

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

Till
Fastighetsnämnden
2014-09-23

Tertialrapport 2, 2014

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 2 för år 2014.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 2 för år 2014 till kommunfullmäktige.
3. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om en justering av avkastningskravet genom en sänkning med 2,5 mnkr till följd av utebliven lokalhyra i samband med Kulturförvaltningens förtida flytt från lokalerna på Drottninggatan och Odenplan.
4. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om en justering av avkastningskravet genom en ökning med 2,3 mnkr till följd av lägre kostnader för åtgärder av vattenregleringen i Nackareservatet.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Ann-Sofie Chudi
Administrativ chef

Bilagor

Bilaga A – Nyckeltal
Bilaga B – Investeringsprojekt
Bilaga 1a-d – Resultaträkning avkastningsberäknings-modellen
Bilaga 2 – Investeringsutgifter
Bilaga 3a – Resultaträkning
Bilaga 3b – Budgetavräkning
Bilaga 3c – Balansräkning
Bilaga 4 – Försäljningar och köp

Sammanfattande analys

Fastighetskontoret gör bedömningen att nästintill samtliga nämndmål, mål för respektive verksamhetsområde samt inriktningsmål för 2014 kommer att uppfyllas. Därtill kommer samtliga mål för verksamhetsområdet samt inriktningsmål att uppfyllas. Flera av målen bygger dock på indikatorer som mäts i kommande Nöjd-Kund-Undersökning och i medarbetarundersökningen som genomförs under hösten 2014. Utfallet i dessa undersökningar går inte att förutspå varför prognosen om måluppfyllnad är osäker. Inte heller målet om budget i balans går att förutspå då det är årets bokslut som avgör utfallet för måluppfyllnaden.

Det enda målet som är osäkert är nämndmålet ”En långsiktigt minskad miljöpåverkan”, där bedömningen är ”uppfylls delvis”.

Kontorets ekonomiska utfall

Prognosen på årsutfall för 2014 visar efter tertial 2 ett utfall på -13,7 mnkr vilket är 1 mnkr bättre jämfört med nämndens budget.

Tertialrapportens avkastningskrav för 2014 ökar med 7,3 mnkr jämfört med budget.

Intäkterna ökar med 42,6 mnkr brutto jämfört med verksamhetsplan 2014. Merparten beror på omförhandlade hyror avseende Kulturhuset samt ökad inhyrning och ökat arbete åt utomstående.

Den minskade driftkostnaden jämfört med verksamhetsplan 2014 beror främst minskade mediakostnader vilket beror på lägre förbrukning, en mildare vinter samt omförhandlade avtal.

Felavhjälpande underhåll ökar medan planerat underhåll ligger i nivå med verksamhetsplan 2014. Kontoret fortsätter sitt arbete med att ta fram en femårig underhållsplan för att på sikt kunna vända denna utveckling.

Prognosen för investeringsutgifterna år 2014 uppgår netto till 713 mnkr, vilket är 406 mnkr lägre än verksamhetsplanen på 1 119 mnkr. Till största delen beror avvikelsen på tidsförskjutningar i projekten Samverkanscentralen Park 1, Liljevalchs, Åkeshovs sim- och idrottshall, Grimsta IP, Kista Gård och uppförandet av fem nya enkla idrottshallar.

Fastighetsnämndens projekt inom ram beräknas underskrida budget med 19,5 mnkr, detta till följd av ett antal unika omständigheter som inte kunnat förutspås. Exempelvis har projekt utgått eller fått alternativ finansiering. Idrottsnämndens projekt inom ram beräknas överskrida budget med 10 mnkr. Anledningen till detta är flera tillkommande projekt utöver verksamhetsplanen med akuta reinvesteringsåtgärder.

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 har resulterat i olika 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 bostadsexploateringar.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel upphandlad verksamhet i konkurrens		40 %		33 %	37 %	2014

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Kommentar						
Utfallet ligger just nu över årets mål, men diskussion förs med Stadsledningskontoret exakt hur denna indikator skall 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 hösten 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 höstens NKI-undersökning.						
 Helhetsbetyg för fastighetskontorets service, samtliga kategorier				40 %		2014
Kommentar						
Mätning sker i höstens NKI-undersökning.						
 NKI				57		2014
Kommentar						
Mätning sker i höstens NKI-undersökning.						

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram handlingsplan utifrån genomförd NKI-undersökning.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar			
Undersökningen genomförs hösten 2014. Därefter sker utvärdering och handlingsplan utarbetas.			
 Tydliggöra kontaktuppgifter och kontaktvägar för kontorets kunder.	2014-01-01	2014-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Kommentar Uppdatering av befintliga kontaktuppgifter är genomförd. Inför NKI-undersökningen har dessutom kundens kundkort (i fastighetssystemet) uppdaterats.			
 Upprätta kundvårdsplaner för samtliga kategorier.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Mall för kundvårdsplan är framtagen. Den är kommunicerad, upplagd i ledningssystemet och kundförvaltarna har börjat använda denna för att sammanställa kundvårdsplanerna som bedöms att bli klara i september.			




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 är färdiga i nuläget. Vårdprogram för Kulturhuset är under framtagande. Vårdprogram för Sturehofs slott planeras 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, Brunkebergstorg, Södermalms hjärta (Medborgarplatsen med omnejd) samt därtill ett flertal idrottsfastighetsprojekt såsom Gubbängsfältet, Stadshagens IP, Fredhälls IP m.fl.						
 Kundbetyg efter genomförd lokalanpassning (av 100)				75		2014
Kommentar En enkät är framtagen och genomförande sker succesivt från och med första delen av hösten.						


