



Karin Dyne Wernberg  
Ekonomiavdelningen  
08-508 270 75  
karin.dyne-wernberg@stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2011-05-19

Johan Nilsson  
Stab  
08-508 270 15  
johan.g.nilsson@stockholm.se

## Tertialrapport 1 för 2011

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 1 för 2011.
2. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till budgetjustering på 17,5 mnkr hörande till övertagandet av ansvaret för af Chapman och Stockholms ridhus som övertagits från idrottsnämnden
3. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 1 för 2011 till kommunstyrelsen.
4. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Juan Copovi-Mena  
Förvaltningschef

Karin Dyne Wernberg  
Avdelningschef

---

#### Bilagor:

- Bilaga 1 – Resultaträkning T1
- Bilaga 2a – Investeringsnetto
- Bilaga 2b – Investeringsutgifter
- Bilaga 2c – Investeringsinkomster



## **Sammanfattande analys**

### **Sammanfattande analys**

Fastighetskontoret har under årets första månader arbetat vidare utefter kontorets vision "ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck".

Det är mycket utveckling som pågår inom kontoret, både vad gäller förbättrad service och relation till kund likväl som inom fastighetsutveckling och på miljöområdet.

Nämnden övertog den 1 januari 2011 ansvaret för stadens idrottsanläggningar samt af Chapman och Liljevalchs konsthall. Vid övertagandet var det ännu inte klart exakt hur gränsdragningen mellan kund och fastighetskontoret skulle se ut. Fortfarande pågår ett intensivt arbete med att teckna hyreskontrakt med klara gränsdragningar och en tydlig ansvarsfördelning. Kontoret övertog i februari 13 medarbetare från idrottsförvaltningen för att kunna möta upp ansvaret för, och förvaltningen av, alla nytillkomna anläggningar.

I verksamhetsplanen för 2011 antogs fem nämndmål för kontoret. Detta är nämndens högsta övergripande mål för den inriktning på verksamheten som ska bedrivas.

Kontorets fem nämndmål för 2011 är:

1. Förbättra dialogen och utveckla servicen för våra kunder.
2. Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm.
3. Bidra till långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring.
4. Öka trivseln, utveckla våra arbetssätt och höja kompetensen genom ett aktivt ledar- och medarbetarskap.
5. Öka lönsamheten och säkerställa värdet på våra fastigheter.

Till samtliga nämndmål finns indikatorer (mätbara variabler) och aktiviteter (konkreta åtgärder för att bidra till måluppfyllnad) kopplade.

Kontoret konstaterar att som avstämning efter fyra månader råder prognos om god måluppfyllelse. I stort alla aktiviteter för året är påbörjade. Av vad som kan tolkas hittills kommer de allra flesta indikatorer kan kunna uppfyllas.

### *Förbättra dialogen och utveckla servicen för våra kunder*

Kontoret har arbetat målinriktat med att utveckla arbetet med kundvård och service. Kontoret arbetar med förbättring utifrån tidigare gjorda kvalitetsmätningar, där kommunikation med kunden är det viktigaste området. Andelen återrapporterade felanmälningar till kund ligger nu på cirka 80 % (i jämförelse med 24 % för samma tertial förra året). Dokumenterade möten med kontorets största hyresgäster hålls under året. Kontoret har börjat projekteringen

av ”min verksamhets sidor”, där kunden på ett enkelt sätt ska kunna göra felanmälan och få statusrapportering av anmälda fel via webben.

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

Kontoret driver flera utvecklingsprojekt, stora som små. Arbetet med den nya Samverkanscentralen på Kungsholmen fortgår. Genom övertagandet av stadens idrottsanläggningar sker flera nya projekt, bland annat renovering av Farsta sim- och idrottshall samt uppförande av Sätra Ridhus. Under maj månad påbörjas ombyggnationen av Hötorgshallen. Nämndens indikator om 15 transaktioner som ska genomföras i syfte att skapa en effektiv och ändamålsenlig fastighetsförvaltning bedöms i dagsläget inte kunna uppfyllas. Det beror på att de transaktioner som är aktuella visat sig vara mer komplicerade än beräknat, bland annat på grund av mer arbete med processen kring fastighetsbildningar.

#### *Bidra till långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring*

Genom kontorets nya miljöinriktning utreds bland annat möjligheten med ”gröna hyresavtal”, där hyresgäst och kontoret gemensamt tar ansvar för åtgärder för en bättre miljö. Kontorets energiprojekt pågår och under våren har förfrågningsunderlag för bland annat energieffektiviseringar upprättats. Planen är att åtgärder kan påbörjas till hösten. Kontoret kan konstatera en ökning av elförbrukningen, vilket ska analyseras.

#### *Öka trivseln, utveckla våra arbetssätt och höja kompetensen genom ett aktivt ledar- och medarbetarskap*

Arbetet med att tydliggöra organisation och roller har fortsatt. Alla medarbetare ska ha rollbeskrivningar och individuella utvecklingsplaner. Förra årets medarbetarenkät har analyserats och åtgärder vidtas i verksamheten. Under sensvåren kommer en friskvårdsutmaning att arrangeras, och till hösten erbjuds medarbetarna hälsokontroll. Sjukfrånvaron har under första tertialet varit fortsatt låg varför kontoret bedömer att årets mål om 3,2 % kommer att uppfyllas.

#### *Öka lönsamheten och säkerställa värdet på våra fastigheter*

Genom fortsatta omförhandlingar av kommersiella hyresavtal är det kontorets prognos att öka lönsamheten inom beståndet. Nya nyckeltal för bättre uppföljning tas fram. Förbättring av driftnettot med +5 % bedöms inte kunna uppnås. Detta bland annat på grund av övertagandet av idrottsanläggningarna, samt ökade energikostnader. Ett kontinuerligt arbete pågår dock att på enskild fastighet analysera och vidta åtgärder för att förbättra driftnettot. Målet att minska administrationens andel av de totala kostnaderna bedöms kunna uppfyllas.

Kontorets ekonomiska utfall



Kontorets budget för 2011 visar ett resultat om -14,4 mnkr vilket finansieras av eget kapital. Prognosen i tertialrapport 1 är att kontoret kommer att nå det budgeterade resultatet. Dock finns flera osäkerhetsfaktorer. Bland annat är det svårt att bedöma hyresintäkten för idrottsanläggningarna, eftersom hyresavtal ännu inte är tecknade. Kontoret utgår från att överenskommelse om självkostnadshyra gäller.

Kostnaderna för snöröjning och energi har varit högre än budgeterade. Hyresintäkterna har ökat på grund av omförhandling eller indexuppräknning. Nämndens prioritering av sina investeringar sker utifrån investeringsprojektens beslutsläge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi. Investeringsutgifterna netto uppgår till 536,4 mnkr. En minskning med 25,3 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2011. Minskningen beror till största delen på att planerade förvärv av fastigheter vid Östermalmstorg förskjutits framåt i tiden.

## Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

### KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

I enlighet med kontorets affärsidé ”Vi förvaltar och utvecklar unika fastigheter till nytta och nöje för stockholm” arbetar kontoret aktivt med sitt fastighetsbestånd tillsammans med våra kunder. Att utveckla dialogen och återkopplingen till våra kunder är årets stora utmaning. Kontoret ansvarar också för stadens långsiktiga markägande utanför stadens gränser och arbetar med att göra detta ännu mer attraktivt och tillgängligt för Stockholmare och andra besökande. Arbetet med att göra torgen attraktiva genom en väl fungerande torghandel fortgår. Kontoret är även aktiva med att finna nya lösningar i det offentliga rummet kring platser där nämnden äger fastigheter. Kontoret samarbetar bl.a. med andra fastighetsägare i city för finna gemensamma lösningar och peka på utvecklingsområden för att få ett mer levande city. I linje med aktiv fastighetsutveckling tittar kontoret även på möjligheter att tillsammans med bl.a. stadsdelarna kunna hitta lösningar som gör stadens många utepad ännu mer attraktiva för dess besökare.

### KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

#### **1.1 Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa**

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret arbetar för att det ska bli enkelt för företag och medborgare som söker lokaler eller torghandelsplatser att se vilka som finns tillgängliga inom fastighetsnämndens bestånd. Förenklade lösningar på stadens hemsida kommer att finnas från halvårsskiftet och principerna för tilldelning av torghandelsplatser avses tydliggöras under året. Kontoret arbetar med sitt uppdrag att se över möjligheterna att skapa nya marknadsplatser tillsammans med trafikkontoret. I stadens arbete med att utveckla Brunkebergstorg och dess omgivning arbetar kontoret just nu med en tillbyggnad av det sk Teaterhuset, Skansen 23. Fastighetskontoret deltar i projektet "Södermalms hjärta" tillsammans med Södermalms stadsdelförvaltning, Trafikkontoret, Socialförvaltningen, Kulturförvaltningen och Idrottsförvaltningen. Visionen för projekt "Södermalms hjärta" är att göra Medborgarplatsen med kringliggande områden till en attraktiv och trygg besöksplats och boplats i världsklass. Kontoret ser över sina behov gällande ramavtal och arbetar aktivt för att objektsupphandla och att vara en professionell beställare.



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i □ konkurrens (alla nämnder) ● Uppfylls helt			30 %	35 %	2011

#### NÄMNDMÅL:

#### Förbättra dialogen och utveckla servicen för våra kunder.

● Uppfylls helt

Kontoret arbetar målinriktat med att utveckla kundvårdsarbetet och förbättra servicen för våra kunder. Målet är att kunderna ska uppfatta kontoret som en trygg partner som återkopplar, ger respons och som har förståelse för och kunskap om kundernas verksamhet och unika behov.

Resultatet från genomförda kvalitetsmätningar (Nöjd-Kund-Index) visar på att det finns förbättringsområden främst inom kommunikation – återkoppling till kund, information om underhållsplan och samverkan med kund.

En viktig förbättringsåtgärd är att säkra upp interna rutiner och processer kring felanmälan och att införa återkopplingsverktyg (e-post/SMS) till kund med information om status i aktuellt ärende.

Ett vidare steg i utvecklingen är förstudien som har påbörjats av ”min verksamhets sidor” som är en webbaserad e-tjänst. Syftet med e-tjänsten är att erbjuda kunden att göra sin felanmälan på webben oavsett tidpunkt och även få möjlighet att följa status av sitt ärende.

Teamarbete är en viktig framgångsfaktor för att förstärka internkommunikationen och få möjlighet att nyttja varandras kompetenser. Under första halvåret bildar kontoret därför ett antal fastighetsgrupper som består av medarbetare från olika funktioner (förvaltare, fastighetsadministration, driftpersonal, underhåll och ekonomipersonal). Syftet är att skapa ett forum där alla berörda medarbetare kan aktualisera och gå igenom aktuella frågeställningar kring en specifik fastighet.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel bildade fastighetsgrupper per den □ 1 juli 2011 ● Uppfylls helt			100 %	2011

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel återrapporterade <input type="checkbox"/> felanmälningar till kund <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			75 %	2011
Kommentar: Kontoret fortsätter sitt arbete med återrapportering till kund. Under förra året ökade utfallet från 23 % till 54 %. Hittills i år, under tertial 1, ligger nu andelen på 80 %. Det är därför kontorets prognos att årsmålet uppfylls med marginal.				
Andelen informerade underhållsåtgärder mot <input type="checkbox"/> kund <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls delvis			100 %	2011
Kommentar: Kontoret har påbörjat utredning om hur rapportering och loggning av informerade underhållsåtgärder ska hanteras. Eftersom varje enskild underhållsåtgärd är av skiftande karaktär/volymer sker informationen till kund genom flera olika kanaler. Större projekt initieras oftast i samverkan med kund/brukare. Mindre fortlöpande underhållsprojekt informeras till kund genom både projektledare och ibland förvaltare. För att hitta lämplig form av återrapporteringssystem där även mätbarhet är möjlig, har kontoret upprättat en referensgrupp. Gruppen har till uppgift att hitta moderna och enkla återrapporteringsrutiner där huvudmålet är att allt ska hanteras digitalt så att spårbarhet och loggning är möjlig.				
Antalet dokumenterade möten med kontorets 150 <input type="checkbox"/> största hyresgäster <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			2	2011
<input type="checkbox"/> Nöjd-Kund-Index (NKI) <input type="checkbox"/> totalt			64	2011
Kommentar: Den planerade NKI-undersökningen för 2011 kommer att flyttas fram till 2012.  Under 2011 kommer kontoret att fokusera på att implementera åtgärder utifrån den senaste kvalitetsmätningen som genomfördes av fokusgrupper under november 2010.				



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<p>● Analysera resultatet från fokusgrupperna och implementera åtgärdsplan i verksamheten</p> <p>Kommentar: Kontoret arbetar målinriktat med att förankra förbättringsåtgärder utifrån resultatet från fokusgrupperna. Implementering av förbättringsåtgärder inom kontoret pågår med fokus på förbättrad process kring felanmälan med återkopplingsverktyg, förbättrad kunddialog och utveckling av kontorets webbplats.</p>	2011-01-16	2011-12-30	
<p>◆ Genomföra minst en uppföljning av "bemötandeprocessen" i respektive fastighetsgrupp</p> <p>Kommentar: Under föregående år genomförde kontoret processinriktade utbildningsinsatser för ökad kompetens kring bemötande. Utbildningen genomfördes för ett antal medarbetare med mycket kundkontakt (förvaltare och driftpersonal). Planen är att under hösten genomföra minst en uppföljning av bemötandeprocessen inom respektive fastighetsgrupp.</p>	2011-08-22	2011-12-30	
<p>● Projektera för kundens "min verksamhets sidor"</p> <p>Kommentar: Kontoret har påbörjat förstudien av "Min verksamhets sidor" med fokus på att integrera felanmälan på www.stockholm.se. Tanken med e-tjänsten är att kontorets kunder ska på ett enkelt sätt kunna göra sin felanmälan oavsett tidpunkt och löpande få status på sitt ärende. Det är en tjänst som har efterfrågats av kunder i kontorets kundundersökningar. Förstudien kommer att presentera ett beslutsunderlag för ett projekt inom stadens e-tjänstprogram eller ett projekt i kontorets regi.</p>	2011-03-16	2011-06-15	
<p>● Ta fram checklista för att genomföra förbättrad dialog i det personliga mötet med kunden</p> <p>Kommentar: Under 2011 satsar kontoret på en utvecklad kunddialog där fokus ska ligga på kundens verksamhet och kundens långsiktiga planering. Ett stöddokument har arbetats fram för att säkerställa att dialogen mellan förvaltare och kund fångar upp kundens önskemål, förväntningar, framtida behov och hur kontorets insatser kan bidra till ökad kundnöjdhet.</p>	2011-03-03	2011-05-31	



