



Christer Jansson  
Administrativa avdelningen  
08-508 270 86  
christer.jansson@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2008-05-15

Johan Nilsson  
Administrativa avdelningen  
08-508 270 15  
johan.nilsson@fsk.stockholm.se

## Tertialrapport I för 2008

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 1 för 2008.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 1 för 2008 till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunstyrelsen begära att den av kontoret föreslagna omslutningsförändringen fastställs.
4. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

### Inledning

Fastighetskontoret har utifrån stadsledningskontorets anvisningar utarbetat en ekonomisk och verksamhetsmässig rapport för första tertialet 2008. Hela rapporteringen är gjord i stadens obligatoriska mall kallad "ILS-webben" och en utskrift därur biläggs detta ärende och utgör kontorets tertialrapport.

- 
- Bilaga 1: Resultaträkning
  - Bilaga 2: Specifikation av avvikelser
  - Bilaga 3: Investeringsutgifter
  - Bilaga 4: Omslutningsförändringar



## Förklaringar till rapporten

Kommunfullmäktige har tre inriktningsmål för mandatperioden. De tre målen är övergripande för all verksamhet i hela staden.

1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök.
2. Kvalitet i stadens verksamheter ska utvecklas och förbättras
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Utöver dessa inriktningsmål, har kommunfullmäktige beslutat om sju mål för det verksamhetsområde inom vilket fastighetskontoret verkar.

1. Stockholms stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad
2. En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas
3. Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv
4. Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald
5. Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare
6. Budgeten ska vara i balans
7. Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

För att styra fastighetskontorets verksamhet mot de mål enligt ovan som kommunfullmäktige har fastställt, beslutades i samband med antagandet av kontorets verksamhetsplan för 2008, om fem specifika nämndmål som ska leda fastighetskontorets verksamhet under året. De fem nämndmålen 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 för verksamhetens utveckling
5. Vi ska öka vår affärsmässighet och effektivitet genom personligt engagemang samt förbättrad styrning och uppföljning

Fastighetskontoret ska, enligt stadsledningskontorets anvisningar, kommentera de sju målen för verksamhetsområdet samt nämndens egna mål vilket görs i rapporten.



Utöver nämndens fem mål antogs i verksamhetsplanen även ett antal indikatorer och aktiviteter för året.

*Indikatorer* är objekt som mäts för att bedöma måluppfyllelsen. Endast indikatorer med period "Tertial 1 2008" har mätts under tertialet. För övriga indikatorer (exempelvis för de med period "årsredovisning 2008") lämnas bara en prognos i form av "uppfylls helt", "uppfylls delvis" eller "uppfylls inte alls". En indikator som på prognos för helåret 2008 bedöms kunna uppfyllas, blir markerad med en grön markering. En indikator som till stora delar bedöms kunna uppfyllas får en gul markering och en röd markering ges till de indikatorer som inte alls kommer kunna uppfyllas. Indikatorer med period "årsredovisning 2008" får ingen färgad markering alls utan enbart en transparent ruta,

*Aktiviteter* är de konkreta saker som kontoret ska göra för att bidra till god uppfyllelse av indikatorer och mål. Aktiviteterna kan behöva pågå längre än under innevarande år, men slutdatum är ändå satt till 2008-12-31 eftersom det är då verksamhetsåret slutar. En färdig aktivitet markeras med en röd bock, en påbörjad aktivitet med en grön markering och en ännu inte påbörjad aktivitet är markerad med en gul markering.



## Tertialrapport I Fastighetsnämnden

### Sammanfattande analys

Under årets första tertial har arbetet med att förankra stadens vision om en stad i världsklass och fastighetskontorets vision om en stad i världsklass där fastighetskontoret skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck fortsatt och förstärkts. Visionsarbetet har varit en av hörnstenarna i processen att utveckla fastighetskontoret och för att framgångsrikt sikta mot kommunfullmäktiges och fastighetsnämndens mål.

Trots att vissa mål är tufft formulerade ser prognosen för måluppfyllelsen 2008 god ut både verksamhetsmässigt och ekonomiskt.

Arbetet med att mer aktivt söka upp fastighetskontorets kunder samtidigt som tillgängligheten förbättras genom en bättre telefonkultur pågår för att på så sätt få nöjdare kunder och uppdragsgivare. En utveckling av hemsidan och funktionen för felanmälning pågår också.

Att driva och förknippas med spännande och intressanta utvecklingsprojekt är också ett mål som leder mot visionen. Utvecklingen av framtida telefonlösningar, handdatorsystem för felanmälan, utvecklingen av matstaden i Slakthusområdet, Tekniska Nämndhusets utbyggnad, kulturhusets förädling och arbetet med det nya stadsbiblioteket pågår parallellt med ett aktivt arbete för att utveckla stadens marker i andra närkommuner.

Nämnden arbetar aktivt med satsningar som resulterar i minskad klimatpåverkan och en god inomhusmiljö främst genom det stora EPC-projektet, ett projekt som ska resultera i en avsevärd energibesparing.

Nämnden har en uttalad vilja att arbeta för en attraktiv arbetsplats med självgående medarbetare där alla tar ansvar för sin egen som för verksamhetens utveckling. Den sk fsk-skolan har bildats och kontorets mellanchefer och några av kontorets andra nyckelpersoner har inbjudits att delta i ett ledarutvecklingsprogram som anknyter till det program som ledningsgruppen genomförde 2007. En populärversion av verksamhetsplanen har tagits fram för att göra nämndens budskap och inriktning mer lättillgänglig. Även en friskvårdsutmaning innebärande gemensam promenad eller jogging längs Norrmälarstrand har påbörjats.

Budgeten är i balans. Försäljningen av fastigheten Apotekaren som påverkar resultatet negativt med ca 19,2 mnkr för 2008 har kompensrats genom övertagandet av bergrum och torgplatser som ger ett överskott på ca 14,8 mnkr. Nämnden kan också tillgodoräkna sig ca 10 mnkr i engångsersättning för



försäkringsskador för nedbrunna parklekar och för återbetald fastighetsskatt. Detta medför att en underhållsnivå på ca 174 kr/kvm kan upprätthållas.

## Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

### KF:s INRIKTNINGSMÅL I:

**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**

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontoret arbetar aktivt med att bli mer tillgängligt och servicevänligt mot befintliga och potentiella kunder. Stora delar av kontorets verksamhet handlas redan nu upp i konkurrens, exempelvis delar av driftverksamheten och stora delar av projektverksamheten. Under året ska ytterligare delar av verksamheten upphandlas i konkurrens. Genom den verksamhet som fastighetskontoret bedriver sker mycket kontakter med olika företag verksamma i staden, varför kontoret prioriterar målet att bidra till Stockholm som norra Europas mest företagsvänliga stad.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens			13,1%	öka	Årsredovisning 2008

◆ Uppfylls delvis

Delar av driftverksamheten blir kvar i egen regi.

Antal anställda till avknoppade verksamheter	Ost		Ost	öka	Tertial 1 2008
--	-----	--	-----	-----	----------------

Kontoret har informerat om möjligheten till avknoppning men medarbetarna har inte visat något intresse av att vilja knoppa av.



KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
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.**

◆ Uppfylls delvis

Kontorets fastighetsförvaltning driver ett aktivt arbete med att förbättra servicegraden gentemot kontorets kunder. Det handlar om allt från en bra telefonkultur till att snabbt lämna återkoppling på kunders önskemål, utveckla hemsidan och att på olika sätt utveckla samarbetet med befintliga kunder. Alla avdelningar inom fastighetskontoret har påbörjat arbetet med att förbättra tillgängligheten och servicegraden till kunderna. Ett av fokusområdena är tillgängligheten på telefon och kunskapen om vilka funktioner och hjälpmedel som kontorets växelsystem erbjuder.

Kontoret har identifierat ett 40-tal nyckelkunder som är extra viktiga att ha goda relationer med. Det kan vara hyresgäster med betydande lokalytor, viktiga interna kunder eller hyresgäster med betydelsefull verksamhet utåt mot stockholmarna. Dessa nyckelkunder kommer senare under året att tillfrågas hur nöjda de är med fastighetskontoret som hyresvärd. Målet (indikatorn) är att samtliga nyckelkunder ska vara nöjda.

