



2015-05-07

Handläggare
Anna Grönvall
08-508 269 16
anna.gronvall@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2015-05-19

Tertialrapport 1 2015 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 1 för 2015.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 1 för år 2015 till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Ann-Sofie Chudi
Avdelningschef

Bilagor

1. Bilaga 1a Avkastningskategorisering total
2. Bilaga 1b Kategori A
3. Bilaga 1c Kategori B
4. Bilaga 1d Kategori C

Sammanfattande analys

Tertialrapportens prognos för avkastningskravet är samma som i budget 2015. Intäkterna minskar med 2,2 mnkr till 1 277,1 mnkr och kostnaderna ökar med 20,8 mnkr till 550,7 mnkr. Kontoret prognostiserar ett resultat på -12,3 mnkr vilket är i nivå med budget 2015. Prognosen för investeringsutgifterna 2015 uppgår netto till 1 154,1 mnkr, vilket är 133,9 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 1 288,0 mnkr bland annat beroende på tidsförskjutningar projekt Gasklockan, nytt Tekniskt nämndhus, förvärv av bostadsrätter och avslut av projekt Park 1.

Kontoret bedömer att samtliga mål i verksamhetsplan 2015 kommer uppfyllas.

Nedan kommenteras enbart måluppfyllelse och avvikelser i förhållande till verksamhetsplan 2015.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

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. Kontoret är en stor och viktig aktör i utvecklingen av Söderstaden där kontoret framförallt arbetar med utvecklingen av det framtida Slakthusområdet samt flytt av befintliga företag till Larsboda där ett förslag till inriktningsbeslut har arbetats fram under första tertialet.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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



 Uppfylls helt

Analys

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 stadens 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. Kontorets pågående utredning kring konstnärsateljéer tjänar som ett exempel på detta.

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 arbetar kontoret i stadens samtliga stadsdelar med att utveckla och skapa nya platser för bland annat kultur, idrott och rekreation. På detta sätt bidrar kontoret i arbetet

med att skapa en sammanhållen stad, med trygga och levande stadsdelar. Hittills i år har kontoret bland annat arbetat med ett nytt utomhusbad på Järva, utveckling av Vällingbytorget och Medborgarplatsen samt Björns trädgård.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA		100 %		100 %	100 %	2015

Nämndmål:




Långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen









 Uppfylls helt

Analys

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.

Kontoret har under våren fortsatt sitt samarbete med olika aktörer för att bidra till utvecklingen av ett mer levande stadsrum. Exempel på detta är utvecklingen av de tre salutorgen Hötorget, Medborgarplatsen och Östermalmstorg. Arbetet med den långsiktiga utformningen av Brunkebergstorg fortsätter även i år. Andra projekt är till exempel den internationella gästspels scenen i en av gasklockorna i Hjorthagen samt utvecklingen av Slakthusområdet. Även projekten Östermalmshallen, Liljevalchs konshall, Stadsmuseet, Medborgarhuset och Stadsbiblioteket är utvecklingsarbeten som kontoret arbetar med och som bidrar till måluppfyllnaden.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal fastigheter med nya identifierade användningsområden				5		2015
 Antal initierade detaljplaneändringar				10		2015
 Antal samverkansforum där FSK deltar tillsammans med andra förvaltningar och bolag för att säkerställa och utveckla lokalbehovet för stadens verksamheter				3		2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Inventera lokaler för kulturändamål i ytterstaden	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Inventering av lokaler har inletts och kommer att fortgå under resterande del av året.			
 Ta fram en pilotmodell för nybyggnation av parklekar tillsammans med stadsdelsförvaltningarna	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Projektdirektiv upprättas under tertial 2.			
 Ta fram en plan för var i vårt fastighetsbestånd justeringar av detaljplan behöver göras	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Arbetet påbörjas under tertial 2.			
 Ta fram fem stycken fastighetsutvecklingsplaner	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Tre påbörjade i år; Riddersvik, Sickla Gård och Ängbybadet. Två till startas under tertial 2.			
 Ta fram kalkylerbara typhandlingar för LSS-boende, parklekar och förskolor	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Arbeta pågår med att ta fram "Underlag för upphandling/rumsfunktionsprogram" för förskolor. Dokumentet består av en kravspecifikation för miljö, brand, akustik, bygg och installation samt ett rumsfunktionsprogram där alla förekommande funktioner för verksamheten finns angivna. Dokumentet utformas för att kunna användas som underlag för kalkyler. Dokumentet för förskolor beräknas vara framtaget till sista april 2015 och för LSS boende till sista maj 2015. Dokument för parklekar tas fram i ett senare skede.			
 Ta fram riktlinjer för kravställning vid köp av till exempel lägenheter för LSS-boende	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Riktlinjer i form av en kravspecifikation för miljö, brand, akustik, bygg och installation samt ett rumsfunktionsprogram där alla förekommande funktioner för verksamheten finns angivna, tas fram under våren 2015.			
 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	
Analys Inom kontoret pågår ett arbete med att ta fram en behovsanalysmall som kommer att fungera som underlag för att säkerställa att kontoret på ett bra sätt kan ge stöd åt andra förvaltningar i frågor som rör byggnaders långsiktiga effektivitet och flexibilitet			
 Utredning av framtida användning av Sickla gård	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Utredningsarbetet påbörjas under tertial 2.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:



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

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret ska tillsammans med kultur- respektive idrottsförvaltningen tillgodose att det finns möjlighet till fritidsaktiviteter över hela staden. Den geografiska prioriteringen och verksamhetens inriktning ansvarar kultur- respektive idrottsförvaltningen för.

Fastighetskontoret ansvarar för att tillse att lokalerna för den enskilda verksamhetens behov uppfylls. Behovsanalyser från medborgare och föreningsliv ligger till grund för detta utvecklingsarbete. Anpassningen av lokaler för eventuell ändrad verksamhet ska följa stadens klimat- och miljömål och vara tillgängliga och flexibla kultur- och idrottsmiljöer. Exempel på detta är den pågående upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall samt ombyggnaden av Stadsmuseet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska tillsammans ta fram en långsiktigt hållbar strategi för upprustning av bassängbadsanläggningar	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Statusbesiktningar är genomförda på sim- och bassängbadsanläggningar. Dessa ligger nu till grund för en upprustningsplan, där hänsyn kommer att tas till verksamhet, tid och ekonomi. Planerna beräknas vara klara under tertial 3 2015.			

