

Handläggare
Johan Nilsson
08-508 270 15
johan.nilsson@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2014-05-20

Tertialrapport 1 2014

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 1 för 2014.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 1 för år 2014 till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om en höjning av avkastningskravet med 1,4 mnkr på grund av lägre kreditivränta.
4. Fastighetsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om utökade investeringsmedel om 3,0 mnkr från central budgetreserv:4 för tillgänglighetsanpassningar i det nya sommarslottet vid Stora Sköndals handikappbad.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Juan Copoví-Mena
FörvaltningschefAnn-Sofie Chudi
Avdelningschef

Bilagor

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningenHantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoretBilaga A - Nyckeltal
Bilaga B – Investeringsprojekt
Bilaga 1a-d – Resultaträkning avkastningsberäkningsmodellen
Bilaga 2 - Investeringsutgifter

Sammanfattande analys

Tertialrapportens avkastningskrav för 2014 ökar med 1,4 mnkr jämfört med Verksamhetsplan 2014. Intäkterna ökar med 18,9 mnkr till 1 381,0 mnkr och kostnaderna med 22,4 mnkr till 757,3 mnkr. Kontoret prognostiserar ett resultat på -14,7 mnkr vilket är i nivå med Verksamhetsplan 2014. Prognosen för investeringsutgifterna år 2014 uppgår netto till 988 mnkr, vilket är 131 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 1119 mnkr beroende på tidsförskjutningar projekt Park 1, Liljevalchs, Kista Gård och uppförandet av fem nya enkla idrottshallar.

Samtliga mål i verksamhetsplan 2014 bedöms i nuläget kunna uppfyllas.

Nedan kommenteras enbart måluppfyllelse och avvikelser i förhållande till verksamhetsplan 2014.

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

Fastighetskontoret förvaltar och utvecklar unika fastigheter till nytta och nöje för Stockholm. Kontoret bidrar till en god stadsmiljö bland annat genom utvecklingen av Brunkebergstorg vilket i år kommer att resultera i tillfälliga kulturaktiviteter. Andra projekt där fastighetskontoret medverkar till måluppfyllnaden är Gasklockan i Hjorthagen, utveckling av Slakthusområdet, nytt tekniskt nämndhus i Söderstaden och Södermalms hjärta” som är ett samarbete mellan flera aktörer för att öka tryggheten och attraktiviteten kring Medborgarplatsen. Kontoret utvecklar också stadens idrottshallar samt salutorg och saluhallar för att bidra till en attraktiv och växande stad.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Kommentar

Fastighetskontoret förvaltar ett brett fastighetsbestånd och tillhandahåller därmed lämpliga och ändamålsenliga lokaler för olika verksamheter. Genom en aktiv dialog med befintliga och potentiella hyresgäster kan kontoret identifiera kundernas olika behov och kan exempelvis genom hyresgästanpassningar utveckla lokalerna till att än bättre passa den enskilde kundens verksamhet. Många andra faktorer spelar naturligtvis också in för var ett företag vill etablera sig, till exempel rent geografiskt inom staden. Kontoret deltar även i ökad omfattning i stadsutvecklingen för att utifrån sitt uppdrag och sin roll bland stadens förvaltningar och bolag, skapa nya platser för företagande och affärsliv. Genom sitt engagemang vill kontoret skapa långsiktiga mervärden i fastigheterna.

Flera pågående exempel finns på detta, till exempel utveckling av slakthusområdet, saluhallstorgen samt tillskapande av nya idrottsanläggningar i samband med bostadsexploatering.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel upphandlad verksamhet i konkurrens		40 %		33 %	37 %	2014
Kommentar Utfallet ligger just nu över årets mål, men diskussion förs med Stadsledningskontoret exakt hur denna indikator ska mätas hos fastighetsnämnden. Utfallet kan därför komma att ändras under året.						

Nämndmål:

En professionell dialog och service utifrån kundens fokus.

 Uppfylls helt

Kommentar

Kontoret ska som långsiktig och seriös hyresvärd medverka till att stadens olika nämnder och externa hyresgäster har bra, moderna och yteffektiva lokaler. Kontorets insatser för att öka kundnöjdheten

pågår löpande. Under året genomförs en kundundersökning för att mäta kontorets nöjd-kund-index (NKI). Arbetet med kundvårdsplaner fortgår under året, med målet att dessa planer ska finnas framtagna för alla kontorets fastighetskategorier. Olika önskemål och framförda behov från kundens sida beträffande lokalerna ska hanteras på ett professionellt sätt med snabb återkoppling.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Helhetsbetyg för fastighetskontorets förmåga att kommunicera och skapa samarbete				31 %		2014
Kommentar Mätning sker i Nöjd-Kund-Undersökning som genomförs under hösten 2014.						
 Helhetsbetyg för fastighetskontorets service, samtliga kategorier				40 %		2014
Kommentar Mätning sker i Nöjd-Kund-Undersökning som genomförs under hösten 2014.						
 NKI				57		2014
Kommentar Mätning sker i Nöjd-Kund-Undersökning som genomförs under hösten 2014.						

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram handlingsplan utifrån genomförd NKI-undersökning.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Upphandling av NKI-undersökningen görs under våren och undersökningen genomförs under tidig höst 2014. Den utvärderas under hösten och därefter tas en handlingsplan fram.			
 Tydliggöra kontaktuppgifter och kontaktvägar för kontorets kunder.	2014-01-01	2014-12-31	
 Upprätta kundvårdsplaner för samtliga kategorier.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar En mall för kundvårdsplaner är framtagen. Framtagning av unika kundvårdsplaner startar före sommaren 2014.			

Nämndmål:

Långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen.

