

Handläggare

Karin Dyne Wernberg
08-508 270 75
karin.dyne-wernberg@stockholm.se

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

Till

Fastighetsnämnden
2013-09-24

Tertialrapport 2, 2013

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 2 för år 2013.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 2 för år 2013 till kommunfullmäktige.
3. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om en justering av avkastningskravet genom en sänkning med 2,5 mnkr till följd av högre kreditivränta samt en kostnad för vårens upplopp.
4. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om utökat utrymme för planeringsmedel avseende Samverkanscentralen med 25 mnkr avseende 2013 och 10 mnkr avseende år 2014.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Ann-Sofie Chudi
Administrativ chef

Bilagor

Bilaga A	Nyckeltal
Bilaga B-D	Investeringsprojekt
Bilaga E	Större projekt arbete åt utomstående
Bilaga F	Samverkanscentralen nytt utredningsbeslut
Bilaga 1a-d	Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen
Bilaga 2	Investeringsutgifter
Bilaga 3	”Underfinansiering” investeringsprojekt
Bilaga 4	Nämndens försäljningar och köp
Bilaga 5a	Resultaträkning
Bilaga 5b	Budgetavräkning
Bilaga 5c	Balansräkning

Sammanfattande analys

Fastighetskontoret arbetar efter sin vision "ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck". Fokus för kontorets arbete under 2013 baseras på fastighetsnämndens åtta nämndmål som antogs i verksamhetsplanen för året. Nämndmålen baseras på de flerårsfokus som identifierats i nämndens flerårsbudget. Flerårsfokus, dvs. mest prioriterade områden att verka inom för att nå de långsiktiga strategierna, är under året kund, fastighetsförädling, hållbarhet, medarbetare och lönsamhet.

Till samtliga nämndmål finns indikatorer (mätbara variabler) och aktiviteter (konkreta åtgärder för att bidra till måluppfyllnad) kopplade.

Utöver nämndens egna mål, ska nämnden även verka för att de mål som fastställts av Kommunfullmäktige uppnås. På allra högsta övergripande nivå är det Kommunfullmäktiges tre inriktningsmål som gäller för mandatperioden. Därefter är det ett antal mål för verksamhetsområdet.

Kontoret kan efter årets första åtta månader konstatera att ekonomin är i enlighet med beslutad budget (inklusive justeringar) och att måluppfyllelsen mestadels är god. De flesta av kontorets planerade aktiviteter är påbörjade. Många indikatorer kommer att uppfyllas. Några indikatorer baseras på resultatet i medarbetarenkäten som genomförs under hösten varför det är mycket svårt att ge en prognos om måluppfyllelsen. Till skillnad mot i tertialrapport 1 konstaterar dock kontoret målavvikelse inom både fastighetsförädling och hållbarhet, där måluppfyllelsen nu bedöms till *uppfylls delvis*. I tertialrapport 1 var måluppfyllelsen *uppfylls helt*. Inom lönsamhet däremot är målet justerat till *uppfylls helt* från *uppfylls delvis*, på grund av att administrationens andel av de totala kostnaderna nu har sjunkit.

En förklaring av rapportens begrepp finns på sidan 4.

Kontoret sammanfattar uppföljningen efter nämndens flerårsfokus enligt nedan:

Flerårsfokus kund

Nämndmål: "En förbättrad dialog och utvecklad service för våra kunder"

Kontoret fortsätter arbetet med en förstärkt kunddialog. Detta realiserar både genom det nya arbetssättet med "tvärteam" och med det pågående kvalitetsarbetet för att uppnå en certifiering enligt ISO-standard.

Kontoret räknar med att fyra av fem indikatorer kommer uppfyllas. De flesta aktiviteter är påbörjade, eller påbörjas under hösten. Kontoret bedömer därför att målet kommer att **uppfyllas helt**.

Flerårsfokus fastighetsförädling

Nämndmål: "Långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen."

Kontoret har fortsatt sitt samarbete med olika aktörer för att bidra till utvecklingen av ett mer levande stadsrum. Bland annat pågår arbete med att utveckla de tre salutorgen, Brunkebergstorg samt de tre friluftsbaden Långsjö-, Flaten- och Solviksbadet. Indikatorerna kring nya affärskoncept i idrottsanläggningar samt pilotprojekt för delat lokalutnyttjande kan inte uppfyllas. Förslag är framtagna, men att träffa överenskommelser med hyresgäster har visat sig svårare än beräknat. Kontoret ser också svårigheter i uppfyllande av indikatorn kring nya bostäder eller studentbostäder. Kontoret bedömer därför att målet **uppfylls delvis**.

Flerårsfokus hållbarhet

Nämndmål: "Kvalitet och effektivitet i vårt arbete", "Långsiktigt minskad miljöpåverkan" samt "Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter".

Arbetet med kontorets verksamhetsledningssystem och processkartläggning inför certifiering enligt ISO-standard för kvalitet och miljö har fortsatt och går under hösten in i ett intensivt skede med certifiering. Kontorets energiprojekt pågår sedan flera år tillbaka och effekter har börjat synas i energiförbrukningen. Ett projekt för att utveckla kontorets stödsystem har startats, vilket syftar till att i längden skapa högre kvalitet och effektivitet i kontorets arbete. Målet ”långsiktigt minskad miljöpåverkan” bedöms dock endast kunna **uppfyllas delvis** eftersom indikatorerna kring nya anläggningar för solenergi och färdigställda gröna tak inte uppfylls. **Övriga två mål uppfylls helt.**

Flerårsfokus medarbetare

Nämndmål "En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund" samt "Ett närvarande och tydligt ledarskap"

Kontorets arbete med att utveckla organisation, arbetssätt och verktyg fortsätter. Kontorets ledningsgrupp deltar i ett utvecklingsprogram för att skapa större samstämmighet och för samtliga chefer erbjuds ett chefsforum med aktuella frågeställningar. Kontoret har justerat den egna organisationen för att tydliggöra roller och ansvar. Bland annat delas förvaltarenheten upp i två enheter – en teknisk och en affärsförvaltarenhet. Kontoret har påbörjat en kartläggning av medarbetarnas kompetens och det arbetet kommer att fortsätta under året. Kontoret räknar med att många av målets indikatorer ska kunna uppfyllas även om de som baseras på årets medarbetarenkät är svårbedömda och resultatet presenteras i oktober. Av aktiviteterna är alla påbörjade eller kommer att påbörjas under året. Mot denna bakgrund bedömer kontoret att de två målen **uppfylls helt.**

Flerårsfokus lönsamhet

Nämndmål: "Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling av våra fastigheter"

Kontoret har i flera år arbetat med att förbättra lönsamheten, bland annat genom omförhandling av hyresavtal. Detta arbete har fortsatt under året. Andra åtgärder är att föra över kostnader för energi direkt på hyresgästen. På så sätt kan hyresgästen styra sin förbrukning vilket gynnar både ekonomi och miljö. På grund av rådande marknadsläge finns en del vakanser i beståndet. Detta framgår inte tydligt i resultaträkningen på grund av ökade intäkter efter ovan nämnda omförhandlingar.

Kontoret räknar med att, efter erforderliga justeringar vad gäller avkastningskrav och investeringsvolym, kunna hålla årets budget.

Kontoret räknar med att kunna uppfylla indikatorn om att minska administrationens andel av de totala kostnaderna. Det är en förbättring mot tertialrapport 1. Tyvärr kommer kontoret inte att kunna minska det felavhjälpande underhållet till förmån för det planerade underhållet, en indikator som därmed inte uppfylls i år även om detta är ett arbete som måste ses som flerårigt. Av aktiviteterna bedömer kontoret att samtliga ska genomföras under året. Kontoret bedömer att målet **uppfylls helt.**

Kontorets ekonomiska utfall

Prognosen på årsutfall för 2013 visar efter tertial 1 ett utfall på -4,7 mnkr vilket är precis i enlighet med nämndens verksamhetsplan för året.

Tertialrapportens avkastningskrav för 2013 minskar med 2,5 mnkr jämfört med budget.

Intäkterna ökar med 48,4 mnkr brutto jämfört med verksamhetsplan 2013, vilket också är en ökning med dryga 40 mnkr mot tertialrapport 1. Merparten beror på ökad inhyrning.

Den ökade drift- och energikostnaden (media) på 37,9 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2013 beror främst på ett utökat uppdrag i form av en ökad inhyrning samt förändrad driftsform på Söderhallarna.

Felavhjälpande underhåll ökar medan planerat underhåll minskar, minskningen avser i huvudsak förvaltningsuppdragen. Kontoret fortsätter sitt arbete med att ta fram en femårig underhållsplanering för att på sikt kunna vända denna utveckling.

Investeringsutgifterna år 2013 uppgår netto till 542 mnkr, vilket är 70 mnkr lägre än Kommunfullmäktiges budget på 610 mnkr. Sedan prognosen i tertialrapport 1 är det dock en ökning med 14 mnkr. Till största delen beror förändringen på tidsförskjutningar i projekt Samverkanscentralen.

Läsanvisningar till rapportens begrepp

För att bedöma måluppfyllelsen har ett antal *indikatorer* per mål festställts. Endast indikatorer med period "Tertial 2 2013" har mätts under tertialet. För övriga indikatorer (exempelvis för de med "period 2013") 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 2013 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 2013-12-31, eftersom det är då verksamhetsåret slutar.

En påbörjad aktivitet markeras med en grön markering, och en icke påbörjad aktivitet är markerad med en gul markering. Färdiga aktiviteter markeras med en grön bock. **Det är förbestämt i stadens system för verksamhetsuppföljning ("ILS-webben") hur rapporteringen ska visas visuellt.**

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

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

 Uppfylls helt

Kommentar

Genom att tillhandahålla lokaler för bland annat idrott och kultur, medverkar fastighetsnämnden till att boende får möjligheter att utöva en aktiv fritid. Kontoret tillhandahåller också kontors- och butikslokaler och ska vara lyhörd för hyresgästers önskemål och behov.