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. Inventering 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 med förberedande arbeten under hösten. För Söderhallarna finns en vision framtagen. För respektive saluhall finns en långsiktig plan men arbetet med att sammanställa dessa planer i ett gemensamt 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, SLK och St Erik kommunikation, där WiFi ska finnas tillgängligt i publika lokaler. Fastighetskontoret deltar i detta arbete. Detta behöver dock samordnas stadsövergripande. Förslaget är att börja med Kulturhuset och Husbybadet. Besked inväntas nu från den styrgrupp som leds av SLK.			
 Upprätta en plan för framtagning av såväl nya vårdprogram som förvaltning av befintliga.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Ett förtydligande av arbetsprocessen ska dokumenteras. En plan för 2015 är under framtagande.			
 Utveckla Brunkebergstorg genom tillskapande av uteserveringar och kulturaktiviteter.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Tillfälliga kulturaktiviteter har genomförts med gott resultat under sommaren, allt i enlighet med tjänsteutlåtande som godkändes i nämnden 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 där kulturförvaltningen utgör en pilot.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande

 Uppfylls helt

Kontoret har möjlighet att bereda två praktikplatser i samarbete med Jobbtorg. Under våren tog kontoret emot en praktikant från Jobbtorg som praktiserade 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 2 2014
Kommentar Kontoret har åtagit sig att ta emot två personer som anvisas via Jobbtorg Stockholm.						

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. 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
Kommentar Fastighetskontoret bilar har inte några dubbdäck.						
 Andel elbilar		14,29 %		23 %	9 %	2014

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Kommentar						
En upphandling av fler bilar som genomförts under året blev överklagad vilket gett ett försenat genomförande. I framtiden är tanken att försörjningen av tjänstebilar ska ske genom en bilpoolslösning, som just nu håller på att upphandlas centralt i staden.						
●	Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad			25 %	tas fram nämnden/styrelsen	2014
Kommentar						
Större ombyggnad av lokal innebär att kostnaden är minst 15000 kr per kvm, exklusive moms. 2000 kr per kvm för ventilationsprojekt. Fastighetskontoret kommer inte att göra några sådana under året.						
●	Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100 %	100 %	Tertial 2 2014
Kommentar						
Av kontorets 21 miljöfordon drivs tretton fordon vid kontorets driftenhet med gas och två med el. Fem bilar är hybrider/laddhybrider och drivs av el och bensin.						
●	Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon	85 %	95,59 %	98 %	98 %	tas fram av nämnden/styrelse Halvår 1 2014
Kommentar						
Denna indikator är svår att mäta annat än årsvis då statistik från leasinggivare lämnas i efterhand. Kontoret bedömer att årets mål om 98% kommer att uppnås.						
●	Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	tas fram av nämnden/styrelse	2014
Kommentar						
Generella miljökrav ställs på samtliga relevanta upphandlingar, varför utfallet konstant ligger på 100%.						
●	Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	tas fram av nämnden/styrelse	2014
Kommentar						
Generella miljökrav ställs på samtliga relevanta upphandlingar, varför utfallet konstant ligger på 100%.						
●	Elanvändning per kvadratmeter		86 kwh/kvm	87 kwh/kvm	33 kWh	2014
Kommentar						
Fastighetskontoret har av kommunfullmäktige fått i uppdrag att revidera sitt årsmål. Detta är inte möjligt. Mer information lämnas under övriga redovisningar. Årsmålet på 87 kWh/kvm kvarstår.						
●	Energianvändning per m2		190,92 kWh/m2	184 kWh/m2	165 kWh	2014
Kommentar						
Kontoret bedömer att årets mål om 184 kWh/m2 kommer att uppfyllas.						

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. En plats för bioodling är etablerad 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 Upphandling klar. Leverantör utsedd.			

Nämndmål:



En långsiktigt minskad miljöpåverkan.


 Uppfylls delvis





Kommentar

Kontoret arbetar på flera sätt för en långsiktigt minskad miljöpåverkan. Ett av de viktigaste områdena är 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 såväl som övriga fastigheter inom beståndet.

Vidare avser kontoret att fortsätta använda miljöklassningar som ett verktyg för att mäta och långsiktigt förbättra hållbarheten i fastighetsbeståndet och skapa enkelhet för hyresgästerna och i fastighetsförvaltningen. Byggnaders energiförbrukning är normalt dess största negativa miljöpåverkan. Kontoret eftersträvar i första hand att sänka byggnaders energibehov och därefter välja en så hållbar energikälla som möjligt.

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.	2			5		2014
Kommentar Utredning pågår med stadsnära jordbruksfastigheter, dvs odling inom och i anslutning till Stockholms stad, så som exempelvis Järvafältet och Nackareservatet, 4H-gårdar och kolonilletter. När det gäller växtväggar är det svårt att hitta lämpliga fastigheter och bra utförande för att genomföra detta. Kontoret ska utvärdera läge och typ av växlighet under den kalla årstiden innan fler försök görs.						
 Antal nya miljöklassade byggnader				20		2014
Kommentar						

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
De byggnader som ska vara föremål för miljöklassning under 2014 har identifierats och arbetet är påbörjat att ta fram den dokumentation som krävs för klassningen.						
	Livscykelanalyser (LCA) i nystartade byggprojekt över 10 mnkr			100 %		2014
Kommentar Byggprojekten som avses är investeringsprojekt. En modell för LCA är under framtagande och kommer att användas under 2015. Därav blir utfallet 0 % under 2014.						

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utbilda kontorets medarbetare i innebörden av olika miljöcertifieringar av byggnader.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Utbildningar kommer att genomföras under hösten 2014.			
 Utreda hur våra kunder kan involveras i arbetet med miljöklassningar av byggnader och verksamhet.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Ramavtal för miljöklassningskonsulter har upphandlats. 20 byggnader har valts ut och förberedande arbete pågår med insamling av dokumentation. Målsättningen är att slutföra klassificeringen under året.			
 Utveckla en publik portal - Hållbara fastigheter.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Ett första utkast till portal har utvecklats inom ramen för stockholm.se. 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 initierats med en ny energisamordnare. Tio byggnader kommer att väljas ut i ett första skede.			

Nämndmål:

Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter.