 Uppfylls helt

Kommentar

Kontoret fortsätter sitt samarbete med olika aktörer för att bidra till utvecklingen av ett mer levande stadsrum. Exempel på detta är utvecklingsarbeten som Östermalmshallen, Liljevalchs, Stadsmuseum och Stadsbiblioteket vilka är aktuella projekt som kontoret arbetar med för att uppnå detta mål. Andra projekt där Fastighetskontoret medverkar till måluppfyllnad är Gasklockan i Hjorthagen, utveckling av Slakthusområdet, nytt tekniskt nämndhus i Söderstaden samt kontorets arbete med att utveckla de tre salutorgen Hötorget, Medborgarplatsen och Östermalmstorg.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal fastigheter och byggnader med nya vårdprogram				5		2014
Kommentar Tre vårdprogram har tagits fram hittills i år, vårdprogram för Kulturhuset är under framtagande. och vårdprogram för Sturehof Slott planeras att tas fram till hösten.						
 Antal pågående engagemang där fastighetskontoret bidrar till stadsutvecklingen				10		2014
Kommentar Fastighetskontoret ansvarar för ett flertal fastighetsutvecklingsprojekt som också omfattar ett engagemang i stadsutvecklingen. Bland dessa kan nämnas Stadsbiblioteket, Stadsmuseum, Liljevalchs, nytt tekniskt nämndhus i Söderstaden, Larsboda, Slakthusområdet, Östermalmshallen och Brunkebergstorg.						
 Kundbetyg efter genomförd lokalanpassning (av 100)				75		2014

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Identifiera möjlig mark för placering av bostäder och studentbostäder.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Fastighetskontoret utreder löpande i såväl fastighetsutvecklingsprojekt som vid planerade transaktioner (förvärv och försäljningar av fastigheter) möjligheterna att uppföra nya bostäder och studentbostäder. Inventeringar av beståndet har utförts tidigare år för att hitta lägen för bostäder vilket medför en begränsning i att nu finna nya lägen. Kontoret bedömer att den största möjligheten finns invid stadens idrottsanläggningar och diskussioner förs därför med idrottsförvaltningen.			
 Ta fram en långsiktig plan för stadens saluhallar.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Ombyggnaden av Hötorgshallen är klar och ombyggnaden av Östermalmshallen påbörjas under 2014-2015. För Söderhallarna finns en vision framtagen. För respektive saluhall finns en långsiktig plan men arbetet med att sammanställa dessa planer i ett gemensamt övergripande dokument är ännu inte klart.			
 Ta fram en plan för, och påbörja införandet, av utbyggnad utav WiFi i publika lokaler.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Det pågår ett arbete, hos STOKAB och St Erik kommunikation, där WiFi ska finnas tillgängligt i publika lokaler. FSK kommer bjudas in till detta arbete för att säkerställa en stadsövergripande samordning.			
 Upprätta en plan för framtagning av såväl nya vårdprogram som förvaltning av befintliga.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Ett förtydligande av arbetsprocessen för framtagning av vårdprogram och förvaltning av dessa pågår. Vilka fastigheter som står närmast för framtagning utöver Kulturhuset och Sturehofs slott är ännu inte bestämt.			
 Utveckla Brunkebergstorg genom tillskapande av uteserveringar och kulturaktiviteter.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Tillfälliga kulturaktiviteter är planerade och kommer att utföras i maj-okober i enlighet med beslut i fastighetsnämnden 2014-04-08. Utvecklingen av den permanenta framtida utformningen pågår parallellt i samverkan med främst Trafikkontoret.			
 Utveckla en modell för kontorets arbete med strategisk lokalförsörjning.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Ett arbete pågår med Kulturförvaltningen som "pilot".			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande

 Uppfylls helt

Kommentar

Kontoret har möjlighet att bereda två praktikplatser och det är nu klart att kontoret tar emot en person som ska praktisera vid fastighetsavdelningens driftenhet.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	1 st	0 st	2 st	2 st	1600 st	Tertial 1 2014
Kommentar Kontoret har möjlighet 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 sedan tidigare 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. Målsättningen är att klassificera ytterligare drygt 20 fastigheter under innevarande år, detta arbete är påbörjat.

Kontoret deltar tillsammans med Svenska bostäder och Familjebostäder i ett solenergiprojekt inom ramen för Hållbara Järva och under 2014 kommer kontoret att upprätta två solcellsanläggningar inom Järvaområdet. En annan solcellsanläggning är planerad i Enskede. Fastighetskontoret arbetar även aktivt med olika ekosystemtjänster inom staden i syfte att bidra till KFs mål.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel dubbdäck		0 %		0 %	tas fram av nämnden/styrelsen	2014
 Andel elbilar		14,29 %		23 %	9 %	2014
 Andel m2 area som energieffektiverats vid större ombyggnad				25 %	tas fram av nämnden/styrelsen	2014
Kommentar Enligt definitionen avser det ombyggnader med en kostnad om minst 18000 kronor per kvadratmeter. Fastighetskontoret kommer inte att genomföra några sådana under året.						
 Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100%	100 %	100 %	Tertial 1 2014
 Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon	45,95 %	95,59 %		98 %	tas fram av nämnd/styrelse	Halvår 1 2014
 Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår				100 %	tas fram av nämnd/styrelse	2014
 Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår				100 %	tas fram av nämnd/styrelse	2014
 Elanvändning per kvadratmeter		86 kwh/kvm		87 kwh/kvm	33 kWh	2014
 Energianvändning per m2		190,92 kWh/m2		184 kwh/m2	165 kWh	2014

Error! the text that you want to appear here.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fastighetsnämnden ska bedriva ett aktivt arbete med ekosystemtjänster på stadens fastigheter	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Utredning pågår om möjligheterna för urbana odlingar, biodlingar, solpaneler, gröna väggar och tak, att användas inom fastighetskontorets bestånd. Plats för biodling är på gång i Skarpnäck. Vid upprustning och energieffektivisering av historiska industribyggnader i samband med EU-projekt inom Smart Cities utreds möjligheterna för användning av solpaneler.			
 Delta i stadens upphandling av cyklar och elcyklar	2014-01-01	2014-06-30	
Kommentar Kontoret deltar i arbetet. Upphandling förbereds för närvarande.			

Nämndmål:

En långsiktigt minskad miljöpåverkan.

