

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

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2014-02-04

## Verksamhetsberättelse och bokslut 2013

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2013.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna verksamhetsberättelse och bokslut 2013 till kommunfullmäktige.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Juan Copovi Mena  
Förvaltningschef

Ann-Sofie Chudi  
Administrativ chef

### Bilagor:

- Bilaga A Nyckeltalskommentar
- Bilaga B Större investeringsprojekt
- Bilaga C Större arbete åt utomstående
- Bilaga 1a-d Resultaträkning (avkastningsberäkningsmodellen)
- Bilaga 2 Balansräkning
- Bilaga 3 Avvikelseanalys resultaträkning jämfört med budget
- Bilaga 4 Investeringsutgifter
- Bilaga 5 Nyckeltal, siffror
- Bilaga 6 Nyckeltal idrottsanläggningar
- Bilaga 7 Försäljning, köp, övertagande, nedskrivning
- Bilaga 8 Uppföljning av internkontroll
- Bilaga 9 EU-positionspapper för fastighetsnämnden

## Sammanfattande analys

Fastighetskontoret har fortsatt sitt arbete efter visionen "ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck". Fokus för kontorets arbete har under 2013 varit fastighetsnämndens åtta nämndmål som antogs i verksamhetsplanen för året. Nämndmålen baseras på flerårsfokus som identifierats i nämndens flerårsbudget. Flerårsfokus, dvs. mest prioriterade områden att verka inom för att nå de långsiktiga strategierna, har varit: 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.

Måluppfyllelsen av nämndmålen är blandad. Av åtta mål uppfylls hälften, helt medan två uppfylls delvis och två inte alls. De flesta av kontorets aktiviteter för året är genomförda. Många indikatorer har uppfyllts, men det finns ett flertal där det fortfarande återstår en bit till uppfyllnad. Därav har inte alla nämndmål uppfyllts under året.

### **Kontoret sammanfattar uppföljningen efter nämndens flerårsfokus enligt nedan:**

#### *Flerårsfokus kund*

*Nämndmål: "En förbättrad dialog och utvecklad service utifrån kundens fokus"*

Kontoret har fortsatt att bygga upp och stärka relationen till kunderna. I arbetet med kontorets ledningssystem har processer och arbetssätt som ska stödja kundens behov och önskemål tagits fram. Kontoret har fortsatt sitt arbete med kundvårdsplaner samt lanserat tjänsten "felanmälan på webben".

Kontoret uppfyller fyra av fem indikatorer. Fyra aktiviteter är genomförda och två kommer att genomföras under våren 2014. 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. Kontoret har tagit ett helhetsgrepp kring bland annat stadens saluhallar och torg. Arbete har också pågått med gasklockan i Norra Djurgårdsstaden som är tänkt att bli en internationell kulturscen, med Slakthusområdet och flytten av livsmedelsföretagarna till Larsboda Industriområde samt Samverkancentralen – Park 1 – på västra Kungsholmen. Indikatorn kring pilotprojekt för delat lokalutnyttjande kan inte uppfyllas. Förslag är framtagna, men att träffa överenskommelser med hyresgäster har visat sig svårare än beräknat. Samma sak gäller indikatorn om 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 pågått under året och glädjande nog rekommenderade certifieringsrevisorerna under senhösten att kontoret ska kunna certifieras. Kontorets energiprojekt, som pågått sedan flera år tillbaka, är nu avslutat. 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 har fortsatt. Kontorets ledningsgrupp har deltagit i ett utvecklingsprogram för att skapa större samstämmighet och för samtliga chefer har erbjudits ett chefsforum med aktuella frågeställningar. Kontoret har justerat den egna organisationen för att tydliggöra roller och ansvar. Kontoret har också arbetat med frågan om arbetsbelastning, som var en brist enligt 2012 års medarbetarundersökning. Dessa insatser till trots visade årets medarbetarundersökning att mycket arbete kvarstår inom ett flertal områden. Indikatorerna, som mestadels baseras på resultatet från medarbetarenkäten, uppfylls därför inte på målet kring medarbetare och delvis på målet kring ledarskap. *"En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund"* **uppfylls inte alls** medan *"Ett närvarande och tydligt ledarskap"* **uppfylls delvis.**

*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 har varit 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 har under året haft lägre kostnader för främst planerat underhåll, kapitalkostnader, media (i synnerhet el) och en del driftkostnader. Detta gör att nämnden redovisar ett överskott om 30,1 mnkr.

Två indikatorer är uppfyllda, en uppfylld delvis och en inte alls. Av aktiviteterna är fyra genomförda, en pågår fortfarande och en är inte påbörjad. Kontoret anser att nämndens utfall kring målet är **uppfylls helt.**

### **Kontorets ekonomiska utfall**

Kontoret gör ett överskott om 30,1 mnkr vilket är 34,8 mnkr mer än budget, som var ett resultat på -4,7 mnkr.

Avkastningskravet uppgår till 140,8 mnkr vilket är 3,0 mnkr mer än budget.

Intäkterna ökar med 49,2 mnkr brutto jämfört med budget, men en minskning med 3,3 mnkr mot tertialrapport 2. Merparten beror på ökad inhyrning.

Mediakostnader (el, värme, olja och fjärrkyla) minskar med 14,4 mnkr mot budget vilket i både beror på minskad förbrukning och lägre elpris.

Felavhjälpande underhåll fortsätter att öka både mot tidigare år och mot budget. Utfallet 2013 blev 45,9 mnkr, vilket är 13,9 mnkr mer än budget. Kontoret har fortsatt sitt arbete med att ta fram en femårig underhållsplanering för att på sikt kunna vända denna utveckling. Planerat underhåll uppgick till 141,3 mnkr vilket är 15 mnkr lägre än budget.

Investeringsutgifterna år 2013 uppgick till 498 mnkr, vilket är 114 mnkr lägre än Kommunfullmäktiges budget på 612 mnkr. Till största delen beror förändringen på tidsförskjutningar i projekt Samverkanscentralen.

## **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**

I Stockholm finns ett stort utbud av olika aktiviteter och anläggningar som är lätta att nå för såväl boende som tillfälliga besökare. Fastighetsnämnden tillhandahåller lokaler och anläggningar för såväl stadens egna verksamheter som företagande. Några exempel är stadens idrottsanläggningar, saluhallar och offentliga byggnader som Kulturhuset och Stadshuset. I fastighetsnämndens uppdrag ingår inte bara förvaltning, utan även att bidra till Stockholms utveckling och attraktivitet. En del i detta är också de utvecklingsprojekt som pågått under året, exempelvis skapandet av en kulturscen i norra Djurgårdsstaden och utvecklingen av Söderstaden kring Slakthusområdet. Fastighetskontoret har under året också samverkat med andra aktörer, exempelvis andra förvaltningar inom staden, i arbetet för Stockholms utveckling.


KF:s mål för verksamhetsområdet:


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

 Uppfylls helt

### Kommentar

Fastighetsnämnden medverkar till att tillhandahålla lämpliga lokaler till företag som väljer att etablera sig i Stockholm. Genom deltagande i stadsutvecklingen har nämnden också medverkat till att öka stadens konkurrenskraft. Det kan till exempel gälla tillhandahållandet av kommersiella fastigheter. Kontoret har under året tagit fram förslag på tre platser för veckomarknad.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	40 %	25,03 %	32 %	36 %	2013
<b>Kommentar</b> Ovan angivna utfall avser kostnaden för konkurrensutsatt drift av fastigheter i relation till kostnaden för egen drift av fastigheter. (Konkurrensutsättningen för städtjänster uppgår till 100% och ingår inte i beräkningen).					

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Nämnden ska föreslå två till tre platser för veckomarknader med särskilt fokus på ytterstaden	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Hässelby gård, Fruängen och Rågsved är föreslagna. De tre stadsdelarna har ställt sig positiva till förfrågan. För att få till stånd en bra lösning har även kontakt tagits med de privata fastighetsägarna. Intresset är dock svalt.			

Nämndmål:

### En professionell dialog och service utifrån kundens fokus.






 Uppfylls helt





### Kommentar



Kontoret har under året fortsatt arbetet med att bygga upp och stärka relationerna till sina kunder. För att kunna erbjuda en professionell dialog, baserad på kundens behov och önskemål, krävs strukturerade processer och arbetssätt, något som årets ISO-certifiering har bidragit till. Kontorets samtliga processer har dokumenterats och förvaltningen har strukturerat planerats på kort och lång sikt. En central del i det fortsatta arbetet är nu att ta fram specifika kundvårdsplaner, ett arbete där kund och fastighetsförvaltare gemensamt

kommer att diskutera kundens framtidsplaner och specifika förutsättningar.

Lanseringen av e-tjänsten, *Felanmälan på webben*, tillgänglig dygnet runt, bidrar till att kontorets service kommer att förbättras under det kommande året. Under våren 2014 lanseras även tjänsten *Mina sidor*. Här kommer kunderna ges information om vad som händer i deras fastighet och kunna följa sina registrerade ärenden samt se hyresaviser och fakturor, något som kommer att underlätta kunddialogen ytterligare.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel kunder som nyttjat kundservice via e-tjänst	1 %		75 %		2013
 Andel mål i kontorets kundvårdsplaner som uppfyllts	100 %		100 %		2013
 Andel nyckelkunder med en individuellt anpassad mötesstruktur	100 %		100 %		2013
 Antal identifierade brister i NKI-undersökningen där åtgärder vidtagits	3 st		3 st		2013
 Antal identifierade nyckelkunder i tvåteamen	80 st		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	
<b>Kommentar</b> 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	
<b>Kommentar</b> Aktiviteten är inte påbörjad då kontorets kartläggning av informationsstrukturen påvisat att det först bör säkerställas data i kontorets befintliga system samt utveckla ett förändrat arbetssätt hos medarbetarna.			
 Implementera tidsberoende service via e-tjänsterna.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> E-tjänsten finns framtagen kunderna erbjuds sedan december "Felanmälan 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 stödmall för att upprätta kundvårdsplaner.	2013-01-01	2013-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<b>Kommentar</b> En mall är framtagen om implementering sker under våren 2014.			
 Utbildning av medarbetare i kundvård och kommunikation.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Aktiviteten är inte påbörjad, men kommer att genomföras våren 2014 då en förändrad organisation trätt i kraft vid kontorets fastighetsavdelning.			
 Utse kundansvariga för fastighetskontorets nyckelkunder.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Genom förändrad organisation vid fastighetsavdelningen som träder i kraft 1 januari 2014 har kundansvariga utsetts för kontorets nyckelkunder.			

