



**Handläggare**  
Lena Lien  
08-508 270 00  
lena.lien@stockholm.se

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2016-12-13

## Verksamhetsplan 2017 för fastighetsnämnden.

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan 2017 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets ansökan om bidrag för klimatinvestering på Östermalmshallen med 4 mnkr.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets ansökan om medel för ersättningsinvesteringar på 6,2 mnkr avseende idrottsanläggningar.
4. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att nämndens avkastningskrav justeras upp med 30,3 mnkr till 288,9 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Åsa Öttenius  
Förvaltningschef

### Bilagor

- Bilaga 1 Plan för intern kontroll FN VP 2017
- Bilaga 2 Jämställdhets- och mångfaldsplan 3-årsplan 2017-2019 FN
- Bilaga 3a Större investeringsprojekt FN VP 2017
- Bilaga 3b Större investeringsprojekt IDN VP 2017
- Bilaga 4 Plan för upphandling och sammanställning FN VP 2017
- Bilaga 5 Investeringsnetto
- Bilaga 6a Ansökan om investeringsmedel för klimatåtgärder Östermalmshallen
- Bilaga 6b Beskrivning av utgifter ev inkomster och finansiering Östermalmshallen

### Fastighetskontoret

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

## Innehåll

Inledning .....	4
1. Ett Stockholm som håller samman .....	5
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor .....	5
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla ..	6
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar... 6	
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo .....	6
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla.....	7
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande ... 8	
2. Ett klimatsmart Stockholm .....	9
2.1 Energianvändningen är hållbar .....	10
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade.....	11
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning....	12
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva .....	12
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	13
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund .....	13
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....	14
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion .....	15
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad .....	15
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva .....	16
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar.....	16
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm .....	21
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	22
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor .....	23
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering .....	24
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention.....	25
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla .....	25

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande .....	26
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	26
Uppföljning av ekonomi .....	27
Nämndens ekonomiska förutsättningar.....	27
Investeringar .....	30
Försäljningar av anläggningstillgångar .....	32
Budgetjusteringar .....	33
Särskilda redovisningar.....	34
Kvalitetsarbete .....	36
Bilagor.....	36

## Inledning

### **Fastighetskontoret förvaltar och utvecklar unika fastigheter till nytta och nöje för alla i Stockholm.**

Kontoret har en unik och komplext sammansatt fastighetsportfölj som ska tillgodose stockholmarnas behov idag och i framtiden. Uppdraget avser i första hand lokaler för stadens egna behov och interna hyresgäster och omfattar allt från kommunala förvaltningsbyggnader, kulturfastigheter, idrottsanläggningar, naturområden och reservat utanför stadens gräns till brandstationer, saluhallar, salutorg och vissa kommersiella fastigheter samt inhyrningar och bostadsrätter.

I uppdraget att förse stadens verksamheter med administrativa lokaler ingår att ansvara för den operativa lokalförsörjningen genom att agera stöd samt huvudsaklig kontaktyta gällande inhyrning, såväl internt som på den externa marknaden. Kontoret svarar också för stadens hyresförhandlingar för andrahandsuthyrning av bostäder där det saknas förhandlingsordning. Uppdraget att köpa bostadsrätter, i huvudsak för ändamålen förskolor och LSS-boenden, där det är ekonomiskt fördelaktigt kvarstår.

Från och med 1 januari 2017 införs ett nytt gränssnitt mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen. Med detta utökas kontorets ansvar avseende idrottsanläggningarna för drift, teknik, skötsel och utökas med ansvar för arrenden och kommersiella avtal.

Verksamhetsplanen beskriver kontorets planerade verksamhet 2017. Detta omfattar även vad kontoret behöver göra det kommande året för att sträva mot den framtidsbild som presenterats i flerårsbudgeten 2017-2019.

Fastighetskontoret har ett antal utmaningar framför sig, både på kort respektive lång sikt, som också tidigare beskrivits. Kontoret är en sluten redovisningsenhet, vilket innebär att verksamheten finansieras via de intäkter kontorets verksamhet genererar, och levererar årligen en avkastning till staden som fastställs i form av ett avkastningskrav. Kontorets viktigaste intäktskälla är hyresintäkter. Då kontorets bestånd innehåller en komplex sammansättning av fastigheter, både vad gäller fastighetskategorier och ändamål, medför detta en stor variation i fastigheternas förmåga till avkastning. Detta kräver en aktiv och diversifierad fastighetsförvaltning och i rollen som en aktiv förvaltare ingår att bevara och utveckla fastigheterna vilket medför behov av både ny- och ersättningsinvesteringar. Flera av kontorets anläggningar är på väg in i en fas med ett stort underhållsbehov. Detta kommer innebära ökade kostnader men även intäktsbortfall under projektens genomförandetiden bland annat på grund av evakueringar. Detta sammantaget påverkar kontorets förmåga att leverera avkastning.

Ett av kontorets fokusområden under 2017 är därför att fortsätta

arbetet för att långsiktigt säkerställa en hållbar utveckling av nivån på resultat och avkastning.

Fastighetskontoret kommer bland annat under 2017 att fortsätta arbetet med fastighetsanalyser på fastighetsnivå. Syftet är att analysera den långsiktiga förmågan att generera avkastning och är en viktig del i arbetet med att skapa en tryggad totalekonomi för kontoret och för att identifiera vilka fastigheter som bör ägas och långsiktigt utvecklas för att användas för stadens verksamheter.

Ytterligare fokusområden 2017 är att fortsätta utveckla systemstöden, arbeta med kvalitetssäkring av projekt avseende tid och ekonomi, fortsätta arbetet med att utveckla hyresmodeller och att säkerställa arbetet med de nya uppdragen.

KF:s inriktningsmål:

## **1. Ett Stockholm som håller samman**

För att öka den sociala hållbarheten och ge plats för människor att mötas, uppleva och själva gestalta sina liv, samarbetar kontoret med samtliga stadsdelar för att utveckla och skapa nya miljöer men också med stadens bolag och förvaltningar i frågor som rör kultur, idrott och rekreation. Ett projekt är Järva friluftsbad som kontoret kommer att arbeta med under året.

Stadens befolkning ökar och nya bostadsområden växer fram. I takt med detta ökar också behovet av idrotts- och friluftsmöjligheter. I samarbete med idrottsförvaltningen ansvarar fastighetskontoret för att idrottsanläggningar utvecklas efter verksamhetens behov och förändring. Kontoret ska också utveckla samarbetsformer med idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB för att åstadkomma mer flexibel användning av stadens lokaler.

Kontoret kommer också fortsätta sitt arbete med att förbättra tryggheten och tillgängligheten i och kring kontorets fastigheter bland annat genom att skapa upplysta miljöer och minimera skymmande prång. Kontorets ambition är att miljöer för gångstråk och parkering av cykel i anslutning till publika lokaler ska vara upplysta och väl skyltade.

Friluftslivet i Nackareservatet är under förändring och kontoret ska ta fram ett förslag för stigcykling.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### **1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor**

Fastighetskontoret ska, i sin roll som fastighetsägare, se till att de miljöer som barn vistas i är trygga, kreativa, välkomnande och fria från all typ av diskriminering. Under året kommer kontoret bland annat, att tillsammans med stadsdelsnämnderna, fortsätta arbetet

med att utveckla stadens parklekar.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

För att förebygga social utsatthet och skapa jämlika livschanser för alla, stöttar fastighetskontoret stadens verksamheter med ändamåls-enliga lokaler. Kontoret bidrar bland annat till att hantera den akuta boendefrågan för det stora antalet nyanlända i Stockholm, genom att snabbt ställa om lämpliga tomma lokaler till temporära boenden.


Kontoret har, liksom övriga bygg- och fastighetsbranschen, ett stort ansvar när det gäller att ta hand om och välkomna personer som idag står utanför arbetsmarknaden. Detta sker bland annat genom samarbete med Jobbtorg och genom att erbjuda praktikplatser.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

För att öka den sociala hållbarheten och ge plats för människor att mötas, uppleva och själva gestalta sina liv, samarbetar kontoret med samtliga stadsdelar för att utveckla och skapa nya miljöer men också med stadens bolag och förvaltningar i frågor som rör kultur, idrott och rekreation. Ett stort projekt inom området är planering av Järva friluftsbad som kontoret kommer att arbeta med under året.

Kontoret kommer också fortsätta sitt arbete med att förbättra tryggheten och tillgängligheten i och kring kontorets fastigheter bland annat genom att skapa upplysta miljöer och minimera skymmande prång. Kontorets ambition är att miljöer för gångstråk och parkering av cykel i anslutning till publika lokaler ska vara upplysta och väl skyltade.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Bostadsbyggande ingår inte i fastighetskontorets uppdrag men kontoret kan med andra medel bidra till att målet uppfylls. Under året kommer kontoret fortsätta ett nära samarbete med stadens bostadsbolag för att utröna om bolagen, genom förvärv, kan tillskapa bostäder i fastigheter som kontoret inte behöver för kommunal verksamhet.

I Slakthusområdet, där kontoret förvaltar ett flertal byggnader, ska

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


KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

Stadens befolkning ökar och nya bostadsområden växer fram. I takt med detta ökar också behovet av idrotts- och friluftsmöjligheter. Staden satsar under en fyraårsperiod på den så kallade idrottsmiljarden för att bygga ikapp den konstaterade anläggningsbristen. I samarbete med idrottsförvaltningen ansvarar fastighetskontoret för att idrottsanläggningar utvecklas efter verksamhetens behov och förändring. Fastighetskontoret ska tillsammans med idrottsförvaltningen ha en proaktiv planering när det gäller tillkommande ytor för idrott och säkerställa en optimering ur både det ekonomiska och tidsmässiga perspektivet. En viktig parameter vid prioriteringar är att jämna ut de stora skillnader som idag finns i delar av staden när det gäller möjlighet till fysisk aktivitet. Här handlar det både om kön och personer med funktionsnedsättning. Att öka simkunskheten är en annan viktig grund för prioriteringar av ny- och reinvesteringar. Fastighetskontoret kommer från och med årsskiftet ansvara för prioriteringar av både inre underhåll och reinvesteringar i budgeten. Prioriteringar måste då avvägas mellan anläggningarnas tekniska behov samt stadens övergripande planering av idrottsverksamheten och dess utveckling i det idrottspolitiska programmet.