 Uppfylls helt

Kommentar

Kontoret arbetar på flera sätt för en långsiktigt minskad miljöpåverkan. Exempel på detta är miljöklassning av byggnader och olika ekosystemtjänster Ett av de viktigaste områdena är dock att skapa en effektiv driftoptimering i kontorets bestånd. Som resultat av det stora energiprojektet som kontoret genomförde 2010-2013 har kontoret fokus på att öka kompetensen inom detta område med syfte att minska energianvändningen både i de fastigheter som ingick i energiprojektet som i övriga fastigheter inom beståndet.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal identifierade och föreslagna platser för gröna tak och väggar, urbana odlingar eller biodlingar.				5		2014
Kommentar Utredning pågår med stadsnära jordbruksfastigheter.						
 Antal nya miljöklassade byggnader				20		2014

Error
the t

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Livscykelanalyser (LCA) i nystartade byggprojekt över 10 mnkr				100 %		2014

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utbilda kontorets medarbetare i innebörden av olika miljöcertifieringar av byggnader.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Utbildning kommer att ske hösten 2014.			
 Utredda hur våra kunder kan involveras i arbetet med miljöklassningar av byggnader och verksamhet.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Arbete pågår för närvarande att upphandla stöd för miljöklassning. Därefter kommer en utredning att ske hur kunderna kan involveras i arbetet.			
 Utveckla en publik portal - Hållbara fastigheter.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Ett första utkast till portal kommer att utvecklas inom ramen för stockholm.se. Detta arbete har påbörjats och kommer att färdigställas under våren. Syftet med portalen är att Stockholms stad och de fastighetsägare som valt att ansluta sig till Stockholms stads forum för hållbara fastigheter ska använda portalen för att dela med sig av erfarenheter kring arbetet med hållbarhet i det redan byggda beståndet. Portalen kommer därför att ständigt utvecklas - såväl innehållsmässigt som funktionellt.			
 Utveckla kontorets fortsatta arbete med driftoptimering och energieffektivisering.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Utvecklingsarbetet har inte påbörjats. Driftoptimering ska ske till att börja med i tio utvalda fastigheter.			

Nämndmål:

Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter.

 Uppfylles helt

Kommentar

Fastighetskontorets hyresgäster ska kunna känna sig trygga. Som en stor fastighetsägare i Stockholm har kontoret en viktig medverkande roll i att hålla staden ren, trygg och säker. Fastigheterna ska vara tydligt skyltade och med utebelysning placerad så att mörka ytor i

anslutning till byggnaderna undviks. Det ska heller inte finnas skymmande vegetation och mörka prång i närheten av byggnad. Besökare ska tryggt kunna promenera till och från anläggningarna. Arbetet med olika trygghetsskapande åtgärder pågår i dialog med hyresgästen, till exempel idrottsförvaltningen där verksamheten i många byggnader även pågår under kvällstid. Alla nybyggnader ska även vara tillgänglighetsanpassade för personer med funktionsnedsättning. Kontoret fortsätter därför sitt arbete med att åtgärda enkelt avhjälpna hinder. I det äldre lokalbeståndet utförs större tillgänglighetsförbättrande åtgärder lämpligen i samband med om- och tillbyggnadsprojekt samt vid större upprustningar och underhållsprojekt.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel av kontorets publika lokaler som uppfyller stadens krav på enkelt avhjälpna hinder				100 %		2014
 Andel kunder som upplever trygghet i och kring våra lokaler				75 %		2014
 Antal genomförda eller initierade åtgärder för en tryggare utomhusmiljö				20		2014

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra trygghetsrondering i och kring nämndens fastigheter och ta fram en plan för åtgärder.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Detta är en del av ett arbete med statusinveteringar som har påbörjats under hösten 2013.			
 Införa ID06 till kontorets medarbetare och anlita entreprenörer för synlig identifiering mot kund.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar			

Error! the text that you want to appear here.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Arbete pågår för egen personal. I kommande upphandlingar av entreprenörer, ska kravet finnas.			
 Ta fram åtgärdsplan och genomför åtgärder för att förbättra tillgängligheten i nämndens publika lokaler, inklusive stadshuset.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Ett underlag för åtgärdsplan finns framtaget. Beställningar av åtgärder kommer att ske löpande under året.			
 Ta initiativ för att förbättra möjligheterna till cykelparkering vid nämndens publika lokaler.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar En behovsplan kommer att tas fram under året, som beskriver vilka lokaler som har många besökare. Därefter ska möjligheterna till cykelparkering förbättras.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Stockholmarna är nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm

 Uppfylls helt

Kommentar

Arbetet med att utveckla kultur- och idrottsanläggningarna i Stockholm fokuserar 2014 på att fortsätta arbetet med om- och tillbyggnadsprojektet vid Liljevalchs konsthall, utvecklingsprojektet för Stadsbiblioteket samt planeringen av samverkansprojektet för den nya kulturscenen inom Norra Djurgårdsstaden.

Ombyggnadsåtgärder i kulturhuset efter sammanslagningen med Stadsteatern är ett annat exempel på åtgärder i syfte att skapa mer ändamålsenliga lokaler för stadens invånare och besökare.

Omfattande investeringar sker även i idrottsanläggningarna för att ge Stockholmarna ökade möjligheter att utöva en aktiv fritid och tillmötesgå de stora behov som finns. Byggandet av fem nya enklare idrottshallar kommer att påbörjas efter sommaren. Ett antal nya konstgräs fotbollsplaner utförs under året. Arbetet med att iordningställa Vanadisbadet för nyöppnande i juni pågår för fullt.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Nämnden ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden och idrottsnämnden utreda förutsättningarna för ett utomhusbad på Järvafältet	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Arbetet med framtagande av en behovsanalys pågår.			

Error! U
the text

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad

 Uppfylls helt

Kommentar

Alla människor som rör sig i staden har rätt att känna sig trygga. Många omständigheter påverkar om detta är möjligt. Fastighetskontoret i sin roll som en stor fastighetsförvaltare i staden, ska utifrån sin roll medverka till detta. Fastighetsnämnden har därför ett eget nämndmål "Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter" där detta arbete beskrivs mer utförligt.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA		100 %		100 %	100 %	2014

KF:s inriktningsmål:

2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

 Uppfylls helt

Kommentar

Fastighetskontorets viktiga arbete med höjd kvalitet i fastighetsförvaltningen fortsätter. Kontorets drifttekniker kan nu snabbare åtgärda driftstörningar genom att ärenden för felanmälan hanteras med läsplatta. Framtida underhållsåtgärder kartläggs genom pågående statusinventeringar i fastighetsbeståndet. Förvaltningsplaner och kundvårdsplaner kommer att arbetas fram under året utifrån de mallar som tagits fram. Kontorets ledningssystem har certifierats enligt ISO-standard för miljö och kvalitet. Utveckling och förbättring av arbetsprocesser sker fortlöpande som stöd sker årliga internrevisioner av ledningssystemet.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Kommentar

