



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

Till
Fastighetsnämnden 2009-05-15

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

Tertialrapport I för 2009

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 1 för 2009.

Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 1 för 2009 till kommunstyrelsen.

Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Torbjörn Johansson
Förvaltningschef

Anita Granlund
Avdelningschef

Inledning

Fastighetskontoret har utifrån stadsledningskontorets anvisningar utarbetat en ekonomisk och verksamhetsmässig rapport för första tertialet 2009. Hela rapporteringen är gjord i stadens obligatoriska mall kallad "ILS-webben" och en utskrift ur denna biläggs detta ärende och utgör kontorets tertialrapport.

Förklaringar till rapporten

- Bilaga 1: Resultaträkning T I
- Bilaga 2a: Investeringsutgifter T I
- Bilaga 2b: Investeringsinkomster T I
- Bilaga 3: Aktivitetsplan för upphandling och konkurrens 2009



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. Kvaliteten i stadens verksamheter ska utvecklas och förbättras
3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

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

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

För att styra fastighetskontorets verksamhet mot de mål enligt ovan som kommunfullmäktige har fastställt, beslutades i samband med antagandet av kontorets verksamhetsplan för 2009, 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 samt förbättra styrning och uppföljning

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

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



Indikatorer är objekt som mäts för att bedöma måluppfyllelsen. Endast indikatorer med period "Tertial 1 2009" har mätts under tertialet. För övriga indikatorer (exempelvis för de med period "2009") lämnas ingen uppgift om situationen är för svår att bedöma, alternativt bara en prognos i form av "uppfylls helt", "uppfylls delvis" eller "uppfylls inte alls" om kontoret anser det möjligt att göra en prognos för årets utfall. En indikator som på prognos för helåret 2009 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 att kunna uppfyllas. Indikatorer med period "årsredovisning 2009" 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 2009-12-31 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.



Sammanfattande analys

Fortsatt stärkt fokus på kunder och utveckling av fastigheter

Under första kvartalet 2009 har fastighetskontoret fortsatt sitt arbete med att stärka dialogen med kunderna och arbeta vidare med utveckling av fastighetsbeståndet. Som ett led i arbetet med kontorets stärkta kundfokus som renodling och förädling av fastigheterna siktar fastighetskontoret mot ett Stockholm i Världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck.

Affärsplaner för kontorets fastigheter håller på att utarbetas, och målet är att 50 fastigheter ska ha en upprättad affärsplan vid årets slut. Utöver det pågår satsningar inom både energibesparing, tillgänglighet och informationsteknologi. Kontoret arbetar även intensivt med interna processer såsom ekonomistyrning, säkerhet, ökad kompetens och fokuserad drift.

Kundkommunikationen är viktig och kontoret har påbörjat ett arbete med en kommunikationsstrategi för att underlätta kontakt med allmänhet och hyresgäster. Kommunikationsstrategin ska även förenkla den interna kommunikationen.

Fastighetsnämnden har under våren beslutat att genomföra ett energibesparingsprojekt inom modellen EPC (Energy Performance Contracting) som kommer att omfatta cirka 450 000 kvadratmeter. För tillfället bedömer stadsledningskontoret juridiska aspekter på projektet. Andra satsningar som genomförts inom miljöområdet är bland annat utrensning av icke godkända driftkemikalier, test av installation av lysdioder (LED-belysning) i ett flertal fastigheter samt installation av ett återvinningsaggregat i Medborgarhuset på Södermalm.

Kontoret har i sin verksamhetsplan för året ett flertal aktiviteter som syftar till att utveckla funktionerna inom IT. Som en del i att öka servicegraden till hyresgästerna ska det bli möjligt att lämna felanmälan via webbplatsen.

Arbetet med att utveckla Slakthusområdet med omnejd till den gastronomiskt framstående ”Matstaden” har fortsatt, liksom att ta ett helhetsgrepp kring behovet av att utveckla Tekniska Nämndhuset. Dessutom pågår ombyggnad av läsesalongen i Kulturhuset.

Internt har kontoret arbetat för att organisera medarbetare och resurser på ett mer optimalt sätt. Detta har skett genom ”Struktur 2010” som ska leda till ett stärkt fokus på kunder och fastigheter. Exempel på detta är vårens omorganisation samt den rollbeskrivning som varje medarbetare tillsammans med sin chef kommer att utarbeta under året. I övrigt bedömer kontoret att nå en god målfyllnad inom området medarbetare och attraktiv arbetsplats. Sjukfrånvaron var låg under föregående år och kontoret kan inte se någon



förändring i utvecklingen. Samtliga aktiviteter rörande medarbetare i verksamhetsplanen har påbörjats.

Kontorets nyhetsbrev "Avtryck" har nominerats till det ärofyllda priset "Guldbladet 2009" och installationen av solceller på Kulturhusets tak har nominerats till "Sveriges bästa solcellsanläggning".

Ekonomiskt sett beräknar kontoret ett utfall på - 21,8 mnkr (nettoresultat 3) vilket är 10,5 mnkr bättre än budget. Ökade hyresintäkter samt minskade nettokostnader förklarar avvikelsen. Viss osäkerhet råder i vilken omfattning den kraftiga konjunkturedgången påverkar kontoret. Störst risk är att påverkan blir negativ på längre sikt eftersom hyresnivåerna på kontrakt som tecknas under året pressas nedåt med anledning av den ekonomiska konjunkturedgången. Ännu kan inga hyresförluster skönjas.

Bland större investeringar som genomförs för närvarande kan omnämnas, renovering av läsesalongen i Kulturhuset, nytt ridhus i Ågesta och utbyte eller totalrenovering av hissar med anledning av ändrade myndighetskrav.

Bland investeringsprojekt som planeras är energieffektiviseringsprojektet den största enskilda delen.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

Fastighetskontoret fortsätter sitt arbete att vara en del i stadens utveckling. Många fastigheter och miljöer där kontoret verkar är föremål för olika sorters utveckling, både i innerstaden och i ytterstadsområdena t.ex. Slakthusområdet vid Gullmarsplan/Johanneshov.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

I. I Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontoret har del i stadens strävan att utveckla staden och främja näringsverksamheten. Som exempel kan nämnas saluhallarna och torghandeln. Under våren har kontoret tagit fram och fått godkänt nya enhetliga regler och taxor för stadens torghandel. Dessa förändringar har resulterat i en tydlighet som gynnar kommunikationen med stadens nuvarande och kommande torghandlare. Kontoret deltar i ett samarbete med fastighetsägarna runt Brunkebergstorg och andra förvaltningar i staden för att gemensamt utveckla och skapa aktiviteter på och omkring torget. Liknande projekt där kontoret deltar i samarbete med andra fastighetsägare är samarbetet runt Medborgarplatsen där trygghetsaspekten har en central roll.

| KF:s indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|--|------------------|---------------|--------|-------------|--------|
| Kundnöjdhet, externa hyresgäster □ (fastighetsnämnden) ● Uppfylls helt | | | 66 | | 2009 |
| Kommentar: Mätning sker under hösten 2009. Kontoret räknar med att uppnå årsmålet. | | | | | |
| Andel upphandlad verksamhet i □ konkurrens (alla nämnder) ■ Uppfylls inte | | | 13,5 % | 30 % | 2009 |



| KF:s aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|--|------------|------------|-----------|
| Kulturnämnden ska tillsammans med fastighetsnämnden utforma ett kulturföretagarprojekt för att skapa bättre attraktionskraft för inflyttning samt bidra till mer livaktiga företagarcetra i något ytterstadsområde | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |

Kommentar: Kontakter för inledande planering har tagits med kulturförvaltningen.

| | | | |
|--|------------|------------|--|
| Slakthusområdet vid Globen ska utvecklas mot ett för stockholmarna mer tillgängligt livsmedelsföretagarcentrum - "Matstaden" | 2008-01-01 | 2010-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar: Utvecklingen av Matstaden och berörda verksamheter pågår enligt plan.

