte längre behov av en förskottskassa, varför den avvecklas och återbetalas.

Bilagor

Bilaga 1 – Resultaträkning per kategori

Bilaga 2a – Investeringsutgifter

Bilaga 2b – Investeringsinkomster

Bilaga 3 – Rapport om Intern Kontroll