Fastighetskontoret redovisar en något högre sjukfrånvaro än tidigare, men ligger fortfarande på en förhållandevis låg nivå. Det är den långa sjukfrånvaron som ökat, medan den korta sjukfrånvaron är lägre än föregående redovisning. För att behålla den låga sjukfrånvaron kommer fastighetskontoret att arbeta med att komma tillrätta med den höga arbetsbelastningen som framkommit i medarbetarenkäten 2013. Respektive enhet har tagit fram egna handlingsplaner med fokus på arbetsbelastning och utifrån dem har en förvaltningsövergripande handlingsplan tagits fram. Utöver detta fortsätter fastighetskontoret att uppmuntra medarbetarna att nyttja de friskvårdsaktiviteter som erbjuds samt delta i personalsociala aktiviteter som bland annat sker i regi av kontorets fritidsförening. Fastighetskontoret planerar att under sommaren 2014 ta emot 6 yngre skolungdomar och 6 studerande på högskola eller annan eftergymnasial utbildning. De förstnämnda kommer att arbeta inom fastighetskontorets driftenhet och de sistnämnda inom andra avdelningar på kontoret. Tillsammans med övriga tekniska förvaltningar har kontoret under våren deltagit på KTH:s arbetsmarknadsmässa, LAVA.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi		12 st		12 st	5100	2014
Kommentar Prognos inför sommaren är att bereda sommarjobb till 12 ungdomar.						
 Aktivt Medskapandei ndex		76		78	80	2014
Kommentar AMI framgår efter genomförd medarbetarundersökning som sker hösten 2014.						
 Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid		100 %		100 %	100 %	2014

Error
the text that you want to appear here.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Kommentar Kontoret har inga deltidstjänster.						
 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare		65 %		70 %	80 %	2014
Kommentar Mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2014.						
 Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.		80 %		85 %	92 %	2014
Kommentar Mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2014.						
 Sjukfrånvaro	3,3%	3 %	2,8%	2,8 %	4,4 %	Tertial 1 2014

Nämndmål:

En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund.

 Uppfylls helt

Kommentar

Kontorets arbete med att utveckla organisation, arbetssätt och verktyg fortsätter. Under våren har ledningen arbetat med att vidareutveckla dokument Fastighetskontorets uppdrag som beskriver ansvarsfördelning mellan kontorets avdelningar och enheter. Till detta har även en process för projektgenomförande tagits fram. Kontorets arbete med ledarutveckling har intensifierats. Bland annat har kontorets chefsforum utvecklats och under våren startade ett ledarutvecklingsprogram för fastighetskontorets enhetschefer och arbetsledare. Ytterligare utbildningsinsatser för att stärka ledarskapet har ägt rum, bland annat utbildning i kompetensbaserad rekrytering och arbetsmiljö. Medarbetar- och lönesamtalen har genomförts under våren. Den modell som kontoret tillämpar syftar bland annat till att tydliggöra hur varje medarbetare bidrar till verksamhetens mål. I samband med samtalen tas även individuella kompetensutvecklingsplaner fram rollbeskrivningar uppdateras om det behövs.

Arbetet med långsiktig strategisk kompetensförsörjning fortsätter och integreras i ledningssystemet. Under våren kommer arbetet med kompetenskartläggning att återupptas.

Arbetet med uppföljning av resultatet från 2013 års medarbetarenkät fortsätter. Samtliga enheter har tagit fram egna handlingsplaner med fokus på arbetsbelastning. En nyhet för i år är att kontoret tagit fram en förvaltningsövergripande handlingsplan utifrån de enhetsvisa planerna.

Den nya överenskommelsen om samverkan mellan fastighetskontoret och personalorganisationerna som skrevs under i början av 2014 kommer att implementeras under året.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel medarbetare som tycker att ledningssystemet är ett stöd i arbetet (som svarar 8-10 av 10 i medarbetarundersökningen)				65 %		2014
Kommentar Mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2014.						
 Andel medarbetare som upplever att arbetsbelastningen är rimlig (som svarar 8-10 av 10 i medarbetarundersökningen)				65 %		2014
Kommentar Mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2014.						
 Andel medarbetare som upplever att samarbetet fungerar tillfredsställande inom kontoret (som svarar 8-10 av 10 i medarbetarundersökningen)				65 %		2014
Kommentar Mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2014.						

Error! the text that you want to appear here.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Analysera arbetsbelastning och upplevd stress och ta fram en åtgärdsplan.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Utifrån resultaten i medarbetarenkäten 2013 har samtliga enheter fått i uppdrag att ta fram handlingsplaner med fokus på att motverka hög arbetsbelastning och upplevd stress. De enhetsvisa handlingsplanerna har sedan utgjort grunden i en förvaltningsövergripande handlingsplan.			
 Implementera ett kommunikativt och coachande ledarskap samt ett aktivt medarbetarskap.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Implementeringen kommer att ske på olika sätt och i olika sammanhang. Kontoret genomför bland annat ett utvecklingsprogram med stort fokus på det coachande ledarskapet för kontorets enhetschefer. Kontoret kommer, utöver detta, att fokusera på att, brett inom hela organisationen, förankra ledningssystemets kommunikationsprocess. Här beskrivs det kommunikativa ledarskapet och medarbetarskapet och vilket ansvar man har som chef och som medarbetare på fastighetskontoret.			
 Ta fram en långsiktig kompetensförsörjningsplan	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Arbetet med att ta fram en långsiktig kompetensförsörjningsplan har påbörjats och processen för arbetet kommer att finnas beskrivet i kontorets ledningssystem. Kompetensbehovet identifieras utifrån organisationens och individens nuvarande kompetensnivå och det framtida behovet av kompetens. När denna analys är klar tas en kompetensförsörjningsplan fram. Fastighetskontoret kommer strategiskt och målmedvetet att arbeta för att utveckla mål och aktiviteter inom områdena, attrahera, rekrytera, behålla och avveckla medarbetare.			
 Ta fram en långsiktig och hållbar plan för disponering och utformning av kontorets arbetsplatser.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar I början av 2014 genomfördes en omdisponering av kontorets arbetsplatser i syfte att skapa en lokalplanering som håller över tiden. I den nya planeringen har bland annat visst utrymme skapats för att jobba ostört, s.k. tysta arbetsplatser.			
 Ta fram en samlad plan för att långsiktigt stärka kontorets AMI.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Arbetet har påbörjats där bland annat samtliga enheter har tagit fram enhetsvisa handlingsplaner.			
 Tydliggöra uppdrag och ansvar inom kontoret på alla nivåer.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Kontoret har tagit fram ett dokument som beskriver uppdraget på kort och på lång sikt för kontorets olika avdelningar och respektive avdelningsuppdrag.			

