



Karin Dyne Wernberg (bokslut), 08-508 270 75  
karin.dyne-wernberg@stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2011-02-15

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

## Verksamhetsberättelse 2010

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse för år 2010.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna verksamhetsberättelsen till kommunfullmäktige.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Thomas Perslund  
Tf förvaltningschef

Karin Dyne-Wernberg  
Avdelningschef

### Sammanfattning

Fastighetskontoret har utifrån stadsledningskontorets anvisningar utarbetat en ekonomisk och verksamhetsmässig verksamhetsberättelse för 2010.

Kontoret har god måloppfyllelse på såväl kommunfullmäktiges inriktnings- och verksamhetsmål som nämndens egna mål.

Ärendet behandlas i förvaltningsgruppen 2011-02-01.

---

#### Bilagor:

- Bilaga 1: Kategoriserad resultaträkning 2010
- Bilaga 2: Balansräkning 2010
- Bilaga 3: Avvikelseanalys resultaträkning 2010
- Bilaga 4a-c: Investeringar
- Bilaga 5: Nyckeltal
- Bilaga 6: Försäljning, köp, övertagande, nerskrivning 2010
- Bilaga 7: Rapportering av intern kontroll 2010



## Sammanfattande analys

Under 2010 har fastighetskontoret fortsatt sitt arbete utifrån kontorets vision ”ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck”.

Fastighetsnämnden har god uppfyllelse på kommunfullmäktiges inriktningsmål, vilket även innebär att kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena har goda utfall.

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

Fastighetskontoret har under 2010 fortsatt arbetet att utveckla servicen gentemot kunder och hyresgäster. I arbetet med att göra Stockholm än mer företagsvänlig har kontoret fortsatt samarbeten kring Brunkebergstorg och Medborgarplatsen. Kontorets gestaltningsprogram för torghandeln har under 2010 utvecklat torghandeln i en positiv riktning. Inom miljöområdet har kontoret förbättrat sig på flera punkter mot 2009. Bland annat har andelen förnyelsebart drivmedel i kontorets fordon ökat med fem procentenheter och elförbrukningen per kvadratmeter har minskat. Utifrån stadens brottsförebyggande program har kontoret arbetat med att göra stadsmiljön tryggare, och vidtagit flera konkreta åtgärder under året.

*”Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras”*

Fastighetskontoret har utvecklat sitt arbete med kvalitet, bland annat genom utbildning i kundvård och bemötande samt genom analys av kundernas behov av service och tjänster samt utveckling därefter. Kontoret har sänkt sjukfrånvaron och ökat NMI (nöjd-medarbetar-index) sedan år 2009. Arbetet med tillgänglighet har fortsatt och under 2010 har ytterligare fem miljoner kronor satsats på tillgänglighetsåtgärder.

*”Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva”.*

Fastighetsnämnden redovisar för 2010 ett bättre resultat än budget. Genom fastighetskontorets intensiva arbete att förbättra lönsamheten för varje enskild byggnad, har driftnettot förbättrats med 3,7 % sedan året dessförinnan. Majoriteten av alla hyresavtal som förhandlas om ger ökad lönsamhet och administrationens andel av de totala kostnaderna ligger lägre än budget. Dock har de administrativa kostnaderna ökat mot 2009, vilket till stor del beror på kostnader av engångskaraktär som belastat 2010.

I verksamhetsplanen för 2010 antogs fem nämndmål för kontoret, utifrån fokusområdena kund, medarbetare, miljö, utveckling och lönsamhet.

Kontorets fem nämndmål för år 2010 har varit:

1. Förbättra servicen och nyttan för våra hyresgäster
2. Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm
3. Minska miljöpåverkan och energieffektivisera våra fastigheter
4. Förtydliga och effektivisera våra arbetsätt, höja kontorets kompetens och skapa en trivsamt arbetsmiljö
5. Öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter

Ett flertal av kontorets planerade aktiviteter har slutförts under året och uppfyllelsen av nämndmål och indikatorer är mestadels god.

#### *Förbättra servicen och nyttan för våra hyresgäster*

Den nöjd-kund-undersökning som gjordes under hösten 2009 har analyserats och åtgärder har planerats och genomförts för att förbättra kontorets service. En viktig del i detta är höjd servicenivå och utbildning för förvaltare och driftpersonal i ”bemötande”. En viktig indikator har varit återrapporteringen av felanmälningar till kund. Här har kontoret ökat från 23 % till 77 % under året. På helårsbasis blir dock utfallet 54 %, och målet om 75 % uppnås inte. Viktig input från kunderna har också erhållits via de fokusgrupper som arrangerats under hösten. Några av kontorets aktiviteter är inte avslutade (dock påbörjade) varför målet som helhet endast ”uppfylls delvis”. Arbetet med att projektera för kundens ”min verksamhets sidor” på Internet ingår i 2011 års verksamhetsplan.

#### *Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm*

Fastighetskontoret driver eller medverkar i ett flertal projekt för att utveckla staden. Några av projekten drivs med andra aktörer, t.ex. andra fastighetsägare, och några drivs i samarbete med hyresgästerna. Exempel på sådana projekt som bedrivits under 2010 är moderniseringen av läsesalongen i Kulturhuset, ombyggnad av Klarascenen vid Stadsteatern och nybyggnation av strandpaviljong i Kristineberg. Dessutom har arbete påbörjats för att planera för bland annat utveckling av gasklockorna i Värtahamnen till kulturcentra och för en ny Samverkanscentral. Både indikatorer och aktiviteter har mycket god uppfyllelse, och målet ”uppfylls helt”.

#### *Minska miljöpåverkan och energieffektivisera våra fastigheter*

Kontoret har påbörjat sitt arbete utifrån den strategi för energieffektivisering som antogs av fastighetsnämnden under hösten 2009. En av insatserna i kontorets strategi för energieffektivisering är ”energiprojekt 2010-2013”. Under året har ett antal mindre konverteringar från olja till bergvärmepump genomförts. En omfattande utbildning av kontorets fastighetstekniker genomfördes under våren, utbildningen gav fastighetsteknikerna kunskap i driftoptimering och



energiuppföljning och är ett viktigt steg för att bibehålla energibesparingar efter genomförande av energieffektiva investeringar. Då energiprojektet försenats och få fysiska åtgärder genomförts under 2010 bedöms måluppfyllelsen till ”uppfylls delvis”.

*Förtydliga och effektivisera våra arbetsätt, höja kontorets kompetens och skapa en trivsam arbetsmiljö*

Kontoret har genomfört flera insatser för att förbättra arbetsmiljön, bland annat utvecklade insatser för trivsel och friskvård samt utbildningsplanering och utbildningsinsatser. Kontoret har länge haft en låg sjukfrånvaro. I huvudsak består sjukfrånvaron av korttidsfrånvaro. En av indikatorerna har inte kunnat genomföras, men sammantaget med att samtliga aktiviteter är genomförda och i övrigt god måluppfyllelse på indikatorerna, bedöms den totala måluppfyllelsen som ”uppfylls helt”.

*Öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter*

I budget för 2010 fick fastighetsnämnden ett ökat avkastningskrav vilket ställde stora krav på fastighetskontoret. Trots att förutsättningarna för snabba förändringar i fastighetsverksamheten är begränsade, kunde nämnden leverera den avkastning som ålagts. Kontoret har också lyckats öka intäkterna på en stor del av alla ny- eller omförhandlade hyreskontrakt. Det ekonomiska resultatet för 2010 blev totalt sett bättre än budget för året. Nämndmålet bedöms som ”uppfylls helt”.

Nämndens prioriteringar av investeringar har skett utifrån investeringsprojektens beslutsläge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi. Utöver den investeringsram som är utgångspunkt från kommunfullmäktige har även, enligt budgetdirektiven, tagits fram ett antal stora investeringar inom speciellt utpekade områden. Dessa investeringar ligger utanför den normala investeringsramen. Projekten är prioriterade inom ramen för tillgängliga investeringsmedel. I huvudsak är samtliga nämndens projekt finansierade genom den avkastning de ger. Investeringsprognosen för året är att beviljad investeringsram kommer att förbrukas.

### Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden ska inom sitt område förvalta stadens förvaltningsbyggnader, kommersiella byggnader och kulturbyggnader belägna inom stadens gränser. I förvaltningen ingår att handha upplåtelser med hyresrätter, arrenderätter samt servitutsfrågor. Nämnden ska också förvalta stadens fastigheter utanför stadens gränser. I förvaltningen ingår också att ansvara för upplåtelser med utnyttjanderätt, förutom tomträtt samt servitutsfrågor. Nämnden ska förvärva, överlåta samt förvalta stadens bostadsrätter. Det ingår att upplåta bostadsrätter med hyresrätt. Fastighetsnämnden handhar också frågor om förvärv och överlåtelse av fastigheter.



### **Nämndens arbete under året**

Nämnden har haft 11 ordinarie sammanträden och ett extra sammanträde under året 2010.

Sammansättningen under perioden 1 januari 2010 till den 31 december 2010 har varit följande:

Ordförande Kristina Alvendal (M) (t.o.m. 2010-10-31)

Vice ordförande Martin Michel (MP)

### **Ledamöter**

Yvonne Fernell-Ingelström (M)

Ingvar Snees (M)

Lennart Jansson (M)

Luke Cook (M)

Camilla Lindberg (M)

Per Altenberg (FP)

Bengt Sandberg (S)

Rana Carlstedt (S)

Karin Falk (S)

Sune Gidgård (S)

Mattias Ericson (V)

### **Ersättare**

Mikael Eriksson (M)

Victor Wennerholm (M)

Carina Klevenvall (M)

Sten-Åke Larsson (M)

Kristoffer von Beetzen (M)

Daniel Forslund (FP)

Lars Wyke (KD)

Helene Lilja (S)

Nicklas Nilsson (S)

Gunnel Färm (S)

Ulf Holmlund (S)

Yildiz Kafkas (MP)

Åke Mezán (V) (t.o.m. 2010-02-28)

Maj-Len Eklund (V) (fr.o.m. 2010-03-01)

Förutom sedvanliga ekonomiska ärenden har nämnden besvarat remisser, skrivelser och har godkänt lägesrapporter vid till exempel ombyggnationer. Nämnden har tecknat markanvisningsavtal och ändringsavtal för tidigare försäljningar.



Fastighetsnämnden har under året beslutat bland annat om förberedelser för upphandling samt lokalisering av samverkanscentral. Nämnden har fattat beslut om upprustning och utveckling av Bellevueparken. Nämnden har ändrat de lokala ordningsföreskrifterna för torghandel i Stockholms kommun. Den har också fattat beslut om energieffektivisering.

Nämnden har under året beslutat om försäljning av fastigheter utom och inom kommungränsen. Bland annat Lindholmens gård, Lappdal gård, Husa gård, Ansgars - Lundby och del av Ansgars - Östra och Lövsättra i Vallentuna kommun. Försäljning har skett av Eketorp i Haninge kommun, fastigheten Lissma i Huddinge kommun samt Malmsjö i Botkyrka kommun. Inom kommunen har nämnden bland annat sålt fastigheten Branddörren 2 (Högdalens skola) och Farsta strand 2:5 i Farsta strand. Fastigheten Närke 6 på Södermalm har sålts för konvertering till bostäder.

Fastighetsnämnden har beslutat om ombyggnad av Pilträdet 11 och Serafimergränd 1 till förskola, om- och tillbyggnad av fastigheten Ågesta 2:11 till utbildnings- och övningsanläggning och ombyggnad av Östermalms brandstation, fastigheten Ripan 8. Nämnden har också beslutat om renovering och ombyggnad av fastigheten Beridarebanan 10, Hötorgshallen.

Nämnden har också beslutat om ombyggnad av häststall och ridhus samt installation av biobränslepanna på Ågesta gård samt om överföring av fastigheten Ormen 9, Peter Myndes Backe på Södermalm, fem fritidshus längst Vårbackavägen i Skärholmen och fastigheten Brandstegen 1, Bäckavägen 1 i Midsommarkransen till exploateringsnämnden samt beslutat om överföring av garage, bl.a. Konserthusgaraget på Sveavägen och Slottsbacksgaraget på Slottsbacken, till Stockholm Stads Parkerings AB.

Fastigheten Lehusen vid Fatburs Kvarnsgatan har överförts från Stockholms Stads Parkerings AB till fastighetsnämnden och nämnden har även förvärvat bostadsrätter för gruppboende inom fastigheten Skagafjord 1.

Handikapprådet vid fastighetsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden

I staden verkar 28 handikappföreningar. Genom handikappråden kanaliseras värdefull kunskap och erfarenhet från dessa föreningar till stadens verksamhet. Det gemensamma handikapprådet vid fastighetsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

#### **Förtroendevalda**

Stefan Mattsson, SRF-SRF Stockholms stad *Ordförande*

Britt-Marie Karlsson, HSO/FEB *Vice ordförande*

(Elöverkänsligas förening i Stockholms län)

Britt-Inger Stjernström, HSO/R – Reumatikerföreningen Stockholm

Seppo Mälkki, RSMH-RSMH Stockholms läns distrikt



(Riksförbundet för social och mental hälsa)

Leenu Hernejärvi, HSO/Astma – Astma- och allergiföreningen i Stockholm

Pelle Kanbjer, SDF – Stockholms dövas förening

Sebastian Nikula, DHR – De handikappades riksförbund (*del av året*)

Ann Louise Larsson Kapp, DHR – De handikappades riksförbund (*del av året*)

Det gemensamma handikapprådet vid fastighetsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden har under 2010 hållit sex sammanträden. På rådets sammanträden har frågor avseende tillgänglighet inom båda nämndernas verksamhetsområden behandlats.