Nämndmål:

### Långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen.

 Uppfylls delvis






#### Kommentar





Med utgångspunkt från stadens vision *Ett Stockholm i världsklass 2030* medverkar fastighetskontoret i utvecklingen och förnyelsen av vår huvudstad. Genom samarbete med andra fastighetsägare och aktörer har kontoret tagit ett bättre helhetsgrepp kring flera områden i stadsbilden, exempelvis kring våra saluhallar och torg. Som ett led i denna utveckling pågår moderniseringen av Östermalmshallen med intilliggande torg. Även utvecklingen av Brunkebergstorg har under det gångna året fortsatt tillsammans med övriga fastighetsägare och stadens aktörer.

Vidare arbetar fastighetskontoret tillsammans med övriga förvaltningar i större utvecklingsområden som Norra Djurgårdsstaden – bland annat med den internationella scenen i Ferdinand Bobergs gasklocka – Larsboda livsmedelscentrum samt med det nya kontorshuset för stadens tekniska förvaltningar. I syfte att uppföra och underhålla idrottsanläggningar för Stockholms unga och idrottsintresserade har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen även påbörjat arbetet med att se över idrottsanläggningarna inom stadens omvandlingsområden. Fastighetskontoret driver också ett unikt fastighetsprojekt som syftar till att samlokalisera Trafik Stockholm, Storstockholms Brandförsvär, SOS Alarm, Stockholms stads Driftcentral och eventuellt tillkommande parter i en gemensam samverkanscentral.

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

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
-----------	------------------	--------------------------	--------	-------------	--------

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal avslutade transaktioner i syfte att skapa en ändamålsenlig och effektiv fastighetsförvaltning	11 st		12 st		VB 2013
 Antal nytillkomna affärskoncept i idrottsanläggningar	2 st		2 st		VB 2013
 Antal pilotprojekt för delat lokalutnyttjande	0 st		2 st		VB 2013
 Antal projekt för billiga idrottshallar, varav minst en färdigställd	2 st		2 st		VB 2013
 Antal projekt som syftar till nya bostäder eller studentbostäder	0 st		3 st		VB 2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra medborgarundersökning för att kartlägga behov och önskemål av koncept i stadens idrottsanläggningar.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> I syfte att kartlägga behov och önskemål av koncept i stadens idrottsanläggningar genomfördes under hösten en kvantitativ undersökning där cirka 280 personer intervjuades.			
 Identifiera möjliga platser för bostäder och studentbostäder.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Samråd har skett såväl internt som med idrottsförvaltningen. En PM kommer att upprättas under början av 2014 där möjligheter till främst studentbostäder kommer att belysas.			
 Identifiera och utvärdera potentiella platser för billiga idrottshallar.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Tre platser är identifierade och beställda av Idrottsförvaltningen. Ytterligare två platser är föreslagna men ännu inte beslutade av Idrottsförvaltningen.			
 Utredda möjligheter och genomföra pilotprojekt för delat lokalutnyttjande,	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Möjligheten att genomföra delat lokalutnyttjande beror på flera olika saker som t.ex. juridiken i hyresavtalen, försäkringar och verksamhet. Kontraktsinnehavaren måste i samråd med hyresvärden godkänna andrahandsuthyrning vilket i praktiken betyder att även om önskemålet finns är det inte alltid möjligt. Frågan tas med i det strategiska lokalresursplaneringsarbetet för 2014 eftersom möjligheten ökar om man redan från			



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
start planerar lokalytor för delat nyttjande.			
✓ Utreda nya koncept i idrottsanläggningar med utgångspunkt från stadens behov.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Genomgång av ett stort antal idrottsanläggningar har genomförts i samråd med idrottsförvaltningen. Två stycken förslag på möjliga affärskoncept i idrottslokaler har tagits fram.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande

● Uppfylls helt

### Kommentar

Kontoret har tagit emot flera praktikanter samt berett sommararbete åt ett flertal ungdomar. Dessutom har kontoret har åtagit sig att ta emot två personer som anvisas via Jobbtorg Stockholm. Under 2013 har dock ingen lyckad matchning skett.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
■ Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	0 st		2 st	1600 st	VB 2013

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar







● Uppfylls helt

### Kommentar

Utöver de indikatorer som kommunfullmäktige beslutat att följa upp har kontoret genomfört ytterligare projekt under perioden för att bidra till måluppfyllelsen.

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. Under året miljöklassades ytterligare 29 byggnader.

Kontoret certifierade även sitt ledningssystem under året enligt standard för ISO avseende kvalitet och miljö, detta för att få kvalitetssäkrade arbetsätt, minskad miljöpåverkan samt förbättrad leverans mot ägare, kunder och andra intressenter.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	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%	VB 2013
 Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar	95,59 %	96,96 %	100 %	tas fram av nämnden/styrelsen	VB 2013
 Elanvändning per kvadratmeter	86 kWh/kvm	92 kWh/kvm	90 kWh/m <sup>2</sup>	34 kWh	2013
 Energianvändning per m <sup>2</sup>	190,92 kWh/m <sup>2</sup>	199,92 kWh/m <sup>2</sup>	190 kWh/m <sup>2</sup>	170 kWh	2013

Nämndmål:

### Kvalitet och effektivitet i vårt arbete.



 Uppfylls helt





### Kommentar

Fastighetskontoret påbörjade redan 2012 ett arbete att utveckla ett gemensamt ledningssystem med sikte på certifiering enligt ISO-standarderna 9001 och 14 001 (kvalitet och miljö) under 2013. Under hösten har en certifieringsrevision genomförts där kontoret fått några mindre avvikelser vilka nu är under åtgärdande. Bedömningen är att Fastighetskontoret kommer att bli certifierat enligt standarderna i februari 2014. Ledningssystemet utgör nu en plattform för såväl fortsatt kvalitetsutveckling och effektivisering av det interna arbetet och leveranser till kunder och andra intressenter.

För att höja kvaliteten och effektiviteten i kontorets interna arbete har kontoret under året även påbörjat ett flerårigt projekt att förbättra och utveckla IT-stödet och kvalitetssäkring av data i de tekniska stödsystemen. Målet är att på sikt både öka kvaliteten och höja effektiviteten vilket på sikt bidrar till en nöjdare kund.

Kontoret arbetar även aktivt med att stärka det tvärfunktionella arbetet inom organisationen i form av sk. tvärteam och andra arbetsgrupper och nätverk.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel medarbetare som upplever att kontoret arbetar löpande med att förbättra rutinerna i vårt arbete.	62 %		65 %		2013
 Antal godkända certifieringar inom ISO-standarder.	2 st		2 st		VB 2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra förstudie för så kallad portallösning.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Under våren togs en IT-stadsplan fram, dvs. en informationskartläggning utifrån verksamhetens behov och informationsflöden. Under hösten analyserades IT-stadsplanen, och det bedömdes då att det fanns andra insatser som bör prioriteras före förstudien av så kallad portallösning.			
 Genomföra utbildning i upphandling för kontorets medarbetare.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Genomförande har inte skett på grund av pågående ramavtalsupphandlingar samt i avvaktan på nya befattningshavare inom upphandlingsfunktionen.			
 Implementera kontorets processer.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Kontorets processer har implementerats och kontoret klarade certifieringsrevisionen vilket innebär att efter åtgärd av fyra avvikelser sker certifiering.			
 Utveckla kontorets hantering av teknisk fastighetsinformation.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Utveckling har pågått i flera "skikt", bland annat genom förberedelser för övergång till arbetssätt enligt BIM samt genom en översyn av kontorets CAD-funktion och dess framtida roll.			

Nämndmål:

### Långsiktigt minskad miljöpåverkan.

 Uppfylls delvis





#### Kommentar




Kontoret driver ett ambitiöst och långsiktigt arbete med att minska sin negativa miljöpåverkan. Arbetet sker exempelvis genom att miljöklassa fastighetsbeståndet, energieffektivisera byggnader, konvertera bort fossila bränslen samt kvalitets- och miljöcertifiera kontorets arbetssätt. Under året miljöklassades 31 stycken byggnader vilket innebär ett stort steg på vägen mot att uppfylla målet om att miljöklassa 100 byggnader till och med år 2015. Kontoret använder miljöklassningssystem som ett viktigt verktyg för att över tid minska den negativa miljöpåverkan som byggnader ger upphov till samt för att främja både en ökad kundnöjdhet och en effektivare förvaltning.

Kontorets stora energiprojekt avslutades under året där kontoret vidtagit åtgärder i ett åttiototal byggnader. Åtgärderna har omfattat utbyte eller förbättringar i värme-, ventilations- och belysningsystem. Uppföljning av energiprojektet genomförs under 2014.