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ta fram förslag på fastighetsgrupper med syfte och innehåll</li> </ul>	2011-02-01	2011-06-30	
<p>Kommentar:</p> <p>Syftet med fastighetsgrupperna är att få ett tvärfunktionellt flöde av information mellan främst de olika enheterna inom fastighetsavdelningen, men även med andra delar av fastighetskontoret, såsom ekonomi- respektive utvecklingsavdelningen. Informationsutbytet ska leda till bättre service för kontorets kunder, ökad fokus på lönsamhet samt ökad fokus på de krav som olika myndigheter ställer på oss som fastighetsägare. Kontorets förvaltare kommer vara sammankallande och ansvariga för att möten genomförs. Kontoret lanserar fastighetsgrupperna innan sommaren för att starta ordentligt i augusti. Fastighetsgruppernas arbete ska vara dels ett stöd för förvaltaren att ha kontroll på sina fastigheter och dels en informationskälla för de gruppleadmöten som också sjsätts i maj.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Ta fram och implementera verktyg för återrapportering av felanmälningar</li> </ul>	2011-03-23	2011-08-31	
<p>Kommentar:</p> <p>Kontorets ambition är att kunden ska kunna erhålla status av ärenden via e-post/SMS i de olika skeendena av processen för felanmälan. Meddelande till kund ska skickas när kontoret har mottagit felanmälan, när arbete med felsökning har påbörjats och när felet är åtgärdat. Meddelande kommer även att skickas om ärendet drar ut på tiden på grund av leveranstider, då med datum när felet beräknas vara åtgärdat.</p>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Utred en gemensam marknad- och kundaktivitet och planera för genomförande 2012</li> </ul>	2011-01-01	2011-11-01	
<p>Kommentar:</p> <p>Stockholms stad är en storstad med en fantastisk attraktionskraft och fastighetsnämnden ansvarar för ett unikt fastighetsbestånd som är viktigt för boende, verksamma och besökare.</p> <p>För att markera vår närvaro och rikta uppmärksamheten på Stockholms stad och fastighetskontorets verksamhet planerar fastighetskontoret för att årligen arrangera en fastighetsdag som går under arbetsnamnet "Fastighetskontorets marknadsdag".</p> <p>"Fastighetskontorets marknadsdag" ska vara ett forum för utbyte av erfarenheter och idéer, för att diskutera och lyfta fram problemställningar gemensamma för företag inom fastighetsbranschen. Marknadsdagen syftar också till att ge vägledning och inspiration i fastighetsrelaterade frågor och till att bygga goda kundrelationer. Under 2011 utreder kontoret marknads- och kundaktiviteten med sikte på ett första genomförande under 2012 eller 2013.</p>			



**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 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 kommer kontoret fortsätta med fastighetsutveckling och strategiska fastighetsförsäljningar för bostadsändamål.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antal påbörjade fastighetsutvecklingsprojekt för att förbättra kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm ● Uppfylls helt			5	2011

**Kommentar:**

Exempel på projekt är kontorets arbete för att skapa ett kulturkluster i världsklass i gasverksområdet, ombyggnationen av Farsta sim- och idrottshall samt nybyggnation av Sättra ridanläggning.



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

Antal transaktioner som påbörjas i syfte att skapa en <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> effektiv och ändamålsenlig fastighetsförvaltning</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls inte</li> </ul>			15	2011
--	--	--	----	------

Kommentar:

Kontoret beräknar att årsutfallet blir cirka 10 transaktioner. Detta på grund av att de transaktioner som påbörjas under året är relativt komplicerade. Som exempel på detta kan nämnas Våghalsen 12 (Sveavägen) som måste ombildas till tredimensionell fastighetsbildning, eller Hägersten 2:5 (Eolshäll) där ingen fastighetsbildning finns för närvarande. Detta skapar merarbete och försenar processerna. En annan orsak är att flertalet fastigheter som kontoret planerar att sälja, kräver viss utveckling innan en försäljning är möjlig.

Antal utvecklingsprojekt som <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> leder till nya bostäder</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt</li> </ul>			3	2011
--	--	--	---	------

Kommentar:

Kontoret utreder flera olika byggnader där användningen kan ändras till bostäder. Vilka specifika fastigheter som berörs kommer att tillställas nämnden i separata förslag till inriktningsbeslut.

Påbörjade övriga <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> fastighetsutvecklingsprojekt till nytta för Stockholm</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt</li> </ul>			3	2011
--	--	--	---	------

Kommentar:

Under maj månad påbörjas ombyggnationen av Hötorgshallen. Även samverkanscentralen och energiprojektet går in i ett intensivare projektskede.

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

Avyttra fastigheter som efter utveckling <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> passar in i något annat kommunalt bolag eller förvaltning.</li> </ul>	2011-01-01	2011-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Kontoret har påbörjat arbetet med att identifiera fastigheter som passar in i något kommunalt bolag. Syftet är att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig fastighetsförvaltning.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<p>Föreslå en inriktning samt genomföra transaktioner för fastigheter som</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>identifierats som avyttrings- alternativt förvärvsobjekt.</li> </ul> <p>Kommentar: Inriktningsbeslut gällande avyttring har fattats för två fastigheter. Det gäller Våghalsen 12 och Fiskhallen 2. Inriktningsbeslut gällande förvärv genom fastighetsreglering har fattats för en fastighet.</p>	2011-02-05	2011-12-31	
<p>Identifiera och utveckla fastigheter för</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>idrott och kultur.</li> </ul> <p>Kommentar: Genom aktiviteten ska fastighetskontoret genombelysa fastighetsbeståndet mot idrottens och kulturens behov.</p>	2011-01-01	2011-12-31	
<p>Identifiera och utveckla fastigheter för</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>kommande bostadsprojekt.</li> </ul> <p>Kommentar: Genom aktiviteten ska fastighetskontoret genombelysa fastighetsbeståndet för omställning av byggnader till bostäder.</p>	2011-01-01	2011-12-31	
<p>Identifiera och utveckla fastigheter till</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nytta för Stockholm.</li> </ul>	2011-01-01	2011-12-31	
<p>Utveckla kulturklustret i Norra</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Djurgårdsstaden i samråd med exploateringskontoret.</li> </ul>	2011-03-15	2011-12-31	



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

Kommentar:

Projektet syftar till att skapa ett kulturkluster i gasverksområdet och bygga om en av Bobergs gasklockor till en internationell kulturscen. Fastighetskontoret ska långsiktigt äga och förvalta ett antal byggnader inom området, bland dessa gasklocka 1 och 2. Enligt en preliminär tidplan bedöms de första scen- och produktionslokalerna att vara färdigställda och tillgängliga för allmänheten tidigast hösten 2014.

Exploateringskontoret har projektledaransvaret för hela utvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och fastighetskontoret har ansvaret för utvecklingen av själva kulturklustret.

Inom ramen för fastighetskontorets uppdrag (såsom arbete åt utomstående) ska kontoret i samråd med exploateringskontoret, kulturförvaltningen och stadsbyggnadskontoret:

- Ta fram konceptbeskrivning för kulturklustret
- Utredda vilka byggnader inom området som är bäst lämpade till kulturklustret
- Identifiera verksamheter som är lämpliga som del av kulturklustret
- Utredda och uppskatta investeringskostnader och intäktsmöjligheter
- Ta fram tid- och aktivitetsplan samt fastställa projektorganisation
- Upphandla arkitekt

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

**1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande**

● Uppfylls helt

Kontorets driftenhet har hittills i år tagit emot en person från Jobbtorg och en praktikant från Nackademins utbildning för fastighetstekniker. Kontoret avser att under sommaren anställa totalt sju yngre ungdomar (t.o.m. gymnasiet) och sju äldre ungdomar, varav 6 studerar på eftergymnasial utbildning.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som ◆ Jobbtorg Stockholm kan matcha i förhållande till antal anställda (alla nämnder/bolag)	0,81 %	0,81 %	1 %	öka	Tertial 1 2011

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag) <input type="checkbox"/> Uppfylls helt			5 st	3 500 st	2011

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

**1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar**

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontoret har påbörjat genomförande av en mängd aktiviteter som bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges och fastighetsnämndens mål samt Stockholms stads miljöprogram. Under perioden har fastighetsnämnden antagit en miljöinriktning som innehåller detaljerade miljömål för fastighetskontorets verksamhet. Miljöinriktningen sträcker sig till 2013.

En aktivitet som utförts under perioden är en utredning av hyresgästernas avfallshantering i Hötorgshallen. Hötorgshallen har ett relativt litet källsorteringsutrymme i Hötorgsgaraget som nyttjas av verksamheterna i Hötorgshallen. Ett avfallsföretag handhar tömningar, tillsyn och skötsel flera gånger per dag och avfallet som mellanlagras i källsorteringsutrymmet transporteras sedan till en större avfallsanläggning som delas av flera fastighetsägare runt Hötorget. I dagsläget källsorteras ca 24 % av avfallet som uppkommer i Hötorgshallen, detta kan jämföras med de 67 % som sorteras ut för återvinning i Östermalmshallen. Vid genomgång av fakturor har felaktigheter i abonnemang upptäckts. Det är också olika behandlingsavgifter och schablonvikter som anges i fakturaunderlaget för samma typer av fraktion och behandling. Uppskattningsvis finns större potential att sortera ut matavfall, i dagsläget samlas endast 36 kg matavfall per verksamhet in vilket kan jämföras med Östermalmshallen där närmare 200 kg matavfall per verksamhet samlas in. Under 2011 ska kontoret träffa avfallsföretaget för att komma överens om hur uppföljningen av kostnader och mängder kan bli bättre.



