



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

Till
Fastighetsnämnden 2009-02-03

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

Verksamhetsberättelse med bokslut 2008

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse för år 2008.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna verksamhetsberättelsen med bokslut till kommunfullmäktige.

Torbjörn Johansson

Anita Granlund

Sammanfattning

Fastighetskontoret har utifrån stadsledningskontorets anvisningar utarbetat en ekonomisk och verksamhetsmässig verksamhetsberättelse för 2008.

Kontoret har god måloppfyllelse på såväl kommunfullmäktiges inriktnings- och verksamhetsmål som nämndens egna mål. Några av de aktiviteter som fastslagits i verksamhetsplanen för 2008 kommer att genomföras fullt först ut under 2009.

Ärendet är behandlat i förvaltningsgruppen 2009-01-22.

-
- Bilaga 1: Resultaträkning
 - Bilaga 2: Balansräkning
 - Bilaga 3: Specifikation av avvikelser
 - Bilaga 4: Investeringar
 - Bilaga 5: Verksamhetsmål och nyckeltal
 - Bilaga 6: Fastighetsförsäljning och köp
 - Bilaga 7: Uppföljning av intern kontroll



Årsredovisning 2008 Fastighetsnämnden

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 tre inriktningsmålen, de sju målen för verksamhetsområdet samt nämndens egna mål.

Utöver nämndens fem mål antogs i verksamhetsplanen även ett antal indikatorer och aktiviteter för året. Indikatorer är objekt som mäts för att bedöma måluppfyllelsen. Aktiviteter är de konkreta åtgärder som kontoret ska göra för att bidra till god uppfyllelse av indikatorer och mål.

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.

Sammanfattande analys

Ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck. Denna vision uttrycker fastighetsnämndens vilja att bidra till Ett Stockholm i världsklass - stadens vision 2030. Visionsarbetet har varit en av hörnstenarna i processen att utveckla fastighetskontoret och framgångsrikt sikta mot kommunfullmäktiges och fastighetsnämndens mål.

Kunden i fokus och kontroll på ekonomin har varit två viktiga utgångspunkter för fastighetsnämndens verksamhetsår 2008. Insatser som stödjer detta är bland annat genomförda kundträffar och fokusgrupper med ett urval av hyresgäster och kunder, identifiering av ett 40-tal nyckelkunder och utsedda kundansvariga.

Nämnden har fastställt aktiviteter och indikatorer för att mäta hur nära nämnden kommit mot målen. Måluppfyllelsen för dessa är god och nämndens ekonomiska resultat är betydligt bättre än budgeterat.

Nämnden redovisar ett positivt resultat med 1,5 mnkr, en resultatförbättring med 21,3 mnkr mot kommunfullmäktiges budget på -19,8 mnkr. Det förbättrade resultatet innebär att tidigare års ackumulerade överskott inte behöver tas i anspråk. I stället ökar nämndens ackumulerade överskott med 1,5 mnkr (årets vinst).

Verksamhetens nettoresultat (resultat 1) är 18,5 mnkr bättre än budget 2008. Omsättningen uppgår till 982,2 mnkr, 69,3 mnkr utöver budget och en ökning med 108,7 mnkr jämfört med utfall 2007. Kostnaderna uppgår till 618,2 mnkr, 50,8 mnkr utöver budget och en ökning med 92 mnkr jämfört med utfall 2007. Kostnader för planerat underhåll ingår med 132,9 mnkr. I genomsnitt innebär detta 179 kr per kvm bruksarea, vilket är något högre än vad som prognostiserades i tertialrapport 2.

De större verksamhetsmässiga förändringarna under året utgörs av försäljningen av fastigheten Apotekaren. Fastigheten såldes i januari 2008 vilket minskade omsättningen med - 43 mnkr. Bergrum och torgplatser överfördes till fastighetsnämnden från andra förvaltningar under våren 2008 vilket innebar en



omsättningsökning på totalt 20 mnkr. Fastighetsnämnden har vidare övertagit verksamheten att hyra in och vidareuthyra lokaler för förskoleverksamhet inom kommunen där omsättningen för 2008 är 42 mnkr.

Kapitalkostnaderna är 3,9 mnkr lägre än budget. Avskrivningarna överstiger budget med 5,6 mnkr och räntekostnaderna understiger budget med 9,5 mnkr. I avskrivningarna redovisas nedskrivningar av anläggningar utan ekonomiskt värde på 6,2 mnkr och i räntekostnaderna ingår kreditivräntor om 4,4 mnkr, 1,1 mnkr lägre än budget.

Av nämndens investeringsbudget om 350,4 mnkr har 92,3 mnkr upparbetats. Kontoret har under året omprövat några av de större pågående projekten för att eventuellt föreslå en ny inriktning för projekten. Det gäller utveckling av Matstaden i Slakthusområdet, utbyggnad av Tekniska Nämndhuset, utbyggnad av Johannes brandstation för att bland annat lokalisera Trafik Stockholm där, samt det stora energieffektiviseringsprojektet EPC. Därutöver har staden beslutat se över finansieringsfrågan för det nya Stadsbiblioteket.

Nämnden har sålt fastigheter till ett belopp av 883 mnkr och reavinsten uppgick till 693 mnkr. Fastigheten Apotekaren svarar för den enskilt största försäljningsinkomsten.

Nämnden äger fastigheter till ett bokfört värde om 4 670 mnkr.

Antalet anställda uppgick vid årets slut till 126. Av dessa avgick två personer med ålderspension den sista december 2008. De anställdas medelålder uppgick till 51 år, en ökning med ett år jämfört med 2007. Fördelningen mellan män och kvinnor uppgick till 59 procent män och 41 procent kvinnor. Andelen kvinnor ökade med två procentenheter. Sjukfrånvaron för 2008 uppgick till 3,8 procent vilket är en procentenhet lägre än 2007.

Nämndens arbete under året

Nämnden har haft 10 sammanträden under året. Sammansättningen under perioden 2008-01-01 – 2008-12 31 har varit följande:

Ordförande Ulla Hamilton (m) t.o.m. 2008-09-15
Ordförande Kristina Alvendal (m) fr.o.m. 2008-09-15
Vice ordförande Martin Michel (mp)

Ledamöter

Yvonne Fernell-Ingelström (m)
Ingvar Snees (m)
Johan Bohman (m)
Thomas Persson (m)
Anna Wersäll (m)
Björn Ljung (fp)
Håkan Wahlén (s)
Bengt Sandberg (s)
Katrín Nyström (s)
Johanna Nilsson (s) fr.o.m. 2008-04-28
Åke Mezán (v)

Ersättare

Britt-Mari Lagerqvist (m)
Camilla Lindberg (m)
Luke Cook (m)
Andreas Eriksson (m)
Sten-Åke Larsson (m)
Asi Rebbati (fp) t.o.m. 2008-09-08
Per Altenberg (fp) fr.o.m. 2008-09-08
Andrew Netzell (kd) t.o.m.2008-09-08
Lars Wyke (kd) fr.o.m. 2008-09-08
Helene Lilja (s)
Karin Falk (s)
Nicklas Nilsson (s)
Rolf Mirlas (s) fr.o.m. 2008-01-21
Mattias Ericson (v)
Yildiz Kafkas (mp) fr.o.m. 2008-01-21

Förutom sedvanliga ekonomiska ärenden har nämnden beslutat om t.ex. överförande av ansvaret för upplåtelse av torgplatser på salutorg från trafik- och renhållningsnämnden till fastighetsnämnden, försäljning av sommargården Börjesvik i Värmdö, rivning av byggnaden på fastigheten Bränninge 1 i Tensta, försäljning av Hässelby Slott, godkännande av överförandet av nio brandstationer



från brand- och räddningsnämnden till fastighetsnämnden, överföring av fastigheten Vårdhemmet 2 i Råcksta till Micasa Fastigheter i Stockholm AB, överföring av fastigheten Stiftelsen 1 till fastighetsnämnden från Micasa Fastigheter i Stockholm AB, ombyggnad av Kulturhuset för läsesalong m.m. och till sist har försäljningar av mark och fastigheter genomförts i Nynäshamn, Vallentuna, Ekerö, Botkyrka, Huddinge, Värmdö och Södertälje kommun.

Nämndanknutet handikappråd

Fastighetsnämndens handikappråd är ett gemensamt handikappråd mellan fastighetsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden. Rådet inrättades den 21 februari 2007 genom beslut av kommunstyrelsen. Fastighetskontoret och miljöförvaltningen delar på sekreterarfunktionen.

Rådet består av sju ledamöter som alla representerar olika handikapporganisationer:

- Stefan Mattsson, SRF Stockholms stad, ordförande
- Britt-Marie Karlsson, HSO/FEB
- Britt-Inger Stjernström, HSO/R
- Leenu Hernejärvi, HSO/Astma
- Sebastian Nikula, DHR Stockholmsavdelningen
- Seppo Mälkki, RSMH Stockholms läns distrikt
- Barbro Söderlund, HSO/NHR

Under 2008 har rådet haft sex protokollförda sammanträden, av vilka fem stycken hittills har anmälts till fastighetsnämnden. Vid två sammanträden har kontoret informerat om kontorets verksamhet och de tillgänglighetsåtgärder som planeras inom fastighetsbeståndet.

