



Christer Jansson (budget), 08-508 270 86
christer.jansson@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-12-13

Johan Nilsson (verksamhetsplan), 08-508 270 15
johan.nilsson@fsk.stockholm.se

Verksamhetsplan och budget 2008

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan för år 2008.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna förslaget till verksamhetsplan för år 2008 till kommunstyrelsen.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

-
- Bilaga 1: Budget per kategori/avdelning
 - Bilaga 2: Omslutningsförändringar
 - Bilaga 3: Investeringsutgifter
 - Bilaga 4: Investeringsinkomster
 - Bilaga 5: Aktivitetsplan för upphandling i konkurrens
 - Bilaga 6: Internkontrollplan
 - Bilaga 7: Jämställdhets- och mångfaldsplan
 - Bilaga 8: Särskilt uttalande från fackiga organisationer



FASTIGHETSNÄMNDENS BIDRAG TILL VISION 2030!

Inledning

Fastighetskontoret förvaltar och utvecklar cirka 800 000 m² av de byggnader Stockholms stad äger. Det är fördelat på cirka 1 900 byggnader eller 800 fastigheter, varav ungefär hälften ligger i Stockholms kommun och andra hälften fördelat på främst kranskommunerna. Kontoret förser staden med lokaler för dess förvaltningar och för kultur och föreningsaktiviteter. Även kommersiella lokaler, kontor, saluhallar, partihandelsområden och lantegendomar ingår i beståndet. Kontoret har också en avdelning som svarar för kund- och kontorservice (bilpool, tryckeri, växel och reception m.m.) för främst hyresgästerna i Tekniska nämndhuset på Kungsholmen.

Sammanfattning

Stockholms stad har för tiden 2008-2010 fastställt tre övergripande mål som ska vara vägledande för stadens verksamhetsplanering under tidsperioden. Dessa tre övergripande mål har utgjort ramen för fastighetskontorets arbete med verksamhetsplan 2008. De tre övergripande målen är:

- Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök
- Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras
- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Med verksamhetsplanen vill kontoret utöver att beskriva planerad verksamhet 2008 också visa fastighetsnämndens bidrag till stadens vision: "Ett Stockholm i världsklass - vision 2030". Fastighetskontoret föreslår därför fem verksamhetsmål för 2008 som också har till uppgift att leda förvaltningen mot kommunfullmäktiges mål och vision.

Dessa fem mål är:

1. Vi ska förbättra vår tillgänglighet och servicegrad och skapa mervärde för våra kunder.
2. Vi ska aktivt driva och förknippas med spännande och intressanta utvecklingsprojekt.
3. Vi ska genomföra satsningar som resulterar i minskad klimatpåverkan och en god inomhusmiljö.
4. Vi ska arbeta för en attraktiv arbetsplats med självgående medarbetare där alla tar ansvar för sin egen och verksamhetens utveckling.
5. Vi ska öka vår affärsmässighet och effektivitet genom personligt engagemang samt förbättrad styrning och uppföljning.

För att uppfylla dessa mål har fastighetskontoret tagit fram ett antal indikatorer och aktiviteter som ska gälla under 2008. Som ett urval av dessa kan nämnas:

- Nämndens verksamhet ska minska från sju till två län.
- Nämndens verksamhet ska minska från 24 till 15 kommuner.
- Förslag till genomförandebeslut gällande försäljningar av ytterligare minst åtta arrendejordbruk ska tas fram.
- Förslag till genomförandebeslut gällande försäljning av ytterligare minst fyra sommargårdar ska tas fram.
- Förslag till genomförandebeslut gällande uppförandet av det nya stadsbiblioteket ska tas fram.
- Minst två förslag till genomförandebeslut för olika projekt ska tas fram gällande utvecklingen av matstaden i Slakthusområdet.
- Förslag till genomförandebeslut ska tas fram gällande en större ombyggnad och renovering av kulturhuset.
- Ett förslag till genomförandebeslut ska tas fram gällande en större utbyggnad av Tekniska nämndhuset.
- Det uppstartade EPC-projektet ska genomföras enligt uppgjord tidplan.
- FSK-skolan ska bildas med aktiviteter i form av seminarium och minikurser inom t.ex. projekt, fastigheter, hälsa, personlig utveckling mm.
- Kostnadseffektivisering och konkurrensutsättning av bilpoolen ska ske.
- Kostnadseffektivisering och konkurrensutsättning av driftavdelningen ska ske.
- Samarbete med hyresgäster för att kunna utveckla och effektivisera deras lokaler ska ske.
- Nämnden ska stärka sin roll att tillhandahålla lokaler för kommunala verksamheter.
- Ett aktivt arbete med kranskommunerna för att initiera nya bostads- och arbetsplatsområden ska utföras.

För att effektivisera verksamheten och höja kvaliteten på det arbete som kontoret utför har under hösten 2007 beslutats om en omorganisation av fastighetsavdelningen. Avdelningen består från och med 2008 av fyra områden istället för nio.

Nämndens omsättning 2008 bedöms bli 869,0 mnkr vilket är 10,7 mnkr mer än prognosen för 2007 i tertialrapport 2.