KF:s inriktningsmål:

3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

 Uppfylls helt

Kommentar

Fastighetskontoret fortsätter sitt arbete för att nå ökad kostnadseffektivitet, bland annat genom mer strukturerade och enhetliga arbetssätt. Arbetet med drift- och energioptimering ska fortsätta i syfte att minska driftkostnaderna. Statusinventeringar och ett väl planerat underhåll ska på sikt göra fastighetsförvaltningen mer kostnadseffektiv.

Uppsägningar för omförhandlingar sker löpande och utfallet av de senaste årens omförhandlingar visar sig i årets budget. Ytterligare effekter väntas kunna visa sig under 2015.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Budgeten är i balans

 Uppfylls helt

Kommentar

Nämnden har för 2014 en beslutad budget på -14,7 mnkr. Enligt prognosen i tertialrapport 1 kommer budgeten uppnås. Därav kan slutsatsen dras att budgeten är i balans.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Nämndens budgetföljsamhet efter resultatövertagningar	100%	-629,79 %		100 %	100 %	Tertial 1 2014
Kommentar Mäts i bokslutet 2014.						
 Nämndens budgetföljsamhet före resultatövertagningar	100%	-629,8 %		100 %	100 %	Tertial 1 2014
Kommentar Mäts i bokslutet 2014.						
 Nämndens prognossäkerhet		-730 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2014

Error! The text that you want to appear here.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
het T2						
Kommentar						
Mäts i bokslutet 2014.						

Uppföljning av driftbudget

I tertialrapport 1 ligger fastighetsbeståndets avkastning på 1,8% att jämföra med verksamhetsplanen på 1,5%. Intäkts- och kostnadsutvecklingen kommenteras efter prognossammanställningen, nedan.

Fastighetsnämnden 2014-04-30												
FASTIGHETSNÄMNDEN	FN Utfall 2013-04	FN Utfall 2014-04	FN VP egen 2014	FN VP förv.uppdr 2014	FN VP TOTAL 2014	FN T1 egen 2014	FN T1 förv.uppdr 2014	FN T1 TOTAL 2014	Differens egen 2014	Differens förv.uppdr 2014	Differens TOTAL 2014	
Mnkr												
Hyror	368,9	393,7	1 149,6	34,5	1 184,1	1 152,2	42,5	1 194,8	2,7	8,0	10,7	
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	14,0	14,2	38,0	7,4	45,4	39,4	7,3	46,6	1,3	-0,1	1,2	
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	20,0	20,3	55,0	3,5	58,5	53,4	3,8	57,3	-1,6	0,3	-1,2	
Arbeten åt utomstående	0,0	1,9	5,9	7,0	12,9	11,8	18,7	30,4	5,9	11,7	17,5	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	17,9	17,9	0,0	13,4	13,4	0,0	-4,5	-4,5	
Övriga intäkter	16,8	18,1	43,0	0,3	43,3	38,2	0,2	38,4	-4,8	-0,1	-4,8	
Summa verksamhetens intäkter	419,7	448,2	1 291,4	70,6	1 362,0	1 295,0	85,9	1 381,0	3,5	15,3	18,9	
Driftkostnader (drift)	-71,2	-84,7	-230,9	-16,9	-247,8	-221,9	-17,1	-238,9	9,0	-0,2	8,9	
Driftkostnader (förvaltare)	-4,8	-3,0	-11,4	-1,1	-12,5	-10,6	-1,1	-11,6	0,8	0,1	0,9	
Driftkostnader (hyresgästpassning)	0,0	-0,8	-8,0		-8,0	-8,7	0,0	-8,7	-0,8		-0,8	
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-40,2	-29,1	-102,5	-12,6	-115,1	-99,7	-12,6	-112,3	2,8	0,0	2,8	
Felavhjälpande underhåll	-12,6	-15,1	-26,7	-3,3	-30,0	-33,6	-3,3	-36,9	-6,9	0,0	-6,9	
Tidigarelagat underhåll	-1,0	-0,1						0,0				
Planerat underhåll förv uppdrag	-0,2	0,0	0,0	-1,1	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1	
Planerat underhåll *)	-7,6	-9,1	-155,3		-155,3	-157,4	0,0	-157,4	-2,1	0,0	-2,1	
Arbeten åt utomstående	-2,4	-6,3	-5,9	-7,0	-12,9	-11,8	-18,7	-30,4	-5,9	-11,7	-17,5	
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	-11,7	-11,7	0,0	-17,3	-17,3	0,0	-5,6	-5,6	
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte ***)	11,0	12,9	-15,5		-15,5	-15,0		-15,0	0,5	0,0	0,5	
Förvaltningskostnader (OH)	-18,7	-18,7	-48,8	-9,8	-58,6	-54,5	-9,3	-63,7	-5,7	0,6	-5,1	
Fastighetsskatt	-5,3	-4,6	-14,3	-5,0	-19,3	-14,3	-5,0	-19,3	0,0	0,0	0,0	
Övriga kostnader	-40,4	-45,1	-44,9	-2,1	-47,0	-43,9	-1,8	-45,7	1,0	0,3	1,3	
Summa verksamhetens kostnader	-193,4	-203,7	-664,3	-70,6	-734,9	-671,3	-85,9	-757,3	-7,1	-15,3	-22,4	
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	226,3	244,5	627,2	0,0	627,2	623,6	0,0	623,7	-3,5	0,0	-3,5	
Avskrivningar	-88,0	-97,8	-294,7		-294,7	-293,5		-293,5	1,3	0,0	1,3	
Resultat efter avskrivningar	138,3	146,7	332,4	0,0	332,4	330,2	0,0	330,3	-2,3	0,0	-2,3	
Räntekostnader	-63,7	-66,6	-218,4		-218,4	-214,7		-214,7	3,7	0,0	3,7	
Varav kreditivråntor	-4,0	-2,2	-18,1		-18,1	-16,7		-16,7	1,4	0,0	1,4	
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	74,5	80,0	114,1	0,0	114,1	115,5	0,0	115,5	-18,1	0,0	1,4	
Ågattillskott/avkastningskrav **)	-47,3	-43,4	-128,8		-128,8	-130,2		-130,2	-1,4	0,0	-1,4	
Årets resultat - förändring av	27,3	36,7	-14,7	0,0	-14,7	-14,7	0,0	-14,7	-19,5	0,0	0,0	
Eget kapital (resultat 3)												

Sammanfattande prognos för helår 2014 i jämförelse med budget

Tertialrapportens avkastningskrav för 2014 ökar med 1,4 mnkr jämfört med Verksamhetsplan 2014. Intäkterna ökar med 18,9 mnkr till 1 381,0 mnkr och kostnaderna med 22,4 mnkr till 757,3 mnkr. Kontoret prognostiserar ett resultat på -14,7 mnkr vilket är i nivå med Verksamhetsplan 2014.