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<p>Andel av stadens verksamheter som sorterar ut</p> <p><input type="checkbox"/> förpackningar och papper (alla nämnder/bolag)</p> <p>● Uppfylls helt</p> <p>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. Möjligheten att införa sortering av fler fraktioner utreds under 2011.</p>			100 %	100 %	2011
<p>Andel elbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon</p> <p><input type="checkbox"/> exkl. utryknings- och specialfordon</p> <p>■ Uppfylls inte</p> <p>Kommentar: Fastighetskontoret måste utreda avtalsvillkor för de befintliga fordonen samt utreda kostnader för den infrastruktur elbilarna kräver. Detta sker under 2011.</p>	0 %		33 %	2,5 %	2011
<p>Andel fordon som använder odubbade vinterdäck, exkl.</p> <p><input type="checkbox"/> utryknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)</p> <p>● Uppfylls helt</p>			100 %	100 %	2011



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och <ul style="list-style-type: none"> <li>□ fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag)</li> <li>● Uppfylls helt</li> </ul>			85 %	85 %	2011
Kommentar: Det är svårt att få fram tillgänglig statistik annat än på helårsbas, men efter riktade insatser med information om tankställen för kontorets fordon, samt slumpvisa kontroller av tankat bränsle, är det kontorets bedömning att målet kommer att uppnås.					
Andel medarbetare som under arbetstid använder <ul style="list-style-type: none"> <li>□ miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten</li> <li>● Uppfylls helt</li> </ul>			85 %	85 %	2011
Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon <ul style="list-style-type: none"> <li>● exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)</li> </ul>	100 %	100 %	100 %	100 %	Apr 2011
Kommentar: Av kontorets 14 miljöfordon drivs nio fordon 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	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och □ städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår (alla nämnder)			100 %	tas fram av nämnden	2011
● Uppfylls helt					

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.

Elförbrukning (alla □ nämnder/bolag)	55 000 000 kWh	680 gWh	2011
■ Uppfylls inte			

Kommentar:

En årsprognos baserad på perioden 1 april 2010 till 31 mars 2011, pekar på att elförbrukningen hos de abonnemang som fastighetskontoret administrerar, når 60 000 000 kWh. Undersökning pågår varför avvikelsen mot målet är så stor som 10 %. Enskilda stora avvikelser ska identifieras, åtgärdas eller förklaras. Kontoret återkommer i tertialrapport 2.

Elförbrukning per □ kvadratmeter	97 kWh/kvm	80 kWh	2011
● Uppfylls helt			

Kommentar:

Ytan som försörjs med el ökar och den verksamhetsanknutna elanvändningen som inkluderas i den el fastighetskontoret köper har också ökat. Exkluderat den verksamhetsanknutna elanvändningen uppskattar fastighetskontoret att indikatorn uppfylls.

**NÄMNDMÅL:****Bidra till långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring.**

◆ Uppfylls delvis

I mars 2011 antog fastighetsnämnden en ny miljöinriktning. Fastighetskontorets miljöinriktning 2011-2013 bygger på stadens befintliga miljöprogram och innehåller detaljerade mål för verksamheten under perioden 2011-2013. Vad som skiljer den nya miljöinriktningen från den tidigare är bland annat att kontoret ska utreda möjligheten att införa gröna hyresavtal. Det gröna hyresavtalet ska ge hyresgästen och fastighetskontoret gemensamt incitament för att bland annat minska energianvändningen. Idag är det inte alltid den part som bekostar en investering som vinner ekonomiskt på investeringen.

Under våren har ett antal utvalda hyresgäster intervjuats om vilket stöd de skulle vilja ha av fastighetskontoret för att bedriva ett miljöarbete. Hyresgästerna har även fått svara på vad de anser om gröna hyresavtal. Samtliga hyresgäster som kontoret låtit intervjua är mycket positiva. Flera vill ha egen elmätare och hjälp med att kartlägga verksamhetselen. Samtliga är mycket intresserade av att via en hemsida kunna följa byggnadens energianvändning, felanmälningar, resultat av utförda myndighetsbesiktningar etc. De intervjuade anser också att avtalen kan bidra till bättre kontakt och större samarbete med kontoret genom en kontinuerlig miljödialog. Kontoret arbetar nu med att upprätta underlag för att få igång en miljödialog.

I miljöinriktningar har kontoret också som målsättning att miljöklassa alla större ombyggnationer och nyproduktioner. Kontoret har under perioden arbetat vidare med en projekteringsanvisning för sund och energieffektiv inomhusmiljö. Projekteringsanvisningen bygger på det svenska klassningssystemet "Miljöbyggnad" för att förbereda fastighetsbeståndet för framtida miljöklassning. Kontoret har också arbetat med att revidera rutiner, mallar och checklistor som ska användas för att säkra att miljö beaktas i de byggprojekt kontoret bedriver. I maj 2011 kommer alla projektledare inom fastighetskontoret att få en utbildning i den nya projekteringsanvisningen samt de reviderade rutinerna, mallarna och checklistorna.

Under perioden har varje enhet/avdelning inom fastighetskontoret fått information om det miljöarbete som genomfördes 2010 samt den nya miljöinriktningen. Kontorets energiprojekt pågår och under våren har förfrågningsunderlag för planerade konverteringar och energieffektiviseringar upprättats. Planen är att upphandla åtgärder efter sommaren 2011.



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel felanmälningar gällande inomhusmiljö <input type="checkbox"/> ska minska jämfört med 2010 ● Uppfylls helt			-10 %	2011
Kommentar: För att förbättra uppföljningen av denna indikator ska kontoret under 2011 välja ut 10 fastigheter där riktade driftoptimeringsinsatser och brukarenkäter före och efter åtgärder genomförs.				
Andel implementerade <input type="checkbox"/> kärnprocesser ◆ Uppfylls delvis			100 %	2011
Kommentar: Vid kontorets fastighetsavdelning pågår arbete med de identifierade kärnprocesser som berör fastighetsavdelningen.				
Andel upphandlingar där <input type="checkbox"/> miljökrav ställs ● Uppfylls helt			100 %	2011
Kommentar: Avser upphandlingar där det är relevant att ställa miljökrav, exempelvis entreprenadupphandlingar.				
Antal upprättade åtgärdsplaner för <input type="checkbox"/> hållbara fastigheter ● Uppfylls helt			20	2011
Kommentar: Arbetet har påbörjats och följer planeringen. Arbetet baseras på fastighetskontorets energiprojekt och 20 st åtgärdsplaner kommer att upprättas utifrån det redan sammanställda materialet i energiprojektet.				

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antal vidtagna åtgärder för att öka tryggheten och säkerheten vid kontorets fastigheter ● Uppfylls helt			5	2011
Kommentar: Utgångspunkten i arbetet kommer vara nämndens aktivitet att sammanställa de genomförda inventeringarna avseende säkerhet, tillgänglighet mm. Nu kommer de genomförda inventeringarna att sammanställas och utgöra underlaget till vilka 5 åtgärder som kommer att genomföras under åter.				
Utsläpp av koldioxid ska minska jämfört med 2008 ● Uppfylls helt			-8 %	2011
Kommentar: Då flertalet konverteringar från fossila bränslen planeras att genomföras under 2011 uppskattar kontoret att indikatorn uppfylls.				

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Genomföra åtgärder utifrån genomförd kvalitetsrevision och utreda fortsatt kvalitetsarbete enligt LEAN ●	2011-01-01	2011-12-31	
Kommentar: Kontoret rekryterar för närvarande en miljö- och kvalitetsansvarig, och beräknar kunna arbeta med aktivitetens genomförande under hösten 2011.			
Göra kvalitetssäkring av fastighetsdatabasen. ●	2011-04-01	2011-09-30	
Kommentar: Aktiviteten "kvalitetssäkra fastighetsdatabasen" handlar om att säkerställa att informationen/datan är rätt i kontorets fastighetssystem LEB. Fastighetssystemet är uppdelat i ett antal moduler där FB-modulen (Fastighet Byggnad) är den centrala modulen som alla andra moduler är kopplade till. Aktiviteten begränsas till att omfatta FB-modulen.			



