



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

Till
Fastighetsnämnden 2008-09-16

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

Tertialrapport 2 för 2008

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 2 för 2008.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 2 för 2008 till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden begär hos kommunstyrelsen att i det fall projektet nytt Stadsbibliotek inte genomförs med fastighetsnämnden som huvudman kommer fastighetsnämnden att begära kompensation för kostnaden för nedskrivning av nedlagda utgifter från år 2006 och framåt, för närvarande bedömda till cirka 25 mnkr.
4. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Mikael Forkner

Anita Granlund

Inledning

Fastighetskontoret har utifrån stadsledningskontorets anvisningar utarbetat en ekonomisk och verksamhetsmässig rapport för andra 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: Resultatprognos
Bilaga 2: Specifikation av avvikelser
Bilaga 3: Investeringar
Bilaga 4: Resultat- och balansräkning



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 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 2 2008" eller "Halvår 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.

Den status och färg för uppfyllnad som tilldelats målen (kommunfullmäktige respektive nämndens) avser nämndens prognos per helår 2008.



Tertialrapport 2 Fastighetsnämnden

Sammanfattande analys

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

Fastighetskontoret bedömer att prognosen för måluppfyllelsen 2008 är god både verksamhetsmässigt och ekonomiskt.

Kunden i fokus är utgångspunkten för årets verksamhetsplan och ska vara en självklar utgångspunkt i allt som kontoret planerar och genomför. Kundfokus framgår tydligast av nämndens mål "att uppnå en förbättrad tillgänglighet och servicegrad och skapa mervärde för våra kunder".

I kontorets strävan efter att utveckla relationen till kunderna ingår lyhördhet och återkoppling på kunders önskemål, bra telefonkultur, utveckla hemsidan och skapa e-tjänster. Som ett led i detta kommer kontoret i höst att föreslå nämnden en ny e-strategi. Kontoret har identifierat ett 40-tal nyckelkunder som är extra viktiga att ha goda relationer med. För att ta reda på kundernas önskemål och förväntningar på kontoret som hyresvärd har ett antal kundträffar anordnats under sensommaren.

Att driva och förknippas med spännande och intressanta utvecklingsprojekt är också ett mål som leder mot visionen. Aktuella projekt är Slakthusområdet där Matstaden skapas, arbetet med utvecklingen av Tekniska Nämndhuset och Kulturhuset och planeringen för ett nytt Stadsbibliotek. Vidare är arbetet med att skapa förutsättningar för att exploatera delar av stadens mark i kranskommunerna inne i ett intensivt skede.

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.

Nämndens insatser för att minska klimatpåverkan och bidra till en god inomhusmiljö sker inom energiområdet men även inom övriga miljöområden. Projektet för energieffektiviseringar (EPC- projektet) till vilket kommunfullmäktige avsatt 125 mkr ska resultera i en avsevärd energibesparing. Kontoret avser att ta upp ett förslag till genomförandebeslut i fastighetsnämnden under hösten 2008. Kommunfullmäktige fattar därefter det slutliga beslutet. Exempel på övriga miljöinsatser är miljöinventeringar inom olika områden och ett intensifierat arbete med att få en mera miljövänlig avfallshantering inom bland annat saluhallarna.

De byggnader som fastighetskontoret förvaltar hyrs ut till bland annat kultur- och föreningsverksamheter. Störst är naturligtvis Kulturhuset vid Sergels torg, men även mindre lokaler upplåts till kultur- och föreningsverksamhet.

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 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 på många år.

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. Stora delar av denna mark är till försäljning och då i första hand till grannkommunerna.

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 s.k. ”fsk-skolan” har bildats och kontorets mellanchefer och några av kontorets andra nyckelpersoner deltar i ett ledarutvecklingsprogram som anknyter till det program som ledningsgruppen genomförde 2007.

Budgeten är i balans och kontoret bedömer att fastställt avkastningskrav ska uppnås. Nämnden redovisar inga större förändringar av budgetförutsättningarna. Av drygt 30 mnkr i ökat budgetutrymme avser cirka 15 mnkr Arbeten åt utomstående. De kostnader som nämnden lägger ned på Arbeten åt utomstående betalas helt och hållet av uppdragsgivaren. Utrymmet för planerat underhåll ligger kvar på samma nivå som i den justerade budgeten vilket innebär en underhållsnivå på 175 kr per kvm.

För investeringar har nämnden ett budgetutrymme om 350,4 mnkr (netto), varav 143,6 mnkr bedöms upparbetas under 2008. I detta belopp ingår 15 mnkr som kommunfullmäktige avsatt för utredning av nytt stadsbibliotek. Om projektet inte genomförs kommer nämnden begära att få kompensation för den kostnad som blir aktuell vid en nedskrivning av nedlagda utgifter, totalt cirka 26 mnkr samt eventuella kringkostnader från år 2006 och framåt. I nämndens investeringsram ingår 35 mnkr som avser biblioteksstrukturförändringar inom kulturnämndens ansvarsområde. Utredning hur dessa pengar ska användas pågår.



Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

Genom fastighetskontorets arbete med olika framtidsprojekt som bland annat Matstaden, nya stadsbiblioteket, utveckling av Kulturhuset och Tekniska Nämndhuset, prioriterar kontoret målet att Stockholm ska bli en attraktiv stad för alla. Satsningen på att förbättra utomhusbelysningen vid Kulturhuset och samarbetet för att förbättra miljön vid Stadshuset och Medborgarplatsen är delar i att göra Stockholm tryggare.

Kontoret 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 upphandlas i konkurrens och nya upphandlingar genomföras av så kallade ramentreprenörer utöver de sedvanliga upphandlingarna för respektive ombyggnads- eller renoveringsprojekt. I samband med bland annat projektet Matstaden sker mycket kontakter med företag inom matbranschen liksom en mångfald kontakter med andra företag verksamma i staden.

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

Kommentar: Delar av driftverksamheten blir kvar i egen regi.

Antal anställda till ● avknoppade verksamheter	0 st	0 st	0 st	öka	Tertial 2 2008
---	------	------	------	-----	----------------

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

Kontoret arbetar aktivt med att utveckla relationen till kunderna. Exempel är bättre telefonkultur, snabbare återkoppling på kunders önskemål, utveckling av hemsidan och tillskapande av e-tjänster. Som ett led i detta kommer kontoret under hösten att föreslå nämnden en ny e-strategi. 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.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
◆ Anträffbarheten på telefon i %	62,3	66	70	Tertial 2 2008

Kommentar: Under semesterperioden har anträffbarheten minskat, vilket sker varje år vid denna period. Kontoret tror inte att årsmålet kommer att nås och sänker därför prognosen till 66 % vilket är en sänkning med fyra procentenheter mot tertialrapport 1. Arbetet pågår med att utbilda medarbetarna i bland annat telefonpolicy och handhavande av hänvisning m.m. Dock återstår ytterligare arbete med att skapa en bättre telefonkultur.



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
----------------------	------------------	---------------	--------	--------

Andel nyckelkunder med en tydligt dokumenterad plan för deras framgång i % ♦ Uppfylls delvis			100	Årsredovisning 2008
---	--	--	-----	---------------------

Kommentar: 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 % ♦ Uppfylls delvis			100	Årsredovisning 2008
---	--	--	-----	---------------------

Kommentar: 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, bland annat genom individuella kundmöten för att få en bra dialog mellan kund och hyresvärd. Effekterna av detta arbete får troligtvis inte genomslag hos alla våra nyckelkunder redan 2008.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
----------------------	------------	-----------	-----------

• Utbilda all personal i telefonpolicy och i officeweb	2008-01-01	2008-10-10	
--	------------	------------	--

Kommentar: Genomgång har skett med två av kontorets avdelningar och i oktober fortsätter arbetet.

• Ta fram policy för hantering av e-post och brev	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: Kontoret har fastställt en förvaltningsanpassad policy för hantering av e-post och brev. Policyn överensstämmer med kommunfullmäktiges policy och ska kommuniceras ut under hösten.