NÄMNDMÅL:

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

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontoret ska ha en hög servicegrad och göra sitt bästa för att ge en bra service åt kunderna. Vid kontakter med kontoret ska medarbetarna ge svar så snabbt som möjligt, oavsett om det gäller telefon, brev eller e-post. Återkoppling efter felanmälan ska ske. Kontoret arbetar aktivt med att utveckla relationen till kunderna. Det handlar om allt från en bra telefonkultur, återkoppling på kunders önskemål, utveckla hemsidan, liksom att skapa e-tjänster för kunderna. Som ett led i utvecklingen har kontoret en IT-inriktning där utvecklingsinsatser på kort och lång sikt beskrivs för hur kontoret genom att nyttja informationsteknik kan förbättra servicen och effektivisera verksamheten. En åtgärd som kommer att genomföras under sommaren för att öka servicenivån gentemot kontorets besökare är inrättandet av en bemannad reception i Kanalhuset.

Fastighetskontoret ska skapa mervärde för sina kunder. Det innebär att vara lyhörd, kundorienterad och upprätta forum och kanaler för tydligt samarbete.

Fastighetskontoret ska ta fram övergripande riktlinjer för kundvård och därmed förankra vikten av kontorets kundkommunikation.

| Nämndens indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Period |
|----------------------------------|------------------|---------------|--------|----------------|
| ◆ Anträffbarheten på telefon i % | 60 | 60 | 70 % | Tertial 1 2009 |

| Nämndens indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Period |
|---|------------------|---------------|--------|-------------------|
| ● Svarstid växel, inom antal signaler | 3 | 3 | 4 | Tertial 1 2009 |
| □ Andel återrapporterade felanmälningar till kund | | | 75 % | 2009 |
| □ Nöjd-Kund-Index (NKI), arrenden | | | 60 | 2009 |
| ● Uppfylls helt | | | | |

Kommentar: Mätning sker under hösten 2009. Kontoret räknar med att uppnå årsmålet.

| | | | | |
|--|--|--|----|------|
| □ Nöjd-Kund-Index (NKI), kund- och kontorservice | | | 79 | 2009 |
| ● Uppfylls helt | | | | |

Kommentar: Mätning sker under hösten 2009. Kontoret räknar med att uppnå årsmålet.

| Nämndens aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|---|------------|------------|-----------|
| ◆ Utbilda och skapa riktlinjer för kundvård (inom ramen för FSK-skolan) | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| ● Upprätta och kommunicera samarbete/dialog med våra nyckelkunder | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| ● Genomföra NKI-undersökning och minst två direktriktade kundenkäter | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |

Kommentar: Fokus på kunderna är en prioriterad aktivitet under året. Inom ramen för FSK-skolan ska utbildningar anordnas.

Kommentar: Ett arbete med att ta fram kommunikationsplaner för olika situationer har påbörjats.

Kommentar: Under hösten kommer fastighetskontoret att genomföra en kvalitetsmätning bland kontorets samtliga kunder. I ett omfattande frågeformulär får kunderna bland annat tycka till om fastighetskontoret som hyresvärd (Nöjd Kund Index – NKI) genom att betygsätta hur nöjd man är med kontorets service totalt sett, hur servicen motsvarar ens förväntningar och hur nära ett ideal levererad service är.

Kontoret planerar även att genomföra två mindre, direktriktade kundenkäter till några utvalda hyresgästskategorier.



| Nämndens aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|--|------------|------------|-----------|
| <p>Utreda förutsättningarna för att skapa ♦ “min verksamhets sidor” på kontorets webbplats för kontorets kunder</p> <p>Kommentar: För att öka servicen till kunderna ska kontoret se vilka möjligheter som finns att skapa kundspecifika tjänster på förvaltningens webbplats. Exempel på sådana tjänster kan t.ex. vara att se kommande hyresavier eller elförbrukning.</p> | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| <p>Utreda förutsättningar för att erbjuda • platser på webbplatsen stockholm.se där information och dialog kan skapas av webbplatsens besökare</p> <p>Kommentar: Fastighetskontoret vill använda Internet som den självklara informationskällan och ge kunder och medborgare i staden möjligheter att dela med sig av sina kunskaper och ha dialog med både varandra och med kontoret om exempelvis de projekt som bedrivs. Stadsledningskontoret har huvudansvaret för stadens webbplats stockholm.se. Kontoret kommer under året att utreda förutsättningarna för att erbjuda platser på stockholm.se där webbplatsens besökare kan skapa information och föra dialog.</p> | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| <p>• Utveckla möjligheter för att göra felanmälan via kontorets webbplats</p> <p>Kommentar: Kontoret vill ge hyresgästerna möjlighet att kunna felanmäla sin lokal via kontorets webbplats. Pengar för genomförande av tjänsten söks från stadens e-tjänstprogram.</p> | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| <p>• Inrätta ny lösning för besöksmottagning i kanalhuset</p> <p>Kommentar: Syftet är att skapa en trevlig, öppen, bemannad reception för besökande kunder istället för dagens låsta obemannade entré. Ombyggnaden sker samtidigt som kontoret ändå kontorsförtätar och omdisponerar ytor inom byggnaden under sommaren 2009.</p> | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |

NÄMNDMÅL:

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

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontoret arbetar mot ett Stockholm i världsklass genom att utveckla fastighetsbeståndet för att uppnå en attraktiv stadsmiljö och en förbättrad kundkommunikation.

En kommunikationsstrategi ska utvecklas för hela kontoret för att underlätta kontakten med allmänheten och hyresgästerna. Kommunikationsstrategin ska även förenkla den interna kommunikationen. Affärsplaner tas fram för att förutse och bestämma fastigheternas framtida utveckling.

Ett flertal intressanta utvecklingsprojekt, vilka till stor del kommer att glädja Stockholms invånare, pågår för närvarande. Som exempel kan nämnas ombyggnad av läsesalongen i Kulturhuset och utveckling av Hötorgshallen.

Fastighetskontoret fortsätter med sitt nyhetsbrev kallat "Avtryck" och sprider genom detta information om fastighetskontoret och pågående utvecklingsarbeten. Nyhetsbrevet är också ett led i kontorets arbete att synliggöra de projekt som pågår, och under våren har nyhetsbrevet nominerats till utmärkelsen "Guldbladet 2009".

| Nämndens indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Period |
|--|------------------|---------------|--------|----------------|
| ● Beslut om minst tre större projekt | 1 | 3 | 3 | Tertial 1 2009 |
| ● Antal publika eller stadsgemensamma projekt som svarar mot Vision 2030 | 2 | 5 | 5 | Tertial 1 2009 |

| Nämndens aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|--|------------|------------|-----------|
| ● Ta fram affärsplaner för kontorets fastigheter | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |



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

Kommentar:

74 fastigheter har identifierats som objekt för affärsplaner i ett första steg. Av dessa har 25 stycken valts ut som prioriterade. Totalt beräknas affärsplaner tas fram för cirka 50 fastigheter under året. Affärsplaner för 6 fastigheter är påbörjade, varav en har utvärderats av kontorets ledningsgrupp.

Utveckling av en ekonomisk analysmodell i Excel är påbörjad för att underlätta jämförelser.

| | | | |
|--|------------|------------|--|
| Utveckla och förankra ◆ kommunikationsplaner för pågående projekt | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| Ta fram underlag för beslut om: ◆ "Matstaden" med omnejd, samverkanscentral och energibesparingsprojekt m.fl. | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| ● Delta i minst ett forskningsprojekt | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| ● Påbörja projekt med virtuell skyltning i kulturhuset (inom ramen för stadens program för e-tjänster) | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |

Kommentar: Genomförande av aktiviteten förutsätter att stadens program för e-tjänster godkänner och finansierar projektet. Så fort kontoret får ett godkännande kommer upphandling att påbörjas och projektet genomföras.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET: 1.2 Jobb istället för bidrag

| KF:s indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|---|------------------|---------------|--------|-------------|----------------|
| ● Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder) | 0 | 2 | 2 st | 1 400 st | Tertial 1 2009 |

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas

◆ Uppfylls delvis

Under perioden har arbetet med kontorets miljöinriktning och energistrategi påbörjats. Kontoret har även arbetat med att upprätta miljöledningsrutiner för förbättrad målstyrning och uppföljning.