Därutöver har rådet träffat miljö- och hälsoskyddsnämnden respektive fastighetsnämnden i samband med nämndernas sammanträde.

Handikapprådets verksamhet under året har innefattat ett givande samarbete med kontoret i samband med beredning av ärenden samt projektering av större projekt, exempelvis ombyggnation och renovering av Hötorgshallen. Rådet och kontoret har i samband med möten och kontakter mellan kontoret och rådet utväxlat kunskap och förståelse för såväl verksamheten i sig som tillgänglighetsaspekten inom verksamheten.



## Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

### KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

Fastighetskontoret har tillsammans med hyresgästerna arbetat med ett flertal projekt som har till syfte att bidra till en växande och attraktiv storstad. Bland annat har kontoret moderniserat läsesalongen i Kulturhuset och Klarascenen vid Stadsteatern samt byggt en parklek och restaurang i Kristineberg. Fastighetskontoret har även deltagit i arbetet med utformningen av en ny samverkanscentral, samt genomfört ett gestaltungsprogram för torghandeln. Efter en olycka i Katarinagaraget under våren pågår en säkerhetsinventering och åtgärder för att minimera risken för liknande olyckor i och vid kontorets anläggningar.

### KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

#### **1.1 Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad**

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret har del i stadens strävan att utveckla staden och främja näringsverksamheten. Som exempel kan nämnas saluhallarna, Slakthusområdet och torghandeln. Kontoret har under året deltagit i ett samarbete med fastighetsägarna runt Brunkebergstorg och andra förvaltningar i staden för att gemensamt utveckla och skapa aktiviteter på och omkring torget. Utredningsuppdraget har slutredovisats och trafikkontoret har nu huvudansvaret för utvecklingen av torget. Samarbetet har bland annat resulterat i att stadsbyggnadsnämnden påbörjat arbetet med detaljplaner för tillbyggnad av fastighetskontorets, Stena Fastigheters och Fastighetsverkets byggnader vid Brunkebergstorg.

Liknande projekt där kontoret deltagit i samarbete med andra fastighetsägare är samarbetet runt Medborgarplatsen där trygghetsaspekten har en central roll. Kontoret har medverkat, tillsammans med kulturförvaltningen, Södermalms stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, och Polisen i en styrgrupp för Medborgarplatsens utveckling. Trafikkontoret har varit sammankallande i gruppen.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder)	33,93 %	30 %	33 %	2010



**NÄMNDMÅL:****Förbättra servicen och nyttan för våra hyresgäster.**

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontoret ska ha en hög servicegrad och ge en bra service åt kunderna. Under året deltog förvaltarna och fastighetsteknikerna i en utbildning i "bemötande". Utbildningen tog bland annat upp kundernas förväntningar och hur vi ska hantera dessa.

Som ett led i att förbättra tillgänglighetsarbetet har frågorna som avser "enkelt avhjälpna hinder" tagits med i den pågående underhållsplaneringen.

Kontoret har också påbörjat en stor del av de tillgänglighetsåtgärder som finansieras genom trafikkontoret, bland annat handikappanpassning av ett antal parklekar.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
■ Andel återrapporterade felanmälningar till kund	54	75 %	2010
Kommentar: Kontoret har arbetat hårt med frågan under året. Både egen driftpersonal och entreprenörer har utbildats. För första halvåret 2010 var utfallet endast 23 %, vilket ställde krav på att kontoret fortsatte med utbildning och rutiner för att förbättra återrapporteringen. För andra halvåret 2010 blev därför återrapporteringen 77 %, vilket är över nämndens målsättning. Eftersom det dock är helårsresultatet som räknas blir det sammantagna resultatet 54 %.			
● Antal dokumenterade kundvårdande insatser (per kund) med kontorets viktigaste kunder	2	2 st	2010



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
Antal nya insatser/tjänster till kundens nytta	3	3 st	2010

Kommentar:

Kontorets felanmälan, som tidigare hanterades av växeln vid Tekniska nämndhuset, har under våren 2010 integrerats med kontorets kundmottagning. Kundmottagningen är placerad i nära anslutning till driftenheten och på så sätt ökar närheten mellan den enhet som åtgärdar felen och hyresgästerna.

I april lanserades ett formulär på kontorets webbplats för intresseanmälan av att hyra fasta torgplatser.

Kontoret har under hösten 2010 arbetat med att ta fram ett informationspaket till hyresgästerna i syfte att informera om olika frågor som är av intresse för hyresgästerna.

Ett urval av hyresgästerna bjöds under hösten in till separata fokusgrupper för att på så sätt få en fördjupad diskussion kring den service kontoret levererar. Utgångspunkten för diskussionerna är den undersökning enligt NKI (Nöjd-Kund-Index) som kontoret genomförde hösten 2009.

---

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Genomföra kundaktiviteter med våra viktigaste kunder	2010-05-01	2010-12-31	

Kommentar:

Arbete har pågått med att planera kundaktiviteter, bland annat har torghandlarna bjudits in och deltagit i en gemensam resa till Helsingfors.

---

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Genomföra möten (fokusgrupper) med våra viktigaste kunder	2010-05-01	2010-12-31	
<p>Kommentar: Under november månad genomförde fastighetskontoret en kvalitetsmätning i form av fokusgrupper med ett urval av kontorets kunder. Syftet var att få till en mer fördjupad diskussion kring de förbättringsområden som identifierades i samband med nöjd-kundundersökningen 2009. Fem fokusgrupper genomfördes i samarbete med extern konsult. Varje fokusgrupp diskuterade framför allt följande tre viktiga förbättringsområden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- drift/felanmälan</li> <li>- förvaltning och fördjupad dialog</li> <li>- ansvarsfördelning/tydlighet</li> </ul> <p>Många synpunkter framfördes vid fokusgrupperna och kontoret kommer nu att analysera resultatet från kvalitetsmätningen och ta fram en åtgärdsplan för 2011.</p>			
<input checked="" type="checkbox"/> Genomföra åtgärder utifrån 2009 års NKI-undersökning	2010-05-01	2010-12-31	
<p>Kommentar: Kontoret har främst arbetat med följande förbättringar. Återrapportering; kurs i bemötande och uppföljning har arrangerats för förvaltare och fastighetstekniker. Önskemål från kund om mer delaktighet i underhållsplanering; åtgärder har vidtagits för att involvera hyresgästerna i underhållsmöten där underhållsplaneringen diskuteras. Otydlig rollfördelning på kontoret; informationsåtgärder har genomförts för att kunden lättare ska veta vart man vänder sig i vilka ärenden.</p>			
<input type="checkbox"/> Projektera för kundens "min verksamhets sidor" på nätet inkl. webbaserad felanmälan.	2010-06-01	2010-12-31	
<p>Kommentar: Aktiviteten har inte kunnat startats på grund av överföringen till gemensam service IT under hösten 2010. Aktiviteten är viktig och kommer att vara värdefull för kontorets kunder. Därför är den överförd för genomförande till 2011 års verksamhetsplan.</p>			



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

- |  |            |            |  |
|--|------------|------------|--|
| ■ Ta fram informationspaket för våra hyresgäster | 2010-05-15 | 2010-12-31 |  |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Kontoret har påbörjat ett arbete med att ta fram ett baspaket med information till kontorets kunder om fastighetskontorets organisation och vart man vänder sig i olika frågor, om riktlinjer och säkerhetsfrågor, om fastigheten och lokalerna kunden hyr, om hur ansvarsfördelning mellan kunden och fastighetskontoret ser ut med mera. Delar av informationen kommer även att finnas tillgänglig för kunden på kontorets externa webbplats. Informationspaketet kommer att färdigställas under 2011.

- |   |            |            |  |
|---|------------|------------|--|
| ■ Utveckla informationen på kontorets externa webbplats | 2010-03-09 | 2010-12-31 |  |
|---|------------|------------|--|

Kommentar:

Kontoret arbetar kontinuerligt med att förbättra det redaktionella innehållet på kontorets externa webbplats. Fokus ligger på kundrelaterad information och på att informera om aktuella utvecklings- och byggprojekt. Information om lediga lokaler uppdateras kontinuerligt och intresserade har nu möjlighet att via webben anmäla intresse för att hyra fast torgplats. Under året lanserade kontoret även ett webbformulär för felanmälan. För större projekt, exempelvis samverkanscentralen, har separata slashadresser skapats. Kontoret har under året deltagit i ett projekt för att förbättra informationen på stockholm.se till stadens företagare. En helt ny webbplats för företagare lanserades under hösten.

**NÄMNDMÅL:**

**Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm.**

● Uppfylls helt

Med utgångspunkt från Stadens Vision 2030 – Ett Stockholm i världsklass medverkar fastighetskontoret i utvecklingen och förnyelsen av vår huvudstad.

Genom samarbete med andra fastighetsägare och aktörer tar kontoret ett bättre helhetsgrepp kring områden i stadsbilden, exempelvis kring våra saluhallar och torg. Som ett led i denna utveckling har kontoret påbörjat projektering av en större upprustning av Hötorgshallen, som i gatuplanet sammanbinds till Hötorgets affärsstråk. Samtidigt har kontoret inlett en utredning kring utvecklingen av Östermalmshallen.

Fastighetskontoret driver ett unikt fastighetsprojekt som syftar till att samlokalisera Trafik Stockholm, Storstockholms Brandförsvär, SOS Alarm, Stockholms stads Driftcentral och eventuellt tillkommande parter till en gemensam samverkanscentral som ska ägas av fastighetsnämnden.

Fastighetskontoret ansvarar tillsammans med exploateringskontoret för utvecklingen av gasverksområdet där ett nytt kulturkluster skapas. En större scen planeras i en av gasklockorna med tillhörande produktionslokaler och möjlighet att bland annat ta emot internationella gästspel.

Vid projektering, ombyggnation och lokalanpassning tar kontoret hänsyn till barns behov och rättigheter i frågor som rör deras miljöer, i enlighet med stadens program "Kultur i ögonhöjd", såväl som till tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

I syfte att skapa nya bostäder i Stockholm har kontoret under våren genomfört två strategiska fastighetsförsäljningar.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
● Antal initierade samarbetsprojekt till nytta för Stockholms utveckling	3	3 st	2010
◆ Antal inventerade kunder/verksamheter i säkerhetsanalys	9	10	2010

Kommentar:

I samarbete med olika aktörer medverkar kontoret i projekt som utvecklar Stockholm. Exempel på detta är Samverkanscentralen och gasklockorna i Värtahamnen.

Kommentar:

Kontoret har analyserat kundernas lokaler och/eller verksamheter för att identifiera förbättringsområden ur ett säkerhetsperspektiv.



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
----------------------	------------------	--------	--------

<ul style="list-style-type: none"> <li>● Antal utvecklingsprojekt som leder till nya bostäder</li> </ul>	3	3 st	2010
--	---	------	------

Kommentar:

Tre projekt under året; parkleken Nederbörden 1 (Skarpnäck), Närke 6 (Södermalm) och Branddörren (Högdalen).

<ul style="list-style-type: none"> <li>● Antal utvecklingsprojekt som leder till ökad lönsamhet</li> </ul>	3	3 st	2010
--	---	------	------

Kommentar:

Som exempel kan nämnas ombyggnation av Hötorgshallen samt genomförandebeslut av energieffektiviseringar.

<ul style="list-style-type: none"> <li>● Antal vidtagna åtgärder för att öka tryggheten och säkerheten vid kontorets fastigheter</li> </ul>	5	5	2010
---	---	---	------

Kommentar:

Kontoret arbetar exempelvis med trygghetsåtgärder såsom förbättrad belysning, till exempel kring Stadsmuseet på Södermalm och kvarteret Glasbruket på Kungsholmen. Säkerhetsåtgärder har vidtagits vid bland annat Kulturhuset, Sturehofs slott samt för en kvinnojour på Södermalm.

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

<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Aktivt arbeta för ökad trygghet och säkerhet vid kontorets fastigheter</li> </ul>	2010-05-01	2010-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar:

Kontoret driver på olika nivåer ett aktivt arbete för att öka säkerheten och tryggheten vid kontorets fastigheter. Det omfattar både utanför och inne i byggnaderna. Säkerhetsfrågor har diskuterats särskilt med flera hyresgäster. Exempel på åtgärder kan vara förbättrad utomhusbelysning, utökat skalskydd och röjning av buskar och buskage.

<ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Fördjupa samarbete kring salutorg med omnejd</li> </ul>	2010-01-11	2010-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar:

Tillsammans med torghandlarna har kontoret tagit fram förslag till gestaltningsprogram för torghandeln i Stockholm. Frågor för en framtida utveckling är ordning och reda, sophantering samt miljö och energi. Dialog förs med trafikkontoret, miljöförvaltningen, Stockholms stadsmuseum, Skönhetsrådet och fastighetsnämndens handikappsråd. Möten har hållits med fastighetsägare och trafikkontoret rörande Norrmalmstorg och Farsta Torg.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Genomföra säkerhetsanalys/inventering och ta fram förslag till åtgärder hos <input checked="" type="checkbox"/> hyresgäster med känslig eller utsatt verksamhet	2010-05-01	2010-12-31	
Kommentar: Kontoret har fortsatt arbetet att inventera känsliga byggnader/verksamheter utifrån ett säkerhetsperspektiv. Syftet är att i samråd med hyresgästen förebygga oönskade händelser. Det kan vara brottsliga händelser och infrastrukturella eller naturmässiga störningar (t.ex. elavbrott, översvämning osv). I arbetet ingår även att ta ställning till om information kring aktuell lokal/byggnad behöver skyddas. Kontoret har också på uppdrag av stadsledningskontoret genomfört en så kallad "säkerhetsanalys" som också den belyser skyddsvärda objekt inom fastighetsbeståndet, samt förbättringsåtgärder för att öka säkerheten.			
<input checked="" type="checkbox"/> Identifiera och utveckla fastigheter för kommande bostadsprojekt	2010-04-07	2010-12-31	
Kommentar: Tre stycken fastigheter har identifierats och utvecklats för att bli bostadsprojekt. Fastigheten Närke 5 på Södermalm, fastigheten Branddörren 2 i Högdalens centrum och fastigheten Nordens Vänner 3 i Bredäng.			