 Uppfylls helt


Kommentar




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 en utomhusbelysning utformad för att undvika mörka ytor i anslutning till byggnaden. Det ska inte heller finnas skymmande vegetation och mörka prång i närheten.

Besökare ska tryggt kunna promenera till och från anläggningarna. Arbetet med olika trygghetskapande 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
Kommentar						
Mäts i höstens NKI undersökning.						
 Antal genomförda eller initierade åtgärder för en tryggare utomhusmiljö				20		2014
Kommentar						
Genomförs i samband med de pågående statusbesiktningarna av fastighetsbeståndet.						

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra trygghetsrondering i och kring nämndens fastigheter och ta fram en plan för åtgärder.	2014-01-01	2014-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Kommentar Genomförs som den del av de pågående statusbesiktningarna.			
 Införa ID06 till kontorets medarbetare och anlidade entreprenörer för synlig identifiering mot kund.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar ID06 är beställd till alla medarbetare. I kommande upphandlingar av entreprenörer, ska kravet finnas att även deras personal bär ID06.			
 Ta fram åtgärdsplan och genomför åtgärder för att förbättra tillgängligheten i nämndens publika lokaler, inklusive stadshuset.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Underlag från inventeringar finns. Entreprenör ska upphandlas. Vid Stadshuset pågår arbete med framtagande av permanent ramp.			
 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, som beskriver vilka lokal som har många besökare och där behov föreligger för cykelparkering. Behovsplanen blir klar under hösten.			


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. 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 pågår under hösten. Ett antal nya konstgräsfotbollsplaner utförs under året. Vanadisbadet har iordningsställt, och nyöppning skedde i juni.

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 behovsanalys pågår och kommer att lämnas för behandling i berörda			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
nämnder i december.			


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 ska i sin roll som en stor fastighetsförvaltare i staden, medverka till detta. Fastighetsnämnden har därför ett eget nämndmål "Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter" där detta arbete beskrivs noggrannare.

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

Fastighetskontoret ska fortsätta det viktiga arbetet med höjd kvalitet i fastighetsförvaltningen. Det gäller såväl drift- och underhållstatus och skick på kontorets fastighetsbestånd som kontakt och bemötande från fastighetskontoret som hyresvärd. Kontoret ska i största möjliga mån vara lyhörd och tillgodose kundens önskemål för att på så sätt ge kunden ökad valfrihet.

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 bevara den låga korttidssjukfrånvaron och upprepade korttidssjukfrånvaron går HR regelbundet igenom

underlag för sjukfrånvaro. Cheferna får indikationer på att hålla samtal med medarbetare som har fyra eller fler korttidssjukfrånvarotillfällen under sex månader. Detta är ett sätt att förebygga ohälsa och tidigt fånga upp om det finns faktorer i arbetsmiljön som ligger bakom sjukfrånvaron. På flertalet av kontorets enheter håller enhetscheferna regelbundna uppföljningssamtal med samtliga medarbetare. I första hand är syftet att följa upp hur arbetet fortskrider men på mötet behandlas även andra frågor. För att säkerställa en god arbetsmiljö uppmanas cheferna att lyfta frågan på exempelvis APT eller liknande möten.

Vidare kommer fastighetskontoret att fortsätta 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, KFG. Medarbetarna uppmanas också att nyttja friskvårdstimmen, i den mån arbetet tillåter.

Sjukfrånvaron dag 181-365 dagar uppgår till 0,92 % per juli 2014. Det är ett fåtal medarbetare som ligger till grund för underlaget. Samtliga har sjukdomar som inte är arbetsrelaterade. Viss anpassning av arbetet har gjorts hos dessa medarbetare för att underlätta tillbakagång till arbetet.

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 Under sommaren tog kontoret emot 12 ungdomar som sommarjobbade.						
 Aktivt Medskapandeindex		76		78	80	2014
Kommentar Mäts i medarbetarenkäten som genomförs hösten 2014.						
 Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid		100 %		100 %	100 %	2014
Kommentar Samtliga som vill arbeta heltid gör det.						
 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare		65 %		70 %	80 %	2014
Kommentar Mäts i medarbetarenkäten som genomförs hösten 2014.						
 Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.		80 %		85 %	92 %	2014
Kommentar Mäts i medarbetarenkäten som genomförs hösten 2014.						
 Sjukfrånvaro	3,2%	3 %		2,8 %	4,4 %	Tertial

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
						2 2014
Kommentar						
Sjukfrånvaro per Juli 2014 var 3,15%. Årsmålet om 2,8% kan bli svårt att uppnå.						

Nämndmål:

En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund.

 Uppfylls helt


Kommentar



Kontorets arbete med att utveckla organisation, arbetssätt och verktyg fortsätter. Under våren arbetade ledningen med att vidareutveckla ”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. Programmet kommer att fortsätta under hösten 2014. Ytterligare utbildningsinsatser för att stärka ledarskapet har ägt rum, bland annat utbildning i kompetensbaserad rekrytering, arbetsmiljö och arbetslivsinriktad rehabilitering. Under hösten är bland annat en utbildning i grundläggande arbetsrätt planerad.

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. Arbetet med kompetenskartläggning påbörjades under våren och kommer att fortsätta under hösten. Utkast till olika typer av roller har tagits fram där chefer på olika nivåer har varit inblandade.

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.

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 hösten 2014.						

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel medarbetare som upplever att arbetsbelastningen är rimlig (som svarar 8-10 av 10 i medarbetarundersökningen)				65 %		2014
Kommentar Mäts i medarbetarenkäten som genomförs 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 hösten 2014.						