Fastighetsnämnden är också remissinstans rörande planärenden kring byggande av bostäder och lokaler, och nämnden medverkar i arbetet att finna lösningar på det stora behovet av ytterligare studentbostäder.

Alla människor som rör sig i staden, ska kunna känna sig trygga. Det innebär också att det är viktigt att den yttre miljön kring nämndens fastigheter känns trygga för besökare med bra belysning under dygnets mörka timmar och ingen vegetation som skymmer sikten runt anläggningarna.

Alla anläggningar ska också vara tillgängliga för personer med nedsatt funktionsförmåga och lätta att finna för såväl boende som besökande av staden.

Fastighetsnämnden bidrar också till arbetet med en attraktiv stad genom ett flertal utvecklingsprojekt, däribland en kulturscen i Norra Djurgårdsstaden och utvecklingen av Söderstaden kring Slakthusområdet.


KF:s mål för verksamhetsområdet:

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


 Uppfylls helt

Kommentar

Fastighetsnämnden ska i största möjliga mån utifrån sitt uppdrag bidra till målet genom att tillhandahålla lämpliga lokaler och delta i stadsutvecklingen för stadens gemensamma ökade konkurrenskraft.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel upphandlad verksamhet		25,03 %		32 %	36 %	2013

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
i konkurrens						
Kommentar						
Beräkningsgrunden för indikatorn stämmer inte med fastighetskontorets verksamhet och kontoplan. Kontakter har tagits med Stadsledningskontoret för att få en justering av beräkningsmetoden. Om detta kan ske, beräknas målet uppfyllas. För 2012 var dock utfallet, enligt nuvarande beräknings sätt, 25 %.						

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Nämnden ska föreslå två till tre platser för veckomarknader med särskilt fokus på ytterstaden	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar			
Kontakter pågår med såväl privata aktörer som stadsdelsförvaltningarna. I dessa kontakter förs diskussioner om tre platser i ytterstaden.			

Nämndmål:

En professionell dialog och service utifrån kundens fokus.




 Uppfylls helt



Kommentar

Strukturerade processer och arbetssätt är utgångspunkten för att kunna erbjuda kunderna en professionell dialog baserad på varje kunds egna behov och önskemål. I arbetet med ISO-certifieringen dokumenteras kontorets samtliga processer. Hela grundidén med ISO är att utgå från kundens krav och skapa processer och arbetssätt som ska resultera i nöjda kunder.

Fokus i de dokumenterade processerna är att strukturerat planera förvaltningen på kort och lång sikt utifrån kundens fokus. Planeringen utgår från framtagna strategier kring samtliga aspekter som påverkar de nyindelade kategorierna. En viktig del av planeringen är att ta fram en kundvårdsplan där kund och fastighetsförvaltare gemensamt diskuterar kundens förutsättningar och framtidsplaner. I arbetet ingår också att per kategori identifiera sina respektive nyckelkunder. De nya tvärteamen har till uppgift att genomföra årets planerade aktiviteter samt följa upp arbetet och utvärdera resultatet.

Kontorets service till kunderna kommer att öka när lanseringen av e-tjänsten är på plats och kunderna kommer att kunna anmäla fel och beställa lokalservicetjänster på webben, när det passar dem. E-tjänsten består av två delar, en öppen del för felanmälan som inte kräver inloggning och en inloggningsbaserad del, ”Mina sidor”, där kunden även kan få information om vad som händer i fastigheten, se vilka ärenden som är registrerade samt ta del av en ekonomisk överblick.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel kunder som nyttjat kundservice via e-tjänst				75 %		2013
Kommentar Eftersom utvecklingen av e-tjänsten fortfarande befinner sig i ett slutskede kommer 75 % i nyttjandegrad inte uppnås i år.						
 Andel mål i kontorets kundvårdsplaner som uppfyllts				100 %		2013
 Andel nyckelkunder med en individuellt anpassad mötesstruktur				100 %		2013

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal identifierade brister i NKI-undersökningen där åtgärder vidtagits	3 st		3 st	3 st		2013
 Antal identifierade nyckelkunder i tvärteamen				80 st		2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Analysera NKI-undersökningen, lyft goda exempel och ta fram åtgärdsplan utifrån analysen	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar NKI-undersökningen är analyserad och har mynnat ut i en åtgärdsplan med målet att höja NKI framöver. I analysen framkom också goda exempel på bra arbetssätt och rutiner som nu inarbetas i kontorets ISO-system.			
 Genomföra förstudie för införande av CRM-system.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Kommer att påbörjas under hösten om åtgärdsplanen utifrån kontorets informationskartläggning/I(T)-stadsplan påvisar att CRM-system ska prioriteras i detta skede.			
 Implementera tidsoberoende service via e-tjänsterna.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar E-tjänsten finns framtagen och finslipas nu inför lansering. Implementeringen startar med att erbjuda kunderna att felanmäla på webben. När tjänsten är etablerad lanseras den inloggningsbaserade "Mina sidor" som erbjuder kunderna att både följa sitt ärende och löpande få återkoppling kring ärendets status. Kunden får även tillgång till information om sitt hyresobjekt, exempelvis planerade underhållsåtgärder som kommer att utföras i fastigheten.			
 Ta fram en stödmodell för att upprätta kundvårdsplaner.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Arbete pågår och mallen kommer vara klar att använda inför verksamhetsåret 2014.			
 Utbildning av medarbetare i kundvård och kommunikation.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar När tvärteamens arbetsätt kommit i gång ordentligt är det viktigt att samla alla medarbetare till en grundläggande gemensam utbildningsinsats inom kundvård och kommunikation. Vidare behövs en mer omfattande utbildningsinsats av de medarbetare som har direkt kundkontakt. Utbildningsinsatsen kommer behöva spänna över flera år.			





Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
▶ Utse kundansvariga för fastighetskontorets nyckelkunder.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Kundansvariga utses under hösten 2013.			


Nämndmål:


Långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen.
 Uppfylls delvis

Kommentar

Kontoret fortsätter sitt samarbete med olika aktörer för att bidra till utvecklingen av ett mer levande stadsrum. Kontoret arbetar med att utveckla de tre salutorgen Hötorget, Medborgarplatsen och Östermalmstorg. Utvecklingen av Brunkebergstorg är försenad till följd av ett stort förändringstryck från omgivande fastighetsägare. Försäljningen av fastigheter har varit svårare bland annat på grund av behovet av fastighetsbildningar. Koncept för de tre friluftsbaden Flatenbadet, Långsjöbadet och Solviksbadet har under året blivit färdigställt. Idéer kring nya affärskoncept och delat lokalutnyttjande på idrottsanläggningar har arbetats fram, men möjligheten till genomförande har visat sig svårare än beräknat. Med anledning av svårigheten att helt uppfylla samtliga indikatorer bedömer kontoret att målet uppfylls delvis.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal avslutade transaktioner i syfte att skapa en ändamålsenlig och effektiv fastighetsförvaltning	3 st		5 st	12 st		Tertial 2 2013
 Antal nytillkomna affärskoncept i idrottsanläggningar	0 st		1 st	2 st		Tertial 2 2013
 Antal pilotprojekt för delat lokalutnyttjande	0 st		1 st	2 st		Tertial 2 2013
Kommentar						
Utredning av lämplig hantering för delat lokalutnyttjande utifrån hyreslagen är klar. Bedömning görs löpande i enskilda projekt och möjligheterna till delat lokalutnyttjande belyses både gällande del av dagen och del av året.						
 Antal projekt för billiga idrottshallar, varav minst en färdigställd	1 st		2 st	2 st		Tertial 2 2013

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal projekt som syftar till nya bostäder eller studentbostäder	0 st		2 st	3 st		Tertial 2 2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra medborgarundersökning för att kartlägga behov och önskemål av koncept i stadens idrottsanläggningar.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Anbudsgivning för genomförandet av undersökningen är slutförd.			
 Identifiera möjliga platser för bostäder och studentbostäder.	2013-01-01	2013-12-31	
 Identifiera och utvärdera potentiella platser för billiga idrottshallar.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Ett projekt pågår och beräknas färdigställas under året. Ytterligare platser utreds och minst en av dessa bedöms kunna påbörjas före 2013 års utgång.			
 Utredda möjligheter och genomföra pilotprojekt för delat lokalutnyttjande,	2013-01-01	2013-12-31	
 Utredda nya koncept i idrottsanläggningar med utgångspunkt från stadens behov.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Utredning har genomförts och lämnats till idrottsförvaltningen för eventuellt genomförande, då det är idrottsförvaltningen som ansvarar för aktuella kontrakt.			


KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande

 Uppfylls helt

Kommentar

Kontoret har tagit emot flera praktiktanter samt berett sommararbete åt ett flertal ungdomar. Dessutom har kontoret tagit emot två personer som anvisas via Jobbtorg Stockholm.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal praktikplatse	0 st		2 st	2 st	1600 st	Tertial 2 2013

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
r som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha						
Kommentar						
Kontoret vidhåller att möjlighet finns att bereda två praktikplatser och Jobbtorg Stockholm är informerade om detta. Någon matchning har ännu inte skett.						

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar

 Uppfylls helt





Kommentar



Kontoret har påbörjat ett arbete för att miljöklassa fastighetsbeståndet. Miljöklassade fastigheter bidrar till att främja både en ökad kundnöjdhet, effektivare förvaltning samt är ett steg mot visionen om ett Stockholm i världsklass. Stadshuset miljöklassades under april månad som den första byggnaden i Norden enligt den nya internationella versionen av det Brittiska miljöklassningssystemet BREEAM In-Use International. Målet är att miljöklassa ytterligare 29 byggnader under året.

Kontoret deltar tillsammans med Svenska bostäder och Familjebostäder i ett solenergiprojekt inom ramen för Hållbara Järva. Under projektperioden som sträcker sig fram till mitten av 2014 kommer kontoret att upprätta 4 solcellsanläggningar inom Järvaområdet.