• Fortsätta utveckla hemsidan bl.a. i syfte att öka kontakterna med hyresgästerna	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: Arbetet med att flytta över fastighetskontorets webbplats till den nya strukturen för stockholm.se har slutförts. Den nya plattformen möjliggör en enklare dialog med såväl kontorets kunder som stockholmarna och andra intressenter. Projektskiss för felanmälan via webben har skickats till stadsledningskontoret för bedömning om tjänsten kan rymmas inom ramen för Stockholms stads e-tjänstprogram. Intresseanmälan för torgplatser kommer att tas under hösten.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> ● Utveckla bättre återkoppling vid felanmälan <p>Kommentar: Ett pilotprojekt är uppstartat för att fånga upp de problem som kan finnas vid återrapportering från en extern entreprenör. I projektet deltar en av kontorets driftentreprenörer genom att ta emot felanmälan och återrapportera via kontorets fastighetssystem. För egen drift finns rutinbeskrivning samt flödesschema framtaget.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> ● Utveckla nya former och rutiner för kommunikation med hyresgästerna <p>Kommentar: I syfte att förbättra nöjd-kund-index är kommunikationen med hyresgästerna viktig. Olika hyresgäster kan önska olika kommunikationssätt och olika frekvens i dialogen. Kommunikationsplan för olika hyresgäster, exempelvis nyckelkunder, kan komma att föreslås. Redan under början på hösten har en ny form av kommunikation testats då viktiga hyresgäster har bjudits in till kundträffar.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> ☑ Identifiera nyckelkunder samt utse en kundansvarig för var och en samt kommunicera detta i organisationen <p>Kommentar: Fastighetskontoret har definierat ett 40-tal nyckelkunder enligt ett antal olika kriterier. Kundansvariga för dessa är respektive områdeschefer tillsammans med förvaltaren.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> ● Ta fram konkreta mål/handlingsplan för varje nyckelkund <p>Kommentar: Handlingsplaner är klara och ska börja användas av förvaltarna. Aktiviteten består av en mall med instruktion hur den ska användas. När förvaltare gör hyresgästanpassad handlingsplan är mallen med instruktionen ett hjälpmedel att följa.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> ● Montera fasadskyltar med S:t Erik på stadens byggnader, i första hand inom kommungränsen <p>Kommentar: 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 övriga byggnader kommer emaljmärken i likhet med de tidigare att sättas upp.</p>	2008-01-01	2008-12-31	



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Genomföra utbildning av användare av <input checked="" type="checkbox"/> Ciceronen (system som mäter telefonflöden)	2008-01-01	2008-12-31	
Kommentar: Utbildning av mätverktyget Ciceronen genomfördes i juni 2008. Målgruppen var telefoniansvariga inom förvaltningar/bolag som servas av kontorets avdelning kund- och kontorservice. Syftet är att varje förvaltning/bolag ska erhålla en överskådlig bild av olika telefonflöden som ska användas till att förbättra tillgängligheten per telefon.			
Skapa kundforum med telefonambassadörer hos alla kunder för <ul style="list-style-type: none">att bättre kunna utforma och förbättra telefoniverksamheten utifrån kundens behov	2008-01-01	2008-12-31	
Kommentar: Utbildning för växel- och receptionspersonalen i konkret kunskap om professionell kundkommunikation med fokus på kvalitet, bemötande och effektivitet har påbörjats. Utbildningen kommer att bidra till att nå fastighetskontorets mål att förbättra sin tillgänglighet och servicegrad, ha medarbetare som tar ansvar för sin egen och för verksamhetens utveckling och att öka effektiviteten genom personligt engagemang.			
Utveckla system för att visa uppskattning <ul style="list-style-type: none">till kunder som lever efter god telefonkultur	2008-01-01	2008-12-31	
Kommentar: En enkel avisering i form av ett elektroniskt vykort som visar kunden uppskattning vid god telefonhantering ska tas fram.			
<ul style="list-style-type: none">Ta fram tydliga och enkla lathundar för telefoni	2008-01-01	2008-12-31	
Kommentar: Befintliga lathundar ska gås igenom och vid behov förenklas, förtydligas eller kompletteras. Därefter kommer de att presenteras på förvaltningens Intranät.			
Utveckla rutinerna för att bättre följa upp <ul style="list-style-type: none">arbeten som driften beställer av entreprenörer	2008-01-01	2008-12-31	
Kommentar: En rutin har tagits fram vilken bygger på att det i kontorets beställningar skrivs in att aktuell entreprenör ska återkoppla till kontoret när ett arbete är avslutat. Ansvarig fastighetstekniker som gjort beställningen kontrollerar att arbetet är klart.			

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Genomföra informationskampanj om defibrillatorn i Tekniska nämndhuset	2008-01-01	2008-12-31	

Kommentar: Förvaltningar inom Tekniska Nämndhuset har utbildats om vilka insatser som krävs och hur hyresgästerna inom huset ska agera om det inträffar att någon får hjärtstillestånd. I husets reception finns defibrillator. Utbildningen innehöll en teoretisk presentation och ett praktiskt avsnitt 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 delvis

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 projekt i form av verksamhetsutveckling och fastighetsutveckling. Under den gångna perioden vill kontoret särskilt lyfta fram Slakthusområdet där Matstaden skapas. Här har det första kontraktet med hyresgäst nyligen tecknats. Arbetet med utvecklingen av Tekniska Nämndhuset, Kulturhuset och byggandet av nytt Stadsbibliotek har under perioden gått framåt och planeras att under hösten läggas fram för vidare beslut av nämnden. Även det aktiva arbetet med att utveckla stadens mark i kranskommunerna börjar bära frukt, exempelvis en påbörjad planprocess för Södra Hallsta i Salem.

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.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antalet fattade inriktningsbeslut i nämnden: 10st ● Uppfylls helt			10	Årsredovisning 2008

Kommentar: Under våren fattades sex inriktningsbeslut och bedömningen är att minst fyra till kommer att fattas under hösten.



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antalet påbörjade <input type="checkbox"/> detaljplaner: Minst 4st <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			4	Årsredovisning 2008

Antalet fattade genomförandebeslut i <input type="checkbox"/> nämnden: Minst 20st <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			20	Årsredovisning 2008
---	--	--	----	---------------------

Kommentar: Under våren fattades 27 genomförandebeslut. Indikatorn är därmed redan uppfylld.

Antalet synliggjorda <input type="checkbox"/> projekt: Minst 10st <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			10	Årsredovisning 2008
---	--	--	----	---------------------

Kommentar: Kontoret synliggör sina projekt genom hemsidan, kundtidningen "Avtryck" och att rent fysiskt skylta upp projekten på byggarbetsplatsen. Hittills har främst kundtidningen använts och en hel del kvarstår att göra vad gäller uppdatering av hemsida och skyltning vid de fastigheter där byggnationerna pågår.

De projekt som har omnämnts i stadens och vår egen kundtidning är ombyggnaden av orgeln i stadshuset, Matstaden, om och tillbyggnad av Tekniska Nämndhuset, byggnation plan 10-11 i teaterhuset och takreparationer på Östermalmshallen.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Ta fram förslag till genomförandebeslut <input checked="" type="checkbox"/> gällande en större utbyggnad av Tekniska Nämndhuset	2008-01-01	2008-12-31	

Kommentar: Den större ombyggnaden omfattar i etapp 1 en ny entré med gemensamhetsytor och tillbyggnad för kontor på cirka 2 200 kvm. Efter inriktningsbeslutet i februari pågår nu projektering och utredningar. En förutsättning för projektets genomförande är att det kan finansieras och att överenskommelse med hyresgästerna kan träffas om hyror som täcker investeringen.

Utveckla hemsidan med information om <input checked="" type="checkbox"/> de utvecklingsprojekt kontoret driver	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

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

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> ● Aktivt informera internt och externt om pågående projekt <p>Kommentar: Arbete pågår med att säkerhetsställa en väl fungerande intern och extern kommunikation, som tydliggör vem som har kommunikationsansvaret och vilka som är våra prioriterade målgrupper under byggprocessen.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> ● Ta initiativ till samarbete mellan hyresgäster och stadens förvaltningar för att förbättra miljöer runt Stadshuset och Medborgarplatsen. <p>Kommentar: Syftet är att genom samverkan med hyresgäster och stans övriga förvaltningar försöka förbättra miljöerna runt Stadshuset och vid Medborgarplatsen så att dessa kan upplevas som rena, trevliga, tillgängliga och trygga.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> ● Driva ett aktivt arbete med kranskommunerna för att initiera nya bostads- och arbetsplatsområden <p>Kommentar: För att främja möjligheten till exploatering som skapar högre värden på stadens marker före försäljning håller fastighetskontoret kontinuerlig kontakt med aktuella kommuners exploateringschefer och kommunarkitekter.</p> <p>Lägesrapport 1 för inriktningsärenden i Salem, Huddinge och Vallentuna kommun godkändes i nämnden under våren 2008. Lägesrapport 1 för inriktningsärenden i Ekerö kommun kommer tas upp i nämnden under hösten.</p>	2008-01-01	2008-12-31	



- Identifiera utvecklingsfastigheter på 2008-01-01 2008-12-31
 respektive område

Kommentar: Identifieringen av utvecklingsfastigheter är ett första steg mot ett strategiskt åtgärdsprogram för samtliga av kontorets fastigheter och ska skapa en långsiktighet i den löpande förvaltningen.