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. Flertalet av aktiviteterna som ingår i den förvaltningsövergripande handlingsplanen ansvarar enhetscheferna för. Ledningen har tillsammans med personalorganisationerna beslutat att bilägga psykosociala arbetsmiljöfrågor i medarbetarenkät 2014.			
 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 kommunikativa ledarskapet för kontorets enhetschefer. Kontoret kommer, utöver detta, att fokusera på att, brett inom hela organisationen, förankra ledningssystemets kommunikationsprocess. Här beskrivs det kommunikativa och coachande ledarskapet och medarbetarskapet och vilket ansvar man har som chef och som medarbetare på fastighetskontoret. Djupare implementering av processen bland chefer och medarbetare fortsätter under hösten 2014.			
 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. Kompetensverket Koll kommer under höstena att införas som ett stöd för medarbetare och chefer. Kompetensförstärkningsbehovet 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	2014-01-01	2014-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
utformning av kontorets arbetsplatser.			
Kommentar I början av 2014 genomfördes en omdisponering av kontorets arbetsplatser i syfte att skapa en lokalplanering som håller över tiden. I denna 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 att samtliga enheter har tagit fram enhetsvisa handlingsplaner.			
 Tydliggöra uppdrag och ansvar inom kontoret på alla nivåer.	2014-01-01	2014-12-31	

KF:s inriktningsmål:

3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

Uppfylls helt




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. Löpande statusinventeringar som ett underlag, 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.

3.1 Budgeten är i balans

Uppfylls helt

Nämnden har för 2014 en beslutad budget på -14,7 mnkr. Enligt prognosen i tertialrapport 2 kommer budgeten uppnås med en marginal på +1mnkr. 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 resultatöverföringar	93,2 %	-629,79 %		100 %	100 %	Tertial 2 2014
Kommentar Mäts i bokslutet. Prognosen uppfylls helt – är vad kontoret strävar efter.						
 Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	93,2 %	-629,8 %		100 %	100 %	Tertial 2 2014
Kommentar Mäts i bokslutet. Prognosen uppfylls helt - är vad kontoret strävar efter.						
 Nämndens prognossäkerhet T2		-730 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2014

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Kommentar						
Måts i bokslutet. Prognosen uppfylls helt - är vad kontoret strävar efter.						

Uppföljning av driftbudget

Tertialrapport 2 2014, uppdelad per avkastningskategori, framgår i *bilaga 1a-1d*. I bilaga 1a ingår även redovisning av nämndens avkastning uttryckt i procent av bokfört värde. I tertialrapport 2 ligger fastighetsbeståndets avkastning på 2,0 % att jämföra med 2,0 % i utfall 2013. Intäkts- och kostnadsutvecklingen kommenteras efter prognossammanställningen, nedan.

Fastighetsnämnden 2014-08-31												
FASTIGHETSNÄMNDEN	FN	FN	FN	FN	FN	FN	FN	FN	FN	FN	Differens	Differens
	Utfall	Utfall	Utfall	egen	förv.uppdr	TOTAL	egen	förv.uppdr	TOTAL	egen	förv.uppdr	TOTAL
Mnkr	2013-08	2014-08	2013	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014
Hyror	753,7	791,9	1 142,5	1 149,6	34,5	1 184,1	1 156,5	42,8	1 199,3	7,0	8,3	15,2
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	28,2	27,9	42,1	38,0	7,4	45,4	38,4	7,3	45,7	0,4	-0,1	0,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	38,8	38,5	58,1	55,0	3,5	58,5	52,9	3,8	56,8	-2,0	0,3	-1,7
Arbeten åt utomstående	8,9	19,0	15,5	5,9	7,0	12,9	27,3	19,1	46,4	21,4	12,1	33,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	9,6	9,7	19,6	0,0	17,9	17,9	0,0	13,9	13,9	0,0	-4,0	-4,0
Övriga intäkter	41,6	42,9	78,4	43,0	0,3	43,3	42,4	0,2	42,6	-0,6	-0,1	-0,7
Summa verksamhetens intäkter	880,8	929,9	1 356,2	1 291,4	70,6	1 362,0	1 317,5	87,1	1 404,6	26,1	16,5	42,6
Driftkostnader (drift)	-136,3	-159,3	-206,2	-230,9	-16,9	-247,8	-238,7	-18,3	-257,0	-7,8	-1,4	-9,2
Driftkostnader (förvaltare)	-0,4	-8,0	-25,2	-11,4	-1,1	-12,5	-11,0	-1,1	-12,1	0,4	0,1	0,4
Driftkostnader (hyresgästanpassning)	-1,0	-1,1	-4,0	-8,0		-8,0	-3,8	0,0	-3,8	4,2	4,2	4,2
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-70,5	-61,7	-108,5	-102,5	-12,6	-115,1	-93,6	-12,6	-106,2	8,9	0,0	8,9
Felavhjälpande underhåll	-26,2	-28,1	-45,9	-26,7	-3,3	-30,0	-33,7	-4,1	-37,8	-7,0	-0,8	-7,8
Tidigarelagt underhåll	-1,4	-0,5	-3,5						0,0			
Planerat underhåll för uppdrag	-0,4	0,0	-1,7	0,0	-1,1	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1
Planerat underhåll	-26,6	-51,1	-137,9	-155,3		-155,3	-156,3	0,0	-156,3	-0,9	0,0	-0,9
Arbeten åt utomstående	-8,8	-19,7	-14,0	-5,9	-7,0	-12,9	-27,3	-19,1	-46,4	-21,4	-12,1	-33,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	-14,5	-17,0	-20,3	0,0	-11,7	-11,7	0,0	-15,7	-15,7	0,0	-4,0	-4,0
Central OH + ej fördelad tid drift - fördelas inte	-8,5	-8,4	-15,4	-15,5		-15,5	-15,4		-15,4	0,1	0,0	0,1
Förvaltningskostnader (OH)	-37,8	-37,7	-55,6	-48,8	-9,8	-58,6	-50,9	-9,4	-60,3	-2,1	0,4	-1,7
Fastighetsskatt	-12,9	-11,8	-19,5	-14,3	-5,0	-19,3	-13,9	-5,0	-18,8	0,5	0,0	0,5
Övriga kostnader	-40,0	-50,0	-66,7	-44,9	-2,1	-47,0	-54,5	-1,8	-56,3	-9,6	0,3	-9,3
Summa verksamhetens kostnader	-385,3	-454,4	-724,4	-664,3	-70,6	-734,9	-699,0	-87,0	-786,0	-34,7	-16,4	-51,1
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	495,5	475,5	631,8	627,2	0,0	627,2	618,5	0,0	618,6	-8,6	0,0	-8,6
Avskrivningar	-176,1	-194,4	-265,0	-294,7		-294,7	-290,2		-290,2	4,6	0,0	4,6
Resultat efter avskrivningar	319,4	281,1	366,8	332,4	0,0	332,4	328,4	0,0	328,4	-4,1	0,0	-4,0
Räntekostnader	-130,8	-134,4	-196,3	-218,4		-218,4	-206,0		-206,0	12,3	0,0	12,3
Varav kreditivräntor	-8,8	-5,4	-13,5	-18,1		-18,1	-10,6		-10,6	7,5	0,0	7,5
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	188,5	146,6	170,4	114,1	0,0	114,1	122,3	0,0	122,3	-18,1	0,0	8,3
Ägartillskott/avkastningskrav	-94,2	-90,7	-140,8	-128,8		-128,8	-136,1		-136,1	-7,3	0,0	-7,3
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	94,3	56,1	29,6	-14,7	0,0	-14,7	-13,8	0,0	-13,7	-25,4	0,0	1,0