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Implementera miljö- och energiledningsrutiner i kontorets kärnprocesser	2011-05-01	2011-12-31	
Kommentar: Under perioden har miljö- och energiledningsrutiner inte implementerats i kontorets kärnprocesser. De sedan tidigare framtagna miljö- och energiledningsrutinerna kommer att kommuniceras till processansvariga under våren 2011. Implementering kommer att ske då kontoret rekryterat en miljö- och kvalitetsansvarig.			
● Inarbeta miljökrav i AF-malllar	2011-03-15	2011-06-30	
Kommentar: För att miljökrav ska kunna ställas vid kontorets upphandlingar ska generella miljökrav inarbetas i de mallar för administrativa föreskrifter som används vid upphandling av entreprenader och tekniska konsulter. För större projekt, över tio miljoner, ska objektsspecifika miljökrav upprättas.			
● Sammanställa genomförda inventeringar avseende säkerhet, tillgänglighet mm	2011-04-01	2011-12-31	
● Separera verksamhetsel från fastighetsel i 10 byggnader.	2011-04-01	2011-11-30	
Kommentar: Fastighetskontoret har under perioden påbörjat urvalet av de 10 byggnader där möjligheterna att separera verksamhetsel från fastighetsel ska utredas. Kontoret har även träffat Fortum distribution angående verktyget Fortex, ett verktyg som ger en helhetsbild över de befintliga elabonnemangen i respektive byggnad. I första hand ska kontoret lägga över befintliga abonnemang för verksamhetsel till hyresgäster och i andra hand dela upp befintligt elförsörjningssystem mellan fastighetskontoret och hyresgäster. I de fall en uppdelning inte är möjlig ska en närmare kartläggning kring hur mycket el som är verksamhetsanknuten utföras och ligga till grund för schablondebitering.			
● Upprätta standardiserade driftoptimeringsplaner för alla byggnader över 1000 kvm (BRA)	2011-01-01	2011-12-31	
Kommentar: Arbetet med standardiserade driftoptimeringsplaner har påbörjats. En arbetsgrupp har bildats och man kartlägger behov av checklistor, objektsbeskrivningar, inventering av tekniska installationer, ronderingslistor etc. För att arbeta in rutiner, checklistor och mallar i fastighetsdatabasen sker parallellt en uppdatering av fastighetssystemet L.E.B. Automatisk inläsning av månadsvärden för el och fjärrvärme (Fortum) till fastighetssystemet har också startat.			

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● Upprätta åtgärdsplaner för utfasning av direktverkande el för uppvärmning	2011-03-01	2011-09-30	
Kommentar: Under perioden har de byggnader som försörjs med direktverkande el identifierats. El som går åt till uppvärmning, planerade försäljningar samt innehav av abonnemang har redovisats. Denna lista ska sedan ligga till grund för det konverteringsalternativ som väljs.			
● Utredda förutsättningarna för att ansluta till stadens e-arkiv, dvs digitalt arkiveringssystem	2011-03-15	2011-10-31	
Kommentar: Fastighetskontoret utreder vad som krävs för att kunna ansluta till stadens gemensamma e-arkiv och börja leverera information dit under de kommande åren. Utredningen tittar på arkivkrav för digitala format och metadata samt uppskattade kostnader och arbetsinsatser med mera.			

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:****1.6 Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm**

● Uppfylls helt

Under våren pågår ett intensivt arbete tillsammans med idrottsförvaltningen för att skapa modeller för ett effektivt samarbete kring förvaltandet av idrottsanläggningarna så att verksamheten i anläggningarna gynnas. Framtagande av hyresavtal pågår och ska vara klart till halvårsskiftet. En översyn av hur fastighetsdriften ska kunna utvecklas ytterligare pågår och kommer att presenteras i början av hösten. Tillsammans med kulturförvaltningen arbetar kontoret mot att renodla ansvaret för uthyrningar inom kulturförvaltningens lokaler, bland annat kommer nu fastighetsnämnden hyra ut direkt till restaurangerna i kulturhuset och inte som tidigare via kulturförvaltningen. Arbetet med att utveckla fastighetsförvaltandet av Liljevalchs pågår också för fullt med kulturförvaltningen.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:****1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning**

● Uppfylls 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.



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal identifierade sårbarheter som nämnden/bolagsstyrelse <input type="checkbox"/> n avser att arbeta förebyggande med under året <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			2 st	48 st	2011

Antal inträffade <input type="checkbox"/> incidenter <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls delvis			0 st	minska	2011
--	--	--	------	--------	------

Kommentar:

Hittills har inga incidenter inträffat, men det är självklart omöjligt att göra en prognos för resterande del av året. Ett aktivt förebyggande arbete pågår kontinuerligt.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<input checked="" type="checkbox"/> Alla verksamheter ska göra risk- och sårbarhetsanalyser	2011-01-01	2011-12-31	



**KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:**

**2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras**

Kontoret fortsätter sitt arbete med utvecklad kvalitet och valfrihet. Rekrytering pågår av en miljö- och kvalitetsansvarig till förvaltningschefens stab. Även vid fastighetsavdelningen har bemanningen förstärkts i syfte att arbeta med kvalitetsfrågor. Tidigare uppstartat arbete med kundvård fortgår. Satsningar genomförs för större kundnytta och lättare kontakter med kontoret. Kontoret har i många år arbetat med att genomföra tillgänglighetsåtgärder i de offentliga lokalerna utefter Boverkets regler för enkelt avhjälpta hinder. Anpassningen av hissar till nya myndighetskrav pågår enligt plan.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

**2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten**

● Uppfylls helt

Kontoret arbetar kontinuerligt med att bidra till stadens attraktionskraft med spännande och utmanande arbeten. Ett flertal insatser görs för att bidra till en god arbetsmiljö och låg sjukfrånvaro. Kontoret deltar i ett aktivt arbete att marknadsföra staden som en intressant arbetsgivare, bland annat genom att delta på arbetsmarknadsmässor.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nöjd medarbetarindex <input type="checkbox"/> (NMI) ● Uppfylls helt			66	63	2011
Kommentar: Mätning kommer att ske under hösten 2011.					
Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			3,2 %	4,8 %	2011



**NÄMNDMÅL:**

**Öka trivseln, utveckla våra arbetssätt och höja kompetensen genom ett aktivt ledar- och medarbetarskap.**

● Uppfylls helt

Kontoret arbetar vidare med att tydliggöra organisation och roller. Under årets första månader har chefer och medarbetare genomfört medarbetar- och lönesamtal. Som stöd i arbetet har kontoret tagit fram ett material som syftar till att omsätta verksamhetsplanen till varje medarbetares verklighet och tydliggöra hur medarbetarna bidrar till de mål och aktiviteter som beslutats i verksamhetsplanen. Detta sker genom att det för varje medarbetare fastställs tydliga och mätbara mål och aktiviteter. Uppföljning av medarbetarnas mål sker vid ett eller flera tillfällen under året. Som ett led i att stödja cheferna i deras roll och utveckling har kontoret inrättat en chefsgrupp.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel chefer/ledare som deltar i kontorets □ ledarutvecklingsinsatser ● Uppfylls helt			100 %	2011
Andel rollbeskrivningar och individuella □ utvecklingsplaner ● Uppfylls helt			100 %	2011
● Antal praktikplatser och/eller examensjobbare	4	5	5 st	Tertial 1 2011

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● Analysera resultatet från medarbetarenkäten och implementera åtgärdsplan inom respektive avdelning och enhet	2011-01-01	2011-12-31	

Kommentar:

Arbete pågår inom kontoret med analys och åtgärder utifrån förra årets medarbetarenkät.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
◆ Erbjudna medarbetarna hälsokontroll	2011-09-01	2011-10-31	
Kommentar: Samtliga medarbetare vid kontoret kommer att erbjudas en hälsoundersökning under hösten 2011. Planering av uppdraget har påbörjats.			
◆ Genomföra friskvårdsutmaning	2011-05-13	2011-09-30	
Kommentar: Under vår och försommar och eventuellt hösten kommer kontoret anordna en friskvårdsutmaning för kontorets medarbetare. Utmaningen kommer att bestå av flera alternativ till att röra på sig t.ex. gå, springa eller gympapass. Planering av utmaningen pågår.			
● Genomföra ledarutvecklingsinsatser	2011-01-01	2011-12-31	
Kommentar: I syfte att fokusera på ledarutvecklingsfrågor har kontoret bl.a. inrättat en chefsgrupp. Bland de ämnen som tas upp i år kan nämnas strategiska frågor kring medarbetar- och lönesamtal och det kommunikativa ledarskapet. Därutöver har tre av kontorets chefer som är relativt nyanställda i staden deltagit i stadens satsning på nyblivna chefer, det s.k. chefskörkortet.			
● Uppdatera rollbeskrivningar och upprätta kompetens- och utvecklingsplan för varje medarbetare	2011-02-03	2011-12-31	
Kommentar: I samband med medarbetar- och lönesamtalen har kontoret påbörjat arbetet med att gå igenom respektive medarbetares kompetensutvecklingsbehov.			



**KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:**

**3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva**

Fastighetskontoret förvaltar ett stort och spännande fastighetsbestånd med många olika typer av lokaler och verksamheter. Från och med 2011 förändras beståndet eftersom stadens idrottsanläggningar och Liljevalchs konsthall har tillkommit. De delar av egendom (fastigheter utanför kommungränsen) som inte långsiktigt ska behållas av staden har övergått till exploateringskontoret. Fastighetskontoret förvaltar dock dessa fastigheter som förvaltningsuppdrag under avvecklingstiden.

Fastighetskontoret har som mål att ”optimera lönsamheten och säkerställa värdet på våra fastigheter”, vilket innebär att vi ska säkerställa att våra fastigheter håller en god standard med målet att de ska kunna bära sina egna kostnader. Under 2010 tog kontoret fram ett 100-tal affärsplaner och utifrån detta arbete har kontoret sammanställt en utvecklingslista samt en försäljnings-/förvärvslista. Fastigheter som inte är av strategisk karaktär utreds för utveckling alternativt avyttring. Försäljning av fastigheter med svag lönsamhet kommer att prioriteras. Målet med arbetet är att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning och samtidigt vidareutveckla stadsmiljön i och runt våra fastigheter och torg, till nytta och nöje för stockholmarna.

Under 2010 kartlade fastighetskontoret underhållsbehovet, vilket utgjorde en grund till en femårig underhållsplan. Denna underhållsplan kommer under året att kompletteras med en plan för övertagna idrottsanläggningar. Underhållsplanen syftar till att säkerställa våra fastigheters värde. Med underhållsplanen som grund kan vi därefter optimera vår lönsamhet.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

**3.1 Budgeten ska vara i balans**

● Uppfylls helt

Tertialrapport 1 2011 bygger på en avstämning och vidareutveckling av lämnad verksamhetsplan 2011. Rapporten omfattar därmed ”Fastighetskontoret enligt ny organisation”, den tillkommande fastigheten Liljevalchs konsthall som överförs från kulturförvaltningen, avdrag för mark och fastigheter utanför staden (egendom) som överförs till exploateringskontoret och därmed övergått till att bli förvaltningsuppdrag, samt en mer detaljerad prognos för övertagna idrottsanläggningar utifrån en självkostnadsprincip för hyresgästen (idrottsförvaltningen). I budget 2011 utgick fastighetskontoret från kommunfullmäktiges budget för fastighetsnämnden. Eftersom aviserade verksamhetsförändringar medförde stor osäkerhet i lämnad budget, och budget för övertagna idrottsanläggningar ingick med de belopp som angavs i kommunfullmäktiges budget, har fastighetsnämndens tertialrapport 1 2011 justerats med avseende på denna verksamhet. Eftersom uppgörelse om hyresavtal

med idrottsförvaltningen ännu inte träffats, råder fortsatt osäkerhet i lämnade siffror. Fastighetskontoret utgår dock från en självkostnadshyra som säkerställer att nämndens resultat inte belastas. Se vidare under avsnitt *verksamhetsöverföring*.

Alla fastighetskontorets uppdrag bidrar inte till uppfyllande av det ekonomiska avkastningskravet, utan bygger på olika alternativa beräkningsmodeller i syfte att få självkostnadsprissättning. Gentemot den externa marknaden, utom Stockholms Stads intresseområden, pågår ett aktivt arbete med att optimera våra hyror, där marknadshyressättning gäller. Samtidigt är målet att övergå till kallhyresavtal där även fastighetsskatten regleras separat. Detta i syfte att få full kostnadstäckning för dessa kostnader och ge våra kunder kunskaper som "hjälp" staden att uppnå sina energi-/ utsläppsmål. Det är utifrån detta som fokusområde "lönsamhet" med verksamhetsmål "Optimera lönsamheten och säkerställa värdet på våra fastigheter" har satts. Valda indikatorer och aktiviteter syftar till att på sikt nå fram till en än mer effektiv och lönsam förvaltning. Under nämndmålen framgår de ekonomiska indikatorerna.

Omförhandling av hyror pågår löpande under året men det är enbart beslutade hyresförändringar, där avtal tecknats, som ingår i tertialrapport 1 2011 (enligt gällande princip). Hittills genomförda hyresförhandlingar har inneburit bra marginalförbättringar eftersom nuvarande marknadssituation är positiv, men resultatet av detta arbete ger full effekt först år 2012. Fastighetskontorets hyresintäkter bygger på avtal som normalt löper över flera år och indexjusteras med konsumentprisindex (KPI) årsvis. Återhämtningen i konjunkturen under 2010 innebar att inflationen (KPI) blev positiv, vilket i sin tur påverkade hyresutvecklingen för 2011 med ökade intäkter eftersom flertalet hyreskontrakt är indexreglerade. För 2011 bedöms marknadsutvecklingen vara uppåtående och nämndens verksamhet bedöms stabil då flertalet avtal som nu gäller omfattar hela återstående delen av året.

Kostnadssidan är mer svårbedömd. Fastighetskontoret känner av en högre prisnivå vid upphandlingar och ser man till den positiva tillväxtutvecklingen i Sverige kommer efterfrågan på Stockholmsmarknaden att påverka kostnadsbilden uppåt. Kostnaderna bedöms öka mer framöver utifrån förväntan om högre inflation. Se statistik från SCB.





Någon hänsyn till kostnadsutvecklingen är inte tagen i lämnad tertialprognos, men förväntad kostnadsökning beräknas kunna kompenseras av högre intäkter eftersom tertialrapport 1 enbart innehåller hyresintäkter utifrån undertecknade avtal.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens budgetföljsamhet ● efter resultatöverföringar (alla nämnder)	100 %		100 %	100 %	Tertial 1 2011
Nämndens budgetföljsamhet ● före resultatöverföringar (alla nämnder)	100 %		100 %	100 %	Tertial 1 2011
Nämndens □ prognossäkerhet T2 (alla nämnder)				+/- 1 %	2011

## Uppföljning av driftbudget Prognos för helåret 2011 (Tertial 1 prognos)

Utgångspunkten för jämförelserna är nämndens budget 2011 enligt beslutad verksamhetsplan. I bilaga 1 redovisas prognostiserat utfall per avdelning och kategori. Intäcks- och kostnadsutvecklingen kommenteras efter sammanställningen.