Ett annat viktigt projekt är att förbättra kommunikationen med hyresgästen i samband med felanmälan, t.ex. snabb återrapportering på en anmälan. Kontoret ska även ta fram handlingsplaner och rutiner för att genomföra strukturerade hyresgästmöten.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Anträffbarheten på telefon i %	65	70	70	Tertial 1 2008

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
<input type="checkbox"/> Andel nyckelkunder med en tydligt dokumenterad plan för deras framgång i % <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls delvis			100	Årsredovisning 2008

Med anledning av det stora antal nyckelkunder som valts ut bedömer kontoret det som svårt att under året hinna ta fram en dokumenterad plan för alla dessa.

- Andel nöjda nyckelkunder i %

100 Årsredovisning 2008

Uppfylls delvis

I kontorets nöjdhetsundersökning för 2007 kan vi konstatera att vi beträffande lokal- och bostadshyresgäster ligger kvar på oförändrade medelbetyg (NKI) jämförelsevis med mätningen 2005. Därför fördjupar vi vårt kundvårdsarbete ytterligare under 2008. Effekterna av detta arbete får troligtvis inte genomslag hos alla våra nyckelkunder redan 2008.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Utbilda all personal i telefonpolicy och i officeweb	2008-01-01	2008-10-30	
<input checked="" type="checkbox"/> Ta fram policy för hantering av e-post och brev	2008-01-01	2008-12-31	

Kontoret avser att utarbeta en policy för hantering av e-post och brev. Policyn överensstämmer med kommunfullmäktiges policy.

- Fortsätta utveckla hemsidan bl.a. i syfte att öka kontakterna med hyresgästerna

2008-01-01 2008-12-31

Arbetet med att flytta över fastighetskontorets webbplats till den nya strukturen för stockholm.se slutförs under april månad. Projektskiss för felanmälan via webben samt ett formulär för intresseanmälan om torgplatser via webben utarbetas under april/maj.



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input type="checkbox"/> Utveckla bättre återkoppling vid felanmälan	2008-01-01	2008-12-31	

Ett pilotprojekt är uppstartat för att fånga upp de problem som kan finnas vid åiterrapportering från externa entreprenörer. För egen drift har en rutin tagits fram för ändamålet.

<input type="checkbox"/> Utveckla nya former och rutiner för kommunikation med hyresgästerna	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

I syfte att förbättra NKI är kommunikationen med hyresgästerna viktig. Olika hyresgäster kan kräva olika kommunikationssätt och olika frekvens i dialogen. Kommunikationsplan för olika hyresgäster, ex nyckelkunder kan komma att föreslås.

<input checked="" type="checkbox"/> Identifiera nyckelkunder samt utse en kundansvarig för var och en samt kommunicera detta i organisationen	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Fastighetskontoret har definierat ett 40-tal nyckelkunder enligt ett antal olika kriterier. Kundansvariga för dessa är respektive områdeschefer tillsammans med förvaltaren.

<input type="checkbox"/> Ta fram konkreta mål/handlingsplan för varje nyckelkund	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Arbete pågår. En mall är framtagen för att ta fram en anpassad handlingsplan för varje nyckelkund. De tre förvaltningsområdena kommer var och en att under våren arbeta fram mål för "sina" nyckelkunder.

<input type="checkbox"/> Montera fasadskyltar med S:t Erik på stadens byggnader, i första hand inom kommungränsen	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Genom att märka fastighetskontorets byggnader med St.Eriksmärket framgår det att det är stadens fastigheter. En stor del av byggnaderna har redan i dag en märkning, så en inventering av vilka byggnader som saknar märke har genomförts. Diskussion hur märkningen ska se ut på exempelvis Kulturhuset pågår. För de övriga byggnaderna kommer emaljmärken i likhet med de tidigare att sättas upp.

<input type="checkbox"/> Genomföra utbildning av användare av Ciceronen (system som mäter telefonflöden)	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
-----------	------------	-----------	-----------

Utbildning av mätverktyget Ciceronen kommer att genomföras under maj månad. Målgruppen är telefoniansvariga inom förvaltningar/bolag som köper sina telefonitjänster av kontoret. Syftet är att varje förvaltning/bolag ska erhålla en överskådlig bild av olika telefonflöden som ska användas till att förbättra tillgängligheten per telefon.

<p>Skapa kundforum med telefonambassadörer hos alla kunder ♦ för att bättre kunna utforma och förbättra telefoniverksamheten utifrån kundens behov</p>	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

En utbildning för växel- och receptionspersonal i konkret kunskap om professionell kundkommunikation med fokus på kvalitet, bemötande och effektivitet ska genomföras.

<p>Utveckla system för att visa uppskattning till kunder som lever efter god telefonkultur ♦</p>	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

En enkel avisering i form av ett elektroniskt vykort som visar kunden uppskattning vid god telefonhantering ska tas fram.

<p>Ta fram tydliga och enkla lathundar för telefoni ●</p>	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Befintliga lathundar ska gås igenom och vid behov förenklas, förtydligas eller kompletteras. Därefter kommer de att presenteras på förvaltningens Intranät.

<p>Utveckla rutinerna för att bättre följa upp arbeten som driften beställer av entreprenörer ●</p>	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Ett arbete med att ta fram rutinbeskrivningar pågår.

<p>Genomföra informationskampanj om defibrillatorn i Tekniska nämndhuset ☑</p>	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Förvaltningar inom tekniska nämndhuset har utbildats om vilka insatser som krävs och hur hyresgästerna inom tekniska nämndhuset ska agera om det inträffar att någon får hjärtstillestånd. I husets reception finns en defibrillator. Utbildningen innehöll en teoretisk presentation och en praktisk utbildning med docka om hur man räddar liv. Ett 50-tal personer från berörda förvaltningar deltog med stort intresse.



**NÄMNDMÅL:**

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

- Uppfylls helt

Fastighetskontoret ska vara en aktiv kraft för att Stockholms stad ska utveckla stadsmiljön genom sina fastigheter. Kontoret ska synliggöra sina projekt för medborgarna i staden för att skapa delaktighet och insyn i kontorets arbete.

Fastighetskontoret driver en rad utvecklingsprojekt i form av verksamhetsutveckling och fastighetsutveckling. Bland dessa vill kontoret lyfta fram utvecklingen av framtida telefonlösningar, handdatorsystem för felanmälan, utveckling av Slakthusområdet, Tekniska Nämndhuset och Kulturhuset, byggandet av nytt stadsbibliotek och det aktiva arbetet med stadens mark i kranskommunerna för att skapa nya arbets- och bostadsområden.

Fastighetskontoret har under året påbörjat en rad aktiviteter för att synliggöra de projekt som drivs för allmänheten. Arbetet med att utveckla stadens webbplats pågår för fullt där fastighetskontoret tar en aktiv del. Vår egen information om pågående projekt ses över och under året ska fler fastigheter och pågående byggnadsarbeten "skyltas" upp på ett mer synligt sätt.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antalet fattade <input type="checkbox"/> inriktningsbeslut i nämnden: 10st				10 Årsredovisning 2008
● Uppfylls helt				
Antalet påbörjade <input type="checkbox"/> detaljplaner: Minst 4st				4 Årsredovisning 2008
● Uppfylls helt				
Antalet fattade <input type="checkbox"/> genomförandebeslut i nämnden: Minst 20st				20 Årsredovisning 2008
● Uppfylls helt				

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
<input type="checkbox"/> Antalet synliggjorda projekt: Minst 10st <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			10	Årsredovisning 2008

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
-----------	------------	-----------	-----------

Ta fram förslag till genomförandebeslut gällande en större utbyggnad av Tekniska Nämndhuset	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Den större ombyggnaden omfattar i etapp 1 en ny entré med gemensamhetsytor och en tillbyggnad för kontor på ca 2 200 kvadratmeter. Efter inriktningsbeslutet i februari 2008 pågår nu projektering och utredning. En förutsättning för projektets genomförande är att det kan finansieras och att överenskommelser med hyresgästerna träffas om hyror som kan täcka investeringen. Arbetet löper på bra.

Utveckla hemsidan med information om de utvecklingsprojekt kontoret driver	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Fastighetskontoret kompletterar regelbundet stockholm.se med information om de utvecklingsprojekt som kontoret driver.

Aktivt informera internt och externt om pågående projekt	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Kommunikationsplan för byggprojekt finns sedan tidigare framtagen. Denna kompletteras och förankras. Kontorets hemsida uppdateras med aktuella projekt.

Ta initiativ till samarbete mellan hyresgäster och stadens förvaltningar för att förbättra miljöer runt Stadshuset och Medborgarplatsen.	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Aktiviteten är ännu inte påbörjad.

