

2016-01-22

HandläggareAnna Grönvall
08-508 269 16
anna.gronvall@stockholm.se**Till**Fastighetsnämnden
2016-02-02

Verksamhetsberättelse med bokslut 2015

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2015.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna verksamhetsberättelse och bokslut 2015 till kommunfullmäktige.
3. Fastighetsnämnden äskar om att få ombudgetera investeringsmedel från 2015 till 2016 med 137,1 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
4. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att nämndens avkastningskrav justeras ner med 149,8 mnkr till 100,2 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
5. Fastighetsnämnden beslutar att avsluta styrande dokument i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
6. Fastighetsnämnden godkänner för egen del slutrapporten avseende Skridsko- och bandyhall på Tallkrogens bollplan och förslaget att avbryta projektet.
7. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige hemställa om godkännande av redovisningen och att kommunfullmäktige beslutar att avbryta projektet Skridsko- och bandyhall på Tallkrogens bollplan.
8. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Åsa Öttenius
FörvaltningschefAnn-Sofie Chudi
Avdelningschef**Fastighetsnämnden**
Administrativa avdelningenHantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Bilagor

1. 1 a-d Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen
2. Balansräkning
3. Investeringsutgifter
4. Nyckeltalsanalys
5. Leasing
6. Försäljning, köp, övertagande, nedskrivning
7. Uppföljning Internkontroll 2015
8. Större investeringsprojekt
9. Uppföljning av jämställdhets- och mångfaldsplan
10. Bassängbadsstrategi
11. Hyressättning av förenings- och kulturlokaler
12. Strategi för kompetensförsörjning
13. Personalbokslut
14. Skridskohall på Tallkrogens BP slutrapport
15. Utdrag ur förvaltningsgruppens protokoll

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys.....	5
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål.....	6
1. Ett Stockholm som håller samman	6
1.5 Stockholm är en stad som håller ihop, med trygga och levande stadsdelar	6
1.7 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	8
2. Ett klimatsmart Stockholm	9
2.1 Stockholm är klimatneutralt	9
2.2 Transporter i Stockholm är hållbara	15
2.3 Stockholm har ren luft och rent vatten	16
2.4 Det är enkelt att välja en miljövänlig livsstil.....	16
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	16
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion.....	17
3.2 Företag väljer att etablera sig i Stockholm	17
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	20
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	21
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	23
4.1 Stockholm är fritt från diskriminering.....	23
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	24
4.3 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till mänskliga rättigheter och barnkonventionen	28
4.4 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld	28
4.5 Stockholm är en tillgänglig stad för alla	29
4.6 Stockholm är en demokratisk stad där medborgarna har inflytande	29
4.7 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	29
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	30
Uppföljning av ekonomi.....	31
Analys av resultaträkning – uppföljning av driftbudget.....	31
Investeringar	34
Försäljningar av anläggningstillgångar	35
Ombudgeteringar	35
Analys av balansräkning	35
Övrigt	36

Synpunkter och klagomål.....	36
Övrigt.....	37

Bilagor

1. 1 a-d Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen
2. Balansräkning
3. Investeringsutgifter
4. Nyckeltalsanalys
5. Leasing
6. Försäljning, köp, övertagande, nedskrivning
7. Uppföljning Internkontroll 2015
8. Större investeringsprojekt
9. Uppföljning av jämställdhets- och mångfaldsplan
10. Bassängbadsstrategi
11. Hyressättning av förenings- och kulturlokaler
12. Strategi för kompetensförsörjning
13. Personalbokslut
14. Skridskohall på Tallkrogens BP slutrapport
15. Utdrag ur förvaltningsgruppens protokoll

Sammanfattande analys

Fastighetskontoret gör bedömningen att merparten av inriktningsmål, nämndmål samt mål för respektive verksamhetsområde för 2015 har uppfyllts. Detta bygger på en samlad bedömning avseende respektive mål, däremot finns det vissa aktiviteter och indikatorer som inte har uppfyllts under året. Många av aktiviteterna är överförda till verksamhetsplan 2016 för fortsatt arbete. Nämndens driftbudget har hållits med mindre avvikelse, däremot finns det en stor avvikelse på investeringsbudgeten eftersom flera stora projekt skjutits framåt i tiden.

Kontorets ekonomiska utfall

Det ekonomiska utfallet för 2015 visar ett överskott på 1,2 mnkr. Nämndens budget för året var -12,3 mnkr, och prognosen i Tertialrapport 2 var 0,0 mnkr. Utfallet är således 13,5 mnkr bättre än budget.

Det slutliga avkastningskravet för 2015 uppgår till 100,2 mnkr vilket är 149,8 mnkr mer än i budget. Avvikelsen är huvudsakligen hänförlig till kommunfullmäktiges beslut att avbryta fortsatta arbeten med Park 1.

Intäkterna ökade under året med 19,3 mnkr brutto jämfört med budget 2015. Merparten beror på ökat arbete åt utomstående.

Planerat underhåll uppgick till 37,3 mnkr vilket är 3,8 mnkr mer än budget. Det felavhjälpande underhållet uppgick till 41,6 mnkr vilket är en minskning jämfört med föregående år om cirka 5 %. Fastighetskontoret har som mål att genom effektiv och proaktiv underhållsplanering årligen sänka kostnaderna för felavhjälpande underhåll med just 5 %.

Kostnaderna för media är betydligt lägre än i budget, vilket huvudsakligen beror på mildt klimat och effekter från tidigare genomförda energieffektiviserande åtgärder.

Investeringsutgifterna för 2015 uppgår netto till 780,1 mnkr, vilket är 507,9 mnkr lägre än verksamhetsplanen på 1 288 mnkr. Huvudsakligen avser avvikelsen mot budget tidsförskjutningar i projekten Grimsta läktare, Högdalen sim- och idrottshall, Åkeshovs sim- och idrottshall, nytt tekniskt nämndhus, gasklockan och uppförandet av fem nya enkla idrottshallar. Fastighetsnämndens projekt inom ram beräknas underskrida budget med 5,2 mnkr, detta till följd av ett antal unika omständigheter som inte kunnat förutspås.

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 har fastighetskontoret under året arbetat aktivt tillsammans med andra förvaltningar för att bidra till att minska skillnader i hälsa, ekonomiska förutsättningar och sysselsättning mellan olika delar av staden.

KF:s mål för verksamhetsområdet:



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

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontorets bidrag till ett Stockholm som håller ihop har utgått ifrån 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 har under året haft en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder i syfte att säkerställa att lokalerna ska vara väl anpassade för den verksamhet som bedrivs i dem. Ett exempel på detta är den utredning kring konstnärsateljéer kontoret genomfört i syfte att säkerställa goda lokaler för stadens konstnärer.

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 har kontoret under året arbetat i stadens samtliga stadsdelar med att utveckla och skapa nya platser för bland annat kultur, idrott och rekreation. På detta sätt har kontoret bidragit i arbetet med att skapa en sammanhållen stad, med trygga och levande stadsdelar. Ett nytt utomhusbad på Järva, en framtida utveckling av Vällingbytorget samt utveckling av området kring Medborgarplatsen kopplat till utvecklingen av Medborgarhuset är exempel på kontorets bidrag till måluppfyllelse.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA	100 %	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 av lokaler ska fastighetskontoret vara en aktiv fastighetsförvaltare och verka för att god kvalitet upprätthålls i de lokaler, byggnader och anläggningar som staden behöver för sina verksamheter. Målsättningen under året liksom tidigare år har varit att i samklang med stadens utveckling förädla och utveckla nämndens fastighetsbestånd. En aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen har under året inneburit både strategiska försäljningar och förvärv av fastigheter som till exempel försäljningen av Kvarnberget 1 och Nacka Erstavik 6:12 samt köp av bostadsrättslägenheter för förskolor och LSS-boenden till stadens stadsdelsförvaltningar. Under året har även diskussioner om en rad fastighetsförsäljningar påbörjats, så som exempelvis Fatburen 2, Kvarnberget 6 och Vätö 16. Målsättningen har varit att uppnå en ändamålsenlig lokalförsörjning genom strategisk planering med fokus på de fastigheter som nämnden långsiktigt ska äga. De fastigheter som staden har projekterat för att antingen bygga eller bygga om ska vara flexibla, så att de kan anpassas till olika typer av verksamheter efter behov.

Kontoret har under året fortsatt sitt samarbete med olika aktörer för att bidra till utvecklingen av ett mer levande stadsrum. Exempel på detta är utvecklingen av Slakthusområdet. Även projekten Östermalmshallen, Liljevalchs konshall, Stadsmuseet, Medborgarhuset och Stadsbiblioteket är utvecklingsarbeten som kontoret under året arbetat med och som bidrar till måluppfyllnaden.

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Inventera lokaler för kulturändamål i ytterstaden	2015-01-01	2015-12-31	
Analys En nulägesanalys har genomförts tillsammans med kulturförvaltningen. Samtliga byggnader med konstnärateljéer har specialstuderats under året.			

✓	Ta fram en pilotmodell för nybyggnation av parklekar tillsammans med stadsdelsförvaltningarna	2015-01-01	2015-12-31
Analys En analys av nuläget har genomförts och en handlingsplan för fortsatt arbete har tagits fram i samråd med exploateringskontoret, trafikkontoret samt Enskele-Årsta-Vantör, Skarpnäck och Östermalms stadsdelsförvaltningar			
✓	Ta fram en plan för var i vårt fastighetsbestånd justeringar av detaljplan behöver göras	2015-01-01	2015-12-31
Analys En plan för detta har tagits fram.			
✓	Ta fram fem stycken fastighetsutvecklingsplaner	2015-01-01	2015-12-31
Analys Fastighetsutvecklingsplaner för Ängbybadet, Riddersvik, Lilla Sickla, Eriksdalsbadet och Dihlströmska längan har tagits fram. För Eriksdalsbadet och Riddersvik har arbetet skett i samverkan med pågående program- och detaljplanearbete.			
✓	Ta fram kalkylerbara typhandlingar för LSS-boende, parklekar och förskolor	2015-01-01	2015-12-31
Analys Kalkylerbara typhandlingar för LSS-boende och förskolor är framtagna och kommer att implementeras under 2016.			
✓	Ta fram riktlinjer för kravställning vid köp av till exempel lägenheter för LSS-boende	2015-01-01	2015-12-31
Analys Riktlinjer för kravställning vid köp av till exempel lägenheter för LSS-boende och förskolor är framtagna och kommer att implementeras under 2016.			
▶	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	2016-12-31
Analys En process för tidigt skede är framtagna och kommer att utvecklas under året. <i>Vad gäller, rutin eller process, ska implementeras under 2016?</i>			
✓	Utredning av framtida användning av Sickla gård	2015-01-01	2015-12-31
Analys Fastighetskontoret har under året utrett framtida användning av Sickla gård (Lilla Sickla). En teknisk genomgång har gjorts och en fastighetsutvecklingsplan har tagits fram.			

