

Anna Grönvall
08-508 269 19
anna.gronvall@stockholm.se

Verksamhetsplan 2016 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan för år 2016.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna förslaget till verksamhetsplan för år 2016 till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att nämndens avkastningskrav justeras upp med 19,6 mnkr till 256,3 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
4. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att minska nämndens limit från 7,1 miljarder till 6,8 miljarder på sitt konto inom kommunkoncernens samlade koncernkontostruktur.
5. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets ansökning om bidrag från Central medelsreserv 4.
6. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till miljö och kvalitetspolicy.
7. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

Ann-Sofie Chudi
Administrativ chef

Fastighetskontoret

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Bilagor:
Bilaga 1 Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen (1a-1d)
Bilaga 2a Prioriteringslista investeringar IDN
Bilaga 2b Prioriteringslista investeringar FN
Bilaga 3 Investeringsutgifter
Bilaga 4a Större investeringsprojekt IDN
Bilaga 4b Större investeringsprojekt FN
Bilaga 5 Omslutningsförändringar
Bilaga 6 Internkontrollplan 2016
Bilaga 7 Mångfald- och jämställdhetsplan 2016-2018
Bilaga 8 Plan för upphandling i konkurrens
Bilaga 9 Kvalitetspolicy
Bilaga 10 Miljöpolicy
Bilaga 11 Ansökning av medel för klimatåtgärder (11a-11d)
Bilaga 12 Kompetensförsörjning
Bilaga 13 Protokoll från förvaltningsgrupp

Inledning

Fastigheter till nytta och nöje för Stockholmarna

Fastighetskontoret förvaltar ett unikt fastighetsbestånd som består av omkring 1 700 byggnader. Innehavet omfattar kommunala förvaltningsbyggnader, kulturfastigheter, mobila paviljonger, vissa naturområden och reservat utanför stadens gräns, Slakthusområdet, saluhallar samt vissa kommersiella fastigheter.

Bakgrund

Stadens vision

”Ett Stockholm för alla”

Fastighetskontorets vision

”Ett Stockholm för alla – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck”

Fastighetskontorets affärsidé

”Vi förvaltar och utvecklar 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, Nyttänkande, 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.

Nyttänkande

Nyttänkande, kreativitet och förmåga till förnyelse är betydelsefullt för att vi ska 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 "Ett Stockholm för alla".

Kommunfullmäktiges mål och nämndens mål

Stockholms stad har för åren 2015-2018 fastställt fyra inriktningsmål som är vägledande för stadens verksamhetsplanering under perioden. Tillsammans med stadens vision 2040 "Ett Stockholm för alla", utgör dessa fyra övergripande mål ramen för fastighetskontorets arbete med verksamhetsplan 2016.

De fyra övergripande inriktningsmålen är:

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

Verksamhetsplanen beskriver planerad verksamhet 2016 och hur fastighetsnämnden bidrar till stadens vision "Ett Stockholm för alla". Detta omfattar även vad kontoret behöver göra det kommande året för att sträva mot den framtidsbild som presenterats i flerårsbudgeten 2016-2018. Utifrån denna framtidsbild har kontoret 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 2016:

- En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus.
- Långsiktigt hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet.
- Långsiktiga mervärden i fastigheterna genom aktiv fastighetsförvaltning och medverkan i stadsutvecklingen.
- Klimatsmarta fastigheter för långsiktigt minskad miljöpåverkan.
- Social hållbarhet genomsyrar vår verksamhet.
- En attraktiv arbetsgivare med ett unikt uppdrag.
- En inkluderande arbetsplats med en väl förankrad värdegrund.
- Långsiktigt tryggad totalekonomi.
- Säkrad lönsamhetspotential i projekt och i framtida förvaltning.

Nämndmålen redovisar även hur fastighetskontoret bidrar till de verksamhetsmål som kontoret har ett särskilt rapporteringsansvar för. För att styra mot nämndmålen har kontoret tagit fram indikatorer som kan ses som operativa mål och som indikerar kontorets väg mot måluppfyllelse.

Arbetsprocessen

Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget och stadsledningskontorets anvisningar har fastighetskontoret tagit fram sitt förslag till verksamhetsplan 2016. 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 chefsgrupp lade under våren 2015 grunden för kontorets framtidsarbete på både ett och flera års sikt. Detta framgår av den flerårsbudget som antogs av fastighetsnämnden i april 2015. I oktober 2015 fastställde kontorets ledningsgrupp det förslag till inriktning för 2016 – flerårsfokus – som är nödvändig för att nå de långsiktiga målen i den framtidsbild som presenterades i flerårsbudgeten. På så sätt är flerårsbudgeten och verksamhetsplanen för 2016 ihopkopplade.

Kontorets olika avdelningar har arbetat med förslag till innehåll i verksamhetsplanen. Slutgiltigt förslag till nämndmål, indikatorer och aktiviteter har genomarbetats av kontorets ledningsgrupp.

Verksamhetsplanen kommer att behandlas enligt MBL § 11 i förvaltningsgruppen den 11 december 2015.

Ekonomi 2016

Kommunfullmäktiges avkastningskrav på fastighetsnämnden för 2016 beräknas efter justering för kreditivräntan till 256,4 mnkr. Årets resultat budgeteras till -10,2 mnkr vilket är i enlighet med kommunfullmäktiges budget. Underskottet balanseras mot fritt eget kapital, det vill säga tidigare års överskott. Kontorets beräknade kostnader för avskrivningar och räntor minskar mot kommunfullmäktiges budget till följd av förskjutningar i projekt.

KF:s inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

Fastighetskontoret arbetar aktivt tillsammans med andra förvaltningar för att bidra till att minska skillnader i ekonomiska och sociala förutsättningar samt hälsa och sysselsättning mellan olika delar av staden. Genom att erbjuda levande, trygga och tillgängliga platser där människor kan mötas medverkar kontoret till att skapa en ökad gemenskap och tillhörighet i stadens alla delar.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor

Alla barn ska ha lika goda möjligheter till ett jämlikt och rikt liv med god tillgång till lek, vila och fritid. Fastighetskontoret ska i sin roll som fastighetsägare se till att de miljöer som barn vistas i är trygga, kreativa, inkluderande och fria från all typ av diskriminering. Offentliga platser såsom parklekar och strandbad är viktiga då de är öppna för alla; dessa platser har en unik roll som demokratisk mötesplats för människor i alla åldrar, oavsett social och kulturell bakgrund och de främjar både jämställdhet och folkhälsa.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

Kontorets arbete med social hållbarhet sker dels genom samarbeten med andra aktörer och dels genom enskilda initiativ. ”Stockholms stads forum för hållbara fastigheter”, som initierats av Stockholms stad och består av ett 20-tal fastighetsägare och organisationer i Stockholm, ska bland annat tillsammans verka för en trygg stadsmiljö och en säkrare fritid för alla genom att skapa naturliga mötesplatser i och mellan husen.

Kontoret har, liksom övriga bygg- och fastighetsbranschen, ett stort ansvar när det gäller att ta hand om och inkludera personer som idag står utanför arbetsmarknaden. Kontorets arbete och ansvar för dessa människor ska intensifieras under 2016, bland annat genom kontorets samarbete med Jobbtorg och genom att erbjuda praktikplatser.

Fastighetskontoret ska, inom ramen för sitt verksamhetsområde, bidra till att staden kan förhindra sociala problem och skapa jämlika livschanser för alla. Kontoret ska stötta stadens verksamheter med ändamålsenliga lokaler och snabbt kunna ställa om tomma lokaler för att bereda tillfälliga sovplatser för nyanlända flyktingar och för utsatta EU-medborgare.


Kontoret kommer under det kommande verksamhetsåret utveckla sin process för förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS-boenden. Den utvecklade processen kommer att bidra till målen att "Alla barn har goda och jämlika uppväxtvillkor" och "Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla".

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

Som en av stadens större fastighetsägare har fastighetskontoret ett stort ansvar för att bidra till levande och trygga stadsdelar. I syfte att öka den sociala hållbarheten och ge plats för människor att mötas, uppleva och själva gestalta sina liv samarbetar kontoret med samtliga stadsdelar för att utveckla och skapa nya miljöer men också med stadens bolag och förvaltningar i frågor rörande kultur, idrott och rekreation. Kontoret bidrar på så sätt i arbetet med att skapa trygga och levande stadsdelar. Järva friluftsbad är ett exempel som stödjer detta arbete. Kontoret kommer under 2016 även ta fram en strategi för långsiktig förvaltning och hållbar utveckling av stadens parklekar.

Kontoret kommer under året också fortsätta sitt arbete med att förbättra tryggheten och tillgängligheten i och kring kontorets fastigheter. Det ska inte finnas skymmande vegetation och mörka prång i närheten av byggnaderna. Fastigheterna ska vara tydligt skyltade och ha en god utomhusbelysning. Kontoret kommer även, ur ett trygghetsperspektiv, ta initiativ till arkitektur som bidrar till byggnader med levande gatuplan även kvällstid.



Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk och sårbarhetsanalys (RSA)	100 %	100 %	År

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

Fler bostäder är en förutsättning för en fortsatt stark utveckling av Stockholm. Bostadsbyggande ingår inte i fastighetskontorets uppdrag men kontoret kan med andra medel verka för att bidra till detta. I vissa fall kan en försäljning av fastigheter inom fastighetskontorets bestånd, vars ändamål inte faller inom kontorets huvudsakliga ansvarsområde, vara prioriterat då detta kan möjliggöra för andra aktörer att utveckla fastigheterna genom att bygga bostäder. I stadsförnyelseprojekt är fastighetskontoret behjälpligt med strategisk kompetens i tidiga skeden i syfte att möjliggöra en så effektiv markanvändning som möjligt. I Slakthusområdet, där kontoret förvaltar ett flertal byggnader,

ska kontoret sträva efter att möjliggöra en så hög andel bostadsbebyggelse som möjligt genom att pröva att lokalisera kommunal service till de byggnader som ska bevaras i syfte att markanvisning främst ska fokusera på bostadsbyggande.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att tillskapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända invandrare, ensamkommande flyktingbarn med flera.	2016-01-01	2016-12-31
 Fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna samt exploateringsnämnden ska i samråd med varandra säkerställa att prövning sker om att större bostadsexploateringsprojekt kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende med prioriterad inriktning på boenden för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning	2016-01-01	2016-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Fastighetskontoret ska tillsammans med kultur- respektive idrottsförvaltningen samt stadens stadsdelsförvaltningar tillgodose att det finns möjlighet till fritidsaktiviteter inom hela Stockholms stad. Den geografiska prioriteringen och verksamhetens inriktning ansvarar respektive förvaltning för. Kontoret ansvarar för att lokalerna och anläggningarna uppfyller den enskilda verksamhetens specifika behov. Anpassningen görs utifrån ett totalekonomiskt perspektiv, så att maximal flexibilitet erhålls, stadens klimat- och miljömål efterlevs och utformas så att de blir tillgängliga för alla besökare. Se vidare nämndmål ”Långsiktiga mervärden i fastigheterna genom aktiv fastighetsförvaltning och medverkan i stadsutvecklingen”.

Nämndmål:

Långsiktiga mervärden i fastigheterna genom aktiv fastighetsförvaltning och medverkan i stadsutvecklingen

Fastighetskontoret förvaltar ett brett utbud av fastigheter, i beståndet ingår såväl unika byggnader som publika förvaltningslokaler och idrottsanläggningar. 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 dessa lokaler, byggnader och anläggningar. En aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär både strategiska försäljningar och förvärv av fastigheter. De unika byggnaderna är ofta kulturhistoriskt viktiga och ska vårdas och användas med omsorg så att nya generationer ska få ta del av dem.

Fastighetskontoret verkar tillsammans med idrottsförvaltningen för att planering av idrottsytorna tas med i ett tidigt skede av stadsplaneringen för att tillgodose stockholmarnas behov av idrott och motion, både i organiserad form och som spontanidrott. Behovet av nya anläggningar ska utgå från de prioriterade målgrupperna i det idrottspolitiska programmet, nuvarande utbud av idrottsanläggningar, med mera. Kontoret arbetar även tillsammans med idrottsförvaltningen för att säkerställa en långsiktigt hållbar strategi för upprustning av befintliga idrottsanläggningar. Detta kan ske genom alternativ som rivning, renovering, nyproduktion,

sammanslagning eller omlokalisering.

Ökade krav ställs idag på de publika lokalerna och möjligheten att utveckla verksamheten i dem. Brukare och besökare bjuds mot denna bakgrund in inför stora utvecklingsprojekt för att få möjlighet att påverka den framtida utvecklingen. Gemensamma effektmål formuleras i syfte att säkerställa en gemensam målbild. Dessa mål följs sedan upp efter färdigställt projekt och de närmaste åren därefter för att säkerställa att de genomförda investeringarna motsvarar uppsatta mål. Exempel på detta är projekt som Stadsbiblioteket, Liljevalchs konsthall och Medborgarhuset inklusive Forsgrenska badet.

Staden äger vissa stamfastigheter där olika byggnader kan fastighetsbildas var för sig. Dessa fastigheters utvecklingspotential ska utredas för att klarlägga om det finns exempelvis outnyttjade markresurser eller byggrätter som inte används i dag.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel påbörjade fastighetsbildningar	10 st		År
Andel uppföljda effektmål i genomförda projekt	100 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Analysa vilka fastigheter som har störst utvecklingspotential för att därefter ta fram fastighetsutvecklingsplaner för dessa.	2016-01-01	2016-12-31
Ta fram en strategi för transaktioner och värdeöverföring av objekt som slutat vara en del av nämndens uppdrag	2016-01-01	2016-12-31
Utveckla processen för förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS-boenden	2016-01-01	2016-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Fastighetskontoret kommer under verksamhetsåret utarbeta en modell för hyressättning för stadens kulturlokaler med avsikt att skapa trygghet och långsiktighet för dess hyresgäster och på så vis stödja närvaro av kultur i staden. Kontoret för även en dialog med kulturförvaltningen för att söka möta deras behov och önskemål gällande kulturlokaler på utpekade växtplatser för kultur. Via projektet ”Framtidens parklek” kommer kontoret att verka för att kultur även ska genomsyra den pedagogiska leken. Enligt stadens program för barn- och ungdomskultur, ”Kultur i ögonhöjd”, ska fysisk planering ta hänsyn till barnets bästa. På fastighetskontoret sker detta bland annat genom att barnkonsekvensanalyser görs i samband med genomförandet av investeringsprojekt. Kontoret kommer även ta fram en handlingsplan baserat på programmet (Kultur i ögonhöjd).

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

Fastighetskontoret kan bidra till att stadens äldre invånare kan få en aktiv fritid. Genom behovsanalyser från olika stadsdelar samt från kultur- respektive idrottsförvaltningen kan

kontoret anpassa det befintliga fastighetsbeståndet. Kontoret kan på detta sätt skapa miljöer och mötesplatser som är tillgängliga och trygga för kultur, motion och sociala möten. Se vidare nämndmål ”Social hållbarhet genomsyrar vår verksamhet”.

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 giffria med hälsosam inomhusmiljö för boende och verksamheter samt dess besökare. Byggnaderna ska energi- och driftoptimeras för att uppnå en så låg energianvändning som möjligt och den energi som används ska i största möjliga mån vara förnybar. I enlighet med den strategi för ekosystemtjänster 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 gång-, cykel- och kollektivtrafik. Fastighetskontoret ska utifrån sin rådighet vara behjälpligt i syfte att möjliggöra laddstationer för elfordon och utveckla cykelparkering i anslutning till kontorets fastigheter. 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 Energianvändningen är hållbar

Stockholms Miljöprogram 2016-2019 ska utgöra grunden för förvaltningens arbete med energi- och energieffektiviseringsfrågor. Kontoret kommer under 2016 att utarbeta en handlingsplan baserat på miljöprogrammet efter det att det fastställts av kommunfullmäktige. Den övergripande prioriteringen är dock att begränsa energianvändningen, därefter att energin ska användas så effektivt som möjligt och att en allt större andel utgörs av förnybar energi.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Köpt energi (GWh)	105 GWh	Fastställs 2016	År
 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	54 MWh	Fastställs 2016	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska i samverkan med kommunstyrelsen och övriga berörda nämnder och bolag utreda hur metoder för livscykelanalys kan bidra till hållbar utveckling och utifrån denna utredning pröva en beräkningsmodell för livscykelanalyser	2016-01-01	2016-12-31

Nämndmål: (Detta nämndmål redovisas även under 2.6)

Klimatsmarta fastigheter för långsiktigt minskad miljöpåverkan

Miljöcertifiering är ett viktigt verktyg för en långsiktigt minskad miljöpåverkan från byggnader. Den ger en bild av statusen och visar även tänkbara utvecklingsmöjligheter för minskad miljöbelastning på såväl inomhus- som utomhusmiljön. 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 öka hyresgästens förståelse och på så sätt 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 sänka kostnaderna, minska miljöpåverkan samt säkerställa att energianvändningen är hållbar. Kontoret kommer även utveckla arbetet med att förbättra den totala fastighetsmiljön i enlighet med stadens miljöprogram 2016-2019. Kontoret samverkar också 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”. Kontoret kommer under 2016 utveckla beräkningsmetoder avseende LCC och LCA-analyser som ett ytterligare steg i att utveckla arbetet inom miljö- klimatområdet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
LCC-kalkyler i projekt över 10 mnkr	100 %		År
Miljöcertifiering vid om- och nybyggnader	100 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ta fram handlingsplan utifrån stadens miljöprogram 2016-2019	2016-01-01	2016-12-31
Utreda förutsättningarna för miljöklassning av områden.	2016-01-01	2016-12-31
Utveckla uppföljningsverktyg för energiuppföljning	2016-01-01	2016-12-31


KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

Som fastighetsförvaltare för publika lokaler ska kontoret underlätta för ett långsiktigt hållbart resande till och från lokalerna. Kontoret arbetar mot denna bakgrund för att det ska ges möjlighet att parkera cyklar på ett säkert och tillgängligt sätt i anslutning till lokalerna och att det finns tydligt markerade gångstråk från närbelägen kollektivtrafik fram till lokalernas entréer. Fastighetskontoret ska utifrån sin rådighet även vara behjälpligt i syfte att möjliggöra placering av laddstationer för elfordon.