Driva ett aktivt arbete med kranskommunerna för att initiera nya bostads- och arbetsplatsområden	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Lägesrapport 1 för inriktningsärenden i Salems och Huddinge kommuner godkändes av fastighetsnämnden den 17 april 2008. Planerade lägesrapporter för Vallentuna och Ekerö kommuner kommer att behandlas av fastighetsnämnden före sommaren.



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> <li>Identifiera utvecklingsfastigheter på respektive område</li> </ul>	2008-01-01	2008-12-31	

Till slutet av maj ska varje område rapportera utvalda utvecklingsfastigheter enligt en fastställd mall. Det har konstaterats att det behövs en större och mer genomgripande analys av respektive förvaltningsområdes fastigheter. Aktiviteten kan därför komma att formas om. Mer information följer senare under året.

- Montera informationsskyltar på för allmänheten intressanta byggprojekt

Under året ska fastighetskontoret se över hur vi ska informera om pågående byggprojekt för allmänheten. Målet är att fler pågående projekt än idag ska skyltas upp. Riktlinjer finns redan, men dessa ses över och arbetas om.

<ul style="list-style-type: none"> <li>Ta fram förslag till genomförandebeslut gällande uppförandet av det nya stadsbiblioteket.</li> </ul>	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Arbete pågår att ta fram erforderligt underlag för ett politiskt beslut att genomföra uppförande av ett nytt stadsbibliotek.

- Ta fram minst två förslag till genomförandebeslut för olika projekt gällande utvecklingen av matstaden i Slakthusområdet

Ur framtidsvisionen för Matstaden har koncept Matstaden – Sveriges gastronomiska showroom utarbetats.

Matstaden ska erbjuda yrkesverksamma ett brett utbud inom begreppet gastronomi dvs både mat, dryck och tillbehör runt måltiden. Tyngdpunkten för utbudet är tänkt att vara svenskt. Detta utbud görs också tillgängligt för medborgare och turister genom bl. a restauranger, kaféer och showroom.

<ul style="list-style-type: none"> <li>Ta fram förslag till genomförandebeslut gällande en större ombyggnad och renovering av Kulturhuset</li> </ul>	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Arbetet påbörjas i maj. En förutsättning för att aktiviteten ska kunna genomföras är att den pågående diskussionen med Stadsteatern och Kulturförvaltningen om förändringar av lokalutnyttjandet går i lås. Ska enligt tidplan vara klar i maj.

- Göra en omvärldsbevakning över framtida intressanta telefonisystem

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Kontorets avdelning kund- och kontorservice kommer att inbjuda till frukostseminarium som riktar sig till olika målgrupper. Syftet är att informera om olika tjänster och funktioner som effektiviserar verksamheten med fokus på fasta och mobila telefonlösningar.			
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Utveckla system för att bearbeta felanmälan via handdator</li> </ul>	2008-01-01	2008-12-31	
Ett arbete pågår att effektivisera arbetsprocessen för driftpersonal/driftprenörer och samtidigt ge snabbare återrapportering till kund.			

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

- Uppfylls helt

Fastighetskontoret har inventerat de driftkemikalier som förekommer i fastighetskontorets fastigheter. Totalt har 425 driftkemikalier identifierats och dessa har bedömts med hjälp av en särskild databas. Endast 31 % av driftkemikalierna är godkända enligt databasen. Flera av de icke godkända driftkemikalierna som inventerats är utgående och används inte längre. Därför ska kontoret göra en utrensning av äldre icke godkända produkter.

Kontoret har identifierat 15 byggnader som inte inventerats avseende PCB. Av dessa har två inventeringar påbörjats.

Kontoret har genomfört tre miljöinventeringar inför ombyggnad av fastigheter. Bland annat har kontoret funnit olja innehållande PCB.

Vid en sammanställning av kontorets köldmedia konstateras att kontoret per 31 mars har 95,8 % kylanläggningar som är fria från freon.

Just nu genomför en student ett examensarbete inom fastighetskontoret där syftet är att kartlägga fastigheter inom kontorets bestånd som misstänks vara förorenade. Av fastigheterna som granskas på område syd misstänks 24 vara förorenade. Kontoret har påbörjat marktekniska utredningar har påbörjats för tre av dessa fastigheter; Björksättra 3:1, Masmo 1:1 samt Stora Uringe 3:1.

Kontoret har genomfört en utredning och inventering av hyresgästernas avfall i Östermalmshallen. Bland annat har kontoret tittat på möjligheten att öka effektiviteten hos matavfallskvarnen som tar hand om saluhallens komposterbara avfall. Kontoret har påbörjat en inventering av avfallshanteringen i Hötorgshallen och arbete pågår för att göra motsvarande inventering i söderhallarna där det finns potential för att förbättra omhändertagande av lysrör, batterier samt komposterbart material.



En exkursion till Hanveden genomförs under maj månad. Hanveden är ett av de största friluft- och naturområdena i länet och staden är en stor markägare i området. Syftet med exkursionen är att informera tjänstemän och politiker om det projekt som bedrivs i Hanveden.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel miljöbilar i stadens fordonspark <input type="checkbox"/> inkl. leasade fordon exkl. uttrycknings- och specialfordon			91,6%	öka	Årsredovisning 2008

● Uppfylls helt

Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, <input type="checkbox"/> städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår			100%	öka	Årsredovisning 2008
--	--	--	------	-----	---------------------

● Uppfylls helt

Andel inköpta ekologiska livsmedel <input type="checkbox"/> i staden i kronor av totala värdet av inköpta livsmedel			0%	öka	Halvår 1 2008
--	--	--	----	-----	---------------

◆ Uppfylls delvis

Indikatorn är inte relevant då fastighetsnämnden inte inhandlar några livsmedel.

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

Arbete pågår. Se även nämndens aktivitet "fullfölja det uppstartade EPC-projektet".

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

- Uppfylls helt

Under våren pågår energibesiktning om ca 350 000 kvm av fastighetskontorets fastighetsbestånd. Försäljningar, rivningar och låg besparingspotential har minskat uppdraget med ca 150 000 kvm från ursprungliga 500 000 kvm.

Enkäter om inneklimatet har sänts ut digitalt till fastighetskontorets hyresgäster i Tekniska Nämndhuset och Stadshuset, två av de fastigheter där andelen klagomål avseende inomhusmiljö är stort. Resultat av enkäterna presenteras i mitten av maj.

Mätning av radon pågår i 95 av fastighetskontorets bostäder som tidigare inte har mätts. Resultatet kommer att delges kontoret i maj.

Fastighetskontoret deltog på mässan "energitinget" i mars och visade upp sitt energiarbete i en monter tillsammans med Energicentrum och Familjebostäder. Det var ca 2 000 personer som deltog på årets mässa och kontorets monter var välbesökt. Många besökare visade stort intresse för kontorets energiarbete och det pågående EPC-projektet.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Användning av fossila bränslen och direktverkande el för uppvärmning ska minska med 50% mot år 2006 (i %)			50	Tertial 1 2008

Uppfylls.

Fastighetskontoret har valt att inte mäta denna indikator per tertial då det är omotiverat samt tids- och resurskrävande att ta fram denna statistik flera gånger per år. Sammanfattningsvis bedömer kontoret att målet med en minskning med 50% mot 2006 kommer att uppfyllas.



Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Användningen av köpt energi för <input type="checkbox"/> fastighetsdrift ska minska med 5% mot år 2007 (i%)			5	Tertial 1 2008

Uppfylls delvis.  
Fastighetskontoret har valt att inte mäta denna indikator per tertial då det är omotiverat samt tids- och resurskrävande att ta fram denna statistik flera gånger per år. Sammanfattningsvis bedömer kontoret att målet med en minskning om 5% mot 2007 delvis ska kunna uppfyllas.

Andelen felanmälan gällande <input checked="" type="checkbox"/> inomhusmiljö ska minska med 10% mot år 2007 (i %)	19	10	10	Tertial 1 2008
--	----	----	----	----------------

Andel anläggningar med köldmedia som bedöms kunna skada <input type="checkbox"/> ozonskiktet ska minska till 0% jämfört med år 2007 (i %)			0	Årsredovisning 2008
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt				

Sorteringsgraden för hyresgästernas avfall <input type="checkbox"/> i saluhallarna ska öka med 10% mot år 2007 (i %)			10	Tertial 1 2008
---	--	--	----	----------------

Uppfylls delvis.  
Fastighetskontoret har valt att inte mäta denna indikator per tertial då det är omotiverat samt tids- och resurskrävande att ta fram denna statistik flera gånger per år. Sammanfattningsvis bedömer kontoret att målet med en ökning om 10% mot 2007 delvis ska kunna uppfyllas.