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 har under året tillsammans med kultur- respektive idrottsförvaltningen arbetat med att tillgodose att det finns möjlighet till olika fritidsaktiviteter över hela staden. Den geografiska prioriteringen och verksamhetens inriktning ansvarar kultur- respektive idrottsförvaltningen för. Fastighetskontoret ansvarar för att lokalerna uppfyller verksamhetens behov. 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. Under året har två enkla idrottshallar färdigställt på Sättra IP och i Vinterviken. Planering pågår för en tredje vid Grimstaskolan. Upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall har påbörjats. Stadsmuseet är under ombyggnad och Liljevalchs konsthall ut- och ombyggnad övergår under 2016 i genomförandeskede.

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	
<p>Analys</p> <p>Under året har idrottsförvaltningen sammanställt de framtida verksamhetsbehov som finns och kommer att uppstå i nya bostadsområden eller på grund av förtätningar inom olika geografiska områden. Fastighetskontoret har utgått från detta vid planering av reinvesteringar och underhållsbehov i befintliga anläggningar. Kontoret har utgått från de befintliga byggnadernas nuvarande status. Ny- och reinvesteringar har vägts samman till en strategi för upprustning av badbassängsanläggningar. Strategin redovisas i bilaga 10.</p>			

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 energiförsörjning av byggnader och transporter ska minska. Vid nybyggnation ska hänsyn tas till miljöpåverkan vid materialval och transporter. Energin som används ska i allt högre grad vara förnybar och material som används vid ombyggnader och drift ska vara återvinningsbara. Den miljömässiga påverkan av kontorets fastighetsförvaltning ska minimeras och förbättring ska ständigt ske i miljöfrämjande riktning. Kontoret har under året fortsatt arbetet med att utveckla urbana odlingar, ekosystemtjänster, driftoptimering, förnybar energi, gröna hyresavtal, miljöcertifiering. För att samla fastighetsägare i staden för att nå långsiktiga, gemensamma och klimatsmarta mål driver staden "Stockholms stads forum för hållbara fastigheter".

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 energieffektivisering och miljöklassning av de mest resursförbrukande byggnaderna arbetar kontoret med att minska fastighetsbeståndets 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 taktyper för solceller och/eller gröna tak. En inventering av stadens tak har mot denna bakgrund



genomförts i samarbete med miljöförvaltningen under året.

Ju fler besökare en verksamhet har desto bättre möjlighet ska finnas att nyttja kollektiva transporter, cykel eller gång för besök. 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 framtagande som ett stöd i detta arbete. Gröna hyresavtal med kunder är ytterligare ett steg mot att nå de klimat- och miljömål som staden har satt upp. En utvärdering av redan ingångna gröna hyresavtal har genomförts under året i syfte att vidareutveckla formen för dessa avtal.

Kontorets använder miljöbilar i sitt dagliga driftarbete. Tjänsteresor inom tullarna sker oftast kollektivt, med cykel eller gång.

Redovisning av energiförbrukning nedan fick en ny definition 2015. Enligt den tidigare definitionen som anges i Stockholms miljöprogram 2012-2015 är årets nyckeltal för elanvändning per kvadratmeter 88 kWh/kvm och årets normalårskorrigerade energianvändning per kvadratmeter (värme, kyla och el) sammantaget 224 kWh/kvm.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad	0	0	0 %	tas fram nämnd/styrelse	2015
Analys Större ombyggnad av lokal innebär att kostnaden är minst 15 000 kr per kvm, exklusive moms. 2 000 kr per kvm för ventilationsprojekt.					
  Elanvändning per kvadratmeter	31,09 kwh/kvm	84,21 kwh/kvm	34 kwh/kvm	32 kWh	2015
Analys Elförbrukningen är lägre än beräknat dels för att kylenergianvändningen var lägre, dels på grund av sval sommar och dels genom energieffektiviseringar. <i>Anmärkning: periodens utfall för VB 2014 är inte jämförbart med årets utfall då inte samma beräkningsgrund användes</i>					
  Energianvändning per m2	170,26 kWh/m2	212,73 kWh/m2	167 kwh/m2	160 kWh	2015
Analys Årets energianvändning har haft en lägre faktisk värmeförbrukning men med normalsårskorrigerig i nivå med förväntad. Elförbrukningen är lägre än förväntad, se ovan. <i>Anmärkning: periodens utfall för VB 2014 är inte jämförbart med årets utfall då inte samma beräkningsgrund användes.</i>					

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 I samverkan med miljöförvaltningen lät kontoret under våren genomföra en studie kring solenergi på stadens egna byggnader. Studien påvisar bland annat att en potential om drygt 700 000 kvm takyta är lämplig för installation av solcellsanläggningar varav 180 000 kvm förvaltas av fastighetskontoret. Tre idrottsanläggningar studerades mer i detalj och på dessa tak är det lämpligt med solcellsanläggningar på sammanlagt 804 kvm och installerad toppeffekt på 117,25 kW.			

Nämndmål:

En långsiktigt minskad miljöpåverkan




 Uppfylls helt




Analys

Stadens mål är att vara fossilbränsleffritt år 2040. Vid nybyggnation ska hänsyn tas till miljöpåverkan vid materialval och transporter i samband med byggnationen. Stockholms stad ska minska sina utsläpp av ämnen som påverkar klimatet. Energi-, transport och stadsplanering ska stödja en hållbar utveckling.




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 ny- och ombyggnader och drift ska vara återvinningsbar. Den miljömässiga påverkan av kontorets fastighetsförvaltning ska minimeras och en utveckling sker ständigt i den riktningen. Kontoret har under året fortsatt arbeta aktivt med att utveckla urbana odlingar, ekosystemtjänster, driftoptimering av befintliga anläggningar, omställning till förnybar energi, tecknande av gröna hyresavtal och miljöcertifiering.

För att samla fastighetsägare i staden med målet att nå långsiktiga, gemensamma och klimatsmarta mål har fastighetskontoret under året fortsatt utveckla arbetet tillsammans med andra fastighetsägare inom "Stockholms stads forum för hållbara fastigheter".

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal byggnader där koldioxidutsläpp beräknas avseende energianvändning (görs på de byggnader med störst energianvändning)	100		100		2015
 Antal miljöklassade byggnader	49		49		2015
Analys Kontoret har nu nått målet att miljöklassa 100 byggnader under tre år. Av årets 49 har inte alla fått sin certifiering från BREEAM ännu, men allt underlag för certifiering är klart. Kontoret bedömer nu att inga fler byggnader bör certifieras utan certifieringen bör ske i större ombyggnadsprojekt. Den befintliga certifieringen ska analyseras och resultatet kommer att ligga till grund för investerings- och underhållsplanering. Arbetet har krävt stora interna och externa resurser. BREEAM in use certifieringarna tjänar bäst som underlag för förbättringsarbete i det allmänna förvaltningsarbetet.					
 Antal nya installationer för förnybar energi	3		3		2015

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Analys					
Solcellsanläggning på Enskedehallen har färdigställt under året och levererar mellan 15 000 och 20 000kWh el per år. Ett arbete pågår för att kunna använda överskottsvärme från Hötorgshallens kylutrymmen till uppvärmning i lokaler i Kulturhuset. Likaså tas återvunnen värme från kylmaskiner i slakthusområdet tillvara skickas in på fjärrvärmenätet, så kallad öppen fjärrvärme.					
	Antal pilotprojekt för urbana odlingar och ekosystemtjänster	3	3		2015
	Uppföljning att hantering av byggavfall sker i våra projekt på över 10 Mnkr	100 %	100 %		2015
	Vid drift, ombyggnad och nybyggnad tillämpas Byggarubedömningen	100 %	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 fortsatt arbetat med att minska byggnaders miljöpåverkan. Under året har kontoret intensifierat sitt arbete med urbana odlingar, ekosystemtjänster, driftoptimering, förnybar energi, gröna hyresavtal, miljöcertifiering samt "Stockholms stads forum för hållbara fastigheter".			
	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			
I samverkan med miljöförvaltningen har kontoret under våren genomfört en studie kring solenergi på stadens egna byggnader. Studien påvisar bland annat att en potential på drygt 700 000 kvm takyta som är lämplig för installation av solcellsanläggningar varav 180 000 kvm förvaltas av fastighetskontoret. Tre idrottsanläggningar studerades mer i detalj och på dessa tak är det lämpligt med solcellsanläggningar på sammanlagt 804 kvm och installerad topeffekt på 117,25 kW.			
	Genomföra LCA-analyser i alla nystartade byggprojekt över 10 mnkr.	2015-01-01	2015-12-31
Analys			
En modell för LCA-analyser har tagits fram och används i några pilotprojekt. En utvärdering av modellen kommer därefter genomföras innan implementering av modellen kan ske i samtliga projekt över 10 mnkr.			
	Ta fram en rutin för uppföljning och utvärdering av gröna hyresavtal.	2015-01-01	2015-12-31
Analys			
Kontoret har under senare år ingått gröna hyresavtal med kunder bland annat på Slakthusområdet. För att öka antalet gröna avtal hos andra kunder har kontoret under året skapat en rutin för hur uppföljning av gröna avtal ska genomföras.			