Kontorets dagliga drift- och skötselarbete sker med miljöfordon och de egna persontransporterna inom tullarna sker oftast med kollektivtrafik, cykel- eller gångtransport. För längre persontransporter finns en bilpool med miljöfordon tillgänglig.

Miljökrav för entreprenader (specifikt avseende transporter och arbetsmaskiner) ställs vid upphandling av exempelvis drift- eller byggtreprenörer.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel elbilar	19 %	14 %	Halvår

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

Fastighetskontoret förvaltar de naturreservat utanför kommungränsen som staden långsiktigt ska äga. Skötselåtgärder genomförs löpande på skogsmark, öppenmark och kulturmark. Ambitionen är att skapa ett rikare växt- och djurliv för att på detta sätt utveckla de ekologiska värdena inom naturområdena.

Att tillgängliggöra naturreservaten för många besökare är kopplat till attraktiva miljöer och en väl fungerande infrastruktur. Mot denna bakgrund görs aktiva satsningar på förbättrad infrastruktur gällande gång- och cykelvägar, leder, belysning med mera. Tillgänglighet, ökade upplevelsemöjligheter och upplevd trygghet är vägledande faktorer vid val av dessa åtgärder.

I stadsmiljö bidrar fastighetskontoret till minskad belastning på dagvattensystem genom att planera för ekosystemtjänster som gröna tak och växtväggar.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva



Fastighetskontoret arbetar utifrån Stockholms stads avfallshanteringsplan som slår fast att avfall från boende och verksamma i staden ska minska och det som ändå uppkommer ska tas hand om resurseffektivt. Fastighetskontoret strävar efter att i sina upphandlingar ha ett tankesätt som innefattar långsiktig hållbarhet och kvalitet vid inköp av varor och produkter. Där det är praktiskt möjligt och miljömässigt motiverat ska matavfall sorteras ut för biologisk behandling med fokus på biogasframställning och näringsåterförsl. Vid all nybebyggelse eller större ombyggnation som kontoret genomför beaktas avfallsfrågorna genom hela projekt- och byggprocessen.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5 Stockholms miljö är giftfri

Kontoret har under senare år genomfört en översiktlig kartläggning av kontorets befintliga fastigheter genom en miljöklassning av beståndet. Miljöklassningen utgör nu ett underlag för fortsatta åtgärder för att avlägsna eller minska omfattningen av farliga material i byggnaden. Genom gröna hyresavtal kan kontoret tillsammans med hyresgästerna träffa överenskommelser som syftar till gemensamma mål att skapa en giftfri skötsel och drift av fastigheten. Vid genomförande av byggentreprenader ska material och produkter användas som finns med i byggvarubedömningen.




Kontoret anlitar löpande Kemikaliecentrum på miljöförvaltningen för rådgivning avseende val av material och åtgärder för att skapa en giftfri miljö.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggsvarubedömningen (BVB)	100 %	Fastställs 2016	År
 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav	100 %	Fastställs 2016	År

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Inomhusmiljön i det fastighetsbestånd kontoret förvaltar är beroende av ett antal faktorer. Bland dessa kan nämnas den omgivande utomhusmiljön, antalet besökare och fastighetens driftsförutsättningar. För att säkerställa en god inomhusmiljö genomför kontoret regelbundet obligatoriska ventilationskontroller (OVK), radonmätningar och erforderliga myndighetsbesiktningar. Åtgärder vidtas för att förhindra fuktskador och vid behov genomförs även buller och akustikmätningar. Kontoret genomför också löpande ronderingar av teknikutrymme i syfte säkerställa en kontinuerlig drift. Se vidare nämndmål ”Klimatsmarta fastigheter för långsiktigt minskad miljöpåverkan”.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	53,76 %	Fastställs 2016	År
 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft	100 %	Fastställs 2016	År
 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	Fastställs 2016	År

Nämndmål: (Detta nämndmål redovisas även under 2.1)

Klimatsmarta fastigheter för långsiktigt minskad miljöpåverkan

Miljöcertifiering är ett viktigt verktyg för en långsiktigt minskad miljöpåverkan från byggnader. Den ger en bild av statusen och visar även tänkbara utvecklingsmöjligheter för minskad miljöbelastning på såväl inomhus- som utomhusmiljön. 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 öka hyresgästens förståelse och på så sätt 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 sänka kostnaderna, minska miljöpåverkan samt säkerställa att energianvändningen är hållbar. Kontoret kommer även utveckla arbetet med att förbättra den totala fastighetsmiljön i enlighet med stadens miljöprogram 2016-2019. Kontoret samverkar också 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”. Kontoret kommer under 2016 utveckla beräkningsmetoder avseende LCC och

LCA-analyser som ett ytterligare steg i att utveckla arbetet inom miljö- klimatområdet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
LCC-kalkyler i projekt över 10 mnkr	100 %		År
Miljöcertifiering vid om- och nybyggnader	100 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ta fram handlingsplan utifrån stadens miljöprogram 2016-2019	2016-01-01	2016-12-31
Utreda förutsättningarna för miljöklassning av områden	2016-01-01	2016-12-31
Utveckla uppföljningsverktyg för energiuppföljning	2016-01-01	2016-12-31

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 underhållsinvesteringar 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.

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. Fastighetskontoret samarbetar mot denna bakgrund tillsammans med de övriga tekniska förvaltningarna med t ex Kungliga tekniska högskolan och med Tekniskprånget för att attrahera nya medarbetare på både kort och lång sikt. Under 2015 har stadsledningskontoret i samråd med de tekniska förvaltningarna utrett möjligheten att starta ett gemensamt traineeprogram inriktat specifikt mot tekniska förvaltningar. Programmet är tänkt att utgöra en brygga mellan eftergymnasial utbildning och yrkeslivet och kan på sikt bidra till att stärka kontorets arbetsgivarvarumärke.

Kontoret kommer även fortsättningsvis att erbjuda ungdomar praktikplatser, examensarbeten och feriejobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

Fastighetskontoret förvaltar ett brett utbud av fastigheter. Uppdraget är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler, främst för kommunal verksamhet, men kontoret har även många kommersiella 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, utifrån sitt uppdrag, vara behjälpligt med att skapa möjligheter för nystartade företag att få tillgång till lokaler eller mark. I Larsboda arbetar fastighetskontoret med att skapa ett livsmedelscenter för de företag som varit lokaliserade i Slakthusområdet. Kontoret deltar också tillsammans med andra förvaltningar och bolag i stadsutvecklingen, för att skapa nya platser för företagande och affärsliv. Genom sitt engagemang vill fastighetskontoret skapa långsiktiga mervärden i fastigheterna. Lokaler ska förvaltas med god kompetens och lyhördhet mot hyresgästers behov.

Nämndmål:

En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus

Fastighetskontoret vill vara aktiv sin fastighetsförvaltning och verka för att god kvalitet och relationen till kontorets hyresgäster ska stärkas. För detta fordras ett kontinuerligt arbete för att utveckla relationen till befintliga och presumtiva kunder. Kundernas önskemål och framtidstankar om verksamhet och verksamhetsutveckling ska tas tillvara. En viktig del i detta är kommunikation och återkoppling till såväl kunder som invånare. Under 2015 har en handlingsplan tagits fram baserad på 2014 års kundundersökning. Vissa åtgärder i handlingsplanen har genomförts under 2015, andra återstår att genomföra under 2016 och framåt i tiden. Under hösten 2016 kommer även en ny kundundersökning genomföras. Målet är att öka NKI, nöjd-kund-index, både generellt och hos vissa utvalda kunder. Kontoret har under 2015 även tagit fram en ”Långsiktigt ledningsstrategisk plan för att stärka och utveckla våra kundrelationer”. Planen utgör nu vägledning för det fortsatta arbetet med att stärka kundrelationerna både på kort och på lång sikt.

Fastighetskontoret försöker på olika sätt skapa mer delaktighet hos brukarna genom utformning av gemensamma effektmål i större investeringsprojekt. På detta sätt bidrar kontoret till ”Ett demokratiskt hållbart Stockholm”.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel kunder som instämmer i påståendet "Fastighetskontoret har förmåga att kommunicera och skapa samarbete"	40 %		År
Andel uppföljande kundmätningar i projekt där byggåtgärder genomförts i lokaler disponerade av hyresgäst	100 %		År
Antal uppföljande mikromätningar av vår service och leverans	2 st		År
NKI	59		År
NKI idrottsfastigheter	40		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ta fram gemensamma program för förskolor, LSS-boenden och andra lokaler där vi har ett större antal av liknande karaktär för att få rätt produkt till rätt pris och utförande.	2016-01-01	2016-12-31

Nämndmål:

Långsiktigt hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet

Hyreskostnader ska utgå från de resurser som tas i anspråk för att förvalta och bedriva den verksamhet i fastigheten som kunden önskar. Långsiktigt underhåll, energianvändning och driftförutsättningar utgör viktiga kostnadskomponenter.

