

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

Verksamhetsplan och budget 2015

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan för år 2015.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna förslaget till verksamhetsplan för år 2015 till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen att nämndens resultat justeras från -4,0 mnkr till -12,3 mnkr med anledning av återförande av regleringsposter avseende förvaltningsuppdragen.
4. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att nämndens avkastningskrav justeras upp med 114,8 mnkr till 250,0 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
5. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om en minskad investeringsram med 586,2 mnkr till 1 288 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
6. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att utöka nämndens limit från 6,3 miljarder till 7,1 miljarder på sitt konto inom kommunkoncernens samlade koncernkontostruktur.
7. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Ann-Sofie Chudi
Administrativ chef

Bilagor:

- Bilaga 1 Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen (1a-1d)
- Bilaga 2a Prioriteringslista investeringar IDN
- Bilaga 2b Prioriteringslista investeringar FSN
- Bilaga 3 Investeringsutgifter
- Bilaga 4a Större investeringsprojekt inom budget
- Bilaga 4b Större investeringsprojekt utanför budget
- Bilaga 5 Omslutningsförändringar
- Bilaga 6 Komponentövergång 2015
- Bilaga 7 Internkontrollplan 2015
- Bilaga 8 Mångfald- och jämställdhetsplan 2013-2015
- Bilaga 9 Plan för upphandling i konkurrens
- Bilaga 10 Försäljningar och förvärv
- Bilaga 11 Protokoll från förvaltningsgrupp (dukas vid nämndsammanträdet)

Inledning

FASTIGHETER TILL NYTTA OCH NÖJE FÖR STOCKHOLMARN

Fastighetskontoret förvaltar och utvecklar ett unikt fastighetsbestånd som består av omkring 1 700 byggnader. Innehavet omfattar bland annat kommunala förvaltningsbyggnader, idrottsanläggningar, sommarstugor och torp, villor, hyreshus, kommersiella kontorsfastigheter, slott, herrgårdar, verkstadsindustrier, livsmedelsindustrier, lagerbyggnader, skogsbruk, naturreservat, bostadsrätter, parkeringar, skolbyggnader, parklekar, inom- och utomhusbad, saluhallar, salutorg, kulturbyggnader, mobila paviljonger med mera.

Långsiktig vision och affärsidé

Fastighetskontorets långsiktiga vision är att "skapa värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck". Därutöver verkar kontoret under sin affärsidé att "förvalta och utveckla unika fastigheter till nytta och nöje för Stockholm"

Fastighetskontorets värdegrund

Fastighetskontorets gemensamma värdegrund bidrar till en arbetsplats där medarbetarna trivs, känner arbetsglädje och skapar positiva resultat. Värdegrunden vägleder oss i hur kontoret arbetar såväl mot varandra som mot våra kunder, samarbetspartners och uppdragsgivare. Värdegrunden sammanfattas i fyra begrepp: Ansvarstagande, Nytänkande, Professionalism och Helhetsperspektiv.

Ansvarstagande

Vi tar personligt ansvar för våra handlingar gentemot varandra, våra kunder och uppdragsgivare. Vår framgång är beroende av att vi är aktiva och förutseende, vågar fatta beslut och agera inom våra befogenheter. Vi tar ansvar för egen utveckling likväl som för fastighetskontorets utveckling. Vi behandlar varandra med respekt, är generösa mot varandra och coachar varandra till framgång.

Nytänkande

Nytänkande, kreativitet och förmåga till förnyelse är betydelsefullt för att vi skall kunna erbjuda attraktiva lokaler och tjänster som skapar värde för våra kunder. Allas idéer och erfarenheter är viktiga och alla förväntas bidra till att förenkla arbetet och utveckla fastighetskontoret. Vi tillvaratar varandras kompetens och är nyfikna på det som händer i omvärlden. Det är tillåtet att göra fel, därför vågar vi förändra, utveckla och förnya.

Professionalism

Vi skapar värde för våra intressenter. Vi använder och utvecklar vår kompetens och våra resurser till att på ett affärsmässigt och effektivt sätt lösa problem och ge service med hög kvalitet. Vi ligger steget före, håller vad vi lovar, är tillgängliga och har koll på ekonomin.

Helhetsperspektiv

Vi känner stolthet över att vara en del av Stockholms stad. Vi värnar en öppen och demokratisk process där vi tar ansvar för att förbereda och genomföra beslut. Vi är skickliga på att kommunicera och vi skapar starka samarbeten, såväl inom fastighetskontoret som med vår omvärld. Tillsammans arbetar vi för att uppnå stadens vision.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål och nämndens mål

Stockholms kommunfullmäktige har fastställt fyra inriktningsmål som ska vara vägledande för stadens verksamhetsplanering. Tillsammans med stadens vision utgör dessa ramen för

fastighetskontorets arbete med verksamhetsplanen för 2015.

De fyra inriktningsmålen är:

- Ett Stockholm som håller samman.
- Ett klimatsmart Stockholm.
- Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.
- Ett demokratiskt hållbart Stockholm.

Verksamhetsplanen beskriver planerad verksamhet 2015 och hur fastighetsnämnden bidrar till stadens övergripande vision och inriktningsmål. Kontoret har identifierat fem områden som kallas flerårsfokus; kund, fastighetsförädling, hållbarhet, medarbetare och lönsamhet. Det är utifrån dessa flerårsfokus som förslagen till nämndmål är formulerade.

Förslag till nämndmål 2015:

- Kund - En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus.
- Fastighetsförädling - Långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen.
- Hållbarhet - Långsiktigt minskad miljöpåverkan.
- Hållbarhet - Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter.
- Medarbetare - En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund.
- Lönsamhet - Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling av våra fastigheter.

Fastighetskontorets kommande utveckling

En av fastighetskontorets stora utmaningar de kommande åren blir att utveckla arbetet med hållbarhet. Med hållbarhet avses här såväl ekonomisk som social och ekologisk hållbarhet. Genom miljöcertifiering ska byggnadernas långsiktiga miljöpåverkan minska och genom miljöklassning av byggnader ska kontoret få en god helhetsbild av byggnadernas miljöprestanda. Utifrån denna kan fastighetsbeståndet fortsätta utvecklas i en hållbar riktning. Tryggheten i och runt nämndens fastigheter är viktigt, och insatser på detta område likväl som åtgärder för ökad tillgänglighet, ska stärka den sociala hållbarheten.

Fastighetskontoret ska se över sin hyresmodell och utifrån kategorisering av fastighetsbeståndet föreslå differentierad hyressättning. Det sammantagna uppdraget för hela beståndet är att nå en långsiktigt hållbar finansiering där såväl stadens tillgångar tryggas som att fastigheterna är ändamålsenliga för den inhyrda verksamheten. Vidare ska kontoret se över hur administrationen kan effektiviseras och hur prognossäkerheten kan förbättras generellt men i synnerhet gällande investeringsprojekten.

Ett ytterligare prioriterat arbete för fastighetskontoret är att fortsätta det påbörjade arbetet med en förbättrad service gentemot kund. Handlingsplaner ska utarbetas för att öka kundnöjdheten, en plattform för kundkommunikation tas fram och mindre mätningar ska genomföras under året som ett komplement till 2014 års nöjd kundundersökning. Syftet är att under året se hur kunden upplever fastighetskontorets service och leverans.

Fastighetskontoret ska vara en attraktiv arbetsgivare där trygghet och en arbetsmiljö fri från diskriminering genomsyrar verksamheten. Kontoret ska arbeta aktivt och långsiktigt med att säkerställa rätt bemanning och kompetens. Därför kommer kontoret under 2015 fullfölja sitt arbete med kompetenskartläggning för att matcha nämndens nuvarande och framtida uppdrag.

Arbetsprocessen

Med utgångspunkt från den nya majoritens politiska plattform, finansborgarrådets förslag till budget, och stadsledningskontorets anvisningar har fastighetskontoret tagit fram förslaget till verksamhetsplan 2015. Kontoret har som tidigare strävat efter en tydlig, fokuserad och väl förankrad verksamhetsplan. Målsättningen är att verksamhetsplanen ska vara lätt att sätta sig in i, vara tydlig i sin inriktning och bygga på delaktighet från kontorets medarbetare. Det är medarbetarna som ska omsätta planen till verklighet.

Fastighetskontorets ledningsgrupp lade under våren 2014 grunden för kontorets framtidsarbete på både ett och flera års sikt. Detta framgår av den flerårsbudget som antogs av fastighetsnämnden i april 2014. Efter valet 2014 har kontorets ledningsgrupp anpassat nämndens inriktning utefter den nya majoritetens politiska plattform som presenterats i oktober. Därefter har, efter finansborgarrådets förslag till budget 2015, kontorets inriktning och fokus för 2015 utarbetats utifrån de flerårsfokus som kontoret verkar under.

Nämndens budget är framarbetad utifrån de ramar som tilldelades i Kommunfullmäktiges budget för 2015. Denna budget innehåller såväl satsningar som effektiviseringskrav på nämnden. Kontoret har tagit hänsyn till de förväntningar som ställs i Kommunfullmäktiges budget, och genomfört ett noggrant arbete med såväl intäkter som kostnader för att hålla givna ramar. Budget på varje enskilt objekt har utarbetats av kontorets fastighetsavdelning. På investeringssidan har varje enskilt projekt gått igenom och en budget har satts. Vad gäller idrottsnämndens investeringar har prioriteringen gjorts av idrottsnämnden.

Kontorets olika enheter och avdelningar har arbetat med förslag till innehåll i verksamhetsplanen. Dessutom har samtliga medarbetare vid kontoret erbjudits att delta i en tvärorganisatorisk referensgrupp som lämnat synpunkter på ledningens förslag till nämndmål och att utarbeta förslag till indikatorer och aktiviteter till dessa. Slutgiltiga förslag till nämndmål, indikatorer och aktiviteter genomarbetades vid en konferens med ledningsgrupp och enhetschefer i november 2014.