Tillsammans med stadsdelarna planerar kontoret framtida behov av parklekslokaler i takt med att parklekarnas verksamhet förändras.

Även friluftslivet i Nackareservatet är under förändring. Bland annat ska kontoret under året ta fram ett förslag för stigcykling. I de naturreservat utanför Stockholm gränser som kontoret förvaltar, kommer kontoret genomföra insatser för att öka informationen om och tillgänglighet till reservatens unika naturmiljöer.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd och fastighetsnämnden ska i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden, idrottsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utreda anläggandet av tre leder för stigcykling i Nackareservatet, Flatens naturreservat samt Kyrkhamns naturreservat (1.5)	2017-01-01	2017-12-31

Nämndmål:

### Flexibel användning av ytor och lokaler för idrotts- och fritidsaktiviteter

Förväntat resultat

- Väl utvecklade samarbetsformer med idrottsförvaltningen,

utbildningsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB för att åstadkomma mer flexibel användning av stadens lokaler

Fastighetskontoret samarbetar med idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, SISAB och kulturförvaltningen för att planera för skolans och föreningslivets behov av idrottshallar.

Samverkan pågår mellan förvaltningarna när det gäller att utnyttja idrottshallar och skolornas gymnastikhallar för övernattningsverksamhet på helger där frågor som kortlås, säkerhet och bemanning samordnas och bokningssystem installeras. Behovet av övernattningsverksamhet är även en viktig fråga för kommande planering av nya hallar. Innan en ny idrottshall eller gymnastikhall byggs så stämmer kontoret av behovet av kommande funktioner för både idrotts- respektive utbildningsförvaltningen.

Till exempel så har SISAB byggt en fullstor idrottshall på Rödabergsskolan som nyttjas via idrottsförvaltningens bokningssystem på kvällar och helger. Fastighetskontoret håller på att bygga en enkel idrottshall på Grimstaskolan som kommer att nyttjas av skolan på dagtid. Samarbete gäller även anläggande av konstgräs på skolgårdar med mera. Dessutom är kulturförvaltningen med för att diskutera frågan om föreningsverksamhet i skollokaler efter skoltid.

När det gäller stadsdelarnas parkleksverksamhet arbetar kontoret i dialog med stadsdelarna för att prioritera de parklekslokaler som behöver utvecklas eller de som eventuellt kan avvecklas. Fler intressegrupper vill ta del av reservatets natur, bland annat cyklister som tidigare har varit hänvisade till anlagda gång och cykelvägar. Kontoret ska tillsammans med de olika intressegrupperna arbeta fram ett förslag där stigcyklister ska kunna träna utan att störa naturupplevelser eller människor som vandrar, springer eller åker skidor i området.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Samverka med idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB, skolan, gällande utnyttjande och utveckling av idrottslokaler	2017-01-01	2017-12-31
Se över behovet av eventuell tillgänglighetsanpassning i Nackareservatet	2017-01-01	2017-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

Kontoret har tagit fram ett förslag till framtida hyressättning för olika typer av lokaler för kulturverksamhet – exempelvis ateljéer eller lokaler för olika kulturföreningar. Modellen baseras på att lokalerna ska ha kostnadstäckande hyra. Avsikten är att skapa trygghet och långsiktighet för dessa hyresgäster och på så vis stödja närvaro av kultur i staden.

Förvaltningarna har tagit under 2016 tagit fram ett förslag till en



strategi för 200 nya konstnärslokaler, arbetet kommer att fortsätta 2017. Kontoret kan även, på uppdrag av kulturförvaltningen, aktivt arbeta med att hitta nya lokaler i geografiska områden där det idag finns ett underskott av kulturella verksamheter.

KF:s inriktningsmål:

## **2. Ett klimatsmart Stockholm**

Fastighetskontoret bedriver ett kontinuerligt arbete med att optimera system efter verksamheten och optimera energianvändningen för att minska den köpta energin. Kontoret arbetar även i linje med stadens målsättningar för energianvändning vid nyproduktion och vid större ombyggnationer. Kontorets ambition är att reducera energi-användningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnyelsebar energi. Ambitionen innefattar även att våra byggnader ska innehålla installationer för att producera förnyelsebar energi. Under året kommer kontoret ta fram en strategi för mätning av energi.

Staden önskar större möjlighet till infartsparkering för de personer som vill ta kollektivt resande eller cykel in till stadskärnan. Kontoret ska därför undersöka möjligheten att använda idrottsplatsernas parkering som infartsparkering.

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar fastighetskontoret en viktig roll för att stödja utvecklingen av biologisk mångfald och ekosystemtjänster i staden. Kontoret kommer under året att utarbeta en prioriteringslista av fastigheter där möjligheter till att utveckla biologisk mångfald och ekosystemtjänster kan integreras i det löpande underhållsarbetet. Kontoret ska under året även ta fram verktyg för att stärka olika former av ekosystemtjänster, till exempel gröna tak, växter, biodling.

Fastighetskontorets arbete med resurseffektivitet har tre huvudsakliga inriktningar för att möjliggöra arbete med avfallsfrågor genom hela projekt- och byggprocessen vid ny- och ombyggnader och vid förvaltning. Under året ska kontoret utveckla arbetssättet gällande gröna hyresavtal.

Byggvarubedömningen är ett verktyg som under ny- och ombyggnation säkerställer materialval i enlighet med stadens och eventuella miljöcertifieringars riktlinjer. Kontoret har även en ambition att tillämpa Byggvarubedömningen inom förvaltning och drift.

Det är viktigt att samarbeta med entreprenörer och leverantörer för att vidareutveckla vårt arbete mot en giftfri miljö.

Ett utvecklat arbete med material och kemikalieval tillsammans med ökat fokus på övriga inomhusmiljöfrågor ger en sundare inomhusmiljö för våra hyresgäster. Miljöcertifiering av befintligt

fastighetsbestånd inom förvaltning och drift innebär ett kontinuerligt arbete för att säkerställa att materialval bidrar till en sund inomhusmiljö, och minskade föroreningar i den yttre miljön. Under året mäts radonhalter i de byggnader som saknar sådana. De mätningar som gjorts tidigare år och som innehåller mätvärden över riktvärdena ska åtgärdas under året. I vissa objekt behövs kompletterande mätningar och åtgärdsplaner.



KF:s mål för verksamhetsområdet:


## 2.1 Energianvändningen är hållbar

Fastighetskontoret bedriver ett kontinuerligt arbete med att optimera system efter verksamheten och optimera energianvändningen för att minska den köpta energin. Kontoret arbetar även i linje med stadens målsättningar för energianvändning vid nyproduktion och vid större ombyggnationer. Kontorets ambition är att våra byggnader ska innehålla installationer för att producera förnyelsebar energi.

Kontoret genomför aktiviteter för att öka kompetens och vidare implementera LCC- kalkyler som ett verktyg för att uppnå långsiktigt hållbara investeringar. Fastighetskontoret är även delaktiga i ett branschgemensamt samarbete lett av IVL/KTH för att utveckla verktyg som främjar utförandet av LCA-analyser. Detta för att möjliggöra val som främjar energieffektivitet och klimatsmarta val vad gäller materialval och utformning av våra byggnader.

Via Stockholms stads forum för hållbara fastigheter fortsätter kontoret även att samverka med externa aktörer i frågor som rör energi och resurseffektivitet. Detta för att inspirera och låta sig inspireras i det fortsatta hållbarhetsarbetet. Samverkan med övriga forum och nätverk inom staden har påbörjats och kommer att utvecklas under 2017.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Köpt energi (GWh)	101 GWh	1835 GWh	År
 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	300 MWh	2 450 MWh	År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och kommunstyrelsen ska samordna existerande forum på temat hållbart byggande och fastigheter.	2017-01-01	2017-12-31

Nämndmål:

### **Energieffektiva lokaler och anläggningar baserad på förnyelsebar energi**

**Förväntat resultat**

- Energieffektivare byggnader med högre andel energiproduktion baserad på förnyelsebara källor som

förstärker stadens grönstruktur.

- Minskad energianvändning räknat på nytta per kWh
- Andelen förnyelsebar energi ökar

Kontoret förvaltar en del lokaler med hög energianvändning. Det beror ofta på att verksamheten är omfattande med många besökare, hög nyttjandegrad samt att många är kulturfastigheter med begränsad möjlighet att installera energieffektiva lösningar där man får avväga installationskostnaden mot miljöpåverkan. Förvaltningen har i flera fastigheter studerat om det går att återvinna eller återanvända värme eller kyla som sedan kan omlokaliseras till en annan del av lokalen där ett energibehov finns. Detta har skett i bland annat Hötorgshallen och Kulturhuset. Vi kommer att fortsätta med detta arbete 2017 i Stadsarkivet och Stadshuset om investeringsbudgeten tillåter. I större pågående projekt som ombyggnation av Östermalmshallen använder vi värmen från koldioxidkylmaskinen för uppvärmning av byggnaden och tappvarmvattnet. Vid nybyggnation och större ombyggnationer ska ambitionen vara att dessa ska omfatta installationer för att producera förnybar energi. Prioriteringsordningen för energieffektivisering är 1) reducerad energianvändning, 2) öka andelen återvunnen energi och 3) öka andelen förnyelsebar energi.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel större ombyggnationer där den köpta energin minskar med 30 %			År

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ta fram en strategi för mätning av energi	2017-01-01	2017-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade


Som förvaltare av publika lokaler vill kontoret underlätta mobilitet inom staden med miljöanpassade transportsätt. Fastighetsförvaltning kan spela en roll i detta.