Genom ett fortsatt långsiktigt arbete med energibesparande åtgärder och olika driftoptimeringsinsatser i fastighetsbeståndet kommer både nämndens energianvändning och miljöpåverkan att minska.

Kontoret har under 2014 genomfört en statusinventering i syfte att kartlägga det eftersatta underhållet. Resultatet av inventeringen har tillställts fastighetsnämnden under våren 2015 och utgör nu ett underlag för kontorets investeringsplan 2016 och framåt. 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.

En avvägning ska alltid ske mellan investeringskostnad och framtida årliga driftkostnader vid investeringsåtgärder. Målsättningen är att skapa en långsiktig och transparent hyressättningsmodell. Under verksamhetsåret 2016 planerar kontoret mot denna bakgrund och i enlighet med kommunfullmäktiges budget att ”utreda en modell med ett schablonbaserat hyressättningsystem som utgår från ett driftkostnadsperspektiv för lokaler och anläggningar som hyrs av idrottsförvaltningen” och ”tillsammans med kulturnämnden utarbeta en modell för hyressättning av kulturlokaler som är långsiktigt kostnadstäckande samtidigt som det skapar trygghet och långsiktighet för hyresgästerna”.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Hyresavtalsinventering	80 %		År
Projekt som blev klara i tid +/- 15 % av tidplan i genomförandebeslut	100 %		År






Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomgång av lokalens användning i hyresavtal	2016-01-01	2016-12-31
Ta fram en modell som beskriver samhällsnyttan i investeringsprojekt	2016-01-01	2016-12-31
Ta fram förslag till hyressättningsmodeller	2016-01-01	2016-12-31
Ta fram strategi och modell för att öka andelen entreprenörer och leverantörer som kan rekommendera fastighetskontoret till andra	2016-01-01	2016-12-31


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 invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Fastighetskontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidaretjänster är alltid första valet. Samarbete med Jobbtorg med syfte att matcha praktikplatser med aspiranter kommer att fortsätta och ett antal sommarjobbade ungdomar kommer även liksom tidigare år att tas emot. Fastighetskontoret

ska vara en jämställd arbetsplats fri från diskriminering och kunskapsnivån på dessa områden ska höjas under det kommande verksamhetsåret.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Antal aspiranter som fått kommunala visstidsanställningar	0 st	750	Tertial
 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	1 st	500 st	Tertial
 Antal tillhandahållna platser för feriejobb	6 st	10 000 st	År
 Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0 st	800 st	Tertial
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	6 st	8000 st	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Arbetsmarknadsnämnden ska i samråd med stadens nämnder och bolag utveckla ett utbud av platser för kommunala visstidsanställningar som motsvarar behoven hos aspiranterna. Stadens nämnder och bolag ska medverka i arbetet med att bereda platser för visstidsanställda.	2016-01-01	2016-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet




En avgörande faktor för att fastighetskontoret ska kunna uppnå uppsatta mål och fullfölja uppdraget är att medarbetarna har rätt kompetens och utbildning. Kontoret samarbetar mot denna bakgrund med olika högskolor och lärosäten både för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar och för att marknadsföra de tekniska yrken som finns inom offentlig sektor och visa på kontorets spännande arbeten och uppdrag. Kontoret erbjuder även ungdomar och studerande praktikplatser, examensarbeten och feriejobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

Fastighetsnämnden äger och utvecklar byggnader som långsiktigt behövs för stadens olika verksamheter och är strategiskt viktiga för staden att äga. 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. Samtidigt 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”. Konceptet utgör nu ett underlag för de uppdrag kontoret fått i kommunfullmäktiges budget 2016

avseende framtida hyresmodeller för kulturlokaler och idrottsanläggningar.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %	100 %	Tertial
 Nämndens prognossäkerhet T2	+/-1 %	+/- 1 %	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Exploateringsnämnden ska tillsammans med fastighetsnämnden tydliggöra riktlinjerna för stadens arrenden.	2016-01-01	2016-12-31
 Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen utreda gränssnitt i syfte att tydliggöra och förenkla respektive nämnds arbete.	2016-01-01	2016-12-31
 Fastighetsnämnden och kulturnämnden ska tillsammans utarbeta en modell för hyressättning av stadens kulturlokaler som ska vara långsiktigt kostnadstäckande samtidigt som den skapar trygghet och långsiktighet för hyresgästerna som bidrar till att Stockholm har ett rikt kulturliv.	2016-01-01	2016-12-31
 Fastighetsnämnden ska bistå kommunstyrelsen att utreda en modell med ett schablonbaserat hyressättningsystem som utgår från ett driftskostnadsperspektiv för lokaler och anläggningar som hyrs av idrottsnämnden	2016-01-01	2016-12-31
 Fastighetsnämnden ska i samband med verksamhetsplan tydligt redovisa hur nämnden tillämpar stadens investeringsstrategi utifrån perspektivet att minska utgifter och framtida driftskostnader i investeringsprojekt.	2016-01-01	2016-12-31
 Fastighetsnämnden ska komplettera sin underhållsplan med åtgärder och prioriteringsordning som ryms inom befintlig budget respektive utökad budget.	2016-01-01	2016-12-31
 Fastighetsnämnden ska stärka sin analys och framförhållning per kategori i enlighet med avkastningsberäkningsmodellen och tydliggöra hur fastighetsutveckling styr mot nämndens långsiktiga förvaltningsplan per fastighetskategori.	2016-01-01	2016-12-31
 Fastighetsnämnden ska svara för stadens hyresförhandlingar för andrahandsuthyrning av bostäder där det idag saknas förhandlingsordning.	2016-01-01	2016-12-31
 Fastighetsnämnden ska utveckla en funktion för hantering av, i huvudsak, den operativa lokalförsörjningen i staden och agera stöd samt huvudsaklig kontaktyta gällande inhyrning av administrativa lokaler för stadens verksamheter.	2016-01-01	2016-12-31
 Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, S:t Erik Markutveckling AB och fastighetsnämnden utreda gränssnitt och organisation för strategiska markutvecklingsfrågor.	2016-01-01	2016-12-31

Nämndmål:

Långsiktigt tryggad totalekonomi

Fastighetskontorets analys av framtida lönsamhet bygger på differentiering av fastighetsbeståndet och hyresgästerna i enlighet med den av fastighetsnämnden beslutade avkastningsberäkningsmodellen. För lokaler där det finns en etablerad, konkurrensutsatt, marknad ska en marknadsmässig hyra debiteras. För andra fastigheter med unik verksamhet ska kostnadssidan optimeras och självkostnadshyra debiteras. I investeringsprojekt såväl som i löpande förvaltning ska hänsyn tas till kostnaderna under byggnadens och de ingående installationernas livscykel. I varje investeringsbeslut måste en analys genomföras som belyser investeringens påverkan på fastighetskontorets totalekonomi, både under investeringsprojektets genomförande och i det framtida driftsskedet. Detta görs genom en sammanvägning av framtida hyresintäkter och investerings- och driftskostnader. Intäktsbortfallet under projektgenomförandet måste även vägas in i investeringsbeslutet. Arbetet med att öka kostnadsmedvetenheten i investeringsprojekten fortsätter under året.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel fastighetskategorier med tillhörande förvaltningsplan	100 %		År
Antal internrevisioner av ingångna leverantörsavtal med tillhörande åtgärdsplan	5 st		År
Felavhjälpande underhåll ska minska från 2014 års utfall	-5 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Se över antalet fastighetskategorier ur alla perspektiv för utveckling och implementering av avkastningsberäkningsmodellen.	2016-01-01	2016-12-31
Ta fram en upphandlingsstrategi	2016-01-01	2016-12-31
Utveckla kostnadsuppföljning som underlag för en framtida nyckeltalsplan	2016-01-01	2016-12-31

Nämndmål:

Säkra lönsamhetspotentialen i projekt och framtida förvaltning

Det fastighetsbestånd fastighetskontoret förvaltar är mycket varierat. En del fastigheter är publika lokaler som genom stadens interna, unika, verksamheter riktar sig till invånare och besökare i Stockholm. Andra delar av beståndet riktar sig till specifika målgrupper som exempelvis lokaler för föreningsliv, ateljéer för konstnärer, förskolor som inhyrs från andra fastighetsägare eller inköpta bostadsrättslägenheter för stadsdelarnas behov av LSS-boende. Alla dessa typer av lokaler kräver olika hyresmodeller där den långsiktiga förvaltningskostnaden ska täckas av hyresintäkten.