Sammanfattande prognos för helår 2014 i jämförelse med verksamhetsplan

Tertialrapportens avkastningskrav för 2014 ökar med 7,3 mnkr jämfört med verksamhetsplan. Intäkterna ökar med 42,6 mnkr till 1 404,7 mnkr och kostnaderna med 51,1 mnkr till 786 mnkr. Kontoret prognostiserar ett resultat på -13,7 mnkr, vilket är ett förbättrat resultat med 1 mnkr.

	mnr	mnr
Förändringarna förklaras främst av:	Intäkt	Kostnad
· Diverse omförhandlingar av hyror och arrendavtal	3,0	
· Omförhandlade hyror Kulturhuset	7,1	
· Minskade intäkt självkostnadshyra idrottsanläggningar	-3,4	
· Minskade intäkt Kulturförvaltningen hyresfritt kv 4 pga flytt till Rinkeby	-2,5	
· Övrigt	1,5	
· Ökade intäkter/kostnader arbete åt utomstående	33,5	33,5
· Ökade intäkter/kostnader Inhyrning samt retroaktiv hyresintäkt Konradsberg	8,5	6,1
· Ökade intäkter/kostnader försäljning Våghalsen	0,5	1,2
· Minskade intäkter/kostnader media pga av mildare vinter, lägre förbrukning samt omförhandlade avtal	-1,7	-8,9
· Minskade intäkter/ökade kostnader reglering av förvaltningsuppdrag	-4,0	4,0
· Ökat underhåll exklusive Nackareservatet		9,9
· Ökade kostnader - befarade kundförluster		5,5
· Ökade kostnader - Kulturhuset/Skansens , förlikning i tvist med Digital In		1,3
· Minskat planerat underhåll i Nackareservatet		-2,3
· Övrigt		0,8
	42,5	51,1

Driftkostnader – egen regi

De prognostiserade driftkostnaderna ökar med 9,2 mnr där en ökad kostnad för inhyrning på 6,1 mnr för fastighet Konradsberg ingår. Mediekostnaderna minskar med 8,9 mnr då det dels varit en mild vinter med lägre förbrukning, samt dels märks effekter av det tidigare genomförda energiprojektet.

Arbete åt utomstående ökar med 21,9 mnr där arbeten utförts för 12,4 mnr i Kulturhuset samt för 7,2 mnr i Tekniska Nämndhuset.

Driftkostnader – förvaltningsuppdrag

Fastighetskontoret utför på uppdrag av Exploateringskontoret förvaltning av byggnader, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Omsättning i tertialrapport 2 är 54,1 mnr att jämföra med 45,7 mnr i budget. Ökningen beror på nya avtal med Vasakronan och Fortum samt förlängning av avtal. Kostnaden i tertialrapport 2 är 52,3 mnr att jämföra med 51,9 mnr i budget.

Arbete åt utomstående ökar med 11,6 mnr jämfört med verksamhetsplan 2014 vilket beror på arbeten åt Exploateringskontoret i Gasklockan 1 och 2 samt Ängsbotten 6.

Felavhjälpande underhåll

Prognosen för det felavhjälpande underhållet visar att helårsutfallet kommer att överstiga verksamhetsplanen 2014 med 7,8 mnr. Det ger ett totalutfall på 37,8 mnr. Det är dock

markant lägre än 2013 års utfall på 45,9 mnkr. Orsaken till budgetavvikelsen är att det fortfarande råder ett eftersatt underhåll i en del av fastighetsbeståndet. Kontoret har en plan för att komma tillrätta med det eftersatta underhållet.

Planerat underhåll

Prognosen för det planerade underhållet är 156,3 mnkr jämfört med 156,4 mnkr i Verksamhetsplan. Nämnden begärde underhållsmedel på 3,8 mnkr för att säkerställa vattenregleringen i Nackareservatet. Kostnaden skulle regleras mot avkastningskravet. Efter utfört arbete, i enlighet med nämndens hemställan till Kommunfullmäktige, slutade kostnaden på 1,5 mnkr vilket är 2,3 mnkr lägre än begärda medel. Med anledning därav föreslår nämnden att överskottet regleras i förändrat avkastningskrav.

I övrigt pågår ett intensivt arbete med att planera det långsiktiga underhållet för kontorets fastigheter. Särskilda medel är avsatta för att göra statusbesiktningar.

Försäljningsomkostnader

För arbetet med Fastighetsförsäljningar faktureras försäljningsomkostnader till Stadsledningskontoret. Totala försäljningsomkostnader uppgår till 8,4 mnkr jämfört med 8,5 mnkr VP 2014.

Kapitalkostnader

Prognosen avseende avskrivningarna minskar med 4,5 mnkr netto jämfört med verksamhetsplanen på 294,7 mnkr och uppgår därmed till 290,2 mnkr.