Rådet har under året bland annat tagit upp följande frågor:

- Tillgänglighetsprojektet i Stockholms stad och dess pågående arbete.
- Boverkets rapport om tydligare bestämmelser om enkelt avhjälpna hinder.
- EU:s handlingsplan 2008-2009 inom funktionshinderområdet.
- FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionshinder.
- Fastighetskontorets åtgärder under 2008 för att förbättra tillgängligheten i stadens fastigheter.
- Införandet av KontaktCenter Stockholm.
- Medborgarenkäten om miljö och miljövanor i Stockholm 2007.
- Uppbyggnaden av Stockholms stads nya hemsida.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

Fastighetskontoret arbetar aktivt för att lyfta fram Stockholm som en attraktiv stad. Vid de publika fastigheter som kontoret förvaltar genomförs ett ständigt och löpande utvecklingsarbete för att öka attraktiviteten och intrycket hos besökaren. Tillsammans med hyresgästerna driver kontoret ett flertal projekt som har till syfte att bidra till en växande och lockande storstad. Miljöerna runt kontorets fastigheter ses över för att förbättra tryggheten. Genom kontorets initiativ till satsningar inom IT-området ska både befintliga och potentiella kunder ha lättare att få kontakt med fastighetskontoret för att till exempel söka en ledig lokal eller göra en felanmälan.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.1 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 upp i konkurrens, exempelvis delar av driftverksamheten och stora delar av projektverksamheten.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens	24,95 %	13,1 %	öka	Årsredovisning 2008

Kommentar: Kontoret har anpassat beräkningsgrunden för "upphandlad verksamhet i konkurrens" så att den överensstämmer med stadsledningskontorets riktlinje. Därför överskrider årsmålet, som var framräknat på ett annat sätt.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal anställda till ● avknoppade verksamheter	0 st	0 st	öka	Årsredovisning 2008

Kommentar: Inga anställda har visat intresse av att vilja knoppa av verksamhet.

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	

Kommentar: Stadsövergripande planering pågår för utveckling av Slakthusområdet och kringliggande områden.

NÄMNDMÅL:

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

◆ Uppfylls delvis

Kontoret har under året arbetat aktivt med att utveckla relationen till kunderna. Exempelvis att skapa en bättre telefonkultur, ge snabbare återkoppling på kunders önskemål, utveckla hemsidan och initiera nya e-tjänster för kunderna. 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. För dessa har kontoret under året haft regelbundna möten där deras frågor och planer för framtiden diskuterats. För att kunna nå ut med information till rätt person och därmed öka servicenivån i olika frågor har kontoret under året låtit kunderna uppdatera sina kontaktuppgifter i fastighetssystemet.

Kontorets avdelning kund- och kontorservice har utbildat telefonister och receptionister i professionell kundkommunikation med fokus på kvalitet, bemötande och effektivitet.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
◆ Anträffbarheten på telefon i %	62,8	70	Årsredovisning 2008

Kommentar: Kontoret har inte lyckats öka anträffbarheten på telefon varför detta arbete kommer att fortskrida under 2009.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
<p>Andel nyckelkunder med en tydligt dokumenterad plan för deras framgång i %</p>		100	Årsredovisning 2008

Kommentar: Kontoret har inte kunnat mäta indikatorn. Under året har en stor insats gjord för att precisera vilka kontorets nyckelkunder är och hur hyresgästmöten med dessa ska struktureras och dokumenteras. För merparten av nyckelkunderna har hyresgästmöten hållits. Några tydligt dokumenterade planer har inte upprättats.

<p>□ Andel nöjda nyckelkunder i %</p>		100	Årsredovisning 2008
---------------------------------------	--	-----	---------------------

Kommentar: Fastighetskontoret siktar alltid högt när det gäller kundnöjdhet. Målet är att alla kunder, och i synnerhet nyckelkunderna, ska vara 100 % nöjda med kontoret som hyresvärd. Vartannat år genomför kontoret så kallade nöjdhetsundersökningar bland hyresgästerna. Senaste mätningen genomfördes hösten 2007 och nöjdhetsindex (NKI) för lokalhyresgästerna låg då kvar på oförändrade medelbetyg (NKI 64) jämförelsevis med mätningen 2005.

Kontoret har inte genomfört någon nöjdhetsundersökning under 2008 och kan därför inte redovisa måluppfyllelsen avseende indikatorn om andelen nöjda nyckelkunder. Nästa nöjdhetsundersökning planeras att genomföras under 2009.

Som ett led i kontorets kundvårdsarbete har kontoret genomfört sex så kallade fokusgrupper med ett urval av hyresgäster. Frågor som diskuterades var bland annat samarbete, kommunikationsvägar, bemötande och service, byggprojekt och driftfrågor. Fokusgrupperna har gett kontoret viktiga insikter om hur verksamheten och samspelet med våra hyresgäster kan förbättras.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<p>☑ Utbilda all personal i telefonpolicy och i officeweb</p>	2008-01-01	2008-10-10	
<p>Kommentar: Medarbetare vid kontorets samtliga avdelningar har fått genomgång om stadens telefonpolicy samt vilka tekniska verktyg som finns för bland annat hänvisning av telefon.</p>			
<p>☑ Ta fram policy för hantering av e-post och brev</p>	2008-01-01	2008-12-31	

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

Kommentar: Kontoret har tagit fram ett utkast till policy för hantering av e-post och brev. Policyn ska antas och implementeras inom kontoret. Den del som avser e-post överensstämmer med kommunfullmäktiges beslut om regler för hur e-post ska hanteras inom staden. Dessa regler har kommunicerats ut i organisationen både muntligt och genom information på intranätet.

-
- | | | |
|---|------------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Fortsätta utveckla hemsidan bl.a. i syfte att öka kontakterna med hyresgästerna | 2008-01-01 | 2008-12-31 |
|---|------------|------------|

Kommentar: Ett omfattande arbete med att flytta över fastighetskontorets webbplats till en ny struktur för stockholm.se har genomförts under året och nya stockholm.se lanserades i början av maj 2008. Den nya plattformen möjliggör en enklare dialog med såväl kontorets kunder som med stockholmarna och andra intressenter. Det redaktionella innehållet på kontorets webbplats utvecklas kontinuerligt.

Projektansökan för felanmälan via webben har skickats in till stadsledningskontoret för bedömning om e-tjänsten kan rymmas inom ramen för stadens e-tjänstprogram. Kontoret har fått ett positivt gensvar i ett första skede och kommer under 2009 att lämna in en formell projektansökan.

Under hösten har IT-riktlinjer för fastighetskontoret utarbetats. Syftet med detta dokument är bland annat att se över hur dialog och kontakter med hyresgäster och andra intressenter via webbplatsen kan utvecklas vidare.

-
- | | | |
|---|------------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Utveckla bättre återkoppling vid felanmälan | 2008-01-01 | 2008-12-31 |
|---|------------|------------|

Kommentar: Rutiner har omarbetats samt förslag till förändring under 2009 diskuteras.

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

Kommentar: Flera nya former för kommunikation har utvecklats under året. Några exempel är kontorets nyhetsbrev som ges ut cirka fyra gånger per år, träff med fokusgrupper, protokollsmall för möten med hyresgästen, standardbrev för välkomnande av nya hyresgäster och utskick via e-post från förvaltare till hyresgäster.

-
- | | | |
|---|------------|------------|
| <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 |
|---|------------|------------|

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

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Ta fram konkreta mål/handlingsplan för varje nyckelkund	2008-01-01	2008-12-31	
<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 hyresgästpassad handlingsplan är mallen med instruktionen ett hjälpmedel att följa.</p>			
<input checked="" type="checkbox"/> Montera fasadskyltar med S:t Erik på stadens byggnader, i första hand inom kommungränsen	2008-01-01	2008-12-31	
<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. Under senhösten 2008 fick dock arbetet pausas då stadsledningskontoret haft synpunkter på skyltarnas grafiska utformning.</p>			
<input checked="" type="checkbox"/> Genomföra utbildning av användare av Ciceronen (system som mäter telefonflöden)	2008-01-01	2008-12-31	
<p>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 och använda denna information till att förbättra tillgängligheten per telefon.</p>			
<input checked="" type="checkbox"/> Skapa kundforum med telefonambassadörer hos alla kunder för att bättre kunna utforma och förbättra telefoniverksamheten utifrån kundens behov	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Kommentar: Kontoret har utbildat telefonister och receptionister inom avdelningen kund- och kontorservice i professionell kundkommunikation med fokus på kvalitet, bemötande och effektivitet.</p>			
<input checked="" type="checkbox"/> Utveckla system för att visa uppskattning till kunder som lever efter god telefonkultur	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Kommentar: En enkel avisering i form av ett elektroniskt vykort som visar kunden uppskattning vid god telefonhantering har tagits fram.</p>			

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input type="checkbox"/> Ta fram tydliga och enkla lathundar för telefoni	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Kommentar: Arbete har påbörjats med att gå igenom alla lathundar inom telefoni, men alla har inte publicerats på Intranätet. Aktiviteten fortsätter under 2009 då kontoret ska skapa en hemsida där alla lathundar kommer att publiceras.</p>			
<input checked="" type="checkbox"/> Utveckla rutinerna för att bättre följa upp arbeten som driften beställer av entreprenörer	2008-01-01	2008-12-31	
<p>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. Avsikten är att implementera rutinen under 2009.</p>			
<input checked="" type="checkbox"/> Genomföra informationskampanj om defibrillatorn i Tekniska nämndhuset	2008-01-01	2008-12-31	
<p>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.</p>			

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 har under det gångna året arbetat med en rad verksamhetsutvecklings- och fastighetsutvecklingsprojekt. Av dessa kan nämnas utveckling av de nedre planen i Kulturhuset, Matstaden i Slakthusområdet, utveckling av Tekniska Nämndhuset, utveckling av stadens marker i kranskommunerna och framtagande av arkitektoniskt förslag till nytt stadsbibliotek. Under hösten har några av dessa projekt delvis omvärderats och kontoret avser återkomma under våren 2009 i enlighet med verksamhetsplanen för 2009.


Fastighetskontoret har under året påbörjat en rad aktiviteter för att synliggöra de projekt som drivs för allmänheten. Genom det nya nyhetsbrevet

presenteras pågående projekt och pågående byggprojekt har skyltats upp i större omfattning.


Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
 Antalet fattade inriktningsbeslut i nämnden: 10st	9	10	Årsredovisning 2008
 Antalet påbörjade detaljplaner: Minst 4st	4	4	Årsredovisning 2008
 Antalet fattade genomförandebeslut i nämnden: Minst 20st	46	20	Årsredovisning 2008
 Antalet synliggjorda projekt: Minst 10st	10	10	Årsredovisning 2008

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram förslag till genomförandebeslut gällande en större utbyggnad av Tekniska Nämndhuset	2008-01-01	2008-12-31	

Kommentar: Arbetet påbörjades under våren 2008, men aktiviteten kommer inte att slutföras då ett "omtag" har gjorts i arbetet med Tekniska Nämndhuset och andra lösningar analyseras.

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

Kommentar: Fastighetskontoret kompletterar regelbundet stockholm.se med information om de utvecklingsprojekt som kontoret driver. Bland annat har kontoret utvecklat informationen om Matstaden under året och påbörjat ett arbete med att utveckla en egen hemsida för Hanvedenprojektet (stockholm.se/hanveden).

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

Kommentar: Arbetet pågår fortfarande 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. Aktiviteten kommer att slutföras under 2009 års aktivitet "Utveckla och förankra kommunikationsplaner för pågående projekt".

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

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

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. Ett möte har skett under året vilket fick bra respons och lade grunden för ett bra samarbete. Ytterligare möten kommer att hållas under 2009.

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

Kommentar: Kontoret har bedrivit ett aktivt arbete i följande kranskommuner; Salem, Botkyrka, Huddinge, Haninge, Ekerö och Vallentuna. Kontoret kan konstatera att arbetet med att initiera nya bostads- och arbetsplatsområden i kranskommunerna bör vara en långsiktig strategi.

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

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 eller
- 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: Aktiviteten är påbörjad. Uppskyltningen av våra projekt har ökat både i form av större byggskyltar och även skyltar som plastas in och sätts i fönster. Ett allmänt skyltprogram finns, men det återstår att välja ut vilka kontoret ska arbeta med.

Aktiviteten kommer att fortleva under 2009 genom aktiviteten "Utveckla och förankra kommunikationsplaner för pågående projekt".

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

Kommentar: Projektet har flyttats från fastighetskontoret till stadsledningskontoret/finansroteln för ekonomisk genomlysning.

-
- 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 Globenområdets 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. I dagsläget görs en större översyn av hela området där även bland annat Globen med den nya arenan och Gullmarsplan ingår.



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

Kommentar: Förslag till ombyggnad är framtaget och ett genomförandebeslut fattades av fastighetsnämnden den 16 december 2008. Ombyggnaden omfattar bland annat en ny läsesalong och arbetet kommer att genomföras med början år 2010.

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

Kommentar: Kontorets avdelning kund- och kontorsservice har genomfört frukostseminarium under maj månad som riktades till olika målgrupper. Syftet var att informera om olika tjänster och funktioner som effektiviserar verksamheten med fokus på mobila telefonlösningar. Ett 25-tal personer från berörda förvaltningar och bolag deltog med stort intresse.

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

Kommentar: Kontoret har genomfört en utredning kring att hantera felanmälan via handdatorer. Utredningen konstaterade dock att handdatorer inte var lämpliga för ändamålet. Ett alternativt förslag om mer stationära datorer i de bilar som disponeras av kontorets servicetekniker är därför det alternativ som beräknas införas under 2009.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas

◆ Uppfylls delvis

En inventering av kontorets driftkemikalier har genomförts under året. Totalt har 425 driftkemikalier identifierats och bedömts med hjälp av en databas för att bedöma byggvaror. Av de produkter som granskades blev endast 31 % bedömda som godkända. En bortrensning av icke godkända produkter ska ske i början av 2009. Kemiska byggprodukter har också kontrollerats i ett större ombyggnadsprojekt under året. Av de 44 kemiska flytande produkter som kontrollerades bedömdes 61,4 % som accepterade eller rekommenderade.

Kontoret har under året identifierat 15 byggnader som tidigare inte inventerats avseende PCB. I 13 av dessa 15 byggnader påträffades PCB i lysrörskondensatorer, isolerglas eller fog. PCB-haltig fog som enligt lag ska saneras har konstaterats i tre fastigheter. Sanering ska enligt lag vara utförd senast 2011 eller 2013 beroende på byggnadstyp. Sanering har påbörjats i en fastighet och arbetet kommer att slutföras under våren.

Under året har miljöinventeringar genomförts inför ombyggnad eller rivning i nio fastigheter. Sex av de nio fastigheterna innehöll föroreningar.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel miljöbilar i stadens fordonspark ♦ inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon	88 %	91,6 %	öka	Årsredovisning 2008
Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, ● städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår	100 %	100 %	öka	Årsredovisning 2008
Andel inköpta ekologiska livsmedel i ● staden i kronor av totala värdet av inköpta livsmedel	100 %	0 %	öka	Årsredovisning 2008
Kommentar: Indikatoren är inte relevant då fastighetsnämnden inte inhandlar några livsmedel.				
Andel förnyelsebart drivmedel i stadens ● egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon	84 %	77 %	öka	Årsredovisning 2008
Andel av verksamheter som har ett systematiskt arbete för ● effektiva resor och transporter (alla nämnder)	100	100 %	100 %	Årsredovisning 2008

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<ul style="list-style-type: none"> □ Elförbrukning (alla nämnder) 	61 400 000 kWh		minska	Årsredovisning 2008
<ul style="list-style-type: none"> ● Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar, papper och matavfall (alla nämnder) 	100 %	100 %	100 %	Årsredovisning 2008
<ul style="list-style-type: none"> ● Energianvändning för värme och varmvatten i stadens byggnader och anläggningar 	117,91 kWh/kvm	145 kWh/kvm	minska	Årsredovisning 2008

Kommentar: Avser 430 000 kvm BRA av kontorets fastigheter. Borttaget är bland annat Slakthusområdet, pga att värmeanvändningen är processberoende och uppvärmd yta är svårdefinierad. Detta avser också enbart de fastigheter där kontoret innehar abonnemang för värme, i flera fastigheter står hyresgästen för alla abonnemang.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> ● Energieffektiviseringsinvesteringar ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet 	2008-01-01	2010-12-31	

Kommentar: Se nämndens aktivitet "Fullfölja det uppstartade EPC-projektet".

NÄMNDMÅL:

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

◆ Uppfylls delvis

Kontoret har genomfört ett arbete för att styra och följa upp miljöarbetet i byggprojekt som kontoret bedriver. Miljöprogram har upprättas för två projekt och uppföljning av miljöparametrar har skett i sex projekt under hösten. Av de nio investeringsprojekt som pågått under 2008 har miljöstyrning och miljöuppföljning i någon form skett i sex av dessa.

Fastighetskontoret har under året 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.

Processen beskriver också hur energieffektivitet ska beaktas vid beslut om underhåll och investering och vidare genom hela byggprocessen samt hur energiaspekter ska integreras i den löpande driften.

Fastighetskontoret deltog på energitinget den 12-13 mars 2008 och visade sitt energiarbete i en monter tillsammans med Energicentrum och Familjebostäder.

Under året har värmeanvändningen minskat från 132 kWh/kvm BRA (2007) till 118 kWh/kvm BRA. Detta innefattar endast de byggnader där kontoret innehar abonnemang för värme och där statistiken varit tillförlitlig (ca 430 000 kvm BRA). En stor bidragande orsak till minskad energianvändning är de flertalet konverteringar som genomförts från olja till fjärrvärme. Värdet är normalårsberäknat.

En halvdagsutbildning har hållits för kontorets projektledare. Projektledarna fick då en genomgång i hur miljöledningsrutinerna ska tillämpas praktiskt i ett byggprojekt.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
Användning av fossila bränslen och ● direktverkande el för uppvärmning ska minska med 50% mot år 2006 (i %)	52,8	50	Årsredovisning 2008
Kommentar: Utfallet avser endast användning av olja då el för uppvärmning inte varit möjlig att särredovisa.			
Användningen av köpt energi för ● fastighetsdrift ska minska med 5% mot år 2007 (i %)	10,6	5	Årsredovisning 2008
Kommentar: Utfallet avser endast värme. Statistiken för el är inte tillförlitlig.			
Andelen felanmälan gällande ■ inomhusmiljö ska minska med 10% mot år 2007 (i %)	7,3	10	Årsredovisning 2008
Kommentar: Andelen felanmälan gällande inomhusmiljö har visserligen minskat under året, men inte så mycket som det uppsatta målet (10%). En orsak är att åtgärder för att förbättra inomhusmiljön har fördröjts och genomförs först 2009.			
Andel anläggningar med köldmedia som ● bedöms kunna skada ozonskiktet ska minska till 0% jämfört med år 2007 (i %)	0	0	Årsredovisning 2008

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
Sorteringsgraden för hyresgästernas avfall i saluhallarna ska öka med 10% mot år 2007 (i %)	0	10	Årsredovisning 2008

Kommentar: Åtgärder har påbörjats i Östermalmshallen. Resultatet av åtgärderna har ännu inte kunnat mätas.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Fullfölja det uppstartade EPC-projektet	2008-01-01	2008-12-31	

Kommentar:

I september tecknade kontoret avtal med en entreprenör om att gå vidare med fas 2 och fas 3. Ärendet har ännu inte behandlats av fastighetsnämnden då framtida omfattning och tillvägagångssätt diskuteras.

I väntan på beslut energideklarerar alla byggnader som ingår i projektet samt alla byggnader som fastighetskontoret äger och som enligt lag ska energideklarerar, ytterligare ca 250 000 kvm.

Efter årets utgång, i januari 2009, har dock avtal tecknats med företaget YIT om energieffektiva åtgärder på 144 000 kvm med en investeringsvolym på 85mnkr.

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

Kommentar: Ett forskningsprojekt som avser att identifiera lämplig effektivisering av energitekniska system har påbörjats och fastighetskontoret är en av fyra fastighetsägare som deltar.