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

Stockholm ska minska sina utsläpp av ämnen som påverkar klimatet. Energi-, transport och stadsplanering ska stödja en hållbar utveckling. Stadens mål är att vara fossilbränslefritt år 2040.

För fastighetskontoret innebär detta att klimatpåverkande utsläpp från uppvärmning av byggnader och transporter ska minska. Energin som används ska i allt högre grad vara förnybar och material som används vid ombyggnader och drift ska vara återvinningsbar. Den miljömässiga påverkan av kontorets fastighetsförvaltning ska minimeras och utveckling sker ständigt i miljöfrämjande riktning. Under året jobbar kontoret med urbana odlingar, ekosystemtjänster, driftoptimering, förnybar energi, gröna hyresavtal, miljöcertifiering, Stockholms stads forum för hållbara fastigheter m.m. i detta syfte.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Stockholm är klimatneutralt







 Uppfylls helt



Analys

Fastighetskontoret ska bidra till att staden minskar sina utsläpp av klimatpåverkande ämnen. Kontorets fastighetsbestånd består till en stor del av publika lokaler som används av stadens medborgare och besökare. Genom miljöklassning av de mest resursförbrukande byggnader vill kontoret med analys och förbättringsarbete i fastighetsbeståndet minska klimatpåverkan. Det är viktigt att verksamhetens omfattning får styra men att resurserna de tar i anspråk är så miljöfrämjande som möjligt. Ju mer energiresurser en verksamhet kräver desto större andel förnybar energi bör användas. Kontoret har i uppdrag att finna lämpliga takytor för solceller och/eller gröna tak. En inventering av stadens tak har mot denna bakgrund startat under tertial 1 i samverkan med miljöförvaltningen.

Ju fler besökare en verksamhet har desto större möjlighet ska finnas att transportera sig dit kollektivt, med cykel eller gång. Byggnaden ska även kunna bidra till ett rikare växt- och djurliv i stadsmiljön. Detta sker genom att plats bereds för urbana odlingar, växtväggar och biodlingar. En långsiktig plan för ekosystemtjänster är under framtagning som ett stöd i detta arbete. Gröna hyresavtal med kunder är ytterligare ett steg mot att nå de klimat- och miljömål som staden har. En utvärdering av redan ingångna gröna hyresavtal pågår i syfte att vidareutveckla formen för dessa avtal.

Kontorets använder miljöbilar i sitt dagliga driftarbete. Tjänsteresor i innerstaden sker ofta kollektivt, med cykel eller gång.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad		0		0 %	tas fram nämnd/styrelse	2015
  Elanvändning per kvadratmeter		84 kwh/kvm		34 kwh/kvm	32 kWh	2015
  Energianvändning per m2		212,73 kWh/m2		167 kwh/m2	160 kWh	2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  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	
Analys En inventering av stadens tak pågår avseende solenergi och gröna tak. Verktuget solkartan används som ett stöd i detta arbete som sker i samverkan med miljöförvaltningen.			







Nämndmål:


En långsiktigt minskad miljöpåverkan





 Uppfylls helt

Analys

Kontoret arbetar mot en långsiktigt minskad miljöpåverkan på flera sätt. Energianvändningen utgör normalt sett den största delen av en byggnads miljöbelastning. Kontoret eftersträvar därför i första hand att sänka byggnadernas energibehov och därefter välja en så hållbar energikälla som möjligt. Energianvändningen minskas genom att, utifrån kartläggning och miljöcertifiering, genomföra investerings- eller reinvesteringsprojekt samt genom att optimera byggnadernas drift. Inom hållbara energikällor inventerar kontoret, tillsammans med miljöförvaltningen, stadens tak avseende solenergi och gröna tak. Detta arbete ska vara klart under året. Tillvaratagande av överskottsenergi från arenorna i Globenområdet utreds även i Slakthusområdet, ett arbete som bedrivs inom EU-projektet GrowSmarter. För att bidra till att förbättra byggnadernas positiva miljöpåverkan utreder kontoret även möjligheten till fler och nya urbana odlingar och ekosystemtjänster. Vidare fortsätter kontoret att använda miljöcertifieringar som ett verktyg för att mäta och långsiktigt förbättra hållbarheten i fastighetsbeståndet, för hyresgästerna och i förvaltningen.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal byggnader där koldioxidutsläpp beräknas avseende energianvändning (görs på de byggnader med störst energianvändning)				100		2015
 Antal miljöklassade byggnader				49		2015
 Antal nya installationer för förnybar energi				3		2015
 Antal pilotprojekt för urbana odlingar och ekosystemtjänster				3		2015
 Uppföljning att hantering av byggavfall sker i våra projekt på över 10 Mnr				100 %		2015
 Vid drift, ombyggnad och nybyggnad tillämpas Byggsvarubedömningen				100 %		2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Arbeta aktivt för att minska koldioxidutsläppet tillsammans med övriga nämnder för att uppnå stadens miljömål.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys			
Kontoret har länge arbetat aktivt med att sänka byggnaders miljöpåverkan. Under året jobbar kontoret med			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
urbana odlingar, ekosystemtjänster, driftoptimering, förnybar energi, gröna hyresavtal, miljöcertifiering, Stockholms stads forum för hållbara fastigheter m.m. i detta syfte.			
 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	
Analys Se föregående sida.			
 Genomföra LCA-analyser i alla nystartade byggprojekt över 10 mnkr.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Ett arbete pågår med att ta fram en plan för hur LCA-arbete ska gå till. Detta beräknas bli klart under hösten 2015.			
 Ta fram en rutin för uppföljning och utvärdering av gröna hyresavtal.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys De redan ingångna gröna avtal som finns håller på att kontrolleras och följas upp. Baserat på detta arbete, ska en rutin sedan beskrivas.			
 Ta fram långsiktig plan för ekosystemtjänster i urban miljö.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys 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. Kontoret kommer under året i samverkan med övriga förvaltningar arbeta fram en långsiktig plan för ekosystemtjänster i urban miljö. Urban odling, gröna tak och växtväggar är projekt som kontoret tillämpar för att stärka urbana ekosystemtjänster och under året färdigställs och utvärderas kontorets första växtvägg i Björns trädgård. Parklekar och förskolor är andra platser som under året är aktuella för pilotprojekt på området.			
 Utvärdera genomförd driftoptimering i fyra byggnader.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Ett arbete med driftoptimering startade 2014. En utvärdering är planerad till tertial 2 2015 för att kunna analysera helårseffekter.			
 Utvärdera genomförda satsningar på effektivare belysningsteknik ur ett energiperspektiv.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Utvärdering av effektivare belysningsteknik påbörjas under hösten.			
 Vidareutveckla Stockholms stads forum för hållbara fastigheter.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Stockholms stads forum för hållbara fastigheter fortsätter under året arbeta med att konkretisera den framtagna visionen "Stockholm – hållbarhetens huvudstad" i en handlingsplan och därefter påbörja arbeta i enlighet med handlingsplanen.			