I slutet på året genomfördes en certifieringsrevision av det kvalitets- och miljöledningssystem som kontoret arbetat i två år med att upprätta. Ledningssystemet tar ett samlat helhetsgrepp om kvalitets- och miljöfrågorna och innefattar en systematik för exempelvis kontorets

långsiktiga arbete med olika kvalitets- och miljöfrågor.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal färdigställda anläggningar för solenergi	0 st		3 st		2013
<b>Kommentar</b> Tre projekt identifierade i dagsläget. Det har dock varit svårt att hitta lämpliga objekt som uppfyller de olika krav som ställs för att kunna anlägga solceller (rätt solläge, hyresgäst, typ av tak, konstruktionsålder mm). Arbetet fortgår för att istället genomföra projekten 2014.					
 Antal färdigställda gröna tak och/eller urbana odlingar	0 st		4 st		2013
<b>Kommentar</b> Inga tak har kunnat identifieras då många av de byggnader som skulle kunna lämpa sig för gröna tak är byggda efter tidigare normer för snölast och vid ombyggnad behöver kraftiga förstärkningar göras med mycket stora kostnader som följd. Vid självkostnadshyra innebär också detta en ökning av hyran som inte har kunnat påvisas stå i relation till den av hyresgästen upplevda nyttan.					
 Antal miljöklassade byggnader	31 st		30 st		2013
 Antal tecknade gröna hyresavtal	2 st		2 st		2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Driva projekt för att identifiera och genomföra miljöklassning av byggnader.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Kontoret har miljöklassat 31 byggnader under året samt genomför en upphandling för miljöklassning av de återstående 69 byggnaderna, för måluppfyllnad av 100 byggnader till och med 2015.			
 Genomföra riktade informationsinsatser till kontorets kunder kring införandet av gröna avtal och dess intentioner.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Arbetet med gröna avtal - som egentligen är en "grön bilaga" till ett hyresavtal - har pågått under året. Riktad information sker i samband med att avtalen är uppsägningsbara och införs vart efter det är möjligt med respektive kund.			
 Utbilda berörda medarbetare i gröna hyresavtal och dess intentioner.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Riktad information sker i samband med att avtalen är uppsägningsbara och införs vart efter det är möjligt med respektive kund.			

Nämndmål:




## Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter.



 Uppfylls helt



### Kommentar

Fastighetskontoret har under året gjort investeringar i fastigheterna för att förbättra tillgängligheten. Det säkerhetsförbättrande uppgraderingsarbetet av person- och varuhissarna i nämndens byggnader som avslutats under 2013, innebär också att tillgängligheten i anläggningarna har förbättrats. Bland annat har äldre hissar försetts med larm. Alla hissar som omfattas av det gällande lagkravet ska nu vara försedda med innerdörrar och förbättrad styrelektronik.

Som andra exempel på utförda trygghets- och säkerhetsförbättrande åtgärder som utförts kan nämnas Systematiskt brandskyddsarbete i Alviks kommunalhus, tillgänglighetsförbättrande åtgärder i Beckomberga sim- och idrottshall, utrymningsramp från idrottshallen i Högdalen samt åtgärder för förbättrad tillgänglighet vid Stora Sköndals handikappbad.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel av kontorets publika lokaler som uppfyller byggregler för tillgänglighet och användbarhet	0 %		100 %		2013
<b>Kommentar</b>					
Inventering av lokalerna har skett under året. Samtliga lokaler har någon form av brist. En åtgärdsplan finns som kommer att börja genomföras under 2014.					
 Antal genomförda tillgänglighetsanpassningar i våra byggnader	20 st		20 st		2013
 Antal genomförda åtgärder för en tryggare utomhusmiljö	5 st		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	
<b>Kommentar</b>			
Arbete och dialog har pågått under året ihop med rådet för funktionshinderfrågor avseende kontorets generella tillgänglighetsarbete. Detta kan föranleda ändringar i dessa 12 aktiviteter, som kommer att slutföras 2014.			
 Identifiera och genomföra anpassningar för förbättrad	2013-01-01	2013-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
tillgänglighet i idrottsanläggningar.			
<b>Kommentar</b>			
Inventeringar har pågått under året och framtagande av ett projektdirektiv har påbörjats för att tillgänglighetsinventeringen ska generera åtgärder. Arbete och åtgärder fortsätter under 2014.			
 Inventera och ta fram åtgärdsprogram för att uppfylla byggregler för tillgänglighet och användbarhet.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b>			
Inventering pågår och fortsätter under de första månaderna 2014.			
 Ta fram plan för och genomföra konkreta åtgärder för att öka tryggheten kring idrottsanläggningar	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b>			
Arbetet har påbörjats men inte slutförts. Under början av 2014 kommer en generell fastighetsstatus för idrottsanläggningar att genomföras, där trygghetsfrågorna blir en av bevakningspunkterna. Tryggheten kommer också att beaktas i samtliga projekt från och 2014.			


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 i de fall fastighetskontoret har möjlighet att bidra till ökad bostadsbebyggelse, prioriterar kontoret detta som ett viktigt mål för stadens utveckling. Under det gångna året har kontoret inventerat den egna marken i syfte att söka möjliggöra placering av temporära studentbostäder, men placering av dessa bedöms inte möjlig inom det egna beståndet. Dialog förs därför med idrottsförvaltningen om möjligheterna att istället ta i anspråk ytor invid stadens idrottsanläggningar.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fastighetsnämnden ska inventera sin egen mark i syfte att möjliggöra placering av temporära studentbostäder.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b>			
Inventering är genomförd utan konkret resultat. Fortsatt diskussion i frågan sker med idrottsförvaltningen.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:


## 1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad


 Uppfylls helt

### Kommentar

Fastighetsnämnden ska inom sitt verksamhetsområde bidra till att Stockholm ska vara en ren, trygg och säker stad för såväl boende i staden som besökare.

Kontoret har arbetet för att hyresgästerna ska känna sig trygga med att ha fastighetskontoret som hyresvärd. Arbeta med att förbättra säkerheten i fastigheterna har fortlöpt under året. Ett exempel på det är de person- och varuhissar som finns i byggnaderna nu är uppgraderade och försedda med innerdörrar och larmsystem. Som exempel på att hålla Stockholm rent, kan nämnas den tillsyn som kontoret utövar av salutorghandeln för att tillse att städning och renhållning sköts på ett tillfredställande sätt. Ett annat exempel är det avtal som finns tecknat med entreprenörer om klottersanering inom 24 timmar. Kontoret håller rent runt sina byggnader och verkar tillsammans med hyresgästerna för en god stadsmiljö.

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra minst en krisledningsövning på ledningsgruppsnivå.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Kontorets ledningsgrupp har gjort en övning för att testa sin förmåga vad gäller närbarhet och tillgänglighet.			

KF:s inriktningsmål:

## 2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

 Uppfylls helt

### Kommentar

Kvalitet är en prioriterad fråga för fastighetskontoret såväl i det interna som det externa arbetet. Kontorets arbete med kundvård strävar hela tiden efter en högre kvalitet. Under 2013 har kontorets förvaltningsorganisation delats in i kund- och teknikförvaltning för att stärka fokus på kund, likaså har ett arbete startat med att ta fram kundvårdsplaner för respektive kundkategori. Modellen för mätningen av kundnöjdheten är även under utveckling. Andra exempel på ett utvecklat kvalitetsarbetet är kontorets arbete med miljöklassning av byggnader och den kartläggning av tillgänglighetsbrister till befintliga fastigheter som genomförts under sommaren och som nu är under åtgärdande.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 2.3 Stockholmarna upplever att de får god service och omsorg

● Uppfylls helt

### Kommentar

Service och omsorg för fastighetsnämnden innefattar främst lyhördhet för hyresgästernas behov och önskemål och en hög servicegrad.

Under året har kontoret utvecklat ett system för felanmälan med snabbare återkoppling av anmälda fel. Väl planerade underhållsåtgärder i dialog med hyresgästerna ska även medföra att Stockholmarna som besökare av olika anläggningar upplever att de får god service och omsorg från fastighetskontoret i egenskap av fastighetsägare.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Stadsdelsnämnderna ska i samråd med bostadsbolagen inventera möjligheten att bygga om/omvandla befintliga byggnader till gruppbofästäder eller servicebofästäder.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Fastighetsnämnden har inga lämpliga byggnader att omvandla till gruppbofästäder. Fastighetsnämnden har heller inte kontaktats av någon stadsdelsnämnd i frågan. Däremot tillmötesgår fastighetsnämnden de behov av gruppbofästäder som finns hos stadsdelsnämnderna genom förvärv och förvaltning av bostadsrätter för ändamålet.			
✓ Nämnderna och stadens bolag ska beakta barnperspektivet och säkerställa barnens rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Beaktandet av FN:s barnkonvention skett i samband med den processkartläggning som skett inom ledningssystemet, samt vid arbete med projektdirektiv och vid relevanta upphandlingar.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

◆ Uppfylls delvis

### Kommentar

Fastighetskontoret har under sommaren 2013 tagit emot sex stycken yngre skolungdomar och tio 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. Kontoret har också arbetet med ledarutveckling, se



nämndmålet "Ett närvarande och tydligt ledarskap".



### Uppföljning av jämställdhet- och mångfaldsplan samt diskriminering





Det övergripande målet med planen är att öka medvetenheten inom området och att arbeta för en fördomsfri arbetsplats fri från diskriminering och kränkande särbehandling. Jämställdhets- och mångfaldsplanen ska årligen tas upp på arbetsplatsträffar eller på liknande möten. I medarbetarenkäten svarar 43 procent högt på frågan om det har förts en aktiv dialog om medarbetarenkäten medan 29 procent svarar mellan och 28 procent lågt. 12 procent har ingen åsikt i frågan. Detta resultat visar på vikten att öka medvetenheten och kunskaperna kring frågorna i organisationen. Information till nyanställda om nolltolerans avseende trakasserier har utvecklats och förbättras och ligger med som en del i introduktionen. I medarbetarenkäten framkommer dock att 6 procent anser att det förekommer diskriminering eller kränkande särbehandling på arbetsplatsen. Med anledning av detta resultat är det viktigt att arbeta vidare med frågan under 2014. Kontoret har inte haft något diskrimineringsärende under året.