Revidering av kontorets driftprocess pågår, bland annat integreras energiledningsrutiner för driftoptimering och energiuppföljning.

Projektbeskrivningar för att förankra de miljöaktiviteter som leder till uppfyllandet av miljömålen har upprättats, bland annat gällande upphandling av miljökonserter, utbildning i "ecodriving" samt bildande av kontorets miljö- och energistyrningsforum.

För att tydliggöra och förbättra innehållet i projektledarnas och entreprenörernas miljöplaner har en mall för miljöinventering upprättats.

Under början av året har åtgärdsplaner för att sanera bort PCB upprättats för två fastigheter. Därutöver har två miljöinventeringar gjorts inför ombyggnad där både asbest, oljeavfall, elavfall och tungmetaller påträffats.

Fyra byggprojekt har följts upp och miljöronder har utförts på byggarbetsplatserna där bland annat byggprodukter, avfallshantering, buller, fukt och damm har kontrollerats. 23 oljecisterner av kontorets 45 cisterner är nu besiktigade. Under våren och sommaren kommer återstående 22 cisterner att besiktigas.

Icke godkända driftkemikalier som påträffades under den inventering som kontoret gjorde under åren 2007/2008 har delvis rensats ut och kastats. Nu återstår endast driftkemikalier från tre fastigheter och utrensning kommer att ske under resten av våren.

I Stadshuset har taket i en korridor försetts med lysdioder som minskat elförbrukningen med ca 50 % och samtidigt förbättrat ljuset. Installationen är den första färdiga LED-installationen för allmänbelysning i Sverige. Det pågår även projekt med att testa lysdioder i flera andra av kontorets fastigheter, bland annat i Stadsbiblioteket, Medeltidsmuseet och i Stadsmuseet.

Under våren har fastighetsnämnden beslutat att genomföra kontorets energieffektiviseringsprojekt EPC. Stadsledningskontoret utreder för tillfället vissa juridiska oklarheter. I väntan på beslut genomför kontoret andra energiåtgärder, bland annat renovering och tätning av fönster i fastigheten Pilträdet 9, renovering av styrventiler i Stadsbiblioteket samt installation av ett återvinningsaggregat i Medborgarhuset 1.

Under våren har solcellerna på Stadsteaterns tak utvärderats i ett examensarbete. Anläggningen på Stadsteatern har hög systemverkningsgrad och kan enligt



utredningen vara en av de mest effektiva anläggningarna i Sverige. Anläggningen har därför nominerats till "Sveriges bästa solcellsanläggning".

De radonmätningar som återstod efter kontorets första mätning har genomförts under årsskiftet och de första resultaten har inkommit, 6 svar av 54 utskick. I två av de sex bostäderna visade sig analys svaren vara över 200 Bq/m³. Dessa två objekt kommer att undersökas ytterligare för åtgärder.

| KF:s indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|---|------------------|---------------|---------|---------------|----------|
| Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon ♦ exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder) | 88 % | | 93,75 % | 100 % | Feb 2009 |
| Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och □ städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår (alla nämnder) ● Uppfylls helt | | | 100 % | tas fram 2009 | 2009 |
| Andel av verksamheter som har ett systematiskt arbete för effektiva □ resor och transporter (alla nämnder) ● Uppfylls helt | | | 100 % | 100 % | 2009 |

Kommentar: Kontoret har satt mål för transporter, målen följs upp och utfall analyseras. Planering av utbildning i ecodriving för alla som kör mer än 50 mil i månaden har påbörjats.



| KF:s indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|--|------------------|---------------|--------------------|------------------|--------|
| Elförbrukning (alla nämnder) <input type="checkbox"/> Uppfylls delvis | | | 50 000 00 0 kWh | tas fram 2009 | 2009 |
| Kommentar: Det är mycket svårt att i dagsläget göra en prognos på årsutfallet eftersom många hyresgäster har verksamhetsel som ingår i hyreskontraktet. Denna mängd el kan kontoret inte påverka och är i stor grad beroende av hyresgästernas produktion/förbrukning. | | | | | |
| Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder) <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt | | | 100 % | 100 % | 2009 |
| Energianvändning för värme och varmvatten i stadens byggnader och anläggningar <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt | | | 145 kWh/kvm | tas fram 2009 | 2009 |
| Kommentar: | | | | | |
| Andel av stadens fordon som använder dubbade däck (alla nämnder) <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt | | | 1 % | tas fram 2009 | 2009 |
| KF:s aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energieffektiviseringsinvesteringar ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet | 2008-01-01 | 2010-12-31 | | | |



NÄMNDMÅL:

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

◆ Uppfylls delvis

Kontoret har under perioden arbetat intensivt med en energistrategi som ska ligga till grund för det energiarbete som påbörjats. Kontoret vill ha tydliga ramar för hur arbetet ska bedrivas för att också få lönsamhet i klimatarbetet. Energistrategin handlar dels om hur kontoret planerar energieffektivisera och konvertera fastigheterna, men också om hur energifrågor ska integreras i det vardagliga arbete som kontoret bedriver, inte minst vad gäller ombyggnation och drift av fastigheterna. Energistatistik för målstyrning, uppföljning och analys är en annan viktig del i kontorets strategi.

Energispartips har upprättats för kontorets hyresgäster. Tipsen ska ligga till grund för det kampanjmaterial som ska tas fram för kontorets energisparkampanj. Arbetet med energisparkampanjen kommer att starta upp i samband med att kontoret påbörjar genomförandet av energieffektiviseringsåtgärder.

| Nämndens indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Period |
|---|------------------|---------------|--------|--------|
| Driftekonomiska energisparmål för andel □ av kontorets byggnader större än 1000 kvm ◆ Uppfylls delvis | | | 100 % | 2009 |

Kommentar: För de byggnader över 1000 kvm som kontoret på sikt kommer att behålla inom fastighetsbeståndet (dvs varken riva eller avyttra) kommer arbetet med driftekonomiska energisparmål under året att påbörjas.

| | | | | |
|---|--|--|------|------|
| Andelen felanmälan gällande inomhusmiljön □ ska minska mot 2008 ■ Uppfylls inte | | | -5 % | 2009 |
|---|--|--|------|------|

Kommentar: Andelen felanmälan avseende inomhusmiljö har ökat med 16 % hittills under innevarande år. Kontoret måste analysera orsaken men bedömer i dagsläget att någon minskning på årsbasis inte kan ske.

| Nämndens indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Period |
|---|------------------|---------------|-----------|--------|
| <p>Andel av kontorets interna hyresgäster som</p> <p><input type="checkbox"/> har erbjudits information om energibesparing</p> <p>◆ Uppfylls delvis</p> <p>Kommentar: Information kommer att ges i samband med att energibesparingsåtgärder vidtas. Om indikatorn kan uppfyllas beror på genomförandet av energibesparingsåtgärder.</p> | | | -50 % | 2009 |
| <p>Användning av köpt energi för fastighetsdrift</p> <p><input type="checkbox"/> ska minska mot 2008</p> <p>◆ Uppfylls delvis</p> <p>Kommentar: Det planerade energiprojektet är försenat i uppstarten varför prognosen är osäker.</p> | | | -5 % | 2009 |
| <p>Användning av fossila bränslen och direktverkande el för</p> <p><input type="checkbox"/> uppvärmning ska minska mot 2008</p> <p>● Uppfylls helt</p> <p>Kommentar: Fler konverteringar från fossila bränslen och direktverkande el kommer att ske under året varför kontoret bedömer att en minskning med 20 % är rimlig.</p> | | | -20 % | 2009 |
| Nämndens aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse | |
| <p>◆ Bilda ett energi- och miljöstyrningsforum</p> <p>Kommentar: Förslag på vilken roll forumet ska ha i organisationen har lämnats till kontorets ledningsgrupp för beslut. I förslaget finns även förslag på upplägg och sammansättning.</p> | 2009-01-01 | 2009-12-31 | | |
| <p>◆ Genomföra energieffektivisering i kontorets fastighetsbestånd</p> <p>Kommentar: Genomförande av de energiåtgärder som identifierats i den stora kartläggning kontoret låtit genomföra 2007/2008 planeras starta hösten 2009. Kontoret avvaktar beslut gällande EPC-projektet.</p> | 2009-01-01 | 2009-12-31 | | |
| <p>● Utvärdera hittills genomförda energibesparingsåtgärder</p> <p>Kommentar: En utvärdering pågår av kontorets installerade bergvärmepumpar.</p> | 2009-01-01 | 2009-12-31 | | |