### Fastighetsnämnden

2011-05-03

FASTIGHETSNÄMNDEN	FN	FN	FN	Differens	Differens	Differens
tillkommande / avgående verksamheter	Utfall	Budget	T1	T1 2011 och budget inkl just T1 ID	T1 2011 och T1 ID = budget	idrotts- anlägggn. T1 jmf budget
Mnkr	2010	2011	2011	2011	2011	2011
Hyror	843,1	1 061,0	1 040,7	-20,3	3,4	-23,7
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	33,9	28,6	28,4	-0,2	-0,2	
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	49,0	46,9	48,2	1,3	1,3	
Arbeten åt utomstående	14,1	5,5	6,3	0,8	0,8	
Reglering av förvaltningsuppdragen	10,1	16,7	17,2	0,5	0,5	
Övriga intäkter	87,4	47,9	52,8	4,9	4,9	
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 037,6</b>	<b>1 206,6</b>	<b>1 193,6</b>	<b>-13,0</b>	<b>10,7</b>	<b>-23,7</b>
Driftkostnader	-195,9	-179,1	-205,2	-26,1	-13,7	-12,4
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-129,3	-119,2	-126,7	-7,5	-7,5	
Felavhjälpande underhåll	-32,7	-30,1	-31,0	-0,9	-0,9	
Planerat underhåll förv uppdrag	-1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	
Planerat underhåll *)	-60,5	-143,4	-129,7	13,7	21,8	-8,1
Arbeten åt utomstående	-14,5	-5,5	-6,3	-0,8	-0,8	
Reglering av förvaltningsuppdragen	-14,7	-17,1	-15,6	1,5	1,5	
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte ***)	-20,1	-16,3	-17,3	-1,0	-1,0	
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-46,0	-50,3	-53,5	-3,2	3,3	-6,5
Fastighetsskatt	-17,6	-17,8	-17,0	0,8	0,8	
Övriga kostnader	-64,8	-48,0	-79,5	-31,5	-31,5	
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-597,3</b>	<b>-626,8</b>	<b>-681,8</b>	<b>-55,0</b>	<b>-28,0</b>	<b>-27,0</b>
<b>Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)</b>	<b>440,3</b>	<b>579,8</b>	<b>511,8</b>	<b>-68,0</b>	<b>-17,3</b>	<b>-50,7</b>
Avskrivningar	-115,3	-267,5	-231,1	36,4	0,1	36,3
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>325,0</b>	<b>312,3</b>	<b>280,7</b>	<b>-31,6</b>	<b>-17,2</b>	<b>-14,4</b>
Räntekostnader	-157,2	-202,6	-192,6	10,0	-4,4	14,4
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-3,8</i>	<i>-4,7</i>	<i>-8,8</i>	<i>-4,1</i>		
<b>Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)</b>	<b>167,8</b>	<b>109,7</b>	<b>88,1</b>	<b>-21,6</b>	<b>-21,6</b>	<b>0,0</b>
Ågartillskott/avkastningskrav **)	-181,1	-124,1	-102,5	21,6	21,6	0,0
<b>Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)</b>	<b>-13,3</b>	<b>-14,4</b>	<b>-14,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</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 prognos för helår 2011 i jämförelse med budget

Nämnden prognostiserar ett resultat på -14,4 mnkr, (nettoresultat 3), ett resultat som överensstämmer med budgeten i verksamhetsplanen. Exkluderas idrottsanläggningarnas inverkan ökar omsättningen (intäkterna) med 7,9 mnkr samtidigt som rörelsekostnaderna ökar med 25,2 mnkr. Avskrivningarna ligger oförändrade medan räntekostnaderna ökar med 4,4 mnkr. Avkastningskravet minskar med 21,6 mnkr.

Den största förändringen beror på tillkommande idrottsanläggningar som i enlighet med kommunfullmäktiges budget enbart budgeterades som två poster, intäkt och kapitalkostnad. För närmare förklaring, se nedanstående kommentarer.

I likhet med tidigare år har endast beslutade försäljningar eller eventuella förvärv och investeringar beaktats i kontorets förslag till verksamhetsplan.

Planerat underhåll i kommunfullmäktiges budgetram uppgår till 165,3 mnkr, vilket ska jämföras med fastighetsnämndens underhållsbudget på 143,4 mnkr i verksamhetsplanen. Efter avstämning i tertialrapport 1 2011 beräknas dock det planerade underhållet uppgå till 129,7 mnkr.

Energikostnaden och vinterhållningskostnaden för 2011 ligger över den nivå som budgeterades. Nettot mellan intäkt och kostnad för media och fastighetsskatt har försämrats från budgettillfället till i tertialrapport 1 2011. Ett aktivt arbete pågår med att successivt skriva om våra hyresavtal i syfte att säkerställa att full täckning uppnås för våra fastighetsskatte- och energikostnader.

Investeringsutgifterna netto uppgår till 536,4 mnkr. En minskning med -119,3 mnkr (655,7 mnkr) då verksamhetsplanen justerats upp med 94 mnkr till följd av beslut gällande Farsta sim- och idrottshall. Minskningen beror till största delen på att planerade förvärv av fastigheter vid Östermalmstorg förskjutits framåt i tiden.

### Intäkter och kostnader jämfört med budget 2011 (verksamhetsplanen)

Jämförelsen av intäkter och kostnader görs med utgångspunkt från fastighetsnämndens budget 2011. Budgeten har justerats med 1 mnkr i minskat avkastningskrav utifrån kommunfullmäktiges budgetbeslut 2011 och utgör utgångsläget för angivna förändringar nedan.

#### Intäkter

Intäkterna beräknas uppgå till 1 193,6 mnkr, vilket är en ökning med 10,7 mnkr jämfört med fastighetsnämndens budget om idrottsanläggningarnas inverkan exkluderas. Sammantaget minskar intäkterna med -13 mnkr (-23,7 mnkr orsakas av överförda idrottsanläggningar, se även kommentar *verksamhetsöverföring* nedan).

Anledningen till förändrade intäkter (exkl. idrottsanläggningar) jämfört med gällande budget enligt budget 2011 framgår nedan:



- Ökade hyresintäkter på grund av omförhandling eller indexuppräkning, samt minskade vakanser, 9,3 mnkr
- Felaktig indexuppräkning -3,4 mnkr
- Tomställning, avgående intäkter på grund av konkurs/ försäljning -2,2 mnkr
- Minskad intäkt Liljevalchs till följd av en överenskommelse om att självkostnadshyran inte ska gälla 2011, -1 mnkr
- Minskad intäkt för brandstationerna 2010 på -0,9 mnkr (uppgörelse med brandförsvaret gav en förlust jämfört med avsatt belopp i bokslut 2010).
- Ökade försäljningsomkostnader +3 mnkr (+/- 0)
- Ökade intäkter för idrottsanläggningar och af Chapman +2,8 mnkr
- Ökade skogligen intäkter +2,5 mnkr (+/-0)
- Ökade arbete åt utomstående +0,8 mnkr (+/-0)

De tre nedersta posterna påverkar både kostnads- och intäktssidan lika mycket varför de enbart kommenteras en gång, här i intäktskommentaren.

Se även kommentar *verksamhetsöverföring* nedan, skillnader på intäktssidan och kostnadssidan gällande övertagna idrottsanläggningar.

Hänsyn till omförhandling av hyror/arrenden har enbart tagits i de fall det finns ett nytt undertecknat kontrakt, vilket gör att intäkterna i tertialrapport 1 2011 är försiktigt bedömda. Fastighetskontoret arbetar aktivt med att renodla hyresavtalen och separera exempelvis energi och fastighetsskatt. Detta i syfte att få ner energiförbrukningen och därigenom indirekt bidra till att påverka utsläppen av växthusgaser i Stockholm i positiv riktning (i enlighet med kommunfullmäktiges viljeyttring i budgetdirektiv 2011).

#### Kostnader

Kostnaderna beräknas uppgå till 681,8 mnkr, en ökning med 55 mnkr i förhållande till budget. Observera att budget för övertagandet av idrottsanläggningarna inte påverkar kostnadssidan utan enbart är lagd utifrån hyresintäkter och kapitalkostnader. Därav de stora differenserna som uppstår nu i tertialrapport 1 2011.