Inom projektet kommer också utvärdering att ske, för att bidra till en bredare tillämpning av solenergi i framtiden.

Fastighetskontoret deltar även aktivt i olika samarbeten inom staden.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel dubbdäck	0 %	0 %		0 %	tas fram av nämnden/styrelsen	2013
 Andel elbilar	14,29 %	4,76 %		10 %	6 %	2013
 Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100 %	100 %	100%	Aug 2013
 Andel		96,96 %			tas fram av	VB 2013

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
miljöbränsle n i stadens miljöbilar					nämnden/ styrelsen	
Kommentar						
Fordonsgas och bensin används av kontorets servicefordon. Dessa fordon förbrukar bensin vid start, för att sedan gå över till att använda fordonsgas som drivmedel. Målnivån på 100% miljöbränslen kommer därför aldrig kunna nås med befintlig fordonsflotta. Elekricitet bör räknas som miljöbränsle vilka våra el-bilar och laddhybrider förbrukar.						
 Elanvändning per kvadratmeter		92 kwh/kvm		90 kwh/kvm	34 kWh	2013
 Energianvändning per m2		199,92 kWh/m2		190 kwh/m2	170 kWh	2013

Nämndmål:

Kvalitet och effektivitet i vårt arbete.



 Uppfylls helt




Kommentar


Fastighetskontoret påbörjade redan 2012 ett arbete som siktar med en certifiering enligt ISO-standard under 2013. Detta projekt befinner sig i ett intensivt skede där förrevison och sedan certifiering ska ske under hösten.

För att höja kvaliteten och effektiviteten i vårt arbete har kontoret under året påbörjat ett flerårigt projekt att förbättra arbete och data i de tekniska stödsystemen. Målet är att på sikt både öka kvaliteten, höja effektiviteten och bidrar på längre sikt till nöjdare kund.

Kontorets tvärteam, dvs. kontorets nya arbetsätt att jobba tvärorganisatoriskt med utgångspunkt i kundfokus, har påbörjat sitt arbete. Fortsatt etablering av tvärteamen och det nya arbetssättet kommer att fortgå under hela året.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel medarbetare som upplever att kontoret arbetar löpande med att förbättra rutinerna i vårt arbete.				65 %		2013
Kommentar Denna fråga mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2013.						
 Antal godkända certifieringar inom ISO-standarder.	0 st		2 st	2 st		Tertial 2 2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra förstudie för så kallad portallösning.	2013-01-01	2013-12-31	
 Genomföra utbildning i upphandling för kontorets medarbetare.	2013-01-01	2013-12-31	
 Implementera kontorets processer.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Arbetet pågår enligt plan och syftar till kommande certifiering enligt ISO.			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utveckla kontorets hantering av teknisk fastighetsinformation.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Utveckling pågår i flera "skikt", bland annat genom diskussioner med driftenheten om hur kontoret ska sköta dokumentation som idag finns osorterad och ostrukturerad på olika fysiska platser i vårt bestånd. Utöver görs förberedelser för en förstudie om övergång till arbetssätt enligt BIM, samt den planerade stadsplanen (informationskartläggningen) som även kommer omfatta området teknisk fastighetsinformation ("Cad-funktionens ansvarsområde").			





Nämndmål:




Långsiktigt minskad miljöpåverkan.
 Uppfylls delvis

Kommentar

Fastighetskontoret påbörjade redan 2012 ett arbete inriktat på en certifiering enligt ISO-standard under 2013. Hittills i år har därför fortsatta förberedelser skett och per 31 augusti befinner sig projektet i ett intensivt skede med att slutföra kontorets kartlagda processer och att anpassa dessa till gällande krav enligt ISO-standard.

För att höja kvaliteten och effektiviteten i vårt arbete har kontoret under året påbörjat ett flerårigt projekt att förbättra arbete och data i de tekniska stödsystemen. Målet är att på sikt både öka kvaliteten, höja effektiviteten och på lång sikt bidra till nöjdare kunder.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal färdigställda anläggningar för solenergi				3 st		2013
Kommentar Arbete fortgår med att identifiera möjliga fastigheter som kan förses med solcellsanläggningar. Sannolikheten för att uppnå målet för 2013 är dock begränsad då det är svårt att hitta lämpliga objekt ur både teknisk aspekt (taklutning etc) samt där investeringen är ekonomiskt försvarbar.						
 Antal färdigställda gröna tak och/eller urbana odlingar				4 st		2013
Kommentar Arbete fortgår med att identifiera möjliga fastigheter som kan förses med gröna tak alternativt urbana odlingar. Sannolikheten för att uppnå målet för 2013 är dock begränsad då det är en stor utmaning att hitta lämpliga objekt ur både teknisk aspekt (taklutning etc) samt där investeringen är ekonomiskt försvarbar. Bland annat har kraven (i samband med bygglov) på konstruktionsförstärkningar då ett grönt tak ersätter befintligt tak medfört en ökad investering med mer än 800% jämfört med ett konventionellt byte av papptak.						
 Antal miljöklassade byggnader				30 st		2013
Kommentar Kontoret är på god väg och beräknar att målet på 30 miljöklassade byggnader nås under året.						
 Antal tecknade gröna hyresavtal				2 st		2013




	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Driva projekt för att identifiera och genomföra miljöklassning av byggnader.	2013-01-01	2013-12-31	
	Genomföra riktade informationsinsatser till kontorets kunder kring införandet av gröna avtal och dess intentioner.	2013-01-01	2013-12-31	
	Utbilda berörda medarbetare i gröna hyresavtal och dess intentioner.	2013-01-01	2013-12-31	





Nämndmål:

Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter.
 Uppfylls helt

Kommentar

Kontoret har under året inventerat kontorets fastigheter ur tillgänglighetssynpunkt. Sammanställningen kommer att utgöra underlag för kommande projekt. Ett större säkerhets- och tillgänglighetsförbättrande arbete som genomförts och avslutas under året är ombyggnaden av hissar som försetts med innerdörrar och förbättrad styrelektronik för att uppfylla gällande lagkrav. Ett annat säkerhetsförbättrande arbete som utförts är det systematiska brandskyddsarbete (SBA-arbete) som utförts i Alviks kommunalhus. Andra konkreta åtgärder som genomförts eller som pågår under 2013 är tillgänglighetsförbättrande åtgärder i Beckomberga sim- och idrottshall med bl a ombyggnad av entré samt bassäng, utförande av utrymningsramp från idrottshallen i Högdalens sim- och idrottshall samt tillgänglighetsförbättrande åtgärder vid Stora Sköndals bad för funktionshindrade, för bl.a. parkering.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel av kontorets publika lokaler som uppfyller byggregler för tillgänglighet och användbarhet				100 %		2013
Kommentar						
En inventering har gjorts av 80% av de publika lokalerna, prognosen är att 100% ska vara inventerade under året. Resultatet visar dock att det finns behov av någon form av åtgärd i cirka 70% av lokalerna, varför målet inte kan sägas vara uppnått. De lokaler med störst behov återfinns redan idag i investeringsplanen och en plan för åtgärdande av övriga lokaler är under framtagande.						
 Antal genomförda tillgänglighet sanpassningar i våra byggnader				20 st		2013
 Antal genomförda åtgärder för en tryggare utomhusmiljö				5 st		2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra kontorets 12 uppsatta aktiviteter utifrån "Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016"	2013-01-01	2013-12-31	
 Identifiera och genomföra anpassningar för förbättrad tillgänglighet i idrottsanläggningar.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Arbete med inventering har fortgått under sommaren och genomföranden kommer att påbörjas under hösten 2013.			
 Inventera och ta fram åtgärdsprogram för att uppfylla byggregler för tillgänglighet och användbarhet.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar En metod för inventering har tagits fram, och själva inventeringen genomfördes under sommaren 2013. Arbete att ta fram projektdirektiv för genomförande av åtgärder pågår.			
 Ta fram plan för och genomföra konkreta åtgärder för att öka tryggheten kring idrottsanläggningar	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Arbetet pågår och kommer att slutföras under året.			


KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4 Det byggs många bostäder i Stockholm

 Uppfylls helt

Kommentar

Fastighetsnämndens uppdrag är primärt inte att bygga bostäder, men på det sätt fastighetskontoret har möjlighet att bidra till ökad bostadsbebyggelse, prioriterar kontoret detta som ett viktigt mål för stadens utveckling. Därav har nämnden inga egna indikatorer inom området.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fastighetsnämnden ska inventera sin egen mark i syfte att möjliggöra placering av temporära studentbostäder.	2013-01-01	2013-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad

 Uppfylls helt

Kommentar

Fastighetsnämnden ska bidra till att Stockholm är rent, snyggt och tryggt. Genom stadens salutorg där kontoret upplåter torgplatser och utövar tillsyn över torghandeln ingår att tillse att

städning och renhållning sköts på ett tillfredsställande sätt. Hyresgästerna ska även känna sig trygga och nöjda med att ha fastighetskontoret som hyresvärd. Kontoret ska hålla rent runt sina byggnader, sanera klotter skyndsamt och tillsammans med hyresgästen verka för en god stadsmiljö. Fastighetskontoret bidrar också till detta mål genom samarbetsprojektet "Södermalms Hjärta".