| Nämndens aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|--|------------|------------|-----------|
| Genomföra en informationskampanj om energieffektivisering riktad till ♦ hyresgäster och ta fram en broschyr med energispartips | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| Kommentar: Information kommer att ges i samband med att energibesparingsåtgärder vidtas. Om indikatorn kan uppfyllas beror på genomförandet av energibesparingsåtgärder. | | | |
| ● Ta fram riktlinjer för kontorets miljöarbete | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| Kommentar: Riktlinjerna har ersatts av en miljöinriktning. Beslut kommer att fattas av ledningsgruppen under våren. | | | |

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.6 Stockholmarna ska uppleva ett rikt, varierat och tillgängligt kultur- och idrottsliv

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret fortsätter sitt arbete med att utveckla de byggnader som inrymmer kultur- och idrottsverksamheter. Kulturhuset vid Sergels Torg får allt fler besökare och huset är ofta föremål för nya projekt, bland annat när det gäller tillgänglighet och energibesparing. Fastighetsnämnden har fattat genomförandebeslut om byggnad av ett nytt ridhus och stall vid Ågesta Gård, en verksamhet där många barn och ungdomar från Stockholm deltar. Inom ramen för stadens tillgänglighetsprojekt förbättras framkomligheten i parklekarna. Dörröppnare har monterats i ett flertal byggnader för att underlätta framkomligheten för kultur- och idrottslivet.

| KF:s aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|--|------------|------------|-----------|
| ● 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 2008. 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 MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

I.7 Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret arbetar aktivt med att ständigt förbättra miljöerna kring kontorets fastigheter, antingen helt själv eller i samarbete med hyresgäster eller andra aktörer, t.ex. företagareföreningar eller hyresvärdar.

| KF:s indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|--|------------------|---------------|--------|-------------|-------------------|
| Antalet ● bostadsbränder jämfört med år 2007 | 0 % | 0 % | 0 % | -30 % | Tertial 1 2009 |



KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Fastighetskontoret fortsätter sitt arbete med att förbättra kvalitet och service till kontorets kunder. Endast genom att vara en serviceinriktad och omtyckt hyresvärd kan kontoret vinna kundernas förtroende, då ingen kund är given utan kan välja någon annan hyresvärd eller leverantör. Arbetet med förbättrad kvalitet sker dels generellt på alla nivåer, men också genom ett mer riktat arbete mot kontorets nyckelkunder. Ett 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

◆ Uppfylls delvis

Under våren har ett avtal tecknats med Hertz för att ta över den bilpool som kontoret har bedrivit. Genom detta avtal utnyttjas bilarna i större utsträckning och kostnaden för kontoret sjunker.

Kontoret arbetar alltid aktivt med att förbättra servicen för kunder och stockholmare och har alltid en positiv inställning till att tillmötesgå hyresgästen i största möjliga mån.

Fastighetskontoret har tidigare noggrant utrett och övervägt att konkurrensutsätta driftavdelningen. Efter överväganden konstateras att bästa möjliga service för hyresgästerna uppnås genom att verksamheten bedrivs kvar i egen regi.

| KF:s indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|---|------------------|---------------|--------|-------------|----------------|
| Antal genomförda avknoppningar (alla nämnder) | 0 st | 0 st | 0 st | 20 st | Tertial 1 2009 |

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. Under hösten 2009 kommer kontoret att delta i den stadsgemensamma medarbetarundersökningen som genomförs av stadsledningskontoret. Kontoret deltar även i ett pilotprojekt under ledning av stadsledningskontoret som syftar till att utveckla chefers kommunikativa förmåga.

För att knyta unga akademiker till kontoret pågår ett arbete med att ta reda på vad som kännetecknar en arbetsplats som attraherar unga akademiker. Syftet är att ta fram en strategi och konkreta planer för hur kontoret ska agera.

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 genomför många uppskattade aktiviteter och som bidrar till att gemenskapen mellan medarbetarna ökar.

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

| | | | | | |
|------------------|--|--|----|----|------|
| Medarbetarindex | | | 68 | 60 | 2009 |
| □ (alla nämnder) | | | | | |
| ● Uppfylls helt | | | | | |

Kommentar: Kontoret bedömer att kunna uppnå målet avseende medarbetarindex (NMI). Under våren har en tydligare organisation och ansvarsfördelning arbetats fram genom bland annat rollbeskrivningar för alla befattningar vid kontoret. Utbildningsplaneringen har fortsatt liksom arbetet med den interna FSK-skolan. Kontoret har fortsatt sina satsningar på fritidsaktiviteter och friskvård, bland annat genom nya och mer generösa regler för friskvårdsbidrag.

| KF:s aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|------------------|------------|-----------|-----------|
|------------------|------------|-----------|-----------|

| | | | |
|--|------------|------------|--|
| Samtliga nämnder ska utarbeta rutiner så | 2009-03-20 | 2009-12-31 | |
| ● att ansvarig chef säkerställer att kontakt alltid tas på första sjukskrivningsdagen. | | | |

Kommentar: Samtliga chefer har genomgått utbildning i rehabiliteringsprocessen. Genom kontorets personalfunktion ges stöd och samordning i frågor som rör sjukskrivningar. Kontakt mellan medarbetare och chef/arbetsledare sker på första sjukskrivningsdagen.

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.

Arbetet med nämndens verksamhetsplan har strukturerats upp 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.

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 och stadens genomsnittliga sjukfrånvaro för 2008 som uppgick till 7,7 procent.

| Nämndens indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Period |
|---|------------------|---------------|--------|--------|
| Andel medarbetare med <input type="checkbox"/> arbetsrelaterade mål <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt | | | 100 % | 2009 |
| Antalet praktikplatser och/eller <input type="checkbox"/> examensjobbare <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt | | | 5 | 2009 |
| Andelen rehab- uppföljningar vid <input type="checkbox"/> upprepad korttidsfrånvaro <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt | | | 100 % | 2009 |

| Nämndens aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|--|------------|------------|-----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bjuda in kommunala och externa verksamheter för kunskapsutbyte | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |

Kommentar: En viktig del i kontorets satsning på kompetensutveckling är kunskapsutbyte. Det handlar dels om att ta tillvara varandras kompetens men också att lära av externa parter – såväl privata som kommunala företag och organisationer. Under 2009 kommer kontoret öka kunskapsutbytet med vår omvärld, genom att bjuda in intressanta föredragshållare, med kunskap om viktiga ämnen som har bäring på kontorets verksamhet, till möten med all personal.

| | | | |
|---|------------|------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Utveckla och införa nya former för medarbetarsamtal och lönesamtal samt en modell för "individuell utvecklingstrappa" | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
|---|------------|------------|--|

Kommentar: En viktig del i kontorets nya organisation är att skapa en tydlig organisation där varje medarbetare har en klar roll. För varje befattning ska därför rollbeskrivningar tas fram. Dessa kommer att vara ett underlag vid medarbetar- och lönesamtal.