Kontoret beräknar att kostnaden för räntor avseende anläggningar minskar med 2,9 mnkr netto och uppgår till 205,4 mnkr jämfört med 208,3 mnkr i verksamhetsplan 2014.

Minskade avskrivningar och räntor beror i huvudsak på förskjutna stängningar av pågående investeringsprojekt och försäljningen av fastigheten Våghalsen 12.

Den budgeterade kreditivräntan på 18,1 i verksamhetsplan 2014 mnkr beräknas minska med 7,5 mnkr till 10,6 mnkr i huvudsak på grund av en förskjuten investeringsvolym på 400 mnkr i huvudsak avseende Park 1, Liljevalchs, Grimsta IP och nya enkla idrottshallar, 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

Fastighetskontorets prognostiserade avkastningskrav ökar med 7,3 mnkr till 136,1 mnkr

- en minskad kreditivränta med 7,5 mnkr.
- minskat planerat underhåll nackareservatet 2,3 mnkr
- minskade intäkter 2,5 mnkr avseende Kulturförvaltningen (Drottninggatan och Odenplan) som har hyresfritt kvartal 4 på grund av flytt till ytterstaden (Rinkeby). Kontoret har arbetat intensivt för att finna nya hyresgäster, både interna och externa, och har nu lyckats finna en lösning med nya hyresgäster som flyttar in i lokalerna från 1 januari 2015. Därmed begränsades vakansen till endast tre månader.

Avkastningsberäkning	Utfall	Utfall	VP	T1	T2
	2012	2013	2014	2014	2014
KF avkastningskrav brutto	-166,4	-167,2	-159,8	-159,8	-159,8
ägartillskott Kulturhuset	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9
Kreditivränta	16,9	13,5	18,1	16,7	10,6
Ingen försäljning Farsta 2:1 Orhem som ligger inom KF ram					
Ökat avkastningskrav sänkt ränta					
Ökat PU bostadsrätter					
PU Nackareservatet					-2,3
Höjd ränta från 2,65 till 2,85% ger längre avkastning					
Kulturförvaltningen hyresfritt kv 4 pga. flytt till Rinkeby					2,5
Summa avkastningskrav	-136,6	-140,8	-128,8	-130,2	-136,1
Observera att kreditivräntan har beräknas som 100% av genomförandeprojekt och 50% av planeringsprojekt					

Utfall 2014-08-30

Resultaträkning - utfall 2014-04 avviker med 38,2 mnkr jämfört med utfall 2013-04 orsaken till detta är:

Intäkter

Intäkterna är 929,9 mnkr, vilket är en ökning med 49,1 mnkr jämfört med samma period föregående år, vilket främst beror på:

- Inhyrning av Konradsberg 25,7 mnkr samt en retroaktiv hyra från Stockholms Universitet 2,5 mnkr
- Hyreshöjning pga. aktiverade investeringar ca 14,0 mnkr (idrottsanläggningar)
- Övriga intäkter minskar med -10,1 mnkr vilket främst beror på föregående års ersättning från trafikkontoret pga. evakuering av Kapp-Ahl från Skansen 22 till Sporren 16 (tätskiktsprojektet), försäkringsersättning för en vattenskada på Sturehovs Slott.
- Övriga intäkter ökar pga. en avräkning av utlastningsavgifter bergtäkt Björksätra 1:3 och Masmol:1 ca 4,5 mnkr
- Arbete åt utomstående ökar med 10,1 mnkr

Kostnader

Kostnaderna är 454,4 mnkr, vilket är en ökning med 69,1 mnkr jämfört samma period föregående år, vilket främst beror på:

- Mediakostnaden är cirka -8,8 mnkr lägre än föregående år. Skillnaden beror främst på lägre förbrukning samt att året hittills varit varmare
- Snökostnaderna är -6,8 mnkr lägre än föregående år, då 2014 hittills har varit mildare och snöfattigare.
- Inhyrningskostnaden är 25,1 mnkr högre än föregående år, avser främst inhyrningen av Konradsberg.
- Underhållskostnaderna har ökat med 25,1 mnkr vilket motsvarar ca 33 % av prognosen som är 156,3 mnkr.
- Arbeten åt utomstående ökar med 10,9 mnkr.
- Reglering av förvaltningsuppdrag ökar med 2,5 mnkr.
- Tvisten med stiftelsen Bevara vårt kulturarv avsatt i 2011 års bokslut löstes i tertialbokslut 2 2013. Detta innebär för tertialrapport 2 2014 en ökad kostnad med 7,8 mnkr.
- Ökade övriga kostnader med ca 9 mnkr vilket delvis beror på en omstrukturering inom kontoret under året vilket lett till en släpande tidsredovisning.

Kapitalkostnad

Räntekostnaden ökar med 3,6 mnkr jämfört med samma period föregående år vilket beror på aktivering av tidigare pågående investeringsprojekt.

Avskrivningarna ökar med 18,3 mnkr jämfört med samma period föregående år vilket beror på aktivering av tidigare pågående investeringsprojekt.

Avkastningskrav/ägartillskott

Avkastningskravet är 3,5 mnkr lägre jämfört med motsvarande period föregående år. Bokfört avkastningskrav grundar sig på 2/3 av lagd prognos i tertial 2.

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 713 mnkr, vilket är 406 mnkr lägre än verksamhetsplanen på 1119 mnkr. Sedan prognosen i tertialrapport 1 är det en minskning med 255 mnkr. Huvudsakligen ligger avvikelserna mot verksamhetsplanen på projekt inom den utökade ramen. Till största delen beror förändringen på tidsförskjutningar i projekten Samverkanscentralen Park 1, Liljevalchs, Åkeshovs sim- och idrottshall, Grimsta IP, Kista Gård och uppförandet av fem nya enkla idrottshallar.