Verksamhetsplanen behandlades enligt MBL § 11 i förvaltningsgruppen den 8 januari 2015. Protokoll från förhandlingen bifogas detta ärende.

Ekonomi 2015

Kommunfullmäktiges avkastningskrav på fastighetsnämnden för 2015 beräknas efter budgetjusteringar till 250 mnkr mot kommunfullmäktiges budget 2015 på 135,2 mnkr. Förändringen kan till största delen hänföras till införandet av komponentavskrivningar där planerat underhåll flyttas från resultaträkningen till balansräkningen (investeringar). Även justering av räntan påverkar avkastningskravet. Årets resultat budgeteras till -12,3 mnkr, vilket är 8,3 mnkr mer än kommunfullmäktiges budget. Detta på grund av förändringar i utjämnningen (regleringen) av förvaltningsuppdragen, som utförs åt Trafiknämnden och Exploateringsnämnden. Underskottet balanseras mot fritt eget kapital, dvs tidigare års överskott.

Kontoret avser att genomföra underhållsåtgärder för totalt 167,3 mnkr. 133,8 mnkr av dessa ingår som en investering enligt komponentmetoden som träder i kraft 1 januari 2015, och resterade 33,5 mnkr ingår även fortsättningsvis i resultaträkningen som planerat underhåll. I totalen ingår en ökning med 22,2 mnkr som tillförts i kommunfullmäktiges budget 2015.

KF:s inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman


Fastighetskontorets arbete utgår ifrån ett demokrati- och rättighetsperspektiv med den övergripande målsättningen att alla människor i staden ska ha lika möjligheter att kunna skapa sig ett gott liv. Via sitt uppdrag arbetar fastighetskontoret aktivt tillsammans med andra förvaltningar för att bidra till att minska skillnader i hälsa, ekonomiska förutsättningar och sysselsättning mellan olika delar av staden.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5 Stockholm är en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar

Fastighetskontorets bidrag till ett Stockholm som håller samman utgår från uppdraget att i ett långsiktigt perspektiv förvalta och utveckla byggnader och anläggningar för stadens egna verksamheter. I kontorets ändamålsfastigheter ges möjlighet till möten och aktiviteter till nytta och nöje för kommunens medborgare, besökare och anställda. Kontoret säkerställer genom en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder att lokalerna är väl anpassade för den verksamhet som bedrivs i dem.

Kontoret förvaltar ett brett fastighetsbestånd och har därmed möjlighet att tillhandahålla lämpliga och ändamålsenliga lokaler för olika typer av verksamheter. I syfte att öka den sociala hållbarheten, och ge plats för människor att mötas, uppleva och själva gestalta sina liv, arbetar kontoret i stadens samtliga stadsdelar med att utveckla och skapa nya platser för bland annat stadens bolag och förvaltningar, kultur, idrott och rekreation och bidrar på så sätt i arbetet med att skapa en sammanhållen stad, med trygga och levande stadsdelar.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	100 %	100 %	År

Nämndmål:

Långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen

I syfte att tillgodose stockholmarnas behov i dag och i framtiden ska fastighetskontoret vara en aktiv fastighetsförvaltare och verka för att god kvalitet upprätthålls i de lokaler, byggnader och anläggningar som staden behöver. Målsättningen är att i samklang med stadens utveckling förädla och utveckla nämndens fastighetsbestånd. En mer aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär både strategiska försäljningar och förvärv av fastigheter. Målsättningen är att uppnå en ändamålsenlig lokalförsörjning genom strategisk planering med fokus på de fastigheter nämnden långsiktigt ska äga. De fastigheter som staden bygger bör vara flexibla, så att de kan anpassas till olika typer av verksamheter efter behov.

En prioriterad uppgift under 2015 är att förbättra medborgarnas möjligheter till kultur, rekreation och idrott. Konst och kultur är en självklar del av demokratin och minskar rädsla, fördomar och främlingskap mellan människor. Fastighetskontoret ska därför inventera fastighetsbeståndet i syfte att öka lokaler för kulturändamål, prioriterat i ytterstaden. Utvecklingen av Stadsbiblioteket och tillbyggnaden av Liljevalchs konsthall är exempel på

projekt som också kommer att bidra till att stärka stadens kulturliv. Kontoret ska också ta fram en ny modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler.

För att möta det uppdämda behovet som finns av såväl nya idrottsanläggningar som upprustningar i befintliga anläggningar, kommer kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen att ta fram en långsiktigt hållbar strategi för upprustning och utbyggnad av stadens bassängbadsanläggningar, utreda alternativa strategier som rivning, upprustning, nyproduktion samt sammanslagning och/eller omlokalisering. Kontoret kommer även initiera samarbeten med olika stadsdelsnämnder i syfte att utveckla parklekar och strandbad. I arbetet ska särskild hänsyn tas till barn och ungas behov i enlighet stadens strategiska plan för barn- och ungdomskultur ”kultur i ögonhöjd”.

Vidare kommer kontorets påbörjade projekt inom Slakthusområdet och Söderstaden att fortskrida, ett arbete som bland annat kommer att bidra till att fler jobb skapas i Söderort. Kontoret fortsätter under året också sitt bevarandearbete med stadens synnerligen värdefulla fastigheter. Sturehofs slott kan nämnas som exempel där kontoret utreder hur slottet ska användas med beaktande av de stora kulturhistoriska värden som där finns.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal fastigheter med nya identifierade användningsområden	5		År
Antal initierade detaljplaneändringar	10		År
Antal samverkansforum där FSK deltar tillsammans med andra förvaltningar och bolag för att säkerställa och utveckla lokalbehovet för stadens verksamheter	3		År


Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Inventera lokaler för kulturändamål i ytterstaden	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram en pilotmodell för nybyggnation av parklekar tillsammans med stadsdelsförvaltningarna	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram en plan för var i vårt fastighetsbestånd justeringar av detaljplan behöver göras	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram fem stycken fastighetsutvecklingsplaner	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram kalkylerbara typhandlingar för LSS-boende, parklekar och förskolor	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram riktlinjer för kravställning vid köp av till exempel lägenheter för LSS-boende	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram rutin för hur kontoret kan stötta andra förvaltningar med fastighetskompetens i tidiga skeden i utvecklingsprojekt för att säkerställa att en byggnad är effektiv och flexibel över tid	2015-01-01	2015-12-31
Utredning av framtida användning av Sickla gård	2015-01-01	2015-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

Fastighetskontoret ska ur ett folkhälso- och jämställdhetsperspektiv arbeta för att samtliga stockholmare oavsett stadsdel har god tillgång till lokaler för idrotts- och fritidsaktiviteter. Prioriterat är idrott och fritidsmöjligheter för barn, ungdomar och personer med funktionsnedsättning. Fastighetskontoret ska fortsätta arbetet med att åtgärda enkelt avhjälpna hinder och en plan för att tillgängliggöra publika lokaler ska upprättas. Kontoret ska tillsammans med andra förvaltningar verka för att åtgärda den anläggningsbrist som idag finns i staden. Upprustningen och utvecklingen av stadens strandbad fortsätter som ett led i detta.

God simkunnighet är viktigt och ger ökad livskvalitet, det är också en förutsättning för godkänt avgångsbetyg i grundskolan. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen ska tillsammans ta fram en långsiktigt hållbar strategi för upprustning av stadens bassängbadsanläggningar. Detta och andra ökade satsningar som görs i stadens idrottsanläggningar ger stockholmarna ökade möjligheter att utöva en aktiv fritid.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska tillsammans ta fram en långsiktigt hållbar strategi för upprustning av bassängbadsanläggningar	2015-01-01	2015-12-31

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

Fastighetskontoret har höga ambitioner inom klimat- och miljöområdet och arbetar aktivt utifrån sitt verksamhetsområde för att bidra till ett klimatsmart Stockholm och en hållbar stad. Stadens byggnader ska vara giftfria med hälsosam inomhusmiljö för boende, verksamma och dess besökare. Byggnaderna ska energi- och driftoptimeras för att uppnå en så låg energianvändning som möjligt och den energi som ändå används ska i största möjliga mån vara förnybar. I enlighet med den strategi som staden kommer att arbeta fram förstärks befintliga grönstrukturer och ekosystemtjänster samtidigt som nya möjliggörs, både i urbana miljöer och i naturområden. Det ska vara enkelt och tryggt att transportera sig till stadens byggnader med cykel-, gång- och kollektivtrafik.







Där kontoret har rådighet ska möjligheten att ladda elfordon stärkas och cykelparkering och omklädningsmöjlighet erbjudas. Fastighetskontoret samverkar även med andra aktörer som en del i arbetet för en klimatsmart och hållbar stad, bland annat med EU och miljöförvaltningen, men också med andra fastighetsägare, fastighetsförvaltare och fastighetsorganisationer genom nätverket *Stockholms stads forum för hållbara fastigheter*.