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

Kommentar: Kontoret har under året tagit fram rutiner för energistatistik samt sökt kontakt med en energileverantör och ett flertal hyresgäster för att få tillförlitlig och tillgänglig statistik. Detta arbete ligger till grund för det underlag som senare kommer in i kontorets system för energistatistik.

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

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<p>Kommentar: Informationskampanjen och broschyren var tänkt att tas fram i samband med att kontoret också startar sitt arbete med energieffektivisering. Då detta ännu inte har startat, har denna aktivitet fördröjts. Grunden med energispartips har tagits fram och diskussioner har hållits med Energicentrum gällande ett samarbete. Aktiviteten kommer att fortsätta under 2009.</p>			
<p>■ Utvärdera de bergvärmepumpar som installerats de senaste åren</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Kommentar: En utvärdering av ett antal bergvärmepumpar pågår under uppvärmningssäsongen 2008/2009. Resultat kommer att bli klart under våren 2009.</p>			
<p>■ Genomföra innemiljöutredning enligt "Örebromodellen" i 7 fastigheter</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Kommentar: Innemiljöenkäter har sänts ut digitalt till fastighetskontorets hyresgäster i Tekniska nämndhuset och Stadshuset, två av de fastigheter som valts ut där andelen klagomål avseende inomhusmiljö är hög. Enligt Världshälsoorganisationen WHO:s gränsvärden bör andelen som upplever inomhusklimatet negativt inte överstiga 20 %. De parametrar som hamnade strax över 20 % i Stadshuset var städningen och ljudnivån och de parametrar som hamnade strax över 20 % i Tekniska nämndhuset var städningen, värmekomforten och luftkvaliteten.</p>			
<p>■ Mäta radon i fastighetskontorets bostäder</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Kommentar: Radonmätning har genomförts i 87 av kontorets bostäder. Av dessa hade 11 ett värde över gränsvärdet på 200 Bq/m³. Alla de bostäder som ligger över gränsvärdet har utretts vidare och åtgärdsförslag har lämnats av specialist.</p>			
<p>■ Ta fram ett miljöåtgärdsprogram för att minska kontorets och tryckeriets förbrukning av främst el och papper</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Kommentar: Arbete pågår med att införa ny teknik i förvaltningens skrivare så kontorets pappersförbrukning ska minska samt förhindra onödiga utskrifter. Detta kommer också att minska förvaltningens utskriftskostnader. En lathund har tagits fram för att informera om hur kontoret kan spara el.</p>			
<p>☑ Införa rutin för att källsortera kasserade mobiltelefoner</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Kommentar: En rutin för att källsortera trasiga mobiltelefoner har tagits fram och finns hos kund- och kontorservice.</p>			



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Införskaffa miljömärkta, dubbfria, vinterdäck till bilparken	2008-01-01	2008-12-31	
Kommentar: Kontoret har beslutat att vid nybeställning av bil ska däcken vara miljövänliga och dubbfria.			
<input checked="" type="checkbox"/> Ta fram lättillgänglig information om bensinstationer för att i större utsträckning kunna tanka miljövänligare bränsle	2008-01-01	2008-12-31	
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.			
<input type="checkbox"/> Utreda för- och nackdelar med att låta medarbetare för privat bruk hyra bilar från bilpoolen	2008-01-01	2008-12-31	
Kommentar: Först när kontoret har tecknat avtal med en leverantör av den externa bilpooltjänsten kan priser och förutsättningar avseende privat nyttjande analyseras. I den upphandling som gjordes under året inkom inga tillräckliga anbud. Diskussion förs nu med serviceförvaltningen om en annan lösning som ska kunna nyttjas av alla stadens förvaltningar.			

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.6 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 har kontoret tagit fram ett förslag till det som kan bli stadens största satsning på kulturen på många år, givet att finansieringsfrågan kan lösas.

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
<ul style="list-style-type: none">Fortsätta att utreda byggandet av ett nytt stadsbibliotek	2008-01-01	2009-12-31	

Kommentar: I uppdraget att utreda ett nytt stadsbibliotek har ingått att ta fram ett detaljerat förslag till ny byggnad liksom av byggnadens innehåll. Detta arbete pågick under våren och kunde slutföras under augusti. Projektet har nu gått in i en ny fas. Arbetet under finansieringsfasen leds av en projektgrupp underställd kommunstyrelsen som rapporterar till finansborgarrådet och kulturborgarrådet. Fastighetskontoret har i sin planering för verksamhetsperioden därför inte längre något uppdrag gällande planeringen av nytt stadsbibliotek.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Fastighetskontoret driver ett ständigt arbete med att förbättra kvaliteten i verksamheten. Ett ökat kundfokus har varit en viktig del i kontorets arbete under hela året. Kontoret verkar på en konkurrensutsatt marknad och bidrar till valfriheten i staden genom att vara en aktör i konkurrens med andra inom samma verksamhetsområde. Kontoret har inga givna kunder utan måste driva ett aktivt arbete för att vinna hyresgästers och kunders förtroende. Ett annat bidrag till valfriheten kan ses i ett arbete att underlätta för hyresgästerna till olika lokal- och hyreslösningar där kontoret i största möjliga mån ska vara hyresgästen tillmötesgående.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.1 Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Antal genomförda avknoppningar	0 st	0 st	öka	Årsredovisning 2008

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret vill vara en attraktiv arbetsgivare både för framtida kandidater och för dem som redan är anställda på kontoret. Resultatet från medarbetarundersökningen 2008 visar att fastighetskontorets medarbetare är relativt nöjda. Medarbetarindex uppgick till 63 vilket kan jämföras med stadens genomsnittliga index som uppgick till 59.

Kontoret strävar efter en väl fungerande fysisk och psykisk arbetsmiljö. Medarbetarna erbjuds att till subventionerat pris delta i olika friskvårdsaktiviteter. Möjligheten till utbildning och andra kompetenshöjande insatser är goda. Kontoret har en aktiv fritidsförening som bidrar till en ökad gemenskap mellan medarbetarna.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Sjukfrånvaro	3,8 %	4,9 %	8 %	Årsredovisning 2008

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<input type="checkbox"/> Medarbetarindex	63		tas fram 2008	Årsredovisning 2008
<input type="checkbox"/> Frisknärvaro	51 %		tas fram 2008	Årsredovisning 2008
<input type="checkbox"/> Andel chefer med chefskörkort	8,33 %		tas fram 2008	Årsredovisning 2008
<input type="checkbox"/> Personalomsättning (extern)	4,9 %		tas fram 2008	Årsredovisning 2008
<input type="checkbox"/> Personalomsättning (internt)	1,6 %		tas fram 2008	Årsredovisning 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 mål, vision, affärsidé och värdegrund har varit ett sätt att skapa en gemensam målbild och en gemensam grund att stå på inom kontoret. Under året genomfördes en mycket lyckad personalkonferens inom temat "Vision 2030".

Arbetet med nämndens verksamhetsplan har strukturerats upp ytterligare i syfte att skapa en ökad delaktighet hos medarbetarna och förtydliga de aktiviteter som ingår i det s.k. "ledningsåret". På så sätt ökar möjligheten att "ligga steget före" i planeringen.

Inför arbetet med verksamhetsplanen 2009 deltog alla medarbetare i en s.k. nulägesanalys som syftade till att identifiera positiva och negativa faktorer inom respektive avdelning. Nulägesanalysen utmynnade i handlingsplaner för förbättringar. Alla medarbetare har varit involverade i arbetet med att ta fram aktiviteter och indikatorer i verksamhetsplanerna för 2008 och 2009.

Kontoret har en relativt låg sjukfrånvaro och kontoret arbetar aktivt för att hålla nere den arbetsrelaterade sjukfrånvaron. Frånvaron ska följas upp och chefer ska reagera så tidigt som möjligt vid upprepad korttidsfrånvaro. Sjukfrånvaron för

2008 uppgick till 3,8 procent vilket ska jämföras med sjukfrånvaron per helår 2007 som uppgick till 4,8 procent och stadens genomsnittliga sjukfrånvaro för 2008 som uppgick till 7,7 procent.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
Andel av medarbetarna som anser att verksamhetens vision, värdegrund och mål är förankrade i %	86	90	Årsredovisning 2008
Andel genomförda rehab-uppföljningar vid upprepad korttidsfrånvaro och långtidssjukskrivning i %	100	100	Årsredovisning 2008
Andel avdelningar/enheter och vissa nyckelfunktioner som har presenterat en utmaning till sin närmaste chef i %	90,5	100	Årsredovisning 2008
Antal praktikplatser och examensjobbare	7	4	Årsredovisning 2008

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Arrangera friskvårdsutmaning/friskvårdsstafett Kommentar: Under våren och hösten har fastighetskontorets anställda haft möjlighet att gemensamt motionera. Detta har inneburit att en gång i veckan har ett flertal av kontorets anställda vid lunchtid gemensamt promenerat eller sprungit. Turen har gått längs Norrmälarstrand och tagit cirka 40 minuter.	2008-01-01	2008-12-31	
<input checked="" type="checkbox"/> Ta fram en övergripande årlig utbildningsplanering Kommentar: Kontoret har styrt upp kontorets utbildningsplanering och under 2009 kommer planeringen att utvecklas ytterligare. Ledarutvecklingsinsatser under 2008 har bestått i fortsatt satsning på ledningsgruppen och ett ledarutvecklingsprogram för kontorets mellanchefer och några nyckelpersoner. Två av kontorets chefer har deltagit i stadens chefsutvecklingsprogram för "unga chefer".	2008-01-01	2008-12-31	
<input checked="" type="checkbox"/> Införa vision, värdegrund och utmaning som stående punkt vid avdelnings- och enhetsmöten	2008-01-01	2008-12-31	