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA		100 %		100 %	100 %	2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
▶ Genomföra minst en krisledningsövning på ledningsgruppsnivå.	2013-01-01	2013-12-31	

KF:s inriktningsmål:

2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

● Uppfylls helt

Kommentar

Kvalitet är en prioriterad fråga vid fastighetskontoret, som har som mål att genomföra flera olika certifieringar under de kommande åren varav två (kvalitet och miljö) redan i år. Kontorets satsningar på miljöklassning av byggnader är också en del i det pågående utvecklings- och kvalitetsarbetet. Kontorets arbete med kundvård strävar hela tiden efter en högre kvalitet mot kund. Därför har kontoret under året påbörjat satsningar för att öka kundnöjdheten. Även genom kontorets arbete med tillgänglighetsfrågor främjas kvalitet och valfrihet.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholmarna upplever att de får god service och omsorg

● Uppfylls helt

Kommentar

I den mån fastighetskontoret har del i detta mål, är kontorets aktiva arbete med kunder och kundvård viktiga faktorer för att ge Stockholmarna en god service.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
▶ Stadsdelsnämnderna ska i samråd med bostadsbolagen inventera möjligheten att bygga om/ omvandla befintliga byggnader till gruppbestäder eller servicebestäder.	2013-01-01	2013-12-31	
▶ Nämnderna och stadens bolag ska beakta barnperspektivet och säkerställa barnens rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	2013-01-01	2013-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

Kommentar

Fastighetskontoret har under sommaren 2013 tagit emot sex stycken yngre skolungdomar och nio studerande på högskola eller annan eftergymnasial utbildning. De förstnämnda har arbetat inom fastighetskontorets driftsenhet och de sistnämnda inom olika avdelningar på kontoret. Tillsammans med övriga tekniska förvaltningar har kontoret under våren deltagit på KTH:s arbetsmarknadsmässa, LAVA.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi		11 st		12 st	5100	2013
Kommentar Kontoret har under året haft 6 feriearbetare (yngre skolungdom) och 9 studerande från högskolor och universitet. Totalt 15 arbetsplatser.						
■ Aktivt Medskapandeindex		78		80	80	2013
Kommentar Denna indikator mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2013.						
● Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid		100 %		100 %	75 %	2013
Kommentar Kontoret har inga deltidstjänster.						
■ Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare		68 %		70 %	80	2013
Kommentar Denna indikator mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2013.						
■ Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.		92 %		93 %	92	2013
Kommentar Denna indikator mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2013.						
● Sjukfrånvaro	2,9 %	3 %	3 %	3 %	4,4 %	Tertial 2 2013

Nämndmål:

En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund.

● Uppfylls helt

Kommentar

Kontorets arbete med att utveckla organisation, arbetssätt och verktyg fortsätter.

En administrativ avdelning har inrättats genom sammanslagning av ekonomiavdelningen och avdelningen verksamhetsstöd. En viktig uppgift för den administrativa avdelningen blir att leda verksamhetsprojektet för det nya Tekniska nämndhuset i Söderstaden.

Inom fastighetsavdelningen delas förvaltarenheten upp i två enheter - en teknisk och en affärsförvaltarenhet. De tekniska förvaltarna ska inrikta sig på tekniken och affärsförvaltarna på kunden och affären. Implementeringen av tvärteamen pågår under hela 2013. Syftet med tvärteamen är att stimulera det horisontella arbetssättet mellan olika funktioner, enheter och avdelningar.

Under hösten är fokus det interna utvecklingsarbetet och på att säkerställa att kontorets processer är ändamålsenliga och effektiva och att kontoret blir ISO-certifierat i november 2013. Arbetet med att utveckla IT-stödet fortgår.

Kontoret har påbörjat en kartläggning av medarbetarnas kompetens och det arbetet kommer att fortsätta under året.


Under året intensifieras arbetet med kontorets värdegrund, så att kontorets löften internt och gentemot vår omvärld förankras djupare bland kontorets chefer och medarbetare. Kontorets gemensamma värdegrund hålls levande genom aktiviteter och dialog i grupper och enskild och detta arbete har påbörjats.

Kontorets avtal om facklig samverkan ska omförhandlas under hösten 2013. Mot bakgrund av de förändringar som skett inom organisationen med många nya medarbetare och nya fackliga företrädare finns behov av att gå igenom avtalet och eventuellt justera det. Översynen kommer att ske under hösten 2013 i samarbete mellan arbetsgivare och fackliga organisationer.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
■ AMI (Aktiv- medskapan de-index) på samtliga avdelningar ska öka (med antal enheter)				2		2013
Kommentar Denna indikator mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2013.						
■ Andel medarbetar				70 %		2013

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
e som upplever att arbetsbelastningen är rimlig ska öka						
Kommentar Denna indikator mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2013.						
■ Andel rollbeskrivningar som förtydligats och förankrats utifrån kontorets uppdrag				100 %		2013
Kommentar Denna indikator mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2013.						
● Antal aktiviteter för att förankra kontorets värdegrund	2 st		4 st	4 st		Tertial 2 2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
▶ Analysera orsakerna till upplevd för hög arbetsbelastning.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Frågan tas kontinuerligt upp på ledningsgruppens sammanträden. Respektive enhet har fått i uppdrag att ta fram en handlingsplan för att minska upplevelsen av hög arbetsbelastning utifrån diskussioner på respektive enhet/avdelning. Frågan om upplevd arbetsbelastning finns med i årets medarbetarenkät.			
▶ Fördjupa dialogen kring kontorets värdegrund.	2013-01-01	2013-12-31	
▶ Genomföra kompetenskartläggning.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar En "light-modell" av kompetenskartläggning har genomförts på projektavdelningen. Kontoret kommer att se över hur arbetet med kompetenskartläggningen ska läggas upp och påbörja arbetet under året.			
▶ Se över, uppdatera och förankra samtliga rollbeskrivningar inom kontoret.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Uppdatering och förankring av rollbeskrivningarna ska göras i samband med medarbetar- och lönesamtalet. Respektive chef ansvarar för detta.			
▶ Ta fram handlingsplan med utgångspunkt från medarbetarenkäten	2013-01-01	2013-12-31	




Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
och genomför åtgärder.			
Kommentar Årets medarbetarenkät genomförs under hösten 2013. En planering för analys, implementering och uppföljning av resultatet har tagits fram av kontoret. I detta ingår att respektive chef ansvarar för att ta fram en handlingsplan utifrån enkätresultatet. Medarbetarna involveras i detta arbete.			
 Uppdatera information om medarbetares roller på intranätet.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Just nu pågår ett omfattande projekt inom Stockholms stad med att bygga upp ett nytt stadsgemensamt intranät. En pilotversion av intranätet har lanserats. Uppdatering av information om medarbetares roller påbörjas när det nya intranätet är stabilt och i full drift och en mall för medarbetarsidor färdigställts. Kontakter har tagits med stadsledningskontoret och arbetet med att ta fram en struktur för detta har påbörjats.			





Nämndmål:

Ett närvarande och tydligt ledarskap.
 Uppfylls helt

Kommentar

Utvecklingsprogrammet för ledningsgruppen, som påbörjades under våren 2013, fortsätter. Syftet med programmet är att ledningsgruppen, som har en relativt ny sammansättning, ska bli ett bra team och få en gemensam plattform att stå på för att på så sätt skapa en samstämmighet utåt i organisationen. För att ytterligare involvera de biträdande avdelningscheferna i kontorets övergripande frågeställningar och utvecklingsarbete deltar nu de biträdande avdelningscheferna vid ledningsgruppens sammanträden omkring var tredje tillfälle. Därutöver bjuds samtliga chefer in till ett antal chefsforum där såväl aktuella frågor som mera chefsrelaterade frågor tas upp.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 "Närvarande , coachande, chef" - sammanvägt index i medarbetarundersökning ska öka				8,2		2013
Kommentar Denna indikator mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2013.						
 Andel medarbetare som upplever att kontorets ledare är samstämmiga				75 %		2013
Kommentar Denna indikator mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2013.						
 Andel medarbetare som upplever att samarbetet mellan avdelningarna fungerar tillfredsställande.				65 %		2013
Kommentar Denna indikator mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2013.						

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Implementera tvärteam.	2013-01-01	2013-12-31	
<p>Kommentar Uppstart skedde i slutet på april, implementering fortgår under året.</p>			
 Ta fram och kommunicera gemensamma fastighetsplaner.	2013-01-01	2013-12-31	
<p>Kommentar Planen kommer framgent att kallas förvaltningsplan. Beslut fattas under hösten 2013. Därefter tar kommunikation vid.</p>			
 Utveckla metoder för mentorskap för nyanställda.	2013-01-01	2013-12-31	
<p>Kommentar Kontoret kommer att se över hur modellen med mentorskap ska läggas upp. I det förslag till introduktionsprogram som håller på att arbetas fram ingår att samtliga nyanställda ska ha en fadder.</p>			
 Utvecklingsprogram arbetas fram för kontorets chefer och ledare.	2013-01-01	2013-12-31	
<p>Kommentar Ett ledningsutvecklingsprogram för de chefer som ingår i ledningsgruppen pågår. Därutöver anordnas chefsforum för samtliga chefer där chefsrelaterade frågor tas upp.</p>			

KF:s inriktningsmål:

3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

● Uppfylls helt

Fastighetskontorets uppdrag bidrar i olika grad till uppfyllandet av det ekonomiska avkastningskravet. Delar av beståndet har inte alternativa hyressättningsmodeller där vissa syftar till att få självkostnadsprissättning. Respektive kategoris möjlighet att lämna avkastning tydliggörs i bilaga 1a-1d samtidigt som större händelser som påverkar nämndens möjlighet att leverera avkastning tydliggörs, se vidare avsnitt uppföljning av driftbudget, resultat och avkastningskrav.

Uppsägningar för omförhandlingar sker löpande under 2013 vilket först ger resultat 2015. Mall för uppföljning av uppsägningars resultatpåverkan är framtagen inför verksamhetsplan 2014. Arbeta med att ta fram fastighetsplaner har inletts och sker i steg 1 på kategorinivå.

Genomförda hyresförhandlingar 2012 och 2013 har inneburit en del marginalförbättringar, men resultatet försämras av en ökad vakansgrad. I fastighetsplanen tydliggörs vilka ekonomiska förutsättningar som erfordras för att minska vakanserna.

Fastighetskontorets hyresintäkter bygger på avtal som normalt löper över flera år och indexjusteras med konsumentprisindex (KPI) årsvis. Årets nivå för indexjustering ligger på 0,4 %.

Arbetet med drift- och energioptimering fortsätter i syfte att minska driftkostnaderna.

En förändring av kontorets arbetssätt och utökade uppdrag kombinerat med viss personalomsättning, gör att kontoret under året tillfälligt behövt hyra in förvaltare och projektledare externt.