KF:s mål för verksamhetsområdet:


2.1 Stockholm är klimatneutralt

Den negativa klimatpåverkan som fastighetskontoret ger upphov till är främst från byggnaders energianvändning och från användandet av material vid om- och nybyggnationer. Kontoret strävar efter att sänka mängden energi som byggnaderna kräver till lägsta möjliga nivå och att

öka andelen förnybar energi, exempelvis genom att installera solcellsanläggningar. Övrig el är miljömärkt enligt stadens centrala upphandling av energi. Livscykelanalyser och system för miljöbedömning av byggvaror används av kontoret för att om- och nybyggnationer ska medföra en så låg negativ klimatpåverkan som möjligt samt minimera mängden miljö- och hälsostörande ämnen i stadens byggnader. Kontoret verkar även för en positiv klimatpåverkan genom projekt i stadens naturreservat samt genom gröna tak/-väggar och urban odling.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel elbilar	23 %	10 %	År
 Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad	25 %	tas fram nämnd/styrelse	År
 Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	Tertial
 Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon	90 %	tas fram av nämnd/styrelse	Halvår
 Elanvändning per kvadratmeter	34 kWh	32 kWh	År
 Energianvändning per m2	167 kWh	160 kWh	År

El-och energianvändningen avser endast fastigheten Pilträdet 12.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska göra en kartläggning av stadens fastigheters tak och fasader för att identifiera platser lämpliga för att installera solenergi och gröna tak.	2015-01-01	2015-12-31

Nämndmål:

En långsiktigt minskad miljöpåverkan.

Miljöcertifiering är ett viktigt verktyg för en långsiktigt minskad miljöpåverkan från byggnader. Detta ger ett kvitto på statusen och visar även tänkbara utvecklingsmöjligheter för minskad miljöbelastning. Miljöcertifieringen tillsammans med så kallade gröna hyresavtal kommer att ge kontoret en god helhetsbild av en byggnads miljöprestanda. Gröna avtal syftar till att utveckla samarbetet med hyresgästen för att nå en förbättrad miljöprestanda i deras verksamhet och i förlängningen i hela fastigheten.

Kontoret kommer att fortsätta arbetet med energieffektiviserande åtgärder och optimering av byggnadernas energisystem för att både sänka kostnaderna och minska miljöpåverkan.

Kontoret samverkar även med andra fastighetsägare för erfarenhetsutbyte och för att finna lösningar på gemensamma problem inom hållbarhetsområdet. Detta sker inom samarbetet *Stockholms stads forum för hållbara fastigheter*.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicit et
Antal byggnader där koldioxidutsläpp beräknas avseende energianvändning (görs på de byggnaderna med störst energianvändning)	100		År
Antal miljöklassade byggnader	49		År
Antal nya installationer för förnybar energi	3		År
Antal pilotprojekt för urbana odlingar och ekosystemtjänster	3		År
Uppföljning att hantering av byggavfall sker i våra projekt på över 10 Mnkr	100 %		År
Vid drift, ombyggnad och nybyggnad tillämpas Byggvarubedömningen	100 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Arbeta aktivt för att minska koldioxidutsläppet tillsammans med övriga nämnder för att uppnå stadens miljömål.	2015-01-01	2015-12-31
Genomföra en fördjupad studie kring fasader och tak för installation av solenergi och gröna tak i samverkan med miljöförvaltningen.	2015-01-01	2015-12-31
Genomföra LCA-analyser i alla nystartade byggprojekt över 10 mnkr.	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram en rutin för uppföljning och utvärdering av gröna hyresavtal.	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram långsiktig plan för ekosystemtjänster i urban miljö.	2015-01-01	2015-12-31
Utvärdera genomförd driftoptimering i fyra byggnader.	2015-01-01	2015-12-31
Utvärdera genomförda satsningar på effektivare belysningsteknik ur ett energiperspektiv.	2015-01-01	2015-12-31
Vidareutveckla Stockholms stads forum för hållbara fastigheter.	2015-01-01	2015-12-31

Nämndmål:

Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter.

I egenskap av en stor fastighetsägare i Stockholm har fastighetskontoret en viktig medverkande roll i att hålla staden ren, trygg, säker och tillgänglig. Kontorets projekt ska bidra till att stärka den sociala hållbarheten med fokus på Stockholms ytterstadsområden. I detta arbete ska alltid samhällsnyttan ingå i beslutsunderlaget.

Fastighetskontorets hyresgäster och besökare i och i anslutning till nämndens byggnader ska kunna känna sig trygga. Fastigheterna ska vara tydligt skyltade och ha en god utomhusbelysning. Kontoret ska samverka med andra aktörer för att förbättra tryggheten i lokalernas närhet och aktivera livet mellan husen. Det ska inte heller finnas skymmande vegetation och mörka prång i närheten av byggnaderna. Lokalerna ska vara ljusa, trygga och tillgängliga. Kontoret fortsätter att genomföra trygghetsrondering i och kring nämndens fastigheter.

Likaså fortsätter kontoret arbetet med att åtgärda enkelt avhjälpna hinder. I det äldre lokalbeståndet utförs större tillgänglighetsförbättrande åtgärder, framförallt i samband med om- och tillbyggnadsprojekt samt större upprustningar och underhållsprojekt. Upprustningen och utvecklingen av kontorets strandbad fortsätter som ett led i detta. Alla nybyggnader ska vara tillgänglighetsanpassade för personer med funktionsnedsättning.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel medborgare som upplever trygghet i och omkring ett urval av kontorets publika lokaler	70 %		År
Antal genomförda eller initierade åtgärder för att skapa en tryggare utomhusmiljö kring kontorets publika lokaler	10		År
Antal åtgärder i kontorets publika lokaler för att uppfylla stadens krav på enkelt avhjälpna hinder	10		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra projekt "värdig entré" i Stadshuset	2015-01-01	2015-12-31
I samråd med Skarpnäck stadsdelsförvaltning medverka i utvecklingen av Flatens friluftsområde	2015-01-01	2015-12-31
Initiera en tydlig trygghetssatsning kring tre av våra idrottsanläggningar i samarbete med andra interna och externa aktörer	2015-01-01	2015-12-31
Initiera och delta i utredningar om torg som kulturella mötesplatser	2015-01-01	2015-12-31
Inventera och upprätta handlingsplan för att nämndens byggnader och närområden ska upplevas som trygga platser att vistas på	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram sociala effektmål för parklekar och strandbad	2015-01-01	2015-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2 Transporter i Stockholm är hållbara


Fastighetskontoret ska utifrån sitt verksamhetsområde underlätta för hållbara transporter hos våra hyresgäster och besökare. Kontoret verkar också för att underlätta hållbara transporter till och från fastigheterna genom att erbjuda stockholmarna möjlighet till laddning av elfordon, bra cykelparkeringar samt omklädningsmöjligheter. För kontorets egna personaltransporter finns kort för resa med kollektivtrafiken men även möjlighet att låna cyklar eller el-moped.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har ren luft och rent vatten

Fastighetskontoret bedriver ett aktivt arbete i de naturreservat som staden äger utanför kommungränsen. Kontoret genomför löpande en rad skötselåtgärder i flera naturreservat som borgar för framtida kontinuitet av stabila ekosystem. Exempel på detta är att säkerställa vattenföringen i Nacka ström för att trygga vattenområdets biodiversitet över tid. Kontoret kommer under året att djupgående analysera Sturehofs slott som ett lärandecentrum för vattenfrågor. I Vällingby brandstation kommer det inom kort installeras återcirkulerande duschar; en ny teknik där endast cirka 5 liter vatten cirkulerar och renas via dialysteknik till

över 99 % renhetsgrad. En teknik som förhoppningsvis kan tillämpas på fler platser såsom exempelvis stadens strandbad. Urban odling, gröna tak och växtväggar tillämpar kontoret för att stärka urbana ekosystemtjänster. Under året färdigställs och utvärderas en växtvägg i Björns trädgård. Parklekar och förskolor är andra platser som under året är aktuella för växtväggar och urban odling.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel dubbdäck	0 %	tas fram av nämnden/s tyrelsen	År

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Det är enkelt att välja en miljövänlig livsstil

Kontoret arbetar för att främja en miljövänlig livsstil genom att stadens byggnader ska vara fria från miljö- och hälsostörande ämnen, erbjuda fler platser för urban odling och gröna tak/-väggar, optimera byggnadernas installationer för en god inomhusmiljö och tillgängliggöra stadens naturreservat för rekreation och andra aktiviteter. Där kontoret har rådighet ska stockholmarna ges bättre förutsättningar för att gå, cykla eller välja el-fordon som transportsätt till, från och på stadens fastigheter genom att installera el-stolpar, öka tryggheten, cykelparkeringar samt omklädningsmöjligheter.

KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fastighetskontoret ska alltid verka för god ekonomisk hushållning och hög kostnadseffektivitet i sin verksamhet. Kontoret ska i sin planering utgå från stadens investeringsstrategi och planeringen av nya investeringar ska göras utifrån behovet av reinvesteringar i det befintliga fastighets- och anläggningsbeståndet. Alla förslag till investeringar eller reinvesteringar ska ta hänsyn till kommande driftkostnader som sammantaget ska leda till en kostnadseffektivare förvaltning. Det planerade underhållet ska stödja arbetet med effektiv fastighetsdrift och kunna erbjuda moderna och attraktiva fastigheter med bibehållet värde.

Kontoret har under 2014 genomfört en statusinventering i syfte att kartlägga det eftersatta underhållet. Under nästkommande år kommer ett förslag till åtgärdsplan att arbetas fram för fastighetsbeståndets långsiktiga investerings- och underhållsbehov. Detta kommer på sikt bidra till att det felavhjälpande underhållet kommer att minska i omfattning vilket i sin tur kan bidra till ökad kvalitet och kundnöjdhet.

Genom ett fortsatt långsiktigt arbete med energibesparande åtgärder i fastighetsbeståndet kommer nämndens energikostnader och miljöpåverkan även att minska.


Fastighetsnämnden kommer under de kommande åren även se över de administrativa kostnaderna och hur dessa på sikt ska kunna sänkas.