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<p>Kommentar: Arbetet med att förankra vision och värdegrund hos medarbetarna är en ständigt pågående process inom fastighetskontoret. Detta sker bland annat genom att involvera kontorets medarbetare i den årliga verksamhetsplaneringen. Under 2008 har detta skett i form av att medarbetarna deltagit i referensgrupper, miniseminarier och att medarbetarna i samband med kontorets arbetsplatsträffar diskuterat fram förslag till aktiviteter för 2009.</p> <p>Kontorsledningen har, utöver detta, 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, ett arbete som påbörjades under hösten 2008.</p>			
<p>Bilda "FSK-skolan" med aktiviteter i form av seminarium, minikurs, studiebesök etc. inom t.ex. projekt, hälsa etc.</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>Kommentar: Kontoret vill stimulera till ett klimat där vi lär av varandra. Detta är ett av syftena med "FSK-skolan". Skolan är än så länge i ett inledningsskede och formerna ska utvecklas under 2009. De interna aktiviteter som genomförts inom ramen för fsk-skolan under 2008 är utbildningar i bl.a. offentlighet och sekretess, Lagen om offentlig upphandling, ekonomifrågor, ekonomisystemet AGRESSO, fastighetssystemet LEB och IT-utbildningar.</p>			
<p>Ta fram arbetsuppgifter för sommarpraktikanter och examensarbetare och marknadsför dessa jobb</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<p>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. Tre studenter har skrivit två examensarbeten (inom IT- och miljöområdena) under våren och sommaren.</p>			
<p>Uppmuntra medarbetare att delta i nätverk/föreningar med anknytning till arbetet</p>	2008-01-01	2008-12-31	
<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, studiebesök i andra städer, nätverk inom staden och föreningar för olika yrkesgrupper.</p>			



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Ta fram en populärversion av VP Kommentar: I december 2007 producerade fastighetskontoret en populärversion av fastighetsnämndens verksamhetsplan 2008. Populärversionen kallades "Positiva avtryck". Av publikationen framgår tydligt kontorets aktiviteter för att uppnå nämndens mål och vem som ansvarar för dessa aktiviteter. "Positiva avtryck" 2008 har tryckts upp i 850 exemplar och distribuerats till samtliga medarbetare på fastighetskontoret och till externa intressenter. Publikationen har mottagits mycket positivt.	2008-01-01	2008-12-31	
<input checked="" type="checkbox"/> Delta vid arbetsmarknadsdagar och motsvarande vid högskolor och universitet för att marknadsföra FSK Kommentar: Kontoret har under året deltagit vid KTHs arbetsmarknadsdagar den 14 februari och den 18–19 november 2008. Kontorets medverkan vid arbetsmarknadsdagarna har fallit väl ut och studenterna har visat stort intresset för praktik och examensjobb vid fastighetskontoret.	2008-01-01	2008-12-31	
<input checked="" type="checkbox"/> Erbjudna hälsoundersökning för kontorets medarbetare Kommentar: En hälsoundersökning för kontorets medarbetare genomfördes under senhösten och utfördes av företaget S:t Erikshälsan. 87 medarbetare genomförde provtagning och hälsosamtal. Efter dessa sammanställs resultatet och redovisas i form av ett gruppresultat. Här ingår S:t Erikshälsans förslag på områden som bör prioriteras i arbetsmiljöarbetet.	2008-01-01	2008-12-31	
<input type="checkbox"/> Utveckla arbetet inom det systematiska arbetsmiljöområdet genom konkreta handlingsplaner Kommentar: Under året har flera insatser inom arbetsmiljöområdet genomförts. Rutinerna och formerna för att ta fram konkreta handlingsplaner behöver dock utvecklas och kontoret avser att göra detta under 2009. Bland arbetsmiljöinsatserna under 2008 kan nämnas arbetsmiljöutbildning för chefer med arbetsmiljöansvar och för projektledare med byggherrens arbetsmiljöansvar samt hälsoundersökning för alla medarbetare. Därutöver har skyddsronder och ergonomisk bedömning av arbetsplatser genomförts.	2008-01-01	2008-12-31	
<input checked="" type="checkbox"/> Tydliggöra personalfunktionens roll och inventera chefernas behov av stöd i personalfrågor Kommentar: Kontoret har anlitat en konsult som intervjuat samtliga chefer vid kontoret om deras förväntningar på personalfunktionen. Utifrån resultatet har kontoret påbörjat ett utvecklingsarbete av personalfunktionen.	2008-01-01	2008-12-31	

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:
3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva
KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
3.1 Budgeten ska vara i balans

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens ■ budgetföljsamhet efter tekniska justeringar		100 %	100 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Årsredovisning 2008
Nämndens ■ budgetföljsamhet före tekniska justeringar (%)	2,2 %	100 %	100 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Årsredovisning 2008
Nämndens ■ prognossäkerhet T1	2,17 %		+/- 1% (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Årsredovisning 2008
Nämndens andel □ indikatorer med hög måluppfyllelse	63,64 %		tas fram 2008	Årsredovisning 2008
Nämndens ■ prognossäkerhet T2	2,17 %		+/- 1 % (inga avvikande årsmål på nämndnivå)	Årsredovisning 2008

Analys av resultaträkning - Uppföljning av driftbudget

Utgångspunkten för jämförelserna i bokslutet är nämndens budget 2008 efter av kommunstyrelsen beslutade budgetjusteringar i samband med tertialrapport 1 (T1). I bilaga 1 redovisas utfallet per avdelning och kategori.

Mnkr	KF budget Justerad 2008	Prognos Tertial 2 2008	Bokslut 2008	Avvikelse KF Budget / Bokslut 2008
Verksamhetens intäkter	912,9	944,3	982,2	69,3
Verksamhetens kostnader	-567,4	-600,3	-618,2	-50,8
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	345,5	344,0	364,0	18,5
Avskrivningar	-106,4	-106,4	-112,0	-5,6
Räntekostnader	-191,0	-188,7	-181,5	9,5
<i>Varav kreditivräntor</i>	-5,5	-4,7	-4,4	0,7
Summa intäkter	912,9	944,3	982,2	69,3
Summa kostnader	-864,8	-895,4	-911,7	-46,9
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	48,1	48,9	70,5	22,4
Ägartillskott/avkastningskrav	-67,9	-68,7	-69,0	-1,1
Årets resultat – förändring av eget kapital (resultat 3)	-19,8	-19,8	1,5	21,3

Sammanfattande förklaring till avvikelsen mellan budget och utfall

Nämnden redovisar ett resultat på +1,5 mnkr, (nettoresultat 3) en resultatförbättring med +21,3 mnkr mot kommunfullmäktiges budget på -19,8 mnkr. Omsättningen har ökat med 69,3 mnkr och rörelsekostnaderna med 50,8 mnkr.

Kapitalkostnaderna överstiger budgeten med netto 3,9 mnkr, varav ökade avskrivningar uppgår till 5,6 mnkr och minskade räntekostnader till 9,5 mnkr. I avskrivningarna ingår även nedskrivning av anläggningar utan ekonomiskt värde med 6,2 mnkr och i räntekostnaderna ingår kreditivräntor med 4,4 mnkr, en minskning med 1,1 mnkr mot budget.

Kreditivräntans påverkan på avkastningskravet medför att detta uppjusterats med motsvarande belopp (1,1 mnkr) till 69,0 mnkr.
(en närmare specifikation av avvikelser mot budget framgår av bilaga 3)

Intäkter

Den totala intäkten för verksamheten uppgår till 982,2 och överstiger budget med 69,3 mnkr. Förändringen består i huvudsak av:

- Tillkommande hyres- och arrendeintäkter 19,0 mnkr (de totala hyresintäkterna uppgår till 824,9 mnkr) varav:
- Tillkommande hyror förvaltningsuppdrag 3,2 mnkr
- Ökade uthyrning av inhyrda förskolor 3,4 mnkr
- Ökade hyresintäkter p.g.a. omförhandling och nyuthyrning 12,4

Andra intäktsgupper uppgår till 157,3 mnkr vilket överstiger budgeten med 50,3 mnkr. Förändringarna består i huvudsak av:

- avräkning och reglering av förvaltningsuppdrag 10,0 mnkr
- arbeten åt utomstående 17,9 mnkr
- erhållna försäkringsersättningar 3,4 mnkr
- skogsintäkter 1,7 mnkr
- mediaintäkter 5,0 mnkr
- ersättning för försäljningsomkostnader 7,5 mnkr
- retroaktiva intäkter Slakthusområdet 1,9 mnkr
- övriga intäkter för intrång, häradsallmänningar etc. 2,9 mnkr

Kostnader

Den totala kostnaden för verksamheten exkl. avskrivningar och ränta uppgår till 618,2 mnkr och överstiger budgeten med 50,8 mnkr. Förändringarna består i huvudsak av:

- ökade kostnader för förvaltningsuppdrag 3,8 mnkr,
- avräkning och reglering av förvaltningsuppdrag ökar med 10,4 mnkr



- arbeten åt utomstående ökade kostnader med 17,9 mnkr
- ökade inhyringskostnader för förskolor 1,2 mnkr
- ökade kostnader för felavhjälpande underhåll 4,6 mnkr
- ökade kostnader för planerat underhåll 0,3 mnkr
- kostnader för återställande av byggnad vid försäkringsskada 1,5 mnkr
- kostnader för förgävesprojektering som skrivs ner med 6,3 mnkr
- ökade försäljningskostnader 5,4 mnkr,
- minskade kostnader för media 1,7 mnkr
- upplösning av reserver för lösta tvister sedan föregående bokslut samt reservation för aktuella tvister från entreprenadarbeten 2008 netto (-3,8 +1,1) 2,7 mnkr
- Övriga ökade driftkostnader 3,8 mnkr

Planerat underhåll

Planerat underhåll, uppgår till 132,9 mnkr exkl. byggnader i förvaltningsuppdrag. I genomsnitt innebär detta 179 kr per kvm bruksarea. Detta har kunnat genomföras utan att behöva ta i anspråk medel ur det fria egna kapitalet som var planen i budgeten. Den nuvarande underhållsnivån behöver behållas i framtiden för att säkerställa tillgångarnas värde då det finns stora behov av att åtgärda byggnaderna med ibland eftersatt underhåll.