Nämndens kostnader bedöms till 501,2 mnkr vilket är en minskning med ca 9,8 mnkr jämfört med prognosen för 2007 i tertialrapport 2. I kostnaderna ingår det planerade underhållet med 116,2 mnkr vilket är en minskning med 8,7 mnkr jämfört med prognosen för 2007 i tertialrapport 2.

Verksamhetens kapitalkostnader under 2008 bedöms öka med ca 17,8 mnkr till 322,1 mkr, jämfört med prognosen för 2007 i tertialrapport 2.

Stadens avkastningskrav på verksamheten är 65,9 mnkr vilket är 7,5 mnkr högre än prognosen för 2007 i tertialrapport 2.

Tidigare års balanserade överskott, som nämnden får ianspråktaga för att kunna öka det planerade underhållet ökar med 4,8 mnkr.

I ovanstående siffror har ingen hänsyn tagits till försäljning av Apotekaren 22 och inte heller till överföring av bergrum från brand- och räddningsnämnden eftersom beslut om detta ännu inte tagits i kommunfullmäktige. Detta kommer istället att beaktas i kommande rapporter när de är slutligt beslutade.



Sammanfattningsvis innebär ekonomin att trots ökad omsättning bedöms det planerade underhållet att minska p.g.a. ökat avkastningskrav, ökade driftkostnader och kraftigt ökade kapitalkostnader.

Den beräknade reavinsten för planerade och beslutade försäljningar bedöms till 900 mnkr för 2008.

I ekonomiavsnittet (se längre fram) redovisas jämförelse mellan kontorets förslag till VP och kommunfullmäktiges budget 2008.

Arbetsprocessen

Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget och stadsledningskontorets anvisningar har fastighetskontoret tagit fram sin verksamhetsplan för 2008. Ett viktigt syfte har varit att skapa en verksamhetsplan som är tydlig, fokuserad och väl förankrad i hela organisationen och som utgör ett verktyg att jobba efter. Verksamhetsplanen ska ge lust och energi till samtliga medarbetare så att alla ska kunna bidra till att stadens vision 2030 ska uppnås. Delaktighet är ett viktigt ledord.

Kontoret har bjudit in samtliga medarbetare till att medverka i processen och flertalet har aktivt deltagit i arbetet med att ta fram kontorets värdegrund och förslag till nämndens vision, mål, indikatorer och aktiviteter. Ledningsgruppen har därefter sammanställt och enigt ställt sig bakom dessa.

Stadens vision

"Ett Stockholm i världsklass – vision 2030"

Fastighetskontorets vision

"Ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck"

Fastighetskontorets värdegrund

Fastighetskontorets gemensamma värdegrund bidrar till en arbetsplats där vi trivs, känner arbetsglädje och skapar positiva resultat. Värdegrunden vägleder oss i hur vi agerar såväl mot varandra som mot våra kunder, samarbetspartners och uppdragsgivare. Vi sammanfattar vår värdegrund i fyra begrepp

- Ansvarstagande
- Nytänkande
- Professionalism
- Helhetsperspektiv

Ansvarstagande

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

Nytänkande

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



Professionalism

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

Helhetsperspektiv

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



KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

Stockholm ska vara en, attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	13,1%	öka	År
Andel anställda i avknoppade verksamheter	0%	öka	Tertial
KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	
Slakthusområdet vid Globen ska utvecklas mot ett för stockholmarna mer tillgängligt livsmedelsföretagarcentrum - "Matstaden"	2008-01-01	2010-12-31	

NÄMNDMÅL:

Vi ska förbättra vår tillgänglighet och servicegrad och skapa mervärde för våra kunder.

Våra kunders framgång är vår framgång. Våra tjänster ska på ett markant sätt öka våra kunders förmåga att nå sina mål. Vi ligger steget före i relation till våra kunder.

Fastighetskontoret ska ha en hög servicegrad och göra sitt bästa för att ge bra service åt kunderna. Vid kontakter med kontoret ska svar ges så snabbt som möjligt, oavsett om det gäller telefon, brev eller e-post. Återkoppling efter felanmälan ska alltid ske.

Fastighetskontoret ska identifiera ett antal kunder som kontoret anser är speciellt viktiga. Dessa utgör kontorets "nyckelkunder". För varje "nyckelkund" ska kontoret ta fram en plan där det framgår hur kontoret kan tillhandahålla så bra service och lokaler som möjligt åt kunden. Därmed bidrar kontoret till att hjälpa kunderna att nå sina egna mål.

Fastighetskontoret ska skapa mervärde för sina kunder. Det innebär att vara lyhörd, kundorienterad och att göra sina yttersta ansträngningar för att inom rimliga ramar tillmötesgå alla kunders önskemål även om det rör sig om saker som inte direkt kan åligga en hyresvärdans ansvar.