Nämndmål:




Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter




 Uppfylls helt




Analys

Kontorets fastighetsbestånd består till en stor del av publika lokaler som används av stadens medborgare och besökare. Det är viktigt att kontoret medverkar till att håll staden ren, trygg, säker och tillgänglig. Med bra belysning och skyltning vid byggnaderna ska entréer vara trygga, tydliga och inbjudande. Genom samarbete med andra aktörer kan området kring byggnaderna bli mer levande och använt. Skymmande vegetation och mörka prång ska undvikas. Kontroller med trygghetsronderingar kring byggnader försätter och under året kommer en handlingsplan att arbetas fram för att stärka den upplevda tryggheten runt nämndens byggnader. Vid kontakter med olika hyresgäster sker en löpande uppföljning av dessa frågor.

Tillgänglighet i byggnaden upprätthålls genom att åtgärda enkelt avhjälpna hinder. Vid större om- och tillbyggnadsprojekt genomförs mer omfattande tillgänglighetsförbättrande åtgärder. I år sker till exempel upprustning och utveckling vid några av stadens strandbad.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel medborgare som upplever trygghet i och omkring ett urval av kontorets publika lokaler				70 %		2015
 Antal genomförda eller initierade åtgärder för att skapa en tryggare utomhusmiljö kring kontorets publika lokaler				10		2015
 Antal åtgärder i kontorets publika lokaler för att uppfylla stadens krav på enkelt avhjälpna hinder				10		2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra projekt "värdig entré" i Stadshuset	2015-01-01	2015-12-31	
Analys En ny utformning av entrén är framtagen och avstämd med Skönhetsrådet och Stadsmuséet. Bygglov är inskickat till stadsbyggnadskontoret.			
 I samråd med Skarpnäck stadsdelsförvaltning medverka i utvecklingen av Flatens friluftsområde	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Dialog har inletts med Skarpnäcks stadsdelsnämnd under tertiäl 1.			
 Initiera en tydlig trygghetsatsning kring tre av våra idrottsanläggningar i samarbete med andra interna och externa aktörer	2015-01-01	2015-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Analys Samarbete har startats med andra aktörer i denna fråga för att öka tryggheten kring tre idrottsanläggningar.			
 Initiera och delta i utredningar om torg som kulturella mötesplatser	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Dialog förs med kulturförvaltningen avseende Medborgarplatsen. En kulturmodell på idébasis kommer att tas fram för Medborgarplatsen under våren.			
 Inventera och upprätta handlingsplan för att nämndens byggnader och närområden ska upplevas som trygga platser att vistas på	2015-01-01	2015-12-31	
Analys I driftpersonalens ronderingsplan ingår att notera förändringar och avvikelser i och omkring byggnader. Detta utgör sedan underlag för en handlingsplan som kommer att arbetas fram under året.			
 Ta fram sociala effektmål för parklekar och strandbad	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Arbetet påbörjas under tertial 2.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:







2.2 Transporter i Stockholm är hållbara

 Uppfylls helt

Analys

Som fastighetsförvaltare för publika lokaler ska kontoret underlätta för ett mer hållbart resande till sina lokaler genom att till exempel ge möjlighet att ladda sitt elfordon, parkera sin cykel på ett säkert sätt eller förtydliga gångstråk fram till entréer. Under våren har cykelparkeringen vid Tekniska nämndhuset byggts om.

Kontorets egna transporter sker i det dagliga drift- och skötselarbetet med miljöfordon. Egna personaltransporter sker i innerstan ofta med kollektivtrafik, cykel- eller gångtransport. För personaltransporter utanför tullarna finns tillgång till en bilpool med miljöfordon.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elbilar		23,53 %		23 %	10 %	2015
  Andel miljöbilar i stadens bilflotta			100 %	100 %	100 %	Tertial 1 2015
  Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon				90 %	tas fram av nämnd/styrelse	Halvår 1 2015

KF:s mål för verksamhetsområdet:



2.3 Stockholm har ren luft och rent vatten

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret är förvaltare av naturreservat utanför kommungränsen som staden långsiktigt ska äga. Skötselåtgärder genomförs löpande på skogsmark, öppenmark och kulturmark. Här är tillgänglighet, ökade upplevelsemöjligheter och upplevd trygghet viktiga faktorer som är vägledande för val av åtgärder. Vidare görs uppföljning för lämpliga åtgärder när det gäller vattenmiljöer samt en aktiv satsning på förbättrad infrastruktur gällande gång- och cykelvägar, leder, belysning med mera. Att få många besökare till naturreservaten är kopplat till attraktiva miljöer och fungerande infrastruktur. Ambitionen är att skapa ett rikare växt- och djurliv inom i princip alla områden, begränsat av exempelvis aktivitetsytor i form av grönytor, som klipps regelbundet för verksamhet.

I området Kyrkhamn pågår för närvarande ett utredningsarbete om hur området ska användas i framtiden. Exploateringskontoret ansvarar för utredningen. Fastighetskontoret förvaltar byggnaderna i området som består av bostäder, förenings- och kulturlokaler.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel dubbdäck	0 %	0 %		0 %	tas fram av nämnden/styrelsen	2015

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Det är enkelt att välja en miljövänlig livsstil

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret arbetar aktivt med att underlätta för hyresgäster och stockholmarna att välja en miljövänlig livsstil. Detta sker bland annat genom inrättandet av gröna hyresavtal, där gemensamma miljömål sätts i samverkan med hyresgästen. Dessa mål kan handla om nya cykelparkeringar, omklädningsmöjligheter eller en effektivare avfallshantering. För att ytterligare främja miljövänliga transportsätt ser kontoret över säkerheten på och kring fastigheter, såsom exempelvis idrottsanläggningar, samt installerar laddningsmöjligheter för el-fordon. Under tertial 1 har kontoret inom detta målområde till exempel arbetat fram en fastighetsutvecklingsplan för Flatenbadet som, tillsammans med framtida fastighetsutvecklingsplaner, kommer att tjäna som underlag i detta arbete.

KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

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

Kontoret har under 2014 genomfört en statusinventering i syfte att kartlägga det eftersatta underhållet. Resultatet av inventeringen har tillställts fastighetsnämnden i april 2015. Under året kommer baserat på inventeringen 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 att minska.

Kontoret arbetar också aktivt med att utveckla sitt arbete med en förbättrad prognossäkerhet avseende såväl driftbudget som reinvesterings- och investeringsprojekt.



KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

 Uppfylls helt

Analys

En fortsatt satsning på högskolor och universitet är av avgörande betydelse för Stockholms fortsatta utveckling. Under tertial 1 har stadsledningskontoret mot denna bakgrund i samråd med de tekniska förvaltningarna, där fastighetskontoret ingår, inlett en utredning avseende 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 under året för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Kommunstyrelsen ska i samråd med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, fastighetsnämnden och exploateringsnämnden utreda förutsättningarna för att genomföra ett traineeprogram	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Utredning pågår och leds av personalstrategiska avdelningen. Fastighetskontoret deltar i detta arbete.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Företag väljer att etablera sig i Stockholm

 Uppfylls helt

Analys

Stockholm ska vara en attraktiv stad för företagande. Fastighetskontoret kan tillsammans med andra förvaltningar bidra till att skapa nya platser för företagande och affärsliv.

Småföretagandet och det lokala näringslivet kan på detta sätt stärkas. Kontoret ska som fastighetsförvaltare undersöka och hjälpa till med förutsättningar så att detta kan ske.

Användningsområden kan vidgas och anpassas efter de möjligheter som lokalen kan bjuda.

Förfrågningar avseende lediga lokaler behandlas löpande och möjligheter till anpassningar av lediga lokaler utreds i syfte att bidra till ett utvecklat företagande och affärsliv.




Nämndmål:











En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret ska vara aktiva i sin fastighetsförvaltning. Relationen med befintliga och presumtiva kunder ska utvecklas och förbättras kontinuerligt. Kundens önskemål och framtidstankar om verksamhetsutveckling tas tillvara. Olika insatser görs för att förbättra och förenkla kontorets kundkontakter. Kunddialogen kan ske på flera sätt alltifrån mötesformer till digitala plattformar. En plattform för kundkommunikation kommer att tas fram under året. Särskilda krav ställs även på publika lokaler och dess möjlighet för utveckling av verksamhet. Brukares och besökares möjlighet att påverka måste också öka runt dessa lokaler. Frågor, mätningar och åtgärder ska genomföras för att åstadkomma anpassningar för kund och besökare. Exempel på detta är de mikromätningar avseende kundnöjdheten inom olika områden som planeras under året.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal mikromätningar av vår service och leverans				2		2015
 Antal upprättade kundvårdsplaner för kontorets fastighetskategorier	15		15	15		2015
 Antal åtgärder för att skapa en professionell dialog kring kontorets leverans				4		2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra mikromätningar av kundnöjdhet vid felanmälan	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Mätningarna görs under hösten 2015.			
 Genomföra mikromätningar på kontorets leverans till kund	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Mätningarna görs under hösten 2015.			
 Implementera driftmöten för internt informationsutbyte kring kontorets fastigheter och kunder	2015-01-01	2015-12-31	
Analys En mötesmall har tagits fram för driftmötena och möten och en mötesserie har initierats baserad på denna mall. Vid mötena deltar teknik-, kund- och administrativ förvaltare, fastighetstekniker och projektledare. Driftmötena är igång efter föreslagen mötesordning.			
 Ta fram en plattform för kundkommunikation	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Arbetet med att ta fram en plattform för kundkommunikation påbörjas under tertial 2.			
 Ta fram en strategisk långsiktig handlingsplan för att stärka nöjdheten hos kontorets kunder	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Planen ska beskriva hur fastighetskontoret på lång sikt ska arbeta med att skapa värden för kontorets kunder och stärka kundnöjdheten. Planen tas fram på en ledningsstrategisk nivå och arbetet med att sätta ramarna för detta arbete har påbörjats.			
 Ta fram och genomföra åtgärder enligt handlingsplan per verksamhetskategori efter NKI-mätning	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Kundplaner för femton kategorier har tagits fram. Arbetet med att ta fram en handlingsplan baserat på kundplanerna pågår.			
 Ta fram riktlinjer för gränsdragning mellan fastighetskontoret och kund	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Inom fastighetskategorierna inhyrningar pågår en analys över hur ansvarsfördelning är reglerad i avtalet med förstahandshyresgäst, stadsdelsnämnderna och andrahandshyresgäst, den boende. Det pågår även ett samarbete med kulturförvaltningen om ansvarsfördelning i hyresavtalet.			
 Ta fram verktyg för att, i dialog med kund, löpande följa upp kontorets leverans	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Med de metoder som kontoret provar i år för att ha en kontinuerlig dialog med kund, kommer några väljas ut och bli det verktyg som kan användas för att följa upp kontorets leverans löpande.			
 Uppdatera och utveckla våra kundplaner i dialog med kund	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Kundplaner för femton kategorier är klara. Dessa uppdateras nu löpande efter olika kundmöten.			
 Utarbeta, i dialog med kund, en kravspecifikation som underlag för inhyrningar och köp	2015-01-01	2015-12-31	
Analys I samarbete med brukare/kund i form av mötesserier, studiebesök och erfarenheter från existerande verksamheter utarbetas nu en kravspecifikation för miljö, brand, akustik, bygg och installation samt ett			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
rumsfunktionsprogram där alla förekommande funktioner för verksamheten finns angivna.			





KF:s mål för verksamhetsområdet:





3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

 Uppfylls helt

Analys

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. Kontoret har under våren tagit emot praktikanter från olika lärosäten och anmält deltagande i Teknisksprånget för att ta emot två ungdomar på praktik hösten 2015 i syfte att väcka intresse för tekniska arbeten. Samarbetet med Jobbtorg för att matcha praktikplatser med aspiranter har inletts och kontoret har också anmält möjlighet att ta emot ett antal sommarjobbade ungdomar på driftenheten.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar		2 st		2 st	500 st	Tertial 1 2015
  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi		12 st		6 st	6 700 st	2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  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	
Analys Aktiviteten är planerad och kommer att påbörjas under tertial 2.			
  Nämnderna ska möjliggöra yrkesintroduktionsanställningar och lärlingsanställningar inom sina verksamheter	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Aktiviteten är planerad och kommer att påbörjas under tertial 2.			