Förvaltningsuppdrag

Antalet förvaltningsuppdrag har ökat under året och förväntas fortsatt öka det närmaste året. Uppdragen innebär att kontoret tar uppdrag att förvalta byggnader, företrädesvis åt exploateringsnämnden, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Omsättningen uppgår till ca 56 mnkr och ersättningen för vårt arbete för 2008 är ca 3,3 mnkr. Ersättningen bygger på avtal som i huvudsak är självkostnadsbaserade.

Försäljningskostnader

För arbetet med fastighetsförsäljningar har sedan tidigare externa försäljningskostnader ersatts av stadsledningskontoret efter redovisning. Nytt från och med 2008 är att även personalkostnaderna för de medarbetare hos fastighetskontoret som arbetar med försäljningar ersätts på samma sätt. Överenskommelse om denna nya ersättning träffades under hösten 2008. De totala försäljningskostnaderna uppgår till 8,3 mnkr varav personalkostnader uppgår till 2,1 mnkr.

Avskrivningar

Årets redovisade avskrivningar uppgår till 112,0 mnkr, en ökning med 6,2 mnkr. Kostnaderna för planerliga avskrivningar är 105,8 mnkr. Avskrivningarna har påverkats marginellt av de genomförda fastighetsförsäljningarna. Den ökade avskrivningskostnaden avser nedskrivning av byggnader och mark som saknar ekonomiskt värde. De berörda anläggningarna består av fastigheter som ingår i naturreservat, bokförda till 5,6 mnkr, samt rivningsbyggnader för 0,6 mnkr.

Räntekostnader

Kostnaderna för räntor understiger budget med 9,5 mnkr.

Den långfristiga skulden som finansierar mark och bostadsrätter uppgår per 2008-12-31 till 2 226 mnkr. Räntesatsen på denna skuld är 4 % och räntekostnaden påverkas enbart av köp och försäljningar av mark och bostadsrätter under året.

Den kortfristiga skulden, som finansierar byggnader, övriga investeringar och den löpande verksamheten, uppgår per 2008-12-31 till 1 929 mnkr. Räntesatsen är 5 % och räntekostnaden påverkas, utöver köp och försäljningar av byggnader även av det finansiella flödet, d.v.s. alla löpande in- och utbetalningar i verksamheten under året.

Genomförda fastighetsförsäljningar under året och fastighetsöverföring till exploateringsnämnden har påverkat räntenettet positivt. De överförda anläggningarna från brand- och räddningsnämnden påverkar resultatet först år 2009.

Utfall 2008 jämfört med utfall föregående år (2007)

Mnkr	Bokslut	Bokslut	Avvikelse
	2007	2008	Bokslut 2007 mot 2008
Verksamhetens intäkter	873,5	982,2	108,7
Verksamhetens kostnader	-526,2	-618,2	-92,0
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	347,3	364,0	16,7
Avskrivningar	-105,6	-112,0	-6,4
Räntekostnader	-197,7	-181,5	16,2
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-15,7</i>	<i>-4,4</i>	<i>11,3</i>
Summa intäkter	873,5	982,2	108,7
Summa kostnader	-829,5	-911,7	-82,2
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	44,0	70,5	26,5
Ägartillskott/avkastningskrav	-57,7	-69,0	-11,3
Årets resultat – förändring av eget kapital (resultat 3)	-13,7	1,5	15,2

Sammanfattande förklaring till avvikelser mellan Bokslut 2007 och 2008

Verksamheten år 2008 har påverkats av flera större händelser. Fastigheten Apotekaren såldes i januari 2008 vilket minskade omsättningen med 43 mnkr. Bergrum och torgplatser överfördes till fastighetsnämnden från andra förvaltningar under våren 2008 vilket innebar en omsättningsökning på ca 20 mnkr (torgplatser 5,4 mnkr samt bergrum 15,0 mnkr). Fastighetsnämnden har vidare övertagit verksamheten att hyra in och vidareuthyra lokaler för förskoleverksamhet inom kommunen. Omsättningen för detta var 42 mnkr år 2008.

Bokslutet för 2008 innebar en omsättningsökning med 108,7 mnkr och en ökning av verksamhetens kostnader med 82,2 mnkr.

Avskrivningarnas ökning med 6,4 mnkr beror i huvudsak på de nedskrivningar som gjorts 2008. Försäljningen av Apotekaren samt genomförda investeringar som slutförts under året tar i stort sett ut varandra när det gäller avskrivningarna. Räntenettots förbättring med 16,2 mnkr består främst av minskad räntekostnad för Apotekaren 8,0 mnkr och minskad kreditivräntekostnad 11,4 mnkr. Utöver detta finns mindre tillkommande räntekostnader på anläggningar och investeringar.

Förklaring till avvikelse mellan utfall i bokslut 2007 och årets resultat

Omsättningsökningen på 108,7 mnkr, förklaras i huvudsak av:

- Hyres- och arrendeintäkterna har ökat med 71,5 mnkr, varav
 - o Apotekaren såld, en minskning med 43,0 mnkr
 - o Bergrum ökar 15,0 mnkr
 - o Förskolor ökar 42,0 mnkr
 - o Kulturhuset, ökad hyra efter genomför investering 12,4 mnkr
 - o Helårseffekt på fastigheter från Centrumkompaniet 4,4 mnkr
 - o Hyror för tillkommande förvaltningsuppdrag en ökning med 18,1 mnkr
 - o Ökade markarrenden inkl. torgplatser 7,0 mnkr
 - o Ökade fastighetsskatteintäkter 2,6 mnkr
 - o Övriga omförhandlade hyror och indexuppräknings m.m. 13,0 mnkr
- Ökade mediainträden 11,1 mnkr bl.a. tillkommande förvaltningsuppdrag
- Arbeten åt utomstående har ökat med 8,7 mnkr,
- Övriga intäkter har ökat med totalt 12,7 mnkr (försäkringsersättningar utgör 10,7 mnkr)

Kostnadsökningarna på 92,0 mnkr beror bl.a. på:

- Kostnadsökning p.g.a. tillkommande förvaltningsuppdrag 23,1 mnkr
- Inhyringskostnad för förskolor ökar med 38,6 mnkr
- Arbeten åt utomstående ökar 8,8 mnkr
- Fastighetsskötsel ökar 5,6 mnkr
- Planerat underhåll en ökning med 10,1 mnkr
- Felavhjälpande underhåll ökar 3,7 mnkr
- Nettominskning av fastighetsskatten 0,9 mnkr
- Mediakostnaden minskar med 2,3 mnkr
- Övriga kostnader ökar med 6,7 mnkr

Intäkts- och kostnadsutveckling

Intäktsutvecklingen under årets första del har varit positiv men oron på marknaden har påverkat intäktsökningen och den senare delen av året har en märkbar försämring skett inför hyresförhandlingar. Avtal som nytecknas eller omförhandlas påverkas av den etablerade hyresnivå som råder men har bara i mindre omfattning fått genomslag på utfallet under året. Under hösten 2008 har marknaden vid omförhandlingar varit instabil. För år 2009 är huvuddelen av hyres- och arrendeavtalen klara men de nya marknadsförändringarna kommer att påverka utfallet i större omfattning vid ny- och omförhandlingar under året.

Kostnadsutvecklingen under året har påverkats av en kraftig inflationsökning. Under årets allra sista månader bröts den trenden vilket inte ännu hunnit påverka kostnaderna i förvaltningen i någon större omfattning. Den delvis mycket heta konjunkturen för bygg- och anläggningsarbeten under en stor del av året innebar dock svårigheter att till rimliga kostnader kunna genomföra vissa underhållsarbeten.

Generellt sett har dock förändringarna av intäkter och kostnader, utöver omförhandling och nyteckning av hyresavtal, kraftigast påverkats av de förändringar i fastighetsbeståndet som har skett.

Personalkostnader

Antalet heltidstjänster har ökat från 121,5 till 126 per den sista december 2008. Personalkostnaderna för tillsvidare anställd personal var i genomsnitt 5,6 mnkr per månad år 2008, vilket kan jämföras med 5,0 mnkr per månad år 2007. Årets lönerrevision gav i genomsnitt ca 3,5 procent i lönekostnadsökning.

Underhåll

Arbetet med planering och genomförande av underhåll har intensifierats under året. De ökade intäkterna har inneburit möjligheten att genomföra den planerade underhållsbudgeten i sin helhet. Underhållet som nyckeltal uppgår till 179 kr per kvm för det egna fastighetsbeståndet. Den långsiktiga målsättningen är att kunna ha en underhållsnivå på minst 175 kr per kvm och år.

Nyckeltal

I bilaga 5 redovisas verksamhetsmått och nyckeltal.

Analys av balansräkning

Kontorets balansräkning redovisas i bilaga 2.

Räntabilitet på totalt kapital har ökat till 5,44 % mot 4,96 % föregående år. Soliditeten har ökat till 41,7 % från 40,8 % föregående år.

Tillgångar

Anläggningstillgångarna år 2008 uppgår till 4 670 mnkr, en nettoökning med 47,5 mnkr jämfört med år 2007.

Förändringen beror bl.a. på försäljning av fastigheter, Apotekaren, samt några fastigheter i andra kommuner. Försäljningarna redovisas separat i bilaga 6. I enlighet med beslut i kommunfullmäktige samt respektive berörd nämnd överfördes per 1 januari 2009 tio fastigheter från brand- och räddningsnämnden till fastighetsnämnden. Denna överföring har av redovisningstekniska skäl skett per 31/12-2008 och ökar därmed anläggningstillgångarna med 287 mnkr. Sammantaget innebär detta en nettoökning av anläggningvärdet. I nyckeltalsberäkningen har justering skett för fastigheterna från brand- och räddningsnämnden.