Det bör vara enkelt att ta sig med kollektivtrafik till publika lokaler och det ska finnas information om hur gående tar sig fram till entrén. Kontoret ska även skapa möjligheter för att parkera cyklar och miljöanpassade fordon i anslutning till fastigheter.

Kontorets egna transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet sker med miljöanpassade fordon. I våra upphandlingar ställer vi även krav på våra entreprenörer och leverantörer att tillämpa miljöanpassade transportsätt. Personaltransporter sker med kollektivtrafik, cykel- eller gångtransport och bilpool med miljöfordon i enlighet med kontorets resepolicy.

Staden önskar större möjlighet till infartsparkering för de personer

som vill ta kollektivt resande eller cykel in till stadskärnan. Kontoret ska därför undersöka möjligheten att använda idrottsplatsernas parkering som infartsparkering.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska medverka i Stockholms Stads Parkerings AB:s utredning om att samnyttja parkering som har ledig kapacitet under dagtid, exempelvis parkeringar i anslutning till idrottsplatser, i syfte att möta stadens ökade behov av reglerade infartsparkeringar.	2017-01-01	2017-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

De stadsnära naturreservaten utanför stadens gräns utgör viktiga källor och spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald inom staden. De är även viktiga platser för rekreation och avkoppling för många människor. I en alltmer förtätad stad kommer små grönstrukturer, exempelvis gröna tak, trädgårdar och alléer, få en allt viktigare roll för att knyta samman de större grönområdena samt stödja ekosystemtjänster.

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar fastighetskontoret en viktig roll för att stärka den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster i staden.

Kontoret kommer utarbeta en prioriteringslista av fastigheter där möjligheter finns att utveckla ekosystemtjänster inom det löpande underhållsarbetet. För att bemöta risker relaterade till klimatförändringar, exempelvis skyfall, kommer kontoret även utföra en sårbarhetsanalys av sitt byggnadsbestånd för att möjliggöra prioritering av åtgärder. Detta kommer följas av ett arbete att ta fram åtgärdsförslag för att bidra till ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd och till ett klimatsmart Stockholm.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

Fastighetskontorets arbete med resurseffektivitet har tre huvudsakliga inriktningar för att möjliggöra arbete med avfallsfrågor genom hela projekt- och byggprocessen vid ny- och ombyggnader och vid förvaltning.

Den första delen består av att säkerställa möjligheterna för en utvecklad kravställning, uppföljning och dialog med leverantörer och entreprenörer om materialval och resurseffektivitet.

Den andra delen handlar om att vidareutveckla miljöstyrningen i projekt och förvaltning för att säkerställa att bland annat stadens riktlinjer för god avfallshantering under projektering och byggnation implementeras.

Den sista delen involverar våra hyresgäster; där det är praktiskt

möjligt och miljömässigt motiverat ska matavfall sorteras ut och inget farligt avfall ska förekomma i hushållssoporna.

Att sörja för en god möjlighet att avfallssortera är viktigt, men så är också samarbetet med våra hyresgäster i denna fråga. Därför fortsätter kontoret sitt arbete med ambitionen att teckna gröna hyresavtal med sina hyresgäster vid ny- och omförhandling.

Via Stockholms stads forum för hållbara fastigheter fortsätter kontoret även att samverka med externa aktörer. Detta för att inspirera och låta sig inspireras i det fortsatta arbetet med olika aspekter av resurseffektivitet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Utveckla arbetssätt gällande gröna hyresavtal	2017-01-01	2017-12-31



KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 2.5 Stockholms miljö är giftfri

Fastighetskontorets arbete med en giftfri miljö utgår från stadens kemikalieplan som konkretiserar miljöprogrammets krav och ambitioner på området.

Byggvarubedömningen är ett verktyg som under ny- och ombyggnation säkerställer materialval i enlighet med stadens och eventuella miljöcertifieringars riktlinjer. Kontoret har även en ambition att tillämpa Byggvarubedömningen inom förvaltning och drift.

Det är viktigt att samarbeta med entreprenörer och leverantörer för att vidareutveckla vårt arbete mot en giftfri miljö.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförbara system	75 %	75%	År
 Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav	95 %	95%	År

KF:s mål för verksamhetsområdet:




## 2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Kontoret genomför löpande ronderingar i teknikutrymmen för att säkerställa kontinuerlig drift av värme-, kyla- och ventilations-system. Vid de regelbundna ventilationskontrollerna sker mätning av luftflöden för att dessa ska vara anpassade efter verksamheten. Vissa byggnader har en mer utsatt inomhusmiljö på grund av den rådande situationen i utomhusmiljön. Det kan till exempel gälla föroreningar och trafikbuller. Här är kontorets ambition att, i dialog med kunden, föreslå tekniska lösningar för en förbättrad inomhusmiljö. Även fuktproblematik i byggnader beaktas under drift så väl som under projektering vid ny- och ombyggnation.

Ett utvecklat arbete med material och kemikalieval tillsammans med ökat fokus på övriga inomhusmiljöfrågor ger en sundare inomhusmiljö för våra hyresgäster.

Kontroll av inomhusluften i våra lokaler ska ske enligt de regler och rekommendationer som finns. Under året mäts radonhalter i de byggnader som saknar sådana. De mätningar som gjorts tidigare år och som innehåller mätvärden över riktvärdena ska åtgärdas under året. I vissa objekt behövs kompletterande mätningar och åtgärdsplaner.

Miljöcertifiering av befintligt fastighetsbestånd inom förvaltning och drift innebär ett kontinuerligt arbete för att säkerställa att materialval bidrar till en sund inomhusmiljö, och minskade föroreningar i den yttre miljön.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	13,44 %	3,5 %	År
 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m <sup>3</sup> luft	83,87 %	85	År
 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %	90	År

KF:s inriktningsmål:

### 3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

En av de viktigaste strategiska frågorna för framtiden är att stärka samverkan mellan akademi och samhälle. Fastighetskontoret söker bidra till att kommunfullmäktiges mål nås genom gemensamma forskningsprojekt, till exempel inom ramen för forum för hållbara fastigheter och kommer även fortsättningsvis erbjuda ungdomar praktikplatser, examensarbeten och feriejobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser. Kontoret kommer under året att se över regelverket för torgen för att öka nyttjandegraden och flexibiliteten på torgytan bland annat för att skapa fler arbetstillfällen.

Kontoret ska vara en aktiv och professionell fastighetsförvaltare och stärka relationen till kunderna. Nöjda kunder som trivs i kontorets fastigheter säkrar också en långsiktig tryggad intäkt. Kontoret ska ta fram generella samt kundspecifika aktiviteter samt handlingsplaner med både lång- och kortsiktiga aktiviteter.

Fastighetskontoret arbetar med att långsiktigt stärka avkastningen i fastighetsbeståndet för en tryggad totalekonomi. Kontoret har tagit fram fastighetsanalyser för samtliga fastigheter där den ekonomiska statusen har identifierats och detta arbete kommer att fortsätta att utvecklas. Varje fastighet ska analyseras bl.a. utifrån om den är långsiktigt strategisk för staden och arbetet är också ett viktigt stöd för att kunna bedöma en rimlig långsiktig nivå på avkastningskravet.

I rollen som en aktiv förvaltare ingår att bevara och utveckla fastigheterna vilket medför behov av både ny- och ersättningsinvesteringar. Kontorets prioritering av investeringarna ska ställas mot förmåga att på nämndnivå leverera en långsiktig hållbar avkastning i framtiden. Under 2017 ska fastighetskontoret förbättra sina modeller för investeringskalkylering bland annat för att förbättra bedömningen av framtida hyreskonsekvenser, både internt och för staden. Det krävs en noggrann uppföljning av respektive projektet i alla dess faser. Kontoret håller därför på att utveckla ett projektuppföljningssystem, Antura, vilket kommer implementeras under 2017.

För att trygga en effektiv långsiktig ekonomisk förvaltning krävs noggrann uppföljning av fastigheterna och därtill hörande hyresavtal med mera under hela livscykeln. En förutsättning för detta är utvecklingen av ett nytt fastighetsystem som möjliggör uppföljning av verksamhetens alla delar, arbetet med detta kommer att fortsätta under året. Implementeringen av projektuppföljningssystemet Antura kommer att underlätta prognos- och uppföljningsarbetet.

**KF:s mål för verksamhetsområdet:**

### **3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion**


En av de viktigaste strategiska frågorna för framtiden är att stärka samverkan mellan akademi och samhälle. Fastighetskontoret söker bidra till att kommunfullmäktiges mål nås genom gemensamma forskningsprojekt, till exempel inom ramen för forum för hållbara fastigheter, deltagande i vinovaprojekt och andra typer av innovationsprojekt som till exempel att testa nya lösningar för att minska förekomsten av klor i stadens simhallar.

**KF:s mål för verksamhetsområdet:**

### **3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad**

Genom en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder ska kontoret bättre kunna utveckla och anpassa fastigheterna till den enskilda kundens verksamhet. Kontorets ambition är att under året fortsätta planeringen för ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda. Till livsmedelscentrumet ska företag som idag är lokaliserade i Slakthusområdet erbjudas att flytta.