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
-----------	------------	-----------	-----------

- Fullfölja det uppstartade EPC-projektet 2008-01-01 2008-12-31

Fram till juni 2008 pågår energibesiktning av ca 350 000 kvm av fastighetskontorets fastighetsbestånd.

Efter besiktningarna följer granskning av projektutvecklingsrapporter (energieffektiva åtgärder) och beslutstagande avseende projektets omfattning. Ett genomförandebeslut ska behandlas i fastighetsnämnden i augusti 2008.

I väntan på beslut energideklareras alla byggnader som ingår i EPC-projektet, samt alla byggnader som fastighetskontoret äger och som enligt lag ska energideklareras, ytterligare ca 150 000 kvm.

◆ Initiera samarbete med tekniska högskolor kring energieffektivisering	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Aktiviteten är ännu inte påbörjad.

- Utveckla system för energistatistik 2008-01-01 2008-12-31

Ett arbete pågår för att utveckla kontorets fastighetssystem så att uppgifter om fastigheternas energiförbrukning kan läsas in i systemet och statistik därefter kan tas fram. Samarbete sker med bl.a. Fortum.

● Genomföra en informationskampanj om energieffektivisering riktad till hyresgäster och ta fram en broschyr med energispartips.	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

En projektgrupp har bildats och diskuterat typ av informationskampanj. Förslag på tips för att spara energi kommer att sammanställas tillsammans med en reklambyrå som ihop med en illustratör tar fram förslag till informationsmaterial. Kontoret kommer även att hålla seminarier med tema "energispår".

- ◆ Utvärdera de bergvärmepumpar som installerats de senaste åren 2008-01-01 2008-12-31

En lista över installerade värmepumpar och energistatistik tas fram. En konsult anlitas för att beräkna verkningsgrader. Detta måste ske under uppvärmningssäsong för bästa resultat.

● Genomföra innemiljöutredning enligt "Örebromodellen" i 7 fastigheter	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<p>Sju fastigheter med stor andel klagomål avseende inomhusmiljö har identifierats. En digital enkät har tagits fram.</p>			
<p>Efter undersökningen analyseras provsvaren av en expert på inomhusmiljö.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mäta radon i fastighetskontorets bostäder</li> </ul>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Mätning av radon genomförs i de permanentbostäder som fastighetskontoret upplåter. Bostäder som berörs av försäljningar under 2008 ingår inte, liksom de bostäder där radonmätning genomförts under 2004 med undantag för de bostäder med radonhalter över gränsvärdet.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ta fram ett miljöåtgärdsprogram för att minska kontorets och tryckeriets förbrukning av främst el och papper</li> </ul>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Målet med aktiviteten är att minska kontorets pappersförbrukning. Detta kommer att ske genom att införa ny teknik i förvaltningens skrivare. En policy ska också tas fram för att informera om hur vi kan spara el på kontoret.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Införa rutin för att källsortera kasserade mobiltelefoner</li> </ul>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Ett arbete pågår att bättre ta hand om de uttjänta mobiltelefoner som lämnas in till avdelningen kund- och kontorservice.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Införskaffa miljömärkta, dubbfria, vinterdäck till bilparken</li> </ul>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Aktiviteten är ännu inte påbörjad.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ta fram lättillgänglig information om bensinstationer för att i större utsträckning kunna tanka miljövänligare bränsle</li> </ul>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Arbete pågår att sammanställa information så att det ska bli lättare att planera in tankning och därmed kunna åka till bensinstationer som erbjuder miljövänligt bränsle.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Utreda för- och nackdelar med att låta medarbetare för privat bruk hyra bilar från bilpoolen</li> </ul>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Priser och förutsättningar kommer att analyseras när kontoret har tecknat avtal med leverantör av den externa bilpooltjänsten.</p>			

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

- Uppfylls helt

Fastighetskontoret förvaltar ett antal byggnader vilka hyrs för till kultur- och idrottsverksamheter. Störst är naturligtvis Kulturhuset vid Sergels torg, men även mindre lokaler upplåts till kultur-, förenings- och idrottsverksamhet. Fastighetskontorets bidrag till stadens verksamhetsmål är att på bästa möjliga sätt göra dessa lokaler tillgängliga för så många stockholmare som möjligt. Kontoret för dialog med hyresgästerna för att i mesta möjliga mån förbättra och utveckla lokalernas standard och tillgänglighet. Genom uppdraget att utreda förutsättningarna för stockholms nya Stadsbibliotek tar kontoret fram förslag till det som kan bli stadens största satsning på kulturen de närmaste åren.

Stockholms stad äger stora markarealer i Stockholms närhet. Fastighetskontoret förvaltar marken med stor hänsyn till rekreation och friluftsliv. Regelbundet genomförs bland annat stora orienteringstävlingar på stadens marker.

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

Projektering för att kunna bedöma de slutliga kostnaderna och hyrorna för det nya Stadsbiblioteket och en ombyggnad av "Asplundhuset" har genomförts under våren.

**KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:****Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras****KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:****Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald**

- Uppfylls helt

Kontorets driftavdelning och bilpool kommer i enlighet med verksamhetsplanen att konkurrensutsättas under året. Kontoret kommer att ha kvar en beställar- och expertfunktion för driftfrågor. Denna funktion ska organiseras inom fastighetsavdelningen. För närvarande arbetar kontoret med att ta fram ett förfrågningsunderlag för upphandling av den del av driftverksamheten som ska konkurrensutsättas. Under hösten bedömer kontoret att nämnden kan presenteras ett förslag till beslut.

Kontoret bedömer att upphandling av bilpoolsverksamheten kan ske under september 2008 med beräknad driftstart av den externa bilpoolen den 1 januari 2009.



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Antal genomförda avknoppningar</li> </ul>	Ost	Ost	Ost	öka	Tertial 1 2008

Kontoret har informerat om möjligheten till avknoppning men medarbetarna har hittills inte visat något intresse.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:  
Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare**

- Uppfylls helt

Kontoret arbetar vidare inom olika områden för att vara en attraktivare arbetsgivare. Arbetet med att förankra vision och värdegrund är en viktig beståndsdel i detta arbete. Andra delar är olika kompetenshöjande insatser eller riktade insatser för att marknadsföra kontoret mot studerande på högskolor. Därutöver bedriver kontoret verksamheten i syfte att skapa ett positivt arbetsklimat och bidra till en ”frisk” förvaltning. Kontoret kan inte se någon befarad övertalighet bland medarbetarna under den kommande sexmånadersperioden.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Sjukfrånvaro</li> <li>● Uppfylls helt</li> </ul>			4,9%	minska	Halvår 1 2008

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

- Uppfylls helt

I arbetet med att utveckla verksamheten och uppnå nöjda kunder är kompetens och servicekänsla hos medarbetarna viktiga egenskaper. Fastighetskontorets arbete med att ta fram en vision och värdegrund har varit ett sätt att få ett gemensamt långsiktigt mål och en gemensam grund att stå på inom kontoret. Under 2007 satsade kontoret mycket på utveckling av ledningsgruppen. Under 2008 är det kontorets mellanchefer och några nyckelpersoner som står i fokus. De deltar i ett ledarprogram som knyter an till ledningsgruppens utvecklingsprogram. Två medarbetare deltar därutöver i stadens program för unga chefer.

Kontoret vill stimulera till ett klimat där vi lär av varandra. Detta är ett av syftena med att bilda ”FSK-skolan”. Seminarier i personlig utveckling, hälsa m.m. varvas med internutbildningar/seminarier inom olika verksamhetsområden.

Utbildningarna/seminarierna kan ledas av egen personal eller externt anlitate konsulter. Under våren har interna utbildningar genomförts i bl.a. offentlighet och sekretess, lagen om offentlig upphandling och i ekonomifrågor.

Kontoret har en relativt låg sjukfrånvaro och arbetar aktivt för att hålla nere den arbetsrelaterade sjukfrånvaron. Policyn är att hålla koll på korttidsfrånvaron och reagera så tidigt som möjligt vid upprepad korttidsfrånvaro.

Kontoret har även i år deltagit vid arbetsmarknadsdagar hos KTH. Dessa dagar leder till att studerande visar intresse av att skriva examensarbeten eller utföra praktikarbete vid kontoret. För närvarande har fastighetskontoret en teknisk praktikant och två studenter som skriver examensarbeten.