I förhållande till år 2007 har kundfordringarna ökat med 20,6 mnkr och uppgår nu till 198,0 mnkr. Av kundfordringarna är ca 85 mnkr externa och 113 mnkr interna inom staden. Ökningen beror på ändringar i redovisningen mellan årsskiftet 2007 och 2008. Den nuvarande volymen är normal för verksamheten. Diverse kortfristiga fordringar har halverats sedan 2007 och uppgår till 25,7 mnkr.

Skulder och eget kapital

Eget kapital har, jämfört med 2007 års bokslut minskat med 62,7 mnkr beroende på framförallt försäljningen av Apotekaren samt övriga fastighetsförsäljningar. Alla försäljningar redovisas i sin helhet till finansförvaltningen. Utöver detta påverkas det egna kapitalet av årets resultat.

De långfristiga skulderna har minskat med 222,6 mnkr, vilket främst förklaras av årets försäljningar där alla markvärden på fastigheter finansieras mot långfristiga skulder. Se vidare bilaga 6 om fastighetsförsäljningar.

De kortfristiga skulderna har ökat med totalt 327,3 mnkr netto. Av denna ökning avser huvuddelen, 276,9 mnkr skuld till brand- och räddningsnämnden för de överförda fastigheterna, 1,8 mnkr är ökade leverantörsskulder, 1,7 mnkr är minskad momsskuld, 55,7 mnkr är ökade upplupna kostnader och förutbetalda intäkter samt övriga poster en ökning med 5,2 mnkr.



Investeringar	Utgifter	Inkomster	Netto
Investeringsbudget 2008 - VP	355,4 mnkr	- 5,0 mnkr	350,4 mnkr
Genomförda investeringar	-99,4 mnkr	7,1 mnkr	-92,3 mnkr
<i>Tillkommande inkomster</i>		- 2,1 mnkr	
<i>Summa ej genomförda investeringar</i>	256,0 mnkr	0,0 mnkr	258,1 mnkr

I investeringsbudgeten för året ingår flera större investeringar som av olika anledningar inte har kunnat genomföras. Lämnade prognoser under året har tagit delvis hänsyn till detta men utfallet för investeringarna avviker ytterligare i årets slutliga utfall:

<u>Prognos</u>	<u>Inkomst</u>	<u>Förbrukat 2008</u>		<u>Avvikelse mot</u>
<u>Utfall</u>				
Tertialrapport 1	279,8	5,0	92,3	
Tertialrapport 1 netto	274,5 mnkr			- 182,5 mnkr
Tertialrapport 2	151,1	7,5	92,3	
Tertialrapport 2 netto	143,6 mnkr	0,9 mnkr	59,3 mnkr	-51,3 mnkr

Avvikelsen mellan prognos tertial 2 och det slutliga utfallet blev -51,3 mnkr. Av dessa avser 35 mnkr investeringar i biblioteksstrukturförbättringar som berör kulturnämnden.

Förklaringar till avvikelsen mellan budget och utfall framgår nedan:

Investeringsutgifterna netto uppgår till 92,3 mnkr, vilket är en minskning med 258,1 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Tillgänglighetsåtgärder har ökat med 2,1 mnkr till 7,1 mnkr som genomförs inom ramen för stadens tillgänglighetsprojekt och finansierats genom bidrag från trafikkontoret.

Genomförda och pågående investeringar under året framgår av bilaga 4 a och b. De största av dessa framgår nedan:

- (19,0 mnkr) ombyggnad av plan 10 – 11 Skansen 23 för regeringskansliet – tillkommande
- (12,4 mnkr) pågående projekt från brand- och räddningsnämnden – tillkommande
- (15,6 mnkr) förvärv av bostadsrätter
- (12,8 mnkr) Stadsbiblioteket, utredningar för genomförande
- (9,6 mnkr) slutförande av investering i Stadsarkivet
- (7,0 mnkr) ombyggnad hus 25 Slakthusområdet

- (7,1 mnkr) tillgänglighetsåtgärder, finansierat via trafikkontoret
- (5,8 mnkr) slutförande av orgelrenovering i Stadshuset
- (3,0 mnkr) slutförande av ventilationsprojekt i Skansen 23
- (7,1 mnkr) Övriga mindre projekt
- (-7,1 mnkr) investeringsinkomster för tillgänglighetsåtgärder

Summa genomförda investeringar netto **92,3 mnkr**

Planerade investeringar som har utgått, förskjutits eller tillkommit:

- (-50,0 mnkr) energieffektiviseringar i EPC-projektet - förskjuts till 2009 och 2010
- (-35,0 mnkr) biblioteksstrukturförändringar till kulturnämnden - utgår
- (-34,6 mnkr) förvärv av bostadsrätter - förskjuts
- (-30,0 mnkr) om- och tillbyggnad av Matstaden i Slakthusområdet - utreds
- (-25,4 mnkr) påbyggnad av bostäder på taket på Kulturhuset, Skansen 23, - utgår.
- (-16,8 mnkr) mindre projekt på Slakthusområdet – förskjuts
- (-11,0 mnkr) diverse ombyggnadsprojekt inom Västerort utgår/omprioriteras
- (-10,0 mnkr) förvärv av bostadsrätt Hagagatan 17 utgår
- (-12,2 mnkr) ombyggnad av Tekniska Nämndhuset – utgår. Ny utredning
- (-11,0 mnkr) ombyggnad åt bl.a. Adidas på Slakthusområdet - utgår
- (-7,4 mnkr) projektet energieffektivisering med kommunal motfinansiering - utgår.
- (-7,0 mnkr) ombyggnaden av Branddörren - utgår p.g.a. försäljning
- (-6,0 mnkr) nybyggnad av behandlingshem Högantorp - förskjuts till tidigast 2009
- (-11,8 mnkr) tillbyggnad av kök, Långholmen konferens - förskjuts delvis
- (-3,0 mnkr) hyresgästanpassning Midsommarkransens skola - utgår
- (-24,0 mnkr) ej specificerade projekt inom respektive fastighetsområde – förskjuts
- (+5,7 mnkr) Övriga mindre projekt – som har förskjutits eller tillkommit
- (+19,0 mnkr) ombyggnad plan 10 -11 Skansen 23 - tillkommande
- (+12,4 mnkr) pågående projekt från brand- och räddningsnämnden – tillkommande

Summa avvikelse mellan investeringsbudget och genomförda investeringar - **258,1 mnkr**



Kommentarer till några av de större investeringsprojekten

Pågående stora investeringsprojekt över 50 mnkr - planeringsprojekt

- Nytt stadsbibliotek - arbetet har gått in i en ny fas. Nedlagda investeringsmedel för planeringen av nytt stadsbibliotek kvarstår som pågående projekt i balansräkningen till dess att nytt beslut fattats. Projektet under finansieringsfasen leds av en projektgrupp underställd kommunstyrelsen som rapporterar till finansborgarrådet och kulturborgarrådet.

- 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.

Den fortsatta utredningen pågår med ambitionen att finna en totallösning för hela Tekniska Nämndhuset. De nedlagda kostnaderna, totalt ca 4,2 mnkr har skrivits ned mot årets resultat.

- Matstaden/Slakthusområdet

Årets investeringar i området begränsar sig till 7,7 mnkr. Den totala översynen av projektet samordnas med utvecklingen av hela Globenområdet. 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 - är en av de fastigheter som förvärvades i samband med att staden avyttrade Centrumkompaniet. Byggnaden uppfyller inte dagens krav på arbetsmiljö och fastighetsnämnden beslutade i juni 2008 om rivning av den befintliga byggnaden i enlighet med kontorets förslag. Ansökan om rivningslov har lämnats in och rivningen planerades ske under hösten 2008. Rivningen har förskjutits till 1:a kvartalet 2009. Nedlagda utredningskostnader 2008 och bokförda värden på byggnaden totalt ca 11,0 mnkr har skrivits ned. Kostnaden har avräknats mot stadsledningskontoret som en reaförlust. Fastigheten kommer att överföras till exploateringskontoret efter rivning under

2009. Kostnaden för rivningen kommer att regleras med stadsledningskontoret. I dagsläget bedöms inga andra investeringar vara aktuella.

- 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.

Ett avtal, som förutsätter fastighetsnämndens och kommunfullmäktiges godkännande avseende projektfas 2 och 3 har, efter förhandling om pris för åtgärderna, tecknats med YIT. Investeringsvolymer är ca 85,0 mnkr.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsverksamheten har pågått i stor omfattning under året. Totalt har försäljningar slutredovisats för ca 883 mnkr med en sammanlagd reavinstr på 693 mnkr. Den största enskilda försäljningen är Apotekaren som med ett försäljningspris på 780 mnkr innebar en reavinstr på 599 mnkr.

Uppkomna reavinst och reaförluster från fastighetsförsäljningar redovisas inte i fastighetsnämndens redovisning utan i finansförvaltningen hos stadsledningskontoret. I försäljningarna påverkar däremot, i varierande omfattning, det löpande resultatet och balansomslutningen hos fastighetsnämnden i förhållande till tidigare bokfört värde och driftnetto.

Från brand- och räddningsnämnden har per den 1 april 2008 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. Per den 1 januari 2009 överfördes också 10 brandstationsfastigheter från brand- och räddningsnämnden. Av redovisningstekniska skäl skedde överföringen i december 2008 och påverkar därmed balansräkningen med ca 287 mnkr.

Genomförda försäljningar framgår av bilaga 6. Ett stort antal försäljningar pågår men p.g.a. omfattning och komplexitet med fastighetsbildningar och andra utredningar har de inte kunnat slutföras under året. Den finansiella krisen har också medverkat till vissa förseningar.

För år 2009 beräknas flera större försäljningar av fastighetsbeståndet utanför Stockholms kommun kunna slutföras.