Indikator	Årsmål	Periodicitet
Anträffbarheten på telefon i %	70	Tertial
Andel nyckelkunder med en tydligt dokumenterad plan för deras framgång i %	100	År
Andel nöjda nyckelkunder i %	100	År
Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Utbilda all personal i telefonpolicy och i officeweb	2008-01-01	2008-10-30
Ta fram policy för hantering av e-post och brev	2008-01-01	2008-12-31
Fortsätta utveckla hemsidan bl.a. i syfte att öka kontakterna med hyresgästerna	2008-01-01	2008-12-31
Utveckla bättre återkoppling vid felanmälan	2008-01-01	2008-12-31
Utveckla nya former och rutiner för kommunikation med hyresgästerna	2008-01-01	2008-12-31
Identifiera nyckelkunder samt utse en kundansvarig för var och en samt kommunicera detta i organisationen	2008-01-01	2008-12-31
Ta fram konkreta mål/handlingsplan för varje nyckelkund	2008-01-01	2008-12-31
Montera fasadskyltar med S:t Erik på stadens byggnader, i första hand inom kommungränsen	2008-01-01	2008-12-31
Genomföra utbildning av användare av Ciceronen (system som mäter telefonflöden)	2008-01-01	2008-12-31
Skapa kundforum med telefonambassadörer hos alla kunder för att bättre kunna utforma och förbättra telefoniverksamheten utifrån kundens behov	2008-01-01	2008-12-31
Utveckla system för att visa uppskattning till kunder som lever efter god telefonkultur	2008-01-01	2008-12-31
Ta fram tydliga och enkla lathundar för telefoni	2008-01-01	2008-12-31
Utveckla rutinerna för att bättre följa upp arbeten som driften beställer av entreprenörer	2008-01-01	2008-12-31
Genomföra informationskampanj om defibrillatorn i Tekniska nämndhuset	2008-01-01	2008-12-31

NÄMNDMÅL:

Vi ska aktivt driva och förknippas med spännande och intressanta utvecklingsprojekt.

Stockholms stad ska bestå av en mångfald av attraktiva stadsmiljöer och vi ska aktivt bidra till en stadsutveckling i världsklass. Vi driver därför ett aktivt utvecklingsarbete såväl i konkreta kundprojekt som internt.

Fastighetskontoret ska vara en drivande kraft för att förverkliga stadens vision 2030. Vid sidan om de projekt som kontoret driver är det även viktigt att kontoret - och ytterst staden - syns som en engagerad och duktig innovatör. Därför ska kontoret utveckla den externa kommunikationen och bättre informera allmänheten om kontorets spännande projekt. Exempel på sådana projekt är ombyggnader i Kulturhuset, saluhallarna, Stadsbiblioteket eller matstaden i Slakthusområdet.

Indikator	Årsmål	Periodicitet
Antalet fattade inriktningsbeslut i nämnden: 10st		10 År
Antalet påbörjade detaljplaner: Minst 4st		4 År
Antalet fattade genomförandebeslut i nämnden: Minst 20st		20 År
Antalet synliggjorda projekt: Minst 10st		10 År
Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ta fram förslag till genomförandebeslut gällande en större utbyggnad av Tekniska Nämndhuset	2008-01-01	2008-12-31
Utveckla hemsidan med information om de utvecklingsprojekt kontoret driver	2008-01-01	2008-12-31
Aktivt informera internt och externt om pågående projekt	2008-01-01	2008-12-31
Ta initiativ till samarbete mellan hyresgäster och stadens förvaltningar för att förbättra miljöer runt Stadshuset och Medborgarplatsen.	2008-01-01	2008-12-31
Driva ett aktivt arbete med kranskommunerna för att initiera nya bostads- och arbetsplatsområden	2008-01-01	2008-12-31
Identifiera utvecklingsfastigheter på respektive område	2008-01-01	2008-12-31
Montera informationsskyltar på för allmänheten intressanta byggprojekt	2008-01-01	2008-12-31
Ta fram förslag till genomförandebeslut gällande uppförandet av det nya stadsbiblioteket.	2008-01-01	2008-12-31



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Ta fram minst två förslag till genomförandebeslut för olika projekt gällande utvecklingen av matstaden i Slakthusområdet	2008-01-01	2008-12-31
Ta fram förslag till genomförandebeslut gällande en större ombyggnad och renovering av kulturhuset	2008-01-01	2008-12-31
Göra en omvärldsbevakning över framtida intressanta telefonsystem	2008-01-01	2008-12-31
Utveckla system för att bearbeta felanmälan via handdator	2008-01-01	2008-12-31

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas**

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. uttrycknings- och specialfordon	91,6%		öka År
Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår	100%		öka År
Andel inköpta ekologiska livsmedel i staden i kronor av totala värdet av inköpta livsmedel	0%		öka Halvår
Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna etanol- och fordonsgasfordon	0%		öka Halvår

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Energieffektiviseringsinvesteringar ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet	2008-01-01	2010-12-31

NÄMNDMÅL:

Vi ska genomföra satsningar som resulterar i minskad klimatpåverkan och en god inomhusmiljö.

Vi ska på ett långsiktigt hållbart sätt förvalta och utveckla stadens fastigheter. Hyresgästerna ska erbjudas ändamålsenliga lokaler som utgör ett stöd för hyresgästerna att uppnå sina miljöåtaganden oavsett verksamhet.

Fastighetskontoret har som mål att skapa ett bra inomhusklimat för hyresgästerna och samtidigt minska kostnaden för media. För att åstadkomma detta och samtidigt minska utsläppen av växthusgaser ska energianvändningen i våra byggnader minska.