II	Ta fram långsiktig plan för ekosystemtjänster i urban miljö.	2015-01-01	2015-12-31
Analys			
Fastighetskontoret har deltagit i det stadsövergripande arbetet med att ta fram en strategi för stadens arbete med ekosystemtjänster och grönytekomensation.			
Syftet med strategin är att skapa ett fundament för att tillvarata och utveckla ekosystemtjänsters värde i samhällsplanering och stadsutveckling. Strategin ska stödja stadens samtliga verksamheter såväl vid nybyggnation som när befintlig miljö utvecklas och förvaltas. När väl den stadsövergripande strategin är antagen kan fastighetskontoret integrera denna i sin verksamhet.			
	Utvärdera genomförd driftoptimering i fyra byggnader.	2015-01-01	2015-12-31
Analys			
Utvärdering har skett i enlighet med fastighetskontorets energiplan som omfattar arbetsmetodik med checklistor och mallar får genomförande och uppföljning. Fastigheternas tekniska system som reglerar inneklimat kontrolleras och systemens energianvändning optimeras och funktionen säkerställs. De fyra fastigheter som utvärderats är Beridarebanan 10, Klamparen 7, Vågskvalpet 2 och Eldkvarnen 1. Sammantaget minskad fjärrvärmeförbrukning med 450 MWh per år till ett värde av 400 000 kr samt minskad fjärrkylförbrukning med 250 MWh per år till ett värde av 150 000 kr. Driftoptimering är ett kontinuerligt arbete som kommer fortsätta under kommande år.			
	Utvärdera genomförda satsningar på effektivare belysningsteknik ur ett energiperspektiv.	2015-01-01	2015-12-31
Analys			
Uppföljning av installationer av effektivare belysningsteknik i fastigheterna Konsthallen 1, Eldkvarnen 1 Grenå 3 och Sturen Minsta 1 (Liljevalchs, Stadshuset och två brandstationer) visar att elbehovet har minskat med sammanlagt 70 000 kWh per år. Det motsvarar en kostnadsbesparing för staden i nuvarande elkraftkostnadsläge cirka 65 000kr per år. Erfarenheterna utgör underlag för kontorets fortsatta utveckling inom området.			
	Vidareutveckla Stockholms stads forum för hållbara fastigheter.	2015-01-01	2015-12-31
Analys			
Intresset för "Stockholms stads forum för hållbara fastigheter" har under året fortsatt att växa. Det är sammanlagt 19 fastighetsägare/-förvaltare som under året, under fastighetskontorets ledning, tagit fram en handlingsplan som konkretiserar hur den gemensamma visionen "Stockholm - hållbarhetens huvudstad" ska uppnås.			

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 hålla staden ren, trygg, säker och tillgänglig. Det ska finnas belysning och skyltning vid byggnaderna och entréerna ska vara tydliga, inbjudande och trygga. Genom samarbete med andra aktörer kan området kring byggnaderna bli mer levande, skymmande vegetation och mörka prång ska undvikas. I samband med de trygghetsronderingar kontoret genomfört under året runt olika byggnader har olika kontroller genomförts. En uppföljning har även gjorts av hur besökare upplever närmiljön vid kontorets publika byggnader. Vid kontakter med hyresgäster sker en löpande uppföljning av dessa frågor.

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

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel medborgare som upplever trygghet i och omkring ett urval av kontorets publika lokaler	80 %		70 %		2015
Analys Trygghetsmätningar har genomförts med enklare besökarintervjuer och några mer djupgående personalintervjuer. Mätningar har gjorts vid Kulturhuset, Stadsbiblioteket, Medborgarhuset, Eriksdalsbadet och Sättra Ridhus. Sammanlagt har drygt 1 000 personer tillfrågats. Utfallet från undersökningen visar att tryggheten i lokalen (85 % upplevs trygga) är något större än tryggheten i närområdet runt lokalen (75 % upplevs trygga).					
 Antal genomförda eller initierade åtgärder för att skapa en tryggare utomhusmiljö kring kontorets publika lokaler	10		10		2015
 Antal åtgärder i kontorets publika lokaler för att uppfylla stadens krav på enkelt avhjälpna hinder	10		10		2015
Analys Tillsammans med rådet för funktionshinderfrågor har kontoret arbetat med en bevakningslista där aktuella frågor och uppkomna problem följs upp och åtgärdas. Driftpersonal gör i samband med sina driftronderingar kontroller hur miljön ser ut runt kontorets byggnader. Åtgärder genomförs om behov finns.					

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra projekt "värdig entré" i Stadshuset	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Fastighetskontoret har tagit fram ett antal olika förslag för utformning av ny ramp till Stadshuset. Efter samråd med skönhetsrådet och stadsantikvarien valde kontoret att gå vidare och söka bygglov för att tillgängliggöra entrén med en ny ramp i sten. Då stadsbyggnadskontoret inte önskade gå vidare med förslaget, utan återigen ville undersöka möjligheterna att utforma rampen i stål istället, har projektet stoppats i väntan på att ett nytt förslag kan tas fram.			
 I samråd med Skarpnäck stadsdelsförvaltning medverka i utvecklingen av Flatens friluftsområde	2015-01-01	2016-03-31	Avvikelse
Analys En arbetsgrupp med deltagande från Skarpnäcks stadsdelsförvaltning, utbildningsförvaltningen, miljöförvaltningen och idrottsförvaltningen har under året bildats. Ett första gemensamt utkast för fortsatt utveckling av Flatens friluftsområde kommer att tas fram för beslut under första kvartalet 2016.			
 Initiera en tydlig trygghetsatsning kring tre av våra idrottsanläggningar i samarbete med andra interna och externa aktörer	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Trygghetsatsningar har initierats kring tre idrottsanläggningar, Gubbängens IP, Åkeshovshallen och Nälstabadet. Projekten är påbörjade och kommer att fortsätta under 2016.			
 Initiera och delta i utredningar om torg som kulturella mötesplatser	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Kontoret har under året deltagit i utvecklingen av Normalmstorg. Kontoret har även haft dialog med trafikkontoret och kommunala och privata fastighetsägare angående Vällingby torg för att ta fram ett koncept för torgets fortsatta utveckling. Ett förslag har också tagits fram för Medborgarplatsen för utveckling av torget till			

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
en kulturell mötesplats.			
 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 undersöka närmiljön. Resultatet av dessa inventeringar utgör underlag för framtagandet av en handlingsplan. Under året har tio förbättringsförslag tagits fram. Kontorets undersökning om upplevd trygghet vid fem publika lokaler som redovisas ovan, är ytterligare ett underlag för framtida åtgärder.			
 Ta fram sociala effektmål för parklekar och strandbad	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Sociala effektmål har tagits fram och ska implementeras under 2016.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2 Transporter i Stockholm är hållbara







 Uppfylls helt

Analys

Som fastighetsförvaltare för publika lokaler ska kontoret underlätta ett mer hållbart resande till lokalerna. Till exempel bör det finnas skyltat gångstråk fram till entréer, möjligheter att parkera cykel på ett säkert sätt eller där så finns förutsättningar ladda elfordon. Under våren 2016 har som ett exempel på detta bland annat cykelparkeringen vid Tekniska nämndhuset byggts om.

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

Krav ställs på miljövänliga transporter vid upphandling av bland annat driftentreprenörer och byggentreprenörer.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elbilar	18,75 %	23,53 %	23 %	10 %	2015
  Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100 %	100 %	VB 2015
  Andel miljöbränslen i stadens etanol- och biogasfordon	91,76 %	95,48 %	90 %	tas fram av nämnd/styrelse	VB 2015
Analys Kontorets driftservicefordon drivs med gas eller el, 13 fordon är gasdrivna, tre är eldrivna. Gasfordonen startas upp med bensin varför den sammantagna bränsleförbrukningen inte kan uppnå 100 % miljöbränsle. För den övriga personalens resor i tjänsten inom Stockholmsområdet finns en bilpool med miljöfordon att tillgå.					

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. Att få många besökare till naturreservaten är kopplat till attraktiva miljöer och fungerande infrastruktur till och inom reservaten. Ambitionen är att skapa ett rikare växt- och djurliv i kombination med gröna aktivitetsytor. Skötselåtgärder har genomförts löpande under året på skogsmark, öppenmark, kulturmark och vattenområden. Tillgänglighet, ökade upplevelsemöjligheter och upplevd trygghet är viktiga faktorer som är vägledande vid val av dessa åtgärder. Uppföljning av genomförda åtgärder har skett kontinuerligt.

Driftpersonalens bilar utgår från kontoret på Hantverkargatan. På väg till driftobjekten går färden inom eller genom innerstan där luften under vintern kan ha höga halter av partiklar. Kontorets bilar kör med dubbfria däck.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	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. Kontoret har som exempel på detta under året 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.

Kontoret har under 2014 genomfört en statusinventering i syfte att kartlägga det eftersatta underhållet. Resultatet av inventeringen tillställdes fastighetsnämnden i april 2015.

Kontoret har under hösten även genomfört en analys i syfte att utveckla sin planeringsprocess för att framgent begränsa de tidsförskjutningar i olika investeringsprojekt som är och har varit fallet inom kontorets investeringsportfölj.

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

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



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 året 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 eftergymnasiala utbildningen 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			
En utredning är genomförd och utgör beslutsunderlag för personalstrategiska avdelningen. under 2016			

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 försöker 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 detta.

Användningsområden för olika typer av befintliga lokaler kan vidgas och anpassas efter de krav som kan finnas från småföretagare. Det gäller att värna om de områden av småföretag som fortfarande finns kvar. 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 en aktiv fastighetsförvaltare. Relationen med befintliga och presumtiva kunder ska utvecklas och förbättras kontinuerligt. Kundens önskemål och framtidstankar om verksamhetsutveckling ska tas tillvara. Olika insatser har gjorts under året för att förbättra och förenkla kontorets kundkontakter. Kunddialogen ska kunna föras på flera sätt alltifrån olika mötesformer till digitala plattformar.