Alla genomförandebeslut för byggprojekt ska omfatta en driftkonsekvensanalys. Redan i planeringsskedet ska lönsamhetspotentialen bedömas i de olika investeringsprojekten. Fokus ska läggas på både investerings- och den framtida driftskostnaden. En förutsättning för detta är utvecklingen av ett utvecklat fastighetsystem som möjliggör uppföljning av verksamhetens alla delar. Kontoret kommer mot denna bakgrund under året kravställa och upphandla systemstöd för utökad funktionalitet och ersättning av det befintliga fastighetssystemet.

Målsättningen är att det nya systemstödet ska implementeras i verksamheten 2017.

Kontoret arbetar också aktivt med att utveckla sitt arbete med en förbättrad prognossäkerhet avseende såväl drift- som investeringsbudgeten.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel genomförandebeslut med tillhörande driftkonsekvensanalys	100 %		År
Andel genomförda analyser av projekt där utfallet avviker mer än 15 % gentemot genomförandebeslut	100 %		År
Andel slutförda projekt där utfallet avviker mindre än 15 % gentemot genomförandebeslut	100 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Implementera ett projektstödsverktyg	2016-01-01	2016-12-31
Initiera och medverka i arbetet med att samutnyttja lokaler	2016-01-01	2016-12-31
Kravställa och upphandla systemstöd för utökad funktionalitet och ersättning av det befintliga fastighetssystemet	2016-01-01	2016-12-31
Säkerställa att underlag tillhörande genomförandebeslut är genomarbetat och av god kvalitet	2016-01-01	2016-12-31
Ta fram en modell för driftkostnadsanalys	2016-01-01	2016-12-31
Ta fram investeringskalkylmodeller enligt självkostnad och kommersiell uthyrning	2016-01-01	2016-12-31

KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Fastighetskontoret bidrar till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att i sina projekt medverka till en öppen dialog avseende utformning och gestaltning av de framtida lokalerna tillsammans med andra förvaltningar. 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. Genom sitt breda fastighetsbestånd har kontoret även möjlighet att hyra ut möteslokaler för att på detta sätt skapa demokratiska mötesplatser.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

Fastighetskontoret tillhandahåller ett varierat fastighets- och lokalbestånd. Huvuddelen av beståndet förvaltas för att tillgodose lokalbehovet för stadens egna verksamheter. Exempel på detta är förvaltningsbyggnader och idrotts- och kulturfastigheter. Kontoret ansvarar dock inte för verksamheten i dessa lokaler och har mot denna bakgrund enbart begränsad tillgång till konsupplad besöksstatistik kopplad till respektive verksamhet.

Kontoret genomför dock i samband med vissa utvecklingsprojekt olika former av



medborgardialoger tillsammans med andra berörda förvaltningar. Dessa undersökningar och dialoger kommer fortsättningsvis utformas så att könsuppdelad statistik kan erhållas.

Kontoret avser även att se över sin kommunikation för att tydliggöra och säkerställa att jämställdhetsperspektivet genomsyrar kontorets budskap i de kanaler kontoret använder. Begrepp som kvinnor och män, flickor och pojkar, kommer helt eller delvis ersätta begrepp som invånare.

Under det kommande verksamhetsåret planerar kontoret även för olika typer av utbildningsinsatser avseende inkludering och jämställdhet. Detta gäller såväl medarbetare som chefer.

En lönekartläggning med tillhörande löneanalys genomförs årligen i syfte att identifiera osakliga löneskillnader och skapa en transparent lönesättningsmodell.






Kontoret har 2012 och 2013 erhållit det bästa jämställdhetsresultatet inom Stockholms stad enligt Jämix. Mätningresultatet 2014 är dock något lägre bland annat beroende för hög andel kvinnliga chefer och att sjukfrånvaron ökat, framförallt för kvinnliga medarbetare.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska mäta och analysera den statistik som relaterar till individer uppdelad efter kön.	2016-01-01	2016-12-31
 Fastighetsnämndens verksamhet ska jämställdhetsintegreras i syfte att synliggöra effekten av nämndens beslut och resursfördelning utifrån kön.	2016-01-01	2016-12-31

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. Satsningar på hälsofrämjande åtgärder kommer att fortsätta och medarbetare ska få möjlighet att höja sin kompetens enligt den modell för kompetenanalyser som kontoret utvecklat för att ytterligare stärka kvaliteten i verksamheten. Kunskapsnivån kring inkludering och jämställdhet ska öka och kontoret ska underlätta föräldraskap och arbeta förebyggande mot diskriminering. Lönekartläggning genomförs årligen liksom en tillhörande löneanalys med syfte att hitta osakliga löneskillnader och skapa en transparent lönesättningsmodell. Kontorets chefer ska fortsätta stärkas i sitt ledarskap där olika typer av utvecklingsinsatser kommer att genomföras under de kommande åren.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Aktivt Medskapandeindex	80	83	År
 Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats	100 %	100 %	År
 Index Bra arbetsgivare		fastställs 2016	År
 Index Psykosocial arbetsmiljö		fastställs 2016	År
 Sjukfrånvaro	4 %	tas fram av nämnden	Tertial

Nämndmål:

En attraktiv arbetsgivare med ett unikt uppdrag

Fastighetskontoret ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda och jämlika arbetsvillkor. Medarbetarna är kontorets viktigaste resurs och kontorets förmåga att attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare är därför helt avgörande för att nå utmanande mål, klara uppdraget och kunna leva upp till de förväntningar och krav som kontorets uppdragsgivare och kunder ställer. Fastighetskontoret arbetar därför aktivt och långsiktigt med att säkerställa en bemanning och kompetens som matchar och motsvarar nuvarande och framtida uppdrag.

Under 2015 tog kontoret fram en långsiktig strategi och handlingsplan för att stärka kontorets arbetsgivarvarumärke. Huvudfokus under 2016 blir att påbörja och genomföra fastställda aktiviteter enligt planen. Syftet med planen är att beskriva kontorets strategier och aktiviteter för att attrahera, rekrytera, introducera, behålla och utveckla rätt medarbetare, men också hur kontoret kan säkerställa att den medarbetare som väljer att avsluta sin anställning hos fastighetskontoret blir en god ambassadör för staden och fastighetskontoret även när anställningen upphört.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel medarbetare som kan rekommendera fastighetskontoret till andra	60 %		År
Andel medarbetare som upplever att arbetsbelastningen över lag är hanterbar	55 %		År
Andel medarbetare som upplever att närmsta chefen ger stöd i prioriteringar mellan arbetsuppgifter	76 %		År
Antal åtgärder i syfte att stärka arbetsgivarvarumärket	3 st		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra chefsutbildning avseende stöd till medarbetare för hantering av arbetsbelastning och stress	2016-01-01	2016-12-31
Ta fram en strategisk och långsiktig kompetensförsörjningsplan	2016-01-01	2016-12-31

Nämndmål:

En inkluderande arbetsplats med en väl förankrad värdegrund

Trygghet och en god arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra fastighetskontorets verksamhet, olikheter ska bejakas. Kontoret har under 2015 inlett ett arbete med 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. Detta arbete kommer att fortsätta under 2016 och olika insatser är planerade. Kontoret har tagit fram ett förslag till jämställdhets- och mångfaldsplan. Planen omfattar diskrimineringslagstiftningens §§ 4-12 och följer stadens struktur. Planen är treårig men kommer att följas upp årligen och kompletteras med nya aktiviteter och indikatorer. Se bilaga 7.

En utvecklad modell för medarbetarsamtal, där kompetensinventering i bred bemärkelse ingår, har tagits fram under 2014/2015 och en utvärdering av modellen pågår för närvarande.

Den utvecklade modellen kommer att implementeras under 2016 och då utgöra ett viktigt steg i att ta tillvara kontorets samlade kompetens.

Kontoret har kompletterat stadens medarbetarundersökning med ett antal frågor avseende den psykosociala arbetsmiljön. Varje enhet kommer att ta fram handlingsplaner för att behålla goda resultat och stärka de områden där låga resultat uppmäts.

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. En uppdaterad arbetsmiljöhandbok är under framtagning och den kommer att implementeras i verksamheten under första kvartalet 2016. Kontoret kommer även genomföra en chefsutbildning avseende stöd till medarbetare för hantering av arbetsbelastning och stress.

Kontoret har under 2015 tagit fram en gemensam planering för arbetsplatsträffar. Detta arbete kommer att fortsätta under 2016, en planerad aktivitet är en fortsatt förankring av kontorets värdegrund.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel medarbetare som upplever att på arbetsplatsen behandlas alla med respekt	76 %		År
Andel medarbetare som upplever att samarbetet med andra enheter/avdelningar/aktörer fungerar tillfredsställande	55 %		År
Andel medarbetare som upplever sig respektfullt bemött av sin närmaste chef	84 %		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Fortsatt implementering av projektmodellen och stärka den interna samverkan i projektgenomförandet	2016-01-01	2016-12-31
Vidareutveckla chefer och medarbetare inom enheterna kundförvaltning, teknikförvaltning och projektledning genom utbildningen "Bemötande i text och samtal"	2016-01-01	2016-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

En arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra fastighetskontorets verksamhet, olikheter ska bejakas. Det arbete med att stärka kompetensen hos kontorets chefer inom detta område, som inleddes 2015, kommer att fortsätta under det kommande verksamhetsåret.