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel av medarbetarna som anser att verksamhetens vision, värdegrund och mål är förankrade i %	76	90	90	Tertial 1 2008
Andel genomförda rehab-uppföljningar vid upprepad korttidsfrånvaro och långtidssjukskrivning i %	100	100	100	Tertial 1 2008



Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel avdelningar/enheter och vissa			100	Årsredovisning 2008

- nyckelfunktioner som har presenterat en utmaning till sin närmaste chef i %

◆ Uppfylls delvis

Ledningsgruppen har presenterat en "utmaning" till förvaltningschefen. Nästa steg är att mellanchefer och personer med nyckelfunktioner gör motsvarande till sina chefer vilket ska ske när det pågående ledarprogrammet avslutas under hösten 2008.

<input type="checkbox"/> Antal praktikplatser och examensjobbare			4	Årsredovisning 2008
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt				

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Arrangera friskvårdsutmaning/friskvårdsstafett	2008-01-01	2008-12-31	

Kontorets medarbetare motionerar gemensamt varje tisdag klockan 11.00 genom att jogga eller gå längs Normälärstrand.

<input checked="" type="checkbox"/> Ta fram en övergripande årlig utbildningsplanering	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

I syfte att styra upp kontorets utbildningsplanering har en inventering av utbildningsbehovet påbörjats. Utifrån behovet har kontoret planerat olika utbildningsinsatser. Vissa utbildningar sker i egen regi med egen personal som utbildare, andra utbildningar sker i extern regi.

<input checked="" type="checkbox"/> Införa vision, värdegrund och utmaning som stående punkt vid avdelnings- och enhetsmöten	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Fastighetskontorets vision och värdegrund utgjorde huvudtema vid kontorets personalkonferens den 10 april 2008. Samtliga medarbetare ska formulera ett personligt mål kring kontorets värdegrund. Kontoret kommer att utarbeta en handbok som stöd för kontorets chefer när det gäller arbete med vision, värdegrund och ledningsfilosofi. En viktig del är även att koppla värdegrunden till kontorets kvalitetsarbete.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Bilda "FSK-skolan" med aktiviteter i form av seminarium, minikurs, studiebesök etc. inom t.ex. projekt, hälsa etc.	2008-01-01	2008-12-31	

Kontoret har påbörjat olika seminarier, stimulera till studiebesök, minikurser m.m. inom ramen för en s.k. FSK-skola. Uppstartsmöte för planering av FSK-skolan är inplanerad till början av maj. Med en vidare definition av FSK-skolan har utbildningsaktiviteterna redan startat genom bl.a. internt anordnade utbildningar inom dokumenthantering och ekonomi.

Ta fram arbetsuppgifter för sommarpraktikanter och examensarbetare och marknadsför dessa jobb	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Förslag på arbetsuppgifter för tekniska praktikanter och examensarbeten är framtagna.

Uppmuntra medarbetare att delta i nätverk/föreningar med anknytning till arbetet	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Kontoret har en positiv inställning till att medarbetarna deltar i olika nätverk/föreningar kopplade till arbetet. Respektive chef har det yttersta ansvaret för att uppmuntra medarbetarna att delta i nätverk och föreningar men initiativet att delta ligger på medarbetarna själva.

<input checked="" type="checkbox"/> Ta fram en populärversion av VP	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

I december 2007 producerade fastighetskontoret en populärversion av fastighetsnämndens verksamhetsplan 2008. Av publikationen framgår tydligt kontorets aktiviteter för att uppnå nämndens mål och vem som ansvarar för dessa aktiviteter. Publikationen som både distribuerats internt till samtliga medarbetare och till externa intressenter, har mottagits mycket positivt.

Delta vid arbetsmarknadsdagar och motsvarande vid högskolor och universitet för att marknadsföra FSK	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Den 14 februari 2008 deltog fastighetskontoret vid KTHs arbetsmarknadsdag LAVA. Kontorets medverkan har fallit väl ut och hittills har cirka 25 personer anmält sitt intresse för praktikplatser och cirka 10 personer för examensarbete. Utvärdering av dessa intresseanmälningar pågår.

Erbjuda hälsoundersökning för kontorets medarbetare	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
-----------	------------	-----------	-----------

Avsikten är att erbjuda medarbetarna en hälsundersökning under hösten 2008. Frågan ska tas upp med bl.a. kontorets nya leverantör av företagshälsovård, S:t Erikshälsan.

Utveckla arbetet inom det systematiska arbetsmiljöområdet genom konkreta handlingsplaner	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

I början av 2008 genomförde kontoret utbildningar inom arbetsmiljöområdet för samtliga chefer. Kontoret ska nu arbeta vidare med att utveckla arbetsmiljöarbetet genom att ta fram konkreta handlingsplaner inom kontorets respektive avdelning/verksamhetsområde. Arbetet bygger på den arbetsmiljöpolicy som antagits av nämnden.

Tydliggöra personalfunktionens roll och inventera chefernas behov av stöd i personalfrågor	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Kontoret avser att ta reda på vilket stöd kontorets chefer önskar i personalfrågor. Chefernas svar ska vara en del i arbetet för att tydliggöra personalfunktionens och chefernas roll i personalfrågor.

**KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:  
Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva**

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:  
Budgeten ska vara i balans**

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens <input type="checkbox"/> budgetföljsamhet efter tekniska justeringar (%)			100%	100 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Tertial 1 2008
Nämndens <input checked="" type="checkbox"/> budgetföljsamhet före tekniska justeringar (%)	100%		100%	100 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Tertial 1 2008



**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:  
Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna**

- Uppfylls helt

Kommunfullmäktiges beslut år 2005 att slå samman saluhallsförvaltningen med fastighetsförvaltningen vid dåvarande gatu- och fastighetskontoret innebar en stor effektivisering av stadens fastighetsverksamhet och en renodling av fastighetsbeståndet. I samband med sammanslagningen höjdes nämndens avkastningskrav kraftigt och antalet anställda minskade betydligt. Kontoret arbetar målmedvetet för att utveckla verksamheten och bedriva en så kostnadseffektiv verksamhet som möjligt utifrån kundernas behov och uppdragsgivarnas uppdrag. För närvarande fokuserar kontoret på att sälja de fastigheter som inte är av strategisk betydelse för staden att äga.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmå l	KF:s årsmål	Period
Administrationens □ andel av de totala kostnaderna			7,64%	minska	Årsredovisning 2008

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● Tillgängligheten i nämndens lokaler ska förbättras	2008-01-01	2010-12-31	

Inför 2008 har 5 mnkr av trafikkontorets tillgänglighetsmedel avsatts för tillgänglighetsprojekt i kontorets byggnader. Avsikten är att samtliga åtgärder ska vara beställda före juni månads utgång så att de hinner genomföras under året. De åtgärder som genomförs är allt från att handikappanpassa toaletter och hissar till att förbättra belysning och skyltning.

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

- Uppfylls helt

Under vintern/förvåren har kontoret lagt ned mycket arbete på att anpassa uppföljningssystem och rapporter till fastighetsavdelningens nya organisation. Det som nu följer är fortsatt anpassning och utveckling av system och att genomföra utbildningar.



Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Vakansgrad i hyresbeståndet ska vara mindre än 5 %	3	3	5	Tertial 1 2008

Antal län där kontoret äger fastigheter ska minska från sju till två	3	2	2	Tertial 1 2008
--	---	---	---	----------------

Antal kommuner där kontoret äger fastigheter ska minska från 24 till 15	20	16	15	Tertial 1 2008
---	----	----	----	----------------

En minskning till 15 kommuner kommer inte kunna genomföras på grund av att innehavet av berggrum i Sollentuna inte tidigare räknats med. Därav bedömer kontoret att minskningen kan ske till innehav i 16 kommuner.

Kostnaden för planerat underhåll ska vara minst 165 kronor per kvadratmeter (BRA)	15	174	165	Tertial 1 2008
---	----	-----	-----	----------------

Andelen medarbetare som anser att den ekonomiska uppföljningen kommuniceras på ett sätt som bidrar positivt till deras arbete i %				70 Årsredovisning 2008
Uppfylls helt				

Indikator	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andelen budgetansvariga som anser att den ekonomiska uppföljningen fungerar bra och bidrar positivt till deras arbete i % <input type="checkbox"/>			100	Årsredovisning 2008
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt				

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Förbättra samarbete med hyresgäster för att utveckla och effektivisera deras lokaler	2008-01-01	2008-12-31	

Under våren har möten med kontorets nyckelkunder genomförts. Avsikten är att förbättra samarbetet för att utveckla och effektivisera kundens lokaler samt skapa förståelse och kunskap om dess verksamhet. Detta är av vikt för en mer kostnadseffektiv planering av eventuella åtgärder och inte minst framtida mätning av NKI. Mötena med hyresgästerna ger även en möjlighet att informera både om kontorets kommande planer i stort och om våra underhållsplaner på berörd fastighet.