Särskilda krav ställs på publika lokaler och dess möjlighet till utveckling av verksamhet. Brukare och besökare ska ha möjlighet att påverka hur lokaler utvecklas. Med mikromätningar kan anpassningar göras efter kund och besökares behov. Vid fem publika lokaler har korta intervjuer genomförts under året med kunder och besökare i frågor om service, tillgänglighet och trygghet. Undersökningen har skett vid Eriksdalsbadet, Sättra ridhus, Medborgarhuset, Kulturhuset och Stadsbiblioteket. Utfallet och synpunkterna från undersökningen kommer att göra underlag för fortsatt arbete under 2016.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal mikromätningar av vår service och leverans	2		2		2015
Analys					
En enklare telefonintervju har genomförts med kunder som gjort felanmälan under året. 25 kunder från olika fastighetskategorier har fått svara på frågor om hur lätt det är att komma i kontakt med felanmälan, hur snabbt återkoppling sker och hur smidigt åtgärden genomförs. I stort sett har kunden varit nöjd med leveransen, några synpunkter har framkommit med förbättringsmöjligheter som utgör underlag för fortsatt utveckling. Kunddialog har genomförts av enheten för lokalservice där önskemål från kunder har matchats mot leveransens innehåll och snabbhet.					
 Antal upprättade kundvårdsplaner för kontorets fastighetskategorier	15		15		2015
Analys					
Under året har 15 kundvårdsplaner tagits fram. Vissa planer är per fastighetskategori, andra omfattar enbart en större kund.					
 Antal åtgärder för att skapa en professionell dialog kring kontorets leverans	4		4		2015
Analys					
Genom att upprätta kundvårdsplaner, bygga upp en kontinuerlig dialog med kunden, utveckla kundvårdsplanerna i dessa dialoger och göra mikromätningar har relationen till kunden stärks mellan kontoret och dess kunder under året.					

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓	Genomföra mikromätningar av kundnöjdhet vid felanmälan	2015-01-01	2015-12-31	
Analys	Se analys av indikator ovan.			
✓	Genomföra mikromätningar på kontorets leverans till kund	2015-01-01	2015-12-31	
Analys	Se analys av indikator ovan.			
✓	Implementera driftmöten för internt informationsutbyte kring kontorets fastigheter och kunder	2015-01-01	2015-12-31	
Analys	Driftmöten främjar samarbetet mellan olika kunskapsområden och tydliggör behov från kundperspektiv och från förvaltarperspektiv. På mötena deltar förutom kund- och teknikförvaltare även fastighetstekniker och projektledare. På detta sätt kan en gemensam planering av arbeten i de olika fastigheterna genomföras.			
✓	Ta fram en plattform för kundkommunikation	2015-01-01	2015-12-31	
Analys	Plattformen är framtagen och kommer att implementeras och vidareutvecklas vid behov under 2016.			
✓	Ta fram en strategisk långsiktig handlingsplan för att stärka nöjdheten hos kontorets kunder	2015-01-01	2015-12-31	
Analys	En ledningsstrategisk plan som beskriver strategiska vägval och aktiviteter för att långsiktigt stärka och utveckla fastighetskontorets kundrelationer har tagits fram under året. Planen är 3-årig och kommer årligen att revideras, uppdateras och utvecklas.			
✓	Ta fram och genomföra åtgärder enligt handlingsplan per verksamhetskategori efter NKI-mätning	2015-01-01	2015-12-31	
Analys	NKI undersökningen från 2014 har bearbetas och analyserats och utfallet i undersökningen har utmynnat i en handlingsplan. Vissa aktiviteter i planen har genomförts, andra återstår till 2016.			
✓	Ta fram riktlinjer för gränsdragning mellan fastighetskontoret och kund	2015-01-01	2015-12-31	
Analys	Arbetet har fokuserats på att tydliggöra gränsdragningar mellan hyresvärd och kund i hyresavtalet.			
🕒	Ta fram verktyg för att, i dialog med kund, löpande följa upp kontorets leverans	2015-01-01	2016-12-31	
Analys	Ambitionen var att implementera ett digitalt verktyg för att på ett enkelt sätt kunna underlätta kommunikationen kund och förvaltare. I nuläget finns dock inget verktyg framtaget som kan användas för detta i det dagliga arbete. Utvecklingen av verktyget kommer istället att samordnas med kontorets satsning på digital förnyelse under 2016.			
✓	Uppdatera och utveckla våra kundplaner i dialog med kund	2015-01-01	2015-12-31	
Analys	Arbetet har pågått under året med kontorets större kunder.			
✓	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 har en kravspecifikation för miljö, brand, akustik, bygg och installation samt ett rumsfunktionsprogram där alla förekommande funktioner för verksamheten finns angivna, tagits fram under året.			





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 inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidaretjänster är alltid första valet. Kontoret har under året tagit emot praktikanter från olika lärosäten och har anställt två ungdomar som under hösten har praktiserat på kontoret via Teknisksprånget. Syfte har varit att väcka intresse för ett framtida tekniskt yrkesval. Samarbetet med Jobbtorg för att matcha praktikplatser med aspiranter har inletts och kontoret har tagit emot ett antal feriearbetande ungdomar under sommaren.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	2 st	2 st	500 st	VB 2015
Analys Kontoret har inte haft möjlighet att bereda några praktiktillfällen för aspiranter från Jobbtorg under 2015.					
  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	6 st	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	Avvikelse
Analys Förvaltningen har inte haft möjlighet att bereda några praktiktillfällen under 2015.			
  Nämnderna ska möjliggöra yrkesintroduktionsanställningar och lärlingsanställningar inom sina verksamheter	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Kontoret har under det gångna året tagit emot ett antal praktikanter från olika typer av yrkesutbildningar och från arbetsförmedlingen rehab.			

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 att stadens olika verksamheter, andra byggnader kan avyttras. Uppdraget är omfattande och avser allt från kulturhistoriska byggnader till idrottsanläggningar. Fastighetsförvaltningen anpassas efter framtagna utvecklingsplaner och fastigheternas behov. Genom att t ex förvalta fastigheterna enligt de kulturhistoriska krav och riktlinjer som finns gör kontoret det möjligt för nya generationer att ta del av detta arv. På samma gång måste fastigheterna succesivt 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 kulturvärdena bevaras.

En professionell förvaltning kräver en anpassad hyressättning, beroende på hyresgäst tillämpar nämnden allt från självkostnadshyra till marknadshyra. Ett nytt koncept för hyresmodell presenterades i samband med flerårsbudget 2016-2018. Under året har kontoret även medverkat i en stadsövergripande utredning avseende hyressättning gentemot förenings- och kulturlivet.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen	2 st	0 st	1 st	tas fram av nämnden	2015
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	108,79 %		100 %	100 %	VB 2015
Analys Avser fastighetsnämndens budgetföljsamhet eftersom nämnden inte har några resultatöverföringar. Avser resultat 2 och är kompenserat i utfall för nedskrivningskostnader för samverkancentralen. Om det utfallet ska med blir indikatorn röd.					
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	108,8 %		100 %	100 %	VB 2015
Analys Avser fastighetsnämndens budgetföljsamhet eftersom nämnden inte har några resultatöverföringar. Avser resultat 2 och är kompenserat i utfall för nedskrivningskostnader för samverkancentralen. Om det utfallet ska med blir indikatorn röd.					
  Nämndens prognossäkerhet T2	0 %	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	Avvikelse
Analys En stadsövergripande utredning är gjord och analys pågår. I avvaktan på vidare beslut har inte aktiviteten kunnat avslutas, utan försätter under 2016. Se vidare bilaga 11.			

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 specifika målgrupper som exempelvis lokaler för föreningsliv, ateljéer för konstnärer, förskolor som hyrs in från andra fastighetsägare eller inköpta bostadsrättslägenheter för stadsdelarnas behov av LSS-boende. Alla dessa kräver en egen hyresmodell där den långsiktiga förvaltningskostnaden ska täckas av hyresintäkten.

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

Under året har fastighetskontoret sammanställt ett långsiktigt investerings- och underhållsbehov och redovisat detta för fastighetsnämnden. Detta är ett underlag för framtida reinvesteringsplaner.

Vidare arbetar driftpersonal med återkommande ronderingar för att vara proaktiva och optimera driften av fastigheten.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal internrevisioner av ingångna leverantörsavtal med tillhörande åtgärdsplan	5		5		2015
 Felavhjälpande underhåll ska minska från 2014 års utfall	-5		-5 %		2015
 Genomgång och driftoptimering av byggnader	5		5		2015
Analys Arbetet med driftoptimering har fortsatt under året avseende fastigheterna Beridarebanan 10, Skansen 23, Klamparen 7, Vågsvalpet 2 och Eldkvarnen 1.					

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätta arbetet med Fastighetskontorets digitala förnyelse	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Se avsnitt särskilda satsningar.			
 Fortsätta kvalitetssäkra fastighetsregistret och säkerställa byggnadernas areauppgifter	2015-01-01	2016-12-31	Avvikelse
Analys Insatser har gjorts under året för att säkerställa olika typer av areauppgifter hos delar av fastighetsbeståndet. Vidare har strukturer för avtalshantering förbättrats för att förenkla sökbarheten av kontorets avtal. Arbetet är kontinuerligt och kommer att fortsätta under 2016 och vidare framåt i tiden.			
 Genomför en kartläggning med åtgärdsförslag för en effektivare administration	2015-01-01	2015-12-31	
 Ta fram ny hyressättningsmodell	2015-01-01	2015-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Analys			
Kontoret har i flerårsplanen presenterat ett koncept för hyressättningsmodell. Inför budgeten 2016 har kontoret fått i uppdrag att arbeta fram flera hyressättningsmodeller.			
✓	Ta fram åtgärdsplan kring kontorets bostäder vad gäller hyressättning samt plan för eventuell värdeöverföring eller försäljning	2015-01-01	2015-12-31
Analys			
En prioriteringsplan finns framtagen och förslag på i vilken ordning fastigheter med vanliga bostäder kan avvecklas från fastighetskontoret genom försäljning eller värdeöverföring till stadens bostadsförvaltande bolag. Avvecklingen kommer att ta tid då en del fastigheter kräver detaljplaneändringar och avstyckningar av byggnader inom fastigheten.			
✓	Utifrån genomförd statusinventering, ta fram åtgärdsplan för idrottsanläggningarnas långsiktiga investerings- och underhållsbehov	2015-01-01	2015-12-31
Analys			
Planen redovisades för fastighetsnämnden i april i år. Planen är återkommande föremål för förändring genom att det görs nya upptäckter och ändrade prioriteringar. Behovsunderlaget för idrottsanläggningarna är klart men arbetet med åtgärdsplan är ett ständigt pågående iterativt arbete som aldrig blir helt klart.			
✓	Utveckla kalkyl- och prognosarbete i projekt	2015-01-01	2015-12-31
Analys			
En mall för projektkalkyl har arbetats fram och implementering av denna påbörjades hösten 2015.			

KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Fastighetskontoret bidrar till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att i sina projekt tillsammans med andra förvaltningar och bolag aktivt bjuda in medborgarna till en öppen dialog. Jämställdhet, jämlikhet och tillgänglighet ska genomsyra fastighetskontorets projekt. Kontoret har under året använt analysmetoder där sociala och ekologiska aspekter väger lika tungt som de ekonomiska som beslutsunderlag i vissa projekt, ett exempel på detta är Järva utomhusbad. 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 delvis



Analys

Kontorets jämställdhets- och mångfaldsarbete 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.

En större satsning på arbetsmiljöfrågor har gjorts under året och ett utkast till arbetsmiljöhandbok har tagits fram som stöd för att arbeta förebyggande med arbetsmiljöfrågor. 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. Stödmaterialen ingår som en del i en årsplanering för arbetsplatsträffar (APT) med olika teman.

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

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	Avvikelse
Analys Arbetet har påbörjats i nära samarbete med kultur- och idrottsförvaltningarna och kommer fortsätta under 2016.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

 Uppfylls delvis

Analys

Fastighetskontoret har under året fortsatt arbetet med att stärka både ledarskap och medarbetarskap. Ett flertal chefer har genomgått eller genomgår ett ledarutvecklingsprogram och flera enheter har arbetat med grupputveckling.

















Resultatet av medarbetarenkäten 2015 visade att förtroendet för närmaste chef är högt och ledarskapsindex är fortsatt högt. Övriga två index i AMI, motivation och styrning, har minskat något. Satsningarna på arbetsmiljö och friskvårdsinsatser har fortlöpt och kontoret har bland annat erbjudit en hälsoundersökning för samtliga medarbetare och subventionerad massage på arbetsplatsen. Utöver detta har fastighetskontoret fortsatt att uppmuntra medarbetarna att nyttja friskvårdsaktiviteter, friskvårdstimmen om arbetet så tillåter samt delta i personalsociala aktiviteter som bland annat sker i regi av kontorets fritidsförening, KFG. Trivseln som mäts i medarbetarenkäten är hög och många tycker att de har en bra balans mellan arbete och fritid.



Fastighetskontoret har en högre sjukfrånvaro än föregående år (5,07 % per oktober 2015 jämfört med 3,71 % per oktober 2014). Det är den långa sjukfrånvaron som ökat mest, men även en viss ökning av korttidssjukfrånvaron. Anpassning av arbetet har gjorts hos långtidssjuka medarbetare för att underlätta tillbakagång till arbetet. För att fånga upp upprepad korttidssjukfrånvaron har kontoret regelbundet gått igenom underlag för sjukfrånvaro. Cheferna har fått en signal om att hålla samtal med medarbetare som har fyra eller fler korttidssjukfrånvarotillfällen under sex månader. Detta för att förebygga ohälsa och tidigt fånga upp om det finns faktorer i arbetsmiljön som ligger bakom sjukfrånvaron. I medarbetarenkäten svarar många att arbetsbelastningen är hög och därför har kontoret vidtagit olika åtgärder. Företagshälsovården har anlåtats för en undersökning av enhetschefernas bild av stress och arbetsbelastning på kontoret. Utifrån dessa resultat har en åtgärdsplan för fortsatt arbete tagits fram. Exempelvis har cheferna uppmanats att lyfta frågan om stress och arbetsbelastning på APT eller liknande möten för att kunna ta fram handlingsplaner för att minska upplevelsen av stress på arbetet. På flertalet av kontorets enheter har enhetscheferna haft regelbundna uppföljningssamtal med samtliga medarbetare löpande under året. I första hand har syftet varit att följa upp hur arbetet fortskrider men på mötet har även andra frågor

behandlats. Kontorets mall för medarbetarsamtal har arbetats om utifrån synpunkter från cheferna och syftet är att underlätta för en bra dialog om arbetssituation, stress och arbetsmiljö.

Kontoret har ingen medarbetare med ofrivillig deltidsanställning.

Se vidare mål 4.3 – Stockholms stad är en stad som respekterar och lever upp till mänskliga rättigheter och barnkonventionen samt bilaga 13 - Personalbokslut.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex	77	78	80	82	2015
  Andel medarbetare med ofrivillig deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %	100 %	100 %	2015
  Andel medarbetare som inte upplever sig diskriminerade på sin arbetsplats	96 %		100 %	100 %	2015
Analys Olika informationsinsatser har genomförts både för chefer och medarbetare under året och ytterligare insatser är planerade för 2016.					
  Ledarskapsindex	80		82	78	2015
  Motivationsindex	77		80	82	2015
Analys Kontorets ledningsgrupp har tagit fram en handlingsplan för att stärka AMI under 2016.					
  Sjukfrånvaro	5,1 %	3,8 %	3,5 %	4,4 %	VB 2015
  Sjukfrånvaro dag 1-14	1 %		0,9 %	tas fram av nämnden	VB 2015
Analys Kontoret arbetar aktivt med att förebygga sjukfrånvaro och ett antal aktiviteter är genomförda. Se vidare under måltext 4.2					
  Styrningsindex	74		80	82	2015

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, och expolateringsnämnden ska i samverkan ta fram en strategi för hur behovet av kvalificerade handläggare och projektledare kan säkerställas.	2015-01-01	2015-12-31	
Analys En strategi är framtagen se vidare i Bilaga 12.			

Nämndmål:

En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund

 Uppfylls delvis

Analys

Fastighetskontoret ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda arbetsvillkor.

Kontorets arbete med att utveckla organisation, arbetsätt och verktyg har fortsatt under året. Ett omfattande arbete har genomförts på att utveckla introduktionen för nya medarbetare. Samtliga chefer erbjuds att gå utbildningar i kompetensbaserad rekrytering, arbetsmiljö, arbetsrätt och arbetslivsinriktad rehabilitering.

En strategi för att stärka arbetsgivarvarumärket har tagits fram under året och den innehåller aktiviteter som påbörjats under året och detta arbete kommer att fortsätta framåt. Kontoret har även, tillsammans med övriga tekniska förvaltningar, tagit fram en strategi för att säkerställa behovet av kvalificerade handläggare och projektledare. Ett utökat samarbete mellan de tekniska förvaltningarna har etablerats vad gäller arbetsmarknadsdagar, mässor och traineeprogram med mera.




En lönekartläggning har genomförts och inga osakliga löneskillnader har hittats.



En större genomgång av arbetsmiljöområdet på kontoret har påbörjats vilket bland annat omfattar en översyn av samtliga riktlinjer och rutiner på området. Ett dokument för systematiskt arbetsmiljöarbete har tagits fram som innehåller länkar till alla rutiner som finns att förhålla sig till på området och tydliggör skyldigheter för både medarbetare och chefer. Dokumentet kommer att implementeras under våren 2016.


En fördjupad analys av upplevd stress och arbetsbelastning på kontoret har genomförts och uppföljning av enheternas handlingsplaner utifrån resultat i medarbetarenkäten har genomförts under vårens chefsträffar.

En årsplanering med olika teman för arbetsplatsträffar (APT) har tagits fram 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.

En ny modell för medarbetarsamtal har införts under tertiäl 1 och denna har utvärderats och reviderats något under hösten. Arbetet med kompetensprofiler och kompetensinventering, som ingår som en del av medarbetarsamtalet från och med våren 2015, har också utvärderats och vissa justeringar har gjorts. Kompetensinventeringarna har legat till grund för satsningar på utbildningar som genomförts eller kommer att genomföras kommande år.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel enheter som påbörjat eller genomfört samtliga aktiviteter i handlingsplan utifrån resultatet från föregående medarbetarundersökning	100 %		100 %		2015
 Andel medarbetare som kan rekommendera fastighetskontoret till andra	50 %		60 %		2015
Analys					
Kontoret arbetar långsiktigt med att vara en attraktiv arbetsgivare, bland annat genom att utveckla introduktionsprogrammet, arbeta med kompetensinventering, förbättra arbetsmiljön och utveckla ledarskapet. En strategi och handlingsplan för att stärka arbetsgivarvarumärket har också tagits fram. Se vidare under nämdmål En attraktiv arbetsgivare med en väl förankrad värdegrund.					
 Andel medarbetare som upplever att arbetsbelastningen är hanterbar	46 %		55 %		2015

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Analys					
Kontoret arbetar aktivt med att minska upplevd stress och arbetsbelastning och en analys med tillhörande handlingsplan har tagits fram för fortsatt arbete under 2016. Se vidare nämndmål En attraktiv arbetsgivare med en väl förankrad värdegrund.					
	Andelen medarbetare som upplever att samarbetet mellan andra enheter/avdelningar/aktörer fungerar tillfredställande	36 %	55 %		2015
Analys					
Ledningsgruppen har tagit fram en handlingsplan för att stärka samarbetet under 2016.					
	Antal kommunikationsaktiviteter genomförda i syfte att stärka kontorets varumärke som arbetsgivare	10	3		2015
Analys					
Kontoret har under året genomfört ett 10-tal aktiviteter i syfte att stärka kontorets varumärke som arbetsgivare. Det handlar om gemensamma kampanjer med övriga tekniska förvaltningar, redaktionell annonsering och deltagande vid arbetsmarknadsmässor.					

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse	
 Erbjuda praktikplatser och lärlingsanställningar i samarbete med jobbtorgen	2015-01-01	2015-12-31		
Analys				
Förvaltningen har inte haft möjlighet att bereda några praktiktillfällen under 2015.				
	Göra en fördjupad analys av upplevd stress på kontoret	2015-01-01	2015-12-31	
Analys				
Analysen är genomförd och aktiviteterna är planerade för verksamhetsåret 2016.				
	Stärka kunskapen på kontoret på området funktionsnedsättning	2015-01-01	2015-12-31	
Analys				
Ett antal aktiviteter har genomförts under året i form av föreläsningar och diskussioner i kontorets chefsforum. Arbetet är kontinuerligt och kan därmed inte anses vara färdigt vid någon given tidpunkt.				
	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. För att tydliggöra sin identitet, sitt erbjudande och sitt varumärke som arbetsgivare, har kontoret tagit fram en långsiktig strategi och handlingsplan som beskriver hur vi på lång sikt ska arbeta med att attrahera, rekrytera, behålla och utveckla befintliga och nya medarbetare. Strategin och handlingsplanen kommer årligen att revideras och utvecklas.				
	Ta fram en strategisk och långsiktig kompetensförsörjningsplan	2015-01-01	2016-06-30	Avvikelse
Analys				
Aktiviteten är påbörjad och kommer slutföras under 2016.				
	Utreda möjligheten att tillsammans med övriga tekniska förvaltningar starta ett traineeprogram	2015-01-01	2015-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Analys En utredning är genomförd och utgör beslutsunderlag för personalstrategiska avdelningen.			
✓ Utveckla det befintliga introduktionsprogrammet	2015-01-01	2015-12-31	
Analys Aktiviteten är klar och det nya introduktionsprogrammet startade under hösten och kommer därefter utvärderas i olika steg under 2016.			