I prognosen görs bedömningen att fastighetsnämndens projekt inom ram beräknas underskrida budget med 19,5 mnkr, detta till följd av ett antal unika omständigheter som inte kunnat förutspås. Exempelvis har projekt utgått eller fått alternativ finansiering. Idrottsnämndens projekt inom ram beräknas enligt prognosen att överskrida budget med 10 mnkr. Anledningen till detta är flera tillkommande projekt utöver verksamhetsplanen, med akuta reinvesteringsåtgärder, exempelvis Högdalens sim- och idrottshall och Eriksdalsbadet. Se vidare bilaga B.

Investeringar Mnkr	Budget (VP) 2014 (mnkr)	Prognos 2014 (mnkr)
FSK		
-Inom ram	190	170
-Utökad ram	501	260
IDROTT		
-Inom ram	190	200
-Utökad ram	238	83
Total	1119	713

Övriga projekt, inom respektive nämnds budgetram ligger 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, detta i linje med den nya modell för genomförandeplanering som kontoret arbetar efter sedan 2013. Se vidare bilaga B.

Investeringsutgifter per 31 augusti 2014

Årets investeringar uppgår till 232 mnkr per sista augusti, 33 % av kontorets prognostiserade investeringsutgift för 2014. Pågående investeringar vid årets början (ingående balans) uppgick till 220 mnkr.

Årets investeringsutfall fördelar sig med 140 mnkr på idrottsförvaltningens anläggningar vilket innebär 49 % av helårsprognosen på 283 mnkr. Inom fastighetskontorets övriga bestånd är årets investeringsutfall 92 mnkr, vilket motsvarar 21 % av helårsprognosen på 430 mnkr. I helårsprognosen i resterande beståndet finns dock budgeterat och prognostiserat för köp av bostadsrätter i den utökade ramen med 183,7 mnkr, justerat för detta motsvarar utfallet 37 % av helårsprognosen.

Årets försäljningar per 31 augusti 2014

Under året har försäljningar och värdeöverföringar till ett bokfört värde på 42,4 mnkr och en reavinst på 112,6 mnkr genomförts. Det handlar i huvudsak om försäljning av fastigheten Våghalsen 12. Resultatet påverkar inte fastighetsnämndens resultat, se avsnitt ”Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2014” ovan.

Årets försäljningsprognos

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.

Under året har försäljningen av fastigheten Våghalsen 12 pågått. Försäljningen är nu avslutad och kommer att påverka årets resultat.

Kontoret beräknar att cirka fyra objekt kan avyttras under 2014, tre av dessa kommer att ha resultatpåverkan. Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2014 uppgår till cirka 160 mnkr.

Analys av balansräkning

Analysen avser händelser mellan 2013-08-31-2014-08-31.

Anläggningstillgångar har aktiverats till ett värde på 661 mnkr. I huvudsak avser det aktiverade investeringar i idrottsanläggningar och tillgänglighetsåtgärder. Därutöver har köpet av bostadsrätten Klarbäret 6 skett samt försäljning av fastigheten Våghalsen 12.

Skulder grundkapital

- Grundkapitalet har minskat med 15,8 mnkr. Förändringen beror på försäljning av en fastighet och köp av en bostadsrätt.
- 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 5,4 mdr av beviljad kredit på 6,3 mdr per sista augusti 2014.

Inventarier - korttidsinventarier

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

Reskontra – kund

Kundreskontran ligger på 49,2 mnkr att jämföra med 27,7 mnkr i T2 2013. Skillnaden på 21,5 mnkr orsakas av oreglerade interna hyror från utbildnings- och idrottsförvaltningen.



Reskontra - leverantör


Leverantörsskulden ligger på 93,7 mnkr att jämföra med 67,1 mnkr i T2 2013. Skillnaden beror på senare fakturering av större belopp bl.a. 10 mnkr från Arcona och 5 mnkr från kulturförvaltningen.

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		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 Statusinventeringar har genomförts på en hel del idrottsfastigheter tillsammans med idrottsförvaltningens teknik och anläggningspersonal.			
 Formulera nämndindikatorer som mäter effektivitet för respektive verksamhet	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Arbete pågår och kommer slutföras i höst. Redovisas i verksamhetsberättelsen.			
 Nämnden ska utreda om det går att utveckla stadens bergumsinnehav 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 aktiva eller bör avaktiveras. De aktiva bergrummen ska besiktigas kontinuerligt och innehålla all teknisk utrustning för 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 deltagit vid ett informationsmöte.			

Nämndmål:

Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling av våra fastigheter.

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret ska fortsätta att ha fokus på lönsamhet för olika kategorier av fastigheter. Sedan 2010 har i princip alla hyresavtal sagts upp och omförhandlats. Med relativt få undantag har resultatet av dessa förhandlingar ökat intäkterna.

För idrottsfastigheter är dock målet att kostnader och intäkter ska balansera mot ett nollresultat.

Kontoret fortsätter arbetet som påbörjades 2013, att bearbeta kostnadssidan. En utmaning för kontorets fastighetsdrift är att sänka energikostnaden i fastigheterna med 10 procent till år 2015 i förhållande till 2011.


Den ekonomiska uppföljningen sker med nyckeltal för olika fastighetskategorier i avkastningsberäkningsmodellen.






Kontoret genomför under året statusbesiktningar av fastigheter för att kartlägga underhållsbehov. Särskilt fokus på idrottsanläggningarna, där en teknisk statusbesiktning pågår av fastigheter, för att kartlägga det långsiktiga reinvesterings- och underhållsbehov. Arbetet beräknas vara klart till oktober och arbetas in i verksamhetsplanen för 2015. En långsiktig investeringsplan för framtida verksamhetsutveckling, har idrottsförvaltningen fått i uppdrag att redovisa. Investering, reinvestering och underhållsbehov ska ingå i den framtida planen.

Ett långsiktigt mål är att minska felavhjälpare underhåll. Ambitionen är att planeringen av underhållsåtgärder är så genomarbetad att felavhjälpare åtgärder kan minska. Det som talar emot denna ambition är att många fastigheter är ålderstigna och därmed föreligger en ökad risk för att något oförutsett kan hända.