Förbättra ekonomisk uppföljning utifrån avdelningars och enheters behov	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

En översyn av kontorets system för budgetering och uppföljning av verksamheten har påbörjats och ska utvecklas ytterligare under året.

<input checked="" type="checkbox"/> Genomföra implementering och utveckling av kvalitetsprojektet	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Kontorets kvalitetsprojekt kommer att sjösättas under våren 2008 för att under hösten övergå till den viktiga löpande fasen där kontorets arbetsprocesser regelbundet ska ses över, utvärderas och omprövas.

<input checked="" type="checkbox"/> Införa krav på ”upphandlingskörkort” för de som ska genomföra upphandlingar	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<p>”Upphandlingskörkort” är ett bevis på nödvändig kunskap och förståelse för att genomföra upphandlingar, avrop från ramavtal samt direktupphandlingar. Arbete pågår med att ta fram en kravprofil med de nödvändiga krav ska ställas på kontorets medarbetare.</p> <p>Utbildning och bevisen införs efter att inköpsprocessen, som är en del av kontorets kvalitetsarbete, har implementerats.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>Förbättra hanteringen av förfrågningar av lediga lokaler</li> </ul> <p>En genomgång av de tekniska möjligheterna för att ur kontorets fastighetssystem ta fram korrekta vakanslistor pågår. De uppgifter som idag finns i listorna ska gås igenom och kompletteras med behövlig information så att de flesta på kontoret ska kunna få en uppfattning av vilka lediga lokaler kontoret har. En fråga som får utredas är hur kommande lediga lokaler kan integreras i listan.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Se över och utveckla hyressättningsprinciperna</li> </ul> <p>Under 2006 beslutades om hyressättningsprinciper för kontoret. Dessa har visat sig ge upphov till vissa problem, i första hand gällande självkostnadshyrorna för stadens verksamheter. En genomgång av principerna kommer därför att göras. Om genomgången kommer att medföra förslag till ändrade principer ska dessa stämmas av med stadsledningskontoret och eventuellt beslutas av kommunfullmäktige eftersom förändringarna kommer att påverka andra nämnders budget. Samtal har förts med stadsledningskontoret som är positiva till en översyn.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Utveckla den fleråriga underhålls- och investeringsplaneringen</li> </ul> <p>Aktiviteten ingår som en del i kvalitetsarbetet genom dels den redan påbörjade underhållsprocessen och dels den ännu inte startade investeringsprocessen. Underhållsmodulen i kontorets fastighetssystem (L.E.B) kommer dessutom att bli ett bra verktyg för att ta fram uppgifter om det långsiktiga underhållsbehovet.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Förbättra rutiner för överlämning av färdigt projekt från kontoret till hyresgästen</li> </ul> <p>Kontorets överlämnande till hyresgäst i samband med projekt i hyresgästens lokaler ska ses över för att detta ska ske på optimalt vis. I detta ingår att se att rätt handlingar arkiveras, att driftorganisationen får rätt utbildning och tillgång till drift och skötselhandlingar. Detta behandlas redan i kontorets kvalitetsprocesser men dessa gås igenom för att fylla igen eventuella luckor.</p>	2008-01-01	2008-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
-----------	------------	-----------	-----------

- Utarbeta rutin och struktur för  
• åtkomst av gemensamma dokument 2008-01-01 2008-12-31

Målet med aktiviteten är att gå igenom och strukturera förvaltningens gemensamma lagringsplats för digitala dokument, samt utarbeta en instruktion om hur och var man ska spara gemensamma dokument för att de ska bli lätt tillgängliga för alla medarbetare.

Genomföra internutbildning i • dokumenthantering och offentlighetsprincipen	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Kontoret har under våren 2008 anordnat en utbildning som ger samtliga anställda information om lagstiftningen och våra interna rutiner kring allmänna handlingar, offentlighet och sekretess samt dokumenthantering. Kontorets arkivarie, jurist respektive registrator har hållit i utbildningen. Utbildningen har genomförts som halvdagsseminarier för handläggare som sysslar med ärendehandläggning och i form av föreläsningar för övrig personal. Ett uppsamlingsheat ska genomföras före sommaren för de medarbetare som inte kunde närvara vid ordinarie utbildningstillfällen.

- Ta fram en processinriktad  
• arkivförteckning 2008-01-01 2008-12-31

Arkivförteckningen utgår från kontorets verksamhetsprocesser, snarare än dess handlingar. Arbetet har påbörjats och sker i samråd med stadsarkivet.

Införa uppgradering av • ekonomisystemet AGRESSO	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Projektet följer stadens centrala projektplan för genomförandet.

- Förenkla hanteringen av  
• ankommande leverantörsfakturer 2008-01-01 2008-12-31

Integration mellan kontorets beställningssystem och ekonomisystem pågår för att uppnå ett säkrare och effektivare fakturaflöde. Möjlighet till fler förkonterade fakturer ska ses över.

Genomföra en översyn av • prissättningsprinciperna vid Kund- och Kontorsservice	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Belysning av fördelningsnycklar gällande prissättning av tjänster och funktioner inom avdelningen kund och kontorsservice genomförs och beräknas vara klar under våren.



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
-----------	------------	-----------	-----------

- Genomföra förbättringsåtgärder 2008-01-01 2008-12-31
- avseende tryckeriets faktureringsystem

Faktureringsystemet ska förenklas och förbättras så att flera ska kunna ta fram fakturaunderlag.

● Kostnadseffektivisera och konkurrensutsätta bilpoolen	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Det pågår för närvarande ett arbete med att ta fram ett förfrågningsunderlag för upphandling av den bilpool som kontoret ansvarar för. Arbetet leds av en styrgrupp med representanter från berörda förvaltningar. Upphandling av entreprenör bedöms ske under september 2008 och beräknad driftstart för den externa öppna bilpoolen är den 1 januari 2009.

- Kostnadseffektivisera och konkurrensutsätta driftavdelningen 2008-01-01 2008-12-31

En extern konsult har genomfört en utredning och lämnat förslag till ny organisation för att förbereda en konkurrensutsättning av kontorets driftverksamhet. Som en förberedelse inför en konkurrensutsättning har en omorganisation skett. Flera förhandlingar enligt MBL har hållits. Upphandling sker under hösten.

● Inventera nämndens lokaler gällande tillgänglighet	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

För att Stockholms ska bli den mest tillgängliga huvudstaden måste vi ha koll på vilka hinder som finns i våra byggnader. De byggnader som är publika är de som ska åtgärdas och en inventering av dessa ska därför göras. Inventeringen kommer därefter att ligga till grund för åtgärdsförslag för kommande budgetår.

#### Ekonomisk uppföljning

Fastighetskontoret har en stor omslutningsförändring beroende på övertagande samt försäljningar av fastigheter. Därav förelår kontoret att nämnden hos kommonstyrelsen begär att få omslutningsförändringen fastställd. Förändringen innebär främst ökade intäkter med 79,8 mnkr, ökade verksamhetskostnader med 70,4 mnkr samt ökade avskrivningar och räntekostnader med 7,4 mnkr. Resultatmässigt visar kontorets prognoser att ekonomin är i balans och att årets resultat kommer att bli de -19,8 mnkr som beslutas i årets budget. Avvikelsen mot budget är därför, resultatmässigt, +/- 0 kronor enligt nuvarande prognos.

## Prognos på årsutfall, driftverksamhet

### Prognos på årsutfall

Kontorets prognos på årsutfall 2008 framgår enligt nedan. I bilaga 1 redovisas prognos per kategori.