**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

**1.2 Jobb istället för bidrag**

● Uppfylls helt

Kontoret erbjuder sommarjobb till skolungdomar och deltar vid arbetsmarknadsdagar vid universitet/högskolor för att erbjuda högskolestuderande praktikplatser och möjlighet att skriva examensarbeten.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de ● aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder/bolag)	2 st	2 st	1 400 st	Verksamhetsberättelse 2010
Antal ungdomar som ● fått sommarjobb i stadens regi	12 st	5 st	3000 st	2010



**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

**1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas**

● Uppfylls helt

Kontorets prognos för helåret är att kommunfullmäktiges mål uppfylls då 8 av 12 indikatorer är uppfyllda. Användningen av köpt energi för fastighetsdrift har minskat något jämfört med 2009 trots att kostnaderna för energi ökat.

Fastighetskontoret har under perioden genomfört en mängd aktiviteter som bidragit till att uppfylla kommunfullmäktiges mål, indikatorer och aktiviteter samt Stockholms stads miljöprogram. Utöver de i verksamhetsplanen av kommunfullmäktige beslutade indikatorer och aktiviteter har kontoret även genomfört en mängd andra aktiviteter som bidrar till uppfyllande av stadens miljöprogram.

Kontoret har undersökt hyresgästernas avfallshantering med syfte att öka sorteringsgraden och utsortering av matavfall. De åtgärder som kontoret utfört sedan tidigare i avfallsutrymmet i Östermalmshallen har följts upp. Bland annat har kostnaderna för avfallshanteringen minskat med 28 % och sorteringsgraden ökat med 18 % till 65 %. Inventering av avfallshanteringen i Kulturhuset/Stadsteatern har också genomförts, där ligger sorteringsgraden idag på 26 %. Åtgärder för att öka källsorteringen i Kulturhuset/Stadsteatern kommer att genomföras under 2011.

Kontoret har tillsammans med andra kommunala fastighetsägare i Stockholm påbörjat ett projekt för att fasa ut miljö- och hälsostörande driftkemikalier. Ett tiotal kemiska produkter som ofta används ska fasas ut och alternativa produkter har testats med varierande resultat.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Andel av stadens fordon som använder dubbade däck, exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	0 %	0 %	0%	2010
● Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder/bolag)	100 %	100 %	100 %	2010



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

**Kommentar:**

Kontorets medarbetare sorterar ut papper, kartong, batterier, metall, glas, hushållssopor och elektronik. Sorteringsgraden går inte att följa upp då flera fraktioner fraktas till grannfastighetens system för källsortering innan borttransport.

Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag)	86 %	85 %	85 %	Verksamhetsberättelse 2010
--	------	------	------	----------------------------

**Kommentar:**

I början av året upprättades en förteckning över totala antalet gasstationer och denna kommunicerades ut till kontorets driftpersonal som använder de gasdrivna fordonen.

Andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten	84 %	70 %	65%	2010
--	------	------	-----	------

Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	100 %	100 %	100 %	Verksamhetsberättelse 2010
---	-------	-------	-------	----------------------------

**Kommentar:**

Av kontorets 14 miljöfordon drivs de 9 fordonen vid kontorets driftenhet med gas. Övriga fem bilar är så kallade hybrider och de drivs med bensin och el. Kontoret leasar också ett specialfordon för transport i skogsterräng, detta fordon drivs med diesel och betraktas som ett specialfordon varför det inte ingår i statistiken för denna indikator.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och <ul style="list-style-type: none"> <li>● städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår (alla nämnder)</li> </ul>	100 %	100 %	tas fram av nämnden	2010
Kommentar: Kontoret kan inte påverka detta fullt ut då viss del av upphandlingarna sker centralt i staden. I de fall kontoret genomför upphandling ställs krav för att undvika miljö- och/eller hälsoskadliga ämnen.				
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Elförbrukning (alla nämnder/bolag)</li> </ul>	59 500 000 kWh	55 000 000 kWh	minska	2010
Kommentar: Uppgift om total elanvändning säger inget om huruvida elanvändningen ökat eller minskat i fastighetsbeståndet eftersom uppgiften inte är relaterad till en yta. Den mängd el kontoret köper har ökat något jämfört med 2009, vilket beror på att hyresgästernas förbrukning av verksamhetsel ökat med 29 %. Den verksamhetsanknutna elanvändningen kan fastighetskontoret inte påverka. Den yta som försörjs med el har också ökat från 550 500 kvm till 556 500 kvm. Kontoret kommer under 2011 se över möjligheten att separera verksamhetsel från fastighetsel i större utsträckning.				
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Elförbrukning per kvadratmeter</li> </ul>	107 kwh/kvm	108 kwh/kvm	tas fram	2010



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

Kommentar:

För att bidra till att uppfylla stadens och Sveriges klimatmål har fastighetskontoret upprättat en strategi för energieffektivisering. Strategin som antogs av fastighetsnämnden i oktober 2009 beskriver vilka insatser som krävs för att kontoret till utgången av 2015 ska minska utsläppen av koldioxid med 12,5 %. Detta motsvarar cirka 3 300 ton koldioxid. En av insatserna i fastighetskontorets strategi för energieffektivisering är "Energiprojekt 2010-2013". Det handlar om att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Cirka 80 fastigheter motsvarande ca 400 000 kvadratmeter (kvm) kommer att omfattas av energiprojektet.

---

**NÄMNDMÅL:**

**Minska miljöpåverkan och energieffektivisera våra fastigheter.**

◆ Uppfylls delvis

Förutom av nämnden beslutade miljömål, miljöindikatorer och miljöaktiviteter i verksamhetsplanen för 2010 arbetar kontoret även med att uppfylla den av kontoret antagna miljöinriktningen som bygger på Stockholms stads miljöprogram. Kontoret arbetar också löpande för att uppfylla myndighetskrav. Nämndmålet uppfylls delvis då två av nämndens fyra indikatorer uppfyllts. Dock har flera aktiviteter genomförts och arbetet med att minska miljöpåverkan och energieffektivisera fastigheterna har startats upp och är på god väg.

Under 2010 har kontoret genomfört en utredning av hur rutiner för miljöstyrning efterlevs i de byggprojekt som bedrivs. För att uppfylla kontorets målsättning att i större utsträckning testa ny energieffektiv teknik har kontoret deltagit i ett pilotprojekt som handlar om att stärka legionellskyddet i fastigheterna samtidigt som tappvattentemperaturen sänks och energianvändningen i fastigheterna minskar. I pilotprojektet har även andra stora fastighetsägare i Sverige, KTH, Smittskyddsinstitutet och Boverket deltagit.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
----------------------	------------------	--------	--------

■ Andel av kontorets hyresgäster som har erbjudits information om energibesparing	0 %	100 %	2010
---	-----	-------	------

Kommentar:

Kontoret har för avsikt att informera hyresgästerna om hur de kan spara energi i samband med att kontoret genomför energieffektiva åtgärder i fastigheterna. Då kontorets energiprojekt 2010-2013 precis startat har få fysiska energiåtgärder hunnit genomföras under 2010, därför har även informationen till hyresgästerna uteblivit.

● Andel avfall i byggprojekt som sorteras ut för återvinning	97	75 %	2010
--	----	------	------

Kommentar:

Under 2010 har miljörevision genomförts i två av de ombyggnadsprojekt som kontoret bedriver. Bland annat kontrollerades avfallshantering på plats och i bägge projekten sorterades avfallet. Kontoret har begärt in avfallsstatistik efter genomförande för att följa upp sorteringsgraden. Avfallsstatistik har även överlämnats efter om- och nybyggnad av Ågesta ridhus. Totalt har 434 ton avfall genererats i de tre projekt som följts upp. Ca 97 % av avfallet sorterades ut för återvinning. Anledningen till den höga sorteringsgraden är den stora mängd betong som sorterades ut separat efter rivning av gamla ridhuset i Ågesta.



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
----------------------	------------------	--------	--------

■ Andel felanmälningar gällande inomhusmiljön ska minska mot 2008	27	-5 %	2010
---	----	------	------

Kommentar:

Andelen felanmälningar avseende inomhusmiljö står för 15 % av det totala antalet felanmälningar. Felanmälningarna handlar om vattenläckage, fuktskador, dålig lukt, dålig luft, för låga/höga inomhustemperaturer mm. Ökningen beror bland annat på att kontoret arbetat för att fler ärenden ska rapporteras i ärendehanteringssystemet, detta bidrar till att fler felanmälningar registreras. Att inte felanmälningar avseende inomhusmiljö minskat beror även på att kontorets energiprojekt fördröjts och att arbetet med driftoptimering inte startat upp.

● Utsläpp av koldioxid jämfört med 2008	-5 %	-5 %	2010
---	------	------	------

Kommentar:

Efter normalårskorrigerering av värmeanvändningen samt exkludering av de undermätare kontoret har för verksamhetsel har kontorets användning av köpt energi för fastighetsdrift minskat med 5 % från 2009 till 2010.

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

■ Fasa ut glödlampor till förmån för mindre energikrävande ljuskällor	2010-04-20	2010-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Kontoret har arbetat med projekt för att byta ut glödlampor, främst till lågenergilampor, men kontoret testat också ny energieffektiv teknik såsom lysdioder i bland annat Stadshuset och Kulturhuset.

■ Implementera kontorets miljöinriktning samt miljö- och energiledningsrutiner	2010-04-20	2010-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar:

Under 2010 har personalen informerats om efterlevnaden av kontorets antagna miljöinriktning vid två tillfällen, dels på fredagsmöte och dels på avdelnings-/enhetsmöte. På avdelnings-/enhetsmötena diskuterades hur miljömålen skulle kunna brytas ned på avdelnings-/enhetsnivå för att på ett bättre sätt förankra och implementera miljöinriktningen hos alla anställda. Under 2011 ska arbete med att implementera miljö- och energiledningsrutiner i berörda processer påbörjas. Fokus kommer att ligga på de processer med störst miljöpåverkan.

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

- |  |            |            |  |
|--|------------|------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Införa en avtalsklausul om källsortering i alla byggentreprenadsavtal. | 2010-08-01 | 2010-12-31 |  |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Kontoret deltar i nätverket för byggd miljö tillsammans med andra stora offentliga fastighetsägare i Sverige. I nätverket pågår bland annat diskussioner kring miljökrav som ställs i byggprojekt och konsekvenserna av om dessa inte efterlevs. Inga andra offentliga fastighetsägare har ställt miljökrav kopplat till bonus eller viten. Fastighetskontoret har inte formulerat och infört någon avtalsklausul om källsortering i byggentreprenadsavtal under 2010 men krav avseende källsortering på plats i byggprojekt finns infört sedan tidigare.

- |  |            |            |  |
|--|------------|------------|--|
| <input type="checkbox"/> Ta fram broschyr med tips om energibesparing som skickas till samtliga hyresgäster. | 2010-06-01 | 2010-12-31 |  |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Under 2010 har kontoret upprättat energispartips för de kontorshyresgäster fastighetskontoret har och en färdig broschyr kommer att finnas framme under våren 2011.

- |  |            |            |  |
|--|------------|------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Utredda system för lättillgänglig energistatistik. | 2010-01-01 | 2010-12-31 |  |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Kontoret har utrett olika system för energiuppföljning och kommit fram till att en anpassning av kontorets fastighetssystem L.E.B. är det mest optimala. Kontoret har tillsammans med föreningen för förvaltningsinformation, energileverantören Fortum, fastighetssystemet L.E.B. samt ett antal andra systemleverantörer påbörjat ett arbete för att enas om en gemensam standard för export av energidata.

- |  |            |            |  |
|--|------------|------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Utveckla användandet av lysdioder som ljuskälla. | 2010-04-07 | 2010-12-31 |  |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Kontoret har sedan 2008 arbetat med att testa lysdioder (LED) för belysning med goda resultat. Kontoret följer utvecklingen och har bland annat genomfört ett studiebesök hos en återförsäljare av lysdiodarmaturer och LED-lampor för olika tillämpningsområden. Under 2010 har flera utrymmen i Stadshuset konverterats till lysdioder, bland annat Prinsens galleri där alla glödlampor blivit ersatta med klara LED-lampor i kristallkronor och vägglampetter.



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



**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

**1.7 Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad**

● Uppfylles helt

Fastighetskontoret har fortsatt sitt arbete med att förbättra miljöerna kring kontorets fastigheter. En del arbete sker i samarbete med hyresgäster och andra aktörer, t.ex. företagareföreningar eller hyresvärdar. Klotter tas bort skyndsamt.