Enligt en förstudie som kontoret låtit utföra kan värmeanvändningen minskas med 17-22 %.

Fastighetskontoret har upphandlat en samarbetspartner för energieffektivisering i fastighetsbeståndet. Energiprojektet genomförs enligt affärsmodellen energy performance contracting, EPC. Modellen innebär att fastigheternas energistatus kartläggs, att åtgärder föreslås och genomförs samt att energianvändningen och inomhusklimatet efter genomförda åtgärder följs upp. I uppdraget ingår också att utbilda personalen så att de ska sköta anläggningarna optimalt ur energisynpunkt. Energikartläggningen ska vara färdig under våren 2008 varefter kontoret planerar att genomföra åtgärder i fastighetsbeståndet.

För att förbättra hyresgästernas inomhusmiljö ska kontoret ta reda på vad som orsakar klagomål. De byggnader med flest klagomål avseende inomhusmiljön har identifierats och under 2008 ska kontoret genomföra enkätundersökningar enligt den vedertagna ”Örebromodellen”. Kontoret kommer sedan att analysera utredningarna och genomföra eventuella åtgärder.

Kontoret ska även pröva möjligheten till att förmå sina medarbetare att välja miljövänligare färdväg. Därför ska kontoret undersöka möjligheterna att erbjuda medarbetarna att hyra bilpoolens miljövänligare bilar på kvällar och helger, vilket i sin tur skulle kunna minska innehavet av bilar hos anställda.

Indikator	Årsmål	Periodicitet
Användning av fossila bränslen och direktverkande el för uppvärmning ska minska med 50% mot år 2006 (i %)	50	Tertial
Användningen av köpt energi för fastighetsdrift ska minska med 5% mot år 2007 (i%)	5	Tertial
Andelen felanmälan gällande inomhusmiljö ska minska med 10% mot år 2007 (i %)	10	Tertial
Andel anläggningar med köldmedia som bedöms kunna skada ozonskiktet ska minska till 0% jämfört med år 2007 (i %)	0	År



Indikator	Årsmål	Periodicitet
Sorteringsgraden för hyresgästernas avfall i saluhallarna ska öka med 10% mot år 2007 (i %)		10 Terial
Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Fullfölja det uppstartade EPC-projektet	2008-01-01	2008-12-31
Initiera samarbete med tekniska högskolor kring energieffektivisering	2008-01-01	2008-12-31
Utveckla system för energistatistik	2008-01-01	2008-12-31
Genomföra en informationskampanj om energieffektivisering riktad till hyresgäster och ta fram en broschyr med energispartips.	2008-01-01	2008-12-31
Utvärdera de bergvärmepumpar som installerats de senaste åren	2008-01-01	2008-12-31
Genomföra innemiljöutredning enligt "Örebromodellen" i 7 fastigheter	2008-01-01	2008-12-31
Mäta radon i fastighetskontorets bostäder	2008-01-01	2008-12-31
Ta fram ett miljöåtgärdsprogram för att minska kontorets och tryckeriets förbrukning av främst el och papper	2008-01-01	2008-12-31
Införa rutin för att källsortera kasserade mobiltelefoner	2008-01-01	2008-12-31
Införskaffa miljömärkta, dubbfria, vinterdäck till bilparken	2008-01-01	2008-12-31
Ta fram lättillgänglig information om bensinstationer för att i större utsträckning kunna tanka miljövänligare bränsle	2008-01-01	2008-12-31
Utreda för- och nackdelar med att låta medarbetare för privat bruk hyra bilar från bilpoolen	2008-01-01	2008-12-31



**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur-
och idrottsliv**

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Fortsätta att utreda byggandet av ett nytt stadsbibliotek	2008-01-01	2009-12-31



KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal genomförda avknoppningar	0st	öka	Tertial

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Sjukfrånvaro	4,9%	minska	Halvår
Medarbetarindex		tas fram 2008	År
Frisknärvaro		tas fram 2008	År
Andel chefer med chefskörkort		tas fram 2008	År
Personalomsättning (externt)		tas fram 2008	År
Personalomsättning (internt)		tas fram 2008	År

NÄMNDMÅL:

Vi ska arbeta för en attraktiv arbetsplats med självgående medarbetare där alla tar ansvar för sin egen och för verksamhetens utveckling.

Vår trivsel, kompetens och vårt engagemang är förutsättningen för att uppnå vision och mål. Som medarbetare står vi för ansvarstagande, nytänkande, professionalism, och helhetssyn.

Fastighetskontoret är en väl fungerande arbetsplats med kompetenta medarbetare. Under 2008 ska ett antal områden förbättras ytterligare. Utbildningsinsatser ska genomföras med anledning av organisationsförändringarna av fastighetsavdelningen och utbildningsplaneringen inom kontoret ska samordnas på ett bättre sätt en tidigare. Kontoret ska också aktivt arbeta för att medarbetarna även fortsättningsvis är delaktiga i arbetet med verksamhetens vision, mål och värdegrund.