Mnkr	KF Budget 2008	Prognos T1 2008	Avvikelse T1 - KF Budget 2008	Utfall t.o.m. 30 april	Utfall / Prognos T1-2008	Förslag till ny omslutning 2008
Hyror och arrenden	744,4	805,9	61,5	261,0	32,4%	805,9
Mediaintäkter	30,5	34,9	4,4	10,6	30,4%	34,9
Arbeten åt utomstående	0,0	3,5	3,5	0,0	0,0%	3,5
Övriga intäkter	58,2	68,6	10,4	21,3	31,0%	68,6
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>833,1</b>	<b>912,9</b>	<b>79,8</b>	<b>292,9</b>	<b>32,1%</b>	<b>912,9</b>
Driftkostnader	-134,0	-176,5	-42,5	-54,8	31,0%	-176,5
Mediakostnader	-101,1	-104,7	-3,6	-32,4	30,9%	-104,7
Felavhjälpande underhåll	-22,2	-21,8	0,4	-7,1	32,6%	-21,8
Planerat underhåll	-134,8	-132,5	2,3	-9,2	6,9%	-132,5
Arbeten åt utomstående	0,0	-3,5	-3,5	-2,4	68,6%	-3,5
Övriga kostnader	-104,9	-128,4	23,5	-33,4	26,0%	-128,4
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-497,0</b>	<b>-567,4</b>	<b>-70,4</b>	<b>-139,3</b>	<b>24,6%</b>	<b>-567,4</b>
<b>Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)</b>	<b>336,1</b>	<b>345,5</b>	<b>9,4</b>	<b>153,6</b>		<b>345,5</b>
Avskrivningar	-104,1	-106,4	-2,3	-34,7	32,6%	-106,4
Räntekostnader	-185,9	-191,0	-5,1	-59,6	31,2%	-191,0
<i>Varav kreditivräntor*)</i>	-7,5	-5,5	2,0	-1,8	32,7%	-5,5
<b>Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)</b>	<b>46,1</b>	<b>48,1</b>	<b>2,0</b>	<b>59,3</b>		<b>48,1</b>
Ägartillskott/avkastningskrav	-65,9	-67,9	-2,0	-22,7	33,4%	67,9
<b>Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)</b>	<b>-19,8</b>	<b>-19,8</b>	<b>0,0</b>	<b>36,6</b>		<b>-19,8</b>

\*) Avser räntor för pågående investeringar. Ägartillskottet föreslås justerat med det belopp som kreditivräntorna beräknats till. Slutlig justering av ägartillskottet sker i samband med bokslut 2008.

\*\*) Förslag till ny omslutning baserad på årsprognos Tertialrapport 1. I omslutningsförändringen ingår nu kända förändringar i verksamheten med både försäljningar och beslutade och genomförda förvärv.



### **Ny omslutning 2008**

I den av fastighetsnämnden beslutade verksamhetsplanen upptäcktes efter beslutet felaktigheter i omslutningen som avsåg intern flödesränta samt kreditivränta. Detta påverkade även utrymmet för det planerade underhållet. I ovan angivna förslag till ny omslutning har hänsyn tagits till detta. Dessutom ingår också andra nu kända och beslutade förändringar i förslaget till ny omslutning.

Fastighetskontoret föreslår att nämnden fastställer den förändrade omslutningen samt anholder hos kommunstyrelsen att fastställa den föreslagna omslutningen som budget för 2008.

I bilaga 4 framgår omslutningsförändringen.

### **Prognos tertial I jämfört med kommunfullmäktiges budget för 2008**

Kontorets prognos visar på att nämnden kommer att kunna leverera in det av kommunfullmäktige fastställda avkastningskravet. I förhållande till kommunfullmäktiges budget beräknas intäkterna öka med 79,8 mnkr och kostnaderna ökar med 70,4 mnkr. Avskrivningar beräknas öka med 2,3 mnkr och räntor med 5,1 mnkr. Den ökade räntekostnaden har påverkats med -2,0 mnkr p.g.a. minskad kreditivränta. Den minskade kreditivräntan påverkar avkastningskravet som justeras upp med 2,0 mnkr.

De största enskilda förändringarna av hyres- och arrendeintäkterna är +37,8 mnkr avseende uthyrning av inhyrda förskolelokaler, förvärvade fastigheter från Centrumkompaniet +15,6 mnkr, övertagande av 48 bergrum från Brand- och räddningsnämnden +14,8 mnkr, förvärv av Sjöstadshallen +7,7 mnkr, tillkommande förvaltningsuppdrag åt exploateringsnämnden +13,7 mnkr. Genom försäljningen av Apotekaren 22 minskar intäkterna med -42,8 mnkr.

Bland övriga intäkter kan nämnas försäkringsersättning för brand och vattenskador på +7,3 mnkr.

En väsentlig förändring under året är försäljningen av Apotekaren 22 som genomfördes den 14 januari 2008. Försäljningen innebar en reavinst på 599 mnkr vilken redovisats direkt hos stadsledningskontoret och inte ingår i fastighetsnämndens redovisning. Försäljningen av Apotekaren 22 innebär en minskad omsättning med 42,8 mnkr och ett minskat nettoresultat på 19,2 mnkr för innevarande år.

Under våren har övertagande av 48 bergrum/skyddsrum från brand- och räddningsnämnden och ca 100 torgplatser inom staden från trafik- och renhållningsnämnden till fastighetsnämnden gjorts. Dessa båda överföringar innebär en omsättningsökning på +18 mnkr för 2008 och en nettovinst på 14,8 mnkr för innevarande år.

Det planerade underhållet beräknas i förhållande till fullmäktiges budget minska med 2,1 mnkr till 132,5 mnkr vilket motsvarar ca 174 kr per kvm.





För 2008 kommer verksamheten att nå beslutat resultatmål samt den underhållsnivå för planerat underhåll som aktuell budget anger. Resultatet uppnås trots försäljningen av Apotekaren 22 men tack vare de extra medel i form av försäkringsersättningar och återbetald fastighetsskatt av engångskaraktär på tillsammans ca 10,0 mnkr som utfaller under året.

Underhållsnivån uppnås också tack vare upplösning av tidigare upparbetade vinstmedel 19,8 mnkr.

För att klara den långsiktiga underhållsnivån behöver en översyn göras av det avkastningskrav som gäller för fastighetsnämnden. Framförallt gäller detta vid kommande framtida försäljningar som ytterligare påverkar utfallet med minskat resultat.

I bilaga 2 finns en mer detaljerad sammanställning av förändringarna jämfört med fullmäktiges budget.

#### **Utfall tertial I jämfört med prognosen helår**

Ett komplett bokslut har, enlighet med stadsledningskontorets anvisningar, inte upprättats per 30 april för tertial 1. Utfallet speglar dock i huvudsak intäkter och kostnader för aktuell period.

Hyres- och arrendeintäkterna ligger i fas med prognosen (32,4 %) och mediaintäkterna på motsvarande 30,4 % av helårsprognosen.

Arbeten åt utomstående är upparbetat med 2,4 mnkr men ännu har ingen vidarefakturerings skett.

Kontorets driftkostnader uppgår till 29 % vilket ligger något under en jämnt periodiserad kostnad för året.

Kostnaderna för planerat underhåll är för första tertialet låga, 6,9 % av helårsprognosen. Utfallet är relativt normalt då merparten av underhållsinsatserna brukar vara förskjutna till den senare delen av året.

#### **Investeringar prognos helår 2008**

<b>Mnkr</b>	<b>Utgifter</b>	<b>Inkomster</b>	<b>Netto</b>
Investeringsplan 2008	355,4	5,0	350,4
<i>Utgiftsförändringar</i>			
<i>Förskjutningar</i>	-77,0		
<i>Nya projekt</i>	23,7		
<i>Övrigt</i>	-22,3		
Summa avvikelser			
<b>Summa 2008</b>	<b>279,8</b>	<b>5,0</b>	<b>274,8</b>



Investeringsutgifterna netto uppgår till 274,8 mnkr, vilket är en minskning med 75,6 mnkr jämfört 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 -77,0 mnkr förklaras av följande

- (-2,3 mnkr) Diverse förskjutningar inom Stadshusområdet (Eldkvarnen, Glasbruket, Pilträdet)
- (-45,0 mnkr) Del av energieffektiviseringarna förskjuts till 2010
- (-10,0 mnkr) Del av om- och tillbyggnad livsmedelsföretagarcentrum/matstaden i Slakthusområdet förskjuts till 2009
- (-15,0 mnkr) Förskjutning av förvärv av bostadsrätter Djursätra 1
- (-5,0 mnkr) Förskjutning av ventilationsombyggnaden Riddaren 13
- (-2,0 mnkr) Tillbyggnad av kök, Långholmens Konferens
- (-6,0 mnkr) Nybyggnad av behandlingshem Högantorp
  
- (3,3 mnkr) Uppförande av Kristinebergs Strandpaviljong
- (3,0 mnkr) Ventilations- och ombyggnadsprojekt Skansen 23
- (2,0 mnkr) Ombyggnad av råvind till Café Gateau i Slakthusområdet

Nya projekt har tillkommit med 23,7 mnkr och förklaras främst av följande.