I enlighet med uppdrag från kommunfullmäktige har kontoret utarbetat två indikatorer och två aktiviteter utifrån stadens brottsförebyggande program.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<p>Andel anställda som känner till det förebyggande säkerhetsarbetet.</p>	54,55 %	75 %	öka	2010
<p>Antalet särskilt prioriterade incidenter, olyckor och effekter av inträffade händelser som identifierats i risk- och sårbarhetsanalysen.</p>	2 st	1 st	Tas fram 2010	2010

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<p>Rutiner för hur incidentrapporteringen ska utföras i verksamheten ska utarbetas.</p>	2010-01-01	2010-12-31	

**Kommentar:**

I samband med höstens övergång till ett nytt rapporteringssystem för incidenter (RISK) påbörjades processen att arbeta mer aktivt med incidentrapportering. Arbetet är dock inte klart, och kommunikationsinsatser kommer att genomföras under 2011.

<p>Utbeta uppföljningsbara aktiviteter och indikatorer utifrån stadens brottsförebyggande program.</p>	2010-01-01	2010-05-01	
--	------------	------------	--

**Kommentar:**

Kontoret har utarbetat två indikatorer och två aktiviteter som återfinns under kommunfullmäktiges inriktningsmål: "Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök" och nämndens mål "Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm".



KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
■ Utbildningsplan för säkerhetsarbetet ska upprättas.	2010-01-01	2010-12-31	

Kommentar:

Arbete har pågått under 2010 att ta fram en säkerhetsstrategi för kontoret. Strategin har ännu inte antagits. Arbetet kommer att fortsätta under 2011.

---

**KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:****2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras**

Under året har kontoret arbetat aktivt med att förbättra kvaliteten i verksamheten. Vid fastighetsavdelningen har kontoret genomfört en utbildning i kundvård och bemötande. Under våren driftsattes kontorets interna kärnprocesser. Detta arbete utvärderades under hösten. Denna utvärdering, eller revision, lämnade ett antal förbättringsåtgärder för kontoret att arbeta vidare med. Kontoret har i många år arbetat med att genomföra tillgänglighetsåtgärder i de offentliga lokalerna utefter Boverkets regler för enkelt avhjälpna hinder. Anpassningen av hissar till nya myndighetskrav har pågått enligt plan.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:****2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare**

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret ska vara en attraktiv arbetsgivare för nuvarande som framtida medarbetare. Kontoret strävar efter en arbetsplats med en bra fysisk och psykisk arbetsmiljö. Medarbetarna ska känna sig delaktiga i såväl kontorets som stadens utveckling.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● NöjdMedarbetarIndex (alla nämnder/bolag)	63	63	62	2010
● Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)	2,9 %	3,2 %	5,0 %	2010



**NÄMNDMÅL:**

**Förtydliga och effektivisera våra arbetsätt, höja kontorets kompetens och skapa en trivsam arbetsmiljö.**

● Uppfylls helt

Under året har kontoret arbetat vidare med att förtydliga organisationsstruktur, processer och arbetsrutiner. Under våren kartlades kontorets kärnprocesser och under hösten genomfördes en revision av att processkartläggningarna följs. Arbetsätt och arbetsområden inom kontorets administrativa funktioner har setts över. Därutöver har kontoret genomfört en beslutskartläggning och tagit fram en projektmetodik för hur projekt ska drivas. Kontoret har infört rollbeskrivningar för medarbetarna där ansvar, befogenheter och individuella mål framgår. Samtliga dessa insatser är ett led i att skapa ett mer enhetligt arbetsätt inom kontoret och skapa tydliga ansvarsområden.

Kontoret har genomfört en medarbetarundersökning under 2010. Den visar att medarbetarindex ökat från 61 till 63. Enligt undersökningen instämmer tre av fyra i hög grad i att arbetsgivaren erbjuder möjligheter till friskvård. Jämfört med 2009 års undersökning upplever man sin hälsa och kondition något bättre. Under året har friskvårdsinsatserna utökats med stöd till de medarbetare som vill komma ifrån sitt nikotinberoende. Detta gjordes i samarbete med övriga tekniska förvaltningar i Tekniska nämndhuset.

Sjukfrånvaron per den sista december 2010 var 2,9 % vilket är 0,2-procentenheter lägre än 2009. Kontoret följer upp sjukfrånvaron för att se om särskilda insatser krävs vid upprepad korttidsfrånvaro m.m.

Kontoret genomför utbildningar inom ramen för utbildningsplaneringen. Större utbildningsinsatser som genomförts under året är utbildningar i samband med uppgraderingen av fastighetssystemet LEB samt utbildning i kundvård för fastighetstekniker och förvaltare vid fastighetsavdelningen. Kontoret har även genomfört utbildning inom IT med anledning av övergången till gemensam service IT.

Som ett led i att stärka kontorets varumärke som arbetsgivare har kontoret medverkat vid KTH:s arbetsmarknadsdag LAVA och karriärmässan Career Days i Globen.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
■ Andel implementerade kärnprocesser	0	100 %	2010
<p>Kommentar: Kontoret har framtagna kärnprocesser, dvs kartläggning av kärnverksamheten och hur olika huvudfrågor ska handläggas och hanteras. Implementering genomfördes inte under 2010, bland annat på grund av övertagandet av idrottsförvaltningens anläggningar vilket till viss del förändrar och ställer andra krav på hanteringen av kärnfrågorna. Indikatorn är mycket viktig för fastighetskontoret, och har därför förts över till verksamhetsplanen för 2011.</p>			
◆ Andelen medarbetare som upplever att arbetsmiljön är god	81	90 %	2010
● Antal praktikplatser och/eller examensjobbare	5	5 st	Verksamhetsberättelse 2010
■ Antal utåtriktade insatser vid universitet och högskolor	2	3 st	2010

Kommentar:  
Kontoret har genomfört en aktivitet vid KTH samt deltagit tillsammans med övriga tekniska förvaltningar och stadsledningskontoret vid en arbetsmarknadsdag för bl.a. ekonomer och civilingenjörer som varit i arbetslivet en tid (Career Days).

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
☑ Fastställa riktlinjer för rekryteringsprocessen	2010-02-15	2010-10-30	
<p>Kommentar: Kontoret har tagit fram en strategi för årsplanering, rutiner, roller och ansvar i rekryteringsprocessen.</p>			
☑ Genomföra riktade utbildningsinsatser bl.a. inom ramen för FSK-skolan.	2010-01-01	2010-12-31	
<p>Kommentar: En utbildningsplan har tagits fram utifrån kontorets utbildningsbehov. Utbildningsplanen omfattar utbildningar för året liksom utbildningar som ska genomföras kommande år. Utbildningarna sker inom ramen för FSK-skolan men formerna för skolan är ännu inte helt klara.</p>			
☑ Göra en översyn av kontorets mallar och rutiner.	2010-01-01	2010-12-31	

Kommentar:  
Arbetet är slutfört under hösten 2010.



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Informera om Intranätets struktur	2010-09-01	2010-12-31	
<p>Kommentar: Intranätet och det personliga mötet är fastighetskontorets prioriterade interna kommunikationskanaler. För att öka användningen av kontorets intranät som kommunikationskanal har medarbetare och chefer fått en genomgripande information om intranätets syfte, struktur, funktioner och innehåll i samband med enhetsmöten. Kontoret har även utbildat fler medarbetare till intranätredaktörer.</p>			
Ta fram ett välkomstpaket till nyanställda	2010-05-01	2010-12-31	
<input checked="" type="checkbox"/> med nödvändig information om vår arbetsplats.			
<p>Kommentar: Kontoret har tagit fram en välkomstfolder som beskriver anställningsvillkor och viktig information om att arbeta vid fastighetskontoret.</p>			
<input checked="" type="checkbox"/> Utveckla insatserna för trivsel och friskvård.	2010-01-01	2010-12-31	
<p>Kommentar: Som ett led i arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare har kontoret sett över och fastställt de friskvårdsinsatser och personalförmåner som erbjuds medarbetarna. I samband med detta har även reglerna för bidrag till motionsaktiviteter fastställts.</p>			

**KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:**

**3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva**

Förvaltningens verksamhet har under året varit uppdelad i två geografiska områden inom kommungränsen samt ett område utom kommungränsen vilket har skapat en tydlighet vad gäller de olika verksamheternas förutsättningar.

Redovisning av fastigheternas intäkter, kostnader, kapitalkostnader och nyckeltal ger en bra möjlighet att följa varje fastighets lönsamhet summerat till ansvarig förvaltare och vidare till varje område för att se dess ekonomiska utveckling. Under 2010 har stort engagemang lagts på att skapa en väl fungerande underhållsenhet, som med en rullande femårig underhållsplan i botten ska åstadkomma en jämnare arbetsbelastning, högre prognossäkerhet samt säkerställa rätt prioritering i syfte att säkra våra fastigheters långsiktiga värde.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

**3.1 Budgeten ska vara i balans**

● Uppfylls helt

**Konjunkturläget - marknadssituation 2010**

Den kraftiga inbromsning av konjunkturen som inleddes andra halvåret 2008 har planat ut och återhämtningen i svensk ekonomi har fortsatt under hela 2010. I Konjunkturinstitutets konjunkturlägesrapport per december 2010 är den svenska ekonomin inne i en uppåtgående spiral där stigande efterfrågan leder till ökad produktion och ökad sysselsättning, vilket i sin tur spär på efterfrågan ytterligare. BNP ökade med 5,6 % under året.

Även om tillväxten växlar ner påtagligt framöver förväntas den bli fortsatt hög de kommande åren med 3,8 procent 2011 och 2,9 procent 2012.

Inflationstakten, det vill säga förändringen under de senaste tolv månaderna, landade på 2,3 % procent i december. Till den totala uppgången sedan december 2009 bidrog högre boendekostnader (5,2 procent) med 1,4 procentenheter. Därav bidrog höjda priser på el (15,0 procent) med 0,6 procentenheter, högre räntekostnader (12,5 procent) med 0,5 procentenheter och höjda hyror (1,5 procent) med 0,2 procentenheter, se diagram nedan:

	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2010	0,6	1,2	1,2	1,0	1,2	0,9	1,1	0,9	1,4	1,5	1,8	2,3
2009	1,3	0,9	0,2	-0,1	-0,5	-0,8	-1,1	-0,9	-1,6	-1,5	-0,7	0,9
2008	3,2	3,1	3,4	3,3	3,9	4,2	4,1	4,3	4,4	4	2,5	0,9
2007	1,9	2	1,9	1,9	1,7	1,9	1,9	1,8	2,2	2,7	3,3	3,5
2006	0,6	0,6	1,1	1,5	1,6	1,5	1,7	1,6	1,5	1,3	1,7	1,6
2005	0	0,7	0,1	0,3	0,1	0,6	0,3	0,6	0,6	0,5	0,8	0,9
2004	0,7	-0,4	-0,2	0,2	0,6	0,4	0,6	0,5	0,5	0,8	0,4	0,3
2003	2,7	3,3	3	2,2	1,8	1,6	1,7	1,6	1,5	1,3	1,3	1,3

källa SCB



Fastighetsnämndens hyresintäkter bygger på avtal som normalt löper över flera år och indexjusteras efter konsumentprisindex (KPI) årsvis. Den svaga konjunkturen under 2009 innebar att inflationen blev negativ (se oktober 2009) vilket i sin tur påverkat hyresutvecklingen för 2010 med minskade intäkter då indextillägget på hyror minskat (se rödmarkerade oktobervärden i sammanställningen ovan). Hyresmarknaden har dock stabiliserats under året och utbudet är stabilt. För 2011 ligger indexuppräknningen på 1,5%. Enligt uppgift från Fastighetsägarna har kontorshyrorna i Stockholm ökat under det fjärde kvartalet samtidigt som vakanserna har sjunkit. Prime rent \*) i Stockholm CBD (central business district) bedöms öka till 4 000 kronor per kvadratmeter (3 900 kronor i det tredje kvartalet), och i övriga innerstaden till 3 000 kronor (2 900). I det tredje kvartalet låg hyresnivån på 1 900 kronor per kvadratmeter i närförort, 1 800 kronor i Kista, 2 000 kronor i Solna/Sundbyberg och 1 300 kronor i övriga Stockholm. Vakansgraderna i Stockholm har fortsatt ned under det fjärde kvartalet, från 11,7 procent till i snitt 10,9 procent. Kontorets vakansgrad är låg och ligger på 3,3 procent. Vakansen har minskat under året på grund av genomförda försäljningar där lokaler varit tomställda inför kommande planerade försäljningar såsom Branddörren (Högdalens skola), Närke 6 och Skå Edeby (barnby).

\*) prime rent = genomsnittlig hyresnivå



## Analys av resultaträkning – Uppföljning av driftbudget

Nedan presenteras resultatutfall för helår 2010 jämfört med budget och helårsprognos tertialrapport 2.