Kontoret kommer också att utveckla stadens torg som kulturella mötesplatser för att öka attraktiviteten i stadsdelarna samt bidra till ökad trygghet och trivsammare vistelsemiljöer. Kontoret kommer under året att se över regelverket för torgen för att öka nyttjandegraden och flexibiliteten på torgytan bland annat för att skapa fler arbetstillfällen. Med en lyhördhet mot kundens behov skapar vi flexibla lokaler med långsiktiga hyresrelationer






Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden och trafiknämnden ska se över torgstadgan och utreda hur regelverket kan underlätta för torghandel på fler torg, ökad nyttjandegrad på torgen samt fler arbetstillfällen. (3.2)	2017-01-01	2017-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva




Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. En fortsatt satsning på högskolor och universitet är av avgörande betydelse för Stockholms fortsatta utveckling. Kontoret och övriga tekniska förvaltningar samarbetar med universitet och högskolor för att attrahera nya medarbetare på både kort och lång sikt. Kontoret kommer även fortsättningsvis erbjuda ungdomar praktikplatser, examensarbeten och feriejobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser. Kontoret fortsätter samarbetet med Jobbtorg för att matcha praktikplatser med aspiranter och kommer, liksom tidigare år, att ta emot ett antal sommarjobbande ungdomar.


Fastighetskontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidaretjänster är alltid första valet.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	0 st	850 st	Tertial
 Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	1 st	500 st	Tertial
 Antal tillhandahållna platser för sommarjobb	8 st	8 500 st	År
 Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0 st	900 st	Tertial
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	8 st	8 500 st	År


KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska genomföra en aktivitets- och organisationsöversyn, i syfte att erhålla en långsiktigt hållbar utveckling på nivån på avkastning och resultat. En handlingsplan ska implementeras senast 2017	2017-01-01	2017-12-31



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Fastighetsnämnden ska säkerställa en plan för finansiering av underhållsbehov per fastighetskategori	2017-01-01	2017-12-31

Nämndmål:

### **En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus**

#### **Förväntat resultat**

- Med systemstöd och utifrån kundens krav och förväntningar sätter vi mål och handlingsplaner där aktiviteter utförs löpande i det dagliga arbetet.

Kontoret ska vara en aktiv och professionell fastighetsförvaltare och stärka relationen till kunderna. Nöjda kunder som trivs i kontorets fastigheter säkrar också en långsiktig tryggad intäkt.

Under hösten 2016 genomförde kontoret en kundundersökning. Med den som underlag har förvaltningen fått en ökad kunskap om kundens uppfattning om kontorets leverans. Detta sammanfattar kontoret i handlingsplaner med både långsiktiga och kortsiktiga åtgärder.

Kontoret kommer även bearbeta annan information från kunden såsom kundens önskemål eller eventuella framtidsplaner, för att kunna göra rätt prioriteringar och skapa en bättre inriktning på kontorets verksamhet. Generella åtgärder som behöver ses över är kundkommunikationen, särskilt vad gäller allmän information i fastigheten, kundkommunikation i projekt och återkoppling på åtgärder vid felanmälan. Kunderna har även synpunkter på renhållning där aktiviteter behöver upprättas per fastighet.

Kontoret har fått ett nytt uppdrag att vara behjälpliga i alla hyresförhandlingar gällande stadens administrativa lokaler. Kontoret ska även ansvara för hyresförhandlingar där andrahandsuthyrningar saknas. Detta kommer ytterligare stärka samarbetet mellan kontoret och olika stadsdelasförvaltningar och fackförvaltningar.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ta fram handlingsplaner på kort- och lång sikt	2017-01-01	2017-12-31

Nämndmål:

### **Hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet**

#### **Förväntat resultat**

- Fler fastigheter ska bära sina egna kostnader (ge bättre avkastning)

Fastighetskontoret arbetar med att långsiktigt stärka avkastningen i fastighetsbeståndet. Kontoret har tagit fram fastighetsanalyser för samtliga fastigheter där den ekonomiska statusen har identifierats. Det finns i nuläget fastigheter som inte bär sina egna kostnader. Varje sådan fastighet ska nu analyseras bland annat utifrån frågeställningen – ”Är fastigheten långsiktigt strategisk för staden eller ska den avyttras?” Ska fastigheten behållas behöver kontoret vidta åtgärder för att förbättra driftnettot. Det kan exempelvis vara att försöka påverka driftkostnader, ändra användningsområde eller hitta annan typ av kund. För de stadsinterna uthyrningarna där hyressättning i många fall sker efter kostnadsbaserad princip, är det viktigt att dessa visar nollresultat och inte underskott. Samtidigt behöver vi säkerställa att marknadsmässig hyra används fullt ut avseende de externa uthyrningarna. När en upprustning av en idrottsanläggning planeras ska kontoret och idrottsförvaltningen utreda alternativa strategier som nyproduktion, sammanslagning och omlokalisering som alternativ till en renovering. Kontoret skall dessutom i samarbete med exploateringskontoret pröva vilka simhallar som kan finansieras genom att fastigheterna samtidigt utvecklas med till exempel bostäder.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Utveckla arbetet med fastighetsanalyser.	2017-01-01	2017-12-31

Nämndmål:

### **Säkra lönsamhetspotentialen i alla byggprojekt för framtida förvaltning**

#### **Förväntat resultat**

- Samtliga projekt ska ge mesta möjliga lönsamhet
- Hyresnivån ska täcka samtliga kostnader för genomförda åtgärder i lokaler/fastigheter där en kostnadsbaserad hyra utgår

Fastighetskontoret förvaltar ett stort bestånd fastigheter som i första hand tillgodoser stadens behov, där den största andelen är interna hyresgäster även om det finns ett antal externa hyresgäster. I rollen som en aktiv förvaltare ingår att bevara och utveckla fastigheterna vilket medför behov av både ny- och ersättningsinvesteringar. Storleken på dessa investeringar varierar liksom komplexiteten. Kontorets prioritering av investeringarna ska ställas mot förmåga att på nämndnivå leverera en långsiktig hållbar avkastning i framtiden och baseras på långsiktiga planer. Inför varje beslut om en investering är det därför angeläget att det föregås av ett noggrant analysarbete. Redan i planeringskedet ska kontoret bedöma lönsamhetspotentialen för respektive projekt och inför ett beslut om genomförande ska fokus läggas dels på den totala investeringskostnaden och dels på framtida drift- och underhållskostnader, och

beakta konsekvenserna på kontorets resultat under och efter genomförande. Detta är angeläget för att kontoret ska kunna bedöma de långsiktiga förvaltningskostnaderna vilket är ett viktigt led för en långsiktigt hållbar ekonomi för kontoret. Det är också angeläget för att kunna bedöma framtida hyreskonsekvenser för våra kunder, till exempel idrottsförvaltningen och kulturförvaltningen, och därmed bidra till ett effektivt och hållbart lokalutnyttjande. Under 2017 ska fastighetskontoret förbättra sina modeller för investeringskalkylering bland annat för att förbättra bedömningen av framtida hyreskonsekvenser samt även beakta framtida hyreskonsekvenser för staden för att få ett hållbart lokalutnyttjande.

Flera av kontorets projekt är betydande i storlek och pågår under en lång tid. Det krävs därför en noggrann uppföljning av respektive projektet i alla dess faser. Kontoret håller på att utveckla ett projektuppföljningssystem, Antura, vilket kommer implementeras under 2017. Detta kommer att underlätta prognos- och uppföljningsarbetet samt riskhantering för projektet.

Nämndmål:

### **Tryggad totalekonomi**

#### **Förväntat resultat**

- Nämndens ekonomi är i balans och speglar uppdraget.

Kontorets fastighetsportfölj innehåller en komplex sammansättning av fastigheter, både avseende fastighetskategorier och ändamål. Detta medför en stor variation i fastigheternas förmåga till avkastning, vilket kräver en aktiv och diversifierad fastighetsförvaltning. Kontoret kommer under 2017 att fortsätta arbetet med fastighetsanalyser på fastighetsnivå. Syftet är att analysera respektive fastighets långsiktiga förmåga att generera avkastning. Detta är en viktig del i arbetet med att skapa en tryggad totalekonomi för kontoret och i arbetet med att kunna identifiera vilka fastigheter som bör ägas och utvecklas långsiktigt för att användas för stadens verksamheter. Arbetet med fastighetsanalyserna är också ett viktigt stöd för att kunna bedöma en rimlig långsiktig nivå på avkastningskravet.

Fastigheterna har också en stor variation avseende hyresgäster och den verksamhet som bedrivs där. Det vill säga allt ifrån interna hyresgäster till externa hyresgäster till publika lokaler med verksamheter som riktar sig till invånare och besökare i Stockholm till andra delar som riktar sig till specifika målgrupper som föreningsliv, ateljéer för konstnärer, förskolor, LSS-boende. Differentieringen i hyresgäster och verksamheter kräver en hyressättning anpassad efter dessa och för framtida lönsamhet krävs hyresmodeller som beaktar kostnaderna av en långsiktig fastighetsekonomisk förvaltning. Att lokalerna bär samtliga av sina egna

kostnader är också ett viktigt led i att skapa incitament hos kunder och verksamheter till ett effektivt lokalutnyttjande i kontorets fastigheter.

Kontoret använder flera hyressättningsmodeller, från marknadsanpassad hyra till olika typer av kostnadsbaserad hyra. För en långsiktigt tryggad totalekonomi krävs att dessa modeller beaktar effekten av den långsiktiga förvaltningen. Under 2016 har kontoret tillsammans med kulturförvaltningen tagit fram ett förslag till framtida hyressättning för olika typer av lokaler för kulturverksamhet – exempelvis ateljéer eller lokaler för olika kulturföreningar.

För att trygga en effektiv långsiktig ekonomisk förvaltning krävs noggrann uppföljning av fastigheterna och därtill hörande hyresavtal med mera under hela livscykeln. En förutsättning för detta är utvecklingen av ett nytt fastighetsystem som möjliggör uppföljning av verksamhetens alla delar. Kontoret kommer mot denna bakgrund under året kravställa och upphandla systemstöd för utökad funktionalitet och ersättning av det befintliga fastighetssystemet. Målsättningen är att kontoret ska påbörja implementeringen under 2017.