Kontoret har kompletterat stadens medarbetarundersökning med ett antal frågor avseende den psykosociala arbetsmiljön. En analys av kontorets övergripande resultat 2015 av undersökningen har precis genomförts och varje avdelning och enhet arbetar nu vidare med respektive resultat. Varje enhet kommer att ta fram handlingsplaner för att stärka de områden där respektive enhet väljer att prioritera sin gemensamma utveckling. Den övergripande analysen har även utgjort ett underlag inför 2016 års verksamhetsplan.

Kontoret arbetar för närvarande med att uppdatera det stödjande materialet för chefer och

medarbetare inom arbetsmiljöområdet. Materialet kommer att implementeras i organisationen under våren 2016 och då utgöra ett stöd för att motverka bland annat diskriminering.

Kontoret kommer, som under 2015, ta fram en gemensam planering för arbetsplatsträffar för det kommande verksamhetsåret. Olika aktiviteter är planerade för att stärka arbetet mot diskriminering. Exempel på detta är fortsatt förankring av kontorets värdegrund. Se vidare nämndmål – ”En inkluderande arbetsplats med en väl förankrad värdegrund”.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

I enlighet med FN:s barnkonvention utgår fastighetskontorets arbete med att tillse att barnets bästa kommer i främsta rummet i alla åtgärder som rör barn. Fastighetskontoret kommer att fortsätta sitt arbete med barnkonsekvensanalyser och kommer under året att ta fram en handlingsplan för hur stadens program för barn- och ungdomskultur ”Kultur i ögonhöjd” ska implementeras i verksamheten.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Staden ska byggas med utgångspunkten att skapa miljöer där alla känner sig trygga, respekterade och inkluderade.

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.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Kontorets fastighetsbestånd består till en stor del av publika lokaler som används av stadens invånare och besökare. Det är viktigt att kontoret medverkar till att hålla staden ren, trygg, säker och tillgänglig. I anslutning till miljöer där barn och ungdomar rör sig, exempelvis parklekar, idrotts- och kulturlokaler är detta extra viktigt. 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. Skymmande vegetation och mörka prång ska undvikas. Kontroller med trygghetsronderingar kring byggnader försätter och under året Vid kontakter med olika hyresgäster ska löpande uppföljning av dessa frågor ske.

Tillgänglighet i byggnaden upprätthålls genom att åtgärda enkelt avhjälpna hinder. Vid större om- och tillbyggnadsprojekt genomförs mer omfattande tillgänglighetsförbättrande åtgärder.

Nämndmål:

Social hållbarhet genomsyrar vår verksamhet

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 kontorets byggnader försätter och under 2016. 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.

Kontoret kommer också medverka i utvecklingen och genomförandet av olika stadsdelars lokala utvecklingsprogram för att på detta sätt bidra till en socialt hållbar stad.

Under det kommande verksamhetsåret kommer kontoret även ta fram en modell som beskriver samhällsnyttan i investeringsprojekt och en modell för hur kravställning kring socialt ansvar kan ske i kontorets upphandlingar.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel nya upphandlingar med kravställning om vita-jobb-modellen	100 %		År
Antal åtgärder för att förbättra tryggheten i och kring fastigheten och anläggningar med utgångspunkt från kontorets trygghetsmätning 2015	4 st		År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Genomföra "Värdig entré Stadshuset"	2016-01-01	2016-12-31
Medverka i stadsdelarnas lokala utvecklingsprogram	2016-01-01	2016-12-31
Ta fram en modell för hur kravställning kring socialt ansvar kan ske i våra upphandlingar	2016-01-01	2016-12-31
Ta fram en strategi för långsiktig förvaltning och hållbar utveckling av parklekar	2016-01-01	2016-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

I fastighetskontorets uppdrag ingår att förvalta och utveckla unika byggnader till nytta och nöje för stadens invånare. I det arbetet behöver invånarnas synpunkter på stadens publika byggnader tillvaratas för att kunna användas till att förändra och utveckla fastigheterna.

För att stadens invånare ska känna sig välkomna att tycka till om stadens fastigheter behöver kontorets vardagliga arbete präglas av öppenhet, transparens och information. Det ska vara lätt för invånarna att hitta relevant information om ett projekt och att nå fram till ansvarig tjänsteman. Även stadens invånare ska ses som kontorets kund.

I frågor av särskilt intresse för invånarna genomförs mer formaliserade medborgardialoger. Kontoret samarbetar med andra förvaltningar och bolag i frågan om dessa dialoger. Resultatet av en medborgardialog ska alltid återkopplas. Kontoret ska även analysera resultatet av dialogerna utifrån ett könsperspektiv. I enlighet med stadens program för barn- och ungdomskultur "Kultur i ögonhöjd" ska barnens perspektiv tillvaratas i kontorets projekt.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ta fram en handlingsplan för hur stadens program för barn- och ungdomskultur "Kultur i ögonhöjd" ska implementeras i verksamheten.	2016-01-01	2016-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Fastighetskontoret ska, med sina upphandlingar, bidra till en hållbar utveckling av staden. Detta sker genom kravställning i förfrågningsunderlag inom områden som miljö och energieffektivitet samt annat som främjar en långsiktig och hållbar utveckling. För att motverka att oseriösa aktörer tilldelas uppdrag används bland annat "vita-jobb-modellen". Kontoret arbetar även med olika typer av kravställning för att främja den sociala hållbarheten.

Genom att upphandla i konkurrens uppnås kostnadseffektivitet vilket bidrar till en långsiktigt ekonomisk hållbarhet. Nämndens upphandlade leverantörer ska också följas upp så att de följer överenskommen prissättning och leverans, både genom ett ökat fokus på avtalsförvaltning men också genom särskilda revisioner som genomförs under året.

Uppföljning av ekonomi

Nämndens ekonomiska förutsättningar

Budgetsammanfattning

Förslag till budget 2016 uppdelad per avkastningskategori redovisas i bilaga 1. Intäkt- och kostnadsutvecklingen kommenteras efter nedanstående budgetsammansättning.

Fastighetsnämnden	VP	FB	Budget	VP	Avvikelse
Mnkr	2015	2016	2016	2016	VP/Budget 2016
Hyror	1 110,5	1 125,1	1 131,4	1 076,9	-54,5
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	61,6	60,9	60,9	55,9	-5,0
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	53,9	53,7	53,7	52,1	-1,6
Arbeten åt utomstående	7,8	7,6	7,6	9,0	1,4
Reglering av förvaltningsuppdragen	11,1	11,1	11,1	10,8	-0,3
Övriga intäkter	34,5	32,3	32,3	47,7	15,4
Summa verksamhetens intäkter	1 279,3	1 290,7	1 297,0	1 252,3	-44,7
Driftkostnader (drift)	-213,8	-214,1	-214,1	-195,8	18,3
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-100,2	-97,8	-97,8	-91,4	6,4
Felavhjälpande underhåll	-35,4	-39,3	-39,3	-40,2	-0,9
Planerat underhåll förv uppdrag	0,0	0,0		0,0	0,0
Planerat underhåll	-33,5	-33,5	-33,5	-33,9	-0,4
Generell besparing	13,2	0,0	7,1	14,5	7,4
Arbeten åt utomstående	-7,8	-7,7	-7,7	-9,0	-1,3
Reglering av förvaltningsuppdragen	-21,4	-20,9	-20,9	-17,4	3,5
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte	-16,9	-16,9	-16,9	-14,6	2,3
Förvaltningskostnader (OH)	-56,0	-46,0	-43,7	-57,5	-13,8
Fastighetsskatt	-18,9	-18,9	-18,9	-15,2	3,7
Övriga kostnader	-39,2	-31,1	-31,1	-44,3	-13,2
Justering av OH pga adm. interninterna poster				-0,7	-0,7
Summa verksamhetens kostnader	-529,9	-526,2	-516,8	-505,6	11,2
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	749,4	764,5	780,2	746,7	-33,5
Avskrivningar	-334,5	-353,3	-353,3	-339,9	13,4
Resultat efter avskrivningar	414,9	411,2	426,9	406,8	-20,1
Räntekostnader	-177,2	-200,4	-200,4	-160,7	39,7
<i>Varav kreditivräntor*</i>	-22,1	-40,1	-40,1	-20,5	19,6
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	237,8	210,9	226,5	246,1	19,6
Avkastningskrav	-250,0	-227,3	-236,7	-256,3	-19,6
Årets resultat - förändring av Eget kapital (resultat 3)	-12,3	-16,5	-10,2	-10,2	0,0

*) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ägartillskott

Intäkter

Intäkterna minskar med 44,7 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 1 297,0 mnkr samt med 38,4 mnkr mot flerårsbudget 2016 på 1 290,7 mnkr till totalt 1 252,3 mnkr.