En utvecklingsåtgärd kan vara allt från en lokalanpassning till större detaljplaneförändringar, en förutsättning är dock att det sker en förbättring i någon av kategorierna:

- Ett ekonomiskt långsiktigt förbättrat resultat
- Utveckling utifrån ett ägarintresse

Kontorets fastigheter har delats in i följande kategorier:

- Utvecklingsfastighet (fastighet eller del av fastighet där ett utvecklingsprojekt kan startas inom 0 till 2 år)
- Utredningsfastighet (fastighet eller del av fastighet som har potentialen att bli en utvecklingsfastighet och ett utvecklingsprojekt kan startas inom 3 till 5 år)
- Basfastighet (fastighet utan utvecklingspotential under överskådlig framtid)
- Avvecklingsfastighet (fastighet som bör avyttras eller föras över till annan förvaltning alternativt kommunalt bolag)

-
- Montera informationsskyltar på för 2008-01-01 2008-12-31
 allmänheten intressanta byggprojekt

Kommentar: 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.

-
- Ta fram förslag till genomförandebeslut 2008-01-01 2008-12-31
 gällande uppförandet av det nya
stadsbiblioteket.

Kommentar: Arbetet har pågått att ta fram erforderligt underlag för ett politiskt beslut att genomföra uppförande av ett nytt stadsbibliotek.

- Ta fram minst två förslag till 2008-01-01 2008-12-31
genomförandebeslut för olika projekt
 gällande utvecklingen av matstaden i
Slakthusområdet

Kommentar:

Med den nya Matstaden vill fastighetskontoret utveckla Slakthusområdet till en mötesplats för restaurang- och livsmedelsbranschen. En plats som kan stimulera nytänkande, företagande och utveckling inom begreppet gastronomi. Samtidigt ska Matstaden vara tillgänglig för besökare. Vi vill skapa en ny attraktiv stadsmiljö, där ovärderliga historiska kvaliteter varsamt blandas med nyproduktion. Tanken är att kaféer och restauranger samsas med lokaler där branschen kan erbjuda olika aktiviteter. Den 27 augusti fattade nämnden genomförandebeslut om att bygga om lokaler åt Restaurangakademien.

Genom Matstaden förstärks Globenområdet karaktär som en plats för upplevelser och Stockholm får unika möjligheter att ytterligare profilera sig som kunskaps- och eventstad, som Norra Europas mest företagsvänliga stad och som ett Stockholm i världsklass.

-
- Ta fram förslag till genomförandebeslut 2008-01-01 2008-12-31
 gällande en större ombyggnad och
renovering av Kulturhuset

Kommentar: En förutsättning för att aktiviteten ska kunna genomföras är att den pågående diskussionen med Stadsteatern och kulturförvaltningen om förändringar av lokalutnyttjande och finansiering går i lås. Diskussion pågår.

-
- Göra en omvärldsbevakning över 2008-01-01 2008-12-31
framtida intressanta telefonisystem

-
- Utveckla system för att bearbeta 2008-01-01 2008-12-31
felanmälan via handdator

Kommentar: 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

En inventering av kontorets driftkemikalier har genomförts under perioden. Totalt har 425 driftkemikalier identifierats och bedömts med hjälp av en databas för att bedöma byggvaror. Av de produkter som återfanns i databasen var endast 31 % bedömda som godkända. Hur produkter som inte är godkända ska rensas bort planeras för närvarande.

Kontoret har under perioden identifierat 15 byggnader som tidigare inte inventerats avseende PCB. I 13 av dessa byggnader påträffades PCB av något slag. PCB-haltig fog som enligt lag ska saneras har konstaterats i fem av dessa byggnader. Sanering ska enligt lag vara utförd senast 2011 respektive 2013 beroende på byggnadstyp.

Under perioden har flera miljöinventeringar genomförts inför ombyggnad eller rivning. Ett antal olika föroreningar har konstaterats vid några av kontorets fastigheter. Som exempel fanns kvicksilver i elektronik samt PCB och oljerester i olika installationer. Även asbets har upptäckts.

Köldmediesammanställningen som rapporterats till miljöförvaltningen den 31 mars visar att fastighetskontoret har 0 % freon i de kontrollerade kylanläggningarna.

Under våren har ett examensarbete pågått med avsikt att kartlägga fastigheterna inom fastighetsavdelningens område Syd avseende markföroreningar. Informationsinsamlingen visar att det finns 24 fastigheter med risk för förorening. En utredning om kontorets innehav av oljecisterner och huruvida dessa är besiktigade har påbörjats. Alla oljecisterner med olja för behov av uppvärmning av en lokal eller bostad ska inventeras och besiktigas av kontoret oavsett om kontoret eller hyresgästen står för abonnemanget hos leverantören.

Inventering av avfallshanteringen i saluhallarna pågår. I Östermalmshallen utreds möjligheten att öka effektiviteten hos matavfallskvarnen som tar hand om saluhallens komposterbara avfall. Ett informationsmöte med de berörda i hallen har hållits och en avfallsgrupp har bildats. Inventering av Hötorgshallen har påbörjats och diskussion om hur kontoret ska gå vidare med utredning i söderhallarna pågår.

Ett studiebesök har genomförts under perioden tillsammans med restauratören i Stadshuset för att finna lämplig lösning för omhändertagande av biologiskt matavfall.

En avfallsutredning i Matstaden har påbörjats för att omhänderta biologiskt avfall. Bland annat har ett avtal tecknats med en aktör där man i samverkan ska ta fram en lösning för restaurangernas avfallshantering.

En exkursion till Hanveden har genomförts. Exkursionen visade det område som Hanveden utgör och hur de inblandade kommunerna i Hanvedenprojektet har samarbetat. Projektet är nu avslutat och vi kommer att följa utvecklingen i området. I och med den kommande försäljningen av marken på Ekerö kommer kontoret inte att delta i projektet i Svartsjövik.

NKI-undersökningen som genomfördes bland kontorets hyresgäster under 2007 visade på en försämring i Inomhusklimatindex från 50 till 46.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon ♦ exkl. utrycknings- och specialfordon ■ Uppfylls inte	85,71 %		91,6 %	öka	Årsredovisning 2008

Kommentar: Med anledning av eventuell upphandling av befintlig bilpool har kontoret stoppat nya leasingavtal vilket i sin tur innebär att vi inte byter ut några bilar för tillfället.

Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, □ städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår ● Uppfylls helt			100 %	öka	Årsredovisning 2008
--	--	--	-------	-----	---------------------



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
------------------	------------------	---------------	--------	-------------	--------

Andel inköpta ekologiska livsmedel i staden i kronor av totala värdet av inköpta livsmedel	100 %	0 %	0 %	öka	Halvår 1 2008
--	-------	-----	-----	-----	---------------

Kommentar: Indikatorn är inte relevant då fastighetsnämnden inte inhandlar några livsmedel.

Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon	77 %	77 %	77 %	öka	Halvår 1 2008
---	------	------	------	-----	---------------

Andel av verksamheter som har ett systematiskt arbete för effektiva resor och transporter (alla nämnder) ♦ Uppfylls delvis	100		100 %	100 %	Årsredovisning 2008
---	-----	--	-------	-------	---------------------

Kommentar: Kontoret tolkar att fastighetsnämnden endast driver en (1) verksamhet. Avsikten med indikatorn är att ett genomtänkt och dokumenterat arbetssätt ska bedrivas. Bedömningen är att så sker till största del.

Elförbrukning (alla nämnder) ♦ Uppfylls helt	0 kWh		0 kWh	minska	Årsredovisning 2008
---	-------	--	-------	--------	---------------------

Kommentar: Denna indikator är framtagen av stadsledningskontoret under pågående år. Nämnden arbetar redan efter indikatorn "Användningen av köpt energi för fastighetsdrift ska minska med 5% mot år 2007" (se nämndens indikatorer) som kontoret bedömer kommer att uppfyllas delvis. Den mängd el som kontoret köper inkluderar även hyresgästernas verksamhetsel till viss del, främst vad gäller Slakthusområdet och Saluhallarna, men även vissa kontorsbyggnader. Mängden verksamhetsel kan inte kontoret påverka och den är i stor grad beroende av hyresgästernas produktion.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar, <input checked="" type="checkbox"/> papper och matavfall (alla nämnder) <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls delvis	100 %		100 %	100 %	Årsredovisning 2008

Kommentar: Denna indikator är framtagen av stadsledningskontoret under pågående år. Kontoret tolkar att fastighetsnämnden endast driver en (1) verksamhet. Ett arbete sker med sortering av avfall, papper och förpackningar. Kontoret har under perioden tagit fram miljötips till personalen som bland annat inkluderar kontorets avfallshantering.