Ytterligare ett viktigt led i en tryggad totalekonomi för fastighetskontoret är en långsiktig investeringsplanering. Behovet av ersättningsinvesteringar inom kontorets fastighetsportfölj bedöms öka framöver. Detta ställer krav på en noggrann prioritering av investeringar och ökar behovet av att arbeta med lönsamheten i kommande projekt. Såväl i löpande förvaltning som i investeringsprojekt ska kostnaderna under byggnadens och de ingående installationernas livscykel beaktas. Inför varje investeringsbeslut ska en noggrann analys göras som belyser investeringens påverkan på kontorets totalekonomi både under investeringsprojektets genomförande, i form av till exempel minskade hyresintäkter och behov av eventuella evakueringar, och i det framtida förvaltnings-skedet. Detta görs genom en sammanvägning av framtida hyresintäkter och investerings- och driftskostnader. Intäktsbortfallet under projektgenomförandet måste även vägas in i investeringsbeslutet. Kontoret ska förbättra sina modeller för investeringskalkylering under 2017, bland annat för att förbättra bedömningen av framtida hyreskonsekvenser. Kontorets arbete med att öka kostnadsmedvetenheten i investeringsprojekten ska fortsätta under året. Implementeringen av projektuppföljningssystemet Antura kommer att underlätta prognos- och uppföljningsarbetet.

Kontoret fortsätter under 2017 arbetet med ”Effektivt inköp” och att implementera stadens nya beställningssystem. Syftet är att effektivisera inköpsprocessen, skapa bättre kontroll av att rätt avtal och rätt pris används och dokumentera att rekvisitioner och beställningar följer attestordning och fyra ögonsprincipen.

Kontoret kommer under 2017 fortsätta delta i stadens genomförande

av strategiskt kategoriarbete ”Verksamhetsnära Inköp”, för att tillsammans med central expertis definiera gemensamma mål, strategier och aktiviteter där det är möjligt. Utgångspunkten är att detta ska leda till lägre extern total livscykelkostnad för kontoret och samutnyttjande av expertkompetens.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Påbörja arbetet med beställningssystemet inom "Effektiva inköp"	2017-01-01	2017-12-31
Påbörja implementering av nytt fastighetssystem	2017-01-01	2017-12-31
Uppdrag hyresmodeller (formulera)	2017-01-01	2017-12-31

Nämndmål:

### Utvecklad process för upphandling

#### Förväntat resultat

- Minskade kostnader genom ökad konkurrens i respektive upphandling
- Förbättrad hantering av direktupphandling
- Fler upphandlingsområden täckta av ramavtal
- Stärkt varumärke som uppdragsgivare

Genom att upphandla i konkurrens uppnås kostnadseffektivitet vilket bidrar till en långsiktig ekonomisk hållbarhet. Kontoret kommer att arbeta aktivt och driva flera aktiviteter för att öka konkurrensen och attraktiviteten som beställare, framför allt med fokus mot byggentreprenörer där de största ekonomiska värdena upphandlas. Kontorets upphandlade leverantörer ska också följas upp så att de följer överenskommen prissättning och leverans. Med flertalet nya ramavtal på plats har kontoret skapat möjlighet att under kommande år bättre arbeta med avtalsförvaltningen. Utöver sedvanlig projektspecifik uppföljning kommer kontoret också under 2017 aktivt följa upp och utveckla våra viktigaste ramavtalsentreprenörer.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ta fram en strategi för att långsiktigt stärka kontorets varumärke som uppdragsgivare.	2017-01-01	2017-12-31

KF:s inriktningsmål:

## 4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

En avgörande faktor för att fastighetskontoret ska kunna nå uppsatta mål och fullfölja uppdraget, är att kunna attrahera och behålla medarbetare med rätt kompetens och utbildning. Under året kommer arbetet med strategisk kompetensförsörjning att intensifieras. Kontoret fortsätter samarbetet med olika högskolor och lärosäten, både för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar och för att marknadsföra de tekniska yrkena inom

offentlig sektor med tyngdpunkt på kontorets spännande arbeten och uppdrag.

En arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra fastighetskontorets verksamhet och olikheter ska bejakas. Kontoret kommer ta fram en process och rutiner för arbetet med aktiva åtgärder i enlighet med den nya diskrimineringslagstiftningen.

I enlighet med FN:s barnkonvention utgår fastighetskontorets arbete med att tillse att barnets bästa kommer i främsta rummet i alla åtgärder som rör barn. Kontoret kommer under året att intensifiera sitt arbete med barnkonsekvensanalyser i samarbete med bland annat stadsbyggnadskontoret.

Kontoret upprätthåller tillgänglighet i och kring byggnaderna löpande genom att åtgärda enkelt avhjälpta hinder. Särskilt fokus kommer att läggas på att öka tillgängligheten i de naturreservat som kontoret förvaltar utanför stadens gräns.

I fastighetskontorets uppdrag ingår att förvalta och utveckla publika byggnader till nytta och nöje för medborgarna. I det arbetet behöver kontoret tillvarata medborgarnas synpunkter på stadens publika lokaler inför kommande förändringar och utveckling av fastigheterna. Kontorets verksamhet och arbete ska därför präglas av öppenhet och transparens. Det ska vara lätt för medborgare att hitta relevant information om våra fastigheter och att nå fram till ansvarig tjänsteman.

Fastighetskontoret ska, med sina upphandlingar, bidra till en hållbar utveckling av staden. Detta sker genom kravställning i förfrågningsunderlag inom områden som miljö och energieffektivitet. För att motverka att oseriösa aktörer tilldelas uppdrag används bland annat ”vita-jobb-modellen”. Under 2017 kommer kontoret bland annat specifikt följa upp att stadens krav runt arbetsvillkor och mänskliga rättigheter efterlevs i leveranser där material kan komma från riskländer.

KF:s mål för verksamhetsområdet:


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

Huvuddelen av kontorets fastighetsbestånd förvaltas för att tillgodose lokalbehovet för stadens egna verksamheter. Statistik över hur stadens satsningar på att rusta upp och utveckla dessa lokaler fördelas mellan män och kvinnor, mellan pojkar och flickor, tillhandahålls främst av berörda verksamheter. Kontoret har endast begränsad tillgång till sådan statistik.

Kontoret genomför vid behov olika former av undersökningar och medborgardialoger i samarbete med andra förvaltningar. Resultatet från dessa dialoger och undersökningar presenteras alltid, där det är möjligt, med könsuppdelad statistik. Kontoret genomför årligen en

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

Kontoret deltar årligen i Jämix för att få en genomlysning av våra nyckeltal på jämställdhetsområdet. Fastighetskontoret ska vara en jämställd arbetsplats fri från diskriminering och kunskapsnivån inom dessa områden ska höjas under det kommande verksamhetsåret genom att ta fram aktiva åtgärder inom de olika diskrimineringsområdena.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Nämnden ska etablera rutiner för jämställdhetsanalyser i enlighet med programmet för ett jämställt Stockholm	2017-01-01	2017-12-31





KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

En avgörande faktor för att fastighetskontoret ska kunna nå uppsatta mål och fullfölja uppdraget, är att kunna attrahera och behålla medarbetare med rätt kompetens och utbildning. Under 2017 kommer arbetet med strategisk kompetensförsörjning att intensifieras. En process för det interna strategiska kompetensförsörjningsarbetet kommer att implementeras och tillämpas.

För att utveckla medarbetare och chefer ska kontoret fortsätta fokusera på ledarskap, medarbetarskap och arbetsmiljöfrågor. Satsningar på hälsofrämjande åtgärder kommer att fortsätta och kunskapsnivån kring bemötande och jämställdhet ska öka. Kontoret ska underlätta föräldraskap och arbeta förebyggande mot diskriminering. Kontorets chefer ska fortsätta stärkas i sitt ledarskap där olika typer av utvecklingsinsatser kommer att genomföras, exempelvis utbildningar i svåra samtal och normkritiskt tänkande.

Kontoret fortsätter samarbetet med olika högskolor och lärosäten, både för att motivera ungdomar att söka tekniska utbildningar och för att marknadsföra de tekniska yrkena inom offentlig sektor med tyngdpunkt på kontorets spännande arbeten och uppdrag. Kontoret erbjuder även ungdomar och studerande praktikplatser, examensarbeten och feriejobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Aktivt Medskapandeindex	80	83	År
 Index Bra arbetsgivare	85	fastställs 2017	År
 Index Psykosocial arbetsmiljö	77	fastställs 2017	År
 Sjukfrånvaro	4 %	tas fram av	Tertial

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
+Q		nämnden	
+Q	Sjukfrånvaro dag 1-14	1 %	tas fram av nämnden Tertial

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Nämnden ska ta fram kompetensförsörjningsplaner på 3-5 års sikt med aktiviteter för innevarande år. Kommunstyrelsen ska utifrån nämndernas underlag tillsammans med berörda nämnder ta fram en strategi för den framtida kompetensförsörjningen i staden, med särskilt fokus på välfärdsyrken.	2017-01-01	2017-12-31

Nämndmål:

### En attraktiv arbetsgivare med en väl förankrad värdegrund

#### Förväntat resultat

- Andel medarbetare som kan rekommendera Fastighetskontoret till andra har ökat
- Samtliga nyanställda medarbetare anser att de fått en god upplevelse genom hela rekryteringsprocessen
- Andel medarbetare som upplever att de får bra stöd från sin chef ökar
- Andel medarbetarna som är insatta i arbetsplatsens mål och vet vad som förväntas av dem ökar
- Det finns ingen upplevd diskriminering, trakasserier eller kränkande särbehandling på fastighetskontoret

Fastighetskontoret ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda och jämlika arbetsvillkor. Medarbetarna är kontorets viktigaste resurs och kontorets förmåga att attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare är därför helt avgörande för att nå utmanande mål, klara uppdraget och kunna leva upp till de förväntningar och krav som kontorets uppdragsgivare och kunder ställer. Kontoret har för 2017 tagit fram tre arbetsmiljömål som kommer att följas upp i medarbetarenkäten.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Implementera och tillämpa kontorets process för kompetensförsörjning	2017-01-01	2017-12-31
Implementera stadens reviderade personalpolicy	2017-01-01	2017-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

En arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra fastighetskontorets verksamhet och olikheter ska bejakas. Arbetet



med att stärka kompetensen hos kontorets chefer inom detta område kommer att fortsätta under det kommande verksamhetsåret. Kontoret kommer ta fram en process och rutiner för arbetet med aktiva åtgärder i enlighet med den nya diskrimineringslagstiftningen.