Kontoret avser även att ta fram en modell för "individuell utvecklingstrappa" och därefter implementera denna i organisationen.

| Nämndens aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|--|------------|------------|-----------|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Ta fram formerna för FSK-skolan och utbildningsplaneringen <p>Kommentar: Det har genomförts en inventering och sammanställning av utbildningsbehovet inom kontoret. Utifrån den nya organisationens prioriteringar och kontorets behov av kompetensförstärkning ska kontoret därefter fastställa en utbildningsplan. Parallellt med detta ska FSK-skolan formaliseras.</p> | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Utvärdera och utveckla kontorets friskvårdssatsningar och andra personalförmåner <p>Kommentar: Som ett led i arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare har kontoret sett över sina friskvårdssatsningar och personalförmåner. I samband med detta har även reglerna för bidrag till motionsaktiviteter fastställts.</p> | 2009-02-15 | 2009-10-30 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Ta fram enkla och tydliga presentationer av kontorets kvalitetsprocesser <p>Kommentar: Ett arbete har påbörjats att övergripande se över hela kvalitetsprojektet och ta fram nya former för det fortsatta arbetet. Som en del i det fortsatta arbetet kommer kontorets processer att presenteras på ett lättillgängligt sätt.</p> | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Utveckla rutiner och tydliggöra ansvar för att uppdatera, kvalitetssäkra och hålla register aktuella <p>Kommentar: Arbetet har påbörjats och extern hjälp kommer att tas in för att ta fram en ordentlig beskrivning över systemens samband och ansvarsområden.</p> | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| <ul style="list-style-type: none"> ● Utredda förutsättningarna för trådlösa och mobila arbetssätt inom Kanalhuset <p>Kommentar: Kontoret har utrett de tekniska förutsättningarna för att implementera ett trådlöst datornätverk inom byggnaden.</p> | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |



KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Verksamheten bedrivs i en förändrad organisation. Genom uppdelningen i två större områden inom kommunen samt ett område som ansvarar för alla fastigheter utanför kommunen har en tydlighet skapats när det gäller verksamheten och dess olika förutsättningar.

För alla fastigheter eller däri lämpliga delar sker redovisning av intäkter och kostnader som ger bra möjligheter att följa varje enhets ekonomiska utveckling. Detta sker genom de verktyg som används för budgetering, uppföljning och prognos.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.1 Budgeten ska vara i balans

● Uppfylls helt

Kontoret levererar in det av kommunfullmäktige fastställda avkastningskravet.

| KF:s indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|---|------------------|---------------|--------|-------------|----------------|
| Nämndens budgetföljsamhet <input type="checkbox"/> efter tekniska justeringar (alla nämnder) | 67,49 % | | | 100 % | Tertial 1 2009 |
| Nämndens budgetföljsamhet <input type="checkbox"/> före tekniska justeringar (alla nämnder) | 67,49 % | | | 100 % | Tertial 1 2009 |



| KF:s aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|--|------------|------------|-----------|
| Nämnden ska göra en sammanvägd prioritering mellan de planerade ● investeringsprojekten utifrån projektens beslutsläge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |

Kommentar: Av bilaga 2a och 2b framgår de investeringar som kontoret planerar inför 2009. Projekten är prioriterade inom ramen för tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. I huvudsak är samtliga nämndens projekt finansierade.

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade men kan under året behöva omprioriteras p.g.a. förändringar i förutsättningarna som kan uppkomma under året.



**Uppföljning av driftbudget
Prognos för helåret 2009 (Tertial I prognos)
Utfall för I:a tertialet jämfört med budget**

| Mnkr | Utfall t.o.m | Utfall / Prognos % | VP | Prognos T1 | Avvikelse T1 - mot |
|---|-----------------|--------------------------|---------------|---------------|-----------------------|
| | 30-apr- 09 | T1 2009 | 2009 | 2009 | VP 2009 |
| Hyror | 280,6 | 33,6% | 846,7 | 836,2 | -10,5 |
| Mark, arrendeintäkter, torg och parkering | 9,3 | 28,9% | 32,6 | 32,2 | -0,4 |
| Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.) | 13,0 | 36,0% | 36,3 | 36,1 | -0,2 |
| Arbeten åt utomstående | 0,0 | 0,0% | 7,1 | 14,8 | 7,7 |
| Reglering av förvaltningsuppdragen | 0,0 | 0,0% | 6,6 | 6,2 | -0,4 |
| Övriga intäkter | 20,2 | 30,9% | 62,6 | 65,3 | 2,7 |
| Summa verksamhetens intäkter | 323,1 | 32,6% | 991,9 | 990,8 | -1,1 |
| Driftkostnader | -61,4 | 32,2% | -203,6 | -190,8 | 12,8 |
| Mediakostnader (el, vatten, värme etc.) | -40,3 | 37,7% | -104,3 | -107,0 | -2,7 |
| Felavhjälpande underhåll | -12,9 | 59,7% | -22,2 | -21,6 | 0,6 |
| Planerat underhåll förv. uppdrag | -2,4 | 36,4% | -7,6 | -6,6 | 1,0 |
| Planerat underhåll *) | -11,5 | 8,4% | -137,4 | -136,4 | 1,0 |
| Arbeten åt utomstående | -2,0 | 13,5% | -7,1 | -14,8 | -7,7 |
| Reglering av förvaltningsuppdragen | 0,0 | 0,0% | -15,0 | -9,2 | 5,8 |
| Ej fördelad kostnad utvecklingsavdelningen | -0,9 | 36,0% | -5,0 | -2,5 | 2,5 |
| Central OH - fördelas inte ***) | -4,0 | 30,1% | -13,8 | -13,3 | 0,5 |
| Fördelade förvaltningskostnader (OH) | -13,7 | 29,3% | -46,2 | -46,8 | -0,6 |
| Fastighetsskatt | -4,6 | 31,5% | -14,8 | -14,6 | 0,2 |
| Övriga kostnader | -18,1 | 29,6% | -60,9 | -61,1 | -0,2 |
| Summa verksamhetens kostnader | -171,8 | 27,5% | -637,9 | -624,7 | 13,2 |
| Verksamhetens nettokostnader (resultat 1) | 151,3 | 41,3% | 354,0 | 366,1 | 12,1 |
| Avskrivningar | -39,4 | 33,5% | -115,3 | -117,6 | -2,3 |
| Resultat efter avskrivningar | 111,9 | 45,0% | 238,7 | 248,5 | 9,8 |
| Räntekostnader | -68,3 | 33,4% | -204,9 | -204,2 | 0,7 |
| Varav kreditivräntor**) | -1,1 | | -7,3 | -7,3 | 0,0 |
| Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2) | 43,6 | 98,4% | 33,8 | 44,3 | 10,5 |
| Ägartillskott/avkastningskrav | -22,0 | 33,3% | -66,1 | -66,1 | 0,0 |
| Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3) | 21,6 | | -32,3 | -21,8 | 10,5 |

*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

***) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ägartillskott

***) Kostnader för fastighetsnämnd och handikapprådet, direktion, kommunikation, avd. chefer

Sammanfattande prognos för helår 2009 i jämförelse med budget

Nämnden prognostiserar ett resultat som är – 21,8 mnkr, (nettoresultat 3), en resultatförbättring med 10,5 mnkr mot budgeten i verksamhetsplanen som är -32,3 mnkr. Omsättningen innebär en nettominusning på 1,1 mnkr medan rörelsekostnaderna har minskat med 13,2 mnkr. Avskrivningarna har ökat med 2,3 mnkr och räntekostnaderna har minskat med 0,7 mnkr. Närmare förklaring se nedanstående kommentarer.