Fastighetsnämnden						
2011-01-28						
Mnkr	VP justerad 2010	Prognos Helår (T1) 2010	Prognos Helår (T2) 2010	Utfall boks lut 2010	Avvikelse utfall 2010 budget	Avvikelse utfall 2010 T2
Hyror	821,4	839,9	835,6	832,5	11,1	-3,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	31,1	31,7	33,9	33,9	2,8	0,0
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	35,2	43,9	44,5	49,0	13,8	4,5
Arbeten åt utomstående	0,6	14,0	14,3	14,1	13,5	-0,2
Reglering av förvaltningsuppdragen	6,9	8,4	11,6	10,1	3,2	-1,5
Övriga intäkter	53,8	61,0	70,8	98,0	44,2	27,2
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>949,0</b>	<b>998,9</b>	<b>1 010,7</b>	<b>1 037,6</b>	<b>88,6</b>	<b>26,9</b>
Driftkostnader	-169,7	-183,0	-191,7	-190,8	-21,1	0,9
Skogliga driftkostnader	-4,3	-4,3	-6,9	-5,1	-0,8	1,8
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-101,3	-110,8	-111,5	-129,3	-28,0	-17,8
Felavhjälpande underhåll	-28,8	-30,9	-29,7	-32,7	-3,9	-3,0
Planerat underhåll förv. Uppdrag	-5,3	-3,7	-4,4	-1,2	4,1	3,2
Planerat underhåll *)	-55,9	-62,3	-50,3	-60,5	-4,6	-10,2
Arbeten åt utomstående	-0,6	-14,0	-14,3	-14,5	-13,9	-0,2
Reglering av förvaltningsuppdragen	-5,4	-11,4	-6,9	-14,7	-9,3	-7,8
Central OH - fördelas inte ***)	-14,6	-15,6	-17,5	-20,1	-5,5	-2,6
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-42,5	-42,7	-44,3	-46,0	-3,5	-1,7
Fastighets skatt	-14,1	-14,2	-18,2	-17,6	-3,5	0,6
Övriga kostnader	-55,0	-60,8	-65,5	-64,8	-9,8	0,7
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-497,5</b>	<b>-553,7</b>	<b>-561,2</b>	<b>-597,3</b>	<b>-99,8</b>	<b>-36,1</b>
<b>Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)</b>	<b>451,5</b>	<b>445,2</b>	<b>449,5</b>	<b>440,3</b>	<b>-11,2</b>	<b>-9,2</b>
Avskrivningar	-117,2	-114,5	-116,7	-115,3	1,9	1,4
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>334,3</b>	<b>330,7</b>	<b>332,8</b>	<b>325,0</b>	<b>-9,3</b>	<b>-7,8</b>
Räntekostnader	-175,5	-171,7	-163,1	-157,2	18,3	5,9
Varav kreditivräntor**)	-4,4	-4,4	-3,5	-3,8	0,6	-0,3
<b>Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)</b>	<b>158,8</b>	<b>159,0</b>	<b>169,7</b>	<b>167,8</b>	<b>9,0</b>	<b>-1,9</b>
Ågartillskott/avkastningskrav	-180,4	-180,4	-181,3	-181,1	-0,7	0,2
<b>Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)</b>	<b>-21,6</b>	<b>-21,4</b>	<b>-11,6</b>	<b>-13,3</b>	<b>8,3</b>	<b>-1,7</b>

\*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

\*\*\*) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ågartillskott

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

### Sammanfattande förklaring till avvikelserna mellan utfall och budget

Nämnden redovisar ett resultat på -13,3 miljoner kronor (mnkr), (nettoresultat 3) vilket är en resultatförbättring på +8,3 mnkr mot kommunfullmäktiges budget på -21,6 mnkr. Omsättningen ökar med 88,6 mnkr och rörelsekostnaderna med 99,8 mnkr.

Kapitalkostnaderna understiger budgeten med netto 20,2 mnkr, varav avskrivningarna minskar med knappt 2 mnkr och uppgår till 115,3 mnkr och räntenettet minskar med drygt 18 mnkr till 157,2 mnkr. I räntekostnaderna ingår kreditivräntor (ränta för pågående investeringar) med 3,8 mnkr, en minskning med 0,6 mnkr mot budget. Kreditivräntan



erhålls från finansförvaltningen och påverkar nettoavkastningskravet och medför en nedjustering med motsvarande belopp.  
Kommentarer rörande utveckling intäkter och kostnader, se utfall intäkt, kostnad nedan.

Sammanfattande förklaring till avvikelserna mellan utfall och tertialrapport 2 2010  
Omsättningen uppgick till 1 038 mnkr, en ökning med 27 mnkr jämfört med tertialrapport 2 och rörelsekostnaderna ökade med 36 mnkr. Avskrivningarna ligger i stort sett oförändrade jämfört med tertialrapport 2 på 117 mnkr och räntekostnaderna minskar med 6 mnkr. För närmare förklaring, se mer detaljerade kommentarer nedan.

Sammanfattande förklaring till avvikelserna mellan utfall och månadsprognos nov 2011  
Skillnaden mellan nämnden redovisade årsresultat på -13,3 miljoner kronor (mnkr) (nettoresultat 3) och löpande prognos november på -14,7 mnkr är en försämring på -1,4 mnkr. Resultatet i novemberprognosen justerades från tertialrapportens -11,6 mnkr till -14,7 mnkr dels grund av upptäckt fel i intäktsprognozen på Kulturhuset och dels pga. den kalla vintern som redan då förorsakat högre energi- och snöröjningskostnader (-9 mnkr).

## 1. Utfall intäkter

Intäktsutvecklingen under året har varit positiv, och kompenserar det indextapp vi fått på grund av 2009 års svaga konjunkturutveckling. Marknaden har stabiliserats. Nämnden har inga stora vakanser, av de lokaler som står tomma är merparten av olika anledningar tomställda (i avvaktan på beslut).

Analys utfall 2010	Intäkter utfall 2010	andel av total intäkt	Intäkter T2	andel av total intäkt	Intäkter budget	andel av total intäkt	Diff
Total intäkt	1037,6		1010,7		949,0		88,6
Justerad intäkt utan reglering förvaltningsuppdrag = ren volym	1027,5		999,1		942,1		85,4
- förvaltningsuppdrag (-)	-10,1		-11,6		-6,9		-3,2
<u>varav poster enligt nedan:</u>							
- förvaltningsuppdrag (+)	54,2	5,3%	38,1	3,8%	32,6	3,5%	21,6
- arbete åt utomstående	14,1	1,4%	14,3	1,4%	0,6	0,1%	13,5
- bostadsrätter	33,5	3,3%	32,0	3,2%	31,3	3,3%	2,2
- inhyrda förskolor	45,8	4,5%	46,7	4,7%	46,5	4,9%	-0,7
- medieintäkter	49,0	4,8%	44,5	4,5%	35,2	3,7%	13,8

De totala intäkterna för verksamheten uppgår till 1 038 mnkr vilket överskrider budgeterade intäkter med knappt 90 mnkr. Ökningen består främst av tillkommande förvaltningsuppdrag, ex Norra Stationsområdet och Gjutmästaren (i Bromma) och en ökad volym arbeten åt utomstående. Båda dessa berör i motsvarande mån ökning av kostnaderna. Uppställningen ovan belyser den volym kontoret hanterar men som, utöver ersättning för faktiskt nedlagt arbete, inte ger något ekonomiskt tillskott,

förvaltningsuppdrag, arbete åt utomstående, bostadsrätter och inhyrda förskolor.

Beskrivning av de viktigaste förändringarna nedan:

Hyses- och arrendeintäkter ökar netto bl.a. genom:

- Ökade intäkter pga. omförhandlingar samt uthyrning av tomma lokaler, Slakthusområdet, Kulturhuset, Katarinagaraget mm. 13,6 mnkr
- Ökade intäkter (retroaktivt från markrende 2009) samt jaktarrende 2,5 mnkr
- Ökade intäkter Vattugaraget avtal med Stockholm parkering 1,3 mnkr
- Ökade intäkter skog (netto +0,4 mnkr) 1,2 mnkr
- Minskade kostnader/intäkter pga. försäljningar (netto -4,6 mnkr efter kapitalkostnader) -3,0 mnkr

Mediaintäkter (nettokostnad 12,2 mnkr) 11,3 mnkr

Övriga intäkter \*) bl.a.

- Fastighetsskatt (ökad intäkt – del av kontrakt som tar hänsyn till förändrad fastighetsskatt) 2,0 mnkr
- Ökade intäkter avseende kontorsservice (netto +4,1 mnkr) 3,9 mnkr
- Försäkringsersättningar pga. vattensador och brand (där kostnaden tagits tidigare år) 7,8 mnkr

\*) Övriga intäkter består bland annat av intäkter från kontorsservice, intäkter för lokalvård och lokalservice i vissa förvaltningsbyggnader, ersättning för försäljningsomkostnader, ev. försäkringsersättningar samt andra intäkter som inte naturligt tillhör de särskilt specificerade områdena.

Poster som påverkar intäkts- och kostnadssidan men inte resultatet är \*\*):

- Förvaltningsuppdrag (Norra Station, Gjutmästaren) (+/-0) 16,7 mnkr
- Arbete år utomstående ( -0,4 mnkr) 13,5 mnkr
- Försäljningsomkostnader (+/-0) 8,9 mnkr
- Ökad övrig intäkt fond bostadsrätt/sommargårdarna (+/-0) 3,6 mnkr

## 2. Utfall kostnader

Kostnadsläget har varit stabilt fram till halvårsskiftet men började därefter röra sig uppåt. Kostnadsökningar på inkommande anbud indikerar en ökad efterfrågan och ett ökat pristryck. Inflationstakten ökade stadigt under hösten och låg på 2,3 % i december, men höjningen beror, enligt många bedömare, i stor utsträckning på faktorer som höjda livsmedels- och energipriser medan andra anser att nivån är en klar indikation på en kommande högkonjunktur. Nivån ska jämföras med 0,9% samma period föregående år, se uppställning nedan:

Konsumentprisindex, 12 månaders förändring. I procent (inflationstakten)												källa: SCB	
	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	
2010	0,6	1,2	1,2	1,0	1,2	0,9	1,1	0,9	1,4	1,5	1,8	2,3	
2009	1,3	0,9	0,2	-0,1	-0,5	-0,8	-1,1	-0,9	-1,6	-1,5	-0,7	0,9	
2008	3,2	3,1	3,4	3,3	3,9	4,2	4,1	4,3	4,4	4	2,5	0,9	



Målet för Riksbankens penningpolitik är att hålla inflationen, mätt med KPI, på 2%. Räntehöjningen med 0,25 % till 1,25% vid Riksbankens senaste möte i december 2010, var väntad. Däremot var splittringen vid räntemötet större än tidigare, fyra av de sex direktionsledamöterna röstade för räntehöjningen och att de även står bakom den räntebana som visar en styrränta som stiger till 3,4 procent om tre år. Den rörliga boräntan stiger i samma omfattning. Höjden på styrräntan avgör höjden på de rörliga (tre månaders) bolånen och avgör hur mycket ekonomin stimuleras eller stramas åt. Prognosen indikerar härmed en trolig prisuppgång dels till följd av högre ränteläge och dels till följd av högre efterfrågan med risk för överhettning på längre sikt när planerade ”storprojekt” drar igång inom Stockholmsområdet.

Den totala kostnaden för verksamheten exklusive avskrivningar och ränta uppgår till 597,3 mnkr vilket är knappt 100 mnkr högre än budget, 36 mnkr högre än tertiärrapport 2 och 29 mnkr högre än månadsprognos november.

De huvudsakliga förändringarna jämfört med budget består i huvudsak av:

**Driftkostnader fastigheter**

- Ökade kostnader för snöröjning 12,5 mnkr
- Ökade kostnader gallring skog 0,8 mnkr (nettointäkt 0,4 mnkr)

**Energi/media kostnader**

- Ökade kostnader för media vid sträng vinter 23,5 mnkr (nettokostnad 12,2 mnkr)

**Underhåll**

- Ökad kostnad felavhjälpande underhåll med 3,7 mnkr
- Ökad kostnad på planerat underhåll på 5 mnkr inom egna fastigheter medan planerat underhåll i förvaltningsuppdrag minskade med nästan lika mycket. Totalt ökade underhållet med 7 mnkr jämfört med tertiärrapport 2 2010, se vidare punkt 2.1 nedan.

**Övriga kostnader**

- Ökad kostnad fastighetsskatt pga. fastighetstaxering 2010, -3,5 mnkr (nettokostnad -1,5 mnkr)

Poster som påverkar intäkts- och kostnadssidan men inte resultatet, se \*\*)-markering ovan under avsnitt ”utfall intäkter”.

Se även avvikelsspecifikation, bilaga 3.

**2.1. Planerat underhåll**

Planerat underhåll uppgår totalt till 61,4 mnkr varav byggnader i förvaltningsuppdrag 1,2 mnkr. Totalt innebär detta att underhållet ligger i nivå med budget 2010. Kostnaden är dock 6,7 mnkr högre än förväntat i tertiärrapport 2. I beloppet ligger även tillkommande upprustning av Sturehovs slott på 4,5 mnkr, som inte ingick i budget.

Detta har genomförts trots att enheten utfört en större andel ”arbeten åt utomstående” än beräknat. Arbete åt utomstående omfattar en volym på 14,3 mnkr (0,6 i budget). Av förvaltningsuppdragens planerade underhåll på 5,3 mnkr har enbart 1,2 mnkr genomförts.

Aktivt arbete är nedlagt i syfte att tidigarelägga upphandlingsprocessen för att kunna upphandla projekt och starta underhållsarbeten redan i januari i syfte att kunna nå budgeterad underhållnivå. Arbetet har resulterat i att kontoret inför 2011 har lagt beställningar på 10 mnkr. Viktigt att nämna är att underhållsenheten under året även lagt stora resurser på att skapa en 5-årig underhållsplan.

I kombination med gjorda försäljningar och minskad yta innebär detta ett underhåll på i genomsnitt 87 kr per kvm bruksarea för egna byggnader vilket är 11 kr/kvm högre än beräknat i budget. Nivån är dock för låg för att bevara byggnadsbeståndets långsiktiga värde. Föregående år låg nyckeltalet på 145 kr per kvm.

### ***Större PU projekt***

*Sturehovs slott* – upprustning på 4,5 mnkr genomförd.