Övrigt

Marknadssituation och affärsrisk

Den finansiella kris som startade och kulminerade under hösten 2008 tillsammans med den kraftiga nedgången i konjunkturen har, som vi nu ser det, haft begränsad påverkan på resultatet för 2008. Fastighetsförvaltningen, med långa hyresavtal kommer dock att påverkas, särskilt om nedgången blir långvarig. Det positiva inför år 2009, under förutsättning att våra kunder klarar sina åtaganden, är att uppräknningen av hyror för 2009 baseras på oktoberindex 2008 som ökat kraftigt. Detta medför en bra hyresutveckling för befintliga och indexerade avtal. Den kraftiga avmattningen som enligt Konjunkturinstitutet nu sker i den svenska ekonomin bör påverka kostnadsutvecklingen i förvaltningen positivt medan däremot kommande års indexuppräknning av hyresintäkterna kan förväntas bli låg.

När det gäller hyresmarknaden har utbudet ökat och vi ser ett tryck nedåt 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 kommer att påverkas av konjunkturen när det gäller hyressättningen. Kontorets vakansgrad är för närvarande ca 4,7 procent. I den svagare konjunkturen kan dock förväntas en viss ökning.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

● Uppfylls helt

Kontoret arbetar målmedvetet på att utveckla verksamheten och bedriva en så kostnadseffektiv verksamhet som möjligt utifrån kundernas behov och uppdragsgivarnas uppdrag. Under 2008 låg stort fokus på att sälja de fastigheter som inte är av strategisk betydelse för staden att äga.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationens andel av de totala kostnaderna	7,33 %	7,64 %	minska	Årsredovisning 2008

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

Kommentar: En utredning och översyn av nämndens lokaler pågår och åtgärder planeras att utföras innan aktivitetens slutdatum.

NÄMNDMÅL:

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

● Uppfylls helt

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 för en marknadsmässig anpassning av hyrorna.

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	Årsmål	Period
Vakansgrad i hyresbeståndet ska vara mindre än 5 %	4,7	5	Årsredovisning 2008

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
<ul style="list-style-type: none"> ● Antal län där kontoret äger fastigheter ska minska från sju till två 	3	2	Årsredovisning 2008
<ul style="list-style-type: none"> ● Antal kommuner där kontoret äger fastigheter ska minska från 24 till 15 	16	15	Årsredovisning 2008
<ul style="list-style-type: none"> ● Kostnaden för planerat underhåll ska vara minst 165 kronor per kvadratmeter (BRA) 	179	165	Årsredovisning 2008
<ul style="list-style-type: none"> ● Andelen medarbetare som anser att den ekonomiska uppföljningen kommuniceras på ett sätt som bidrar positivt till deras arbete i % 	74	70	Årsredovisning 2008
<ul style="list-style-type: none"> ■ Andelen budgetansvariga som anser att den ekonomiska uppföljningen fungerar bra och bidrar positivt till deras arbete i % 	50	100	Årsredovisning 2008

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

<ul style="list-style-type: none"> ☑ Förbättra samarbete med hyresgäster för att utveckla och effektivisera deras lokaler 	2008-01-01	2008-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar: Under året har möten med kontorets definierade "nyckelhyresgäster" genomförts. Avsikten är att förbättra samarbetet för att utveckla och effektivisera deras lokaler samt skapa förståelse och kunskap om deras verksamhet. Mötena har varit givande och avsikten är att fortsätta träffa "nyckelhyresgästerna" regelbundet.

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

Kommentar: 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 2008 utbildats i ekonomimodellen. Arbetet kommer att fortsätta vidare under 2009.

-
- Genomföra implementering och 2008-01-01 2008-12-31
 utveckling av kvalitetsprojektet

Kommentar: Kontorets främsta kvalitetsprocesser har slutförts under året och ett löpande arbete i olika arbetsgrupper är påbörjat för att kvalitetsarbetet ska kunna vara en städigt pågående process för bland annat utveckling och förbättring av verksamheten.

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

Kommentar: Aktiviteten är ett led i att säkerställa rutiner och intern kontroll inom kontoret.

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

Kommentar: Nya rutiner har tagits fram. Information om de nya rutinerna har skett och implementering pågår inom fastighetsavdelningen. Justeringar i fastighetssystemet LEB är ännu inte helt klara.

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

Kommentar: Aktiviteten sker i samarbete med stadsledningskontoret och nämnden. Kommunfullmäktige kommer i början på 2009 att få ta ställning till de förändringar och förtydligande som kommer att föreslås.

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

Kommentar: Aktiviteten ingår som en del i kvalitetsarbetet; dels den redan påbörjade och utvecklade underhållsprocessen, dels den ännu inte startade investeringsprocessen.

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

Kommentar: Aktiviteten genomförs inom ramen för andra befintliga aktiviteter.

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

Kommentar: Aktiviteten är påbörjad men har inte kunnat slutföras på grund av andra stora projekt inom IT. Arbetet fortsätter därför 2009.

- 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: Kontoret har under året arbetat fram en klassificeringsstruktur över sina allmänna handlingar. Strukturen följer de nya riktlinjer för arkivredovisning som staden fastställt och ligger till grund för den processinriktade arkivförteckningen. Under 2009 kommer arkivet att ordnas och förtecknas efter den nya strukturen.

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

Kommentar: Arbetet har följt den centrala planen för staden. Uppdateringen har gått bra även om det har varit en del bekymmer direkt efter omläggningen.

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

Kommentar: Den planerade förenkligen är genomförd. Konkret har en koppling gjorts till kontorets beställningssystem, en uppdatering av ekonomisystemet har skett med en bättre lösning för godkännare och attestanter, samt utökad skanning av allt större del av fakturorna har genomförts.

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

Kommentar: Belysning av fördelningsnycklar gällande prissättning av tjänster och funktioner inom kontorets avdelning kund och kontorsservice har genomförts. Under 2009 kommer priser inom kund och kontorsservice jämföras med liknande verksamheter.

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

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 2008-01-01 2008-12-31
 konkurrensutsätta bilpoolen

Kommentar: Aktiviteten utgår med anledning av kontoret har beslutat att avbryta upphandlingen av bilpooltjänster då inget anbud lämnats som uppfyller samtliga ställda krav i förfrågningsunderlaget. Frågan om upphandlad bilpool kommer troligtvis att lösas inom ett stadsövergripande projekt.

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

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. Kontorets ledning har ännu inte fattat beslut om huruvida kontoret ska gå vidare i frågan.

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

Kommentar: Inventering har genomförts på delar av fastighetsbeståndet. Under 2008 hann inte samtliga utsedda byggnader inventeras. Resterande inventering kommer därför att ske under 2009.

Synpunkter och klagomål

Fastighetskontoret har relativt lite kontakt direkt med stadens medborgare. Vanlig felanmälan på hyresobjekt görs till kontorets växel för felanmälan och diarieförs inte utan åtgärdas enligt fastställda rutiner. Klagomål på klotter görs till driftcentralen och åtgärdas inom stadens program för skyndsamt klottersanering. Under 2008 inkom för diarieföring 32 stycken klagomål. Många av klagomålen rör affärsförhållandet mellan hyresgäst och fastighetskontoret, exempelvis hyresavtalets utformning, hyressättningen eller olägenheter med hyrd lokal. Dessa klagomål överlämnas till respektive förvaltare för utredning. Ett fåtal klagomål rör kontorets försäljningar. Dessa överlämnas till ansvarig handläggare för försäljningen. Många av klagomålen föranleder ingen åtgärd alls eftersom det kan röra enskilda åsikter om kontorets verksamhet, vilken är beslutad av nämnd och kommunfullmäktige.



Under 2008 inkom 30 ärenden klassificerade som synpunkter. Precis som med klagomålen rör de flesta affärsförhållandet mellan kontoret och den enskilda hyresgästen. Synpunkterna är överlämnade till ansvarig handläggare och efter stickprovskontroll kan konstateras att de på något sätt har besvarats.

Övrigt

Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag till nämnderna

Ärende:

IT-program för Stockholms stad (utl. 2008:18)
Dnr 031-2486/2007

Kommentar:

Kontoret följer de riktlinjer som anges i IT-programmet. Under 2009 ska en uppföljning av programmet genomföras.

Ärende:

Uppdatering av Stockholms stads e-strategi (utl.2008:108)
Dnr 051-823/2008

Kommentar:

Kontoret har gjort en anpassning kallad IT-inriktning, gjord utifrån stadens e-strategi. Uppföljning av kontorets IT-inriktning sker årligen.

Ärende:

Reviderad antidiskrimineringsklausul i stadens upphandlingar
Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 9 juni 2008 (utl. 2008:152)
Dnr 129-2222/2007

Kommentar:

Fastighetskontoret har i mallarna ersatt tidigare använda antidiskrimineringsklausul med den av kommunfullmäktige 2008-09-29 beslutade antidiskrimineringsklausulen.

Avknoppning

Inga avknoppningar har skett eller intresse för avknoppning har visats under 2008. Kontoret ställer sig positiva till att behandla en intresseanmälan och har även bjudit in till seminarium om avknoppning.

Upphandling och konkurrensutsättning

Som avvikelse mot tidigare plan har båda planerade konkurrensutsättningarna avbrutits. Upphandlingen av bilpoolen resulterade i inget godkänt anbud varför bilpoolen tillsvidare fortsätter kvarstå i kontorets regi. Upphandlingen av verksamhetsdriften har utretts vidare under hösten och i januari 2009 beslutade kontorets ledning att verksamheten ska kvarstå i kontorets regi.

Sjukfrånvaro

Kontorets sjukfrånvaro var endast 3,8 % under 2008. Kontoret har arbetat aktivt med att uppmuntra till olika friskvårdsinsatser (massage, promenader, friskvårdstimme mm). Upprepad korttidsfrånvaro har utretts direkt. Kontoret ser inga problem i att nå stadsövergripande målet om 5 % till utgången av 2010, förutsatt att kommande lågkonjunktur inte för med sig negativa effekter som kontoret inte kan påverka.