Energianvändning för värme och <input type="checkbox"/> varmvatten i stadens byggnader och anläggningar			145 kWh/kvm	minska	Årsredovisning 2008
--	--	--	-------------	--------	---------------------

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Energieffektiviseringsinvesteringar ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet	2008-01-01	2010-12-31	

Kommentar: 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 delvis

Fastighetskontoret driver tillsammans med stadens energicentrum en förstudie gällande lysdioder för att installera dem i Stadshuset, Medeltidsmuseet och i Stadsmuseum.

Fastighetskontoret har arbetat fram en energiledningsprocess som beskriver fastighetskontorets rutiner för energiarbetet. Processen beskriver vilka energimål kontoret ska styra mot, hur energistatistik ska nyttjas för uppföljning och planering och hur energi ska kommuniceras internt och ut till våra kunder. Fastighetskontoret deltog på energitinget den 12-13 mars och visade upp sitt energiarbete. Det var ca 2 000 personer som deltog på årets mäsas och kontorets



monter var välbesökt.

Fastighetskontoret har gjort studiebesök i Karlstad hos KBAB (kommunala bostadsbolaget) som visade sina solfångaranläggningar och passivhus samt nya värmepumplösningar för att återvinna värme ur frånluft till uppvärmning av vatten.

Konverteringar från olja till fjärrvärme har genomförts på fastigheterna Dhilströms 1 och Dosthoffska huset 1. Konvertering från gas till fjärrvärme har genomförts på fastigheterna Rådstugan 1, Biografen 1 och Smedslättens gård 1. Konvertering har också genomförts från olja på fastigheterna Östeby 1:2, Högantorp 2:1, Stora Vädersjö och Fituna.

Ett system för analys och granskning av driftparametrar och variabler i tekniska system har installerats under uppvärmningssäsong 2007/2008 på Kulturhuset. Detta har resulterat i en mängd åtgärdsförslag för att minska energianvändningen. Hittills har spjäll för att kunna variera luftflöden injusterats och ventilationsflöden balanserats.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Användning av fossila bränslen och direktverkande el för <input type="checkbox"/> uppvärmning ska minska med 50% mot år 2006 (i %)			50	Tertial 2 2008
Kommentar: 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.				

Användningen av köpt energi för <input type="checkbox"/> fastighetsdrift ska minska med 5% mot år 2007 (i%)			5	Tertial 2 2008
Kommentar: 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. Det är osäkert om denna indikator kan uppfyllas då det så kallade EPC-projektet, som ska bidra till minskningen, inte startar förrän efter årsskiftet.				

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
<ul style="list-style-type: none"> ● Andelen felanmälan gällande inomhusmiljö ska minska med 10% mot år 2007 (i %) 	13	10	10	Tertial 2 2008
<ul style="list-style-type: none"> □ Andel anläggningar med köldmedia som bedöms kunna skada ozonskiktet ska minska till 0% jämfört med år 2007 (i %) ● Uppfylls helt 			0	Årsredovisning 2008
<ul style="list-style-type: none"> □ Sorteringsgraden för hyresgästernas avfall i saluhallarna ska öka med 10% mot år 2007 (i %) 			10	Tertial 2 2008

Kommentar: 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 det är tveksamt om målet med en ökning om 10% mot 2007 ska kunna uppfyllas i år.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> ● Fullfölja det uppstartade EPC-projektet 	2008-01-01	2008-12-31	

Kommentar: Under uppvärmningssäsongen 2007/2008 har en kartläggning av fastigheternas energistatus (fas 1) ägt rum. Totalt har ca 300 000 kvm inventerats av fastighetskontorets ca 800 000 kvm. De byggnader som ska inventeras hör till fastighetskontorets större byggnader som enligt lag ska energideklarerars. Fastigheter som exkluderats är de fastigheter som inte värms upp till mer än 10 grader, är taxerade som industrifastigheter samt fastigheter som ska rivras eller säljas. Utöver de 300 000 kvm som inventerats med syfte att vidta energibesparande åtgärder ska ytterligare ca 250 000 kvm energideklarerars enligt lag, detta genomförs under hösten 2008. Enligt den första inventeringen finns potential att spara upp till 32 % av värmeanvändningen. Fastighetskontoret delger sina kunskaper och erfarenheter av projektet i en blogg på Energicentrums hemsida.



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> ● Initiera samarbete med tekniska högskolor kring energieffektivisering <p>Kommentar: Ett forskningsprojekt som avser att identifiera lämplig effektivisering av energitekniska system ligger i startgroparna och fastighetskontoret har beslutat att delta. Utifrån en detaljerad simulering och utredning av de valda objekten ska en förenklad modell för att få fram energi- och kostnadseffektiva åtgärder utformas. Den förenklade modellen ska fungera som ett verktyg för de individer som inte besitter kunskapen att utföra detaljerade simuleringar. Förutom avdelningen för energiteknik på KTH som är projektägare deltar fastighetskontoret, Humlegården, Dynamate och Bravida. Projektet finansieras med bidrag om 40 % från energimyndigheten.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> ● Utveckla system för energistatistik <p>Kommentar: I samarbete med Fortum har en tjänst kallad "värmewebben" skapats. I värmewebben ska kontoret kunna hämta ut tillförlitliga månadsvärden samtidigt som verktyget ska gå att använda för driftoptimering. Kontoret och Fortum har också diskuterat utseende på data som exporteras för att kontoret i framtiden ska kunna hämta uppgifter från Fortums system och mata in i fastighetsdatabasen LEB.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Genomföra en informationskampanj om energieffektivisering riktad till</p> <ul style="list-style-type: none"> ● hyresgäster och ta fram en broschyr med energispartips. <p>Kommentar: Kommer inte att kunna genomföras fullt ut i år. Planering av broschyren påbörjas under året, produktion och utskick sker under 2009 då energiåtgärder i EPC-projektet påbörjats.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<ul style="list-style-type: none"> ◆ Utvärdera de bergvärmepumpar som installerats de senaste åren <p>Kommentar: Kommer att genomföras under uppvärmningssäsong 2008/2009.</p>	2008-01-01	2008-12-31	

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

Kommentar: Inneklimatenkäter har sänds ut digitalt till fastighetskontorets hyresgäster i Tekniska nämndhuset och Stadshuset, två av de fastigheter som valts ut där andelen klagomål avseende inomhusmiljö är hög. Undersökningen har genomförts som en webbenkät. Svarsfrekvensen blev 83 procent. Enligt världshälsoorganisationen WHO:s gränsvärden bör andelen som upplever inomhusklimatet i form av luftkvalitet, värmekomfort, belysning, ljudnivå och städning som dåligt inte överstiga 20 %. De parametrar som hamnade strax över 20 % i Stadshuset var framförallt städningen och ljudnivån och i Tekniska nämndhuset var det städningen, värmekomforten och luftkvaliteten. Fyra av tio har eller har haft allergiska besvär i form av astma, hösnuva och/eller eksem. Var fjärde i Tekniska nämndhuset och var femte i Stadshuset tror att deras allergiska besvär påverkas av något i byggnadens innemiljö. Sju procent av personalen har varje vecka besvärats av trötthet som de tror har något samband med lokalerna.

-
- Mäta radon i fastighetskontorets bostäder 2008-01-01 2008-12-31

Kommentar: Radonmätning pågår i 95 av fastighetskontorets bostäder som tidigare inte mätts. Radondosor sändes ut via post till 152 bostäder i januari och mätningen pågick till slutet av april. Därefter har resultatet analyserats. Av 152 utskickade radondosor sändes 92 st tillbaka. Av dessa var 64 mätningar korrekta. Av de 64 årsmedelvärdena översteg 11 bostäder gränsvärdet på 200 Bq/m³. En av dessa bostäder har fastighetskontoret sålt, i övrigt har åtgärder påbörjats i en bostad.

-
- Ta fram ett miljöåtgärdsprogram för att minska kontorets och tryckeriets förbrukning av främst el och papper 2008-01-01 2008-12-31

Kommentar: Kontoret kommer att arbeta för att minska pappersförbrukningen samt förhindra onödiga utskrifter vilket även minskar förvaltningens kostnader. Det kommer att ske genom att införa ny teknik i förvaltningens skrivare vilken kräver att en beställd utskrift även "kvitteras" vid själva maskinen. Miljötips ska också tas fram för att informera om hur vi kan spara el på kontoret.

-
- ☑ Införa rutin för att källsortera kasserade mobiltelefoner 2008-01-01 2008-12-31

Kommentar: En rutin för att källsortera trasiga mobiltelefoner har tagits fram och finns hos kund- och kontorsservice.



- Införskaffa miljömärkta, dubbfria, 2008-01-01 2008-12-31
vinterdäck till bilparken

Kommentar: Kontoret har beslutat att vid nybeställning av bil ska däcken vara miljövänliga och dubbfria.

- Ta fram lättillgänglig information om 2008-01-01 2008-12-31
bensinstationer för att i större
 utsträckning kunna tanka miljövänligare
bränsle

Kommentar: Information har tagits fram så att det ska bli lättare att planera in tankning och därmed kunna åka till bensinstationer som erbjuder miljövänligt bränsle.