Fastighetskontoret ska underlätta för medarbetare att förena förvärvsarbete och föräldraskap. I medarbetarenkäten ställs frågan om medarbetarna på ett bra sätt kan förena arbete och privatliv. Frågan har ställts under ett antal år och går därför att jämföra över tid. Det går att se att medelvärdet på frågan har sjunkit under fyra års tid från att ha legat på 8,1 år 2010, 7,6 2012 och 7,6 2013 Detta hänger troligtvis ihop med medarbetarnas upplevelse av hög arbetsbelastning, där resultatet förändrats i negativ riktning på motsvarande sätt.

För att säkerställa att vi i rekryteringsförfarandet är kompetensbaserade och att sökande inte väljs bort på grund av osakliga krav ska samtliga chefer ha kunskap i kompetensbaserad rekrytering. De chefer som inte gick utbildning 2012 hade möjlighet att gå den under hösten 2013.

Alla medarbetare ska ha en individuell kompetensutvecklingsplan som tas fram i samband med medarbetarsamtalet. I medarbetarenkäten svarar 84 procent att de haft medarbetarsamtal med sin chef under de senaste månaderna och nio procent svarar att de inte haft det. (Resterande sju procent är nyanställda och har inte varit anställda 12 månader.) 78 procent svarar att de haft ett samtal med sin närmaste chef under de senaste månaderna där lönen diskuterats. 12 procent svarar att de inte haft det. (Resterande nio procent är nyanställda och har inte varit anställda 12 månader). I årets medarbetarenkät svarar 70 procent att de vet vilka lönekriterier är på arbetsplatsen, vilket är en försämring från föregående år då 77 procent svarade att de visste det.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	12 st	11 st	12 st	5100	2013
 Aktivt Medskapandeindex	76	78	80	80	2013
<b>Kommentar</b>					
Kontoret kommer att arbeta strukturerat med resultatet från medarbetarenkäten för att höja AMI under 2014. Kontorets chefer har tillsammans beslutat att samtliga enheter ska fokusera på tre områden (organisation/uppdrag/mål, arbetsbelastning och framgångsfaktorer). Därutöver fokuserar enheterna på sina specifika områden. Kontorets ledningsgrupp, avdelningarnas ledningsgrupper och respektive enhet ska gå igenom och diskutera sina resultat från medarbetarenkäten vilket ska resultera i handlingsplaner på olika nivåer. I detta ingår att även en kontorsövergripande handlingsplan tas fram. Uppföljning sker under 2014.					

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %	100 %	75 %	2013
 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	65 %	68 %	70 %	80	2013
<b>Kommentar</b>					
De utvecklingsinsatser som ska genomföras för samtliga chefer under 2014, tillsammans med att medarbetar- och lönesamtalsmodellen styrs upp och arbetet med kompetenskartläggningen intensifieras, bör bidra till att krav och förväntningar på medarbetare blir tydligare.					
 Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.	80 %	92 %	93 %	92	2013
<b>Kommentar</b>					
Kontorets modell för medarbetar- och lönesamtal bygger på att varje medarbetare har fastställda mål som följs upp under året. För varje roll ska dessutom en rollbeskrivning finnas och den ska vara kommunicerad med medarbetaren. I samband med uppföljning av föregående års prestationer ska även rollbeskrivningen gås igenom. Kontorets intensifierade arbete med kompetenskartläggning 2014 innebär att medarbetarnas roller och mål kommer att tydliggöras.					
 Sjukfrånvaro	3 %	3 %	3 %	4,4 %	VB 2013

Nämndmål:

### En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund.

 Uppfylls inte

#### Kommentar

Kontorets arbete med att utveckla organisation, arbetssätt och verktyg fortsätter. Resultatet från årets medarbetarenkät visar att det finns behov av fortsatta utvecklingsinsatser.

Under 2013 inrättades en administrativ avdelning genom att ekonomiavdelningen och avdelningen verksamhetsstöd slogs samman. Syftet var att klargöra och förenkla uppdraget med administrativa stödprocesser, exempelvis kring verksamhetsplanering, budget och uppföljning. En viktig uppgift för den administrativa avdelningen är att leda verksamhetsprojektet för det nya Tekniska nämndhuset i Söderstaden.

Förvaltarenheten inom fastighetsavdelningen delades upp i två enheter - en teknisk och en kundförvaltarenhet. De tekniska förvaltarna inriktar sig på tekniken och kundförvaltarna på kunden och affären. Implementeringen av tvärteamen har pågått under hela 2013. Syftet med tvärteamen är att stimulera det horisontella arbetssättet mellan olika funktioner, enheter och avdelningar.

För att säkerställa att kontorets processer är ändamålsenliga och effektiva har kontoret under 2013 arbetat för att bli ISO-certifierade enligt SSEN ISO 14001:2004 (miljö) och SSEN ISO 9001:2008 (kvalitet). Vid den certifieringsrevision som genomfördes framkom endast ett fåtal avvikelser vilka hanteras över årsskiftet. Utveckling av IT-stödet fortgår, liksom utvecklingen av CAD-funktionen.

Kontoret har under 2013 påbörjat ett mera strukturerat sätt att arbeta med kompetensförsörjningen (se under avsnitt Medarbetarfrågor).

För att nya medarbetaren på ett snabbt och effektivt sätt ska komma in i sina arbetsuppgifter och känna sig delaktig i verksamheten har kontoret sett över introduktionsplaneringen. Den nya planeringen kommer att börja tillämpas från 2014.

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 enskilt.

I samarbete med de fackliga organisationerna har kontoret sett över och gjort några mindre justeringar i avtalet om facklig samverkan. I början av 2014 beräknas det nya avtalet vara underskrivet av samtliga parter.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
■ AMI (Aktivt-medskapande-index) på samtliga avdelningar ska öka (med antal enheter)	0		2		2013
■ Andel medarbetare som upplever att arbetsbelastningen är rimlig ska öka	48 %		70 %		2013
■ Andel rollbeskrivningar som förtydligats och förankrats utifrån kontorets uppdrag	49 %		100 %		2013
● Antal aktiviteter för att förankra kontorets värdegrund	4 st.		4 st.		VB 2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Analysera orsakerna till upplevd för hög arbetsbelastning.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Kontoret har under året kontinuerligt tagit upp frågan på ledningsgruppens sammanträden och alla enheter har haft i uppdrag att ta fram en handlingsplan för att minska upplevelsen av hög arbetsbelastning utifrån diskussioner på respektive enhet/avdelning. Resultatet från 2013 års medarbetarenkät visar att kontorets arbete inte varit tillräckligt och frågan kommer därför att ägnas särskild uppmärksamhet även under 2014.			
✓ Fördjupa dialogen kring kontorets värdegrund.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Årets värdegrundsarbete har haft en naturlig koppling till kontorets övergripande utmaningar, dvs. vårt förändringsarbete med struktur och processer, verktyg och arbetssätt. Aktiviteter, dialog och reflektioner kring kontorets värdegrund har skett på flera nivåer och i flera olika sammanhang – vid medarbetar- och utvecklingsamtal, vid enhetsmöten och arbetsplatsträffar, i samband med chefsträffar och vid kontorsövergripande personalmöten och medarbetarkonferenser.			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra kompetenskartläggning.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> En "light-modell" av kompetenskartläggning har genomförts på projektavdelningen. Kontoret har under 2013 beslutat att gå vidare och jobba aktivt med kompetensförsörjningsprocessen och i den ingår att analysera medarbetarnas kompetens. Under 2013 har kontoret gjort en omvärldsanalys och undersökt hur andra organisationer arbetar med kompetenskartläggning och vilka modeller och verktyg de tillämpar.			
 Se över, uppdatera och förankra samtliga rollbeskrivningar inom kontoret.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Översynen av rollbeskrivningarna har påbörjats under 2013. I och med att kontoret beslutat att ta fram en modell för kompetensförsörjning kommer rollbeskrivningarna att anpassas till den modell kontoret väljer att jobba utifrån.			
 Ta fram handlingsplan med utgångspunkt från medarbetarenkäten och genomför åtgärder.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Årets medarbetarenkät genomfördes 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. Handlingsplanen ska omfatta området arbetsbelastning (om inte medarbetare och chefer kommer fram till att behov inte föreligger). Därutöver prioriterar enheterna själva behov av utvecklingsområden utifrån sina egna resultat. Utifrån dessa handlingsplaner tas en kontorsövergripande handlingsplan fram. Medarbetarna involveras i detta arbete.			
 Uppdatera information om medarbetares roller på intranätet.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Kontoret har på olika sätt arbetat med att förtydliga medarbetare och enheters roller, både i form av kontaktuppgifter och i form av "reportage" för ökad insikt om "vem som gör vad".			




Nämndmål:





### Ett närvarande och tydligt ledarskap.

 Uppfylls delvis

### Kommentar

Kontoret har under året genomfört ett utvecklingsprogram för ledningsgruppen. Syftet har bl.a. varit att skapa en teamkänsla och en gemensam plattform för ledningsgruppen. På så sätt ökar förutsättningarna för att ledningsgruppen ger samstämmiga budskap utåt i organisationen. Utvecklingsinsatserna kommer att fortsätta under 2014 och då även involvera enhetscheferna. Därutöver har i likhet med tidigare år samtliga chefer bjudits in till ett antal chefsforum där såväl aktuella frågor som mera chefsrelaterade frågor tagits upp. Nya chefer har deltagit i stadens utbildning för nya chefer, "chefskörkortet".