Prognosen för investeringsutgifterna år 2014 uppgår netto till 988 mnkr, vilket är 131 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 1119 mnkr

	mnkr	mnkr
Förändringarna förklaras främst av:	Intäkt	Kostnad
· Minskad mediaintäkt	-1,2	
· Omförhandling av avtal samt nytecknade avtal	10,6	
· Minskad intäkt vid reglering av förvaltningsuppdrag	-4,5	
· Minskade intäkt självkostnadshyra idrottsanläggningar	-0,8	
· Övrigt	1,3	
· Ökade intäkter/kostnader arbete åt utomstående	17,5	17,5
· Minskade intäkter/kostnader försäljningsomkostnader Separatorhuset	-4,0	-4,0
· Ökade kostnader vid reglering av förvaltningsuppdrag		5,6
· Ökade underhållskostnader		7,8
· Minskade mediakostnader, se avsnitt drift		-2,8
· Övrigt		-1,7
	18,9	22,4

Driftkostnader – egen regi

De prognostiserade driftkostnaderna för 2014 i består av tre delar enligt sammanställning ovan.

1. Kostnad för att drifva kontorets fastigheter minskar med 8,9 mnkr varav 7 mnkr är en minskning av snöröjningskostnader. En bedömning som grundas på den milda vintern som varit under året.
2. Kostnad för inhyrning minskar med 3,3 mnkr. Vilket kan förklaras av 1,2 mnkr i fastighet Konradsberg bland annat p.g.a. tvist vid dubbeluthyrd lokal i fastighet Konradsberg. Inhyrningar för förskolor minskar totalt med 2 mnkr vid upphörande av avtal.
3. Mediakostnadens prognos ligger för närvarande på 2,8 mnkr lägre jämfört med Verksamhetsplan 2014.

Driftkostnader – förvaltningsuppdrag

Fastighetskontoret utför på uppdrag av Exploateringskontoret och Trafikkontoret förvaltning av byggnader, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Den prognostiserade helårs omsättning är 53,8 mnkr att jämföra med 45,7 mnkr i Verksamhetsplan 2014. Detta beror främst på 2 nytecknade avtal med Vasakronan och Fortum. Reglering avseende förvaltningsuppdrag sker i anslutning till tertial och bokslut.

Arbete åt utomstående ökar med 11,6 mnkr vilka är arbeten åt Exploateringskontoret i Gasklockan 1 och 2 samt Ängsbotten 6.

Felavhjälpande underhåll

Prognosen för det felavhjälpande underhållet i Tertialrapport 1 visar på att helårsutfallet kommer att överstiga Verksamhetsplanen 2014 med 6,9 mnkr, dvs på ett totalutfall på 36,9 mnkr. Orsaken är att det fortfarande råder ett eftersatt underhåll i en hel del av fastighetsbeståndet som kontoret långsiktigt ska äga. Att komma till rätta med detta beräknas ta ytterligare ett par år i anspråk.

Planerat underhåll

Den prognostiserade kostnaden för planerat underhåll för 2014 uppgår till 157,4 mnkr jämfört med 155,3 mnkr (exklusive förvaltningsuppdrag) i Verksamhetsplan. Mellanskillnaden på 2,1 mnkr avser underhåll av idrottsfastigheter, genererat från hyresavtalet mellan idrottsförvaltning och fastighetskontor där det uppstår ett överutrymme vid aktivering av investeringar.

Försäljningsomkostnader

Prognosen för de totala försäljningsomkostnaderna uppgår till 4,0 mnkr jämfört med 8,6 mnkr i Verksamhetsplan 2014. Skillnaden på 4,6 mnkr är främst att hänföra till den stoppade försäljningen av Klamparen 8.

Kapitalkostnader

Prognosen avseende avskrivningarna minskar med 1,2 mnkr netto jämfört med Verksamhetsplanen på 294,7 mnkr och uppgår därmed till 293,5 mnkr.

Kontoret beräknar att kostnaden för räntor avseende anläggningar minskar med 0,4 mnkr netto och uppgår till 207,9 mnkr jämfört med 208,3 mnkr i Verksamhetsplan 2014.

Minskade avskrivningar och räntor i beror i huvudsak på förskjutna stängningar av pågående investeringsprojekt.

Den budgeterade kreditivräntan på 18,1 i Verksamhetsplan 2014 mnkr beräknas minska med 1,4 mnkr till 16,7 mnkr i huvudsak på grund av en förskjuten investeringsvolym på 133 mnkr avseende Park 1 och Liljevalchs, vilket som tidigare kompenseras genom motsvarande ägartillskott. Kreditivräntekostnaden påverkar inte fastighetsnämndens resultat eftersom den, enligt gällande budgetmodell, justeras bort i form av lägre avkastningskrav.

Den beräknade flödesräntan på 8 mnkr i Verksamhetsplan 2014 beräknas öka med 2 mnkr till 10 mnkr i huvudsak med anledning av årets resultat 2013 om 29,6 mnkr som påverkar behållningen

positivt på fastighetskontorets koncernvalutakonto samt förskjutning av underhållskostnaderna under året.

Resultat och avkastningskrav

Fastighetsnämndens prognostiserade avkastningskrav ökar med 1,4 mnkr till 130,2 mnkr.

Utfall 2014-04-30

Resultaträkning - utfall 2014-04 avviker med 9,4 mnkr jämfört med utfall 2013-04 orsaken till detta är:

Intäkter

Ligger på 448,2 mnkr, vilket är en ökning med 28,5 mnkr jämfört med samma period föregående år, vilket främst beror på:

- Hyresintäkterna ökar p.g.a. inhyrningen av Konradsberg 13,8 mnkr.
- Hyreshöjning pga. aktiverade investeringar ca 4,3 mnkr (idrottsanläggningar)
- Omförhandling av hyresavtal 3,3 mnkr
- Avräkning av utlastningsavgifter bergtäkt Björksätra 1:3 och Masmol:1 ca 4,5 mnkr
- Fastighetsskatten ökar med 1,5 mnkr efter omtaxering.