Nämnden kommer också att utveckla sitt arbete med en förbättrad prognossäkerhet avseende såväl driftbudget som underhålls- och investeringsprojekt.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

En fortsatt satsning på högskolor och universitet är av avgörande betydelse för Stockholms fortsatta utveckling. Under 2015 kommer stadsledningskontoret mot denna bakgrund i samråd med de tekniska förvaltningarna, där fastighetskontoret ingår, att utreda möjligheten att starta ett traineeprogram. Programmet är tänkt att utgöra en brygga mellan den eftergymnasial utbildning och yrkeslivet och kan på sikt stärka kontorets arbetsgivarvarumärke. Kontoret erbjuder även ungdomar praktikplatser, examensarbeten och feriejobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Kommunstyrelsen ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden utreda förutsättningarna för att genomföra ett traineeprogram	2015-01-01	2015-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Företag väljer att etablera sig i Stockholm

Fastighetskontoret förvaltar ett brett utbud av fastigheter. Uppdraget är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler. Genom en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder ska fastigheterna kunna utvecklas och bättre anpassas till den enskilda kundens verksamhet. Fastighetskontoret ska även skapa möjligheter för nystartade företag att få tillgång till lokaler eller mark.

Kontoret deltar också, tillsammans med andra förvaltningar och bolag, i stadsutvecklingen för att skapa nya platser för företagande och affärsliv. Genom sitt engagemang vill kontoret skapa långsiktiga mervärden i fastigheterna.

Nämndmål:

En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus.

Fastighetskontoret ska vara aktivt i sin fastighetsförvaltning och verka för god kvalitet. Relationen med kontorets hyresgäster ska stärkas. Med utgångspunkt från den kundundersökning som genomfördes hösten 2014, ska kontoret ta fram handlingsplaner för att öka kundnöjdheten. En viktig del i detta är kommunikation med och återkoppling till såväl kunder som medborgare. Omfattningen av antalet publika lokaler ställer än högre krav på långsiktig planering av fastighetsförvaltningen i dialog med verksamhetsutövaren, dvs. hyresgästen.

För att få en indikation på hur kontorets arbete med en utvecklad kundrelation fungerar, ska olika mikromätningar göras under året för att mäta kundnöjdheten och ge möjlighet till ytterligare förbättringsinsatser.

Fastighetskontoret ska också försöka skapa mer delaktighet för kundens kund, dvs. brukaren/medborgaren, för att på så sätt öka Stockholmarens inflytande och påverkansmöjlighet över nämndens verksamhet. På så sätt bidrar också nämnden till intentionerna i "Ett demokratiskt hållbart Stockholm".

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal mikromätningar av vår service och leverans	2		År
Antal upprättade kundvårdsplaner för kontorets fastighetskategorier	15		År
Antal åtgärder för att skapa en professionell dialog kring kontorets leverans	4		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra mikromätningar av kundnöjdhet vid felanmälan	2015-01-01	2015-12-31
Genomföra mikromätningar på kontorets leverans till kund	2015-01-01	2015-12-31
Implementera driftmöten för internt informationsutbyte kring kontorets fastigheter och kunder	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram en plattform för kundkommunikation	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram en strategisk långsiktig handlingsplan för att stärka nöjdheten hos kontorets kunder	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram och genomföra åtgärder enligt handlingsplan per verksamhetskategori efter NKI-mätning	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram riktlinjer för gränsdragning mellan fastighetskontoret och kund	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram verktyg för att, i dialog med kund, löpande följa upp kontorets leverans	2015-01-01	2015-12-31
Uppdatera och utveckla våra kundplaner i dialog med kund	2015-01-01	2015-12-31
Utarbeta, i dialog med kund, en kravspecifikation som underlag för inhyrningar och köp	2015-01-01	2015-12-31



KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens medborgare ska ges möjlighet att jobba och ha trygga anställningar.

Fastighetskontoret har dock inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidarejänster är alltid första valet. Ett samarbete med Jobbtorg med syfte att matcha praktikplatser med aspiranter kommer att initieras och ett antal sommarjobbade ungdomar kommer mot denna bakgrund att tas emot.






Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	2 st	500 st	Tertial
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	12 st	5100 st	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Arbetsmarknadsnämnden ska ansvara för att i samverkan med stadens nämnder och bolag genomföra ett utvecklingsarbete med syfte att stadens praktikplatser ska anpassas till de behov som finns hos jobbtorgens aspiranter. Stadens nämnder och bolag ska medverka i denna samverkan och i arbetet med att bereda aspiranterna praktiktillfällen	2015-01-01	2015-12-31
 Nämnderna ska möjliggöra yrkesintroduktionsanställningar och lärlingsanställningar inom sina verksamheter	2015-01-01	2015-12-31


KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Fastighetsnämnden ska äga och utveckla byggnader som långsiktigt behövs för stadens olika verksamheter, andra byggnader kan avyttras. Uppdraget är omfattande och avser allt från kulturhistoriska byggnader till idrottsanläggningar. Förvaltning anpassas till de olika fastigheternas behov. Genom att t ex förvalta fastigheterna enligt de kulturhistoriska krav och riktlinjer som finns, gör kontoret det möjligt för nya generationer att kunna ta del av detta arv. På samma gång måste fastigheterna successivt anpassas till ett modernt och hållbart förvaltande i samarbete med hyresgästerna. Kontoret bidrar på detta sätt till att belastningen på miljön blir så liten som möjligt samtidigt som kulturvärdet kan bevaras. En professionell förvaltning kräver en anpassad hyressättning, beroende på hyresgäst tillämpar nämnden allt från självkostnadshyra till marknadshyra. Under det kommande året kommer nämnden mot denna bakgrund se över den nu gällande hyresmodellen.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Administrationens andel av de totala kostnaderna	9,8 %	minska	År
 Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen	1 st	tas fram av nämnden	År
 Nämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Nämndens prognossäkerhet T2	+/-1 %	+/- 1 %	År

Administrationens andel av de totala kostnaderna ökar från 6,7 % till 9,8 %. Den främsta orsaken till detta är förändringar i kostnadsmassan som administrationen sätts i relation till. Att inhyrningen av Konradsberg upphör innebär minskade kostnader med 51 mnkr och övergången av Planerat underhåll till investeringar minskar kostnaderna med 136 mnkr. Korrigerat för dessa förändringar ökar administrationens andel från 6,7 % till 7,2 %. Mot bakgrund av ovanstående bör nämndens uppdrag under 2015 vara att minska administrationens andel i ett första steg till drygt 9 % för att hamna på samma nivå som före ovanstående förändringar på kostnadssidan, och i ett andra steg minska ytterligare som ett led i årets mål att effektivisera administrationen.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska verka för att en ny modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler tas fram.	2015-01-01	2015-12-31

Nämndmål:

Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling i våra fastigheter

Fastighetskontorets analys av framtida lönsamhet bygger på en differentiering av fastighetsbeståndet och hyresgäster. För lokaler där det finns en etablerad, konkurrensutsatt marknad ska en marknadsmässig hyra debiteras. För andra fastigheter med unik verksamhet eller utformning ska kostnadssidan optimeras och en hyra baserad på självkostnad debiteras. Fastighetskontoret kommer mot denna bakgrund ta fram en utvecklad hyressättningsmodell och fortsätta kvalitetssäkringen av det befintliga fastighetsregistret. I syfte att minska de administrativa kostnaderna kommer kontoret även fortsätta det sedan 2013 pågående arbetet med en utveckling av kontorets IT-stöd benämnt "Fastighetskontorets digitala förnyelse".

I investeringsprojekt såväl som löpande förvaltning ska hänsyn tas till kostnaderna under byggnadens och dess installationers livscykel. Detta görs genom en sammanvägning av investerings- och driftkostnaden. Nyckeltal ska utgöra grunden för den ekonomiska uppföljningen.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal internrevisioner av ingångna leverantörsavtal med tillhörande åtgärdsplan	5		År
Felavhjälpande underhåll ska minska från 2014 års utfall	-5 %		År
Genomgång och driftoptimering av byggnader	5		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Fortsätta arbetet med Fastighetskontorets digitala förnyelse	2015-01-01	2015-12-31
Fortsätta kvalitetssäkra fastighetsregistret och säkerställa byggnadernas areauppgifter	2015-01-01	2015-12-31
Genomför en kartläggning med åtgärdsförslag för en effektivare administration	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram ny hyressättningsmodell	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram åtgärdsplan kring kontorets bostäder vad gäller hyressättning samt plan för eventuell värdeöverföring eller försäljning	2015-01-01	2015-12-31
Utifrån genomförd statusinventering, ta fram åtgärdsplan för idrottsanläggningarnas långsiktiga investerings- och underhållsbehov	2015-01-01	2015-12-31
Utveckla kalkyl- och prognosarbete i projekt	2015-01-01	2015-12-31

Nämndens ekonomiska förutsättningar

Kommunfullmäktige fastställer i budgeten ett avkastningskrav för nämndens verksamhet. Verksamheten finansieras utan någon form av skatteintäkt eller bidrag. Kommunfullmäktiges avkastningskrav på 250 mnkr har beräknats enligt en avkastningsberäkningsmodell som bygger på en redovisning per fastighetskategori kompletterad med händelser, exempelvis försäljningar och ränteförändringar, som märkbart inverkar på nämndens möjlighet att ge avkastning. Kategoriseringen redovisas i bilaga 1 Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen. En följd av att planerat underhåll från den 1 januari 2015 övergår från driftbudget till investeringsbudget, är att nämndens ekonomiska resultat förbättras. Därav ökar avkastningskravet.

All anskaffning av tillgångar (fastigheter och fastighetsinvesteringar) sker genom att kontoret använder den rörliga kredit (kreditlimit) som kommunstyrelsens ekonomiutskott årligen fastställer.