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 "Närvarande, coachande, chef" - sammanvägt index i medarbetarundersökning ska öka	8,2		8,2		2013
 Andel medarbetare som upplever att kontorets ledare är samstämmiga	30 %		75 %		2013
 Andel medarbetare som upplever att samarbetet mellan avdelningarna fungerar tillfredsställande.	35 %		65 %		2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Implementera tvärteam.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Kontorets arbetssätt med tvärteam har implementerats under hösten 2013.			
 Ta fram och kommunicera gemensamma fastighetsplaner.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Kontoret benämner dessa fortsättningsvis för förvaltningsplaner, vilka är framtagna efter de processer som arbetats fram i samband med kontorets arbete med ledningssystem. Planerna ska implementeras under 2014.			
 Utveckla metoder för mentorskap för nyanställda.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> I det introduktionsprogram som arbetats fram ingår att samtliga nyanställda ska ha en fadder.			
 Utvecklingsprogram arbetas fram för kontorets chefer och ledare.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Ett ledningsutvecklingsprogram för de chefer som ingår i ledningsgruppen har genomförts under 2013. Därutöver har kontoret haft ett antal chefsforum där chefsrelaterade frågor tagits upp. Chefsforum riktar sig till samtliga chefer. Kontoret har beslutat att utvecklingsinsatser för samtliga chefer ska genomföras under 2014.			



KF:s inriktningsmål:

### 3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

 Uppfylls helt

#### Kommentar

Fastighetskontorets uppdrag bidrar i olika grad till uppfyllandet av det ekonomiska avkastningskravet. 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.

Fastighetskontoret har under året arbetat med ökad kostnadseffektivitet, bland annat genom mer strukturerade och enhetliga arbetssätt. Arbetet med drift- och energioptimering har fortsatt i syfte att minska driftkostnaderna.

Uppsägningar för omförhandlingar har skett löpande även under 2013 och utfallet av dessa väntas kunna visa sig under 2014 och 2015. Under 2013 har tidigare års arbete med omförhandlingar kunnat visa sig positivt, men har inte synts på totalintäkten på grund av ett flertal vakanser.




KF:s mål för verksamhetsområdet:

#### 3.1 Budgeten är i balans

 Uppfylls inte

#### Kommentar

Fastighetsnämnden gör ett ekonomiskt överskott 2013 vilket främst beror på lägre kapitalkostnader, lägre kostnader för media och snöröjning samt på något mindre utfört planerat underhåll. Detta innebär att nämndens budget inte "är i balans" utan istället ger ett positivt resultat. Då fastighetsnämnden är en sluten redovisningsenhet innebär det att årets överskott balanseras i balansräkningen.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Nämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	-629,8 %	20,8 %	100 %	100 %	VB 2013
 Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	-629,8 %	20,8 %	100 %	100 %	VB 2013
 Nämndens prognossäkerhet T2	-730 %	-1 %	+/-1 %	+/- 1 %	2013

## **EU-positions-papper för fastighetsnämnden**

Många beslut som fattas på EU-nivå påverkar stadens och fastighetskontorets verksamhet, exempelvis inom energiområdet, miljöområdet och hur vi upphandlar varor och tjänster. Genom att bevaka EU-frågor av betydelse inom nämndens verksamhetsområde kan vi lämna synpunkter på förslag och påverka kommande beslut.

För att få ett ökat genomslag för stadens ståndpunkter betonas i kommunfullmäktiges EU-positions-papper (bilaga) dels vikten av direkt påverkansarbete, dels att aktivt använda stadens samarbetsorganisationer; Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), Stockholmsregionens Europaförening (SEF) och Eurocities. Fastighetskontoret har för avsikt att påverka genom alla tre kanaler och har under året utarbetat ett EU-positions-papper för fastighetsnämnden (bilaga) som beskriver hur nämnden och kontoret kommer att arbeta.

Under året har kontoret haft möjligheten att under nära en månad få utbyta kunskap och nätverka i Bryssel genom att kontorets utvecklingschef har fått följa Europakommissionens arbete på Infrastructure and Logistics in Brussels (OIB). OIB motsvarar inom flera områden fastighetskontoret inom EU. Organisationen ska säkerställa en fungerade, säker och bekväm arbetsplats för kommissionens medarbetare och hanterar köp, hyra och underhåll av fast egendom liksom införandet av riktlinjer och policys inom fastighetsområdet.

Fastighetskontoret har under besöket kunnat knyta goda kontakter med representanter vid OIB, inom EU-parlamentet och vid Stockholmsregionens Europakontor. Ytterligare kontakter som knutits:

- Det arkitektkontor som står bakom EU:s nya byggnad; Europarådets byggnad i form av en lanterna.
- Bouwmeester Maître architecte (bMa), en kommunal förvaltning som ansvarar för kvalitetssäkring av staden Bryssels stadsutvecklingsprojekt.
- Byrån för territoriell utveckling av huvudstadsregionen Bryssel (BIP), som underlättar för regionens stadsutvecklingsprojekt och kvalitetssäkrar och samordnar utvecklingen av strategiskt prioriterade områden och genomförande av regionens större urbana projekt.
- Sveriges kommuner och landsting (SKL), Brysselbaserat kontor som är involverade i projekt och utbyten mellan olika regionkontor.
- The European Regions Research and Innovation Network (ERRIN), ett nätverk bestående av drygt 90 europeiska regioner och deras Brysselbaserade EU-kontor. Organisationen ska underlätta kunskapsutbyte och samarbetsprojekt mellan medlemmarna i syfte att stärka regionernas forsknings- och innovationskapacitet, och man utbyter bland annat information om potentiell EU-finansiering och olika projektmöjligheter. Diskussioner fördes särskilt kring relevanta miljöprojekt för fastighetskontoret, bland annat Mellersta Östersjöprogrammet.



Under kontorets vistelse i Bryssel har vi deltagit i en Foodlinks-konferens. Foodlinks är ett EU-finansierat samarbetsprojekt med syfte att främja en hållbar livsmedelskonsumtion och produktion. Under konferensen diskuterades hur korta livsmedelskedjor kan fungera som politiska verktyg, hur vi kan maximera nyttan av en hållbar livsmedelsupphandling och hur vi kan implementera nya livsmedelsstrategier i Europas städer.

Kontoret har också deltagit i Concertos konferens, vilket är ett EU-initiativ som fokuserar på hållbara energilösningar för Europas städer. Ekonomiska, tekniska och politiska lärdomar har presenterats och diskuterats. Fokus låg på hur man kan förbättra energieffektiviteten i byggnader och hur man kan främja genom-förandet av förnybar energi. Ett antal frågor, områden och nätverk presenterades under konferensen som på olika sätt knyter an till fastighetsnämndens verksamhet och som kan ligga till grund för framtida arbete.

Se vidare bilagda EU-positions-papper

## Uppföljning av driftbudget

Utfall 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 bokslut 2013 ligger fastighetsbeståndets avkastning på 2,0 % att jämföra med 2,0 % i utfall 2012 och 1,8 % i utfall 2011. Intäkt- och kostnadsutvecklingen kommenteras vidare efter prognossammanställning nedan.

### Fastighetsnämnden

2014-01-22

FASTIGHETSNÄMNDEN	FN	FN	FN	FN	FN	Total	Total
	Utfall	KF Budget	VP	T2	Utfall	differens Utfall jmfr VP	differens Utfall jmfr T2
Mnkr	2012	2013	2013	2013	2013	2013	2013
<b>tillkommande / avgående verksamheter</b>							
Hyror	1 088,7	1 129,0	1 122,1	1 156,8	1 142,5	20,4	-14,3
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	38,5	36,3	42,1	42,9	42,1	0,0	-0,8
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	58,4	55,0	57,1	59,0	58,1	1,0	-0,9
Arbeten åt utomstående	8,5	1,0	18,0	23,1	15,5	-2,5	-7,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	12,2	15,4	14,1	17,4	19,6	5,5	2,2
Övriga intäkter	65,5	38,8	54,0	60,7	78,4	24,4	17,7
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 271,8</b>	<b>1 275,5</b>	<b>1 307,4</b>	<b>1 359,9</b>	<b>1 356,2</b>	<b>48,8</b>	<b>-3,8</b>
Driftkostnader	-200,2	-209,4	-217,2	-253,9	-235,4	-18,2	18,5
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-120,0	-123,3	-122,9	-124,1	-108,5	14,4	15,6
Felavhjälpande underhåll	-42,7	-26,1	-32,0	-37,1	-45,9	-13,9	-8,8
Tidigarelagt underhåll	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,5	-3,5	-3,5
Planerat underhåll förv uppdrag	-3,2	-2,5	-9,4	-5,4	-1,7	7,7	3,7
Planerat underhåll *)	-116,4	-151,3	-147,0	-152,0	-137,9	9,1	14,1
Arbeten åt utomstående	-12,0	-1,0	-18,0	-24,4	-14,0	4,0	10,4
Reglering av förvaltningsuppdragen	-25,2	-16,4	-13,3	-14,5	-20,3	-7,0	-5,8
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte ***)	-19,5	-18,9	-16,3	-17,5	-15,4	0,9	2,1
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-49,8	-53,7	-58,9	-59,4	-55,6	3,3	3,8
Fastighetskatt	-15,8	-16,0	-16,1	-19,5	-19,5	-3,4	0,0
Övriga kostnader	-53,7	-40,5	-41,0	-50,7	-66,7	-25,7	-16,0
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-658,5</b>	<b>-659,1</b>	<b>-692,1</b>	<b>-758,5</b>	<b>-724,4</b>	<b>-32,3</b>	<b>34,1</b>
<b>Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)</b>	<b>613,3</b>	<b>616,4</b>	<b>615,3</b>	<b>601,4</b>	<b>631,8</b>	<b>16,4</b>	<b>30,3</b>
Avskrivningar	-266,7	-267,3	-272,7	-265,0	-265,0	7,7	0,0
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>346,6</b>	<b>349,1</b>	<b>342,6</b>	<b>336,4</b>	<b>366,8</b>	<b>24,1</b>	<b>30,3</b>
Räntekostnader	-210,5	-218,8	-203,5	-199,8	-196,3	7,2	3,5
Varav kreditivräntor	-16,9	-8,0	-12,0	-13,0	-13,5	-1,5	-0,5
<b>Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)</b>	<b>136,1</b>	<b>130,3</b>	<b>139,1</b>	<b>136,6</b>	<b>170,4</b>	<b>31,2</b>	<b>33,7</b>
Ägartillskott/avkastningskrav **)	-136,6	-135,0	-143,8	-141,3	-140,8	3,0	0,5
<b>Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)</b>	<b>-0,5</b>	<b>-4,7</b>	<b>-4,7</b>	<b>-4,7</b>	<b>29,6</b>	<b>34,3</b>	<b>34,3</b>

\*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

\*\*) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ägartillskott

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

## **Sammanfattande förklaring till avvikelsen mellan utfall jämfört med verksamhetsplan och tertialrapport 2 2013**

Avkastningskravet för 2013 minskar med 3,0 mnkr jämfört med budget.