Minskningen beror på förändrad självkostnadshyra mot idrottnämnden (-9,4 mnkr) beroende på förskjutning i investeringsprojekt. Avslutade inhyrningar minskar intäkterna (-7,6 mnkr) och följs av minskade kostnader med motsvarande belopp. Ökade vakanshyror ger lägre intäkter (6,3 mnkr) samtidigt som uthyrningsgraden ökar i andra fastigheter. Omförhandlade avtal höjer intäkterna (16,0 mnkr). Större investeringsprojekt som under 2016 går in i genomförandefas minskar intäkterna (-29,0 mnkr). Resterande förändring (-8,4 mnkr) är

mindre justeringar på flertalet fastigheter.

Kostnader

Kostnaderna minskar med 11,2 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 516,8 mnkr samt med 20,6 mnkr mot flerårsbudget 2016 på 526,2 mnkr till totalt 505,6 mnkr.

Avslutade inhyrningar (-7,6 mnkr) och reglering av förvaltningsuppdragen (-3,7 mnkr) minskar kostnaderna. Större investeringsprojekt som under 2016 går in i genomförandefas (-14,5) ger också lägre kostnader. Uppdrag och aktiviteter enligt verksamhetsplanen ökar kostnaderna (+8,5 mnkr) och övriga förändringar (5,9 mnkr) består av flertalet mindre justeringar.

Försäljningsomkostnader

För arbetet med fastighetsförsäljningar faktureras försäljningsomkostnader till stadsledningskontoret. De totala försäljningsomkostnaderna uppgår till 3,2 mnkr i budget 2016 jämfört med 2,4 mnkr i kommunfullmäktiges ram. Skillnad på 0,8 mnkr är främst att hänföra till att kontoret har identifierat ett flertal objekt som bedöms säljbara utifrån stadens försäljningspolicy. Jämfört med tertialrapporten per augusti 2015 beräknas försäljningsomkostnaderna öka med 1,0 mnkr.

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 2016 är 52,8 mnkr jämfört med 57,7 mnkr i kommunfullmäktiges ram 2016. Minskning i intäkterna beror på hyressänkning i Orgelpipan 5, fastigheten Skansen 22 förlorar en kund, samt Södermalm 7:87 (Slussenområdet), då fastigheten är under ombyggnad.

Kostnaderna i VP 2016 är 46,4 mnkr jämfört med 47,9 mnkr i kommunfullmäktiges ram 2016. Minskning i kostnader beror på fastigheten Vasastaden 1:16, där skatten minskar med 1 mnkr samt Södermalm 7:87 där kostnader minskar med 0,7 mnkr.

Inga planerade arbeten åt utomstående på förvaltningsuppdrag.

Kapitalkostnader

Beräkning av kontorets kapitalkostnader avseende investeringar för 2016 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 2016. Avskrivningarna minskar med 13,4 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges ram på 353,3 mnkr och beräknas till 339,9 mnkr. Förändringen beror i huvudsak på förskjutningar i investeringsprojekt. Kontoret beräknar att kostnaden för räntor minskar med 39,6 mnkr och uppgår till 160,8 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 200,4 mnkr.

Flödesräntan beräknas öka från 7,5 mnkr till 10,3 mnkr. Kreditivräntan minskar från 40,1 mnkr till 20,5 mnkr vilket kompenseras genom justerat avkastningskrav.

Avkastningskrav

Fastighetsnämndens avkastningskrav ökar med 19,6 mnkr till 256,3 mnkr till följd av den

minskade kreditivräntan.

Resultat

Resultatet för fastighetsnämndens förslag till budget 2016 uppgår till -10,2 mnkr. Underskottet avser särskilda satsningar som kontoret ska göra under året.

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 7 100 mnkr och kontots saldo per 2015-12-31 beräknas uppgå till 5 770 mnkr.

Enligt VP2016 påverkas limitbehovet av:

- resultaträkningens poster på 580 mnkr netto (-)
- investeringar på 1 336 mnkr (+) och

Det betyder att det finns ett behov av en minskning av limiten från nuvarande nivå till totalt 6 760 mnkr.

Investeringar

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

Totalt summerar de planerade investeringarna 2016 till 1 279 mnkr vilket är lägre än kommunfullmäktiges budget på 1 336 mnkr. Detta beror på att ett par projekt förskjutits i tid. Därutöver äskar nämnden om ytterligare 17 mnkr ur central medelsreserv 4. Det betyder att nämndens totala förslag till investeringsbudget för 2016 uppgår till 1 296 mnkr. Fastighetsnämnden planerar även för ytterligare investeringar där beslut om genomförande ännu inte fattats och som heller inte gått att prioritera inom tilldelade ramar. Detta gäller framförallt projekten Stadsbiblioteket, Nytt tekniskt nämndhus men även Larsboda och Kulturhuset.

De stora investeringsprojekten, redovisade i bilaga 2b (fastighetsnämnden) och 2a (idrottsnämnden), bidrar vart och ett till att uppnå flera av 2016 års nämndmål såsom: Långsiktiga mervärden i fastigheterna genom aktiv fastighetsförvaltning och medverkan i stadsutvecklingen, Klimatsmarta fastigheter för långsiktigt minskad miljöpåverkan, Social hållbarhet genomsyrar vår verksamhet, Långsiktigt tryggad totalekonomi och Säkrad lönsamhetspotential i projekt och i framtida förvaltning.

En skriftlig redovisning av projekten framgår av bilaga 4a (idrottsnämnden) och 4b (fastighetsnämnden).

Inom nämndens budget ingår ett antal projekt i tidiga skeden där det fortsatt råder osäkerhet och som kan medföra ytterligare förskjutningar och prognosförändringar under 2016. Skälen till de omfattande tidsförskjutningarna i olika projekt varierar och beror bland annat på långa plan- och bygglovsprocesser, brist på anbud i olika upphandlingsprocesser, överklaganden av tilldelningsbeslut och inkomna anbud som överskrider kalkylerade produktionskostnader. Fastighetskontoret har dock under hösten 2015 genomfört en analys i syfte utveckla kontorets planeringsprocess för att begränsa tidsförskjutningarna i olika projekt beroende på

ovanstående. Utvecklingen av planeringsprocessen har även syftat till att skapa en flexibilitet för omplanering om så fordras under verksamhetsåret 2016 och framåt. Det relativt stora antalet projekt i planeringsskede medför även en risk för förgävesprojektering.

Erfarenhet och historik visar som framgår av ovan att investeringsutfallet för planerade projekt, totalt sett, inte faller ut till 100 % under planerat verksamhetsår. För att säkerställa en leverans motsvarande tilldelade ramar planerar kontoret mot denna bakgrund för en högre produktionstakt än vad de tilldelade ramarna medger. En riskbedömning har gjorts av hela investeringsportföljen och baserat på denna bedömning har en procentuell riskfaktor beräknats och lagts in i respektive nämnds förslag till investeringsbudget. Omprioriteringar kommer att göras löpande under verksamhetsåret för att säkerställa leverans i nivå med tilldelade budgetmedel. För att säkerställa detta görs prognosuppdateringar på månadsbasis löpande under året vilka rapporteras i kontorets månadsrapport.

Fastighetskontoret genomförde under 2014 en kartläggning av det eftersatta underhållet i de fastigheter och anläggningar kontoret ansvarar för. Inventeringen har utgjort ett underlag för såväl underhålls- som investeringsplaneringen för verksamhetsåret 2016 och framåt.

Idrottsinvesteringar

Investeringsbudgeten för idrottsanläggningarna ingår som en specificerad del i fastighetsnämndens budget. Idrottsnämnden ansvarar för prioriteringar inom tilldelad ram avseende de investeringar som planeras i idrottsanläggningarna.

De planerade investeringarna i idrottsanläggningarna uppgår 2016 till totalt 633 mnkr. Av dessa utgör 169 mnkr nyinvesteringar och 216 mnkr reinvesteringar (ombyggnationer). Till detta kommer reinvesteringar på 25 mnkr och en utökad ram på totalt 223 mnkr. Den utökade ramen omfattar även ersättningsinvesteringar på totalt 13 mnkr.

Sett ur ett genusperspektiv varierar andelen av investeringsmedlen för nya investeringar (anläggningar) mellan 50/50 och 70/30 till pojkarnas fördel under den kommande femårsperioden. Under 2019, då den procentuella fördelningen är 70/30, ingår bland annat investeringar i skridsko- och bandyhall samt konstgräs och teknikhall för fotboll. I dessa investeringar beräknas könsfördelningen till cirka 80 procent pojkar/män och 20 procent flickor/kvinnor.

För den totala investeringsportföljen är det ingen större skillnad i hur den procentuella fördelningen ser ut mellan åren den kommande femårsperioden. Detta beror framför allt på att det ligger ett större reinvesteringsbehov i stadens ishallar under slutet av perioden. Den procentuella fördelningen för ishallar ligger på cirka 90 procent för pojkar/män och 10 procent flickor/kvinnor.