*Stadshuset (Eldkvarn 1)* – renovering lanterniner (ljusinsläpp på tak) och koppartak Blå Hallen, fönster mot Hantverkargatan, elåtgärder LED belysning. Renovering toaletter samt putsade fasader Prinsens galleri, pelargången och parken 8,5 mnkr. Projektet belastade resultatet med 9 mnkr dvs. 0,5 mnkr över budget.

Kulturhuset (Skansen 23) – projekt inre underhåll samt sprinkler och passagesystem samt del av fasadprojektet belastar 2010 års resultat med 9,5 mnkr. Del av fasadprojektet blir klart först 2011.

*Östermalmshallen (Riddaren 3)* – byte entrédörrar, uppgradering skalskydd, brandlarm samt nödutrymning, belastar 2010 års resultat med 3,6 mnkr.

### ***Arbete åt utomstående***

Kvarnberget 1 och Bränninge – rivning 6,3 mnkr (2010). Projektet är slutförda.

Spånga by - återställande efter brand – projekt pågår till i maj 2011. Under 2010 förbrukades 2,8 mnkr av totalt 6,5 mnkr. Ersättning från utomstående erhålls på kostnad justerad med eventuell försäkringsersättning.

## 2.2. Förvaltningsuppdrag

Uppdragen innebär att förvalta byggnader, företrädesvis åt exploateringsnämnden, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Omfattningen på kontorets förvaltningsuppdrag har ökat genom nya uppdrag som Norra Stationsområdet (april -10), Gjutmästaren (nov -09) och Hägerstens brandstation.

Omsättningen 2010 blev 43 mnkr att jämföra med 38 mnkr i tertialrapport 2, vilket innebär att förvaltningsuppdragens kostnader för året blivit lägre än beräknat (främst pga. lägre planerad underhållskostnad). Ersättning för kontorets arbete för 2010 uppgår till 5,9 mnkr vilket överensstämmer med prognosen i tertialrapport 2. Ersättningen bygger på avtal som i huvudsak är självkostnadsbaserade.

## 2.3. Försäljningsomkostnader

För arbetet med fastighetsförsäljningar faktureras alla försäljningsomkostnader inklusive egen personal som arbetar med försäljningar till stadsledningskontoret. De totala försäljningsomkostnaderna uppgår till 19,1 mnkr (varav 1,5 mnkr är interna personalkostnader) att jämföra med 11,6 mnkr, skillnaden är främst att hänföra till försäljningen av Hässelby Slott och Närke 6.

## 2.4. Administrativa kostnader



Administrativa kostnader som *inte utfördelas* i verksamheten ökar med 5,5 mnkr. Orsak till ökningen är av engångskaraktär på ledningsnivå. De ökade kostnaderna är även att hänföra till processkartläggning och administrationsutredning med fokus på stöd till kärnverksamheten. Kostnad för skapande av den 5-åriga underhållsplanen ger en intern ej utfördelad kostnad på 1,2 mnkr, vilket förklarar resten av ökningen.

Administrativa kostnader som *utfördelas*, dvs. verksamhetskostnader, ökar med 3,5 mnkr till följd av tillfällig personalförstärkning inom fastighetsavdelningen, upphandling, information och ekonomi där konsulter till viss del ersatt egen personal. Ingår gör även merkostnader för uppdatering av våra IT system och övergången till GS-IT.

### 3. Utfall avskrivningar

Årets avskrivningar uppgår till 115,3 mnkr (en minskning med knappt 2 mnkr jämfört med budget och en minskning med 1,4 mnkr jämfört med tertialrapport 2 2010). Skillnaden beror på att genomförda fastighetsförsäljningar har minskat avskrivningarna under året.

### 4. Utfall räntekostnader

Årets räntenetto uppgår till 157,2 mnkr, en förbättring på drygt 18 mnkr jämfört med budget och en förbättring på knappt 6 mnkr jämfört med tertialrapport 2 2010.

Orsaken till detta är:

- att räntekostnaden för anläggning och mark minskar dels pga. ett fel i ränteberäkningen vid budget, vilket motsvarar -3,7 mnkr och dels pga. att räntekostnaden för sålda fastigheter försvinner, -3,3 mnkr. I budget ingick endast beslutade försäljningar per oktober 2009.
- att räntekostnaden minskar på grund av rivning av Kvarnberget 1, -1,2 mnkr.
- att räntekostnaden minskar pga. en lägre investeringsvolym, tidsförskjutningar i underhållsarbetet samt ökade ränteintäkter på inbetalda handpenningar i avvaktan på slutligt tillträde, -9,7 mnkr.
- att kreditivräntan har blivit 0,6 mnkr lägre än budget och landar på 3,8 mnkr beror på de lägre investeringsvolymerna. Kreditivräntan påverkar dock inte på sista raden då ersättning/ ägartillskott erhålls från stadsledningskontoret (+/- 0).

### 5. Utfall ägartillskott / avkastningskrav

Utfall ägartillskott/ avkastningskrav ligger i stort sett kvar på budgeterad nivå, skillnad mellan budgeterad nivå på 180,4 mnkr och bokslut 2010 på 181,1 mnkr dvs. en minskning på -0,7 mnkr beror på lägre kreditivränta som orsakas av lägre investeringsvolym, se vidare i kommande investeringsavsnitt.

## 6. Analys av resultatet

Nyckeltal SEK / Kvm i utfall - T2	Utfall 2009	Budget 2010	Prognos T2 2010	Utfall 2010	Avvikelse utfall 2009	Avvikelse budget	Avvikelse T2 2010
Drift (totalt)	213	208	229	239	26	31	10
Media (totalt)	132	121	133	162	30	41	29
PU egna byggnader	145	76	69	87	-58	11	19
Felavhjälpande UH (totalt)	40	34	36	41	1	7	5
Central OH - fördelas ej per fastighet	15	17	21	25	10	8	4
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	54	51	53	58	4	7	5

Som framgår av nyckeltalen ovan ökar kostnaderna för drift och underhåll per kvadratmeter vilket till största delen orsakas av ökade ”vinterkostnader” såsom snöröjning och energi. Dessutom består stora delar av årets genomförda försäljningar av fastigheter med stora arealer med låg drift och energikostnad (media), exempelvis jordbruk och sommargårdar, se vidare avsnitt ”Försäljning av anläggningstillgångar 2010” längre fram i rapporten. Observera att nyckeltalen beräknas på antalet kvadratmeter vid årens utgång.



## Sammanfattande förklaring till avvikelser Bokslut 2009 och

Fastighetsnämnden				
2011-01-28				
Mnkr	Utfall bokslut 2009	Utfall bokslut 2010	Avvikelse utfall 2010 2009	
Summa intäkter	1066	1038	-29	
Hyror + arrenden	878	877	-1	lägre intäkter pga genomförda försäljningar
Media	41	49	8	se mediakommentar nedan
Arbete åt utomstående	24	14	-10	+/- 0
Övriga intäkter (inkl försäljnings.omk)	124	98	-27	
Summa kostnader	-622	-597	25	lägre kostnader pga försäljningar
Drift	-177	-196	-19	kall vinter ger högre snöröjningskostnader 2010 jmf 2009
Media	-110	-129	-19	ger ett underskott på -11 mnkr pga den kalla vintern och de höga elpriserna
Felavhjälpande underhåll	-33	-33	0	
Planerat underhåll	-114	-62	52	Högre Planerat underhåll 2009
Arbete åt utomstående	-24	-15	10	+/- 0
Central OH	-18	-20	-2	
Fördelad OH	-72	-46	26	ny ekonomimodell där enbart verksamhetskostnader belastar fastigheterna 2010
Fastighetsskatt	-15	-18	-3	
Övriga kostnader inkl förvaltningsuppdragsreglering	-59	-80	-20	ny ekonomimodell
Verksamhetens nettokostnader exkl kapitalkostnad (resultat 1)	444	440	-4	
Driftnetto-%	42%	42%		
Avskrivningar	-171	-115	56	Lägre avskrivningskostnader pga kraftiga nedskrivningar på över 50 mnkr år 2009 - övertagna fastigheter från Centrumkompaniet + nedskrivna projektkostnader nytt Stadsbibliotek
Räntor	-185	-157	28	Räntan på byggnader sänktes från 5% till 4% mellan 2009 och 2010
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	88	168	80	
Avkastningskrav / ägartillskott	-69	-181	-112	Högre avkastningskrav från KF
<b>2010</b> Årets resultat	19	-13	-32	



Sammanfattningsvis är 2010 års avkastningskrav 112 mnkr högre, vilket motverkas av att årets resultat belastas med 56 mnkr i lägre avskrivningar (nedskrivningar) och 28 mnkr i lägre ränta.

## Nyckeltal

I bilaga 5 redovisas övriga verksamhetsmått och nyckeltal.

Under 2010 har ett antal försäljningar slutförts vilket tydliggörs i minskningen av antalet kvadratmeter i egna byggnader. Förvaltningsuppdragens ökade omfattning som tidigare nämnts i kommentaren blir tydlig, vilket även gäller mängden kvm i bostadsrätter som har ökat medan inhyrda förskolor ligger oförändrade. Dessa ytor, förvaltningsuppdrag, bostadsrätter och inhyrda förskolor ger inget ekonomiskt tillskott till fastighetskontorets resultat.

Areauppgifter sammanställning					
Utfall 31/12 2010	Kvm				
Område	BRA	Bostads- rätter	Inhyrda förskolor	Fövaltn. uppdrag	Egna byggnader
City - Söderort	484 050			57 211	426 839
Kungsholmen - Västerort	272 166	27503	29851	16 583	198 229
Egendom	40 686				40 686
<b>Totalt</b>	<b>796 902</b>	<b>27 503</b>	<b>29 851</b>	<b>73 794</b>	<b>665 754</b>
<i>Jämfört 31/12 2009</i>	<b>832 131</b>	<b>26 918</b>	<b>29 835</b>	<b>61 484</b>	<b>713 894</b>
<i>Minskning under 2010</i>	<b>-35 229</b>	<b>585</b>	<b>16</b>	<b>12 310</b>	<b>-48 140</b>

Klyver man kvadratmeterytan på annan ledd framgår att antalet byggnader nämnden förvaltar minskat med 321 stycken. Antalet egna byggnader har minskat med 331 stycken och antalet byggnader i förvaltningsuppdrag har ökat med 10 stycken. *Observera att vi i detta diagram mäter antal byggnader och inte antalet lägenheter vilket medför att antalet brf:er ligger kvar på samma nivå.*

Antal byggnader					
Uppgifter per dec 2010	varav byggnader med				
Område	Antal byggn.	Bostads- rätter	Inhyrning	Fövaltn. uppdrag	Egna byggnader
City - Söderort	446			41	405
Kungsholmen - Västerort	485	81	69	19	316
Egendom	554			0	554
<b>Totalt</b>	<b>1 485</b>	<b>81</b>	<b>69</b>	<b>60</b>	<b>1 275</b>
<i>Jämfört 31/12 2009</i>	<b>1 806</b>	<b>81</b>	<b>69</b>	<b>50</b>	<b>1 606</b>
<i>Minskning under 2010</i>	<b>-321</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>-331</b>

Analys av resultaträkningen återfinns i avsnitt ” Uppföljning av driftbudget - analys av resultaträkning -” avsnitt 6. Analys av balansräkningen 2010 jämfört med 2009 återfinns i kommande avsnitt. Kontorets balansräkning redovisas i bilaga 2.



Räntabilitet på totalt kapital ligger på 7,04% för året, jämfört med 5,89% år 2009.  
Soliditeten för 2010 ligger på 38,5 % jämfört med 40,1% föregående år.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens budgetföljsamhet ● efter resultatöverföringar (alla nämnder)	62,15 %	100 %	100 %	Verksamhetsberättelse 2010
Nämndens budgetföljsamhet ● före resultatöverföringar (alla nämnder)	62,1 %	100 %	100 %	Verksamhetsberättelse 2010
■ prognossäkerhet T2 (alla nämnder)	87,22 %		+/- 1 %	2010

## Analys av balansräkning

### 1. Försäljningar

#### 1.1. Försäljning anläggningstillgångar

Försäljningar av ett stort antal fastigheter har genomförts under året. I första hand är det slutförande av försäljningar med tillträde till de gårdar där köpeavtal tecknades under 2009. Ett stort antal fastighetsaffärer har också genomförts som rör tomter som tidigare upplåtits som bostadsarrenden.

Försäljningar på motsvarande 927 mnkr till ett bokfört värde på 159 mnkr har slutförts under året. Däribland ingår försäljning av 12 jordbruk med ett bokfört värde på 69 mnkr. Försäljningar i syfte att främja utvecklingsprojekt som ger fler bostäder, Närke 6 och Branddörren har ett bokfört värde på 35 mnkr, se vidare avsnitt försäljning av anläggningstillgångar längre fram i dokumentet.

#### 1.2. Försäljning bostadsrätter

Fastighetsnämnden har i uppdrag att för stadens räkning köpa in bostadsrätter och hyra ut vårdbostäder till stadens stadsdelsnämnder. Löpande behovsprövning sker vilket innebär att nämnden får i uppdrag att köpa och hyra ut, men får även "tillbaka" de lägenheter stadsdelsnämnderna inte har behov av. Under 2010 har fastighetsnämnden sålt 3 lägenheter till ett försäljningspris på 8,7 mnkr, dess bokförda värde uppgick till 3,4 mnkr vilket gav en reavinst på 5,3 mnkr, se vidare under förvärv av anläggningstillgångar i nästa avsnitt.