3.1 Budgeten är i balans

● Uppfylls helt

Tertialrapport 2 2013, utgår från kommunfullmäktiges budget för fastighetsnämnden och det därefter justerade avkastningskravet. Tertialrapport 2 2013 bygger på en avstämning och vidareutveckling av lämnad verksamhetsplan 2013 (budget). Enligt helårsprognos i tertial 2 kommer fastighetsnämndens resultat att överensstämma med lagd budget.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
■ Nämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar		20,83 %		100 %	100 %	Tertial 2 2013

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
■ Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar		20,8 %		100 %	100 %	Tertial 2 2013
■ Nämndens prognossäkerhet T2		-1 %		+/-1 %	+/- 1 %	2013

Uppföljning av driftbudget

Tertialrapport 2 2013, uppdelad per avkastningskategori, framgår i **bilaga 1a-1d**. I bilaga 1a ingår även redovisning av nämndens avkastning uttryckt i procent av bokfört värde. I tertialrapport 2 ligger fastighetsbeståndets avkastning på 2,1 % att jämföra med 2,0 % i utfall 2012 och 1,8 % i utfall 2011. Intäkts- och kostnadsutvecklingen kommenteras efter prognossammanställningen, nedan.

Fastighetsnämnden
2013-09-10

FASTIGHETS-NÄMNDEN tillkommande / avgående verksamheter	FN VP justerat egen 2013	FN VP justerat total 2013	FN T2 egen 2013	FN T2 total 2013	FN Differens egen T2-VP	FN Differens förv.uppdr T2-VP	FN Differens total T2-VP
Mnkr							
Hyror	1 083,7	1 122,1	1 110,5	1 156,8	26,8	7,9	34,7
(varav vakanser)	(-31,7)	(-31,7)	(34,2)	(34,2)			
Mark, arendeintäkter, torg och parkering	34,7	42,1	35,2	42,9	0,5	0,3	0,8
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	51,5	57,1	54,0	59,0	2,5	-0,6	1,9
Arbeten åt utomstående	11,0	18,0	13,4	23,1	2,4	2,7	5,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	14,1	0,0	17,4	0,0	3,3	3,3
Övriga intäkter	53,6	54,0	52,1	60,7	-1,5	8,2	6,7
Summa verksamhetens intäkter	1 234,5	1 307,4	1 265,2	1 359,9	30,7	21,8	52,5
Driftkostnader (drift)	-105,4	-113,6	-109,6	-118,9	-4,2	-1,1	-5,3
Driftkostnader (förvaltare)	-14,2	-15,8	-14,3	-16,3	-0,1	-0,4	-0,5
Driftkostnad hyresgästpassning (förvaltare)	-6,6	-6,6	-4,4	-4,4	2,2	0,0	2,2
Driftkostnader (inhyring +/-)	-81,0	-81,2	-105,1	-114,3	-24,1	-9,0	-33,1
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-105,0	-122,9	-106,6	-124,1	-1,6	0,4	-1,2
Felavhjälpande underhåll	-28,1	-32,0	-32,7	-37,1	-4,6	-0,5	-5,1
Planerat underhåll förv uppdrag	-0,5	-9,4	-0,7	-5,4	-0,2	4,2	4,0
Planerat underhåll *)	-147,0	-147,0	-152,0	-152,0	-5,0	0,0	-5,0
Arbeten åt utomstående	-11,0	-18,0	-14,7	-24,4	-3,7	-2,7	-6,4
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	-13,3	0,0	-14,5	0,0	-1,2	-1,2
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte ***)	-16,3	-16,3	-17,5	-17,5	-1,2	0,0	-1,2
Förvaltningskostnader (OH)	-51,0	-58,9	-51,1	-59,4	-0,1	-0,4	-0,5
Fastighetsskatt	-12,3	-16,1	-14,5	-19,5	-2,2	-1,2	-3,4
Övriga kostnader	-40,8	-41,0	-40,6	-50,7	0,2	-9,9	-9,7
Summa verksamhetens kostnader	-619,2	-692,1	-663,8	-758,5	-44,6	-21,8	-66,4
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	615,3	615,3	601,4	601,4	-13,9	0,0	-13,9
Avskrivningar	-272,7	-272,7	-265,0	-265,0	7,7	0,0	7,7
Resultat efter avskrivningar	342,6	342,6	336,4	336,4	-6,2	0,0	-6,2
Räntekostnader	-203,5	-203,5	-199,8	-199,8	3,7	0,0	3,7
Varav kreditivräntor	-12,0	-12,0	-13,0	-13,0	-1,0	0,0	-1,0
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	139,1	139,1	136,6	136,6	-2,5	0,0	-2,5
Ågartillskott/avkastningskrav **)	-143,8	-143,8	-141,3	-141,3	2,5	0,0	2,5
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	-4,7	-4,7	-4,7	-4,7	0,0	0,0	0,0

Sammanfattande prognos för helår 2013 i jämförelse med budget

Tertialrapportens avkastningskrav för 2013 minskar med 2,5 mnkr jämfört med budget.

Intäkterna ökar med 52,5 mnkr brutto jämfört med verksamhetsplan 2013 varav merparten beror på ökad inhyring.

Den ökade drift- och energikostnaden (media) på 37,9 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2013 beror även det på en ökad inhyring samt på att Söderhallarnas drift nu hanteras av fastighetskontoret.

Felavhjälpande underhåll ökar medan planerat underhåll ligger kvar på samma nivå trots att underhåll i förvaltningsuppdragen minskar med 4 mnkr.

Nämnden prognostiserar ett resultat på -4,7 mnkr, (nettoresultat 3), i nivå med budget.

Investeringsutgifterna år 2013 uppgår netto till 533 mnkr, vilket är omkring 80 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget på 612 mnkr. Förändringen beror främst på tidsför-

skjutningar i projekt Samverkanscentralen. I likhet med tidigare år har endast beslutade försäljningar eller förvärv och investeringar beaktats i kontorets tertialprognos.

Intäkter och kostnader jämfört med budget 2013 (verksamhetsplanen)

Jämförelsen av intäkter och kostnader görs med utgångspunkt från fastighetsnämndens budget 2013.

Intäkter

Kontoret beräknar att intäkterna uppgår till 1 359,9 mnkr vilket är en ökning med 52,5 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 1 307,4 mnkr varav merparten beror på ökad inhyrning.

Skillnaden beror främst på;

- ökad vakans på -2,5 mnkr,
- ökade intäkter avseende försäkringsersättningar på grund av vattenskada vid Sturehofs Slott 3,3 mnkr,
- ökad intäkt omförhandling 1,5 mnkr,
- ökad engångshyra från idrottsförvaltningen för reoveringen av taket i Farsta sim- och idrottshall, 6 mnkr.

Följande punkter påverkar både intäkts- och kostnadsvolymer,

- ökad intäkt 13,2 mnkr avseende inhyrning av Sporren 16, ersättningslokal Skansen 22 på grund av tätskiktsprojektet ger en ökad kostnad på 17,4 mnkr som främst påverkar driftkostnaden, avkastningskravet har justerats med skillnaden mellan intäkt och kostnad på 2,2 mnkr,
- ökad intäkt för deklarerad fastighetsskatt på 2,7 mnkr med en ökad kostnad på 3,4 mnkr,
- ökade kostnader på grund av bränder i Uppbådet 1, Akalla 4:1, samt Eggeby Gård, på totalt 3,3 mnkr med tillhörande försäkringsersättningar på intäktssidan på 1,8 mnkr. Skillnaden på 1,5 mnkr förväntar sig kontoret få ett justerat avkastningskrav för i tertialrapport 2.

Följande punkter påverkar intäkts- och kostnadssidan lika mycket:

- en ökad intäkt/kostnad inhyrning av Konradsberg +22,5 mnkr, fastighetskontoret förväntar sig ett nollresultat i tertialrapport 2,
- ökade kostnader/intäkter för arbete åt utomstående på 5,1 mnkr,

- ökad kostnad/intäkt på grund av hyresgäst Anpassning klimatrum Skansen 23 på 0,8 mnkr vilken täcks av en ökad hyra.

Kostnader

Kontoret beräknar att kostnaderna uppgår till 758,5 mnkr, en ökning med 66,4 mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges justerade budget.

Anledningen till de förändrade kostnaderna är dels volymförändringar som nämns ovan och som påverkar både intäcks- och kostnadssidan och dels punkterna nedan.

- Ökade kostnader för snöröjning 3,7 mnkr (varav 2,7 i det egna beståndet).
- Ökade kostnader skador och åverkan på grund av bland annat kopparstöder, skadedjur och klotter 1,3 mnkr.
- I verksamhetsplanen krävdes lönsamhetsförbättringar i verksamheten för att skapa utrymme för särskilda satsningar. Då detta utrymme skapats i tertialrapport 2 ökar övriga kostnader med 6,5 mnkr.
- Ökad kostnad på grund av inträffade och befarade konkurser 2 mnkr.
- Kostnad för återställande av försäkringsskada där ersättning betalades ut 2012, Bränneriet på 1,3 mnkr.
- Ökad kostnad för utökad bemanning, främst på fastighetsavdelningen men även på projektavdelningen om totalt 1,7 mnkr.
- Kostnad planerat underhåll i stort sett oförändrad trots att underhållet i förvaltningsuppdragen minskar med 4 mnkr, detta främst på grund av underhåll Farsta sim- och idrottshalls tak på 6 mnkr.
- Kostnad felavhjälpande underhåll ökar med 5,1 mnkr (varav 4,6 mnkr avser egna fastigheter).
- Tvisten med stiftelsen Bevara vårt kulturarv är löst, då högsta domstolen inte gav stiftelsen prövningstillstånd. Beloppet som avsattes i 2011 års bokslut har upplösts i tertialbokslut 2, vilket innebär en lägre kostnad på -7,8 mnkr.

Drift

Sammanfattas differensen i driftkostnaden, som även ingår i den totala avvikelsekommentaren ovan, görs det bäst genom att dela in kostnaden i 4 delar.