Kontoret har, precis som tidigare år, kompletterat stadens medarbetarundersökning med ett antal frågor avseende den organisatoriska och sociala arbetsmiljön. Utifrån resultatet av undersökningen ska varje enhet ta fram handlingsplaner för att stärka de områden som respektive enhet väljer att prioritera.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

I enlighet med FN:s barnkonvention utgår fastighetskontorets arbete med att tillse att barnets bästa kommer i främsta rummet i alla åtgärder som rör barn. Kontoret kommer under året att intensifiera sitt arbete med barnkonsekvensanalyser i samarbete med bland annat stadsbyggnadskontoret.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
 Nämnden ska etablera rutiner för arbetet med barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i enlighet med strategin för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad (4.4)	2017-01-01	2017-12-31
 Nämnden ska etablera rutiner för arbetet med barns delaktighet och inflytande i enlighet med strategin för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad (4.4)	2017-01-01	2017-12-31

KF:s mål för verksamhetsområdet:

#### 4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Kontoret upprätthåller tillgänglighet i och kring byggnaderna löpande genom att åtgärda enkelt avhjälpbara hinder. Särskilt fokus kommer att läggas på att öka tillgängligheten i de naturreservat som kontoret förvaltar utanför stadens gräns. I ny och ombyggnadsprojekt är tillgänglighetsfrågorna högt prioriterade och stadens höga ambitioner är vägledande.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

#### 4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande


I fastighetskontorets uppdrag ingår att förvalta och utveckla publika byggnader till nytta och nöje för medborgarna. I det arbetet behöver kontoret tillvarata medborgarnas synpunkter på stadens publika lokaler inför kommande förändringar och utveckling av fastigheterna. Kontorets verksamhet och arbete ska därför präglas av öppenhet och transparens. Det ska vara lätt för medborgare att hitta relevant information om våra fastigheter och att nå fram till ansvarig tjänsteman

I frågor av särskilt intresse för medborgarna, genomför kontoret mer formaliserade medborgardialoger – ofta i samarbete med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och kommunala bolag. I dessa dialoger ska kontoret ta tillvara kvinnors och mäns synpunkter, liksom barns, när så är möjligt. I linje med stadens policy Kultur i ögonhöjd ska kontoret alltid ta tillvara barnens perspektiv i fastighetsprojekt. Resultatet av medborgardialoger ska alltid återkopplas till medborgarna.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

#### 4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Fastighetskontoret ska, med sina upphandlingar, bidra till en hållbar utveckling av staden. Detta sker genom kravställning i förfrågningsunderlag inom områden som miljö och energieffektivitet och annat som främjar en långsiktig och hållbar utveckling. För att motverka att oseriösa aktörer tilldelas uppdrag används bland annat ”vita-jobb-modellen”. Kontoret arbetar även med olika typer av kravställning för att främja den sociala hållbarheten. Under 2017 kommer kontoret bland annat specifikt följa upp att stadens krav runt arbetsvillkor och mänskliga rättigheter efterlevs i leveranser där material kan komma från riskländer.

Indikator	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
 Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram		Fastställs 2017	År

## Uppföljning av ekonomi

### Nämndens ekonomiska förutsättningar

#### **Budgetsammanfattning**

Intäkterna ökar med totalt 46,0 mnkr samtidigt som kostnaderna ökar med 79,8 mnkr. Detta ger ett försämrat driftnetto om 33,9 mnkr. De finansiella posterna minskar med 59,5 mnkr. Avkastningskravet ökar med 30,3 mnkr.

Fastighetsnämnden	VP	FB	KF	VP	Avvikelse
Mnkr	2016	2017	2017	2017	KF/VP
Hyror	1 076,8	1 059,1	1 120,3	1 110,9	-9,4
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	55,9	54,4	54,4	56,0	1,6
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	52,1	50,8	50,8	52,2	1,4
Arbeten åt utomstående	9,0	2,0	2,0	25,1	23,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	10,8	9,4	9,4	11,5	2,2
Övriga intäkter	47,7	44,6	42,9	70,0	27,1
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 252,2</b>	<b>1 220,3</b>	<b>1 279,8</b>	<b>1 325,8</b>	<b>46,0</b>
Driftkostnader (drift)	-196,9	-196,3	-221,0	-233,9	-12,9
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-91,1	-85,9	-85,9	-85,1	0,8
Felavhjälpande underhåll	-40,2	-38,4	-45,2	-45,1	0,1
Planerat underhåll	-33,9	-33,5	-44,7	-44,7	0,0
Effektivisering	14,5		48,1	8,7	-39,4
Arbeten åt utomstående	-9,0	-2,0	-2,0	-25,1	-23,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	-17,4	-17,8	-17,8	-19,6	-1,8
Förvaltningskostnader (OH)	-70,4	-71,0	-58,6	-74,5	-15,8
Fastighets skatt	-15,2	-13,8	-13,8	-17,7	-3,9
Övriga kostnader	-46,0	-41,3	-31,2	-15,1	16,2
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-505,6</b>	<b>-500,2</b>	<b>-472,3</b>	<b>-552,1</b>	<b>-79,8</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>746,6</b>	<b>720,1</b>	<b>807,5</b>	<b>773,7</b>	<b>-33,9</b>
Avskrivningar	-339,8	-353,3	-353,3	-368,8	-15,5
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>406,8</b>	<b>366,8</b>	<b>454,2</b>	<b>404,8</b>	<b>-49,4</b>
Räntekostnader	-160,7	-195,7	-195,7	-115,9	79,7
<i>Varav kreditivräntor*</i>	<i>-20,5</i>	<i>-13,3</i>	<i>-13,3</i>	<i>-18,0</i>	<i>-4,7</i>
<b>Resultat efter avskrivningar och finansiella poster</b>	<b>246,1</b>	<b>171,2</b>	<b>258,6</b>	<b>288,9</b>	<b>30,3</b>
Avkastningskrav	-289,7	-284,8	-284,8	-319,8	-35,0
Ägartillskott	33,4	26,2	26,2	30,9	4,7
<b>Årets resultat - förändring av eget kapital</b>	<b>-10,2</b>	<b>-87,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Intäkter**

Intäktsökningen om 46,0 mnkr beror på en mängd olika poster där några av de större redovisas här. Arbete åt utomstående ökar stort (23,1 mnkr) samtidigt finns motsvarande ökning på kostnadssidan. Förändringen av övriga intäkter består främst av en förväntad reglering (18,0 mnkr) av skador på fastigheten Stiftelsen 1 i samband med Citybanan och försäkringsintäkter (7,9 mnkr). Minskade hyresintäkter består av flertalet poster där de största är effekten av sänkt ränta på självkostnadshyror (32,7 mnkr). Återförda intäkter i stora projekt (15,0 mnkr) och ny- och omförhandlade hyresavtal (ca 20,0 mnkr) ökar hyresintäkten.

**Kostnader**

Driftkostnaden ökar med 12,9 mnkr där inhyringskostnaden står för 7,5 mnkr och resterande är flertalet mindre poster. Arbete åt utomstående (23,1 mnkr) ökar även på kostnadssidan. Fastighetsskatten ökar med 3,9 mnkr för 2017.

Förvaltningskostnader OH ökar med 15,8 mnkr och övriga kostnader minskar med 16,2 mnkr. Kontoret har sedan något år tillbaka haft särskilda satsningar (10,2 mnkr) som tagits från det egna kapitalet. För att nå ett 0-resultat 2017 ingår dessa numera i den ordinarie verksamhetens resultat. Den digitala förnyelse som kontoret arbetat med går in i avslutningsskedet. Den är viktig att prioritera då syftet är att effektivisera administrationen och ska möjliggöra bättre uppföljning, analys och nyckeltal. I budget 2017 återfinns digital förnyelse under förvaltningsadministrativ OH. Även arbeten med miljöcertifieringar och vårdprogram fortsätter inom ramen för den ordinarie budgeten. I verksamhetsplanen är upphandlings- och inköpsfrågor prioriterade och detta ger effekt även på budgeten i form av något ökade kostnader på kort sikt med målsättning om en kostnadsneutralitet framgent. Andra satsningar kontoret har gjort tidigare år är med det ekonomiska läget borttagna. Utökning av personalkostnader sker kopplat till det nya idrottsuppdraget och hyresförhandling och lokalförsörjning. Kontorets IT-kostnader är högre där den enskilt största posten (1,8 mnkr) avser ökad kostnad för förvaring av ritningar.

Kontoret ser att det blir svårt att få ett 0-resultat i budget 2017. Flertalet genomlysningar av verksamhetens olika delar är gjorda redan under 2016 efter resultatet i flerårsbudgeten. Ett antal åtgärder är genomförda och fler kommer genomföras under 2017. Det är dock så att flertalet åtgärder inte kommer ge helårseffekt 2017 utan är på längre sikt. Därför har kontoret kvar en effektiviseringspost i VP 2017 om 8,7 mnkr.

**Försäljnings- och förvärvsomsomkostnader**

De totala försäljningsomkostnaderna för 2017 är budgeterade med 4,8 mnkr vilket är en ökning med 2,3 mnkr mot kommunfullmäktiges budget.