### 2. Investering i anläggningstillgångar

#### 2.1. Förvärv av bostadsrätter

Fastighetskontoret har köpt 16 bostadsrätter (gruppbofastigheter) till ett sammanlagt värde på 31,9 mnkr (Timotejen brf, Djursåtra 1&2).

#### 2.2. Investeringar – ökat bokfört värde anläggningstillgång vid avslutad investering

Under 2010 har investeringsprojekt på 131 mnkr flyttats från pågående arbete till anläggningstillgångar och ökat det bokförda värdet på berörda fastigheter. Av dessa är 62 mnkr kopplade till Kulturhuset, 42 mnkr rör Ågesta ridhus och 8 mnkr gäller myndighetskrav avseende ombyggnad av hissar, se vidare avsnitt investeringar längre fram i dokumentet.

#### 2.3. Tillgänglighetsinvesteringar överförda till Trafikkontoret

Årets genomförda tillgänglighetsinvesteringar uppgår till knappt 3 mnkr, 2 mnkr lägre än beräknat i budget. Kostnaden har debiterats Trafikkontoret och ingår därmed inte i nämndens balansräkning.

#### 2.4. Omklassificering

Omklassificering från byggnad till mark på 3,4 mnkr har skett av Sandhagen 4 och 5 (Slakthusområdet) då byggnaden har rivits. Värdering har skett för att säkerställa rätt hantering (Svefa:s värdering på 11 mnkr). Det innebär att byggnadsvärdet på -3,4 mnkr har minskat och markvärdet har ökat i motsvarande mån.



### **3. Inventarier**

#### 3.1. Korttidsinventarier

Efter övergången till Volvo-IT leasas alla IT-inventarier av Volvo IT (förteckning finns). Driftavdelningens maskiner har inventerats och förtecknats under hösten.

#### 3.2. Investering i inventarier

Kontoret har investerat ca 0,5 mnkr i torghandelstält under året, tälten skrivs av på 3 år. I samband med övertagandet av idrottsfastigheter har investering i kontorsmöbler för 0,2 mnkr genomförts då Kanalhuset ska kunna fungera för en större personalstyrka, möblerna skrivs av på 5 år.

### **4. Övriga balansposter**

#### 4.1. Kundreskontra

Kundfordringar uppgår till 181,7 mnkr att jämföra med 91,0 mnkr föregående år. Skillnaden på 90 mnkr orsakas bland annat av:

- 59 mnkr - interna fakturor som betalats senare än året innan
- 16 mnkr - koncerninterna/externa fakturor som betalats senare än året innan
- 4 mnkr - nya förvaltningsuppdrag
- 1 mnkr - att osäkra fordringar minskat
- 1 mnkr – en förändrad rutin gällande mediafakturering
- 7,8 mnkr - en kunds som betalade hyras senare, efter 31 december

#### 4.2. Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar har ökat med 16 mnkr. Skillnaden beror bland annat på:

- 6 mnkr - försäljningsomkostnader, fordran mot stadsledningskontoret
- 1,9 mnkr - försäkringsersättningar
- 3,4 mnkr - reglering av självkostnadshyra Brandförsvaret
- 1,2 mnkr - vidarefakturering av el.

#### 4.3. Förutbetalda kostnader

Förutbetalda kostnader har ökat med 12.9 mnkr

- 7,3 mnkr orsakas av en kreditfaktura till kulturnämnden
- 3 mnkr är en fordran mot Ekerö kommun
- 0,5 mnkr avser Volvo-IT engångsfakturor
- 1,3 mnkr orsakas av manuellt periodiserade hyror

#### 4.4. Skulder grundkapital

Grundkapitalet har minskat med 92 mnkr. Förändringen beror på genomförda försäljningar under året.



#### 4.5. Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder har ökat med 51,8 mnkr. Ökningen avser skuld till stadsledningskontoret avseende reavinst mm.

#### 4.6. Leverantörsreskontra

Leverantörsskulden i år ligger på 99,7 mnkr att jämföra med 90,6 mnkr år 2009. Skillnaden på 9 mnkr förklaras nedan:

- 6 mnkr orsakas av fakturering från Arcona AB avseende arbeten i pågående projekt
- 3 mnkr består av fjärrvärme från Fortum

#### 4.7. Upplupna kostnader

Upplupna kostnader har ökat med netto 49,3 mnkr.

- 112 mnkr avser ökat avkastningskrav som redovisas som skuld till den centrala finansförvaltningen
- 49,3 mnkr orsakas av minskade skulder till stadsledningskontoret avseende slutförda försäljningar
- 3,8 mnkr utgörs av en minskad HSB fond (underhållsfond bostadsrätter)
- 6,5 mnkr avser löner och lönebikostnader redovisade i december



## Investeringar

I investeringsbudgeten för året ingår flera större investeringar som av olika anledningar inte har kunnat genomföras. I årets lämnade prognoser har, så långt möjligt, hänsyn tagits till detta. Investeringarna blir knappt 43 mnkr lägre än förväntat i tertialrapport 2 och 88 mnkr lägre än beslutad budgetram.

	(mnkr)	Utgift	Inkomst	Netto	Diff. mot utfall
<u>2010</u>					
Tertialrapport 1 – prognos		240,1	15,1	225,0	-88,4
Tertialrapport 2 – prognos		194,8	15,6	179,2	-42,6
Utfall för helår 2010		147,8 *)	11,2	136,6 *)	

\*) 0,8 mnkr köp av inventarier (se balansräkningskommentar avsnitt 3.2) ingår ej.

Investeringsutgifterna enligt kommunfullmäktiges budget minskar med 98,7 mnkr från 246,5 mnkr till 147,8 mnkr, en avvikelse på ca 40% och uppgår netto till 136,6 mnkr. De största posterna som förklarar avvikelsen är förskjutningar av:

- Energieffektiviseringar (21 mnkr)
- Köp av bostadsrätter (11 mnkr)
- Hissuprustningar (10 mnkr)
- Tidigareläggning av Ågesta Ridhus (11 mnkr)

Övriga förändringar är planeringsprojekt (37 mnkr) som förskjuts och tas upp i kommande års budgetarbete samt en lägre utgift för ombyggnad av bibliotek Plattan i Kulturhuset (8 mnkr), se detaljerad kommentar i nästa avsnitt.

Investeringsinkomsterna enligt kommunfullmäktiges budget ökar med 4,7 mnkr till 11,2 mnkr. Investeringsbidrag för solceller från länsstyrelsen avseende Ågesta Ridhus uppgår till 0,4 mnkr. Investeringsbidrag på 7,9 mnkr från exploateringskontoret avser strandpaviljongen i Kristineberg samt en minskning av bidraget från Trafikkontoret avseende tillgänglighet med -2,1 mnkr.

Genomförda och pågående investeringar under året framgår av bilaga 4a-4c.

De största projekten framgår nedan:

- (27,9 mnkr) Slutförande av renoveringen av läsesalongen, bibliotek Plattan i Kulturhuset
- (18,6 mnkr) Slutförande av ombyggnaden av Klarascenen i Kulturhuset
- (4,9 mnkr) Upprustning av teaterstolar i Kulturhuset (klart)
- (10,4 mnkr) Ny strandpaviljong i Kristineberg (pågår)
- (31,9 mnkr) Köp av bostadsrättsföreningen Timotejen 17 (14 lägenheter) och enstaka lägenhet i Djursåtra 1 (1 lägenhet) och 2 (1 lägenhet)
- (16,3 mnkr) Slutförande av nytt ridhus och stall i Ågesta
- (4,3 mnkr) Ombyggnad av Hötorgshallen (pågår)
- (3,9 mnkr) Energieffektiviseringsåtgärder inom vårt fastighetsbestånd (pågår)
- (2,2 mnkr) Modernisering av brandlarm i Kulturhuset (pågår)

- (3,0 Mnkr) Nytt tak på tillbyggnaden Stadsarkivet (klart)
- (2,4 mnkr) Upprustning av teaterstolar Oscarsteatern (klart)
- (3,7 mnkr) Hissuprustningar enligt myndighetskrav (pågår)
- (2,9 mnkr) Tillgänglighetsåtgärder (klart)
- (8,8 mnkr) Övriga mindre projekt (klart)

## **1. Kommentarer till större investeringsprojekt som slutförts och aktiverats under 2010**

### **Kulturhuset och stadsteatern – Skansen 23**

#### *Ny läsesalong – Bibliotek Plattan*

Läsesalongen på plan K1 byggs med en öppen, ljus planlösning. Där har skapats en litteratur- och teatersalong med inriktning på scenkonst, dramatik, lyrik men även stockholmslitteratur. Vecko- och dagspress finns i både tryckt och digitalt format. Nära entrén ligger en ny restaurang (café). Totalkostnaden för projektet är 31,2 mnkr mot budgeterade 40,0 mnkr, varav 27,9 mnkr gäller år 2010. Avvikelsen beror på programändringar samt en bra upphandling.

#### *Ombyggnad Klarascenen*

Klarascenen har genomgått en totalrenovering av befintlig lokal, ny ventilation, samt tillgänglighetsanpassning för en utökning av antalet platser till 230. Totalkostnaden för projektet är 20,7 mnkr, varav 18,6 mnkr år 2010.

#### *Stora scenen och Klarascenen*

Modernisering av stolarna i teatersalongerna har genomförts och projektet var klart inför invigningen den 10 augusti 2010. Projektet har samordnats med ombyggnaden av Klarascenen. Totalkostnad 4,9 mnkr.

#### *Ågesta - nytt ridhus och stall*

Nytt häststall och ridhus har uppförts och det gamla stallet har rivits. Ny bergvärmeanläggning och solceller har installerats. Totalkostnaden för projektet är 42 mnkr, varav 16,3 mnkr år 2010.

## **2. Kommentarer till större investeringsprojekt som pågår/påbörjats under 2010**

#### *Upprustning/ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav*

Fastighetsnämnden har gjort en genomgång av samtliga hissar i berörda fastigheter för att se vilka åtgärder som måste vidtas för att anpassa hissarna till nya myndighetskrav. Åtgärderna som berör ca 30 fastigheter och omfattar ca 80 hissar ska enligt reglerna vara genomförda senast till år 2012. Ombyggnaderna påbörjades under 2009 och har fortsatt under 2010. Projektkostnaden för 2010 är 3,7 mnkr.

#### *Ny strandpaviljong Kristineberg*



I samband med exploatering av nordvästra Kungsholmen uppförs en paviljong som innehåller en restaurang och en parklek. Kostnaden för uppförandet budgeterades till 13,9 mnkr varav 4 mnkr avser uppförande av parkleken. Under rådande konjunktur i samband med upphandling prognostiserades slutkostnaden till 19,4. Kostnadsökningen berodde på en kostnadsökning för parkleken. Denna kostnad har fakturerats exploateringsnämnden. Slutkostnaden för projektet beräknas idag till drygt 20 mnkr. Förhandling pågår om fördelning av de sista tillkommande kostnaderna.

#### *Energieffektivisering*

”Energiprojekt 2010-2012” handlar om att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Ett 80-tal fastigheter motsvarande ca 400 000 kvadratmeter (kvm) kommer att omfattas av energiprojektet som beräknas pågå under 2010-2012. Kostnaden för åtgärderna beräknas till 205 mnkr. I juni 2010 godkände kommunfullmäktige fastighetsnämndens beslut om att genomföra investering för energieffektiviserande åtgärder.

Under perioden har den energigrupp som tillsatts internt påbörjat planering av projektet. Konverteringar från oljeeldning till värmepump har påbörjats i 14 mindre byggnader. Förfrågningsunderlag har upprättats för fem större oljeeldade anläggningar som också ska konverteras till värmepumpar. Förfrågningsunderlag har även upprättats för energieffektivisering i Alviks kommunalhus (biografen 2) samt Årsta 1:1 (bl a Midsommarkransens skola). Se även kommentar modernisering Hötorgshallen nedan. Nedlagd projektkostnad för 2010 är 3,9 mnkr.

#### *Modernisering Hötorgshallen (del av Beridarebanan 10)*

Fastighetsnämnden har påbörjat projektering under 2010 och avser därefter att genomföra arbeten i fas 1 under perioden 2011-2012. Kostnaderna bedöms uppgå till 85 mnkr för fas 1. Projektkostnaden för år 2010 är 4,3 mnkr. Utöver denna kostnad investeras 30 mnkr i Hötorgshallen som en del i fastighetsnämndens centrala energiprojekt. Projektet innehåller även fas 2 och 3 som bedöms kunna genomföras 2013-2015.

#### *Utredning projekt Samverkanscentralen*

Projekt Samverkanscentralens mål är att samlokalisera myndigheter och organisationer med syftet att skapa förutsättningar för samverkan inom gemensam lägesuppfattning, analys och samhällsinformation mellan räddningssystemens och transportsystemens aktörer i såväl vardag som kris för individens trygghet och säkerhet i Stockholm/Mälardalenregionen.

Projekt Samverkanscentralen är uppdelat i ett fastighetsprojekt och ett verksamhetsprojekt. Fastighetsprojektet leds av fastighetsnämnden. Verksamhetsprojektet leds av parterna stadsledningskontoret, SOS Alarm, Storstockholms Brandförsvär, Trafik Stockholm och Driftcentralen.

Fastighetsnämndens totala investeringsutgift bedöms uppgå till ca 1 270 mnkr inklusive utgifter för markåtkomst om ca 200 mnkr.

Projektkostnaden för 2010 är 4,1 mnkr.