- Driftkostnad egen verksamhet ökar med 2,1 mnkr, i detta ingår minskad hyresgäst Anpassning på 2,2 mnkr samtidigt som snökostnaden ökar med 2,7 mnkr och kostnaden för bränder och skadegörelse ökar med 4,6 mnkr vilket innebär att övriga driftkostnader minskar (exklusive förvaltar- och inhyrningskostnaden).
- Driftkostnad förvaltningsuppdrag ökar med 1,5 mnkr främst på grund av ökade snökostnader, denna kostnad regleras gentemot exploateringskontoret och belastar inte fastighetskontorets resultat.

- Driftkostnad inhyrning av Konradsberg och Sporren 16 (tätskiktprojektet) ökar med 33,1 mnkr varav 9 mnkr regleras via förvaltningsuppdrag och resterande 24 mnkr täcks av hyror. Driften hanteras i dessa fall av Akademiska hus och Axfast.
- Mediakostnaden ökar 1,6 mnkr i det egna beståndet. From 2013-07-01 har kontoret egen drift för Söderhallarna varför kostnad för fjärrvärme ingår i tertialrapport 2.

Felavhjälpande underhåll ökar med 4,6 Mkr i det egna beståndet, bland större åtgärder kan nämnas markavlopp Beckomberga sim- och idrottsplats, 0,7 mnkr, läckande fjärrvärmekulvert Zinkensdamms IP, 0,4 mnkr, Spånga IP sönderfrusna ledningar 0,3 mnkr, Gasklocka, 0,4 mnkr samt Söderhallarna 0,4 mnkr.

Planerat underhåll

Budgeten för planerat underhåll uppgick till 156,4 mnkr, varav 8,9 mnkr planerades för förvaltningsuppdrag. Årets underhållsplan innehåller fyrahundra åtgärder för en sammanlagd summa på 157,4 mnkr i tertialrapport 2. I denna volym ingår 4,6 mnkr i förvaltningsuppdrag, 22 mnkr används i stadens idrottsanläggningar och 5 mnkr i brandförsvarets anläggningar. Kontoret arbetar med samordning av ett flertal mindre underhållsåtgärder för att effektivisera arbetssättet. Resultatet ska leda till nöjdare kunder och ekonomiska fördelar.

Årets mest omfattande åtgärder är takarbeten på Oscarsteatern, mark- och ventilationsarbeten i Stadsbibliotekets källarplan, underhåll i Hötorgshallens matberedningsutrymmen, åtgärder i Stadsmuseets grundkonstruktion samt renovering av flera toalettutrymmen i Stadshuset.

De senaste årens tillskott av fastigheter till fastighetskontoret har inneburit större samlat behov av fastighetsunderhåll. Beståndet innehåller en hel del fastigheter där byggnadsdelar har passerat sin tekniska livslängd, men som fortfarande fyller sin funktion.

Underhållsbehovet är stort och målet är att alla åtgärder hinner planeras in som underhållsprojekt för genomförande innan byggnadsdelen tappar sin funktion. Ett extra underhåll för att åtgärda brister i Farsta sim- och idrottshalls tak på 6 mnkr ingår, och idrottsförvaltningen kommer att äska om en extra hyra för att täcka denna kostnad i tertialrapport 2.

Förvaltningsuppdrag

Uppdragen innebär att förvalta byggnader, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Under 2013 har fastighetskontoret två nya förvaltningsuppdrag; Sporren 16 samt Skansen 22.

Kontorets arbete med upprustning av hissar enligt myndighetskrav har ägt rum i Induktorn 33, Orgelpipan 5 och Teknikhöjden (Norra Djurgården 1:9).

Förvaltningsuppdragen med fastigheter utanför kommungränsen minskar i takt med att fastigheterna säljs.

Omsättning i tertialrapport 2 är 67,5 mnkr att jämföra med 51,8 mnkr i budget. Kostnaden i tertialrapport 2 är 70,6 mnkr att jämföra med 52,6 mnkr i budget, se separat kolumn i tidigare sammanställning.

Kapitalkostnader

Avskrivningarna minskar med 7,7 mnkr netto jämfört med kommunfullmäktiges ram på 272,7 mnkr och landar på 265,0 mnkr.

- Minskningen beror i huvudsak på att vissa investeringar avslutats senare än beräknat vilket innebär att även kapitalkostnaden som belastar fastigheten 2013 minskar. Projekt som berörs är Hötorgshallen med en skillnad på 2,3 mnkr, Engelbrekts hallen med en skillnad på 1,1 mnkr och Tensta sim- o idrottshall på 0,5 mnkr. Kapitalkostnaden minskar även på grund av att investeringen i Sättra ridanläggning blev lägre än beräknat med en minskad kapitalkostnad på 1,5 mnkr som följd.
- Avskrivningarna ökar med 2,0 mnkr avseende af Chapman på grund av en förkortad avskrivningstid från 33 år till 20 år vilket redovisats i verksamhetsberättelsen för 2012. Kontoret räknar med att kostnaden för räntor avseende anläggningar minskar med 5,5 mnkr netto och uppgår till 193,9 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 199,4 mnkr. Räntorna minskar på grund av förskjutet stängning av ombyggnad Hötorgshallen med 2,1 mnkr, Engelbrekts hallen med 1,0 mnkr, Tensta sim- o idrottshall med 0,4 mnkr samt lägre totalutgift avseende Sättra ridanläggning med 0,8 mnkr.

Den budgeterade kreditivräntan på 13 mnkr är oförändrad vilket kompenseras av motsvarande ägartillskott. Den beräknade flödesräntan på 8 mnkr beräknas minska med 1 mnkr till 7 mnkr.

Resultat och avkastningskrav

Fastighetsnämnden har ett avkastningskrav på 143,8 mnkr enligt beslut från kommunfullmäktige. Kontoret har fått avkastningskravet justerat för ändrad avskrivningstid af Chapman samt för utebliven intäkt för Skansen 22 på grund av tätskiktsprojektet.

Fastighetskontoret begär nu ytterligare en justering av avkastningskravet i tertiärrapport 2 med -2,5 mnkr och de justeringar som kontoret äskar medel för är att hänföra till:

- en ökad kreditivränta med 1 mnkr,
- en ökad kostnad för bränder kopplat till vårens oroligheter i bl.a. Husby på 1,5 mnkr.

Avkastningsberäkning	Utfall 2011	Utfall 2012	Justerad VP 2013	T1 2013	T2 2013
KF avkastningskrav brutto	-136,3	-166,4	-173,3	-173,3	-168,7
ägartillskott Kulturhuset	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9
Kreditivränta	5,9	16,9	12,0	12,0	13,0
Ingen försäljning Farsta 2:1 Orhem som ligger inom KF ram					
Ökat avkastningskrav sänkt ränta					
Af Chapman, ny avskrivningstid			2,0	2,0	
Försäljning Klamparen 8					
Utökad uppdrag vid nedläggning enhet på IDF				1,9	
Skansen 22 ersatt av inhyring som inte ger något resultat			2,6	2,6	
Bränder pga upplopp våren 2013					1,5
Summa avkastningskrav	-117,5	-136,6	-143,8	-141,9	-141,3

Observera att kreditivräntan har beräknas som 100% av genomförandeprojekt och 50% av planeringsprojekt

Utfall 2013-08-30 - intäkter och kostnader tertial 2 2013 jämfört med 2012

Sammanställningen nedan visar jämförelse mellan utfall tertial 2 2013 och tertial 2 2012 samt en jämförelse mellan prognos tertial 2 2013 och utfall helår 2012. Vid en jämförelse av utfall augusti 2013 och utfall augusti 2012 specificeras den främsta skillnaderna nedan.

Utfall tertial 2 2013	FN Utfall 201208	FN Utfall 201308	Diff 201308 - 201208	FN Budget 2013	FN T2 prognos 2013	Diff T2 2013 jmf budget 2013
Intäkter	823,6	880,8	57,2	1 307,4	1 359,9	52,5
varav hyra & arrende	738,7	778,2	39,5	1 135,1	1 165,5	30,4
Kostnader	-389,1	-385,2	3,9	-692,1	-758,5	-66,4
Verksamhetens nettokostnader	434,5	495,6	61,1	615,3	601,4	-13,9
Avskrivningar	-163,7	-176,1	-12,4	-272,7	-265,0	7,7
Räntenetto	-139,2	-130,9	8,3	-203,5	-199,8	3,7
Summa intäkter	823,6	880,8	57,2	1 307,4	1 359,9	52,5
Summa kostnader	-692,0	-692,3	-0,3	-1 168,3	-1 223,3	-55,0
Resultat efter avskrivningar och finansiella kostnader	131,6	188,5	56,9	139,1	136,6	-2,5
Avkastningskrav	-92,3	-94,2	-1,9	-143,8	-141,3	2,5
Årets resultat - förändring av EK	39,3	94,3	55,0	-4,7	-4,7	0,0

Intäkter - utfall

Intäkterna ökar med 57,2 mnkr jämfört med samma period föregående år. Orsaken specificeras nedan.

- Hyresintäkterna ökar med cirka 35,5 mnkr vilket främst beror på inhyrning av Konradsberg, omförhandlade avtal, ianspråktagande av investeringar såsom ombyggnad av Hötorgshallen och köket i stadshuset.
- Arrendeintäkterna ökar 4,0 mnkr vilket främst orsakas av omförhandlingar av avtal.
- Övriga intäkter ökar 10,1 mnkr vilket främst beror på evakueringsersättning trafikkontoret pga. evakuering av Kapp-Ahl från Skansen 22 till Sporren 16 (tätskiktsprojektet), försäkringsersättning för en vattenskada på Sturehovs Slott samt återvunna kundförluster.
- Arbeten åt utomstående ökar med 1,5 mnkr.
- Mediantäkterna ökar med 1,5 mnkr.

Kostnader - utfall

Kostnaderna minskar med 3,9 mnkr jämfört med samma period föregående år. Förändringen förklaras av nedan specificerade poster.