Kostnader

Ligger på 203,7 mnkr, vilket är en ökning med 10,3 mnkr jämfört samma period föregående år, vilket främst beror på:

- Mediakostnaden är cirka -11,1 mnkr lägre än föregående år. Skillnaden beror främst på lägre förbrukning samt att året hittills varit varmare. En kreditfaktura 4,9 mnkr avseende Konradsberg är felaktigt bokfört på el i stället för kreditering av inhyrningskostnader.
- Snökostnaderna är -6,9 mnkr lägre än föregående år, då 2014 hittills har varit mildare och snöfattigare.
- Inhyrningskostnaden är 16,5 mnkr högre än föregående år, avser främst inhyrningen av Konradsberg.
- Underhållskostnaderna har ökat 2,9 mnkr.
- Arbeten åt utomstående ökar med 3,9 mnkr.

- Övriga kostnader har ökat med 6,2 mnkr varav 4,4 mnkr kommer att omföras till planerat underhåll och 1,5 mnkr avser ankomstregistreringar som belastar resultatet men som avser investeringar.

Kapitalkostnad

Räntekostnaden ökar med 2,9 mnkr jämfört med samma period föregående år vilket beror på aktivering av tidigare pågående investeringsprojekt.

Avskrivningarna ökar med 10,0 mnkr jämfört med samma period föregående år vilket beror på aktivering av tidigare pågående investeringsprojekt.

Avkastningskrav/ägartillskott

Avkastningskravet minskar med 3,9 mnkr jämfört med motsvarande period föregående år. Bokfört avkastningskrav grundar sig på 1/3 av lagd prognos för tertial 1.

Investeringar

Investeringsbudgeten omfattar fastighetsnämndens och idrottsnämndens tilldelade ramar på vardera 190 mnkr samt ett antal objekt i en utökad ram för respektive nämnd. Den totala investeringsbudgeten för 2014 är 1119 mnkr.

Prognosen för investeringsutgifterna år 2014 uppgår netto till 988 mnkr, vilket är 131 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 1119 mnkr. Till största delen beror förändringen på tidsförskjutningar i projekt Park 1, Liljevalchs, Kista Gård och uppförandet av fem nya enkla idrottshallar.

Övriga projekt, inom respektive nämnds budgetram ligger helt i linje med de nivåer som fastställdes i kommunfullmäktiges budget. Observera dock att det både har tillkommit och fallit bort enstaka projekt från det att kommunfullmäktiges budget fastslogs för 2014.

Fastighetskontoret kommer under 2014 att fortsätta jobba enligt den modell som presenterades i förra årets tertialrapporter, vars syfte är att säkerställa att så stor del av tilldelad investeringsbudget utnyttjas som möjligt. I korthet innebär modellen att Fastighetskontoret i ett tidigt skede på året initierar fler projekt än vad kommunfullmäktiges budget ger utrymme till. Erfarenhet och historik visar på att investeringsutfallet för planerade projekt, totalt sett, inte faller ut

till 100 %. Omprioriteringar görs sedan löpande under året för att säkerställa att budgeten inte överskrids. Se vidare bilaga B

Investeringsutgifter per 30 april 2014

Årets investeringar uppgår till 71,1 mnkr per sista april. Pågående investeringar vid årets början (ingående balans) uppgick till 219,8 mnkr, vilket ger en total investeringsvolym på 290,9 mnkr. Pågående investeringar fördelar sig med 62,7 mnkr hörande till idrottsförvaltningen och 228,2 hörande till resterande bestånd.

Försäljningsinkomster per 30 april 2014

Under första tertialet har ingen försäljning skett.

Försäljningar av anläggningstillgångar

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

För fastigheter där försäljningsprocessen pågår, såsom Våghalsen 12, förväntas försäljningsprocessen kunna avslutas under av 2014.

Kontoret beräknar att cirka 8 objekt kan avyttras och ha en resultatpåverkan under 2014. Av dessa är cirka 7 externa försäljningar med viss risk för tidsförskjutning och cirka 1 stycken förväntas säljas inom staden.

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2014 uppgår till cirka 180 mnkr.

Budgetjusteringar

Fastighetsnämnden ansöker om budgetjustering med 3,0 mnkr ur central budgetreserv: 4 för tillgänglighetsanpassningar i det nya sommarslottet vid Stora Sköndals handikappbad

Motivering

Fastighetskontoret har i sin investeringsbudget 2014 för investeringar i idrottsanläggningar avsatt 5,0 mnkr för uppförande av nytt sommarslott vid Stora Sköndals handikappbad. Arbetet med

den nya byggnaden som uppgår till cirka 350 kvm kommer att starta efter sommaren då årets verksamhet i den gamla byggnaden avslutats. I projektet ingår också rivning av en befintlig förrådsbyggnad på platsen där den nya byggnaden ska uppföras.

Den tillgängliga budgeten är otillräcklig eftersom den nya byggnaden ska uppföras så att den passar sommarverksamhet för barn och ungdomar som är rullstolsbundna och gravt funktionshindrade. Det innebär att byggnaden i sin helhet måste anpassas för detta ändamål och förses med allehanda hjälpmedel. Kostnaden beräknas uppgå till mellan 8-10 mnkr vilket innebär att en överskjutande kostnad på minst 3,0 mnkr inte kan inrymmas i fastighetskontorets budget 2014.