- Utreda för- och nackdelar med att låta 2008-01-01 2008-12-31
♦ medarbetare för privat bruk hyra bilar
från bilpoolen

Kommentar: Först när kontoret har tecknat avtal med leverantör av den externa bilpooltjänsten kan priser och förutsättningar avseende privat nyttjande analyseras.

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 ut till kultur- och föreningsverksamheter. Störst är naturligtvis Kulturhuset vid Sergels torg, men även mindre lokaler upplåts till kultur- och föreningsverksamhet.

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 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 på många år.

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	

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:**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 hösten 2008 med beräknad driftstart av den externa bilpoolen den 1 januari 2009.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Antal genomförda avknoppningar	0 st	0 st	0 st	öka	Tertial 2 2008

Kommentar: 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 attraktiv 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 bedrivs verksamheten i syfte att skapa ett positivt arbetsklimat och bidra till en ”frisk” förvaltning.

Kontoret befarar ingen övertalighet under den närmaste sexmånadersperioden. Sjukfrånvaron har under första halvåret varit 4,2 % vilket är lägre än årsmålet om 4,9 %. I siffran ingår ett antal längre sjukskrivningar samt korttidsfrånvaro som inte är arbetsmiljörelaterad.



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Sjukfrånvaro	4,2 %	4,2 %	4,9 %	8 %	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 långsiktig mål och en gemensam grund att stå på inom kontoret. Under 2007 satsade kontoret mycket på 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 eller inbjudna gäster. Under året har interna utbildningar genomförts i bl.a. offentlighet och sekretess, Lagen om offentlig upphandling, i ekonomifrågor och i fastighetssystemet LEB.

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 KTH:s s.k. LAVA-dagar. Dessa dagar leder till att studerande visar intresse av att skriva examensarbeten eller utföra praktikarbete vid kontoret. Under året har kontoret haft fyra s.k. tekniska praktikanter och tre studenter som skrivit två olika examensarbeten.

Sjukfrånvaron per första halvåret 2008 uppgick till 4,2 procent vilket ska jämföras med sjukfrånvaron per helår 2007 som uppgick till 4,8 procent. Kontorets prognos på helår är 4,5 procent.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel av medarbetarna som anser att <input checked="" type="checkbox"/> verksamhetens vision, värdegrund och mål är förankrade i %	88	90	90	Tertial 2 2008
Andel genomförda rehab-uppföljningar vid upprepad <input checked="" type="checkbox"/> korttidsfrånvaro och långtidssjukskrivning i %	100	100	100	Tertial 2 2008
Andel avdelningar/enheter och vissa nyckelfunktioner <input type="checkbox"/> som har presenterat en utmaning till sin närmaste chef i % <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls delvis			100	Årsredovisning 2008
Kommentar: Ledningsgruppen har presenterat en "utmaning" till förvaltningschefen. Nästa steg är att mellanchefer och personer med nyckelfunktioner gör motsvarande till sina chefer vilket pågår och ska vara genomfört när det pågående ledarprogrammet avslutas under hösten 2008.				
Antal praktikplatser och <input type="checkbox"/> examensjobbare <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			4	Årsredovisning 2008

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

Kommentar: Målet med aktiviteten har varit att få fastighetskontorets anställda att gemensamt komma ut och motionera. Detta har inneburit att ett flertal av kontorets anställda vid lunchtid en gång i veckan gemensamt har promenerat eller sprungit. Turen har gått längs Norrmälarstrand och tagit cirka 40 minuter. Aktiviteten kommer att pågå även under hösten.



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Ta fram en övergripande årlig utbildningsplanering	2008-01-01	2008-12-31	
Kommentar: Aktiviteten syftar dels till att säkerställa att kontorets medarbetare har adekvat utbildning för de arbetsuppgifter de ska utföra och dels till att få en bättre planering på de utbildningar som ska genomföras under året.			
<input type="checkbox"/> Införa vision, värdegrund och utmaning som stående punkt vid avdelnings- och enhetsmöten	2008-01-01	2008-12-31	
Kommentar: Kontoret har under våren beslutat att införa vision och värdegrund som en stående punkt vid avdelnings- och enhetsmöten. En viktig del blir även att koppla värdegrunden till kontorets kvalitetsarbete, vilket påbörjas under hösten. Samtliga medarbetare ska ges möjlighet att 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. Arbetet med handboken påbörjas under 2008.			
<input type="checkbox"/> Bilda ”FSK-skolan” med aktiviteter i form av seminarium, minikurs, studiebesök etc. inom t.ex. projekt, hälsa etc.	2008-01-01	2008-12-31	
Kommentar: Inom ramen för FSK-skolan ska kontoret erbjuda olika interna utbildningar eller aktiviteter i syfte att stimulera till att vi uppnår vår vision, våra mål och så att vi lever vår värdegrund. Genom den årliga utbildningsplaneringen kan utbildningarna prioriteras.			
<input checked="" type="checkbox"/> Ta fram arbetsuppgifter för sommarpraktikanter och examensarbetare och marknadsför dessa jobb	2008-01-01	2008-12-31	
Kommentar: Under perioden maj – augusti har kontoret haft fyra tekniska praktikanter som har praktiserat på fastighetskontoret. Två av dessa kommer att fortsätta arbeta inom kontoret som ”projektanställda” upp till ett år. Två examensarbeten (inom IT- och miljöområdena) har genomförts under våren och sommaren.			

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<p>Uppmuntra medarbetare att delta i <ul style="list-style-type: none"> ● nätverk/föreningar med anknytning till arbetet </p> <p>Kommentar: 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. Exempel på engagemang under året är bland annat ett nätverk för kvinnliga förvaltare.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<p><input checked="" type="checkbox"/> Ta fram en populärversion av VP</p> <p>Kommentar: 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 distribuerats internt till samtliga medarbetare och till externa intressenter, har mottagits mycket positivt.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Delta vid arbetsmarknadsdagar och <ul style="list-style-type: none"> ● motsvarande vid högskolor och universitet för att marknadsföra FSK </p> <p>Kommentar: Den 14 februari 2008 deltog fastighetskontoret vid KTHs arbetsmarknadsdag LAVA. Kontorets medverkan har fallit väl ut och intresset för praktikplatser och examensarbete på fastighetskontoret har varit stort. Även under hösten ska kontoret medverka vid arbetsmarknadsdagar.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Erbjuda hälsoundersökning för kontorets <ul style="list-style-type: none"> ● medarbetare </p> <p>Kommentar: Kontoret avser att erbjuda medarbetarna en hälsoundersökning under oktober/november 2008.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Utveckla arbetet inom det systematiska <ul style="list-style-type: none"> ● arbetsmiljöområdet genom konkreta handlingsplaner </p> <p>Kommentar: Förslag på konkreta handlingsplaner för systematisk arbetsmiljö inom fastighetskontoret kommer att utarbetas under hösten 2008.</p>	2008-01-01	2008-12-31	



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Tydliggöra personalfunktionens roll och ● inventera chefernas behov av stöd i personalfrågor	2008-01-01	2008-12-31	

Kommentar: Aktiviteten syftar till att tydliggöra ansvar och ansvarsfördelning mellan fastighetskontorets chefer på olika nivåer och personalfunktionen. Vilken service ska personalfunktionen leverera till cheferna? Vilken kunskap och vilka verktyg behöver cheferna för att kunna ta sitt personalansvar?

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

Budgeten ska vara i balans

● Uppfylls helt

Kontorets prognos visar att nämnden kommer att leverera in det av kommunfullmäktige fastställda avkastningskravet. Förändringarna i fastighetsbeståndet har påverkat verksamheten men har samtidigt kunnat hanteras på sådant sätt att årets ekonomiska utfall inte kommer att påverkas.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
□ Nämndens budgetföljsamhet efter tekniska justeringar			100 %	100 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Tertial 2 2008
□ Nämndens budgetföljsamhet före tekniska justeringar (%)			100 %	100 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Tertial 2 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. 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 ligger fokus till stor del på att sälja de fastigheter som inte är av strategisk betydelse för staden att äga.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationns andel av de totala kostnaderna			7,64 %	minska	Årsredovisning 2008
● Uppfylls helt					

Kommentar: Kontoret bedömer att administrationens andel av de totala kostnaderna kommer att bli i enlighet med uppsatt mål.

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

Kommentar: Inför 2008 har tillgänglighetsprojekt, finansierade av trafikkontorets tillgänglighetsmedel, beslutats i kontorets byggnader för 7,5 mnkr. Merparten av dessa åtgärder är beställda. 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 delvis

Utbildningar har genomförts i kontorets verksamhetssystem för att öka effektiviteten. Kontoret har också arbetat med att schemalägga och tydliggöra vilka olika åtgärder som ska vidtas och genomföras under verksamhetsåret.