KF:s mål för verksamhetsområdet:



3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetsnämnden äger och utvecklar byggnader som långsiktigt behövs för stadens olika verksamheter, andra byggnader kan avyttras[AG1]. Uppdraget är omfattande och avser allt från kulturhistoriska byggnader till idrottsanläggningar. Fastighetsförvaltning anpassas till de olika fastigheternas behov. Genom att till exempel 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. Ett koncept till ny hyresmodell redovisades i fastighetskontorets ”Underlag för budget 2016 med inriktning 2017 och 2018”.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen		0 st		1 st	tas fram av nämnden	2015
  Nämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	49,66 %		100 %	100 %	Tertial 1 2015
  Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	98,7 %	114 %		100 %	100 %	Tertial 1 2015
  Nämndens prognossäkerhet T2		6 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska verka för att en ny modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler tas fram.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Ett underlag för analys av dagsläget har tagits fram och analysen pågår. Föreningar och kulturverksamhet förekommer även i byggnader där annan verksamhet inryms. En rapport planeras att redovisas i juni.			

Nämndmål:

Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling i våra fastigheter

● Uppfylls helt

Analys

Det fastighetsbestånd fastighetskontoret förvaltar är mycket varierat där en del fastigheter är publika lokaler som genom stadens interna, unika verksamheter riktar sig till medborgare och besökare i Stockholm. Andra delar av beståndet riktar sig till vissa målgrupper, exempelvis föreningslokaler, ateljéer, inhyrda förskolor eller bostadslägenheter för stadsdelarnas behov av LSS-boende. Alla dessa kräver en egen hyresmodell där den långsiktiga förvaltningskostnaden ska täckas av hyresintäkter. Arbetet med att utveckla anpassade hyressättningsmodeller har startat i syfte att långsiktigt optimera lönsamheten.

För lokaler där det finns en konkurrensutsatt marknad ska dock marknadsmässig hyra debiteras.

Under våren har en redovisning av fastighetskontorets långsiktiga investerings- och underhållsbehov redovisat för fastighetsnämnden. Redovisningen utgör nu ett underlag för framtida reinvesteringsplaner.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Antal internrevisioner av ingångna leverantörsavtal med tillhörande åtgärdsplan				5		2015
● Felavhjälpande underhåll ska minska från 2014 års utfall				-5 %		2015
● Genomgång och driftoptimering av byggnader				5		2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
▶ Fortsätta arbetet med Fastighetskontorets digitala förnyelse	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Arbetet fortlöper enligt plan.			
▶ Fortsätta kvalitetssäkra fastighetsregistret och säkerställa byggnadernas areauppgifter	2015-01-01	2015-12-31	
Analys En genomgång sker av fastighetsdatabasen för att kvalitetsäkra innehållet. Uppmätta och kontrollerade areauppgifter för bostäder och ateljéer finns klara för inläsning i databasen.			
▶ Ta fram ny hyressättningsmodell	2015-01-01	2015-12-31	
Analys En utredning har startat för att ta fram en hyressättningsmodell för objekt med självkostnadshyra. Kostnader på lång sikt för drift och kapitalkostnader ska utgöra underlag för hyresintäkter.			

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Ta fram åtgärdsplan kring kontorets bostäder vad gäller hyressättning samt plan för eventuell värdeöverföring eller försäljning	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys En utredning pågår hur solitära bostäder i kontorets fastighetsbestånd ska hanteras i framtiden			
	Utifrån genomförd statusinventering, ta fram åtgärdsplan för idrottsanläggningarnas långsiktiga investerings- och underhållsbehov	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Arbetet är sammanställt och redovisat för fastighetsnämnden i april 2015. Inventeringen utgör nu underlag för framtida investeringar.			
	Utveckla kalkyl- och prognosarbete i projekt	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Arbeta pågår med att förbättra rutinerna, dels i rapporteringsrutinerna och dels i projekten löpande. Detta sker parallellt med att utveckla verktygen under året.			

Uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall	Utfall	Avvikelse	Utfall	VP	T1	Avvikelse
	2014-04	2015-04	utfall	2014	2015	2015	T1/VP
Hyror	393,7	360,7	-33,0	1 179,2	1 110,5	1 088,3	-22,2
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	14,2	19,0	4,8	56,9	61,6	61,5	-0,1
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	20,3	17,1	-3,2	57,1	53,9	53,0	-0,9
Arbeten åt utomstående	1,9	2,4	0,5	53,8	7,8	27,3	19,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	12,9	11,1	10,4	-0,7
Övriga intäkter	18,1	20,4	2,3	65,8	34,5	36,6	2,1
Summa verksamhetens intäkter	448,2	419,6	-28,6	1 425,7	1 279,3	1 277,1	-2,2
Driftkostnader (drift)	-88,5	-62,7	25,8	-258,5	-213,8	-208,0	5,8
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-29,1	-37,6	-8,5	-96,8	-100,2	-100,5	-0,3
Felavhjälpande underhåll	-15,1	-11,9	3,2	-43,7	-35,4	-37,0	-1,6
Tidigarelagt underhåll	-0,1	0,0	0,1	-2,5			
Planerat underhåll	-9,1	-0,1	9,0	-159,3	-33,5	-33,5	0,0
Generell besparing	0,0	0,0	0,0	0,0	13,2	12,9	-0,3
Arbeten åt utomstående	-6,3	-11,0	-4,7	-53,8	-7,8	-27,3	-19,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	0,0	-24,3	-21,4	-21,5	-0,1
Central OH - fördelas inte	-5,1	-5,4	-0,3	-14,8	-16,9	-16,9	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-18,7	-18,7	0,0	-64,4	-56,0	-57,7	-1,7
Fastighetsskatt	-4,6	-6,2	-1,6	-18,1	-18,9	-18,9	0,0
Övriga kostnader	-27,1	-33,1	-6,0	-58,9	-39,2	-42,3	-3,1
Summa verksamhetens kostnader	-203,7	-186,7	17,0	-795,1	-529,9	-550,7	-20,8
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	244,5	232,9	-11,6	630,6	749,4	726,4	-23,0
Avskrivningar	-97,8	-103,1	-5,3	-300,9	-334,5	-316,8	17,7
Resultat efter avskrivningar	146,7	129,8	-16,9	329,7	414,9	409,6	-5,3
Räntekostnader	-66,6	-51,9	14,7	-202,1	-177,2	-171,9	5,3
<i>Varav kreditivräntor*</i>	-2,2	-3,7	-1,5	-10,0	-22,1	-22,1	0,0
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	80,1	77,9	-2,2	127,6	237,8	237,7	0,0
Ågartillskott/avkastningskrav	-43,4	-83,3	-39,9	-137,4	-250,0	-250,0	0,0
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	36,7	-5,4	-42,1	-9,8	-12,3	-12,3	0,0