- Det planerade underhållet är -19,2 mnkr lägre än föregående år, trots att helårsprognosen är cirka 35 mnkr högre i år jämfört med 2012. Hittills har 17% av helårsprognosen upparbetats. Beställningarna ligger dock i fas.
- Tvisten med stiftelsen Bevara vårt kulturarv är löst, då högsta domstolen inte gav stiftelsen prövningstillstånd. Beloppet som avsattes i 2011 års bokslut har upplösts i tertialbokslut 2, vilket innebär en lägre kostnad på -7,8 mnkr.
- Media kostnaden är cirka -6,9 mnkr lägre än föregående år trots att föregående år var mildare. Skillnaden beror främst på en ny pristariff som innebär en högre fast kostnad och ett lägre energipris. Det innebär att årets genomsnittliga månadskostnad jämnas ut vilket gör att kostnaden blir lägre januari - augusti. Att elförbrukningen är lägre än samma period föregående år tros bero på kontorets energiprojekt och driftens optimeringsinsatser.
- Inhyringskostnaden är 13,3 mnkr högre än föregående år vilket förklaras av inhyrningen av Konradsberg och Sporren 16 (ersättning för Skansen 22, Kapp-Ahl vid Sergels torg).
- Snökostnaderna är 5,5 mnkr högre än föregående år, då 2013 var snörikt.
- Förvaltningsadministrativ overhead ökar med 5,2 mnkr.
- Reglering av förvaltningsuppdragen ökar med 3,6 mnkr.
- Fastighetsskatten har ökat med 2,4 mnkr.

Kapitalkostnad - utfall

Räntekostnaden minskar med 8,4 mnkr jämfört med samma period föregående år vilket förklaras av följande poster,

- internräntan avseende byggnader har sänkts från 3 % år 2012 till 2,85 % år 2013
- internräntan avseende mark och bostadsrätter har sänkts från 4,0 % år 2012 till 3,25 % år 2013 vilket ger en lägre räntekostnad.

Avskrivningarna ökar med 12,4 mnkr jämfört med samma period föregående år vilket beror på aktivering av tidigare pågående investeringsprojekt.

Avkastningskrav/ägartillskott - utfall

Avkastningskravet är 1,9 mnkr högre jämfört med motsvarande period föregående år. Bokfört avkastningskrav grundar sig på 2/3 av lagd prognos i tertial 2.

Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2013

Fastighetsnämnden utgör stadens enda slutna redovisningsenhet. Det innebär att nämnden arbetar under bolagsliknande former utan att vara en egen juridisk person.

Kommunfullmäktige fastställer i budgeten ett avkastningskrav för nämndens verksamhet som efter verksamhetsårets slut redovisas till finansförvaltningen. Nämnden har inför och under året rätt att äska justering av avkastningskravet kopplat till större händelser som påverkar nämndens möjlighet att lämna fastställt avkastningskrav. Detta sker i samband med budget- och tertialrapportering.

Verksamheten finansieras utan någon form av skatteintäkt eller bidrag. All anskaffning av tillgångar (fastigheter och fastighetsinvesteringar) sker genom att kontoret använder den rörliga kredit (kreditlimit) som kommunfullmäktige fastställer. Den löpande verksamheten finansieras i sin helhet genom det kassaflöde som fastighetsnämndens verksamhet genererar. Årets resultat balanseras mot fritt eget kapital. Det fria egna kapitalet uppgick till 129,2 mnkr vid 2013 års början.

Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning, samma sak gäller även nedlagt arbete och kostnader hörande till dessa fastighetsförsäljningar, försäljningsomkostnader.

Investeringar

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

Investeringsutgifterna år 2013 uppgår netto till 533 mnkr, vilket är omkring 80 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 612 mnkr. Avvikelsen beror till största delen på tidsförskjutningar i projekt Samverkanscentralen.

Investeringar 2013			
Idrott	Just VP	T1	T2
Ram	192	190	192 (extra medel tillgänglighet)
Åkeshov sim / idrott	10	10	4
Tak	25	25	25,7 ((17,5 Högdalen, 8 Husby, 0,2 Eriksdalsbadet)
Solberga	15	0	1,8 (förskjutet)
Summa Idrott	242	225	223,5
Grimsta läktare			0,5 utom budget se separat tjänsteutlåtande
Kaknäs + Årsta	14,4	26,0	26,0
Summa IDF	256,4	251,0	250,0
FSK	VP	T1	T2
Ram	225	225	216
Samverkanscentralen	145	50	68
Summa FSK	370	275	283
Summa total FSK	612	526	533,0

För att undvika ett läge då alla investeringsmedel för året inte används trots de stora behov som finns, har kontoret börjat arbeta enligt en ny modell för genomförandeplanering för innevarande år. Modellen innebär att kontoret i tertiärrapport 1 och 2 gör en generell bedömning av årets tidsförskjutningar och kostnadsförändringar på totalnivå. För 2013 görs bedömningen att det på en totalnivå ger ett 20 % lägre utfall. För att få en bättre prognossäkerhet och samtidigt säkerställa användandet av hela budgetramen startas därför en 20 % högre projektvolym upp. Uppföljning sker därefter månadsvis i syfte att säkerställa att budgetramen inte överskrids. Observera att detta sätt att arbeta enbart berör ordinarie budgetram och inte den utökade investeringsram som erhålls för specifika projekt. Det är inte heller något som tillämpas i budgetprocessen utan endast vid uppföljning och prognos under löpande år.

De justeringar som föreligger är en följd av förändringar i tidplaner för exempelvis Samverkanscentralen och Solberga konstgräsplan med omklädningsbyggnad. Påverkar gör även nya projekt som tillkommit, exempelvis konstgräsplaner i Kaknäs och Årsta, Grimsta läktare liksom renovering av tak på idrottsanläggningar.

En stor del av fastighetskontorets planerade investeringsprojekt för kommande år ryms helt eller delvis inte inom nuvarande budgetram. I nedan sammanställning framgår vilka dessa projekt är. För år 2014 är underfinansieringen beräknad till 184 mnkr och motsvarande 1 249 mnkr för år 2015, 1 455 mnkr för år 2016 och 1 355 mnkr för år 2017. Med underfinansiering menas skillnaden mellan den investeringsvolym kontoret skulle behöva för att genomföra de projekt som planeras och den budgetram som angivits. I egen bilaga, bilaga 3, framgår den beräknade underfinansieringen i respektive projekt.

Genomförandeprojekt

- Utveckling och ombyggnad av Hötorgshallen
- Energieffektiviseringsprojektet
- Fortsatt ombyggnad av hissar med anledning av nya myndighetskrav
- Ny idrottshall, Engelbrekts hallen
- Kista Gård
- Stora Mossen, ny idrottshall

Planeringsprojekt inom ram

- Ny samverkanscentral / Park 1
- Stadsmuseet
- ”Södermalms hjärta” (utredning)

- Liljevalchs, om- och tillbyggnad
- Utveckling av Brunkebergstorg
- Saluhallstorgen
- Vanadisbadet
- Ut- och tillbyggnad av Åkeshovs sim- och idrottshall

Planeringsprojekt delvis inom ram

- Slakthusområdet och Larsboda Industriområde
- Stadsbiblioteket
- Medborgarhuset vid Medborgarplatsen på Södermalm
- Östermalmshallen
- Hjorthagshallen, ny idrottshall

Planeringsprojekt utom ram

- Söderhallarna
- Tekniska Nämndhuset, Söderstaden
- Kämpingskolan, nytt kontor till Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning
- Förvärv av fastigheter
- Förvärv av bostadsrätter för LSS boenden och förskolor samt ombyggnader för anpassning till dessa verksamheter

För mer information, se **bilaga B, C och D** samt **bilaga 2 och 3**.

Investeringsutgifter per 30 augusti 2013

Årets investeringar uppgår till 235,4 mnkr per sista augusti, 44 % av kontorets prognostiserade investeringsutgift för 2013. Pågående investeringar fördelar sig med 100,5 mnkr i idrottsförvaltningens anläggningar vilket innebär 40% av helårsprognosen och 134,9 mnkr i resterande bestånd, vilket motsvarar 48 % av helårsprognosen.

Pågående investeringar vid augusti månads utgång uppgår till 614,2 mnkr.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Årets försäljningsprognos

Fastighetskontoret har en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Målsättningen är att uppnå en effektiv och ändamålsenlig förvaltning med fokus på de fastigheter fastighets-

nämnden ska äga långsiktigt. Inrymmer fastigheten kommunala hyresgäster, hyresgäster som har en stark koppling till kommunal verksamhet eller av något annat skäl är av strategisk vikt för staden, kan det vara anledning att kontoret bör behålla fastigheten. Annars kan en försäljning vara aktuell.

Fastighetskontoret har påbörjat utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar.

För fastigheter där försäljningsprocessen pågår, såsom Klamparen 8 och Våghalsen 12, förväntas försäljningsprocessen kunna avslutas under slutet av 2013. Klamparen 8 väntas dock inte ha någon resultatpåverkan förrän 2014 då tillträde för ny köpare tros ske efter årsskiftet.

Kontoret beräknar att cirka fem objekt kan avyttras på öppna marknaden med en resultatpåverkan under 2013. Ytterligare fyra objekt väntas kunna överföras till exploateringskontoret till sitt bokförda värde under 2013.

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2013 uppgår till cirka 160 mnkr (250 mnkr i tertialrapport 1). Den beräknade kapitalvinsten förväntas uppgå till cirka 115 mnkr (180 mnkr i tertialrapport 1). Förändringen jämfört med verksamhetsplan 2013 beror på att försäljningen av fyra byggnader i Orhem inte blir av samtidigt som försäljningen av Klamparen tidigare bedömdes kunna få resultatpåverkan 2013. Observera att en stor del av försäljningsinkomsterna och kapitalvinsten kan hänföras till försäljningen av Våghalsen 12 och att alla försäljningar är förknippade med en stor osäkerhet.