En genomgång av hyresnivåerna för de övertagna bergrummen pågår och uppsägningar har och kommer att ske av de kontrakt där hyran inte kan anses som marknadsmässig.

Kontorets ekonomienhet har internt fört dialog med budgetansvariga för att inventera vilket typ av ekonomisk uppföljning som efterfrågas. Utefter dessa önskemål pågår ett arbete att skraddarsy ekonomiska rapporter som i större utsträckning ska utgöra det stöd som behövs för den budgetansvarige.

Kontorets medarbetare har under våren 2008 utbildats i ekonomimodellen.

En underhållsmodul är driftsatt i kontorets fastighetssystem. Modulen gör att det är lättare att styra upp och följa vår underhållsplanering och att kommunicera densamma med hyresgästerna.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
● Vakansgrad i hyresbeståndet ska vara mindre än 5 %	3	3	5	Tertial 2 2008
● Antal län där kontoret äger fastigheter ska minska från sju till två	3	3	2	Tertial 2 2008
● Antal kommuner där kontoret äger fastigheter ska minska från 24 till 15	20	16	15	Tertial 2 2008
● Kostnaden för planerat underhåll ska vara minst 165 kronor per kvadratmeter (BRA)	57	175	165	Tertial 2 2008
□ Andelen medarbetare som anser att den ekonomiska uppföljningen kommuniceras på ett sätt som bidrar positivt till deras arbete i % ● Uppfylls helt			70	Årsredovisning 2008

Kommentar: I mätning per augusti 2008 var andelen 76 %.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andelen budgetansvariga som anser att den ekonomiska uppföljningen fungerar bra och bidrar positivt till deras arbete i % ♦ Uppfylls delvis			100	Årsredovisning 2008

Kommentar: Mätning kommer att ske inför årsredovisningen 2008. Eftersom 100% är ett tufft årsmål gör kontoret en något försiktigare bedömning i dagsläget.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Förbättra samarbete med hyresgäster för att utveckla och effektivisera deras lokaler	2008-01-01	2008-12-31	

Kommentar: 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 nöjd-kund-index. Mötena med hyresgästerna ger även en möjlighet att informera både om kontorets kommande planer i stort och om våra underhållsplaner på berörd fastighet.

<input checked="" type="checkbox"/> Förbättra ekonomisk uppföljning utifrån avdelningars och enheters behov	2008-01-01	2008-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: Efter en inventering av vilka behov som finns hos avdelningar och enheter kommer en översyn av kontorets system för budgetering och uppföljning att ske.

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

Kommentar: Kontorets kvalitetsarbete löper vidare och övergår nu i en fas där de framtagna rutinerna ska diskuteras, omprövas och uppdateras. Varje kvalitetsprocess har en utsedd ansvarig som ska leda det löpande uppdateringsarbetet. De framtagna kvalitetsprocesserna kommer under hösten att kommuniceras i organisationen.



- Införa krav på "upphandlingskörkort" för 2008-01-01 2008-12-31
de som ska genomföra upphandlingar

Kommentar: "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. Mycket talar för att tre olika nivåer kan vara önskvärt, där en nivå omfattar allt (omfattande upphandlingar) och de övriga två nivåerna medför olika begränsningar (enklare upphandlingar).

-
- Förbättra hanteringen av förfrågningar av 2008-01-01 2008-12-31
lediga lokaler

Kommentar: För att ta fram korrekta vakanslistor ur kontorets fastighetssystem enligt de rutiner som föreslagits krävs justeringar i fastighetssystemet. Beställning av dessa justeringar har gjorts och så snart de är genomförda kommer en implementering av de nya rutinerna att ske. Det kommer att krävas ett visst manuellt arbete för att uppdatera informationen i de mallar som finns.

-
- Se över och utveckla 2008-01-01 2008-12-31
hyressättningsprinciperna

Kommentar: Under 2006 beslutades om hyressättningsprinciper för kontoret. Dessa har visat sig ge upphov till vissa problem, i första hand gällande självkostnadshyror 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.

-
- Utveckla den fleråriga underhålls- och 2008-01-01 2008-12-31
investeringsplaneringen

Kommentar: Aktiviteten ingår som en del i kvalitetsarbetet genom dels den redan påbörjade underhållsprocessen och dels den ännu inte startade investeringsprocessen. Underhållsmodulen i kontorets fastighetssystem kommer dessutom att bli ett bra verktyg för att ta fram uppgifter om det långsiktiga underhållsbehovet.

- Förbättra rutiner för överlämning av 2008-01-01 2008-12-31
● färdigt projekt från kontoret till
hyresgästen

Kommentar: Fastighetskontoret ser över och förbättrar rutiner för överlämning av färdigt projekt från kontoret till hyresgästen. Ansvarsfördelning mellan projektledare och förvaltare ses över.

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

Kommentar: 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 2008-01-01 2008-12-31
 dokumenthantering och
offentlighetsprincipen

Kommentar: 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 arbetar med ärendehandläggning och i form av föreläsningar för övrig personal.

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

Kommentar: I samband med att fastighetskontoret bildades år 2005 blev det aktuellt att upprätta en arkivförteckning för den nya organisationen. Framtagandet av arkivförteckningen har fördröjts i avvaktan på nya regler om en processinriktad arkivförteckning.

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

Kommentar: Projektet följer stadens centrala projektplan för genomförandet.



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

Kommentar: 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

Kommentar: Belysning av fördelningsnycklar gällande prissättning av tjänster och funktioner inom avdelningen kund och kontorsservice har genomförts.

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

Kommentar: Kontoret har installerat ett nytt ordersystem vilket är åtkomligt för berörda medarbetare vid tryckeriet. Det nya systemet har förenklat bland annat orderregistrering och vidare underlag för fakturering.

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

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

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

Kommentar: 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

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

Ekonomisk uppföljning

Prognos på årsutfall, driftverksamhet

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

Mnkr	KF	Prognos	Avvikelse	Utfall	Utfall /
	Budget Justerad	T2	T2 - KF Budget	t.o.m. 31 aug	Prognos
	2008	2008	2008	2008	T2-2008
Hyror och arrenden	805,9	810,6	4,7	545,1	67,25%
Mediaintäkter	34,9	38,9	4,0	24,5	62,98%
Arbeten åt utomstående	3,5	18,7	15,2	11,8	63,10%
Övriga intäkter	68,6	76,1	7,5	52,8	69,38%
Summa verksamhetens intäkter	912,9	944,3	31,4	634,2	67,16%
Driftkostnader	-176,5	-184,7	-8,2	-107,6	58,26%
Mediakostnader	-104,7	-105,4	-0,7	-61,0	57,87%
Felavhjälpande underhåll	-21,8	-23,7	-1,9	-17,7	74,68%
Planerat underhåll	-132,5	-131,9	0,6	-42,8	32,45%
Arbeten åt utomstående	-3,5	-18,7	-15,2	-13,9	74,33%
Övriga kostnader	-128,4	-135,9	-7,5	-97,9	72,04%
Summa verksamhetens kostnader	-567,4	-600,3	-32,9	-340,9	56,79%
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	345,5	344,0	-1,5	293,3	85,26%
Avskrivningar	-106,4	-106,4	0,0	-70,3	66,07%
Räntekostnader	-191,0	-188,7	2,3	-120,5	63,86%
<i>Varav kreditivräntor*)</i>	<i>-5,5</i>	<i>-4,7</i>	<i>0,8</i>	<i>-3,2</i>	<i>68,09%</i>
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	48,1	48,9	0,8	102,5	
Ägartillskott/avkastningskrav	-67,9	-68,7	-0,8	-45,7	66,52%
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	-19,8	-19,8	0	56,8	

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



Omsättning 2008

Utgångspunkt för årsprognosen är nämndens budget 2008 efter av Kommunstyrelsen beslutade budgetjusteringar i samband med tertialrapport 1. Alla jämförelser och kommentarer för tertialprognos 2 sker med utgångspunkt från denna.

Verksamheten för hela 2008 har påverkats av flera större händelser. Apotekaren 22 såldes i januari 2008 vilket minskade omsättningen med ca -40 mnkr. Bergrum och torgplatser har övertagits från andra förvaltningar under våren 2008 innebärande en omsättningsökning på ca 16 mnkr. Fastighetsnämnden har vidare övertagit verksamheten att hyra in och vidareuthyra ett stort antal lokaler för förskoleverksamhet inom kommunen där omsättningen i dagsläget är ca 41 mnkr. Dessa verksamhetsförändringar är inarbetade i fastställd budget för 2008. Löpande sker dock nyteckning och förändringar av avtalen.