Fastighetskontoret har i uppdrag att genomföra förvärv av bostadsrätter i syfte att möta stadens behov av förskolor och LSS-boenden. Kostnaden för denna hantering bedöms uppgå till 5,5 mnkr under 2017. Fastighetskontoret ersätts dock endast med 100 tkr per projekt och givet att sex projekt beräknas avslutas under 2017 medför detta en negativ resultatpåverkan om -4,9 mnkr. Till skillnad från försäljningsomkostnader ersätts fastighetskontoret inte för dessa kostnader.

### **Övrigt**

Inför överföringen av ansvar från idrottsnämnden till fastighetsnämnden har genomgång av idrottsförvaltningens kostnader för motsvarande del av uppdraget gjorts. De kostnader och intäkter som är överförda mellan nämnderna är baserade på de faktiska kostnaderna idrottsnämnden haft.

Vid genomgång av anläggningarna på plats har fastighetskontoret noterat att behovet av service och skötsel inte har uppfyllts till fullo. Detta kommer innebära ökade kostnader, både av engångskaraktär och av årligen återkommande, för att uppfylla säkerhets- och myndighetskrav.

### **Kapitalkostnader**

Kapitalkostnader avser kostnader för finansiering av fastighetskontorets verksamhet. Dessa kostnader utgörs av avskrivningar och ränta på lånat kapital. Avskrivningar beräknas utifrån värdet på enskilda byggnadskomponenter och deras respektive livslängder. Räntekostnaden beräknas utifrån totalt lånat kapital till en fast procentsats, som i kommunfullmäktiges budget fastslagits till 0,95 % för fastighetskontoret. Prognostisering av kapitalkostnader görs både utifrån nuvarande upplåning och utifrån bedömning av framtida upplåning. Den framtida upplåningen påverkas av olika delar, dels av det resultat som fastighetskontoret levererar, dels av upplåningen i samband med investeringar och dels av förvärv och försäljningar av byggnader. För förvärv och försäljning av mark och bostadsrätter så regleras köpeskillingarna med stadsledningskontoret vilket gör att ingen ränta utgår. Dock tar stadsledningskontoret ut en motsvarande räntekostnad för dessa om 3,25 % på tillskjutet kapital.

Enligt kommunfullmäktiges budget är kontorets kapitalkostnader för 2017 548,9 mnkr uppdelat på 353,2 mnkr för avskrivningar och 195,7 mnkr för kostnader för ränta. Inkluderat i kostnaden för ränta är även kostnaden avseende bostadsrätter och mark. I verksamhetsplanen för 2017 sjunker kostnaden för kapital till 484,7. Förändringen beror till störst del på den räntesänkning som skett.

Kostnaden för avskrivningar i verksamhetsplanen är 368,8 mnkr, 15,6 mnkr högre än budget. Detta beror på en annan sammansättning av investeringsportföljen avseende tid, belopp och byggnadskomponenternas livslängd. Räntekostnaden i

verksamhetsplanen är 115,9 mnkr vilket är 79,7 mnkr lägre än budget. 74,6 mnkr av denna förändring är hänförlig till räntesänkningen, jämfört med samma belåningsnivå som i underlaget till budget, medan resterande 5,1 mnkr avser en förändrad sammansättning av investeringsportföljen samt planeringen avseende förvärv och försäljning av byggnader.

**Avkastningskrav**

Avkastningskravet ökar med 30,3 mnkr. Effekten av räntesänkningen ökar avkastningskravet med 41,9, förändrad investeringsportfölj ger en sänkning med 11,6 mnkr av kreditivräntan.

**Investeringar**

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

**Investeringar avseende fastighetsnämndens verksamhet**

Totalt, för de fastigheter som avser fastighetskontorets verksamhet, summerar de planerade investeringarna för 2017 till 902,5 mnkr vilket är lägre än kommunfullmäktiges budget på 1 115 mnkr. Fastighetskontoret har dock ett investeringsbehov som motsvarar kommunfullmäktiges budget. En stor del av medlen är specificerade till genomförande av Larsboda där fastighetskontorets plan för 2017 är avsevärt lägre. Om kontoret får omprioritera medel från Larsboda till andra projekt kan fastighetskontoret lägga en plan enligt kommunfullmäktiges budget om 1 115 mnkr.

Fastighetskontoret har i kommunfullmäktiges budget tilldelats en budget inom ram om 500 mnkr för de fastigheter som inte avser idrottsförvaltningen. I denna ram ska bland annat Östermalms-hallen, Medborgarhuset och Liljevalchs prioriteras. Fastighetskontorets bedömning är att under 2017 kommer dessa projekt att medföra utgifter om 356 mnkr. Detta medför att endast 153 mnkr återstår för genomförande av underhållsåtgärder och andra investeringsprojekt. Observera att det uppstår en differens mellan kommunfullmäktiges budget och fastighetskontorets verksamhetsplan om 9 mnkr. Denna differens är hänförlig till sökta medel avseende klimatmiljarden. Avseende Östermalms-hallen är ett besparingsbeting inarbetat i prognosen till följd av höjd slutkostnadsprognos. Kontoret ser allvarligt på prognosutvecklingen i projektet och arbetar aktivt för att löpande identifiera kostnadsbesparande åtgärder.

De 153 mnkr planerar fastighetskontoret att fördela på underhålls-åtgärder om 60 mnkr och ordinarie investeringar om 93 mnkr. Underhållsåtgärderna avser främst myndighetskrav och andra åtgärder som inte avser rent underhåll. Avseende de 93 mnkr som återstår inom ram har fastighetskontoret planerat in projekt motsvarande 139 mnkr och samtidigt lagt en korrigeringspost om

46 mnkr. Även om fastighetskontoret har inrymt 139 mnkr inom ordinarie ram avseende dessa projekt så finns endast finansiering för 93 mnkr.

I den utökade ramen har fastighetskontoret tilldelats en budget om totalt 615 mnkr. Fastighetskontoret planerar i enlighet med kommunfullmäktiges budget avseende köp av bostadsrätter om 240 mnkr och ombyggnad av stadsbiblioteket om 25 mnkr. Dock återfinns en skillnad avseende projektet Larsboda där fastighetskontoret endast avser att utföra åtgärder för 25 mnkr medan kommunfullmäktiges budget medger 350 mnkr. Fastighetskontoret har även prioriterat in ytterligare 47 mnkr avseende Kulturhuset och 49 mnkr avseende Tekniska nämndhuset enligt överenskommelse med stadsledningskontoret.

Därutöver finns behov motsvarande ett värde om 221,5 mnkr, varav kontoret förordar att dessa kan få inrymmas då åtgärderna är nödvändiga att utföra. Detta avser till exempel särskilt angelägna underhållsåtgärder, projekt Grow Smarter, Fagerlid parklek, utveckling av Stiftelsen 1, parklek Jackproppen och renovering av brandstationer.

#### ***Investeringar avseende idrottsnämndens verksamhet***

De fastigheter som avser idrottsförvaltningen har i kommunfullmäktiges budget tilldelats 621,6 mnkr. Verksamhetsplanen för 2017 är i enlighet med budget med tillägg för sökta medel från klimatmiljarden om 6,3 mnkr. Den ordinarie ramen om totalt 486,6 mnkr är fördelad lika mellan reinvesteringar och nyinvesteringar. Det enda projekt som återfinns på den utökade ramen är Åkeshov om 135 mnkr plus de 6,3 mnkr avseende klimatmiljarden. En överprognostisering om 190,8 mnkr är gjord på de projekt som återfinns inom den ordinarie ramen då erfarenhet, sett över hela portföljen, visar att vissa projekt förskjuts i tid eller stoppas i sin helhet. Genom att tidigt planera för fler projekt och till ett högre belopp än vad budget faktiskt medger kan en bättre prognossäkerhet uppnås.

#### ***Investeringsöversikt***

I nedan tabell framgår hur fastighetskontoret planerat investeringsmedlen i förhållande till kommunfullmäktiges budget. Differensen som uppstår om 9 mnkr på fastighetskontorets långsiktiga plan är hänförliga till sökta medel avseende klimatmiljarden på projekten Östermalmshallen och Kulturhuset. Avseende den utökade ramen är differens hänförlig till en förnyad prognos för förvärv av bostadsrätter om 7,5 mnkr, ej nyttjade medel för Larsboda om 325 mnkr samt inprioritering av projekten avseende Tekniska nämndhuset, 49 mnkr och Kulturhuset om 47 mnkr.

Differensen som uppstår avseende idrottsinvesteringar är hänförlig till sökta medel avseende klimatmiljarden om 6,3 mnkr för Åkeshov.

Totalt ger detta en differens om 206,2 mnkr. Detta är medel som är beslutade enligt kommunfullmäktige men som fastighetskontoret inte fått nyttjande över i investeringsplaneringen.

**FN-investeringsplan VP 2017**

Mnkr	KF	VP 2017	Diff
<b>Fastighetsnämnden</b>			
<b>Långsiktig investeringsplan, netto</b>	<b>-500,0</b>	<b>-509,0</b>	<b>9,0</b>
<b>Utökad investeringsplan, netto</b>	<b>-615,0</b>	<b>-393,5</b>	<b>-221,5</b>
varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)	-240,0	-247,5	7,5
varav Söderstaden Larsboda	-350,0	-25,0	-325,0
varav Stadsbiblioteket	-25,0	-25,0	0,0
varav Tekniska nämndhuset	0,0	-49,0	49,0
varav Kulturhuset	0,0	-47,0	47,0
<b>Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar</b>	<b>-486,6</b>	<b>-486,6</b>	<b>0,0</b>
varav reinvesteringar	-243,3	-243,3	0,0
varav nyinvesteringar	-243,3	-243,3	0,0
<b>Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar</b>	<b>-135,0</b>	<b>-141,3</b>	<b>6,3</b>
varav ersättningsinvesteringar*	0,0	0,0	0,0
varav Åkeshov	-135,0	-141,3	6,3
<b>Investeringsplan, netto</b>	<b>-1 736,6</b>	<b>-1 530,4</b>	<b>-206,2</b>

\* 6,2 mnkr har dock sökts i VP 2017

Medel som söks i samband med verksamhetsplanen 2017.