Deltid till heltid

Kontoret har ingen medarbetare med ofrivillig deltidsanställning.

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.

Ett av målen i kontorets jämställdhets- och mångfaldsplan är att samtliga medarbetare ska känna till den. För att nå detta mål beslutades att trycka upp en särskild populärversion av planen som delas ut till nya medarbetare. I kontorets introduktion för nya medarbetare presenteras planen och rutin för att motverka kränkande särbehandling. I det APT-material som tagits fram för samtliga enheter finns också information om jämställdhet- och mångfald. Kontoret följer kontinuerligt upp statistik kring sjukfrånvaro, arbetsskador, löner mm. för att se om olika faktorer påverkas av kön och ålder. Kontoret deltar årligen i Jämix och får därmed en genomlysning av statistik brutet på kön och kan vidta åtgärder om så behövs. I den lönekartläggning som genomförts 2015 har inga osakliga löneskillnader hittats. En föreläsning på temat diskriminering och inkludering har erbjudits både chefer och medarbetare, och chefer utbildas kontinuerligt i kompetensbaserad rekrytering.

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

Kontoret har inga anmälda diskrimineringsärenden.

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 delvis

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, har kontoret under året arbetat i stadens samtliga stadsdelar med att utveckla och skapa nya platser för bland annat stadens bolag och förvaltningar, kultur, idrott och rekreation och på så sätt bidragit i arbetet med att skapa en sammanhållen stad, med trygga och levande stadsdelar. Inom det befintliga fastighetsbeståndet verkar fastighetskontoret för att skapa möjligheter för medborgarna att utöva kulturverksamhet i olika former. Kommunikation och dialog med såväl etablerade som nya utövare av kulturell verksamhet har under året bidragit till att skapa närhet till kulturen. Utvecklingen av Stadsbiblioteket och tillbyggnaden av Liljevalchs konsthall är exempel på projekt som fastighetskontoret har arbetat med under året i syfte att stärka stadens kulturliv. Likaså har fastighetskontoret under året fortsatt arbetet med att utveckla stadens strandbad och parklekar. Under året har arbetet med Flatenbadet slutförts. Kontoret har under året lett och slutfört ett stadsövergripande arbete med att analysera hyressättningen av stadens förenings- och kulturlokaler.

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal utförda barnkonsekvensanalyser i kontorets publika lokaler i syfte att stärka barn och ungas upplevelse.	3		5		2015
Analys					
Tre barnkonsekvensanalyser är helt klara. Dessa är för Flatens strandbad, Hjorthagens parklek och Åkershov Sim & Idrottshall. Staden har som mål att ta fram en integrerad barnkonsekvensprocess (BKP) och dialog, som kommer att ligga till grund för det vidare arbetet med barnkonsekvensanalyser.					

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

 Uppfylls helt





Analys

Fastighetskontoret har i sina förfrågningsunderlag under året ställt krav vad gäller miljö, energieffektivitet och annat som främjar en långsiktig och hållbar utveckling. Utöver detta arbetar fastighetskontoret för att motverka att oseriösa aktörer tilldelas uppdrag genom olika typer av kontroller samt revisioner. Kontoret arbetar också med att finna formerna för den praktiska tillämpningen av ”vita-jobb-modellen”.

Genom att upphandla i konkurrens uppnås också kostnadseffektivitet och tydlighet vad gäller de mål för hållbarhet som kontoret vill uppnå. Inom ramen för detta arbete inleddes 2015 ett arbete med att ta fram en ny strategisk plan för kontorets ramavtal, vilket fortsätter under inledningen av 2016.

Nämndens upphandlade leverantörer följs upp så att de följer överenskommen prissättning och leverans, bland annat genom särskilda revisioner som genomförs under året. Under 2015 har tre revisioner genomförts inom detta område.

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

Indikator	Periodens utfall	Periodens utfall VB 2014	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 %	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 %	100 %	tas fram av nämnd/styrelse	2015

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning – uppföljning av driftbudget

Utfall 2015 uppdelad per avkastningskategori framgår av bilaga 1 a-d Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen.

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall	VP	T2	Utfall	Avvikelse	Avvikelse	Avvikelse
	2014	2015	2015	2015	2014/2015	VB/VP	T2/VB
Hyror	1 179,2	1 110,5	1 106,7	1 098,6	-80,6	-11,9	-8,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	56,9	61,6	57,6	57,2	0,3	-4,4	-0,4
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	57,1	53,9	55,6	56,4	-0,7	2,5	0,8
Arbeten åt utomstående	53,8	7,8	30,6	27,6	-26,2	19,9	-3,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	12,9	11,1	9,8	11,4	-1,5	0,3	1,6
Övriga intäkter	65,8	34,5	45,2	47,4	-18,4	12,9	2,2
Summa verksamhetens intäkter	1 425,7	1 279,3	1 305,5	1 298,6	-127,1	19,3	-6,9
Driftkostnader (drift)	-258,5	-213,8	-209,9	-207,8	50,7	6,0	2,1
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-96,8	-100,2	-101,4	-91,0	5,8	9,2	10,4
Felavhjälpande underhåll	-43,7	-35,4	-39,9	-41,6	2,1	-6,2	-1,7
Tidigarelagt underhåll	-2,5				2,5	0,0	0,0
Planerat underhåll	-156,8	-33,5	-33,7	-37,3	119,5	-3,8	-3,6
Generell besparing	0,0	13,2	0,0	0,0	0,0	-13,2	0,0
Arbeten åt utomstående	-53,8	-7,8	-30,6	-27,6	26,2	-19,9	3,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-24,3	-21,4	-25,8	-31,5	-7,2	-10,1	-5,7
Central OH - fördelas inte	-14,8	-16,9	-16,0	-16,6	-1,8	0,3	-0,6
Förvaltningskostnader (OH)	-64,4	-56,0	-47,2	-50,8	13,6	5,2	-3,6
Fastighetskatt	-18,1	-18,9	-17,9	-17,8	0,3	1,1	0,1
Övriga kostnader	-58,9	-39,2	-45,6	-50,7	8,2	-11,5	-5,1
Summa verksamhetens kostnader	-792,6	-529,9	-568,0	-572,7	219,9	-42,8	-4,7
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	633,1	749,4	737,5	725,9	92,8	-23,5	-11,6
Avskrivningar	-300,9	-334,5	-315,9	-308,2	-7,3	26,3	7,7
Nedskrivning				-157,4			-157,4
Resultat efter avskrivningar	332,2	414,9	421,6	260,3	85,5	-154,6	-161,3
Räntekostnader	-202,1	-177,2	-167,5	-159,0	43,1	18,2	8,5
<i>Varav kreditivräntor*</i>	<i>-10,0</i>	<i>-22,1</i>	<i>-18,0</i>	<i>-14,5</i>	<i>-4,5</i>	<i>7,6</i>	<i>3,5</i>
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	130,1	237,8	254,1	101,3	128,6	-136,5	-152,8
Ågartillskott/avkastningskrav	-137,4	-250,0	-254,1	-100,2	37,2	149,8	153,9
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	-7,2	-12,3	0,0	1,2	165,8	13,5	1,2

Utfall 2015 jämfört med kommunfullmäktiges budget 2015

Intäkterna ökar med 19,3 mnkr och kostnaderna ökar med 42,8 mnkr jämfört med budget. Kapitalkostnaderna, exklusive nedskrivning, minskar med 44,5 mnkr. Avkastningskravet

minskar med 149,8 mnkr. Sammantaget innebär detta en förbättring av årets resultat med 13,5 mnkr mot budget.

Intäkter och kostnader

Intäkterna uppgår till 1 298,6 mnkr vilket är en ökning med 19,3 mnkr jämfört med budgeterat 1 279,3 mnkr.

Hysesintäkterna minskar med 11,9 mnkr mot budget detta beror bland annat på att självkostnadshyrorna mot idrottsförvaltningen minskade med 12,7 mnkr på grund av förskjutningar i projekt. Även ombyggnationen av Östermalmshallen ger lägre hyresintäkter med 5,5 mnkr. Under året ett antal hyresavtal om- och nyförhandlats exempelvis för Kulturhuset och Sporren 16 vilket lett till ökade hyresintäkter.

Mark, arrendeintäkter, torg och parkeringsavgifter minskar med 4,4 mnkr mot budget varav minskade självkostnadshyror mot idrottsförvaltningen utgör 2,7 mnkr.

Reglering av förvaltningsuppdragen ökar med 0,3 mnkr (se även avsnitt kostnader).

Omfattningen av arbete åt utomstående har ökat och genererar då ökade intäkter med 19,9 mnkr (se även avsnitt kostnader).

Övriga intäkter ökar med 12,9 mnkr där försäkringsersättningar står för den största ökningen.

Kostnaderna uppgår till 572,7 mnkr vilket är en ökning om 42,8 mnkr mot budgeterat 529,9 mnkr.

Kostnaderna för arbete åt utomstående ökar med 19,9 mnkr samtidigt som reglering av förvaltningsuppdragen ökar med 10,1 mnkr.

Underhållskostnaderna ökar mot budget med 10,0 mnkr.

Till följd av energieffektiviseringar samt gynnsamma klimatförhållande har energianvändningen minskat vilket får till följd att årets mediakostnader minskar med 9,2 mnkr mot budget.

Övriga kostnader ökar mot budget med 11,5 mnkr bland annat till följd av att befarade och konstaterade kundförluster uppstått under året.

Förgävesprojektering

Fastighetsnämnden godkände i augusti 2015 slutredovisningen av det avbrutna projektet Park 1. Av redovisningen framgår att de nedlagda kostnaderna summerar till 157,4 mnkr. I och med att projektet avbryts föreligger ett utrangeringsbehov av nedlagda kostnader. Enligt god redovisningssed har dessa kostnader förts mot resultatet. Som ett resultat av detta har avkastningskravet minskats med motsvarande summa.