Intäkter

Den totala intäkten för verksamheten uppgår till 990,8 mnkr vilket är nivå (-1,1 mnkr) med budgeten för året. Särskilt kan noteras brandstationerna där både kostnads- och intäktsnivån fick beräknas på delvis osäkra underlag. Totalt sett ska dessa objekt vara kostnadsneutrala eftersom hyran baseras på självkostnad. De olika förändringarna i intäktsfördelningen, som på totalnivå innebär små förändringar är i huvudsak följande:

- Minskade hyresintäkter bl.a. från
 - o Brandstationerna 8,0 mnkr (uppskattad intäkt i VP)
 - o Försäljning av Vårdhemmet i Råcksta till Micasa AB 5,6 mnkr
 - o Övriga fastighetsförsäljningar 3,5 mnkr
- Ökade hyresintäkter bl.a. från
 - o Ökad indexering av hyran samt omförhandlingar 4,3 mnkr
 - o Förvärvat fastighet Stiftelsen 2,3 mnkr
- Ökade arbeten åt utomstående 7,7 mnkr
- Övriga intäkter bl.a. från
 - o Minskade skogsintäkter p.g.a. försäljning av skogsfastigheter 3,9 mnkr
 - o Övriga ökade intäkter 1,2 mnkr

Kostnader

Den totala kostnaden för verksamheten exkl. avskrivningar och ränta uppgår till 624,7 mnkr vilket är 13,2 mnkr lägre än budget. Förändringarna består i huvudsak av:

- Driftkostnader
 - o Minskar genom omfördelade kostnader för brandstationerna 11,0 mnkr
 - o Minskar genom sålda fastigheter 1,0 mnkr
 - o Minskade skogliga driftkostnader 3,3 mnkr
 - o Övriga ökade driftkostnader 2,5 mnkr
- Mediakostnader
 - o Ökar genom tillkommande brandstationer 4,2 mnkr
 - o Minskar genom effektiviseringar och avyttrade fastigheter 1,5 mnkr
- Arbeten åt utomstående ökade kostnader 7,7 mnkr
- Reglering av förvaltningsuppdrag minskar med 5,8 mnkr vilket beror på förvaltningsuppdragens karaktär och omsättning men inte påverkar resultatet.



- Minskade kostnader genom en ökad andel investeringsprojekt som bär personalkostnader 2,5 mnkr
- Övriga ökade kostnader 0,7 mnkr

Planerat underhåll

Planerat underhåll uppgår till 136,4 mnkr exkl. byggnader i förvaltningsuppdrag. I genomsnitt innebär detta 180 kr per kvm bruksarea för egna byggnader vilket är i nivå med vår budget. Härtill planeras underhållsarbeten för 6,6 mnkr som avser förvaltningsuppdrag åt i huvudsak exploateringskontoret.

Förvaltningsuppdrag

Kontorets förvaltningsuppdrag innebär att kontoret tar uppdrag att förvalta byggnader, företrädesvis åt exploateringsnämnden, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Förvaltningsuppdragen har ökat i omfattning men kan variera kraftigt vad gäller omsättning. Omsättningen prognostiseras för året till ca 33 mnkr och ersättningen för kontorets arbete för 2009 till ca 2,5 mnkr. Ersättningen bygger på avtal och är i huvudsak självkostnadsbaserade.

Försäljningskostnader

För arbetet med fastighetsförsäljningar faktureras alla försäljningsomkostnader inklusive egen personal som arbetar med dessa försäljningar till stadsledningskontoret. De totala försäljningskostnaderna beräknas uppgå till 5,4 mnkr varav personalkostnader uppgår till 2,6 mnkr.

Avskrivningar

Årets redovisade avskrivningar uppgår till 117,6 mnkr, en ökning med 2,3 mnkr. Genomförda fastighetsförsäljningar har påverkat avskrivningarna marginellt då byggnaderna på de sålda fastigheterna i huvudsak varit helt avskrivna. Den ökade avskrivningskostnaden avser framförallt de tillkommande brandstationernas avskrivningar vilka inte fullt ut var kända när budgeten gjordes.

Räntekostnader

Kostnaderna för räntor uppgår till 204,1 mnkr vilket understiger budget med 0,8 mnkr. Den förändrade kostnaden beror framförallt på minskade räntekostnader för sålda fastigheter samt en mindre ökad räntekostnad för anskaffade bostadsrätter.

Utfall tertiäl I jämfört med helårsprognos

Något komplett bokslut upprättas inte per den 30 april (tertiäl 1). Den löpande redovisningen, som dock i huvudsak omfattar periodiserade intäkter och kostnader speglar utfallet för perioden på ett rimligt korrekt sätt.

Hyses- och arrendeintäkterna ligger i fas med årsprognosen (ca 33 %), mediaintäkterna ligger på ca 36 % av årsprognosen. Även för övriga intäkter är ca 31 % redovisade intäkter för året.

Kontorets drift- och övriga kostnader exkl. planerat underhåll uppgår på 4 månader till ca 32 % av årets prognostiserade kostnader.

För planerat underhåll har projekt för ca 79 mnkr påbörjats. Hittills har dock endast upparbetats ca 10,0 % av årsprognosen vilket är lågt men följer hur det brukar vara för motsvarande period.

Sammantaget är utfallet både på intäkts- och kostnadssidan i linje med årsprognosen d.v.s. ca en tredjedel av intäkter och kostnaderna har redovisats som utfall.

Intäkts- och kostnadsutveckling

Intäktsutvecklingen under årets första del har varit positiv men oron på marknaden påverkar våra hyresgäster och en prispress finns nu tydligare när det gäller hyresnivåerna vid omförhandling och nyuthyrning. Det negativa genomslaget på utfallet för innevarande år bedöms dock vara begränsat.

Kostnadsutvecklingen för året är svårbedömd för närvarande. Inflationstrycket har gått ner men någon markant påverkan vid upphandlingar av nya avtal har inte kunnat noteras ännu. Upphandlingar pågår av framförallt underhållsåtgärder som får visa hur marknaden utvecklas när det gäller kostnadsnivåerna.

Investeringar

Investeringar prognos helår 2009

Nämndens prioritering av sina investeringar sker utifrån investeringsprojektens beslutsläge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi.

Av bilaga 2a och 2b framgår de investeringar som kontoret planerar inför 2009. Projekten är prioriterade inom ramen för tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. I huvudsak är samtliga nämndens projekt finansierade.

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade men kan under året behöva omprioriteras p.g.a. förändringar i förutsättningarna som kan uppkomma under året..



| Mnkr | Utgifter | Inkomster | Netto |
|------------------------------|----------|-----------|--------|
| Investeringsplan 2009 | -435,0 | 5,0 | -430,0 |
| Utgifts-/Inkomstförändringar | | | |
| Fördyring | 0,5 | | 0,5 |
| Förskjutningar | 134,6 | -2,0 | 132,6 |
| Nya projekt | -11,5 | - | -11,5 |
| Övrigt | 46,7 | 4,0 | 50,7 |
| Prognos 2009 | 264,7 | 7,0 | -257,7 |

Investeringsutgifterna netto uppgår till 257,7 mnkr, vilket underskrider kommunfullmäktiges budget med 172,3 mnkr. De största posterna som förklarar avvikelserna är förskjutningar av energieffektiviseringar samt investeringar i brandstationerna som är föremål för vidare utredningar.

Medel för tillgänglighetsåtgärder inom ramen för stadens tillgänglighetsprojekt som finansieras via Trafikkontoret uppgår till 5,0 mnkr, en ökning med 4,0 mnkr.

Övriga investeringsbidrag om 2,0 mnkr lämnas av exploateringskontoret och avser strandpaviljong vid Kristineberg i samband med exploatering av området, en förskjutning med 2 mnkr. Exempel på de största investeringarna framgår nedan. För övrigt hänvisas till bilaga 2 a och 2 b.