* Ersättning för kreditivräntor erhålls som ågartillskott

Intäkter och kostnader jämfört med kommunfullmäktiges budget 2015

Det prognostiserade resultatet på -12,3 mnkr är i nivå med budget 2015. Prognosen för intäkterna är 1 277,1 mnkr vilket är en minskning mot budget med 2,2 mnkr. Minskningen beror i huvudsak på avslutad inhyrning av Konradsberg om 5,3 mnkr, minskad självkostnadshyra om 19,2 mnkr, ökad mängd arbete åt utomstående om 19,6 mnkr samt en ökad hyresintäkt i Tekniska Nämndhuset om 4 mnkr. Prognosen för kostnaderna är 550,4 mnkr vilket är en ökning med 20,8 mnkr mot budget. Ökningen beror i huvudsak på befarade kundförluster i Slakthusområdet, ökat felavhjälpande underhåll om 1,6 mnkr, ökad mängd arbete åt utomstående om 19,6 mnkr samt minskning om 5,3 mnkr för avslutad inhyrning i Konradsberg. Tertialrapportens avkastningskrav för 2015 ligger i nivå med budget 2015.

Prognosen för investeringsutgifterna år 2015 uppgår netto till 1 154,1 mnkr, vilket är 133,9 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 1 288 mnkr.

Försäljningsomkostnader

Prognosen för försäljningsomkostnader är 2,3 mnkr lägre än budget 2015. Minskningen beror på att försäljningsprojekt har skjutits fram i tiden samt att tre större försäljningsprojekt har stoppats. Under första tertialet har ingen försäljning skett.

Förvaltningsuppdrag

Fastighetskontoret utför på uppdrag av exploateringskontoret och trafikkontoret förvaltning av byggnader/mark, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Den prognostiserade helårsomsättningen är 58,9 mnkr att jämföra med 58,8 mnkr i budget 2015. Ett nytt förvaltningsuppdrag har tecknats med exploateringskontoret under året. Den prognostiserade helårskostnaderna är 47,8 mnkr jämfört med 48,6 mnkr i budget 2015.

Prognosen för arbete åt utomstående ökar med 19,6 mnkr. Framst beror detta på underhållsarbeten i gasverksområdet och den internationella gästspelsscenen samt tre försäkringsärenden gällande Orgelpipan 5, Starkströmmen 1 samt Förrådet 1.

Kapitalkostnader prognos 2015

Prognosen för avskrivningarna minskar med netto 17,7 mnkr jämfört med budget på 334,5 mnkr och uppgår därmed till 316,8 mnkr. Kontoret beräknar att nettokostnaden för räntor avseende anläggningar minskar med 5,3 mnkr och uppgår till 157,3 mnkr jämfört med 162,6 mnkr i budget 2015. Minskade avskrivningar och räntor i beror i huvudsak på senarelagda aktiveringar av pågående investeringsprojekt.

Den budgeterade flödesräntan på 7,5 mnkr beräknas också vara oförändrad för året.

Utfall 2015-04-30 mot samma period föregående år

Utfallet 2015-04-30 är 33,2 mnkr lägre jämfört med samma period föregående år. Orsakerna till denna avvikelse är:

Intäkter

Intäkterna är 28,6 mnkr lägre än samma period föregående år, vilket främst beror på

- Avslutad inhyrning av Konradsberg 13,9 mnkr.
- Försäljning av fastigheten Våghalsen 3,1 mnkr.
- Lägre hyresintäkter för idrottsanläggningar med 8,8 mnkr bland annat på grund av förändrad räntenivå.
- Omförhandlade avtal.
- Försäljning av ballast, grus, återvinning som var 3,0 mnkr högre 2014.
- Försäljning av hauptbyrå 4,6 mnkr.
- Ökad hyresintäkt tekniska nämndhuset 4 mnkr.

Kostnader

Kostnaderna är 17 mnkr lägre jämfört med samma period föregående år, vilket främst beror på

- Mediakostnaden är cirka 8,5 mnkr högre. Vilket främst beror på att periodisering av fjärrvärmekostnader har gjorts 2015 samt en kreditering av inhyrning av Konradsberg om 4,9 mnkr som 2014 felaktigt bokfördes som elkostnad. Kostnad för inhyrda lokaler är cirka 20,2 mnkr lägre. 15,4 mnkr avser avslutad inhyrning av Konradsberg, 1,1

mnr för diverse förskolor samt ”Garagerörelsen” 0,6 mnr. Felaktigt periodiserade inhyrningskostnader för Sporren 16 med 1,5 mnr samt för Ateljéhuset om 0,5 mnr.

- Kostnader för snöröjning är 3,1 mnr högre.
- Felavhjälpandeunderhåll är 3,1 mnr lägre.
- Arbete åt utomstående ökar med 4,7 mnr.
- Planerat underhåll är 8,1 mnr lägre.

Kapitalkostnad

Räntekostnaden minskar med 10,0 mnr jämfört med samma period föregående år vilket beror på sänkning av räntesatsen från 2,85 % 2014 till 2.0% 2015.

Avskrivningarna ökar med 5,3 mnr jämfört med samma period föregående år vilket dels beror på dels aktivering av tidigare pågående investeringsprojekt dels på övergång till komponentmetoden 2015.

Avkastningskrav/ägartillskott

Avkastningskravet ökar med 39,9 mnr jämfört med motsvarande period föregående år på grund av övergång till komponentmetoden. Bokfört avkastningskrav grundar sig på 1/3 av lagd prognos för tertial 1.