Årets försäljningar per 31 augusti 2013

Under året har försäljningar och värdeöverföringar till ett bokfört värde på 3,3 mnkr och en reavinst på 4,2 mnkr genomförts. Det handlar om försäljning av lägenhet Slaggen 1, Hantverkargatan 85 och tre lägenheter Finnbo 3, Brf Solhem 1. Resultatet påverkar inte fastighetsnämndens resultat, se avsnitt ”Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2013” ovan.

Analys av balansräkning

Analysen avser årets händelser från ingående balans till dags dato.

Anläggningstillgångar har aktiverats till ett värde på 27 mnkr. I huvudsak avser det aktiverade investeringar i idrottsanläggningar och tillgänglighetsåtgärder. Därutöver ingår köp av bostadsrätt Klarbäret 6, maskin och inventarier till Pilträdet 12.

Skulder grundkapital

- Grundkapitalet har minskat med 0,5 mnkr. Förändringen beror på försäljning av fyra bostadsrättsrätter och ett köp.
- Koncernvalutakonto (Checkkredit)- den del av stadskassan som fastighetskontoret förfogar över består av långa skulder till internbanken (mark, byggnader och investeringar) samt dagliga transaktioner.

Kontoret belastar checkräkningskrediten med 5,2 mdr av beviljad kredit på 5,7 mdr per sista augusti 2013.

Inventarier - korttidsinventarier

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

Reskontra - kund

Kundreskontran ligger på 27,7 mnkr att jämföra med 275,9 mnkr vid årsskiftet. Skillnaden på 248,2 mnkr orsakas av att hyresavisering kvartal 1 hade förfallodag 2013-01-02.

Reskontra - leverantör

Leverantörsskulden ligger på 67,1 mnkr att jämföra med 167,1 mnkr i bokslutet. Skillnaden beror på det att antalet leverantörsfakturor är mindre av hälften av antalet obetalda fakturor vid årsskiftet. Leverantörerna fakturerar det mesta före semestrarna och man har inte hunnit upparbeta och fakturera så mycket under perioden juli-augusti.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

Uppfylls helt



Fastighetskontoret förvaltar ett stort och spännande fastighetsbestånd med många olika typer av lokaler och verksamheter. Under 2010 tog kontoret fram ett 100-tal affärsplaner som uppdaterades under 2012. Tanken är nu att dessa ska vidareutvecklas till en fastighetsplan per kategori under 2013 för att sedan i steg två brytas ner per fastighet.




I samband med detta arbete kommer aktivitetslistor i form av utvecklings- (investering), värdeöverförings- och försäljnings-/ förvärvslistor uppdateras. Målet med arbetet är att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Avkastningsberäkningsmodellen är på gång att implementeras i verksamheten och framtagna ekonomiska nyckeltal används i analysarbetet. Modellen tydliggör var kontoret ska lägga sin energi i syfte att förbättra lönsamheten. Målet är att modellen ska utgöra ett stöd i kontorets effektiviseringsarbete. Idag sker analys av varje kategorieresultat vid varje rapportering och inte enbart i samband med flerårsbudget, som tidigare.

Arbets sättet genom tvärteam med kategoriansvar underlättar implementeringen. Tvärteamens uppdrag är att, med kundens fokus, skapa samsyn och gemensamt driva effektiviseringsåtgärder som säkerställer genomförandet av verksamhetsplanen.

Exempel på åtgärder som linjeorganisationen tillsammans med tvärteamen kommer att driva, och som syftar till en effektiv förvaltning, är löpande intäktsöversyn och drift- och energioptimeringsinsatser. Beslut finns även att göra en översyn av kontorets hyres-sättningsmodeller. Kontoret arbetar utifrån en underhållsplan med målet att successivt åtgärda beståndets eftersatta underhåll.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Administrati onens andel av de totala kostnaderna		6,31 %		6,6 %	minska	2013
Kommentar						
Målet att minska administrationens andel till 6,6% av den totala kostnaden beräknas kunna uppnås. Utfallet i tertialrapport 2 ligger på 6,3%, en förbättring med 0,3% jämfört VP2013. Orsaken är att kostnadsvolymen ökat beror främst på inhyrningen av Konradsberg.						
 Antal tävlade i kvalitetsutm ärkelsen		0 st		0 st	tas fram av nämnden	2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Arbeta för genomgripande regelförenklingar med målsättningen att öka stadens servicegrad.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Kontoret har påbörjat ett arbete att se över regelverk och föreskrifter kring stadens torghandel.			
 Fastighetsnämnden ska tillsammans med idrottsnämnden upprätta en femårig underhållsplan för stadens idrottsanläggningar	2013-01-01	2013-12-31	
 Finna interna samarbeten i staden som genererar effektiviseringar.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Ett flertal arbeten inom kontoret som syftar till ett ökat internt samarbete inom staden pågår och som förväntas ge ökad effektivitet: <ul style="list-style-type: none"> • ISO certifiering med tillhörande processer och rutiner för samtliga huvuduppgifter hos fastighetskontoret • Fördjupade rutiner med idrottsförvaltningen • Fastställande av principer för överföringar av fastigheter mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret • Verksamhetsprojekt om samarbete inom vissa stödfunktioner i och med det nya Tekniska Nämndhuset i Söderstaden. 			

Nämndmål:

Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling av våra fastigheter.



● Uppfylls helt





Fastighetskontorets arbete med att förbättra lönsamheten borde slå igenom på intäktsidan med gör inte det fullt ut på grund av vakanser. Kontoret har sedan våren 2010 behandlat, och i uppskattningsvis 95 % av fallen, sagt upp hyresavtalen för villkorsändring (gäller inte förvaltningsuppdragen där läget är mindre gynnsamt). Med få undantag har resultatet av dessa förhandlingar ökat intäkterna. I tertialrapport 2 ingår hyresgäst Anpassningar på totalt 4,4 mnkr i syfte att hantera vakanser och förbättra kontorets framtida hyresintäkter.



På kostnadssidan arbetar kontoret med ett flertal åtgärder som beskrivs nedan.

- Värme som ingår i hyran lyfts ur kontraktet så att hyresgästen betalar detta separat enligt verkligt pris, vilket påverkar lönsamheten för fastighetskontoret positivt och ger hyresgästen motiv att minska sin energiförbrukning.
- På underhållssidan ska åtgärder ske för att säkra så att inte kapitalförstöring uppstår, vilket är risken om åtgärder inte vidtas. Kontoret har ett eftersatt underhåll som behöver hanteras framåt i tiden.
- En utmaning för kontorets fastighetsdrift är att sänka energiförbrukningen i fastigheterna med 10 procent till år 2015 i förhållande till 2011. Tyvärr slår inte denna besparing igenom i monetära termer då prisökningen äter upp stor del av besparingen.
- För en del fastighetskategorier är det svårt att öka lönsamheten då uthyrning sker till självkostnad. Här har kontoret ändå ett viktigt uppdrag i att hålla nere självkostnaden med så låga driftkostnader som möjligt.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Antal analyserade fastighetskategorier enligt avkastningsberäkningsmodellen med tillhörande åtgärdsplan				1 st		2013
● Antal interrevisio ner av ingångna ramavtal med				2 st		2013

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
tillhörande åtgärdsplan						
				-5 %		2013
Felavhjälpan underhåll i förhållande till planerat underhåll ska minska						
				50 %		2013
Mediaintäkten andelen av den totala mediakostnaden.						
Kommentar						
Prognos på årsutfall är 47,5 %. Kontoret närmar sig det långsiktiga målet om 50 %.						

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätta med femåriga underhållsplaner för hela fastighetsbeståndet.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar			
Arbetet pågår enligt plan och för idrottsanläggningarna kommer en speciell metod för samarbete i frågan att upprättas.			
	Genomföra internrevisioner av ingångna avtal med tillhörande åtgärdsplan.	2013-01-01	2013-12-31
Kommentar			
En intern revision av kontorets entreprenörer kommer att genomföras under hösten 2013. Syftet är att granska att tecknat RAM-avtal hålls bland annat vad gäller pris, kvalitet och leveranstid. I granskningen ingår också att bedöma att levererad prestation står i relation till det pris kontoret fått betala. Projektet är påbörjat och slutredovisas vid årsskiftet.			
	Genomföra åtgärder enligt plan efter analys enligt avkastningsberäkningsmodellen.	2013-01-01	2013-12-31
Kommentar			
Arbetet startar hösten 2013. Arbetet ska resultera att respektive kategori enligt avkastningsberäkningsmodellen i verksamhetsplanen för 2014 tydligt ska redovisa projekt och åtgärder som har störst hävstångseffekt på avkastningen.			
	Månadsvis rondering i erforderliga fastigheter över 1000 kvadratmeter.	2013-01-01	2013-12-31
Kommentar			
Arbete har påbörjats med hur struktur och uppföljning ska kunna ske, samt definiera vilka byggnader som berörs.			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Skapa ett investeringsverktyg med simuleringsmöjligheter.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar Ett projekt påbörjades under sommaren och verktyget kommer att färdigställas under hösten 2013, troligtvis med hjälp av stadens ekonomisystem som bas.			
 Utveckla och erbjuda hyresgästen en tjänst för att minska energianvändningen.	2013-01-01	2013-12-31	

Synpunkter och klagomål

Inkomna klagomål och synpunkter under perioden 2013-01-01—2013-08-30 uppgår till 68 stycken;

1. Klagomål 26 stycken (avser främst torghandel, personskada, förvärv, söndagsmarknader, parkeringsavgift)
2. Synpunkter 42 stycken (avser främst upphandling, störningar, belysning, hyreskontrakt, underhåll av fastigheter, skadeståndsanspråk)

Övrigt

Intern Kontroll

Kontorets arbete med intern kontroll fortgår. Under året har inga anmärkningsvärda avvikelser noterats. Under hösten 2013 startar en särskild granskning av efterlevnanden av två s.k. RAM-avtal. Slutrapportering lämnas i verksamhetsberättelsen för 2013.