I verksamhetsplanen för 2016 åskade fastighetskontoret om extra klimatmedel avseende Åkeshov och Kulturhuset. Av åskandet framgick att medel avsåg även 2017 motsvarande 5 mnkr för Kulturhuset och 6,3 mnkr för Åkeshov.

Ytterligare klimatmedel, utöver de som togs upp i verksamhetsplanen för 2016, söks i verksamhetsplanen för 2017. Dessa avser Östermalmshallen om 4 mnkr.

Dessa medel ingår ej i kommunfullmäktiges budget men fastighetskontoret har dock redovisat dessa i sin verksamhetsplan.

**Medel som inte ryms inom ram**

Idrottsförvaltningen tar, utöver de projekt som ryms i kommunfullmäktiges budget, upp projekt avseende ersättningsinvesteringar till ett värde av 6,2 mnkr. Se bilaga avseende investeringsnetto för vilka projekt som avses. Dessa medel återfinns inte i kommunfullmäktiges budget och de är inte heller planerade inom de investeringsmedel som anförts avseende 2017.

Fastighetskontoret har inte inrymt projektet avseende stadsarkivet inom ram. Den totala projektkostnaden avseende 2017 bedöms till 52 mnkr.

**Försäljningar av anläggningstillgångar**

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 en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Under 2017 planerar kontoret att avsluta ett antal både större och mindre försäljningsprojekt. Den budgeterade köpeskillingen är totalt 481,9 mnkr med en reavinst om 388,8 mnkr.

### Budgetjusteringar

Kontoret ansöker om klimatinvesteringsmedel om 4 mnkr för att bygga ett centralkylsystem med CFC fritt köldmedium (CO2) som ska leda till en minskad påverkan på ozonskiktet, lägre klimatpåverkan och har en hög återvinningsgrad i samband med ombyggnationen av Östermalmshallen.

Kontoret ansöker om utökade medel för att kunna genomföra ersättningsinvesteringar i idrottsanläggningar med 6,2 mnkr enligt tabell nedan;

Mnkr	KF	VP 2017	Diff
<i>Högdalens BP, konstgräs</i>	0,0	1,0	-1,0
<i>Nockebyhovs BP, flytt av grusplan</i>	0,0	0,2	-0,2
<i>Ängby Södra BP, servicebyggnad</i>	0,0	1,0	-1,0
<i>Johannedals BP, flytt av bollplan</i>	0,0	0,5	-0,5
<i>Gubbängen 1:1, Gubbängsfältet sportfält</i>	0,0	1,5	-1,5
<i>Stadshagen 7+11-spelsplan i Stadshagen</i>	0,0	1,0	-1,0
<i>Stadshagen 11-spelsplan i WC i Fredhäll</i>	0,0	1,0	-1,0
<b>Utökad behov ersättningsinvesteringar</b>	<b>0,0</b>	<b>6,2</b>	<b>-6,2</b>

## Särskilda redovisningar

### ***Fastighetsnämndens EU-positionspaper***

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

För att få ett ökat genomslag för stadens ståndpunkter betonas i kommunfullmäktiges EU-positionspaper dels vikten av direkt påverkansarbete, dels att aktivt använda stadens samarbetsorganisationer; Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), Stockholmsregionens Europaförening (SEF) samt Eurocities. Fastighetskontoret har för avsikt att påverka genom alla tre kanaler. Likaså kommer kontoret att nätverka och utbyta erfarenheter med andra europeiska länder och städer med liknande uppdrag kring saluhallar och livsmedelcentrum.

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

### **Aktuella EU-projekt**

I Slakthusområdet deltar fastighetskontoret i det internationella prestigeprojektet GrowSmarter som löper under åren 2015-2019. Här ska kontoret realisera och utvärdera innovativa energilösningar för att därefter sprida sina erfarenheter både internt och externt. Inflyttning av nya hyresgäster i Hus 8 är planerat till slutet av 2017.

### ***Långt och hållbart arbetsliv***

Fastighetskontoret genomförde under hösten 2016 fokusgrupper för att följa upp indikatorer eftersom medarbetarenkäten utgick. I undersökningen framkom ett antal områden som kontoret kommer att arbeta med under kommande år. Vi ser att arbetsbelastningen är rimlig och att det inte finns stress inbyggd i organisationen, utan det är andra faktorer som påverkar upplevelsen av stress. Sjukfrånvaron på kontoret är nedåtgående och personalomsättningen ligger på en bra nivå. Det vi kan arbeta med framåt är en tydligare organisation med ett ledarskap som främjar samarbete och hjälper medarbetare att prioritera. Vi kommer att ta fram stödmaterial för chefer att skapa mer delaktighet på APT och arbeta med verksamhetsplaneringen ner på enhets- och individnivå för att skapa ytterligare förståelse för hur våra arbetsuppgifter kopplar till våra

gemensamma mål. HR-enheten kommer att fortsätta att arbeta proaktivt med cheferna och företagshälsovården för att sänka sjukfrånvaron och förebygga ohälsa.

### **Kompetensförsörjning**

Fastighetskontoret arbetar aktivt för att stärka arbetsgivarvarumärket och har nu tagit fram en kompetensförsörjningsprocess i linje med stadens för att säkra kompetens på kort och lång sikt. Aktiviteter är inplanerade för 2017 för att kunna attrahera, rekrytera, utveckla, behålla och avveckla kompetens, och en handlingsplan finns för 2016-2018. Till exempel ska vi arbeta mer strukturerat med hur vi tar emot studenter för praktik och exjobb, utveckla rekryteringsprocessen ytterligare och arbeta strukturerat med kompetensutveckling för grupper av medarbetare på kontoret. Vi kommer att göra grundläggande analyser av kompetensbehovet på kontoret på kort och lång sikt, både övergripande och per avdelning och enhet.

Vi ser att vi behöver förstärka vår kompetens kommande år i och med nya uppdrag i budget och det handlar om förhandlare och kundförvaltare men även på driftsidan där det också inom några år kommer att ske ett antal pensionsavgångar. En överföring av kompetens har redan påbörjats och den fortsätter under 2017. En utbildningsinsats har påbörjats för drifttekniker och den fortsätter även kommande år. Även övertagandet av det inre underhållet av idrottsanläggningar kräver ny kompetens och kommer att kräva både rekryteringar externt och övertagande av personal från idrottsförvaltningen med specifik kompetens.

### **Diskriminering**

Fastighetskontoret arbetar aktivt för att motverka diskriminering genom utbildningsinsatser för chefer och diskussioner på arbetsplatsträffar med mera. Vi kommer att fortsätta det aktiva arbetet genom ledarskapet och kommer att arbeta systematiskt med arbetsmiljön för att undvika diskriminering. Vi har sett att otydlighet i kommunikation kan leda till missförstånd och upplevelse av diskriminering, och kommer därför att fortsätta utbilda chefer i svåra samtal och normkritiskt förhållningssätt för att förebygga diskriminering. Diskussionen kommer även att hållas levande på chefsforum med mera. Kontorets rutin för att motverka kränkande särbehandling och kontorets populärversion av jämställdhets- och mångfaldsplanen ska under kommande år implementeras djupare i organisationen. Kontoret genomför varje år en lönekartläggning och analyserar lönerna för att se om det finns något strukturellt problem inbyggt. Kontorets HR-enhet är delaktig i samtliga rekryteringar och lönesättningar vilket innebär en särskild kvalitetskontroll för att motverka omedveten diskriminering. Kontoret har nolltolerans för diskriminering, vilket också är ett arbetsmiljömål som kommer att följas upp i 2017 års medarbetarenkät.

## Kvalitetsarbete

Fastighetskontoret är sedan hösten 2013 ISO-certifierat enligt standarderna 9001 (kvalitet) och 14 001 (miljö). Under 2016 genomfördes en recertifiering enligt de nya standarderna som kom 2015. Fastighetskontoret arbetar med ständiga förbättringar genom kontorets ledningssystem. Här ingår även arbete med omvärldsbevakning på ett strukturerat sätt. Som en del i arbetet med internrevisioner av kontorets processer sker en genomlysning av mål, förväntat resultat, arbetssätt, resurssättning, uppföljning och utveckling med diskussion och redovisning av observationer, förbättringsförslag och avvikelser. Fokus ligger på arbetet med ständiga förbättringar. Arbetet med verksamhetsplanen sker strukturerat där alla medarbetare deltar och bidrar. Inför verksamhetsplanen 2017 genomförs även enhetsvisa handlingsplaner som är direkt kopplade till fastighetskontorets utmaningar och mål. Sedan 2015 tävlar två av kontorets enheter i stadens kvalitetsutmärkelse, återkopplingen från respektive utvärderingsteam utgör nu underlag för ett fortsatt utvecklingsarbete.

## Slut

### Bilagor

Bilaga 1 Plan för intern kontroll FN VP 2017

Bilaga 2 Jämställdhets- och mångfaldsplan 3-årsplan 2017-2019 FN

Bilaga 3a Större investeringsprojekt FN VP 2017

Bilaga 3b Större investeringsprojekt IDN VP 2017

Bilaga 4 Plan för upphandling och sammanställning FN VP 2017

Bilaga 5 Investeringsnetto

Bilaga 6a Ansökan om investeringsmedel för klimatåtgärder

Östermalmshallen

Bilaga 6b Beskrivning av utgifter ev inkomster och finansiering

Östermalmshallen