Ytterligare aktiviteter för att säkerställa värdet på nämndens fastigheter 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
Kommentar						
Det finns 23 definierade kategorier. Dessutom har utvalda fastigheter av större vikt förvaltningsplaner. Kontoret bedömer att samtliga kategorier kommer att få framtagna förvaltningsplaner under året.						
● Antal internrevisioner av ingångna leverantörsavtal med tillhörande åtgärdsplan				2		2014

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2013	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Felavhjälpande underhåll ska minska till förmån för planerat underhåll				-5 %		2014
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 Samarbete sker med Idrottsförvaltningen i samband med statusinventeringar.			
 Kvalitetssäkra fastighetsregistret och säkerställa byggnadernas areauppgifter.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Två kategorier, bostäder och ateljéer , har och ska mätas upp. En tidplan för aktiviteten innehåller även 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 Hyressättning sker efter självkostnadsprincipen gentemot flera stadsinterna kunder, exempelvis idrottsförvaltningen. Analys pågår. Förslag på åtgärder finns. Vilka åtgärder som ska finnas i den slutliga planen är inte fastställd. Modell för hyressättning ska sedan tas fram. Återstår sedan förhandling och överenskommelse med kund, vilken är en stor del av slutförandet.			
 Utveckla och förenkla kontorets planerings- och uppföljningsarbete.	2014-01-01	2014-12-31	
Kommentar Arbete pågår och ska vara klart till arbetet med att följa upp verksamhetsplan 2015.			

Synpunkter och klagomål

Synpunkter och klagomål årets första två tertial uppgår till 52 stycken;

1. Klagomål 16 stycken (handlar om buller, bollplan, badet, störningar)
2. Synpunkter 36 stycken (handlar om p-avgifter; parkbänkar; badstrand; uppvärmning, störande maskiner)

Övriga redovisningar

Intern Kontroll

Kontorets arbete med intern kontroll fortgår. Under året har inga anmärkningsvärda avvikelser noterats. Under hösten 2014 startar en särskild granskning av efterlevnanden av två s.k. RAM-avtal. Slutrapportering lämnas i verksamhetsberättelsen för 2014.

Redovisning av Kommunfullmäktiges uppdrag

I enlighet med KF-inriktningsbeslut så planerar nu Fastighetskontoret för ett genomförande av en ny förvaltningsbyggnad på tomten för gamla Söderstadion med 1800 flexibla, miljövänliga och kostnadseffektiva arbetsplatser. Under 2014 så upphandlas arkitekttjänsterna genom arkitekttävling samt projektlednings- och tekniska konsulter genom öppen upphandling för fastighetsutvecklingen. Under 2015 så kommer det vinnande arkitektförslaget att bearbetas exteriört med Stadsbyggnadskontoret för ny detaljplan samt interiört tillsammans med de förvaltningarna som ska flytta in för att få effektiva arbetsplatser. Målet är att till början av 2016 kunna återkomma till KF, genom Fastighetsnämnden, med förslag till genomförandebeslut. Därefter kan byggstart ske under 2016, under förutsättning att detaljplanen har vunnit laga kraft. En viktig ekonomisk förutsättning för projektets genomförande är att Exploateringskontoret tillsammans med Stadsbyggnadskontoret når framgång med att utveckla byggrätter för ca 500 bostäder i gamla Tekniska nämndhuset på Kungsholmen samt ytterligare ca 500 bostäder på den andra halvan av gamla Söderstadion som inte kommer att upptas av nya Tekniska nämndhuset. Något som Fastighetskontorets förstudier visat är fullt genomförbart.

Verka för ökad mobiltäckning

Mobiltäckningen behöver förstärkas på ett antal geografiska platser, främst i Kista, vid Stockholms Stadion, Kungsträdgården, Sergels torg, Slussen och Globen-området mellan arenorna.

Fastighetskontoret har kontinuerlig kontakt med STOKAB i dessa frågor. Generellt är kontoret välvillig för förslag från mobilnätsföretagen. När det gäller Stockholm Stadion finns krav på långsiktigt bevarande av byggnaden och därför är det svårare att medge telefonbolagens förslag på hur mobilnätsutrustning ska installeras.

Elavändning

I Kommunfullmäktiges tertialrapport 1 står det ”Stadsledningskontoret vill betona vikten av att stadens nämnder och bolag tar sitt ansvar för uppfyllandet av kommunfullmäktiges

Mål. Fastighetsnämnden uppmanas att justera målvärdet för elanvändning och vidta åtgärder som stöder detta”.

Av följande skäl är Fastighetskontorets målvärde 88 kWh/kvm:

- Fastighetskontorets fastighetsbestånd och verksamhet är mångfacetterad och innehåller offentliga byggnader med stora besöksgrupper, produktionslokaler för livsmedelshantering, bostäder, lokaler för föreningsliv och kulturliv.
- Offentliga lokaler har höga krav på luftomsättningsvariationer efter besöksbelastning. Krav på små variationer av inomhustemperaturer såväl sommar som vinter ska uppfyllas.
- Elförbrukningen har, inom ramen för vårt miljöarbete, ökat något. I byggnader som geografiskt befinner sig utanför fjärrvärmenätet, har oljepannor ersatts med värmepumpar (eldrivna). Konverteringen har skett inom energiprojektets ram för att minska koldioxidutsläpp.
- Fastighetskontorets redovisning innehåller i vissa fall verksamhets-/hyresgäst-, och produktionsel. FSK har köpt in elen för att kunna driva fastigheterna med den verksamhet som kunden önskar. Denna el är inte separerad från elen för fastighetsdrift.
- Fastighetskontoret arbetar ständigt med att hitta effektiviseringar för den el som används till driften av fastigheten.

Det är inte utifrån ovan angivna skäl realistiskt att revidera årsmålet om 88 kWh/kvm.

Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2014

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.