Intäkterna ökar med 48,8 mnkr brutto jämfört med verksamhetsplan 2013 varav merparten beror på ökad inhyrning.

Kostnaderna ökar med 32,3 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2013 varav merparten beror på ökad inhyrning.

Sammantaget innebär detta att resultatet 2013 är ett överskott på 29,6 mnkr, (nettoresultat 3), vilket är 34,3 mnkr högre jämfört med verksamhetsplan 2013.

## **Intäkter och kostnader jämfört med budget 2013 (verksamhetsplanen)**

### **Intäkter övergripande**

Kontoret beräknar att intäkterna uppgår till 1 356,2 mnkr vilket är en ökning med 48,8 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 1 307,4 mnkr varav merparten beror på ökad inhyrning (Konradsberg).

Skillnaden beror främst på;

- Twisten 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 ökad intäkt på -7,8 mnkr.

Följande punkter påverkar både intäkts- och kostnadsvolymer,na,

- inhyrning av Konradsberg 20,7 mnkr.
- ökade intäkter avseende försäkringsersättningar på grund av vattenskada vid Sturehofs Slott 3,3 mnkr.
- ökad intäkt 11,5 mnkr avseende inhyrning av Sporren 16, ersättningslokal Skansen 22 på grund av tätskiktsprojektet ger en ökad kostnad på 15,4 mnkr som främst påverkar driftkostnaden.
- Ökade intäkter 3,1 mnkr och ökade kostnader 1,8 mnkr avseende Storstockholms Brandförvar, reglering självkostnad.
- Ökade intäkter 1,4 mnkr och ökade kostnader 0,9 mnkr avseende Tvångsförvaltning Nedslaget 1.
- Arbete åt utomstående – minskade intäkter 2,5 mkr och minskade kostnader 3,9 mnkr.

Följande post påverkar både intäkts- och kostnadsvolymer,na lika mycket,

- Hyresgästanpassning Parklagslokal/ Östermalm 1,8 mnkr.

### **Kostnader övergripande**

Kontoret beräknar att kostnaderna uppgår till 724,4 mnkr, en ökning med 32,3 mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges justerade budget.

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

- Ökade kostnader enligt deklarerad fastighetsskatt 3,4 mnkr.
- Minskade mediakostnader -14,4 mnkr se avsnitt drift.
- Minskade kostnader pga. utebliven hyresgästanpassning Södermalmshallen -1,5 mnkr

### **Driftkostnader**

Driftkostnad ökar med 19,8 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2013. Detta beror i huvudsak på följande:

- Driftkostnad inhyrning av Konradsberg och Sporren 16 (tätskiktsprojektet) ökar med 30,6 mnkr varav 8,2 mnkr regleras via förvaltningsuppdrag och resterande 20,5 mnkr täcks av hyror. Driften hanteras i dessa fall av Akademiska hus och Axfast.
- Övriga driftkostnader förvaltare och hyresgästanpassningar ökar med cirka 7 mnkr. Detta beror på en överenskommelse mellan Fastighetskontoret och hyresgäst avseende förtida avflyttning från Fastigheten Södermalm 9:1 samt uteblivna hyresgästanpassningar bland annat Södermalmshallen.
- Mediakostnaderna minskar med -14,4 mnkr. Merparten avser el (-9,7 mnkr). Högspänd el i Slaktshusområdet minskar med cirka 5 mnkr. Detta är el som hyresgästerna köper och förbrukningen varierar över åren och är svår att prognostisera. Fjärrvärme ligger lägre på grund av en mild senhöst.  
Skillnaden beror även på en ny pristariff som innebär en högre fast kostnad och ett lägre energipris, att antal kWh har gått ner från första januari 2013 samt kontorets energiprojekt och driftens optimeringsinsatser.

Försäkringskostnaderna minskar med -1,5 mnkr vilket beror på lägre premier för bland annat idrottsanläggningar.

### **Planerat underhåll - kostnader**

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. Utfallet för 2013 uppgår totalt till 143,1 mnkr, varav 1,7 mnkr är förvaltningsuppdrag, 32,6 mnkr hänförs till idrottsanläggningarna och 4,8 mnkr till brandförsvarets anläggningar.

Den totala differensen mellan utfall och VP/T2 är cirka 13 mnkr. Den främsta orsaken till differensen är situationen under våren och sommaren då kontoret inte kunde slutföra upphandlingen av ramavtal för byggtreprenader på grund av en utdragen process (6 månader) med överprövningar, vilket medförde en försening av detta avtal med motsvarande tid.

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. Ett extra underhåll för att åtgärda brister i taket på Farsta sim- och idrottshall har också gjorts. 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.

### **Förvaltningsuppdrag - kostnader**

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 2013 är 59,8 mnkr att jämföra med 51,8 mnkr i budget. Kostnaden 2013 är 70,5 mnkr att jämföra med 52,6 mnkr i budget, se separat kolumn i tidigare sammanställning.

### **Kapitalkostnader**

#### **Avskrivningar**

Årets avskrivningar uppgår till 265,0 mnkr vilket är en minskning med 7,7 mnkr jämfört med budget. 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, Engelbrektshallen 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.

Avskrivningskostnaderna har ökat på grund av nedskrivning med 0,3 mnkr föranlett av bränder i 3 fastigheter under året, fastigheten Uppbådet 1 nedskrevs bokfört värde med 190 tkr, Eggeby Gård beläget på fastigheten Akalla 4:1 nedskrevs bokfört värde med 140 tkr och Husby Gård beläget på fastigheten Akalla 4:1 där huset är rivet efter brand har tillgången uttrangerats, denna tillgång hade inget bokfört värde.

### Räntekostnader

Årets räntenetto uppgår till 196,3 mnkr, en minskning netto på 7,2 mnkr jämfört med budget. Räntekostnaden avseende anläggningstillgångarna uppgår till 193,5 mnkr vilket är en minskning med 4,9 mnkr mot budgeterat i huvudsak på grund av förskjuten stängning av investeringsprojektet ombyggnad Hötorgshallen med 2,1 mnkr, Engelbrekts hallen med 1,0 mnkr, Tensta sim- o idrottshall med 0,4 mnkr samt lägre totalutgift avseende Sätra ridanläggning med 0,8 mnkr. Kreditivräntekostnaden uppgår till 13,5 mnkr vilket är en ökning med 1,5 mnkr mot budget och 0,5 mnkr mot tertialrapport 2 och beror på förskjuten stängning av några projekt. Ränteintäkten avseende likvida medel har förbättrats med 2,3 mnkr mot budgeterade 8,0 mnkr och uppgår till 10,3 mnkr.

### Resultat och avkastningskrav

Årets utfall avseende ägartillskott och avkastningskrav ligger på 140,8 mnkr vilket är 3,0 mnkr lägre än ursprunglig budget erhållen från Kommunfullmäktige. Skillnaden på -3,0 mnkr beror till stor del på att kreditivräntan ökat med 1,5 mnkr till 13,5 mnkr. I övrigt minskar avkastningskravet med 6,1 mnkr till följd av Af Chapman, ny avskrivningstid, Skansen 22 och bränder på grund av upplopp, se tabell nedan.

Avkastningsberäkning	Utfall	Utfall	Justerad	T1	T2
	2012	2013	VP 2013	2013	2013
KF avkastningskrav brutto	-166,4	-167,2	-173,3	-173,3	-168,7
ägartillskott Kulturhuset	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9
Kreditivränta	16,9	13,5	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					
Utökat uppdrag vid nedläggning enhet på IDF				1,9	
Skansen 22 ersatt av inhyrning som inte ger något resultat			2,6	2,6	
Bränder pga upplopp våren 2013					1,5
Summa avkastningskrav	-136,6	-140,8	-143,8	-141,9	-141,3



## Utfall 2013-12-31 jämfört med utfall 2012-12-31

Sammanställningen nedan visar jämförelse mellan utfall 2013 och utfall 2012. Vid en jämförelse av utfall 2013 och utfall 2012 specificeras de främsta skillnaderna nedan.