Den löpande verksamheten finansieras genom det kassaflöde som fastighetsnämndens verksamhet genererar. Årets resultat balanseras mot fritt eget kapital. Det fria egna kapitalet var i bokslut 2013 239,6 mnkr och beräknas i bokslutet 2014 uppgå till 225,9 mnkr. Realisationsvinster, realisationsförluster vid försäljning samt omkostnader vid köp och försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning. I resultatet som redovisas per kategori i bilaga 1 framgår att samtliga fastigheter inte bidrar med överskott till det ekonomiska resultatet utan bygger på olika alternativa beräkningsmodeller i syfte att debitera självkostnadshyror. Mot den externa marknaden fortgår ett aktivt arbete med att marknadsanpassa hyrorna. Arbetet med drift- och energioptimering fortsätter i syfte att minska driftkostnaderna.

Övergången till komponentavskrivning medför att planerat underhåll om 133,8 mnkr av 167,3 mnkr flyttas från driftbudget till investeringsbudget.

Fastighetsnämnden disponerar 10,2 mnkr av det egna kapitalet för att genomföra särskilda satsningar bland annat i syfte att fortsätta arbetet med att förbättra nämndens styr- och stödsystem.

Budgetsammanfattning

Förslag till budget 2015 uppdelad per avkastningskategori framgår i bilaga 1 Intäkt- och kostnadsutvecklingen kommenteras efter budgetsammansättningen.

FASTIGHETSNÄMNDEN tillkommande/avgående verksamheter	FN FB	FN KF Budget	FN Egen Budget	FN Uppdrag Budget	FN Tot Budget	Avvikelse
Mnkr	2015	2015	2015	2015	2015	
Hyror	1 212,7	1 220,2	1 065,8	44,7	1 110,5	-109,7
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	52,9	52,9	56,0	5,6	61,6	8,7
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	56,2	56,2	51,0	2,9	53,9	-2,3
Arbeten åt utomstående	8,1	8,1	7,8	0,0	7,8	-0,4
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,5	10,8	0,0	11,1	11,1	0,3
Övriga intäkter	34,8	34,4	28,9	5,6	34,5	0,1
Summa verksamhetens intäkter	1 378,1	1 382,5	1 209,4	69,9	1 279,3	-103,3
Driftkostnader (drift)	-259,1	-258,8	-196,4	-17,4	-213,8	45,0
Driftkostnader (förvaltare)	-9,3	-6,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Driftkostnader (hyresgäst Anpassning)	-3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-105,6	-105,6	-88,3	-11,9	-100,2	5,4
Felavhjälpande underhåll	-37,5	-37,5	-31,8	-3,6	-35,4	2,1
Tidigarelagt underhåll						0,0
Planerat underhåll förv uppdrag	-3,3	-3,3	0,0	0,0	0,0	3,3
Planerat underhåll	-164,0	-164,0	-33,5		-33,5	130,5
Generell besparing			13,2		13,2	13,2
Arbeten åt utomstående	-8,1	-8,1	-7,8	0,0	-7,8	0,4
Reglering av förvaltningsuppdragen	-16,0	-5,0	0,0	-21,4	-21,4	-16,4
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte	-15,5	-15,5	-16,9		-16,9	-1,4
Förvaltningskostnader (OH)	-63,2	-61,0	-47,0	-9,0	-56,0	5,0
Fastighetsskatt	-18,5	-18,5	-13,9	-5,0	-18,9	-0,4
Övriga kostnader	-50,6	-22,3	-37,6	-1,6	-39,2	-16,9
Summa verksamhetens kostnader	-754,5	-705,6	-460,0	-69,9	-529,9	175,7
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	623,6	676,9	749,4	0,0	749,4	72,5
Avskrivningar	-314,4	-314,4	-334,5		-334,5	-20,1
Resultat efter avskrivningar	309,2	362,5	414,9	0,0	414,9	52,4
Räntekostnader	-231,3	-231,3	-177,2		-177,2	54,1
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-33,7</i>	<i>-33,7</i>	<i>-22,1</i>		<i>-22,1</i>	<i>11,6</i>
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	77,8	131,2	237,7	0,0	237,8	106,5
Ägartillskott/avkastningskrav	-104,8	-135,2	-250,0		-250,0	-114,8
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	-27,0	-4,0	-12,3	0,0	-12,3	-8,3

*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

**) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ägartillskott

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

Intäkter och kostnader jämfört med kommunfullmäktiges budget 2014

Jämförelsen av intäkter och kostnader görs med utgångspunkt från fastighetsnämndens flerårsbudget 2015. Nämndens budget har justerats för kommunfullmäktiges budgetram 2015 som är utgångsläget för angivna förändringar nedan.

Intäkter

Intäkterna minskar med 103,2 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 1 382,5 mnkr samt med 98,8 mnkr mot flerårsbudget 2015 på 1 378,1 mnkr. Minskningen beror på avslutad inhyrning av Konradsberg (överflyttad till SISAB) samt förändrad självkostnadshyra mot Idrottsnämnden. Förändringen av självkostnadshyror beror på sänkt räntenivå samt påverkan av införandet av komponentavskrivning.

Kostnader

Kostnaderna minskar med 175,7 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 705,6 mnkr samt med 224,7 mnkr mot flerårsbudget 2015 på 754,5 mnkr. Minskningen beror på avslutad inhyrning av Konradsberg (överflyttad till SISAB) samt påverkan av införandet av komponentavskrivning.

Drift

Kontorets budgeterade driftkostnad, exklusive media och inhyrningar, uppgår till 106 mnkr, vilket är i nivå med utfall 2014. Under 2014 har arbete med rondering och förebyggande underhåll genomförts mer systematiskt. Detta medför att kostnaden för felavhjälpande underhåll minskar medan posten för fastighetsskötsel, där ronderingen innefattas, ökar. Kostnaden för felavhjälpande underhåll är beräknad till 35 mnkr. För att den kostnaden ska kunna sänkas ytterligare måste den ackumulerade underhållsskulden (eftersatt underhåll i fastigheterna för att kunna bevara värde och funktion) minskas via planerat underhåll och reinvesteringar. Kostnaden för fastighetsskötsel uppgår till 27 mnkr övriga driftkostnader ligger kvar i nivå.

Media

Den totala kostnaden för media beräknas sjunka från 114 mnkr i budget 2014 och 105 mnkr i flerårsbudgeten till strax under 100 mnkr i budget för 2015. Förutsättningen för denna kostnadsminskning är dock oförändrade energipriser och ett lika mildt väder 2015 som under 2014. Kostnaderna för media har sjunkit till 85% av 2013 års förbrukning, vilket motsvaras av en sänkt förbrukning av samma storlek. Bakgrunden till kostnadsminskningen är kontorets energiprojekt vilket möjliggjort bland annat utbyte av eluppvärmningar till fjärrvärme eller värmepumpar samt att förbrukningskostnader flyttats till hyresgäst. Det avtalade elpriset kommer att sänkas fr. o. m. 1 januari 2015 och därav kommer kostnaden att sjunka förutsatt att förbrukningen inte höjs.

Planerat underhåll

Fastighetskontoret har under 2014 genomfört en statusinventering av kontorets fastighets- och anläggningsbestånd. Syftet med inventeringen har varit att fastställa kontorets så kallade underhållsskuld, det vill säga tidigare underlåtna åtgärder för att bevara byggnadsdelarnas och installationernas värde och funktion. Inventeringen utgör dock inte grunden för omfattningen av det planerade underhållet varken för fastighetsnämndens eller för idrottsnämndens förslag till budget 2015. Det faktiska behovet, dvs resultatet av statusinventeringen, kommer att redovisas i förslaget till flerårsbudget för perioden 2016-2018.

Försäljningsomkostnader

För arbetet med fastighetsförsäljningar faktureras försäljningsomkostnader till stadsledningskontoret. De totala försäljningsomkostnaderna uppgår till 4,6 mnkr i budget 2015 jämfört med 2,8 mnkr i Kommunfullmäktiges ram. Skillnad på 1,8 mnkr är främst att hänföra till att kontoret har identifierat ett flertal objekt som bedöms säljbara utifrån Stadens försäljningspolicy. Jämfört med tertialrapporten per augusti 2014 har försäljningsomkostnaderna minskat med 3,8 mnkr och detta beror huvudsakligen på att fastighet Våghalsen sålts och försäljning av Klamparen 8 avbrutits.

Förvaltningsuppdrag

Fastighetskontoret utför på uppdrag av exploateringskontoret och trafikkontoret förvaltning av byggnader och mark, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Den årliga omsättningen i budget 2015 är 58,8 mnkr jämfört med 53,7 mnkr i kommunfullmäktiges ram 2015. Ökning i intäkterna beror främst på ersättning avseende utlastningskostnader gällande fastigheterna Masmö 1:1 samt Björksätra 1:3. Kostnaderna i VP 2015 är 48,5 mnkr jämfört med 48,4 mnkr i kommunfullmäktiges ram 2015.

Arbete åt utomstående i kommunfullmäktiges ram 2015 jämfört med 2014 minskar med 7 mnkr vilket beror på att åtgärderna var slutförda under 2014.

Kapitalkostnader

Beräkning av kontorets kapitalkostnader för 2015 utgår från den ränta och avskrivning som gäller för befintliga anläggningar och därefter görs pålägg med ränta och avskrivning för de projekt (beslutade genomförande, planeringsprojekt samt reinvesteringar) som planeras färdigställas under 2015.

Avskrivningarna ökar med 20,1 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges ram på 314,4 mnkr och beräknas till 334,5 mnkr. Förändringen beror i huvudsak på differentieringen av avskrivningstider i samband med övergång till komponentavskrivning. Se bilaga 6.