Genomförandeprojekt

- Upprustning av kök Alstavik 1:1, Långholmen
- Renovering av läsesalongen Skansen 23, Kulturhuset
- Ombyggnad av förskola, Pilträdet 11, Hantverkargatan 2
- Nytt ridhus Ågesta
- Köp av bostadsrätter bl.a.
 - Klassföreståndaren vid Norra Bantorget,
 - Telefonfabriken vid Telefonplan,
 - Arholma 2 (f.d. Åstorp) vid Blåsut
- Byggnation av utbildningslokal åt Restaurangakademien i Slakthusområdet

Planeringsprojekt

- Energieffektiviseringsåtgärder, se vidare nedan under avsnittet större investeringsprojekt
- Åtgärder inom brandstationerna, se vidare nedan under avsnittet större investeringsprojekt
- Om- och tillbyggnad vid Tekniska Nämndhuset, se vidare nedan under avsnittet stora projekt
- Ombyggnad av produktionslokal Kylhuset 16, Slakthusområdet
- Ombyggnad av hissar med anledning av nya myndighetskrav

Kommentarer till större investeringsprojekt prognos T1 2009

Energieffektivisering

Den 3 februari 2009 beslutade fastighetsnämnden att genomföra steg 1 i energieffektiviseringsarbetet enligt konceptet EPC i flera av stadens offentliga byggnader. Några bland dessa är Stadshuset, Kulturhuset, Oscarsteatern och Nobelfabriken. Totalt omfattas 14 fastigheter om cirka 145 000 kvadratmeter av projektet. Kostnaden för åtgärderna beräknas till 84 mnkr och det finns potential att spara ca 30 % av värmeanvändningen i ingående fastigheter. Kommunfullmäktige beräknas före sommaren fatta beslut om genomförande av projektet. För nästa steg i energieffektiviserings-åtgärderna pågår arbetet med att ta fram en plan för hur detta ska genomföras och vilka fastigheter som ska åtgärdas. Totalt beräknas ca 40 mnkr av avsatta investeringsmedel att användas under året. Projekten med energieffektiviseringar fortsätter under 2010 och 2011.

Matstaden – Slakthusområdet

Stockholms stads ambition är att utveckla Globenområdet och delar av Slakthusområdet till ett centrum för upplevelser, nöjen och evenemang. Fastighetskontoret utvecklar delar av Slakthusområdet, kallad Matstaden, till en plats som öppnas upp för allmänhet och besökare. De aktörer som etablerar sig i Matstaden ska bidra till upplevelser, nöjen och evenemang inom begreppet gastronomi. Områdets historia knyter an till den kommande utvecklingen och delar av områdets genuina bebyggelse kommer att behållas när området utvecklas och andra verksamheter etableras.

Målsättningen är att utvecklingen ska bidra till hela Johanneshovs attraktivitet dels för boende i området, dels för stockholmare och tillresta besökare. Oavsett om man är fotbollssupporter, hotellgäst, konsertbesökare eller boende i området kommer det att finnas kvalitativ gastronomi för alla smaker. Viktigt är också att området ger uttryck för Stockholms höga ambitioner när det gäller kunskaper i världsklass. Därför vill staden främja entreprenörskap och nytänkande bland de nya etableringarna.

Tekniska Nämndhuset

Tekniska Nämndhuset är i stort behov av underhåll och modernisering.

Utöver kontorsfunktionerna är bättre konferensanläggning och entréfunktion viktiga förbättringsområden. En omdaning av byggnaden måste dock samtidigt möjliggöra att en fungerande verksamhet kan bedrivas hos de förvaltningar som finns häri. Planering för utveckling av byggnaderna och dess funktioner som är långsiktig och ger en bra helhetslösning ses nu över genom att befintliga planeringsprojekt inriktas mot att finna en logistik som fungerar för projektgenomförande.

Förvärv och försäljning av fastigheter kan bli aktuella i sammanhanget. Kontoret avser att i samråd med berörda förvaltningar återkomma med ett reviderat inriktningsbeslut under hösten 2009.



Skansen 23 - Kulturhuset

- Ny läsesalong

Läsesalongen på plan K1 byggs med en öppen, ljus planlösning, väggar rivs och ersätts av låga barriärer. Vidare skapas en litteratur- och teatersalong med inriktning på scenkonst, dramatik, lyrik men även stockholmslitteratur. Vecko- och dagspress kommer att finnas i både tryckt och digitalt format. På en mindre scen presenteras samtal med skådespelare, regissörer och scenografer i samarbete med bl. a Stadsteatern. Tanken är också att Kulturhusets olika avdelningar ska synas här och ge smakprov på sina verksamheter. Nära entrén planeras ett café. Mitt i lokalen byggs en stor informationsdisk för hela Kulturhuset med Kulturhusshop strax intill.

- Ombyggnation Kontor, Bibliotek 10 – 13 år

Ombyggnationen, som i budgeten tagits upp till 17 mnkr utreds under året till en kostnad av ca 1 mnkr. Hur och när en investering kan genomföras kommer att hanteras efter gjord utredning.

Brandstationerna

I samband med överföringen av brandstationerna till fastighetsnämnden tillkom även ett antal planerade investeringar. Några av dessa investeringar pågick eller var färdiga för genomförandebeslut. För att få optimala lösningar pågår utredningar av vilka investeringar som kan och bör genomföras omgående och vilka andra som behöver omprövas innan beslut fattas. Några av de aktuella projekten presenteras nedan.

- På Ågesta övningsfält ska matsalen byggas till, ett parkeringshus varmbonas samt en yta hårdgöras för en temporär vagnhall som flyttas till Ågesta från Storängsbotten. Bygglov finns. Underlag för genomförandebeslut tas fram under våren.

Dyk- och materieldepån på Ågesta var planerad att flytta till Hägersten vilket skulle medföra en stor ombyggnation av Hägerstens brandstation. Den ombyggnationen avvaktas i väntan på Samverkanscentralen.

- Investeringsprojektet på Brännkyrka brandstation avvaktas tills vidare eftersom en flytt av en hyresgäst från Hägersten inte är aktuell för tillfället. Nya lokaler för den hyresgästen är planerade på Brännkyrka brandstation. Eventuellt blir även dyk- och materieldepån placerad där eftersom det ligger bra till logistiskt sett.
- Vid Katarina brandstation genomförde brand- och räddningsnämnden ett ombyggnadsprojekt. Projektet är slutbesiktigt utan godkänd OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Projektet, som slutförs av fastighetskontoret kommer överskrida budgeten med 300 tkr. Kostnaderna för ventilationsåtgärderna är inte medräknad i dessa kostnader.

- Ombyggnad av Östermalms brandstation har genomförts av brand- och räddningsnämnden. Vid överföringen till fastighetsnämnden var projektet slutbesiktigat. För de återstående arbetena, som inte fanns utrymme för i den beslutade budgeten, har rapporterats ett särskilt ärende till fastighetsnämnden den 14 april 2009 där en överskridande kostnad på 6,6 mnkr är beräknad. Den ökade kostnaden täcks av ökad hyra för Storstockholms brandförsvarsförbund.

Hissar

Kontoret har genomfört en genomgång av kontorets samtliga hissar för att se vilka åtgärder som måste vidtas för att anpassa hissarna till nya myndighetskrav. Åtgärderna ska enligt reglerna vara genomförda senast till 2012. I årets budget har avsatts 19 mnkr för att åtgärda delar av hissbeståndet. Anpassning av övriga hissar kommer att ske under 2010 och 2011.

Nytt ridhus Ågesta

Häststallet och ridhuset på Ågesta gård är ca 60 år gamla. För att klara dagens myndighetskrav har genomförandebeslut fattats och nytt häststall och ridhus kommer att byggas och äldre stall och ridhus rivs. I samband med bygget av stall och ridhus kommer en ny biobränslepanna uppföras som ska förse stall, del av ridhus, bostadsbyggnader och ekonomibygnader med värme. Biobränslepannan kommer att ersätta de befintliga systemen med olja och direktverkande el som är äldre och förbrukade.

Årets beräknade del av kostnaden uppgår till 20 mnkr av totalkostnaden 40 mnkr.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Under årets första månader har flera stora fastighetsförsäljningar genomförts. De flesta av dessa är större gårdar där avtal tecknades under 2008 men slutligt tillträde för nya köpare har skett under årets första månader. Härutöver finns även några mindre fastigheter samt fastigheten Vårdhemmet 2 i Räcksta som sålts till Micasa under våren.

Hitintills har försäljningar genomförts till ett sammanlagt belopp om ca 240 mnkr vilket medfört reavinster uppgående till ca 174 mnkr som redovisats till finansförvaltningen. Prognosen för 2009 års totala fastighetsförsäljningar är ca 500 mnkr med reavinst på ca 350 mnkr. Osäkerheten i omfattningen av försäljningarna är stor så bedömningen är osäker. Flera fastighetsaffärer är under avtalsteckning för beslut men kommer p.g.a. de fastighetsbildningsfrågor och andra utredningsfrågor som berör dessa troligen att kunna slutföras först under 2010.