Fastighetskontoret ska arbeta aktivt med att marknadsföra kontoret som arbetsgivare, till exempel genom att delta på högskolornas arbetsmarknadsmässor då det är ett viktigt sätt att fånga intresse för kontorets verksamhet och kunna rekrytera nyutbildade medarbetare. På samma sätt är det viktigt att kunna erbjuda praktikplatser och examensarbeten. Praktikplatserna kommer att erbjudas främst under sommarmånaderna.

Kontoret har även två medarbetare som deltar i stadens program för unga chefer.

Indikator	Årsmål	Periodicitet
Andel av medarbetarna som anser att verksamhetens vision, värdegrund och mål är förankrade i %		90 Tertian
Andel genomförda rehab-uppföljningar vid upprepad korttidsfrånvaro och långtidssjukskrivning i %		100 Tertian
Andel avdelningar/enheter och vissa nyckelfunktioner som har presenterat en utmaning till sin närmaste chef i %		100 År
Antal praktikplatser och examensjobbare		4 År
Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Arrangera friskvårdsutmaning/friskvårdsstafett	2008-01-01	2008-12-31
Ta fram en övergripande årlig utbildningsplanering	2008-01-01	2008-12-31
Införa vision, värdegrund och utmaning som stående punkt vid avdelnings- och enhetsmöten	2008-01-01	2008-12-31
Bilda "FSK-skolan" med aktiviteter i form av seminarium, minikurs, studiebesök etc. inom t.ex. projekt, hälsa etc.	2008-01-01	2008-12-31
Ta fram arbetsuppgifter för sommarpraktikanter och examensarbetare och marknadsför dessa jobb	2008-01-01	2008-12-31
Uppmuntra medarbetare att delta i nätverk/föreningar med anknytning till arbetet	2008-01-01	2008-12-31
Ta fram en populärversion av VP	2008-01-01	2008-12-31
Delta vid arbetsmarknadsdagar och motsvarande vid högskolor och universitet för att marknadsföra FSK	2008-01-01	2008-12-31
Erbjuda hälsoundersökning för kontorets medarbetare	2008-01-01	2008-12-31
Utveckla arbetet inom det systematiska arbetsmiljöområdet genom konkreta handlingsplaner	2008-01-01	2008-12-31
Tydliggöra personalfunktionens roll och inventera chefernas behov av stöd i personalfrågor	2008-01-01	2008-12-31



KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

Budgeten ska vara i balans

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Nämndernas budgetföljsamhet efter tekniska justeringar (%)	100%	100 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Tertial
Nämndernas budgetföljsamhet före tekniska justeringar (%)	100%	100 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Tertial
Nämndernas prognossäkerhet T1		+/- 1% (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	År
Nämndernas andel indikatorer med hög måluppfyllelse		tas fram 2008	År
Nämndernas prognossäkerhet T2		+/- 1 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	År

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Kundnöjdhet, externa hyresgäster (fastighetsnämnden)		mäts ej 2008	År
Kundnöjdhet (Fastighetsförvaltningen) interna hyresgäster		mäts ej 2008	År
Administrationns andel av de totala kostnaderna	7,64%	minska	År
KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	
Tillgängligheten i nämndens lokaler ska förbättras	2008-01-01	2010-12-31	

NÄMNDMÅL:

Vi ska öka vår affärsmässighet och effektivitet genom personligt engagemang samt förbättrad styrning och uppföljning.

Vi skapar värde för Stockholms stad och skattebetalarna genom en förädling av fastigheterna. Vi skapar värde för våra kunder genom prisvärda och kvalitativa tjänster. Vi skapar värde för våra medarbetare genom att erbjuda stimulerande och utmanande arbetsuppgifter.

Fastighetskontoret ska under 2008 fortsätta renodlingen av fastighetsbeståndet. Det innebär främst att kontoret ska minska sitt innehav av fastigheter i andra kommuner än Stockholm. Kontoret ska också förbättra den ekonomiska uppföljningen så att den blir ett bättre stöd i arbetet för bland andra de medarbetare som har ett budgetansvar. Kontoret ska även utreda andra åtgärder, såsom översyn av prissättning och utförarformer i syfte att effektivisera verksamheten på bästa sätt.

Indikator	Årsmål	Periodicitet
Vakansgrad i hyresbeståndet ska vara mindre än 5 %		5 Tertial
Antal län där kontoret äger fastigheter ska minska från sju till två		2 Tertial
Antal kommuner där kontoret äger fastigheter ska minska från 24 till 15		15 Tertial
Kostnaden för planerat underhåll ska vara minst 165 kronor per kvadratmeter (BRA)		165 Tertial
Andelen medarbetare som anser att den ekonomiska uppföljningen kommuniceras på ett sätt som bidrar positivt till deras arbete i %		70 År
Andelen budgetansvariga som anser att den ekonomiska uppföljningen fungerar bra och bidrar positivt till deras arbete i %		100 År
Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Förbättra samarbete med hyresgäster för att utveckla och effektivisera deras lokaler	2008-01-01	2008-12-31
Förbättra ekonomisk uppföljning utifrån avdelningars och enheters behov	2008-01-01	2008-12-31
Genomföra implementering och utveckling av kvalitetsprojektet	2008-01-01	2008-12-31
Införa krav på ”upphandlingskörkort” för de som ska genomföra upphandlingar	2008-01-01	2008-12-31