Det är av största vikt att säkerställa en leverans av den ”idrottsmiljard” som stadens politiska ledning redovisade i budget 2015 för perioden 2015-2018. I tertialrapport 2 2015 aviserade fastighetskontoret att kontoret avser begära ombudgetering till 2016 för de projekt som av olika skäl inte kommer att kunna genomföras under 2015. Denna avisering kvarstår och kontoret kommer mot denna bakgrund att i verksamhetsberättelse 2015 begära ombudgetering av totalt 120 mnkr avseende idrottsinvesteringar.

Ombudgeteringen avser bland annat:

- Högdalens sim- och idrottshall
- Tallkrogens skridsko- och bandyhall

Kontoret aviserar även om ombudgetering av 3,5 mnkr för projekt Åkeshovs sim- och idrottshall, 5 mnkr för ersättningsinvestering (Stadshagens IP) på 5 mnkr, 22 mnkr för projekt Grimsta läktare och 24 mnkr för projektet Enkla hallar (Grimstaskolan) i verksamhetsberättelsen för 2015.

Fastighetskontorets investeringar

Investeringar i de anläggningar som inte ingår i idrottsnämndens investeringar uppgår totalt till 1 646 mnkr 2016. Av dessa avser 300 mnkr investeringar inom ram varav 110 mnkr avser reinvesteringar. Den utökade ramen uppgår till 346 mnkr vilket är 57 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget. Sänkningen beror på tidsförskjutningar avseende projekt Gasklockan 2, Medborgarhuset och Liljevalchs konsthall. För de två förstnämnda projekten innebär tidsförskjutningen en senareläggning och i det sistnämnda fallet en tidigareläggning gentemot kommunfullmäktiges budget för 2016. Budgetförslaget för Liljevalchs konsthall överensstämmer med denna tidigareläggning med det genomförandebeslut som fastighetsnämnden fattat avseende projektet i oktober 2015 och som kommer att behandlas i kommunfullmäktige under våren 2016.

Kontoret aviserar också om ombudgetering avseende projekt Östermalmshallen på 15 mnkr till 2016 och 30 mnkr till 2017 i verksamhetsberättelsen för 2015.

I huvudsak ska nämndens samtliga projekt finansieras genom den avkastning de ger. I varje investeringsbeslut måste en analys genomföras som belyser investeringens påverkan på fastighetskontorets totalekonomi, både under investeringsprojektets genomförande och i det framtida driftsskedet. Genomförandet av vissa investeringar innebär dock ett intäktsbortfall för fastighetskontoret som får påverkan på kontorets resultat under byggtiden. För år 2016 uppgår detta belopp till 14,5 mnkr och avser projekten Östermalmshallen, Liljevalchs konsthall, Medborgarhuset och Stadsmuseet.

Investeringar utanför budget

Inga investeringar utöver de som inryms inom kommunfullmäktiges budgetram ingår i budgetförslaget. Redan under 2016 kan dock ytterligare medel behöva tillskjutas beroende på kommande beslut avseende Nytt tekniskt nämndhus och Stadsbiblioteket. Ytterligare projekt som redovisas i avsnittet investeringar utanför budget är Slakthusområdet/Larsboda, Skansen 23 (Kulturhuset), Spelbomskan 13 och 3 (Stadsbiblioteket) samt Förvaltningsbyggnad i Tensta.

Central medelsreserv

Kontoret äskar utöver ovan redogjorda investeringsplan för medel ur Central medelsreserv 4, omfattande klimatinvesteringar och tillgänglighetsåtgärder.

Ansökan avseende klimatmedel (se bilaga 11a-11d) avser:

	2016	2017
Skansen 23	5 mnkr	5 mnkr
Åkeshov sim- och idrottshall	2 mnkr	6,3 mnkr

Ansökan avseende tillgänglighetsinvesteringar avser ”Värdig entré stadshuset”. Att hitta en lösning för att skapa en tillgänglighetsanpassad entré till stadshuset från borgargården har varit föremål för utredning i snart 10 år. Redan 2005 väcktes frågan om ökad tillgänglighet till lokaler i Stadshuset för personer med funktionshinder. Detta som ett mål för att uppfylla

stadens ambition att bli världens mest tillgängliga huvudstad. Mycket har gjorts för att underlätta tillgängligheten inne i Stadshuset med hissar och ramper. Stora ansträngningar och många förslag har också tagits fram för att hitta en lösning för entrén från borgargården. Hösten 2013 fick Fastighetskontoret ett uppdrag att i tidigt skede hitta en lösning. Sedan dess har olika alternativ varit föremål för utredning, dessa har studerats och förankrats med berörda intressenter utan att enlighet runt en lösning har kunnat nås. Fastighetskontoret har reserverat medel inom tilldelad investeringsram både 2014 och 2015 utan att projektet kommit till ett genomförande. Projektet är nu föremål för bygglovsansökan och förhoppningen är att ett genomförande ska kunna ske under 2016

Fastighetskontoret äskar mot denna bakgrund medel ur central medelsreserv 4 på totalt 10 mnkr för att kunna genomföra projektet under 2016.

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 157 mnkr 2016.

Försäljningar år 2016 förväntas ske till en total köpeskilling om cirka 550 mnkr fördelat på 10-talet planerade transaktionsprojekt. Antalet försäljningar kan dock variera beroende av eventuella avstyckningar från större stamfastigheter etcetera.

Budgetjusteringar

Nämnden föreslår inga budgetjusteringar.

Omslutningsförändringar

För specifikation av omslutningsförändringar hänvisas till bilaga 5.

Övrigt

Under 2016 kommer enligt nu gällande planer projekten Östermalmshallen, Liljevalchs konsthall, Medborgarhuset och Stadsmuseet gå över i genomförandefas. Detta innebär att kontoret förlorar ett totalt nettoöverskott på dessa fastigheter under 2016 om 14,5 mnkr. Prognosen avseende resultatpåverkan kommer att uppdateras i samband med tertiärrapport 1.

Kontoret kommer i samband med framtagandet av flerårsbudget 2017-2019 göra en fördjupad

ekonomisk analys på kort och lång sikt av effekterna på resultatbudgeten till följd av genomförandet av ett antal större investeringsprojekt. De projekt som i första hand avses är Östermalmshallen, Liljevalchs konsthall, Medborgarhuset, Stadsmuseet, Kulturhuset och Stadsbiblioteket.

Särskilda redovisningar

Fastighetsnämndens EU-positionsrapport

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-positionsrapport dels vikten av direkt påverkansarbete, dels att aktivt använda stadens samarbetsorganisationer; Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), Stockholmsregionens Europaförening (SEF) samt Eurocities. Fastighetskontoret har för avsikt att påverka genom alla tre kanaler. 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 arbetet 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

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 avtalsprocess för smarta lösningar med vidare planering av genomförande, mätning och uppföljning.

Aktuella EU-ansökningar

Fastighetskontoret avser att, genom InterReg finna ett samarbete inom Östersjöregionen i syfte att genom kunskaps- och erfarenhetsutbyte utveckla lösningar på gemensamma problem inom hållbarhetsområdet. Inom ramen för Central Baltic har kontoret tillsammans med staden Aluska i Lettland skickat in en ansökan om att erhålla EU-medel för att utveckla Sturehofs slott till ett lärocentrum för vatten. Vid positivt besked kommer arbetet att påbörjas med en gemensam workshop. Därefter påbörjas planeringen inför det fortsatta arbetet. Kontoret undersöker också möjligheterna till en gemensam EU-ansökan inom organisationen World Union of Wholesale Markets (WUWM) gällande torghandel.

Aktiviteter

Nämnden ska i verksamhetsplan 2016 klargöra hur den kommer att genomföra det verksamhetsspecifika EU-positionsrapporten 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.

Kvalitetsarbete

Fastighetskontoret är sedan hösten 2013 ISO-certifierat enligt standarderna 9001 (kvalitet) och 14 001 (miljö). I kontorets ledningssystem är det gemensamma arbetssättet dokumenterat och till de ingående processerna är kontorets styrande och stödjande dokument kopplade. Metodiken för kvalitetsutvecklingen av arbetssättet är i enlighet med standarderna ”ständiga förbättringar”. Under 2015 har en gemensam projektmodell tagits fram för kontoret som nu är under implementering. Projektmodellen överensstämmer med stadens SSIP modell. Enligt ovan nämnda standarder ska ledningssystemets högsta styrande dokument vara en policy för respektive område. Förslag till kvalitets- och miljöpolicy framgår av bilaga 9 respektive bilaga 10.

Under 2015 har för första gången även två av kontorets enheter tävlat i stadens kvalitetsutmärkelse. Enheterna från framtagningen av dessa tävlingsbidrag och återkopplingen från respektive utvärderingsteam utgör nu underlag för ett fortsatt utvecklingsarbete.