Marknadssituation och affärsrisk

Den finansiella kris som startade under 2008 tillsammans med den kraftiga nedgången i konjunkturen kommer att ha påverkan på resultatet för 2009. Den verkliga påverkan är dock i dagsläget svår att bedöma. Anledningen är att fastighetsförvaltningen, med långa hyresavtal inte omedelbart påverkas utan framträder mera om nedgången blir långvarig. Vi kommer i efterhand att kunna notera att avtal som har tecknats under den aktuella



perioden påverkar resultatet kommande år, särskilt om vi inte lyckats effektivisera vår verksamhet genom andra och bättre avtal och mindre vakanser.
Den risk som vi ser under 2009 är att kundförluster kan komma att öka vilket vi har under bevakning. Någon märkbar ökning kan inte noteras för närvarande.

Kontorets vakansgrad är för närvarande ca 4,5 procent. I den svagare konjunkturen kan dock förväntas en viss ökning. En del vakanser avser också lokaler som tomställts p.g.a. pågående försäljning.

En påverkan på fastighetspriserna vid försäljningarna kan uppkomma p.g.a. de finansieringssvårigheter som vissa köpare kan ha. I första hand leder detta dock till längre försäljningsprocesser.

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 2009 ligger stort fokus på att upprätta affärsplaner och underhållsplaner för nämndens fastigheter. Försäljningen av de fastigheter som inte är av strategisk betydelse för staden att äga fortsätter under 2009. Hösten 2009 överförs kontorets ekonomiadministration till serviceförvaltningen, där löneadministrationen sedan förra året är placerad.

| KF:s indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|--|------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| Administrationns andel av de totala kostnaderna (alla nämnder) | | | 7,6 % | tas fram 2009 | 2009 |
| ● Uppfylls helt | | | | | |

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

| | | | | | |
|--|--|--|------|-------|------|
| Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder) | | | 0 st | 45 st | 2009 |
| ● Uppfylls helt | | | | | |

Kommentar: Kontorets omfattande kvalitetsarbete pågår, men kontoret anser det vara för tidigt att på något sätt tävla i stadens kvalitetsutmärkelse.

| KF:s indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|---|------------------|---------------|--------|-------------|----------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Andel kvadratmeter som hyrs ut med kallhyra | 12 % | | 12 % | | Tertial 1 2009 |

| | | | | | |
|--|--|--|----|--|------|
| <ul style="list-style-type: none"> □ Kundnöjdhet interna hyresgäster (fastighetsnämnden) ● Uppfylls helt | | | 66 | | 2009 |
|--|--|--|----|--|------|

Kommentar: Mätning sker under hösten 2009. Kontoret räknar med att uppnå årsmålet.

| KF:s aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|--|------------|------------|-----------|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Utarbeta en plan för underhållsbehovet | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |

Kommentar: Arbetet med underhållsplanen pågår. Ett upplägg för hur planen ska förbättras och vara flexibel för förändringar är klar.

| | | | |
|--|------------|------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Tillgängligheten i nämndens lokaler ska förbättras | 2008-01-01 | 2010-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar: Av de riktade tillgänglighetsåtgärderna som kontoret ska genomföra under året, och som omfattar en budget om 5 mnkr, har ett flertal av de 17 åtgärderna påbörjats.

NÄMNDMÅL:

Vi ska öka vår affärsmässighet och effektivitet samt förbättra styrning och uppföljning.

- Uppfylls helt

Kontoret vill skapa förutsättningar för en bättre ekonomisk utveckling och värdetillväxt genom att arbeta fram affärsplaner för alla viktigare fastigheter. Förbättrade resultatmodeller och tydliga och relaterade avkastningskrav nedbrutet per fastighet förbättrar styrning och uppföljningen för alla budgetansvariga.

Kontoret håller på att genomföra en analys av nämndens skogsinnehav i kranskommunerna med fokus på ökad direktavkastning genom effektivare kontroll och styrning, samtidigt som de höga naturvärdena bibehålls.

Som ett led i detta arbete kommer kontoret under året att handla upp nya skogsbruksplaner som ska ligga till grund för ett nytt inriktningsärende för skog- och markskötsel.



Med utgångspunkt i en genomförd analys av skogsinnehavet, nya skogsbruksplaner och ett nytt inriktningsärende kommer en upphandling av skogsskötsel att ske under hösten och vara i drift under januari 2010.

| Nämndens indikatorer | Periodens utfall | Prognos helår | Årsmål | Period |
|---|------------------|---------------|--------|--------|
| Prisavvikelse inom kund- och kontorservice i förhållande till framtaget <input type="checkbox"/> genomsnittspris för likartade tjänster/produkter (maximalt) | | | +/-5 % | 2009 |
| <input type="checkbox"/> Andel positiva resultatnetton ska öka | | | 10 % | 2009 |

| Nämndens aktiviteter | Startdatum | Slutdatum | Avvikelse |
|---|------------|------------|-----------|
| <ul style="list-style-type: none"> Utveckla struktur, form och rutiner för ekonomisk styrning och uppföljning Kommentar: Utveckling av rapporter för ekonomisk uppföljning och styrning pågår med anledning av den genomförda omstruktureringen av förvaltningen. Vidareutveckling kommer att göras bl.a. tillsammans med framtagandet av de affärsplaner som arbetas fram under året. | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| <ul style="list-style-type: none"> Specificera lönsamhetskrav för våra fastighetskategorier och områden Kommentar: Dialog om nämndens avkastningskrav pågår tillsammans med stadsledningskontoret. Nedbrytning av dessa och lämpliga parametrar kommer att tas fram efter sommaren. | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| <ul style="list-style-type: none"> Anpassa ekonomiadministrationen vid övergång till serviceförvaltningen Kommentar: Genomgång av arbetsmoment och rutiner inför överföringen av tjänster som kommer att köpas av Serviceförvaltningen fr.o.m. den 15 september 2009 pågår. | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
| <ul style="list-style-type: none"> Uppgradera fastighetssystemet L.E.B Kommentar: Kontoret ska uppgradera fastighetssystemet L.E.B. från version 3 till version 4. Detta för att dra nytta av de förbättringar som finns i den nya versionen. | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |

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

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| ● Etablera affärsplan för fastigheterna | 2009-01-01 | 2009-12-31 | |
|---|------------|------------|--|

Kommentar: 74 fastigheter har identifierats som objekt för affärsplaner i ett första steg. Av dessa har 25 stycken valts ut som prioriterade. Totalt beräknas cirka 50 fastigheter ha genomgått under året.

Affärsplaner för sex stycken fastigheter är påbörjade, varav en har utvärderats av kontorets ledningsgrupp.

Utveckling av en ekonomisk analysmodell i Excel är påbörjad för att underlätta jämförelser.

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| ◆ Utveckla en strategi för kontorets entreprenadupphandlingar | 2009-06-01 | 2009-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| ◆ Genomföra en översyn av prisbilden hos kund- och kontorservice | 2009-05-08 | 2009-12-31 | |
|---|------------|------------|--|

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 trafikkontorets driftcentral och åtgärdas inom stadens program för skyndsamt klottersanering.

Under första tertialet 2009 har 98 klagomål registrerats, vilket är en stor ökning mot förra året. Många av klagomålen rör affärsförhållandet mellan hyresgästen och fastighetskontoret, exempelvis ändring av arrendevillkor på bl.a. Näslandet samt genomförda eller planerade försäljningar. Klagomålen överlämnas till respektive förvaltare för utredning. Hyrestvister avgörs i arrende- och hyresnämnden. Några av klagomålen föranleder ingen åtgärd alls eftersom det kan röra enskildas åsikter om kontorets verksamhet, vilken är beslutad av nämnd och kommunfullmäktige.

Övrigt

Bilagor

- Bilaga 1 - Resultaträkning T1
- Bilaga 2a - Investeringsutgifter T1
- Bilaga 2b - Investeringsinkomster T1
- Bilaga 3 - Aktivitetsplan för upphandling och konkurrens 2009