- (20,0 mnkr) Hyresgäst Anpassning i Kulturhuset plan 10 och 11
- (2,0 mnkr) Ombyggnad till förskola., Pilträdet 11

Övriga avvikelser om -22,3 mnkr förklaras främst av

- (-9,2 mnkr) Ombyggnad av Tekniska Nämndhusets entré har förändrats i omfattning och tid
- (-23,0 mnkr) I avvaktan på beslut utgår projektet påbyggnad av bostäder på taket på Kulturhuset, Skansen 23
- (-7,0 mnkr) Projektet ombyggnad åt Adidas på Slakthusområdet har utgått
- (-12,0 mnkr) Diverse ombyggnadsprojekt inom Västerort utgår/omprioriteras
- (-7,0 mnkr) Ombyggnaden av Branddörren utgår p.g.a. försäljning
- (-3,0 mnkr) Hyresgäst Anpassning Midsommarkransens skola utgår p.g.a. försäljning
- (-10,0 mnkr) Förvärv av bostadsrätt Hagagatan 17 utgår
- (-7,4 mnkr) Projektet energieffektivisering med kommunal motfinansiering är f.n. osäker och kan komma att utgå.

- (7,0 mnkr) Ändrad omfattning av hyresgästanpassning i f.d. panncentralen, Slakthusområdet
- (50 mnkr) kvarstår budgeterat för ej definierade projekt

En sammanställning av investeringarna finns i bilaga 3

#### Pågående stora investeringsprojekt över 50 mnkr

- Nytt stadsbibliotek, investeringsutgift för utredning m.m. 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 Delphinium under 2008 på 15 mnkr.

Planeringsprocessen fortsätter med det vinnande förslaget som grund. Under 2008 planeras för ett genomförandebeslut i fastighetsnämnden, kulturnämnden samt i stadsbyggnadsnämnden. Dessa beslut ska följas av ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige.

Inför besluten ska lokalprogrammet för bibliotekets verksamhet till fullo vara anpassat till lokalerna, systemhandlingar ska finnas gällande konstruktioner och installationer och noggranna kostnadsberäkningar och investeringsanalyser ska vara framtagna. I kommande uppdrag ingår också att undersöka vilka kostnadsreducerande åtgärder som kan vidtas utan att minska på kvaliteten och biblioteksfunktionen samt även att planera för andra hyresgäster i fastigheten.

Under våren 2008 kommer detaljplaneprocessen att fortsätta. Ett första spadtag för det nya Stadsbiblioteket planeras till början av 2010 och invigningen planeras till mars 2013.

Projektet leds av en styrgrupp med fastighetsdirektören som ordförande och där även stadsbyggnadsdirektören och kulturdirektören ingår. Fastighetskontoret är byggherre och projektledare. Om projektet inte genomförs kommer nämnden begära att få kompensation för kostnaden för nedskrivning av nedlagda utgifter.

- Matstaden

I investeringsplanen för 2008 har kommunfullmäktige beslutat om 30 mnkr i ett planeringsprojekt som syftar till att utveckla Slakthusområdet till ett livsmedelföretagarcentrum, också kallat Matstaden. Under 2008 kommer projektet att ha kostnader för programstudier för ett flertal hyresgäster samt parallella uppdrag för en ny fastighet. En övergripande studie av trafikflödet för Matstaden ska också utföras. Förhandlingar pågår med ett flertal hyresgäster och utfallet av dessa avser kontoret att förtydliga i tertialrapport 2 och i erforderliga inriktningsärenden. Kontoret drar ner den budgeterade investeringskalkylen från 30 mnkr till 20 mnkr för 2008 och flyttar fram de överskjutande 10 mnkr till 2009. Den totala



investeringsutgiften för Matstaden för åren 2008-2011 är bedömd till 800 mnkr enligt nämndens förslag till 3-års budget 2009 – 2011.

- Tekniska Nämndhuset, Delprojekt 1, 2 och 3.
- Delprojekt 1: Ny entré med tillhörande kontorsbyggnad mot Fleminggatan.
- Delprojekt 2: Förtätning och renovering av befintliga kontorsplan i Tekniska nämndhuset.
- Delprojekt 3: Påbyggnad av våningar på Tekniska nämndhusets tak.

Fastighetsnämnden beslutade om inriktningsbeslut för delprojekt 1, 2008-02-07. Projektet leds av en styrgrupp där direktörerna för samtliga förvaltningar inom Tekniska Nämndhuset ingår, samt även direktören för Kungsholmens stadsdelsförvaltning. Fastighetskontoret är byggherre och projektledare för projektet. Under 2008 beräknas projektets kostnader för delprojekt 1, 2 och 3 till ca 4,0 mnkr. Förslag till inriktningsbeslut för delprojekt 2 beräknas vara färdigt i början på hösten och ett förslag till genomförandebeslut för delprojekt 1 och 2 beräknas vara klart under året. Nedlagt i projektet t.o.m. 2007 är 0,85 mnkr. Den totala investeringskostnaden för delprojekt 1 bedöms till 182,7 mnkr. Totalkostnaderna för delprojekt 2 och 3 redovisas senare i respektive inriktningsärende.

- Energieffektivisering

Ett tjänsteutlåtande om att energieffektivisera fastighetskontorets fastighetsbestånd antogs av fastighetsnämnden den 26 april 2007. En samarbetspartner för energieffektivisering har handlats upp enligt konceptet EPC. Samarbetspartnern kartlägger fastigheternas energistatus (fas 1), förslår och genomför åtgärder (fas 2) samt följer upp energianvändningen och stödjer driften efter genomförda åtgärder (fas 3). Projektet genomförs som ett incitamentsprojekt där samarbetspartnern, företaget YIT, ger nämnden en garanterad energibesparing som säkerställs genom uppföljning under hela återbetalningstiden.

En förskjutning av projektet innebär att huvuddelen av investeringarna i projektet kommer att genomföras under 2009 och 2010. Endast en mindre del, 5,0 mnkr kommer att förbrukas under 2008.

- Bränninge 1

Bränninge 1 är en av de fastigheter som förvärvades i samband med att staden avyttrade Centrumkompaniet. Byggnaden uppfyller inte dagens krav på arbetsmiljö. Enligt beslut av fastighetsnämnden och i samråd med hyresgästen, Spånga-Tensta stadsdelsförvaltning, kommer de att evakueras till andra lokaler i Lunda industriområde. Utredningen av lämpliga åtgärder för fastigheten pågår, men allt pekar på att en totalrenovering eller nybyggnation behöver ske för att uppfylla dagens krav på arbetsmiljö. För att få lönsamhet i projektet måste de nya lokalerna göras effektivare och mer flexibla. Utredningen ska ge svar på om också mer uthyrbar lokalyta kan skapas.

Kostnaden för evakueringen beräknas för treårsperioden uppgå till ca 8 mnkr. Dessa kostnader avses ingå i kommande investering och har inte inräknats i löpande



driftkostnader för perioden. Om projektet inte genomförs kommer detta att belasta nämndens resultat.

### **Försäljningar och köp av anläggningstillgångar**

Försäljningsverksamheten pågår i stor omfattning men varje försäljning är ofta tidskrävande att genomföra. Utredningar och fastighetsbildning för en stor del av de avyttrade delarna styrs av respektive kommuns fastighetsbildningsmyndighet. Hittills under året har försäljningar slutredovisats för ca 800 mnkr med en sammanlagd reavinst på 619 mnkr. Den största enskilda försäljningen är Apotekaren 22 som med ett försäljningspris på 780 mnkr innebar en reavinst på 599 mnkr.

Från brand- och räddningsnämnden har per den 1 april överförts 48 berg-/skyddsrum. De överförda anläggningarna saknar bokfört värde i anläggningsredovisningen.

Från trafikkontoret överfördes per den 1 maj 2008 ca 100 torgplatser på samtliga torg som har upplåtelser med saluplatser inom staden.

Planerade försäljningar beräknas till ca 400 mnkr och beräknas ge reavinst på ca 300 mnkr. Här är dock osäkerheten stor både när det gäller försäljningspriser och tidpunkter när försäljningarna kan slutföras. Detta gör det svårt att lämna en säker prognos för det slutliga utfallet för året.