Kontoret beräknar att kostnaden för räntor minskar med 54,1 mnkr och uppgår till 177,2 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 231,3 mnkr.

Kommunfullmäktiges beslut om sänkt räntesats avseende byggnader, maskiner och inventarier från 2,85 % till 2,0 % motsvarar en räntesänkning med 54,6 mnkr. Följden blir att:

- självkostnadshyra gentemot Idrottsförvaltningen sänks med 23,5 mnkr,
- självkostnadshyra gentemot Storstockholms Brandförbund sänks med 1,7 mnkr,
- resterande anläggningstillgångar påverkas av räntesänkningen med 22,3 mnkr och höjer avkastningskravet,
- kreditivräntan sänks med 10,1 mnkr förbättrar fastighetskontorets resultat och höjer avkastningskravet,
- flödesräntan, den ränta kontoret erhåller då verksamheten genererar ett positivt kassaflöde, minskar med 3,0 mnkr och sänker avkastningskravet.

Flödesräntan beräknas minska från 10 mnkr till 7,5 mnkr. Räntesänkningen minskar beloppet med 3,0 mnkr och ökar med 0,5 mnkr med anledning av övergång till komponentavskrivning.

Kreditivräntan minskar från 33,7 mnkr till 22,1 mnkr vilket kompenseras genom motsvarande ägartillskott. Räntesänkningen minskar beloppet med 10,1 mnkr, 2,0 mnkr pga förskjutningar i projekt samt ökar med 0,5 mnkr pga övergång till komponentavskrivning.

Resultat och avkastningskrav

Fastighetsnämndens avkastningskrav ökar med 114,8 mnkr till 250 mnkr enligt nedan:

1. Den räntejustering från 2,85 till 2,0 % som gjordes mellan nämndens flerårsbudget och gällande budget från kommunfullmäktige höjer avkastningskravet med 29,4 mnkr, se även kommentar under kapitalkostnad ovan.
2. Övergången till komponentavskrivning medför netto ett ökat avkastningskrav med 84,4 mnkr. Se vidare i bilaga 6.
3. Kreditivräntan minskar med 2,0 mnkr pga förskjutningar av pågående projekt vilket sammantaget ökar avkastningskravet med 1,5 mnkr. Kreditivräntekostnaden påverkar inte fastighetsnämndens resultat eftersom den, enligt gällande budgetmodell, justeras bort i form av lägre avkastningskrav.

Kreditlimit på fastighetskontorets koncernkonto

Fastighetsnämnden som slutna redovisningsenhet har ansvar för sin del av stadskassan. Samtliga transaktioner på koncernkontot belastar nuvarande limit och består av in- och utbetalningar samt finansiering vid köp av byggnader. Kontot har i dagsläget en limit på 6 300 mnkr och kontots saldo per 2014-12-31 beräknas uppgå till 5 700 mnkr.

Enligt VP2015 påverkas limitbehovet av:

- resultaträkningens poster på 337 mnkr netto (-)
- investeringar på 1 288 mnkr (+) och
- kommande försäljningar med 3 mnkr (-).

Det betyder att det finns ett behov av en utökning av limiten från nuvarande nivå till totalt 7 100 mnkr.

Investeringar

De stora investeringsprojekten, redovisade i bilaga 2a och 2b, bidrar vart och ett till att uppnå flera av 2015 års nämndmål såsom; långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen, långsiktigt minskad miljöpåverkan, trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter och optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling av våra fastigheter.

Investeringsprojekten är prioriterade inom tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförande- och planeringsprojekt. Projekt som inte ryms inom givna budgetramar beskrivs i bilaga 4a.

I huvudsak ska nämndens samtliga projekt finansieras genom den avkastning de ger. Tydligt är dock att större investeringar såsom Park 1 (samverkanscentral) och nya Tekniska Nämndhuset kraftigt kommer att påverka nämndens möjlighet att generera avkastning i framtiden. Inför beslut om genomförande upprättar kontoret investeringskalkyl och beroende av projektens storlek och komplexitet sker en eller flera redovisningar till nämnden. Av dessa redovisningar framgår måluppfyllelse och projektens finansiering.

Investeringsramen ökar till följd av att staden övergår i komponentavskrivning 2015. Detta gör att det planerade underhållet som tidigare varit inom resultatbudgeten nu redovisas som reinvesteringar i investeringsbudgeten. För 2015 uppgår detta belopp till 133,8 mnkr.

Investeringsbudgeten för idrottsanläggningarna ingår som specificerad del i fastighetsnämndens budget. Idrottsnämnden ansvarar för att prioritering inom tilldelad ram avseende de investeringar som ska göras i idrottsanläggningarna.

I samband med verksamhetsberättelsen för 2014 kommer fastighetsnämnden begära överföring av ej nyttjade medel 2014 för följande projekt:

- Enkla hallar, 58 mnkr
- Grimsta IP - läktare, 44,0 mnkr
- Åkeshovs sim- och idrottshall, 48,5 mnkr

Investeringar inom budget 2015

Fastighetsnämndens planerade investeringar 2015 uppgår till totalt 1 288,0 mnkr vilket är lägre än kommunfullmäktiges budget. Detta beror på ett antal förskjutningar i tid på några större projekt där begäran om justering görs separat. Genomförandeprojekten omfattar 556 mnkr och planeringsprojekten 732 mnkr. Av planeringsprojekten omfattar 30 mnkr Park 1 (samverkanscentralen), 200,5 mnkr Åkeshov sim- och idrottshall, 73 mnkr Gasklockan och 45 mnkr nytt Tekniskt nämndhus.

Antalet projekt som pågår eller som planeras är fler än tidigare år till följd av införandet av komponentavskrivningar. Investeringsplanen innehåller relativt sett många projekt i planeringsskede vilket medför att risken för förgävesprojektering ökar.

Investeringar i idrottsanläggningar uppgår 2015 till totalt 670,1 mnkr. Investeringar i idrottsanläggningar utökas med 150 mnkr utöver den utökade ramen för specifika projekt. Prioritering bland de investeringar och reinvesteringar som ligger i planen har gjorts av Idrottsförvaltningen. Fastighetskontorets statusinventering av idrottsanläggningarna har inte inarbetats men kommer under året att användas som grund för framtida planering. En utökad ram för investeringar i Åkeshovs sim- och idrottshall finns i planen samt enkla hallar och Grimsta läktare som förskjutits i tid.

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade men kan under året behöva omprioriteras på grund av förändrade förutsättningar.

Investeringar utanför budget

Inga investeringar finns utöver de som inryms inom kommunfullmäktiges budgetram. Framöver kommer dock ett antal av de projekt som idag utreds inte kunna rymmas inom ordinarie budget. Dessa kan endast genomföras om ytterligare medel tillförs, även om projekten i sig är både ekonomiskt lönsamma och lönsamma ur ett samhällsnyttoperspektiv. Exempel på sådana projekt är utvecklingen av Slakthusområdet/Larsboda, Förvaltningsbyggnad i Tensta samt Stadsbiblioteket.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Fastighetsnämnden har en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Målet är att uppnå en effektiv och ändamålsenlig förvaltning med fokus på de fastigheter fastighetsnämnden ska äga långsiktigt. Inrymmer fastigheten kommunala hyresgäster, hyresgäster som har en stark koppling till kommunal verksamhet eller av något annat skäl är av strategisk vikt för staden, så säljs inte fastigheten.

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 och kommer att utreda möjligheten att förvärva ytterligare fastigheter för att stärka närvaron i de områden där fastighetsnämnden är en långsiktig ägare.

Kontoret fortsätter att förvärva bostadsrätter för att tillgodose stadens behov av förskolor och LSS-boenden. Kontoret beräknar att förvärv av bostadsrätter kommer att uppgå till cirka 44 mnkr 2015.

Försäljningar år 2015 förväntas ske till en köpeskilling på cirka 90 mnkr och en realisationsvinst på 80 mnkr. Av de 14 planerade försäljningarna 2015 avser 4 st avstyckningar av fastigheten Erstavik 6:1 i Nacka kommun. Dessa försäljningar står för nästan hela realisationsvinsten.

Budgetjusteringar

Drift

Fastighetskontoret har ett antal förvaltningsuppdrag från exploateringsnämnden och trafiknämnden där de köper förvaltning av fastigheter från fastighetsnämnden. Detta avser främst byggnader/mark som i framtiden ska användas i annat syfte än idag.

Förvaltningsuppdragen ska vara kostnadsneutrala för fastighetskontoret vilket innebär att vart och ett ska gå +/- 0. Alla över- respektive underskott per uppdrag ska hanteras av den nämnd som äger fastigheten inom deras budgetram. Över- och underskott uppstår i mellanskillnaden mellan den intäkt som fastigheten genererar och den kostnad förvaltningen kostar.

I KF-budget för 2015 togs posten ”Reglering av förvaltningsuppdrag 2014” bort vilket fick till konsekvens att fastighetsnämnden fick en obalans i förvaltningsuppdragens resultat. Efter diskussion med stadsledningskontoret föreslår fastighetsnämnden att denna reglering återförs så att förvaltningsuppdragen åter blir kostnadsneutrala för nämnden. Återföring av regleringsposter från 2014 ger en ökad kostnadsram med 11,0 mnkr och minskad intäktsram med 2,7 mnkr, där nämndens totala resultat efter justeringen ska vara -12,3 mnkr. Mot exploateringsnämnden har vi 2015 ett intäktsöverskott. Detta ger en kostnad hos fastighetsnämnden och en intäkt hos exploateringsnämnden. Mot trafiknämnden har vi 2015 ett intäktsunderskott. Detta ger en intäkt för fastighetsnämnden och en kostnad för trafiknämnden.