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum
Förbättra hanteringen av förfrågningar av lediga lokaler	2008-01-01	2008-12-31
Se över och utveckla hyressättningsprinciperna	2008-01-01	2008-12-31
Utveckla den fleråriga underhålls- och investeringsplaneringen	2008-01-01	2008-12-31
Förbättra rutiner för överlämning av färdigt projekt från kontoret till hyresgästen	2008-01-01	2008-12-31
Utarbeta rutin och struktur för åtkomst av gemensamma dokument	2008-01-01	2008-12-31
Genomföra internutbildning i dokumenthantering och offentlighetsprincipen	2008-01-01	2008-12-31
Ta fram en processinriktad arkivförteckning	2008-01-01	2008-12-31
Införa uppgradering av ekonomisystemet AGRESSO	2008-01-01	2008-12-31
Förenkla hanteringen av ankommande leverantörsfakturor	2008-01-01	2008-12-31
Genomföra en översyn av prissättningsprinciperna vid Kund- och Kontorsservice	2008-01-01	2008-12-31
Genomföra förbättringsåtgärder avseende tryckeriets faktureringsystem	2008-01-01	2008-12-31
Kostnadseffektivisera och konkurrensutsätta bilpoolen	2008-01-01	2008-12-31
Kostnadseffektivisera och konkurrensutsätta driftavdelningen	2008-01-01	2008-12-31
Inventera nämndens lokaler gällande tillgänglighet	2008-01-01	2008-12-31

BUDGET 2008

Kontorets förslag till budget 2008 framgår nedan och finns uppdelad per avdelning och kategori i bilaga.

Mnkr	KF Budget 2008	VP 2008	Avvikelse KF/VP 2008
Verksamhetens intäkter	833,1	869,4	36,2
Verksamhetens kostnader	-497,0	-501,2	-4,2
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	336,1	368,2	32,0
Avskrivningar	-104,1	-114,2	-10,1
Räntekostnader	-185,9	-207,9	-22,0
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-0,7</i>	<i>-4,0</i>	<i>3,3</i>
Summa intäkter	833,1	869,4	36,3
Summa kostnader	-787,0	-823,3	-36,3
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	46,1	46,1	-0,0
Ägartillskott/avkastningskrav	65,9	65,9	0,0
Årets resultat – förändring av eget kapital (resultat 3)	-19,8	-19,8	0,0

I likhet med tidigare år har endast *beslutad* verksamhet beaktats i kontorets förslag till verksamhetsplan. Det betyder exempelvis att kostnads- och intäktsförändringar till följd av den planerade försäljningen av Apotekaren 22, liksom överföringen av bergrum från brandförsvaret till fastighetskontoret *inte* ingår i budgetsammanställningen.

Så snart kommunfullmäktige fattat beslut om försäljningen respektive överföringen kommer kontoret att justera den löpande ekonomiska prognosen och redovisa detta i



månads- och tertialrapporter. Försäljningen av Apotekaren innebär ett kraftigt minskat driftnetto och kontoret förutsätter att kommunfullmäktige beslutar att justera avkastningskravet med anledning av försäljningen.

Allmänt gäller att driftkostnadsutvecklingen påverkar resultatet negativt och kompenseras inte fullt ut genom KPI uppräknig som sker genom indexeringen av hyror.

Driftintäkter och driftkostnader jämfört med KF-budget 2008

Intäkter

Kontoret beräknar att intäkterna uppgår till 869,4 mnkr, en ökning med 36,3 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Anledningen till de förändrade intäkterna är bl.a. de poster som framgår nedan.

- Övertagande av fastigheter från Centrumkompaniet (Uppbådet 1, Kvarnberget 1 och 6, samt Bränninge 1): ca 18 mnkr.
- Överföring av fastigheter från exploateringskontoret (Vågskvalpet 1 och 2, d.v.s. Sjöstadshallen i Hammarby Sjöstad): ca 7 mnkr.
- Ökade intäkter p.g.a. indexökning och omförhandlingar; 6 mnkr.
- Rivning av byggnaderna på fastigheterna Tappen 3 (Lager/industribyggnad i Bromma) och Anisen 1 (Nedbrunnen skola i Farsta) -2,5 mnkr
- Ökade mediaintäkter; 3 mnkr (genom övertagandet av fastigheter från Centrumkompaniet samt fakturerad media till hyresgäster inom Slakthusområdet). Ökningen är en kombination av ökade priser och volymökning p.g.a. nya hyresgäster.
- EU-stöd till jordbruksverksamheten samt beräknat ökade intäkter från bland annat skogsavverkning: 3 mnkr.
- Ny samfällighet Sergelstorg, 0,7 mnkr och diverse övrigt, 0,4 mnkr.