### **Försäljning av anläggningstillgångar 2010**

Stort fokus har under året lagts på att sälja mark utom kommungränsen i enlighet med gällande ägardirektiv. Fastighetsnämnden har slutfört försäljningen av 12 jordbruk under



året, däribland Fituna, Husa, Lappdal, Linholmen och Malmsjö, till en total försäljningslikvid på totalt 392 mnkr med en reavinst på 322 mnkr. Fastigheter som gått med underskott och därmed ”tärt” på nämndens resultat såsom Hässelby slott och Skå Edeby är nu sålda till en försäljningslikvid på 108 mnkr och en reavinst på 100 mnkr, se vidare bilaga 6.

Årets mål att bidra till att skapa fler bostäder har gjort att försäljningsprojekten Närke 6 och Branddörren prioriterats och genomförts med en försäljningslikvid på drygt 70 mnkr och en reavinst på 35 mnkr.

I budgeten för 2010 beräknades försäljningar på mellan 300 – 500 mnkr. I tertialrapport 2 prognosen bedömdes försäljningarna uppgå till mellan 500 – 750 mnkr med en reavinst på mellan 400 – 600 mnkr.

Årets försäljningar slutade på 926 mnkr i försäljningslikvid med en reavinst på 767 mnkr vilka redovisats till finansförvaltningen. Försäljningsintäkten minus bokfört värde minus nedlagd försäljningsomkostnad levereras in till stadsledningskontoret så snart affären slutförts och påverkar inte fastighetsnämndens resultat. För fastighetsnämnden ger försäljning av vissa objekt positiv inverkan på resultatet (om fastigheten belastade resultatet innan försäljning) medan andra försäljningar ger en negativ inverkan på utfallet (om fastigheten på sista raden gav ett bidrag till nämndens resultat). Pågående försäljningar som avser fastigheter utanför staden och som slutförs under januari 2011 hanteras av praktiska skäl fortsatt av fastighetsnämnden, varefter verksamhet och pågående försäljningar flyttas till exploateringsnämnden till följd av beslutad ”verksamhetsövergång egendom” 1/1 2011.

#### **KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

### **3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna**

● Uppfylls helt

Nämnden arbetar målmedvetet med att utveckla verksamheten och bedriva en så kostnadseffektiv verksamhet som möjligt utifrån kundernas behov och uppdragsgivarnas uppdrag. Försäljning av de fastigheter som inte är av strategisk betydelse för staden har, som framgår av utfallskommentarerna, fortsatt under hela 2010.

Fastighetsförvaltarna får ett tydligare ansvar för sina fastigheters intäkter och får mer av en beställarroll gällande drift, underhåll och investeringar i de egna fastigheterna.

Rutiner för besluts- och upphandlingsprocessen har styrts upp under året. Under 2010 har stort fokus lagts på den femåriga underhållsplanen för nämndens fastigheter.

Försäljningsintäkt och reavinst ingår inte i tertialprognosen eller i utfall då reglering mot stadsledningskontoret sker så snart affären är slutförd. Från och med



2011 finns bättre uppföljningsmöjlighet per affär då samtliga till affären hörande kostnader samlas på ett försäljningsprojekt. Detta i syfte att bättre kunna följa det verkliga utfallet per sålt objekt.

Verksamheten på enheten kontorservice som tillhandahållit tjänster för telefonväxel, receptionstjänst, tryckeri samt posthantering till ett stort antal interna kunder har förändrats. Den 3 maj 2010 upphörde telefonväxelfunktionen vid övergång till gemensam växel för staden, vilket medförde en övertalighet på 6 personer.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationens andel ● av de totala kostnaderna (alla nämnder)	7,29 %	7,5 %	minska	2010
Antal tävlande i ● kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)	0 st	0 st	öka	2010

Kommentar:

Kontoret genomför ett arbete med sitt kvalitetsarbete, men anser det vara för tidigt att på något sätt tävla i stadens kvalitetsutmärkelse.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
En strategi ska utarbetas för det fortsatta tillgänglighetsarbetet som gör ☑ tillgänglighetsfrågorna till en naturlig del i nämndens löpande verksamhet.	2010-01-01	2010-12-31	

Kommentar:

Strategin är upprättad och lämnas till nämnden för beslut under 2011.

Tillgängligheten i nämndens lokaler ska ☑ förbättras	2008-01-01	2010-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Kontoret har fortsatt sitt arbete med att genomföra tillgänglighetsåtgärder inom tillgänglighetsprojektet. Ett av projekten är tillgänglighetsanpassning av Ängbybadet i Bromma, där kontoret i samarbete med Bromma stadsdelsförvaltning kompletterat med en handikapptoilet och en ramp. Därtill pågår också utredningar för att finna mer långsiktiga lösningar på tillgänglighetsanpassning i kontorets offentliga lokaler.

**NÄMNDMÅL:****Öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter.**

● Uppfylls helt

I arbetet med en effektiv fastighetsförvaltning ingår att förbättra lönsamheten och fastigheternas avkastning. Arbetet pågår med att säkerställa en affärsmässighet vid omförhandling av avtalsvillkoren. Detta sker bland annat genom att separera energi och fastighetsskatt från hyran i syfte att i högre grad uppnå kostnadstäckning för dessa kostnader, och samtidigt uppnå fastighetsnämndens antagna miljöinriktning och energistrategi. Hittills har genomförda hyresförhandlingar höst/vinter 2010 inneburit marginalförbättringar men villkorsförändringarna påverkar oftast utfallet först 6 – 12 månader efter omförhandling.

Fastighetskontorets förvaltare har tydligt ansvar för sina fastigheters intäkter samtidigt som drift-, underhållsenheten samt utvecklingsavdelningen samlats i egna enheter i syfte att kunna effektivisera sina processer. Underhållsenheten ska exempelvis effektivisera genom att samordna upphandling av samma typ av åtgärd för ett flertal fastigheter och därmed kunna pressa priserna.

Genom årets arbete att förbättra våra möjligheter att löpande följa resultatutvecklingen jämfört med löpande prognos kan nyckeltal och erfarenhetsvärden visa var analys och eventuell åtgärd behöver vidtas.

Den under året begränsade underhållsbudgeten var tillfällig då eftersatt underhåll medför en urholkning av fastigheternas värde.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
● Andel avkastningsvärderade fastigheter	100	50 %	2010
● Andel omförhandlingsbara avtal som ger förbättrad lönsamhet	60	50 %	Verksamhetsberättelse 2010
■ Förbättring av driftnettot	3,7	+5 %	2010



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Följa upp lönsamheten för investeringar.	2010-06-30	2010-12-31	
Kommentar: Kontoret följer upp utvecklingsprojekten genom att jämföra fastighetens förändring i värde mot investerat kapital. Kontoret ska lämna lägesrapporter till fastighetsnämnden för dessa utvecklingsprojekt, vilket ska ge möjlighet till insyn och löpande uppföljning av ekonomiska prognoser. Vid slutrapportering till fastighetsnämnden följs även lönsamheten upp för projekten.			
<input checked="" type="checkbox"/> Införa en modell för värdering (avkastningsvärdering).	2010-04-01	2010-12-31	
Kommentar: Ett verktyg för avkastningsvärdering har modellerats i Excel. Verktøget har utvecklats så att det med enkelhet går att använda tillsammans med kontorets ekonomiska rapporter i Mercur.			
<input checked="" type="checkbox"/> Undersöka lönsamheten i cirka 100 fastigheter.	2010-01-01	2010-12-31	
Kommentar: 100 slumpvis utvalda fastigheter har undersökts och jämförts mot tidigare resultat i syfte att uppnå och få en uppföljning på kontorets indikator att förbättra driftnettot med 5%. De hundra fastigheterna hade totalt förbättrat driftnettot med 3,7 %.			
<input checked="" type="checkbox"/> Upphandla förvaltning av mark utanför kommungränsen.	2010-01-01	2010-10-30	
Kommentar: Ett förfrågningsunderlag har tagits fram och efter upphandling skrevs kontrakt med Skogssällskapet. Skogssällskapet påbörjade sitt nya uppdrag under november 2010.			
<input checked="" type="checkbox"/> Utveckla strategi för kontorets upphandlingar.	2010-01-01	2010-12-31	
<input checked="" type="checkbox"/> Vidta åtgärder för att öka lönsamheten i inventerade fastigheter.	2010-05-01	2010-12-31	
Kommentar: Med inventerade fastigheters affärsplaner som grund har förvaltarna börjat ta fram och vidta åtgärder som kommer resultera i ökad lönsamhet. Affärsplanerna är en del av förvaltarnas arbetsmaterial för att utveckla sina fastigheter.			

## 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. Sammanlagt har under året inkommit 90 klagomål och synpunkter från allmänheten. En del rör torghandeln och en del rör synpunkter kring driftfrågor av enskilda byggnader. Klagomålen överlämnas till respektive förvaltare för utredning. Hyrestvister avgörs i hyres- och arrendenämnden. Några av klagomålen föranleder ingen åtgärd alls eftersom det kan röra enskildas åsikter om kontorets verksamhet, vilken är beslutad av nämnd och kommunfullmäktige.

## Övrigt

### Rökfri arbetstid

Kommunfullmäktiges beslut om rökfri arbetstid har kommunicerats ut till samtliga anställda på kontoret. Dels i form av information på ett personalmöte, på intranätet och i form av ”affischer” som satts upp på några platser på kontoret.

Frågan om hur kontoret säkerställer att vi har en rökfri arbetstid samt vilka rutiner/åtgärder som ska vidtas om beslutet inte efterlevs har tagits upp i ledningsgruppen och även diskuterats på särskilt möte med avdelnings- och enhetschefer på kontoret. Närmaste chef har ett ansvar för att kommunfullmäktiges beslut om rökfri arbetstid efterlevs. Det handlar i första hand om samtal mellan medarbetare och chef och där frågan om eventuellt stöd att sluta röka tas upp. I sista hand är det en disciplinfråga som ska hanteras på samma sätt som övriga disciplinfrågor. Några sådana åtgärder har inte varit aktuella. Under 2010 anordnade kontoret i samarbete med övriga förvaltningar vid Tekniska Nämndhuset samtalsgrupper i nikotinavvänjning. Från kontoret fullföljde 5 medarbetare med gott resultat.

### Diskriminering

Inga anmälda fall av diskriminering har förekommit under året.

### Upphandling och konkurrensutsättning

Fastighetskontoret har under året upphandlat tre strategiska företag för att kunna möta skyndsamma uppdrag inom staden. I normalfallet ska objektsupphandling tillämpas. Driftupphandlingar sker i den takt gamla avtal går ut. Inga konkurrensutsättningar har varit aktuella.

### Arbete med mångfald- och jämställdhet



I fastighetsnämndens verksamhetsplan för 2011 (antagen av fastighetsnämnden 2011-01-18) återfinns en mångfalds- och jämställdhetsplan. Denna plan innehåller även en utvärdering av året som har gått (2010).

## Redovisning av uppdrag från kommunfullmäktige

### **Grön IT – Strategi för Stockholms stad**

KF 2010-05-03

§13

Grön IT – Strategi för Stockholms stad (utl. 2010:45)

Dnr 031-1104/2009

Beslut

Med bifall till kommunstyrelsens förslag i utlåtandet beslutade kommunfullmäktige utan omröstning följande.

1. Grön IT-strategi för Stockholms stad godkänns och ska tillämpas i verksamheterna från den 1 juni 2010, bilaga 2 till utlåtandet.
2. Stadens nämnder ges i uppdrag och styrelsen för Stockholms Stadshus AB uppmanas ge alla stadens bolag i uppdrag att tillämpa strategin och genomföra anpassning till den egna verksamheten som en del i verksamhetsplanering och uppföljning inom stadens integrerade ledningssystem.
3. Stadens nämnder ges i uppdrag och styrelsen för Stockholms Stadshus AB uppmanas ge alla stadens bolag i uppdrag att säkerställa att strategin efterföljs och att miljöeffekter och andra nyttoeffekter uppnås genom att årliga uppföljningar genomförs.

### **Fastighetskontoret redogörelse**

Kontoret arbetar med att ansluta fler fastigheter till ett centralt styr- och reglersystem som på ett effektivt sätt reglerar kyla, värme och ventilation. På så sätt minskas miljöpåverkan och driftskostnader sänks.

Kontoret har köpt in konferenstelefoner för att kunna hålla möten utan att fysiskt träffas. Förvaltningens övergång till GS-IT med nya moderna energisnåla datorer, som använder sk. strömsparläge när dom inte används, sparar energi.

### **Vision Söderstaden 2030**

KF 2010-06-21

§22

Vision Söderstaden 2030

Beslut

Efter framställda propositioner enligt dessa yrkanden beslutade kommunfullmäktige utan omröstning – i enlighet med kommunstyrelsens förslag – följande.

1. Vision Söderstaden 2030 godkänns, bilaga till utlåtandet.



2. Exploateringsnämnden, fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt Stockholms Stadshus AB genom S:t Erik Markutveckling AB ges i uppdrag att inleda utrednings- och programarbete för Söderstaden. Detta ska ske i samråd med kulturnämnden, idrottsnämnden och berörda stadsdelsnämnder.

3. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att i samråd med Stockholms Stadshus AB utreda förutsättningarna för att finna en optimal ägandestruktur inom staden inför ett inriktningsbeslut för utveckling av Vision Söderstaden inom Slakthusområdet efter genomfört programarbete

### **Fastighetskontorets redogörelse**

Fastighetskontoret har medverkat i de stadsövergripande utredningar som genomförts under året, samt besvarat remisser från stadsledningskontoret i fråga om Vision Söderstaden 2030.