Utöver dessa förändringar har antalet uppdrag, redovisade som arbeten åt utomstående, ökat med ca 15 mnkr. Prognosen för den totala omsättningen helåret 2008 uppgår till ca 944 mnkr.

Prognos tertial 2 jämfört med justerad kommunfullmäktigebudget för 2008

Kontorets prognos visar att nämnden kommer att leverera in det av kommunfullmäktige fastställda avkastningskravet. I förhållande till justerad budget beräknas intäkterna öka med 31,4 mnkr och kostnaderna öka med 32,9 mnkr. Avskrivningarna bedöms bli oförändrade medan räntekostnaden minskar netto med 2,3 mnkr. P.g.a. minskade investeringar bedöms även kreditivräntan minska med 0,8 mnkr. Den minskade kreditivräntan påverkar i sin tur avkastningskravet som justeras upp med motsvarande 0,8 mnkr.

Förändringar av intäkter och kostnader

Förändringen av hyres- och arrendeintäkterna uppgår netto till + 4,7 mnkr och består av flera enskilda mindre avtal eller avtalsförändringar. I huvudsak tillkommande uthyrning av inhyrda förskolor + 3,0 mnkr. Ökade hyresintäkter genom ökad omfattning av förvaltningsuppdrag samt minskade intäkter p.g.a. vakanser för tomställda lokaler i samband med ombyggnation och försäljning är andra delar av förändringen.

Mediantäkter (el, vatten, värme m.m.) består av separatfakturerade intäkter för hyresgästernas förbrukning av media. Dessa intäkter ökar med 4,0 mnkr. Huvudanledningen är retroaktiv debitering av förbrukad el på ett förvaltningsuppdrag med 3,0 mnkr.

En ökning av intäkter från arbeten åt utomstående, +15,2 mnkr. De största enskilda posterna är en barnstuga på uppdrag av exploateringskontoret 6,0 mnkr, mötesutrustning i Rådssalen av stadsledningskontoret 2,8 mnkr och ombyggnad av reception åt Bostad Stockholm 1,3 mnkr. För samtliga dessa intäkter ökar kostnaderna med motsvarande belopp.

Övriga intäkter har ökat med 7,5 mnkr. I ökningen ingår reglering av förvaltningsuppdrag med 2,5 mnkr och försäkringsersättning för brandskada på 2,5 mnkr. Härtill kommer flera mindre intäktsposter.

Driftkostnaderna ökar med 8,2 mnkr och består bl.a. av +1,4 mnkr för tillkommande förvaltningsuppdrag och inhyringskostnad av förskolor ca +3,0 mnkr. Övriga kostnadsökningar avser fastighetsskötsel +2,3 mnkr samt i övrigt ökade kostnader för bl.a. bevakning och serviceavtal.

Mediakostnaderna ökar med 0,7 mnkr. Den största enskilda orsaken är att kostnaden för inköp av elcertifikat har ökat. Felavhjälpande underhåll ökar med 1,9 mnkr där största enskilda åtgärder avser Stadshuset.

Övriga kostnader ökar med 7,5 mnkr. Huvuddelen av dessa kostnader avser reglering av förvaltningsuppdrag där överskottet betalas ut till uppdragsgivaren. Här ingår även kostnader för planerat underhåll för förvaltningsuppdrag med +2,0 mnkr.

Det planerade underhållet beräknas uppgå till 131,9 mnkr vilket i stort motsvarar fullmäktiges justerade budget både i totalbelopp och i kr per kvm. Angiven nivå motsvarar ca 175 kr per kvm.

Underhållsnivån uppnås bl.a. tack vare upplösning av tidigare upparbetade vinstmedel med 19,8 mnkr.

För den långsiktiga underhållsnivån pågår arbetet med att kartlägga och prioritera kommande underhåll. I samband med verksamhetsplanen avser kontoret att återkomma med en mer långsiktig bedömning. För finansieringen av underhållet av fastigheterna behöver en översyn göras av det avkastningskrav som gäller för fastighetsnämnden.

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



Utfallet tertial 2 jämfört med prognosen helår

Utfallet av tertialbokslutet t.o.m. augusti månad pekar på en relativt god balans i hur utfallet har blivit sett till en periodiskt jämn fördelning över året. Hyres- och arrendeintäkterna ligger i fas med prognosen (67,3 %) och mediaintäkterna på motsvarande 63 % av helårsprognosen. Arbeten åt utomstående är fakturerat 11,8 mnkr motsvarande ca 63,0 %. Även övriga intäkter svarar mot en jämn fördelning av årets totala övriga intäkter (69,4%).

Utfallet för kontorets kostnader under perioden januari – augusti 2008 har en något större spridning än intäkterna sett till en periodiskt jämn fördelning över året. De delar som avviker mest är drift och mediakostnader. Dessa ligger på ca 58 % av årsutfallet vilket dock är normalt då både media och drift drar mest kostnader under vår, höst och vinter.

Arbeten åt utomstående har en förbrukning som överstiger en jämn fördelning (74,3 %) medan övriga kostnader följer normalfördelning.

Kostnaderna för planerat underhåll uppgår till ca 32,5 % av helårsprognosen.

Utfallet är lågt men kan ses som normalt då det ekonomiska utfallet av merparten av underhållsinsatserna brukar vara förskjutna till den senare delen av året.

Investeringar prognos helår 2008

Mnkr	Utgifter	Inkomster	Netto
Investeringsplan 2008	355,4	5,0	350,4
<i>Utgiftsförändringar</i>			
Förskjutningar	-139,5		
Nya projekt	25,7		
Övrigt	-90,5	2,5	
Summa avvikelse			
Summa 2008	151,1	7,5	143,6

Investeringsutgifterna netto uppgår till 143,6 mnkr, vilket är en minskning med 205,0 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Tillgänglighetsåtgärder har ökat med 2,5 mnkr till 7,5 mnkr som genomförs inom ramen för stadens tillgänglighetsprojekt och 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 ska hanteras.

Förskjutningarna om -139,5 mnkr förklaras främst av

- (-50,0 mnkr) energieffektiviseringar i EPC-projektet förskjuts till 2009 och 2010
- (-27,0 mnkr) större delen av om- och tillbyggnad av livsmedelsföretagarcentrum/Matstaden i Slakthusområdet förskjuts till 2009
- (-34,6 mnkr) förskjutning av förvärv av bostadsrätter, bl.a. Klassföreståndaren vid Norra Bantorget
- (-6,0 mnkr) nybyggnad av behandlingshem Högantorp förskjuts till tidigast 2009
- (-4,0 mnkr) tillbyggnad av kök, Långholmen konferens, har startat men blir delvis förskjutet
- (-16,0 mnkr) mindre projekt på Slakthusområdet förskjuts i avvaktan på genomförandebeslut i kommunfullmäktige beträffande livsmedelsföretagarcentrum/Matstaden i Slakthusområdet

Nya projekt har tillkommit med 25,7 mnkr och förklaras främst av

- (20,0 mnkr) hyresgäst Anpassning i Kulturhuset plan 10 och 11. Hyresgäst är regeringskansliet.

Övriga avvikelser om -90,5 mnkr förklaras främst av

- (-9,2 mnkr) ombyggnad av Tekniska Nämndhusets entré har förändrats i omfattning och tid
- (-25,0 mnkr) påbyggnad av bostäder på taket på Kulturhuset, Skansen 23, utgår då plan 10 och 11 istället byggs om och hyrts ut.
- (-4,5 mnkr) diverse ombyggnadsprojekt inom Södermalm utgår/omprioriteras
- (-11,0 mnkr) diverse ombyggnadsprojekt inom Västerort utgår/omprioriteras
- (-7,0 mnkr) diverse ombyggnadsprojekt inom Cityområdet utgår/omprioriteras
- (-7,5 mnkr) ombyggnad åt Adidas på Slakthusområdet har utgått
- (-7,0 mnkr) ombyggnaden av Branddörren utgår p.g.a. försäljning
- (-3,0 mnkr) hyresgäst Anpassning Midsommarkransens skola utgår
- (-10,0 mnkr) förvärv av bostadsrätt Hagagatan 17 utgår



- (-7,4 mnkr) projektet energieffektivisering med kommunal motfinansiering, osäkert.

En sammanställning av investeringarna finns i bilaga 3

Pågående stora investeringsprojekt över 50 mnkr - planeringsprojekt

- Nytt stadsbibliotek - arbetet går in i en ny fas

Efter att det vinnande arkitektförslaget Delphinium utsågs i november 2007 har Fastighetskontoret haft i uppdrag att tillsammans med Stadsbyggnadskontoret, Kulturförvaltningen och Stadsledningskontoret ta fram underlag för ett inriktningsbeslut och det vidare arbetet med att avgöra hur ett nytt stadsbibliotek ska finansieras.

I uppdraget har ingått att ta fram ett detaljerat förslag till ny byggnad liksom av byggnadens innehåll.