Kostnader

Kontoret beräknar att kostnaderna uppgår till 501,2 mnkr, en ökning med 4,2 mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges budget. Anledningen till de förändrade kostnaderna är främst följande:

- Tillkommande driftkostnader för nytillkomna fastigheter från Centrumkompaniet och exploateringskontoret: 3,0 mnkr.
- Ökade inhyrningskostnad garaget Beridarebanan 1,5 mnkr. (korrigering av tidigare för låg kostnad, dock ej retroaktivt)
- Ökad fastighetsskatt; 3 mnkr
- Övriga ökade driftkostnader 7,0 mnkr.

Planerat underhåll

I verksamhetsplanen har 116,2 mnkr kunnat avsättas för planerat underhåll. Det är en minskning med 8,7 mnkr jämfört med 2007 års prognostiserade underhållsnivå.

I det fortsatta arbetet kommer kontoret prioritera åtgärder för att möjliggöra en ökning av planerat underhåll.

Kapitalkostnader

Den totala kostnadsökningen för kapitalkostnader är 32,1 mnkr.

Kostnaderna för avskrivningar uppgår till 114,2 mnkr, en ökning med 10,1 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Ökningen beror på övertagna anläggningar 4,5 mnkr och aktiverade investeringar i egna anläggningar 5,6 mnkr.

Kostnaderna för räntor beräknas uppgå till 207,9 mnkr, en ökning med 22 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Ökningen beror på övertagna anläggningar 7,5 mnkr samt aktiverade investeringar och köp av bostadsrätter. Av räntekostnaderna avser 4,0 mnkr kreditivräntor. Kreditivräntan är den ränta som belastar pågående byggprojekt under byggtiden.

Tillgångarna belastas med två olika räntesatser, 4 procent på grundkapitalet, d.v.s. på markvärdet samt 5 procent på checkkrediten (byggnader samt övrigt in- och utflöde).

Köp, försäljningar och värdeöverföringar

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2008 uppgår till cirka 1 250 mnkr, varav Apotekaren 22 svarar för den största enskilda försäljningen. Försäljningarnas karaktär innebär inte sällan komplicerade fastighetsbildningsprocesser som i många fall innebär långa ledtider innan försäljningarna kan slutföras och avräknas.

Den beräknade reavinsten uppgår totalt till ca 900 mnkr, varav ca 60 mnkr avser försäljning av sommargårdar, där reavinsten överförs till donationsfonder för att komma sommarkoloniverksamheten till godo.

Kontoret har inte beaktat fastighetsförsäljningarnas påverkan på det löpande förvaltningsresultatet i resultatbudgeten p.g.a. osäkerheterna kring tidpunkt för avyttring. Försäljningarna beaktas i kommande utfall och prognoser när de har genomförts eller i vart fall är slutgiltigt avtalade och beslutade.



Investeringar

Nämnden ska prioritera sina investeringar utifrån investeringsprojektens beslutsläge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi.

Av bilaga framgår de investeringar som kontoret planerar inför 2008. Projekten är prioriterade inom ramen för tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. I huvudsak är samtliga nämndens projekt finansierade. Inför beslut om genomförande upprättas en investeringskalkyl och beroende av projektens storlek och komplexitet sker en eller flera redovisningar till nämnden. Av redovisningarna framgår måluppfyllelse och ekonomiskt läge för projekten.

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade

	Utgifter	Inkomster	Netto
Investeringsplan 2008	-350,4	0	-350,4
<i>Utgiftsförändringar</i>			
<i>Förskjutningar</i>	110,6		
<i>Nya projekt</i>	-175,7		
<i>Övrigt</i>	50,1	5,0	
Summa avvikelser	-5,0		
Summa 2008	-355,4	5,0	-350,4

Investeringsutgifterna netto uppgår till 350,4 mnkr, vilket är i nivå med kommunfullmäktiges budget. Tillgänglighetsåtgärder om 5,0 mnkr som genomförs inom ramen för stadens tillgänglighetsprojekt finansieras genom bidrag från trafikkontoret.

I investeringsramen ingår 35 mnkr avseende biblioteksstrukturförändringar inom kulturnämndens ansvarsområde. Strukturförändringarna avser inte åtgärder i fastighetsnämndens fastighetsbestånd. Diskussioner pågår därför med finansavdelningen om hur dessa investeringsmedel skall hanteras.

Förskjutningarna om 110,6 mnkr förklaras främst av följande.

- Köp av bostadsrätterna Timotejen 17 och Telefonfabriken förskjuts till 2009 (28,0 mnkr)
- Del av energieffektiviseringarna förskjuts till 2009 med 75,0 mnkr.
- Ny entré till Tekniska Nämndhuset förskjuts delvis till 2009 med ca 4 mnkr

Nya projekt har tillkommit med 175,7 mnkr och förklaras främst av följande.

- Förvärv av bostadsrätt Klassföreståndaren Norra Bantorget med 16,3 mnkr.

- Ombyggnad åt Café Gateau på Slakthusområdet, 5,0 mnkr.
- Ombyggnad åt Adidas på Slakthusområdet, 7,0 mnkr.
- Diverse ombyggnader på Slakthusområdet, 31,0 mnkr.
- Påbyggnad på tak för bostäder Skansen 23, 25,0 mnkr.
- Tillbyggnad av kök Långholmens konferens, 12,0 mnkr.
- Diverse ombyggnader på fastigheter Riddaren 13 o Våghalsen 12 med flera med 7,0 mnkr
- Förvärv av diverse bostadsrätter ca 40 mnkr, bl.a. Hagagatan 17, Solrosen 1
- Nytt behandlingshem vid Högantorp 6 mnkr.
- Ombyggnader i centrumanläggningarna Kvarnberget 6 och Bränninge 1 med 12 mnkr.