Investeringar

Minskning av investeringsramen äskas enligt tabell nedan. För detaljer hänvisas till Bilaga 5 omslutningsförändringar.

KF total ram investeringar	1 874,2 mnkr
Avgår förskjutningar	-720,0 mnkr
Tillkommer komponentavskrivningar	133,8 mnkr
Ny ram 2015	1 288,0 mnkr

Omslutningsförändringar

För specifikation av omslutningsförändringar hänvisas till bilaga 5.

Särskilda redovisningar

Fastighetsnämndens EU-positionspaper

Många beslut som fattas på EU-nivå påverkar stadens och fastighetsnämndens verksamhet. Genom att bevaka EU-frågor av betydelse inom nämndens verksamhetsområde kan kontoret lämna synpunkter på förslag och påverka kommande beslut. Utifrån kontorets uppdrag är det framför allt inom de gränsöverskridande områdena energi, miljö och livsmedel som samarbete är nödvändigt för att minska fastighetskontorets, och därmed Stockholms, Sveriges och Europas ekologiska fotavtryck.

För att få ett ökat genomslag för stadens ståndpunkter betonas i kommunfullmäktiges EU-positionspaper dels vikten av direkt påverkansarbete, dels att aktivt använda stadens samarbetsorganisationer; Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), Stockholms-regionens Europaförening (SEF) och Eurocities. Fastighetskontoret har för avsikt att påverka genom alla tre kanaler. Kontoret kommer även att delta inom relevanta områden i Foodlinks, ett samarbetsprojekt finansierat av EU-kommissionen, med syfte att främja en hållbar livsmedelskonsumtion och -produktion. Likaså kommer kontoret att ”nätverka” och utbyta erfarenheter med andra europeiska länder och städer med liknande uppdrag kring saluhallar och livsmedelcentrum.

Inom kontoret förankras det internationella arbete internt genom att informera och involvera medarbetarna. Att delta i nätverk med kunskapsutbyte ger mervärden som utvecklar och driver verksamheten framåt. Medarbetarnas kompetensnivå höjs och nya idéer och impulser kring hur vi kan leverera så effektiv och bra service som möjligt inhämtas.

Aktuella EU-projekt

Med två byggnader i Slakthusområdet deltar fastighetskontoret i det internationella prestigeprojektet GrowSmarter som löper under åren 2015-2019. Här ska kontoret realisera och utvärdera innovativa energilösningar för att därefter sprida sina erfarenheter både internt och externt. Projektet påbörjas med en upphandling och avtals-process för smarta lösningar med vidare planering av genomförande, mätning och uppföljning.

Aktuella EU-ansökningar

Fastighetskontoret är även partner i projekten Energy Arch rörande innovativa energilösningar vid renovering av historisk bebyggelse och React Now gällande utvärdering av kontorets energieffektiviseringsprojekt som bedrevs mellan 2010 – 2013. Slutgiltigt besked gällande EU-finansiering av de två projekten väntas under första kvartalet 2015. Vid positivt besked avseende Energy Arch kommer fastighetskontoret i sin roll som associerad partner att under 2015 och 2016 delta i olika workshops för kunskapsutbyte. Ansökan avseende React Now, där kontoret har en aktiv roll som partner, ses över under väntetiden för att eventuellt kunna genomarbetas och användas vid en annan lämplig utlysning. Vid positivt besked kommer arbetet att påbörjas med en gemensam workshop. Därefter påbörjas planeringen inför utvärderingen av energiprojektet.

Östersjöregionen

Fastighetskontoret avser också att, genom Central Baltic-programmet, finna ett samarbete inom Östersjöregionen i syfte att genom kunskaps- och erfarenhetsutbyte utveckla lösningar på gemensamma problem inom hållbarhetsområdet.

Aktiviteter

Nämnden ska i verksamhetsplan 2015 klargöra hur den kommer att genomföra det verksamhetsspecifika EU-positionsappret som har antagits i enlighet med policy om EU-politik med påverkan på Stockholm och stockholmarna.

Detta sker genom att:

- Använda utpekade samarbetsorganisationer för att driva EU-påverkansarbete.
- Bedriva utvecklingsarbete inom energieffektiviseringsområdet genom deltagande i det internationella samarbetsprojektet GrowSmarter.
- Utifrån kontorets uppdrag inom miljö och energi ska fastighetskontoret, genom Central Baltic-programmet, söka samarbete inom Östersjöregionen.
- Fortsatt internationellt utbyte kring saluhallar och livsmedelcentrum, bland annat rörande miljöcertifiering.

KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Fastighetskontoret ska bidra till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att i sina projekt aktivt bjuda in medborgarna till en öppen dialog. Jämställdhet, jämlikhet och tillgänglighet ska genomsyra fastighetskontorets projekt. Kontoret ska använda analysmetoder där sociala och ekologiska aspekter väger lika tungt som de ekonomiska. Alla invånare ska garanteras samma möjligheter oavsett ålder, kön eller etnisk tillhörighet.


KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.1 Stockholm är fritt från diskriminering

Kontorets jämställdhets- och mångfaldsarbetet ska vara integrerat i den dagliga verksamheten vilket kräver ett stort engagemang och medvetenhet från chefer, medarbetare och fackliga organisationer.

Arbetet handlar till stora delar om att uppskatta, ta tillvara och värna om individers olikheter och att skapa förutsättningar för att ta tillvara olika kompetenser, kunskaper, erfarenheter med mera.










Fastighetskontorets rutiner för att motverka kränkande särbehandling och trakasserier ska göras mer kända för kontorets medarbetare genom olika typer av informationsinsatser. Kontoret arbetar med kompetensbaserad rekrytering enligt stadens modell och kommer även att stärka kompetensen hos chefer och medarbetare vad gäller diskriminering för att kunna erbjuda en inkluderande arbetsplats och ta tillvara på de olikheter som finns. Ett annat prioriterat område är arbetsmiljö där olika utvecklingsinsatser planeras för både medarbetare och chefer under 2015 för att stärka hälsa och trivsel.


Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämndens verksamhet ska jämställdhetsintegreras i syfte att synliggöra effekten av nämndens beslut och resursfördelning på kvinnor respektive män, flickor respektive pojkar	2015-01-01	2015-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

För att utveckla medarbetare och chefer ska kontoret fortsätta fokusera på ledarskap, medarbetarskap och arbetsmiljöfrågor. Det är viktigt att ge medarbetarna förutsättningar att göra ett gott arbete och de ska få möjlighet att höja sin kompetens för att ytterligare stärka kvaliteten i verksamheten. Att kontorets medarbetare mår bra i sin arbetsituation är också viktigt och avgörande för att verksamheten ska utvecklas positivt. Kontorets chefer ska fortsätta stärkas i sitt ledarskap där olika typer av utvecklingsinsatser kommer att fortsätta under de kommande åren.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Aktivt Medskapandeindex	80	82	År
 Andel medarbetare med ofrivillig deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %	År
 Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats		fastställs 2015	År
 Andel utrikes födda chefer i staden		fastställs 2015	År
 Ledarskapsindex	82	78	År
 Motivationsindex	80	82	År
 Sjukfrånvaro	3 %	4,4 %	Tertial
 Sjukfrånvaro dag 1-14	0,85 %	tas fram av nämnden	Tertial
 Styrningsindex	80	82	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, och expolateringsnämnden ska i samverkan ta fram en strategi för hur behovet av kvalificerade handläggare och projektledare kan säkerställas.	2015-01-01	2015-12-31

Nämndmål:

En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund.

Fastighetskontoret ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor. Trygghet och en god arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra verksamheten, olikheter ska bejakas. Medarbetarna är kontorets viktigaste resurs. Förmåga att attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare är därför helt avgörande för att nå de utmanande målen, klara uppdraget och kunna leva upp till de förväntningar och krav som uppdragsgivare och kunder ställer.

Fastighetskontoret arbetar mot denna bakgrund aktivt och långsiktigt med att säkerställa att bemanning och kompetens matchar nuvarande och framtida uppdrag. En strategi för att stärka arbetsgivarvarumärket kommer att arbetas fram och vidare satsningar på ledarskap och introduktionsutbildningar planeras. Kontoret kommer även att stärka kompetensen hos chefer och medarbetare vad gäller diskriminering för att kunna erbjuda en inkluderande arbetsplats

och ta tillvara på de olikheter som finns. Samarbetet med övriga tekniska nämnder fortskrider och förstärks kring t ex medverkan vid mässor och arbetsmarknadsdagar samt traineeprogram. En gemensam rekryteringsstrategi kommer att tas fram för att säkerställa förmågan att rekrytera rätt kompetens avseende projektledare och kvalificerade handläggare.