I bilaga X görs en slutredogörelse avseende Skridsko- och bandyhall på Tallkrogens bollplan nämnden föreslås att avbryta projektet. Upparbetade kostnader, totalt 8 mnkr, har fakturerats idrottsnämnden under året.

Försäljningsomkostnader

Fastighetskontoret arbetar med 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 en öppen marknad. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. I de flesta projekt krävs dock detaljplaneändringar och fastighetsbildningar vilket får till följd att försäljningsprocessen sträcker sig över lång tid.

Under året har bland annat försäljningsarbetet avseende fastigheterna Erstavik 6:11, 6:12 och

6:13 i Nacka pågått. Kontoret planerade med att dessa skulle säljas och tillträdas under 2015, och därmed ha resultatpåverkan. Dessa försäljningar har förskjutits till 2016, där Erstavik 6:12 beräknas kunna tillträdas under januari 2016 och de två andra någon gång under 2016.

Omkostnaderna för 2015 uppgår till 2,1 mnkr mot budgeterat 4,6.

Förvaltningsuppdrag

Fastighetskontoret förvaltar, på uppdrag av exploateringskontoret och trafikkontoret, fastigheter som eventuellt ska exploateras. Under 2015 har fastighetskontoret tecknat ett nytt förvaltningsuppdrag. Omsättningen 2015 var 66,5 mnkr att jämföra med 58,8 mnkr i budget. Kostnaden 2015 är 46,5 mnkr att jämföra med 48,6 mnkr i budget. Förvaltningsuppdragen är kostnadsneutrala för fastighetsnämnden varför mellanskillnaden regleras (Reglering av förvaltningsuppdragen) mot kunden.

Arbete åt utomstående

Arbete åt utomstående ökade med 19,9 mnkr jämfört med budget både på intäkt- och kostnadssidan. För 2015 har kontoret bland annat gjort arbeten i gasverksområdet, Kulturhuset samt Förrådet 1.

Avskrivningar och räntor

Årets avskrivningar uppgår till 308,2 mnkr vilket är en minskning med 26,3 mnkr jämfört med budget på 334,5 mnkr. Årets räntekostnader uppgår till 159,0 mnkr vilket är en minskning med 18,2 mnkr jämfört med 177,2 mnkr i budget 2015. Minskade avskrivningar och räntekostnader beror i huvudsak på förskjutningar i investeringsprojekt.

Kreditivräntans utfall är 14,5 mnkr och har minskat med 7,6 mnkr mot budget. Ändrad kreditivränta påverkar avkastningskrav med motsvarande belopp.

Avkastningskrav

Avkastningskravet för 2015 är 100,2 mnkr vilket är 149,8 mnkr lägre än budgeterade 250 mnkr. Nedskrivning av Park 1 minskar avkastningskravet med 157,4 mnkr och den lägre kreditivräntan ökar avkastningskravet med 7,6 mnkr.

Utfall 2015 jämfört med utfall 2014

Intäkter och kostnader

Intäkterna för 2015 är totalt 127,1 mnkr lägre än utfall 2014. De stora förändringarna på hyresintäkter är avslutad inhyrning av Konradsberg om 51,7 mnkr (se även kostnader), lägre självkostnadshyror mot idrottsförvaltningen om 31,5 mnkr samt försäljningen av Våghalsen. Övriga intäkter minskar med 18,4 mnkr där främst lägre försäkringsintäkter om 8,4 mnkr och lägre ersättning för försäljningsomkostnader med 5,0 mnkr är de största enskilda posterna.

Kostnaderna minskar med 219,9 mnkr mot föregående år. Den enskilt största förändringen är införande av komponentmetoden vilket resulterar i att ca 120 mnkr av det planerade underhållet klassificeras som reinvesteringar. Avslutad inhyrning av Konradsberg minskar kostnaderna med 53,5 mnkr. Mediekostnaderna minskar med 5,8 mnkr och skillnaden beror främst på lägre förbrukning hänförligt till att 2015 var ett mildare år än 2014. Ökningen av övriga kostnader beror främst på befarade och konstaterade kundförluster.

Avskrivningar och räntor

Avskrivningarna ökar med 7,3 mnkr jämfört med bokslut 2014 vilket främst beror på aktivering av projekt samt övergång till komponentmetoden. Räntekostnaderna för samma

period minskar med 43,1 mnkr vilket främst beror på ändrad räntesats avseende byggnader, maskiner och inventarier från 2,85 % till 2,0 %.

Avkastningskrav

Avkastningskravet är netto 37,2 mnkr lägre i bokslut 2015 än i bokslut 2014. De större förändringarna är nedskrivning av Park 1, införandet av komponentmetoden samt förändrad räntesats.

Investeringar

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

Investeringsutgifterna år 2015 uppgår till netto 780,1 mnkr, vilket är 507,9 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 1288 mnkr. Till största delen beror utfallsdifferensen på tidsförskjutningar i ett antal stora projekt. Skälen till de omfattande tidsförskjutningarna i olika projekt varierar och beror bl a på sena bygglovsprocesser, brist på anbud i olika upphandlingsprocesser, överklaganden av tilldelningsbeslut och inkomna anbud som överskrider kalkylerade produktionskostnader. För projektspecifika redogörelser, se bilaga 8.

Idrottsnämnden

Investeringsutgifterna för budgeten inom ram uppgår till 209,4 mnkr, vilket är 130,6 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 340 mnkr. Utfallsdifferensen beror i huvudsak på tidsförskjutningar i projekt Högdalens sim- och idrottshall, Tallkrogens skridsko- och bandyhall, Bredängs sim- och idrottshall, Hammarby kanalplan, Mälarhöjdens IP, Långholmens BP och Olovslunds BP.

Projektet Högdalens sim- och idrottshall har som framgick av tertialrapport 2 senarelagts på grund av avsaknad av inkomna anbud. Den planerade tidigareläggningar av skridsko- och bandyhallen i Tallkrogen och det tillkommande projektet Eriksdalsbadets tak som tidigare i år bedömdes kunna ersätta det uppkomna budgetutrymmet har vid närmare analys visat sig inte möjliga att genomföra under året.

Investeringsutgifterna för budgeten i den utökade ramen uppgår till 156,3 mnkr, vilket är 149,2 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 305,5 mnkr. Utfallsdifferensen beror i huvudsak beroende på tidsförskjutningar i projekten Enkla hallar, Grimsta läktare och Åkeshovs sim- och idrottshall (inklusive Nälstabadet). Investeringsutgifterna för Idrottsnämndens reinvesteringar uppgår till 23,2 mnkr, vilket är 1,4 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 24,6 mnkr.

För att säkerställa leverans av den idrottsmiljard som den politiska ledningen anslog i budget 2015 för perioden 2015-2018 begär kontoret ombudgetering av totalt 137,1 mnkr i enlighet med den avisering som gjordes i VP 2016. Se vidare avsnitt ”Ombudgeteringar”.

Fastighetsnämnden

Investeringsutgifterna för Fastighetsnämnden inom budget uppgår till 165,0 mnkr, vilket är 25 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 190 mnkr. Huvudsakligen beroende på tidsförskjutningar i projekt Stadsbiblioteket, Utredning Larsboda/Slakthusområdet, Kulturhuset och tillgänglighetsinvesteringar (Värdig entré till Stadshuset).

Investeringsutgifterna för den utökade ramen uppgår till 137,0 mnkr, vilket är 290,0 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 427,9 mnkr. Utfallsdifferensen beror i huvudsak på tidsförskjutningar i projekt Nytt Tekniskt Nämndhus, Gasklockan – Ny kultur scen och

förvärv av bostadsrätter till förskolor och LSS boenden samt beslutet av avsluta projekt PARK 1. Investeringsutgifterna för Fastighetsnämndens reinvesteringar uppgår till 89,2 mnkr, vilket är 20 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 109,2 mnkr.

Övriga projekt, inom respektive nämnd budgetram ligger i linje med de nivåer som fastställts i kommunfullmäktiges budget. Det bör dock noteras att det både tillkommit och utgått ett antal mindre projekt från det att kommunfullmäktige budget fastslogs för 2015. Under året har det tillkommit projekt inom Idrottsnämndens budget till ett totalt belopp på knappt 70 mnkr och till Fastighetsnämnden budget till ett totalt belopp på drygt 30 mnkr.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Under 2015 har inga försäljningar av anläggningstillgångar ägt rum. Försäljning av Nacka Erstavik 6:12 förskjuts till 2016 men kontrakt har redan skrivits på och tillträdesdatum är den 1 februari 2016. Försäljningen belastar således 2016 års räkning.

Ombudgeteringar

Fastighetsnämnden begär ombudgetering av ej nyttjade medel för följande projekt:

Fastighetsnämnden

- Östermalmshallen, 96,3 mnkr

Idrottsnämnden

- Grimsta läktare (inkl. planbelysning), 18,2 mnkr
- Enkla hallar, 22,6 mnkr

Analys av balansräkning

Försäljningar

Försäljning av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har genomfört 2 stycken försäljningar under 2015 men ingen av anläggningarna tillträds under 2015 varpå balanserna är oförändrade. Effekten på balansräkningen uppstår först vid tillträde 2016.

Försäljning av bostadsrätter

Fastighetskontoret har under 2015 inte sålt några bostadsrätter.

Investering i anläggningstillgångar

Förvärv av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har genomfört 2 stycken värdeöverföringar under 2015 till ett bokfört värde om 16,1 mnkr. Den ena avsåg paviljonger i Kungsträdgården och den andra avsåg mark vid Östermalmstorg.

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid förvärv

Fastighetskontoret har även förvärvat 7 stycken bostadsrätter i föreningen Ekskogen till ett bokfört värde om 14,1 mnkr. Dessa bostadsrätter är avsedda att användas som LSS-boenden

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid avslutad investering

Under 2015 har investeringsprojekt för 146,6 mnkr flyttats från pågående arbete till

anläggningstillgångar och ökat det bokförda värdet på berörda fastigheter. De större projekten av dessa är 13,4 mnkr kopplade till nytt tak på Eriksdalsbadet, 12,3 mnkr rör konstgräsplan på Bromsten, 8,8 mnkr avser konstgräs på Grimsta IP och 8,6 avser konstgräs på Eriksdals BP.