Utfall 2013	FN Utfall 201312	FN Utfall 201212	Diff 201312 - 201212	FN Budget 2013	FN T2 prognos 2013	Diff T2 2013 jmfr budget 2013
Intäkter	1 356,2	1 271,8	84,4	1 307,4	1 359,9	52,5
varav hyra & arrende	1 184,6	1 127,2	57,4	1 135,1	1 165,5	30,4
Kostnader	-724,4	-658,5	-65,9	-692,1	-758,5	-66,4
<b>Verksamhetens nettokostnader</b>	<b>631,8</b>	<b>613,4</b>	<b>18,4</b>	<b>615,3</b>	<b>601,4</b>	<b>-13,9</b>
Avskrivningar	-265,0	-266,7	1,7	-272,7	-265,0	7,7
Räntenetto	-196,3	-210,5	14,2	-203,5	-199,8	3,7
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 356,2</b>	<b>1 271,8</b>	<b>84,4</b>	<b>1 307,4</b>	<b>1 359,9</b>	<b>52,5</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>-1 185,7</b>	<b>-1 135,7</b>	<b>-50,0</b>	<b>-1 168,3</b>	<b>-1 223,3</b>	<b>-55,0</b>
<b>Resultat efter av- skrivningar och finansiella kostnader</b>	<b>170,4</b>	<b>136,1</b>	<b>34,3</b>	<b>139,1</b>	<b>136,6</b>	<b>-2,5</b>
Avkastningskrav	-140,8	-136,6	-4,2	-143,8	-141,3	2,5
<b>Årets resultat - förändring av EK</b>	<b>29,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>30,1</b>	<b>-4,7</b>	<b>-4,7</b>	<b>0,0</b>

### Intäkter - utfall

Intäkterna ökar med 84,4 mnkr jämfört med samma period föregående år. Orsaken specificeras nedan.

- Hyresintäkterna ökar med 51,3 mnkr vilket främst beror på inhyrning av Konradsberg, omförhandlade avtal, ianspråktagande av investeringar såsom ombyggnad av Hötorgshallen och köket i stadshuset.
- Arrendeintäkterna ökar 3,6 mnkr vilket främst beror på omförhandlingar av avtal.
- Övriga intäkter ökar 15,0 mnkr vilket främst beror på tvist med Stiftelsen Bevara vårt kulturarv, då högsta domstolen inte gav stiftelsen prövningstillstånd. Evakueringsersättning trafikkontoret pga. evakuering av Kapp-Ahl från Skansen 22 till Sporren 16 (tätskiktsprojektet), försäkringsersättning för en vattenskada på Sturehofs Slott samt återvunna kundförluster.
- Arbeten åt utomstående ökar med 7,0 mnkr.
- Mediantäkterna ligger på samma nivå som föregående år.
- Reglering förvaltningsuppdrag ökar med 7,4 mnkr jämfört med föregående år (se avsnitt förvaltningsuppdrag).



### **Kostnader - utfall**

Kostnaderna ökar med 65,9 mnkr jämfört med samma period föregående år. Förändringen förklaras av nedan specificerade poster.

- Det planerade underhållet är 20 mnkr högre än föregående år då helårsprognosen är cirka 35 mnkr högre i år jämfört med 2012.
- Mediakostnaden är -11,5 mnkr lägre än föregående år. Skillnaden beror främst på en ny pristariff som innebär en högre fast kostnad och ett lägre energipris, att antal kWh har gått ner från första januari 2013 samt kontorets energiprojekt och driftens optimeringsinsatser.
- Inhyringskostnaden är 29,7 mnkr högre än föregående år vilket förklaras av inhyrningen av Konradsberg och Sporren 16 (ersättning för Skansen 22, Kapp-Ahl vid Sergels torg).
- Övriga driftkostnader förvaltare ökar med 10 mnkr jämfört med föregående år. Detta beror på en överenskommelse mellan Fastighetskontoret och hyresgäst avseende förtida avflyttning från fastigheten Södermalm 9:1.
- Felavhjälpande och tidigarelagt underhåll ökar med 6,7 mnkr.
- Förvaltningsadministrativ overhead ökar med ca 6,0 mnkr (antalet personer som klassas som fördelade administrativa kostnader har ökat med 9 personer sedan föregående år).
- Reglering av förvaltningsuppdragen minskar med 4,9 mnkr (se avsnitt förvaltningsuppdrag).
- Fastighetsskatten har ökat med 3,7 mnkr detta på grund av omtaxeringar.
- Övriga kostnader ökar med 7,7 mnkr jämfört med föregående år varav 7,0 mnkr på grund av ombyggnad av lokal i Sporren 16 till följd av Stadens tätskicksprojekt. Denna kostnad faktureras Trafikkontoret.

### **Kapitalkostnad - utfall**

Räntekostnaden minskar med 14,2 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.

### **Avskrivningar/Nedskrivningar**

Avskrivningarna minskar med 1,7 mnkr jämfört med samma period föregående år. Avskrivningarna har ökat med 17,2 mnkr på grund av stängda investeringar. Nedskrivningarna har minskat med 18,9 mnkr jämfört med 2012.

### **Särskilda satsningar**

Kontoret erhöll extra medel (17 mnkr) i budget 2013 under benämningen ”torgutveckling med mera”. I enlighet med äskandet i nämndens flerårsbudget för 2013 med inriktning 2014 och 2015 har dessa pengar använts till offentliga rum och mötesplatser (torg, strandbad, idrottsanläggningar) med 8,2 mnkr, certifiering enligt ISO-standard för kvalitet och miljö 3,7 mnkr, utveckla stödsystem mot kundens behov med 2,6 mnkr, vårdprogram 1,8 mnkr och åtgärder för ökad kundnöjdhet 0,2 mnkr. Flera av insatserna fortsätter under 2014.

## 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 498 mnkr, vilket är omkring 114 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 612 mnkr. Avvikelsen beror bl.a.

- tidsförskjutning i projekt Samverkanscentralen, -83 mnkr, sluttidpunkt oförändrad
- minskad slutkostnad Hötorgshallen, -28 mnkr, varav ca 20 mnkr avser en ekonomisk uppgörelse med entreprenören
- förskjutning av Åkehovs sim o idrottshall med -9 mnkr
- minskad slutkostnad Engelbrekts hallen, -10 mnkr, varav 7 mnkr avser lägre kostnad för åtgärder med sprängningar
- förskjutning från 2012 ombyggnaden av Långsjöbadet, 7 mnkr
- fördyring av ombyggnaden av barnstuga Planeten 12, 8 mnkr
- Köp av bostadsrätt för gruppbofastad i brf Mälarhöjdsparken 2, 12 mnkr

Mindre förändringar se bilaga 4

<b>Investeringsnetto (+)</b>	<b>Utfall</b>	<b>Budget (VP)</b>
(+) ökade nettoutgifter, (-) minskade nettoutgifter	<b>2013</b>	<b>2013</b>
	(1)	(2)
<b>Idrott</b>		
Stora genomförandeprojekt >= 50 mnkr	46,7	62,2
Övriga genomförandeprojekt < 50 mnkr	132,0	120,5
Stora planeringsprojekt >= 300 mnkr	-	-
Övriga planeringsprojekt < 300 mnkr	38,2	52,8
<b>Summa Idrott</b>	<b>217,0</b>	<b>235,5</b>
<b>FSK</b>		
Stora genomförandeprojekt >= 50 mnkr	112,7	143,2
Övriga genomförandeprojekt < 50 mnkr	70,5	30,0
Stora planeringsprojekt >= 300 mnkr	66,6	146,0
Övriga planeringsprojekt < 300 mnkr	31,5	57,3
<b>Summa FSK</b>	<b>281,3</b>	<b>376,5</b>
<b>Totalt</b>	<b>498,3</b>	<b>612,0</b>

För mer information, se *bilaga B* samt *bilaga 4*.

## Försäljningar av anläggningstillgångar

### Årets försäljningsprognos

Överlåtelseavtal tecknades i oktober 2013 för fastigheten Våghalsen 12 med en köpeskilling om 155 miljoner kr och en kapitalvinst om ca 112 miljoner kr. Tillträde planeras till maj 2014 och försäljningsprocessen av fastigheten beräknas därmed vara helt avslutad under 2014.

Försäljningsprocessen av Klamparen 8 pågick under året men avbröts i december och hade således ingen resultatpåverkan.

Kontorets försäljningsinkomster 2013 uppgick till ca 5,9 miljoner kronor och den totala kapitalvinsten uppgick till cirka 3,9 miljoner kronor. Kapitalvinsten om 112 miljoner kr för Våghalsen 12 kommer att falla ut under 2014.

Förändringen mot prognos beror främst på att försäljningen av Klamparen 8 avbröts samt att de fyra byggnader i Orhem som planerades avyttras under 2013 måste bli framflyttade på grund av att detaljplaneändring måste företas, vilket inte var väntat.

De fastigheter och bostadsrätter som har sålts och tillträtts under 2013 är:

- 3 stycken bostadsrätter i Brf Solhem.

De fastigheter och bostadsrätter som har sålts men inte tillträtts under 2013 är:

- Våghalsen 12.

De fastigheter och bostadsrätter som har sålts 2012 men tillträtts under 2013 är:

- 1 bostadsrätt i Brf Fridhem 126.

## Analys av balansräkning

### Försäljningar

#### *Försäljning av anläggningstillgångar*

Fastighetskontoret har inte slutfört någon fastighetsförsäljning under 2013.

#### *Försäljning av bostadsrätter*

Fastighetskontoret har slutfört försäljningar av bostadsrätterna BRF Fridhem lgh 92, BRF Solhem 1 lgh 311, 312 och 314, under 2013. Kontorets försäljningsinkomster för 2013 uppgick till 6,0 mnkr. Den beräknade kapitalvinsten uppgår totalt till 4,1 mnkr.

## **Investering i anläggningstillgångar**

### *Förvärv av anläggningstillgångar*

Kontoret har förvärvat en anläggningstillgång från exploateringskontoret inom staden till ett bokfört värde om 1 krona.