Övriga avvikelser om 55,1 mnkr förklaras av att mindre planeringsprojekt har utgått. En sammanställning av investeringarna finns i bilaga 3.

Pågående stora investeringsprojekt över 50 mnkr

- Nytt stadsbibliotek, investeringsutgift för utredning m.m.

Kommunfullmäktige beslutade hösten 2005 att fortsätta arbetet med en fördjupad programstudie samt redovisa de ekonomiska förutsättningarna för ett nytt Stadsbibliotek. I KF:s inriktningsbeslut den 29 maj 2006 bedömdes investeringsutgiften uppgå till mellan 675 - 795 mnkr exklusive moms, räknat i 2006 års prisläge. Totalt beräknas projektet ha utgifter för utredning, arkitekttävling m.m. under 2006 och 2007 på ca 14 mnkr. Projektet leds av en styrgrupp med fastighetsdirektören som ordförande och där även stadsbyggnadsdirektören och kulturdirektören ingår. Fastighetskontoret är byggherre och projektledare för projektet. Om projektet inte genomförs kommer nämnden begära att få kompensation för den kostnad som blir aktuell vid en nedskrivning av nedlagda utgifter.

Kommunfullmäktige beslutade i budgeten för 2008 att fortsätta att utreda byggandet av ett nytt stadsbibliotek. Projektet beräknas ha utgifter för utveckling av det vinnande förslaget under 2008 på 15 mnkr

- Energieffektivisering

Den 26:e april 2007 beslutade Fastighetsnämnden att genomföra energikartläggning av fastighetskontorets fastigheter samt att gå vidare med upphandling av samarbetspartner för arbetet.

Upphandlingen slutfördes den 3:e oktober och avtal skrevs med YIT. Energikartläggningen genomförs under uppvärmningssäsongen 2007-2008 och ska vara avslutad under våren 2008. Kostnaden för energikartläggningen uppskattas till 1,75 mnkr och finansieras som en löpande kostnad i resultaträkningen. Fastighetskontorets målsättning är att, med kartläggningen som grund, gå vidare och genomföra lämpliga energieffektiviserande åtgärder efter energikartläggningen. Enligt gjord uppskattning finns det potential att spara ca 20 % av energianvändningen till en kostnad motsvarande ca 125 mnkr. Genomförandet beräknas ta ca ett och ett halvt år och om kommunfullmäktige beslutar om genomförande under våren 2008 är avsikten att starta med åtgärder under hösten 2008. Kostnad för genomförande under 2008 uppskattas till ca 50 mnkr och under 2009 till ca 75 mnkr.



Risk- och väsentlighetsanalys

Kontoret har i sitt arbete med verksamhetsplanen gjort en risk- och väsentlighetsanalys utifrån stadsledningskontorets riktlinjer. I analysen har ett antal risker samt dess konsekvenser bedömts på en 5-gradig skala där 5 är mycket sannolik respektive mycket allvarlig. Ingen av de risker som prövats har konstaterats så allvarlig (värde 4 eller mer på både risk- och väsentlighet) att särskilt åtgärd behöver vidtas. En risk- och väsentlighetsanalys gjordes även år 2005 och utgör den största grunden i vår plan för internkontroll.

Övriga frågor

Medarbetarfrågor

Fastighetsnämnden hade den 15 november 118 månadsavlönade. Mot bakgrund av kontorets förslag till effektivisering/upphandling av bilpoolen och driftverksamheten är det svårt att bedöma antalet anställda år 2008. Vid kontoret arbetar i huvudsak tillsvidareanställd personal. I samband med arbetstoppar eller behov av specialistkunskap händer det att kontoret gör tidsbegränsade anställningar.

Fastighetskontoret har behov av byggprojektledare men till följd av det aktuella arbetsmarknadsläget är det svårt att fina lämpliga projektledare.

Inget intresse har visats inom kontoret för avknoppning av verksamhet.

Intern kontroll

Kontoret har tagit fram en plan för intern kontroll år 2008. Planen bygger på ett antal granskningsområden såsom bland andra IT, personal, ekonomi och säkerhet. Planen för intern kontroll bifogas denna verksamhetsplan. Under 2008 kommer den interna kontrollen i större utsträckning att integreras i det kvalitetsutvecklingsprojekt som bedrivs vid kontoret och som beräknas bli slutfört 2008.

Konkurrensutsättning/upphandling i konkurrens

Fastighetskontorets utredning om formerna för en eventuell upphandling av verksamheten med bilpoolen i Tekniska nämndhuset, blir klar i början av året. Beslut i denna fråga bör kunna fattas senast i juni månad. Förutsättningarna för att konkurrensutsätta fastighetsdriften vid fastighetskontoret bör finnas under våren, när den pågående utredningens resultat har analyserats.