Investering i inventarietillgångar

Förvärv av inventarie- och maskintillgångar

Inventarier och maskiner har anskaffats till ett värde av 300 tkr under 2015.

Skulder grundkapital

- Grundkapitalet har ökat med 14,1 mnkr. Förändringen är helt och hållet hänförlig till förvärvet av bostadsrätterna i föreningen Ekskogen.
- Koncernvalutakonto (Checkkredit)- den del av stadskassan som fastighetskontoret förfogar över består av långa skulder till internbanken (mark, byggnader och investeringar) samt dagliga transaktioner. Kontoret belastar checkräkningskrediten med 5 800 mnkr av beviljad kredit på 6 700 mnkr per 31 december 2015.

Inventarier - Korttidsinventarier

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

Övrigt

Ersättning för förvärv av förskolor och LSS boenden

Fastighetskontoret har ett uppdrag att förse stadsdelarna med förskolelokaler och servicebostäder. (Tidigare har respektive stadsdel hyrt lokaler direkt av bostadsrättsföreningarna för dessa funktioner men nya direktiv från SLK säger att fastighetskontoret ska köpa dessa lokaler i bostadsrättsform och sedan hyra ut dem till stadsdelen).

Behovet från stadsdelarnas sida är mycket stort och kommer att öka i takt med den nybyggnation som pågår runt om i staden. För att fastighetskontoret ska kunna leverera förskolor och servicelägenheter i den omfattning som stadsdelarna efterfrågar behöver vi se över processen kring fastighetskontorets förvärvsomkostnader.

I nuläget ersätts fastighetskontoret med ett belopp om 100 000 kronor för arbetskostnader och konsultkostnader vid tillträdesdagen för förvärvad förskola eller servicebostad. Detta belopp täcker inte de arbetskostnader och konsultkostnader som förvärvet generar. Fastighetskontoret efterfrågar därför samma principer för förvärvsomkostnader som gäller för försäljningsomkostnader, det vill säga att kontoret ersätts för de arbetskostnader och konsultkostnader som lagts ner på respektive projekt.

Synpunkter och klagomål

Under året har totalt 21 klagomål inkommit till kontoret. Dessa avser bland annat hissar, skadeståndsärenden, skadedjur och torghandel. Kontoret har även tagit emot 77 synpunkter som avser idrottsanläggningar, badstränder, störningsärenden med mera.

Övrigt

Särskilda satsningar

Digital förnyelse:

Med syfte att effektivisera fastighetskontorets arbete samt för att hålla de administrativa kostnaderna låga pågår sedan halvårsskiftet 2013 ett program för digital förnyelse på fastighetskontoret. Programmet fokuserar på långsiktiga IT- och informationsarkitekturer som integrerar väl med stadsgemensamma lösningar för att säkerställa att medarbetare har åtkomst till kvalitetssäkrad information i sitt arbete oavsett var det utförs. Under 2015 har följande frågor prioriterats för att säkerställa långsiktiga lösningar:

- Piloter för att kartlägga fördjupat informationsbehov samt modeller för informationsstruktur för fastighetsrelaterad information har slutförts.
- Förebyggande underhåll och rondering – utvecklat IT-stöd för att planering, genomförande och styrning.
- Myndighetsbesiktningar – IT-stöd för uppföljning av myndighetsbesiktningar beställt samt införande påbörjat.
- Uppföljning av leverantörsavtal – temporärt IT-stöd för uppföljning av ramavtalade leverantörsavtal beställt av leverantör.
- Projektverktyg – införande av projektverktyg Antura beslutat samt påbörjat.
- Förarbete upphandling av nya, långsiktiga systemstöd – informationsmodellering och kravställning
- Kvalitetssäkring areainformation – fortsatt arbete för att kvalitetssäkra ytterligare objekt i fastighetsbeståndet.

Övriga

För övriga särskilda satsningar för vårdprogram/miljöklassning av byggnader, ekosystemtjänster, fastighetsutvecklingsplaner, detaljplaneändringar samt torgfrågor har aktiviteterna genomförts i enlighet med plan.

EU-positionsapper

Många beslut som fattas på EU-nivå påverkar stadens och fastighetskontorets verksamhet. Genom att bevaka EU-frågor av betydelse inom nämndens verksamhetsområde finns möjlighet att 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 Europas, så väl som Sveriges, Stockholms och fastighetskontorets ekologiska fotavtryck.

För att få ett ökat genomslag för stadens ståndpunkter betonas i kommunfullmäktiges EU-positionsapper dels vikten av direkt påverkansarbete, dels att aktivt använda stadens samarbetsorganisationer; Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), Stockholmsregionens Europaförening (SEF) och Eurocities. Kontoret nätverkar och utbyter även erfarenheter med andra europeiska länder och städer med liknande uppdrag kring saluhallar och livsmedelcentrum.

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

Aktiviteter

Nämnden har i verksamhetsplan 2015 fått i uppdrag att klargöra hur den kommer att genomföra det verksamhetsspecifika EU-positionspappret som har antagits i enlighet med policy om EU-politik med påverkan på Stockholm och stockholmarna. Fastighetskontoret har under 2015 arbetat med följande delaktiviteter för att nå målet.

Använda utpekade samarbetsorganisationer för att driva EU-påverkansarbete.

Utifrån fastighetskontorets uppdrag håller Stockholmsregionens Europakontor sig uppdaterat kring utvecklingsfrågor inom EU, exempelvis rörande lagändringar inom energi- och miljöområdet. Kontoret i Bryssel utgör därför en viktig strategisk samarbetspartner inom de områden som berör fastighetskontorets uppdrag, och informerar och bevakar finansieringsmöjligheter genom EU-projekt. Stockholmsregionens Europakontor har även presenterat och medverkat i lämpliga event för kunskapsutbyte samt varit behjälpligt i valet kring strategiska samarbetspartners.

Bedriva utvecklingsarbete inom energieffektiviseringsområdet genom deltagande i det internationella samarbetsprojektet GrowSmarter.

Under året har fastighetskontorets deltagande i det internationella prestigeprojektet *GrowSmarter* fördjupats. Inom projektet, som pågår mellan åren 2015-2019, är kontoret satt att realisera och utvärdera innovativa energilösningar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader för att därefter internt och externt sprida de nyvunna kunskaperna. Kontoret har därför fortsatt planeringen inför den kommande ombyggnaden för ändrad användning företräddelsevis av hus 8 i Slakthusområdet.

Utifrån kontorets uppdrag inom miljö och energi ska fastighetskontoret, genom Central Baltic-programmet, söka samarbete inom Östersjöregionen.

Fastighetskontoret har under året sökt samarbetspartners för kunskapsutbyte inom Östersjöregionen och har inom ramen för InterReg Central Baltic tillsammans med staden Aluske i Lettland skickat in en ansökan om att erhålla EU-medel för att utveckla Sturehofs slott till ett lärocentrum för vatten.

Fortsatt internationellt utbyte kring saluhallar och livsmedelcentrum, bland annat rörande miljöcertifiering.

Fastighetskontoret har under de senaste åren bedrivit ett framgångsrikt arbete inom miljöklassningsområdet – ett arbete som gett Stockholms stad nationell och internationell uppmärksamhet. Kontoret har under året fortsatt detta arbete genom att bland annat föra samtal med organisationen BRE kring möjligheterna att utveckla en ny certifieringsstandard som kombinerar byggnad och verksamhet och möjlig att använda för andra verksamhetstyper inom livsmedelsområdet.

Avslut av styrande dokument

Fastighetskontoret är sedan hösten 2013 certifierade enligt ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14 001 (miljö). Detta ställer krav på en dokumentstruktur avseende vad som är styrande respektive redovisande dokument. De högst styrande dokumenten är policys, därefter följer strategier, riktlinjer och rutiner.

Fastighetsnämnden har sedan den bildades 2005 fastställt vissa för kontoret styrande dokument men inte alla. När uppdatering av dessa dokument gjorts har dessa dock inte alltid tillställts nämnden. Detta har skapat otydlighet avseende vilka kontorts i dag styrande dokument är och vilka styrande dokument som ska beslutas av fastighetsnämnden.

Stadsledningskontoret har 2013 även gjort en genomgång av stadens styrande dokument vilket fått påverkan på kontorets dokumentstruktur och styrande dokument. Vilka stadens gemensamma policys är framgår av kommunfullmäktiges budget för 2016.

Kontoret föreslår mot denna bakgrund att fastighetsnämnden från och med 2016 fastställer de för kontoret övergripande styrande dokumenten, det vill säga policys. Övriga dokument fastställs i enlighet med nämndens delegationsordning av förvaltningschefen eller annan beslutande chef inom kontoret.

Nedanstående dokument har fastställts av fastighetsnämnden. Nämnden förslås nu besluta om att dessa dokument utgår då de i realiteten redan ersatts av andra senare beslutade dokument.

Dokument	Besluts datum	Diarienummer	Notering
Riktlinjer för hantering av inventarier.	2010-03-16	1.1.2-149/2010	Ersätts av kontorets riktlinjer inom området.
Riktlinjer för resor.	2011-02-15	1.1.2-052/2011	Ersatt av nämndens resepolicy.
Arbetsmiljöpolicy.	2011-02-15	1.1.2-055/2011	Ersatt av stadens personalpolicy.
Riktlinjer för representation, uppvaktning och gåvor och mutor.	2010-03-16	1.1.2-148/2010	Ersatt av senare version beslutad av kontoret.
Brandskyddsarbete på fastighets­kontoret samt brandskyddspolicy.	2011-03-22	1.1.268/2011	Ersätts av kontorets riktlinjer inom området.
Hyses- och arrendepolicy.	2009-04-14	2009/109/102	Utgår, har ej beslutats av kommunfullmäktige
Strategi för fastighetskontorets tillgänglighetsarbete.	2011-02-15	1.1.3-033/2011	Ersätts av kontorets riktlinjer inom området.
Strategi för energieffektivisering.	2009-10-20	2009-111-348	Ersätts av kontorets riktlinjer inom området
Strategi för markinnehav utanför kommungränsen.	2010-01-19	2009-2006-432	Ersätts av kontorets riktlinjer inom området