### *Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid förvärv*

Fastighetskontoret har köpt bostadsrätter till ett sammanlagt värde på 13,6 mnkr inom fastigheterna Klarbäret 6, Övernattningen 3 och 4.

### *Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid avslutad investering*

Under 2013 har investeringsprojekt för 684,4 mnkr flyttats från pågående arbete till anläggningstillgångar och byggt på det bokförda värdet på berörda fastigheter. De större projekten av dessa är 148 mnkr kopplade till ombyggnad av Hötorgshallen, 140 mnkr rör den nya idrottshallen Engelbretkshallen och 44 mnkr rör dubbelidrottshall Stora Mossen.

## **Investering i inventarietillgångar**

### *Förvärv av inventarie- och maskintillgångar*

Möbler som införskaffats under 2013 har aktiverats med 138 tkr och maskiner med 55 tkr.

### *Värdeöverföring av inventarier*

Inventarier som enligt gränsdragningslistan tillhör idrottsförvaltningen, verksamhets inventarier, har återförts till idrottsförvaltningen om 1,4 mnkr.

## **Skulder grundkapital**

- Grundkapitalet har ökat med 11,7 mnkr. Förändringen beror på försäljning av fyra bostadsrättsrätter 1,9 mnkr och två köp brf Mälarhöjdsparken 2 och brf Klarbäret 6 13,6.
- 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 5,3 mdr av beviljad kredit på 5,7 mdr per sista december 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**

Externa kundfordringar har minskat med 28 mnkr. Minskningen beror på att två stora kunder har betalt hyrorna redan i december totalt 10,7 mnkr och att förra året fanns en retroaktiv

hyresfordran på 8,7 mnkr mot SOS-alarm vid årsskiftet samt en arrendeavräkning på 8,2 mnkr avseende Masmö 1:1.

Interna kundfordringar har ökat med 23 mnkr. 13 mnkr avser fordringar till olika förvaltningar avseende Kondradsberg. 6 mnkr avser en engångsfaktura till idrottsförvaltningen.

Idrottsförvaltningens hyror har även ökat p.g.a. aktiverade investeringar.

### Reskontra – leverantör

Leverantörsskulden har ökat med 13 mnkr jämfört med år 2012. Skillnaden beror på sent inkomna fakturor avseende investeringsprojekt.

KF:s mål för verksamhetsområdet:



### 3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva


 Uppfylls helt



#### Kommentar

Fastighetskontoret förvaltar ett blandat fastighetsbestånd, där effektiviteten inte alltid går att mäta i kronor och ören. En del av verksamheten går med vinst medan en del går med viss förlust. Arbetet sker bl.a. enligt de affärsplaner som tidigare tagits fram och som resulterar i olika aktivitetsplaner. Det kan gälla köp och försäljning, upprustning av befintliga fastigheter, värdeöverföring till annan förvaltning eller mottagande av förvaltningsuppdrag för fastigheter från en annan förvaltning i avvaktan på annan användning.

En avkastningsberäkningsmodell för olika kategorier av fastigheter har tidigare tagits fram och den har implementerats i verksamheten och ligger till grund för framtagande av de nyckeltal som används i analysarbetet. Avkastningsberäkningsmodellen tydliggör också hur kontoret ska prioritera sina resurser för att förbättra lönsamheten och därmed effektiviteten. Modellen är ett stöd i detta effektiviseringsarbete. Kontoret har arbetat med en underhållsplan för det planerade fastighetsunderhållet det vill säga det underhåll som i förväg kan sägas vara planerat till tid, art och omfattning, beroende på de olika anläggningsdelars tekniska livslängd. Det har även under året pågått ett arbete med drift- och energioptimering.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Administrationens andel av de totala kostnaderna	5,3 %	6,31 %	6,6 %	minska	2013
 Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen	0 st.	0 st.	0 st.	tas fram av nämnden	2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Arbeta för genomgripande regelförenklningar med målsättningen att öka stadens servicegrad.	2013-01-01	2013-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<b>Kommentar</b>			
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	
<b>Kommentar</b>			
Ett flertal arbeten inom kontoret som syftar till ett ökat internt samarbete inom staden har pågått och som förväntas ge ökad effektivitet, däribland framtagandet av ledningssystem med tillhörande processer och rutiner, fördjupade rutiner med idrottsförvaltningen, fastställande av principer för överföringar av fastigheter mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret samt rutiner för effektivisering av styrgrupper i projekt där Kulturförvaltningen är beställare och hyresgäst.			

Nämndmål:

**Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling av våra fastigheter.**

 Uppfylls helt





**Kommentar**

Fastighetskontoret har fortsatt sitt arbete med att förbättra lönsamheten. Allt har ännu inte helt slagit igenom på intäktssidan, bland annat på grund av vakanser. För huvuddelen av de hyresavtal som sagts upp för villkorsändring, har lönsamheten förbättrats. I de fall kostnaden för värme tidigare har ingått i hyran, sker nu en separat debitering till verkligt pris.


Kontoret har fortsatt arbetet med energiförbrukning, för att nå målet att sänka energiförbrukningen med 10 procent till år 2015 i förhållande till 2011. Det går inte att jämföra energiförbrukningen i kronor över åren, eftersom det ökade energipriset dessvärre åter upp besparingen. En mer rättvis jämförelse är i stället kilowattimmar per kvadratmeter.

För vissa kategorier av anläggningar är det svårt att öka lönsamheten, eftersom uthyrning sker till självkostnad, det vill säga att fastighetskontorets hyresintäkt ska motsvara den kostnad man har för fastigheten. Det gäller till exempel idrottsanläggningarna. Den optimerade lönsamheten i dessa fall är i stället att kunna hålla självkostnadshyran så låg som möjligt utan risk för kapitalförstöring och att bristande funktioner uppstår till skada för den verksamhet som hyresgästen bedriver.

Kommersiella fastigheter och kontorsfastigheter hyrs normalt ut till marknadshyra. Den optimerade hyran beror således på vilken fastighetskategori som avses och nivån på liknande lokaler i liknande geografiska lägen på en öppen hyresmarknad.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2012	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal analyserade fastighetskategorier enligt avkastningsberäkningsmodell en med tillhörande åtgärdsplan	0 st.		1 st.		2013
 Antal internrevisioner av ingångna ramavtal med tillhörande åtgärdsplan	3 st.		2 st.		2013
 Felavhjälpande underhåll i förhållande till planerat underhåll ska minska	-3,6 %		-5 %		2013
 Mediantäkternas andel av den totala mediakostnaden.	53,55 %		50 %		2013

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätta med femåriga underhållsplaner för hela fastighetsbeståndet.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Uppbyggnaden av en långsiktig underhållsplan pågår men den är inte klar för alla fastigheter inom fastighetskontorets bestånd. Avsikten är att underhållsplanen för varje fastighet ska bli mer detaljerad och genomlyst.			
 Genomföra internrevisioner av ingångna avtal med tillhörande åtgärdsplan.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Kontoret har under året granskat två leverantörsavtal, ett avseende lokalvård och ett avseende drifttjänster. Utöver det har också en byggtreprenör granskats. Granskningarna har inte visat något alarmerande, men gett en del förbättringsförslag.			
 Genomföra åtgärder enligt plan efter analys enligt avkastningsberäkningsmodellen.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Arbetet startade hösten 2013 och kommer att fortgå under 2014 då förvaltningsplaner ska sammanställas och i dem analyser genomföras.			
 Månadsvis rondering i erforderliga fastigheter över 1000 kvadratmeter.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Rutiner och tekniskt verktyg för genomförande är framtagna och implementering genomförs under 2014.			
 Skapa ett investeringsverktyg med simuleringsmöjligheter.	2013-01-01	2013-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<b>Kommentar</b> Utveckling har skett under året genom ett projekt där flera funktioner vid kontoret deltagit. Arbetet har mynnat ut i en beställning av utveckling/anpassning av befintligt ekonomisystem, vilket kommer att levereras under våren 2014.			
 Utveckla och erbjuda hyresgästen en tjänst för att minska energianvändningen.	2013-01-01	2013-12-31	
<b>Kommentar</b> Enskilda fastigheter och verksamheter har helt olika förutsättningar att arbeta med en minskad energianvändning. Utredningen kommer att fortsätta under 2014 då de olika möjligheterna måste belysas ytterligare.			

## Synpunkter och klagomål

Under året har fastighetskontoret mottagit 70 synpunkter och 33 klagomål fördelade enligt följande:

- Synpunkter avseende sandning, skottning, ljud- och ordningsstörningar, vattenproblem, torghandel, hyresreducering, strandbad, underhåll
- Klagomål avseende genomförd upphandling, obetalda parkeringsavier, störningar, missnöjda torghandlare, läckage.

## Övrigt

### Medarbetarfrågor

Fastighetskontorets sjukfrånvaro uppgick 2013 till 2,98 %, en relativt låg frånvaro jämfört med staden i övrigt. Kontoret följer stadens och förvaltningens egna riktlinjer kring hantering av sjukfrånvaro, såväl långtidsfrånvaro som korttidsfrånvaro.

För 2013 var sjukfrånvaron något högre jämfört med de två närmast föregående åren. Långtidsfrånvaron, som utgör en större andel av den totala sjukfrånvaron (1,66 %) ligger på ungefär på samma nivå som föregående år. Korttidsfrånvaron är marginellt högre. Förändringen är så liten att den inte kan härledas till några speciella orsaker. Kostnaden för korttidsfrånvaron uppgick år 2013 till 729 000 kr. Det är en ökning med 833 kr per anställd och år jämfört med år 2012. Jämfört med år 2011 är dock kostnaden per anställd och år 305 kronor lägre år 2013.