Investeringar

Investeringsbudgeten omfattar fastighetsnämndens och idrottsnämndens tilldelade budget samt ett antal objekt i en utökad budget för respektive nämnd.

Prognosen för investeringsutgifterna år 2015 uppgår netto till 1 154 mnr, vilket är 134 mnr lägre än kommunfullmäktiges budget på 1 288 mnr. Till största delen beror förändringen på tidsförskjutningar i projekten Gasklockan och nytt Tekniskt Nämndhus samt senareläggning av uppförandet av fem nya enkla idrottshallar. Prognosen har också sänkts till följd av beslutet att avsluta projekt Park 1 och planerade förvärv av bostadsrätter för förskolor och gruppboenden som utgår. Inom nämndens budget finns ett antal större projekt i tidiga skeden där det råder osäkerheter som kan medföra förskjutningar och prognosförändringar under året. Exempel på detta är Stadsbiblioteket som ingår i den pågående genomlysningen av vissa av fastighetsnämndens projekt. Det finns också en osäkerhet om den prognostiserade utgiften för byggnationen av en skridsko- och bandyhall i Tallkrogen kommer att hinna upparbetas under året, en tidigareläggning om 33,0 mnr har skett gentemot fastställd budget. Utöver den ökade prognosen för Tallkrogen har bland annat ombyggnation av Eriksdalsbadets tak tillkommit, dessa underskott täcks av bland annat överskottet från Högdalens sim- och idrottshall som senarelagts på grund av avsaknad av inkomna anbud. På grund av osäkerheten angående skridsko- och bandyhallen i Tallkrogen finns dock en risk att inte hinna upparbeta tilldelade budgetmedel under året. Kontoret vill mot denna bakgrund avisera att ombudgetering kan komma att begäras i samband med bokslut 2015 för Högdalens sim- och idrottshall.

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 mindre projekt från det att kommunfullmäktiges budget fastslogs för 2015.

Erfarenhet och historik visar på att investeringsutfallet för planerade projekt, totalt sett, inte faller ut till 100 % under planerat verksamhetsår. Totalprognosen innebär mot denna

bakgrund en överplanering gentemot fastställd budget. Omprioriteringar görs sedan löpande under året för att säkerställa att tilldelade budgetmedel nyttjas till största möjliga del. För att säkerställa detta sker prognosuppdateringar på månadsbasis under året.

Investeringsutgifter per 30 april 2015

Årets investeringar uppgår till 133,1 mnkr per sista april att jämföra med 71,1 mnkr föregående år. Pågående investeringar vid årets början (ingående balans) uppgick till 522,0 mnkr, vilket ger en total pågående investeringsvolym på 658,1 mnkr.

KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Fastighetskontoret bidrar 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 använder 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

 Uppfylls helt



Analys

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.

För att belysa frågor inom arbetsmiljöområdet som till exempel rutinerna för att motverka kränkande särbehandling har ett stödmaterial för chefer tagits fram som ska användas på arbetsplatsträffar för att säkerställa att alla medarbetare får samma information och vet vilka rutiner som finns.

Kontoret arbetar även med kompetensbaserad rekrytering enligt stadens modell och erbjuder under våren alla chefer att gå en tvådagarsutbildning inom området.

Alla medarbetare bjöds i april in till en inspirationsföreläsning på temat fördomar och allas lika värde och föreläsningen var mycket uppskattad av de som deltog.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  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



 Uppfylls helt

Analys

Kontoret fortsätter arbetet med att stärka både ledarskap och medarbetarskap. Ett flertal chefer genomgår ett ledarutvecklingsprogram under våren och flera enheter inom kontoret arbetar med grupputveckling. En ny modell för medarbetarsamtal har införts under tertial 1 och den kommer att utvärderas under nästkommande tertial. Arbetet med kompetensprofiler och kompetensinventering, som ingår som en del av medarbetarsamtalen från och med våren 2015, kommer också att utvärderas. Arbetet med att ta fram en gemensam strategi för de tekniska nämnderna i syfte att säkerställa rekrytering av kvalificerade handläggare och projektledare har också inletts.

Sjukfrånvaron ligger på ungefär samma nivå som tidigare, både den korta och långa. Ett stort fokus läggs just nu på medarbetarnas arbetsmiljö och kontoret samarbetar med företagshälsovården för att förebygga ohälsa och sjukskrivningar. Till exempel har alla medarbetare bjudits in till en hälsoundersökning under våren.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex		78		80	82	2015
  Andel medarbetare med ofrivillig deltid som erbjuds heltid		100 %		100 %	100 %	2015
  Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats					100 %	2015
  Ledarskapsindex				82	78	2015
  Motivationsindex				80	82	2015
  Sjukfrånvaro	3,8 %	3,8 %	3,7 %	3,5 %	4,4 %	Tertial 1 2015
Analys						
Både den korta och långa sjukfrånvaron ligger kvar på ungefär samma nivå som tidigare.						
  Sjukfrånvaro dag 1-14	0,91 %		0,9 %	0,9 %	tas fram av nämnden	Tertial 1 2015
Analys						
Den korta sjukfrånvaron ligger kvar på samma nivå som i slutet av 2014.						
  Styrningsindex				80	82	2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, och exfolateringsnämnden ska i samverkan ta fram en strategi för hur behovet av kvalificerade handläggare och projektledare kan säkerställas.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Arbetet pågår och kommer att vara klart under kvartal 4.			

Nämndmål:

En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund

 Uppfylls helt

Analys


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.





Arbetet med strategi för att stärka arbetsgivarvarumärket är påbörjat och ett utökat samarbete mellan de tekniska förvaltningarna har etablerats vad gäller arbetsmarknadsdagar, mässor och traineeprogram med mera. Ett reviderat förslag till introduktionsprogram har tagits fram både för lokal och central introduktion. En större genomgång av arbetsmiljöområdet på kontoret har påbörjats vilket bland annat omfattar en översyn av samtliga riktlinjer och rutiner på området. Enkät inför fysisk skyddsron samt den årliga psykosociala undersökningen ses över och ett större fokus läggs på medarbetarnas arbetsmiljö.



En fördjupad analys av upplevd stress och arbetsbelastning på kontoret har påbörjats och uppföljning av enheternas handlingsplaner utifrån resultat i medarbetarenkäten genomförs under våren.

En årsplanering med olika teman för arbetsplatsträffar har tagits fram under första kvartalet som stöd till chefer för att säkerställa att alla medarbetare får samma information.