Arbetsmiljö är ett annat prioriterat område där olika utvecklingsinsatser planeras för både medarbetare och chefer under det kommande året för att stärka hälsa och trivsel. Kontoret kommer också att fortsätta förankringen av värdegrunden som ger vägledning i hur kontorets medarbetare och chefer agerar såväl mot varandra som mot kunder och samarbetspartners.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel enheter som påbörjat eller genomfört samtliga aktiviteter i handlingsplan utifrån resultatet från föregående medarbetarundersökning	100 %		År
Andel medarbetare som kan rekommendera fastighetskontoret till andra	60 %		År
Andel medarbetare som upplever att arbetsbelastningen är hanterbar	55 %		År
Andelen medarbetare som upplever att samarbetet mellan andra enheter/avdelningar/aktörer fungerar tillfredställande	55 %		År
Antal kommunikationsaktiviteter genomförda i syfte att stärka kontorets varumärke som arbetsgivare	3		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Erbjuda praktikplatser och lärlingsanställningar i samarbete med jobbtorgen	2015-01-01	2015-12-31
Göra en fördjupad analys av upplevd stress på kontoret	2015-01-01	2015-12-31
Stärka kunskapen på kontoret på området funktionsnedsättning	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram en strategi och handlingsplan för att stärka arbetsgivarvarumärket långsiktigt	2015-01-01	2015-12-31
Ta fram en strategisk och långsiktig kompetensförsörjningsplan	2015-01-01	2015-12-31
Utreda möjligheten att tillsammans med övriga tekniska förvaltningar starta ett traineeprogram	2015-01-01	2015-12-31
Utveckla det befintliga introduktionsprogrammet	2015-01-01	2015-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.3 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till mänskliga rättigheter och barnkonventionen

Fasighetskontoret ska säkerställa att nämndens verksamhet bedrivs med respekt för mänskliga rättigheter. Kontoret har som arbetsgivare ett stort ansvar på detta område. Vad som går att utläsa av medarbetarundersökningen syns idag höga resultat i vad gäller respekt både från medarbetare och chefer och möjligheten för medarbetare att prata fritt om saker som inte fungerar. Detta klimat är något som måste bevaras och kommuniceras i olika sammanhang.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.4 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

Ett liv fritt från våld är en grundläggande mänsklig rättighet. Fastighetskontoret ska verka för att skapa miljöer där alla känner sig trygga, respekterade och inkluderade.

Genom att aktivera folktomma miljöer och skapa olika typer av kulturella mötesplatser i det offentliga rummet under dygnets alla timmar, bidrar kontoret till en ökad social trygghet i staden. Se vidare under mål 2.1 och nämndmålet "Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter".

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.5 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Alla människor som rör sig i staden har rätt att känna sig trygga och Stockholm ska vara en tillgänglig stad för alla invånare, oavsett funktionsförmåga. Fastighetskontoret i sin roll som en stor fastighetsförvaltare i staden ska medverka till detta. Kontorets byggnader ska vara tillgängliga och trygga så att alla kan delta på lika villkor. Se vidare under mål 2.1 och nämndmålet "Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter".

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.6 Stockholm är en demokratisk stad där medborgarna har inflytande


I fastighetskontorets uppdrag ska alltid medborgarnyttan och allas lika värde belysas som en del av det ekonomiska beslutsunderlaget. Under nämndmålet "En professionell dialog och service utifrån kundens fokus" beskrivs att kontoret ska försöka utöka stockholmarnas möjlighet att påverka i de frågor där så är möjligt.

I enlighet med stadens policy *Kultur i ögonhöjd* ska i kontorets projekt barnens rättigheter alltid tillvaratas.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Inom det befintliga fastighetsbeståndet ska fastighetskontoret verka för att skapa möjligheter för medborgarna att utöva kulturverksamhet i olika former. Kommunikation och dialog med såväl etablerade som nya utövare av kulturell verksamhet bidra till att skapa närhet till kulturen. Se vidare under mål 1.5 och 1.7. Enligt stadens strategiska plan för barn- och ungdomskultur "kultur i ögonhöjd" ska fysisk planering utgå ifrån ett barnperspektiv. Fastighetskontoret förvaltar många publika lokaler där barn vistas och även utövar kultur och har därigenom viktig roll i planens förverkligande. När fastighetskontoret utvecklar sina publika lokaler ska hänsyn tas till barn och ungas behov, och arbetet bör utformas i enlighet med de förslag som ett nätverk inom staden, kallat "Staden i ögonhöjd", utformar. Stadsrummet ska upplevas som tryggt och kreativt varför barnkonsekvensanalyser, i dialog med barn och unga, ska ligga till grund för arbetet och resultatet av dessa ska tydligt utvärderas när projektet är slutfört. Fastighetskontoret kommer fortsätta sitt arbete med "Kultur i ögonhöjd" genom att tillsammans med berörda stadsdelsnämnder initiera ett arbete för att utveckla stadens parklekar i enlighet med intentionerna i "Kultur i ögonhöjd"

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Antal utförda barnkonsekvensanalyser i kontorets publika lokaler i syfte att stärka barn och ungas upplevelse.	5 st		År

KF:s mål för verksamhetsområdet:



4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Fastighetskontoret ska i sina förfrågningsunderlag ställa krav vad gäller miljö, energieffektivitet och annat som främjar en långsiktig och hållbar utveckling. Utöver detta ska fastighetskontoret motverka att oseriösa aktörer tilldelas uppdrag. Detta kommer bland annat att ske genom att ”vita-jobb-modellen” tillämpas.

Genom att upphandla i konkurrens uppnås också kostnadseffektivitet och tydlighet vad gäller de mål för hållbarhet som kontoret vill uppnå.

Nämndens upphandlade leverantörer ska också följas upp så att de följer överenskommen prissättning och leverans, bland annat genom särskilda revisioner som genomförs under året.

Fastighetskontoret ska följa det stadscentrala arbete som genomförs för att revidera upphandlingsstrategin, och utifrån detta utarbeta egna riktlinjer för sin upphandling i verksamheten.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	tas fram av nämnd/styr else	År
 Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	tas fram av nämnd/styr else	År

Övriga frågor

Kompetensförsörjning

Fastighetskontoret har under 2014 inlett ett strategiskt och systematiskt arbete i syfte att säkerställa kontorets lång- och kortsiktiga kompetensförsörjning. Kontorets kompetensbehov för att fullfölja sitt uppdrag och nå sina mål har brutits ner i ett antal kompetensprofiler. En inventering av befintlig kompetens har sedan inletts för att kartlägga vilka kompetensförstärkningsbehov som föreligger. Arbetet att kartlägga kontorets befintliga kompetens kommer att fortsätt under våren 2015.

En första analys visar att det föreligger ett behov av kompetensförstärkningsåtgärder inom specialistområdena säkerhet, brand, tillgänglighet, miljöledning, energieffektivisering, driftoptimering, investeringskalkylering, prognoshantering, entreprenadjuridik samt upphandling.

Kontoret har även behov av kompetens- och resursförstärkning avseende projektledning. Fler projekt inom kategorin stora projekt (ca 30-500 mnkr) samt mycket stora projekt (1 mrdrkr) kommer under de närmast åren över i genomförandefasen vilket innebär att kontoret behöver

fler projektledarresurser jämfört med 2014.

På driftenheten kommer de flesta medarbetare att genomgå en breddutbildning under de kommande två åren för att säkerställa rätt kompetens inom olika områden exempelvis el, värme och ventilation.

Under 2015 kommer kontoret utveckla introduktionsprogrammet för nya medarbetare och chefer. Introduktionsprogrammet för chefer kommer även att omfatta arbetsmiljö, rekrytering, arbetsrätt och svåra samtal/konflikthantering.

Kontorets pensionsavgångar de kommande åren är få. En plan för att säkerställa kompetensöverföring vid dessa avgångar är under framtagning.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Fastighetskontoret arbetar aktivt och systematiskt inom arbetsmiljöområdet. Detta sker genom regelbundna skyddsronder, psykosocial arbetsmiljöenkät, uppföljning av medarbetarenkät och medarbetarsamtal. Chefer och skyddsombud utbildas och informeras även löpande i arbetsmiljöfrågor och kontoret följer noga utvecklingen av sjukfrånvaron och inrapporterade arbetsskador och tillbud.

Under hösten 2014 har samtliga medarbetare erbjudits en ergonomisk genomgång av sin arbetsplats samt utbildning i hjärt- lungräddning. Under 2015 planerar kontoret att erbjuda alla medarbetare en hälsoundersökning. Likaså planeras en översyn av kontorets rutiner inom arbetsmiljöområdet och framtagning av en checklista för vad som enligt gällande lagstiftning och avtal ska behandlas på arbetsplatsträffar. Checklistan kommer att utgöra ett stöd för kontorets chefer för att säkerställa att viktig information inom exempelvis arbetsmiljöområdet når kontorets samtliga medarbetare.

Speciella satsningar (10,2 mnkr)

Utveckla kontorets styr- och stödsystem

Stadens mål är att minska de administrativa kostnaderna och fastighetskontoret ser stora möjligheter att bidra till detta genom att se över och förbättra de stödsystem som används i det dagliga arbetet.

Fastighetskontoret ser en förenklad och administrativt effektiv hantering av dokument, ritningar och administrativa stödsystem i sin framtida vision. När åtgärder vidtagits kommer även informationskvaliteten att förbättras. Detta gynnar, förutom kontorets interna arbete, även kunden som snabbt får tillgång till efterfrågad kvalitetssäkrad information.

Arbetet med att utveckla kontorets styr- och stödsystem drivs i programform och kallas ”fastighetskontorets digitala förnyelse”. Arbeta påbörjades under hösten 2013 och planen är att nå programmets effektmål hösten 2017.

För 2015 planeras följande satsningar:

- IT-stöd myndighetsbesiktningar
- Projektmodell och IT-stöd för projekt
- Kravställning och upphandling av fastighetssystem
- Extra aktiv roll som pilotförvaltning i stadens satsning eDok (i regi av Stadsarkivet)
- Förstudie CRM-system

Samt fortsättning av redan påbörjade satsningar 2014:

- Kravställning och upphandling av Avtalsdatabas
- Inventering/förstudie dokumenthantering
- Implementering av befintliga e-tjänster
- Kvalitetssäkra areainformation
- Förstudie för arbete enligt BIM (Byggnadsinformations- modeller)

Övriga speciella satsningar

- Utredningar avseende alternativ användning för berggrum, skyddsrum, ateljéer etc.
- Framtagning av kalkylerbara typhandlingar för LSS-boende, parklekar och förskolor
- Framtagning av fastighetsutvecklingsplaner
- Genomföra pilotprojekt för urbana odlingar och ekosystemtjänster