Övrigt

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

 Uppfylls helt

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Administrationens andel av de totala kostnaderna		6,02 %		6,7 %	minska	2014
 Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen		0 st		0 st	tas fram av nämnden	2014

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska gemensamt ta fram en plan över det långsiktiga investeringsbehovet av idrottsanläggningar ur både ett fastighets- och ett verksamhetsperspektiv	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Ett arbete har påbörjats att ihop med Idrottsförvaltningen genomföra statusinventeringar.			
 Formulera nämndindikatorer som	2014-01-01	2014-12-31	

Error! the text that you want to appear here.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
mäter effektivitet för respektive verksamhet			
 Nämnden ska utreda om det går att utveckla stadens bergrumsinnehav så att det kommer staden till större nytta	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Det pågår en inventering av ett fyrtiotal bergrum, där alla ska klassificeras efter normen aktivt eller avaktiveras. De aktiva bergrummen ska besiktigas kontinuerligt och innehålla all teknisk utrustning för i att inom 24 timmar kunna ställas till förfogande för personer som söker skydd. De rum som avaktiveras kan hyras ut, som vanliga utrymmen utan teknisk utrustning eller stängas igen.			
 Nämnden ska i verksamhetsplan 2014 klargöra hur den kommer att genomföra det verksamhetsspecifika EU-positionspapperet som har antagits i enlighet med policy om EU-politik med påverkan på Stockholm och stockholmarna.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Arbete pågår kring att delta i EU-projekt tillsammans med miljöförvaltningen. Det handlar om att återställa byggnader och energieffektivisera dem. Kontoret fortsätter även inom ramen för Horisont 2020, som är EUs nya ramprogram för forskning och innovation, att utbyta erfarenheter kring äldre historiska byggnader tillsammans med Hamburg stad. Kontoret samarbetar också med Stockholmsregionens Europakontor för att hitta finansieringsmöjligheter till olika EU-projekt med fokus på hållbarhetsfrågor. För att presentera EU-arbetet internt på kontoret har stadsledningskontorets EU-policyansvarige bjudits in att delta vid ett informationsmöte.			

Nämndmål:

Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling av våra fastigheter.

 Uppfylls helt

Kommentar

Fastighetskontoret ska fortsatt ha fokus på lönsamhet för olika fastighetskategorier. Sedan 2010 har i princip samtliga hyresavtal sagts upp och omförhandlats. Med relativt få undantag har resultatet av dessa förhandlingar ökat intäkterna. För idrottsfastigheterna är dock målet att kostnader och intäkter ska balansera mot ett nollresultat.

Kontoret fortsätter det arbete som påbörjats 2013 att arbeta med kostnadssidan och en utmaning för kontorets fastighetsdrift är att sänka energikostnaden i fastigheterna med 10 procent till år 2015 i förhållande till 2011.

Fastighetskontoret arbete med avkastningsberäkningsmodellen fortgår. Kontoret ska under året fortsätta arbetet med att kartlägga underhållsbehovet, det pågår en teknisk statusbesiktning av samtliga fastigheter för att kartlägga det långsiktiga reinvesterings- och underhållsbehov. Arbetet beräknas vara klart till oktober och arbetas in i verksamhetsplanen för 2015. Det ska också biläggas den långsiktiga investeringsplan som idrottsförvaltningen fått i uppdrag att redovisa, eftersom också reinvesteringsbehovet i befintliga anläggningar ska ingå i den planen.

Det långsiktiga arbetet att minska felavhjälpande underhåll fortsätter. Detta är ett arbete som tar många år att realisera, men det är viktigt att ha ambitionen att det planerade underhållet är så pass bra och väl planerat att felavhjälpande underhåll på sikt kan minska, även om detta inte kan ske i år då budgetnivån har visat sig svår att minska med tanke på många anläggningars höga ålder och därmed en ökad risk för att något oförutsett kan hända.

Ytterligare aktiviteter för att säkerställa värdet på fastigheterna är ett fortsatt arbete med vårdplaner och miljöklassning av byggnader. Ett genomförandebeslut fattades nyligen av fastighetsnämnden och kulturnämnden i ett ärende med rubriken *Arbetsordning för stadens synnerligen värdefulla byggnader*. Genom att upprätta skyddsföreskrifter och kombinera dessa med vård- och underhållsplaner, förenklas förvaltandet av dessa byggnader och utgör ett viktigt stöd i fastighetskontorets arbete.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel kategorier med framtagna förvaltningsplaner				100 %		2014
 Antal internrevisioner av ingångna leverantörsavtal med tillhörande åtgärdsplan				2		2014
 Felavhjälpande underhåll ska minska till förmån för planerat underhåll				-5 %		2014

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Kommentar						
Enligt nuvarande prognos ökar det felavhjälpande underhållet. Som påpekats tidigare är detta ett långsiktigt mål.						

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kartlägga idrottsanläggningarnas långsiktiga investerings- och underhållsbehov.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar			
Statusinventering genomförs tillsammans med idrottsförvaltningen			
 Kvalitetssäkra fastighetsregistret och säkerställa byggnadernas areauppgifter.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar			
Två kategorier, bostäder och ateljéer har prioriterats och ska mätas upp. Aktiviteten ska hanteras i en tidssatt plan som också innehåller utbildningsinsatser.			
 Ta fram nyckeltalsplan för långsiktig målstyrning.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar			
Arbete med nyckeltalsplan har påbörjats genom bland annat jämförelse med andra verksamheter. Planen beräknas kunna bli färdigställd under hösten 2014.			
 Ta fram åtgärdsplan för långsiktigt hållbar utveckling av lokalkostnader, inklusive idrottsanläggningarna.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar			
Detta arbete består av flera delar, där statusinventering, en väl utarbetad underhållsplan och en förenklad modell för självkostnadshyra är viktiga komponenter. Arbete är påbörjat under varen.			
 Utveckla och förenkla kontorets planerings- och uppföljningsarbete.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar			
Arbete pågår och ska vara klart till arbetet med verksamhetsplan 2015.			

Synpunkter och klagomål

Inkomna klagomål och synpunkter under perioden 2014-01-01 – 2014-04-30 uppgår till 31 stycken:

1. Synpunkter 29 st.
Gäller torghandel, ombyggnation, synpunkter på betalning av p-avgifter vid idrottshallar, städning, belysning, värme.
2. Klagomål 2 st.
Gäller radon på fastigheten och rivning

Övriga redovisningar

Redovisning av Kommunfullmäktiges uppdrag

Fem arkitektförslag för nytt tekniskt nämndhus i Söderstaden har inkommit som ska utvärderas av tävlingsjuryn fram till sommaren. Ett nytt pilotprojekt kring lokaler som anpassas för nya arbetssätt kommer att prövas redan nu på Tekniska Nämndhuset. Fastighetsutveckling av fastigheten Klamparen 7 och 9 handläggs av Exploateringskontoret.

Upphandling i konkurrens

Inga avvikelser eller ändringar utifrån tidigare lämnade uppgifter finns att noteras.

Vi har för närvarande inga planer på att konkurrensutsätta befintlig verksamhet under 2014.

Uppföljning av miljöprogrammet

Inget att redovisa.

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 239,6 mnkr vid 2014 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

SLUT