Arbetsmiljöfrågorna är ett återkommande tema. Värdegrunden finns även med i årsplaneringen för att den fortsatt ska vara levande.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel enheter som påbörjat eller genomfört samtliga aktiviteter i handlingsplan utifrån resultatet från föregående medarbetarundersökning				100 %		2015

	Andel medarbetare som kan rekommendera fastighetskontoret till andra	60 %	2015
	Andel medarbetare som upplever att arbetsbelastningen är hanterbar	55 %	2015
	Andelen medarbetare som upplever att samarbetet mellan andra enheter/avdelningar/aktörer fungerar tillfredställande	55 %	2015
	Antal kommunikationsaktiviteter genomförda i syfte att stärka kontorets varumärke som arbetsgivare	3	2015

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Erbjuda praktikplatser och lärlingsanställningar i samarbete med jobbtorgen	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Aktiviteten är planerad och påbörjas under tertial 2.			
	Göra en fördjupad analys av upplevd stress på kontoret	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Aktiviteten är planerad och påbörjas under tertial 2.			
	Stärka kunskapen på kontoret på området funktionsnedsättning	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys En inspirationsföreläsning för alla medarbetare på kontoret är genomförd och ytterligare aktiviteter är planerade till tertial 2 och 3.			
	Ta fram en strategi och handlingsplan för att stärka arbetsgivarvarumärket långsiktigt	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Ett attraktivt arbetsgivarvarumärke är en förutsättning för fastighetskontorets framgång och för att säkra den strategiska kompetensförsörjningen. Kontoret ska tydliggöra sin identitet, sitt erbjudande och sitt varumärke som arbetsgivare i en långsiktig strategi och handlingsplan som beskriver hur vi på lång sikt ska arbeta med att attrahera, rekrytera, behålla och utveckla, befintliga som nya, medarbetare. Arbetet har startats upp med en fördjupad nulägesanalys.			
	Ta fram en strategisk och långsiktig kompetensförsörjningsplan	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Under våren 2015 genomförs en kompetensinventering för alla medarbetare som en del i medarbetarsamtalet. I samband med att flerårsbudgeten bereddes identifierades de kompetensförstärkningsbehov kontoret har de kommande tre åren. Medarbetarsamtalen och kompetensförstärkningsbehovet utgör nu underlag för en kompetensförsörjningsplan. Planen kommer att vara klar under tertial 2.			

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
▶	Utreda möjligheten att tillsammans med övriga tekniska förvaltningar starta ett traineeprogram	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Utredning pågår och leds av personalstrategiska avdelningen. Fastighetskontoret deltar i arbetet.			
▶	Utveckla det befintliga introduktionsprogrammet	2015-01-01	2015-12-31	
	Analys Arbetet pågår och kommer att vara klart under tertial 2.			

Arbetsmiljö

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret ska säkerställa att nämndens verksamhet bedrivs med respekt för mänskliga rättigheter. Kontoret har som arbetsgivare ett stort ansvar inom detta område. Av medarbetarundersökningen framgår att kontoret har höga resultat vad det 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.

För att stärka kunskapen inom kontoret på området funktionsnedsättning är olika aktiviteter planerade under året, som exempel kan nämnas att alla medarbetare bjöds in till en inspirationsföreläsning i april på temat förutfattade meningar om andra individer.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

Analys

Staden ska byggas med utgångspunkt i att skapa miljöer där alla känner sig trygga.

Fastighetskontoret ska tillsammans med andra förvaltningar verka för att det ska uppfyllas. 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

● Uppfylls helt

Analys

Alla Stockholms innevånare ska ha möjlighet att vistas i och att röra sig i stadens offentliga miljöer. Tillgängligheten ska öka över hela staden och samhällsinformationen nå alla dess medborgare. Fastighetskontoret ska i sin roll som en stor fastighetsförvaltare i staden 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

● Uppfylls helt

Analys

Stockholmarnas inflytande över sin närmiljö ska stärkas genom exempelvis medborgarinflytande vid samhällsplanering.

När staden förändras och utvecklas är det viktigt att kommunikationen med medborgarna finns. Medborgarna ska kunna vara delaktiga så att de kan påverka utvecklingen i staden. Staden växer men ambitionen är att det ska ske på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt. Tillsammans med medborgarna kan kontoret få en bättre planering av utvecklingsprojekt och ta tillvara kunskap och idéer som medborgarna har om sin närmiljö.

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 frågor där det är möjligt. I enlighet med stadens policy "Kultur i ögonhöjd" ska barnens rättigheter alltid tillvaratas i olika projekt som kontoret genomför.

KF:s mål för verksamhetsområdet:


4.7 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

● Uppfylls helt

Analys

Konst och kultur är en självklar del av demokratin och minskar rädsla, fördomar och främlingskap mellan människor. 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. 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 bidrar till att skapa närhet till kulturen. Utvecklingen av Stadsbiblioteket och tillbyggnaden av Liljevalchs konsthall är exempel på projekt som bidrar till att stärka stadens kulturliv, likaså utvecklingen av stadens strandbad och parklekar, där arbetet med Flatenbadet slutförts under våren. Kontoret leder även ett stadsövergripande arbete med att analysera hyressättningen samt att komma med förslag på en ny modell för hyressättning av förenings- och kulturlokaler.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal utförda barnkonsekvensanalyser i kontorets publika lokaler i syfte att stärka barn och ungas upplevelse.				5		2015

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

 Uppfylls helt





Analys

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. En fördjupad utredning pågår under våren 2015 avseende den praktiska tillämpningen.

Genom att upphandla i konkurrens uppnås också kostnadseffektivitet och tydlighet vad gäller de mål för hållbarhet som kontoret vill uppnå. Inom ramen för detta pågår ett arbete med att ta fram en ny strategisk plan för kontorets ramavtal.

Nämndens upphandlade leverantörer ska också följas upp så att de följer överenskommen prissättning och leverans, bland annat genom särskilda revisioner som genomförs under året. Under våren har en revision initierats inom detta område.

Fastighetskontoret följer det stadscentrala arbetet som genomförs för att revidera upphandlingsstrategin och den pågående genomlysningen av stadens upphandlingsfunktion och avser utifrån detta utarbeta egna riktlinjer.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår		100 %		100 %	tas fram av nämnd/styrelse	2015
  Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår		100 %		100 %	tas fram av nämnd/styrelse	2015