Detta arbete är nu slutfört, vilket innebär att projektet går in i en ny fas. Arbetet under finansieringsfasen leds av en projektgrupp underställd kommunstyrelsen som rapporterar till finansborgarrådet och kulturborgarrådet.

Målsättningen är att under 2009 bestämma hur det nya stadsbiblioteket ska finansieras och därefter låta kommunfullmäktige ta ställning till genomförandebeslut. Inriktningen att ett nytt stadsbibliotek ska kunna invigas under 2013 ligger fast.

Ur förslaget till budget för Stockholms stad 2009:

”Arbetet med det nya stadsbiblioteket har hittills främst fokuserat på den arkitektoniska utformningen. Under 2009 kommer det huvudsakliga målet vara att finna en ansvarsfull finansiering inför ett kommande genomförandebeslut. Arbetet leds av en projektgrupp underställd kommunstyrelsen som rapporterar till finansborgarrådet och kulturborgarrådet.”

Kommunfullmäktige beslutade i budgeten för 2008 att fortsätta utreda byggandet av ett nytt stadsbibliotek. Under 2008 slutförs arbetet i utredningsskedet av det vinnande förslaget Delphinium till en budgeterad kostnad av 15 mnkr.

Om projektet inte genomförs med fastighetsnämnden som huvudman kommer fastighetsnämnden att begära kompensation för kostnaden för nedskrivning av nedlagda utgifter. Den ackumulerade projektkostnaden bedöms f.n. till totalt ca 26 mnkr plus eventuella kringkostnader.

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

Under 2008 beräknas projektets kostnader för delprojekt 1, 2 och 3 uppgå till ca 4,0 mnkr. Fastighetsnämnden fattade inriktningsbeslut för delprojekt 1, 2008-02-07. Projektet leds av en styrgrupp där direktörerna för samtliga förvaltningar inom Tekniska Nämndhuset samt direktören för Kungsholmens stadsdelsförvaltning ingår. Fastighetskontoret är byggherre och projektledare för projektet.

Under hösten 2008 planeras för ett inriktningsbeslut i fastighetsnämnden för delprojekt 2 och om möjligt även för delprojekt 3.

Förslag till genomförandebeslut i fastighetsnämnden för delprojekt 1 med en beräknad totalkostnad på 183 mnkr planeras till hösten 2008. Även för delprojekt 2 beräknas förslag till genomförandebeslut i fastighetsnämnden finnas framme under hösten 2008. Totalkostnaderna för delprojekt 2 och 3 redovisas senare i respektive inriktningsärende. I samtliga fall skall genomförandebeslut fattas av kommunfullmäktige.

- Matstaden/Slakthusområdet

Med den nya Matstaden vill fastighetskontoret utveckla Slakthusområdet vid Globen till en mötesplats för restaurang- och livsmedelsbranschen. En plats som kan stimulera nytänkande, företagande och utveckling inom begreppet gastronomi. Samtidigt ska Matstaden vara tillgänglig för besökare. En ny attraktiv stadsmiljö ska skapas, där ovärderliga historiska kvaliteter varsamt blandas med nyproduktion. Tanken är att kaféer och restauranger samsas med lokaler där branschen kan erbjuda olika aktiviteter.

- 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, flyttade stadsdelsförvaltningen i juli 2008 till andra lokaler i Lunda industriområde.



Fastighetsnämnden beslutade i juni om rivning av den befintliga byggnaden i enlighet med kontorets förslag. Ansökan om rivningslov har lämnats in och rivning planeras ske under hösten 2008. Samtidigt uppdrog nämnden åt kontoret att i samarbete med exploateringskontoret ta fram ett förslag för framtida användning av fastigheten Bränninge 1. Förslag till inriktningsbeslut planeras till hösten 2008.

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. Kostnaden för att riva byggnaden är beräknad till 3,0 mnkr och det bokförda värdet på byggnaden är 7,4 mnkr. Under hösten 2008 beräknas kostnaden att skissa och förprojektera en ny byggnad att uppgå till ca 1 mnkr.

· Energieffektivisering – EPC projektet

Ett beslut om att energieffektivisera fastighetskontorets fastighetsbestånd togs av fastighetsnämnden i april 2007. En entreprenör för energieffektivisering handlades därefter upp enligt konceptet EPC och avtal skrevs med företaget YIT i oktober 2007 där arbetet delades in i tre faser.

Fas 1. Under uppvärmningssäsongen 2007/2008 har en kartläggning av fastigheternas energistatus ägt rum. Totalt har ca 300 000 kvm inventerats av fastighetskontorets ca 800 000 kvm. Utöver de 300 000 kvm som inventerats med syfte att vidta energibesparande åtgärder ska ytterligare ca 200 000 kvm energideklarerars enligt lag. Detta genomförs under hösten 2008. Enligt inventeringen finns potential att spara upp till 30 % av värmeanvändningen beroende på vilka åtgärder som fastighetskontoret väljer att genomföra.

Ett avtal, som förutsätter fastighetsnämndens och kommunfullmäktiges godkännande avseende projektfas 2 och 3 har, efter förhandling om pris för åtgärderna, tecknats med YIT.

Om fastighetsnämnden beslutar, i enlighet med förslag till beslut, att ingå avtal med entreprenören beräknas beslut om genomförande kunna fattas i kommunfullmäktige under slutet av året.

Kostnaderna för projektfas 2 och 3 finansieras både genom investeringsbudgeten och genom budgeten för planerat underhåll. I investeringsbudgeten beräknas 118,3 mnkr (125 mnkr enligt nuvarande budget) att fördelas mellan åren 2009 och 2010. Via budgeten för planerat underhåll beräknas 120 mnkr komma att belasta resultatet under de aktuella åren då många åtgärder är av underhållskaraktär.

Johannes Brandstation, Johannes Mindre 10

Sedan en tid tillbaka utreds möjligheterna att utveckla samarbetet för störnings- och krishantering. En del i detta är att fler verksamheter samlokaliseras. Under 2007 har detta utretts och det förslag som tagits fram är en samlokalisering i Johannes brandstations lokaler i kv. Johannes mindre. Förslag finns att den nuvarande fastigheten utvecklas så att Trafik Stockholms verksamhet kan inrymmas och att räddningscentralen under mark bättre kan ta emot personal som ska leda och samordna arbetet vid en kris. Fastigheten som idag ägs av Stockholms stad genom Stockholms Brandförsvär förväntas övergå till fastighetskontoret vid årsskiftet 2008/2009.

Fastighetskontoret har blivit ombett att leda fastighetsprojektet från sommaren 2008. Budgetmedel för hösten 2008 kommer att finnas hos Stockholms Brandförsvär för att därefter föras över till fastighetskontoret i samband med planerat fastighetsövertagande. Ett inriktningsbeslut planeras till oktober 2008 och ett genomförandebeslut i början av 2009.

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 858 mnkr med en sammanlagd reavinst på 659 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 förvaltningen av ca 100 torgplatser på samtliga torg som har upplåtelser med saluplatser inom staden.

Ytterligare försäljningar som pågår och beräknas kunna slutföras under 2008 uppgår till mellan 300 och 400 mnkr och beräknas ge reavinst på mellan 200 och 300 mnkr. Osäkerheten är dock stor både när det gäller slutliga försäljningspriser och tidpunkter när försäljningarna kan slutföras. Detta gör det svårt att lämna en säker prognos för det slutliga utfallet för året. Under året har ca 20 försäljningsbeslut på tillsammans knappt 200 mnkr fattats.



Övrigt

Marknadssituation och affärsrisk

Enligt Konjunkturinstitutet sker nu en tydlig dämpning i utvecklingen av den svenska ekonomin och man beräknar att tillväxten faller till att år 2008 bli ca 1,7 procent och 1,4 procent år 2009. Den kraftiga ökningen av inflationen avtar men inflationen kommer att överstiga årets mål och beräknas bli cirka 3,8 procent. För år 2009 förutspås, på grund av en åtstramning av penningpolitiken, inflationen minska till 2,5 procent.

När det gäller kontorshyresmarknaden är utbudet fortsatt stort. De negativa signalerna från marknaden och konjunkturbedömare innebär ett tryck neråt på hyror där det redan finns vakanser.

För kontorets fastighetsbestånd innebär detta att den del av hyresavtalen som ska/kan omförhandlas under 2009, ca 200 mnkr avtalsvärde kan påverkas av konjunkturen när det gäller prissättningen på lokaler. Kontorets vakansgrad är för närvarande ca 3 procent. I den svagare konjunkturen kan dock förväntas en viss ökning.

Bilagor

- Bilaga 1 - Resultatprognos
- Bilaga 2 - Specifikation av avvikelser
- Bilaga 3 - Investeringar
- Bilaga 4 - Resultat och balansräkning