Anledningen till de förändrade kostnaderna är främst följande:

- Ökade kostnader snöröjning på 9 mnkr
- Ökade kostnader för övertagandet av Stockholms ridhus och af Chapman från idrottsnämnden på 20,3 mnkr. Överenskommelsen innebär en ökad kostnad för fastighetsnämnden, men samtidigt motsvarande minskning för idrottsnämnden. Den ökade kostnaden regleras i form av ett lägre avkastningskrav, se vidare rubrik avkastningskrav nedan. Observera att förhandling inte är slutförd varför stor osäkerhet råder gällande denna post. Förhandlingar förväntas vara klara samtidigt som övriga hyresförhandlingar inför tertialrapport 2, 2011.
- Ökade kostnader media (energi) på 7,5 mnkr (ger dock ett negativt netto då intäkterna inte täcker kostnaderna, vilket ger ett underskott på -6,2 mnkr).
- Ökade fördelade förvaltningskostnader 4,3 mnkr på grund av övertagen verksamhet.



- Minskade kostnader för planerat underhåll (exkl. idrottsanläggningar) på -21,8 mnkr, se detaljerad kommentar under rubrik *planerat underhåll* nedan och under rubrik *alla verksamheter staden finansierar ska vara kostnadseffektiva* ovan.
- Ökade verksamhetskostnader för övertagna idrottsanläggningar på 27 mnkr, se kommentar *verksamhetsöverföring* nedan.

Pågående, inte avslutade, energiavtalsförhandlingar inom staden har inneburit att energikostnaden för 2011 är svårbedömd. Fastighetskontoret har följaktligen prognostiserat en energikostnad med marginal i både verksamhetsplan och tertialrapport 1. Justering kommer att ske i tertialrapport 2 förutsatt att konsekvenserna av kommande avtal då är kända.

#### Förvaltningsuppdrag

Kontoret bedömer att förvaltningsuppdragen ökar i jämförelse med föregående år, men inte i den takt som bedömdes i verksamhetsplanen. För 2011 tillkommer förvaltningsuppdrag för de fastigheter som överförs till exploateringsnämnden. Osäkerhet råder kring i vilken takt förvaltningsuppdrag kommer att överföras till fastighetsnämnden gällande Gasklocksområdet (Norra Djurgårdsstaden). Av denna anledning ingår inte dessa siffror. Arbete åt utomstående ökar i jämförelse mot verksamhetsplanen och bedöms fortsätta öka under året.

#### Planerat underhåll

I verksamhetsplanen har budgeterats 143,4 mnkr (61,7 mnkr i verksamhetsplan 2010) för planerat underhåll. I förhållande till föregående års utfall 2010 är det en ökning med cirka 82 mnkr. I de 143,4 miljonerna ingick 10,1 mnkr för förvaltningsuppdrag men inte något underhåll för idrottsfastigheterna.

I tertialrapport 1 2011 redovisar kontoret en minskad kostnad för planerat underhåll med 13,7 mnkr netto. Då ingår även 8,1 mnkr för kontorets delar av det planerade underhållet som gäller övertagna idrottsanläggningar. Totalt sett blir då skillnaden mot nämndens budget i verksamhetsplanen 21,8 mnkr. Det innebär en ökning med knappt 70 mnkr i jämförelse med föregående år. I ett separat ärende redovisar fastighetskontoret en femårig underhållsplan.

Jämförs nivån för planerat underhåll i tertialrapport 1, på 129,7 mnkr, med verksamhetsplan 2011 på 143,4 mnkr, minskar underhållet med 13,7 mnkr netto men med 21,8 mnkr brutto om hänsyn inte tas till planerat underhåll i övertagna idrottsanläggningar på 8,1 mnkr.

Minskningen är ingen reell minskning utan en omklassificering av redan planerade åtgärder som flyttas från ”planerat underhåll” till utvecklingsåtgärder. Åtgärderna är kopplade till viljeyttringar i finansborgarrådets förslag till budget 2011 enligt nedan:

- Affärsutveckling - satsningar på affärsutvecklingsåtgärder på grund av gällande utvecklings- och försäljningsstrategi med målet att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning och samtidigt vidareutveckla stadsmiljön i och runt omkring våra fastigheter och torg.

- Kundsatsning på en effektivare kundmottagning med utveckling av den externa hemsidan och riktade kundsidor inklusive felanmälan.
- Effektiv lokalplanering och vakanshantering via en lokalstrateg.

Ovan nämnda åtgärder är åtgärder som planeras och som ”i steg 1” finansieras genom omfördelning av medel från budgeterat planerat underhållsutrymme. I steg 2 förväntas åtgärderna ge en förbättrad lönsamhet.

Ovan nämnda åtgärder har påbörjats och fastighetskontoret planerar att utföra utvecklingsarbeten för att förstärka kontoret som professionell fastighetsförvaltare. Det målmedvetna arbetet med att kvalitetssäkra och effektivisera kontorets arbete med det långsiktiga fastighetsunderhållet är beroende av att utvecklingsarbetet kan fortgå och att medel tillsätts. Dock anses inte åtgärderna kunna benämnas planerat underhåll utan som satsningar i förvaltningens drift och utveckling.

Kontorets arbete med att ligga steget före och att redan under föregående år ha paketerat och upphandlat delar av årets underhåll gör att mer underhållsarbeten har kunnat beställas och påbörjas i år än vid samma tidpunkt föregående år. Detta arbete behöver dock prioriteras och utvecklas ännu mer innan det kan anses fungera optimalt. Kontoret ser också att det blir svårare att få igång arbeten utifrån det rådande konjunkturläget vilket är ett orosmoment som måste mötas med strategiskt upphandlingsarbete.

#### Kapitalkostnader

Kapitalkostnaderna för övertagna idrottsanläggningar utgick från kommunfullmäktiges budgetram i verksamhetsplanen, vilket gör att stora justeringar måste göras nu i tertialrapport 1 2011.

Avskrivningarna minskar med 36,4 mnkr till 231,1 mnkr jämfört med budget. Minskningen är i sin helhet hänförlig till de idrottsanläggningar som överfördes till fastighetsnämnden per 1 januari och som i kommunfullmäktiges budget låg på 143,9 mnkr. Efter överföring av samtliga fastigheter har simulering av kapitalkostnaderna genomförts och stämts av, vilket resulterar i en säkrare kapitalkostnadsprognos med ovan nämnd differens som följd.

Övertagandet av Liljevalchs konsthall innebär en avskrivningskostnad på 2,5 mnkr som inte ingick i budget. Motsvarande minskning beror på genomförda försäljningar under slutet av 2010.

Kostnaden för räntor beräknas uppgå till 192,6 mnkr (häri ingår idrottsanläggningar med 54,6 mnkr) i tertialrapport 1 2011. Idrottsanläggningarna är orsak till 14,4 mnkr i minskad ränta, men effekten av att flytta idrottsnämndens investeringar till fastighetsnämnden blir även en ökad kreditivränta på -4,1 mnkr vilket netto ger en minskad ränta på netto 10 mnkr.

Av räntekostnaderna avser 8,8 mnkr kreditivräntor (4,7 mnkr i budget 2011). Kreditivräntan är den ränta som belastar pågående byggprojekt under byggtiden. Kreditivräntan kompenseras som tidigare genom motsvarande ägartillskott.



Internräntan för byggnader ligger på 2,87 % under 2011. Räntesatsen fastställs av kommunfullmäktige i samband med fastställandet av budgeten för kommande år. Räntan på bostadsrätter och mark ligger kvar på 4,0 %.

#### Avkastningskrav

Avkastningskravet minskade med cirka 56 mnkr jämfört med budget 2010 och låg på 125,1 mnkr netto i Kommunfullmäktiges budget för 2011. I tertialrapport 1 har avkastningskravet minskat till 102,5 mnkr och orsaken beskrivs nedan:

- Avkastningskravet har justerats ner med -17,5 mnkr (2,8 mnkr i intäkt – 20,3 mnkr i kostnad) orsakat av att fastighetsnämnden tros överta ansvaret för af Chapman och stadens ridanläggningar, vilket innebär att nettokostnader hänförliga till dessa anläggningar fortsatt kommer belasta fastighetsnämndens resultat och inte idrottsnämnden. Idrottsnämnden kommer att göra motsvarande uppjustering i sin tertialrapport 1 2011 då denna nettokostnad ingick i dess ursprungliga verksamhetsplan 2011.
- Vid övertagandet av investeringar kopplade till den verksamhet kontoret övertagit från idrottsnämnden, förväntas kreditivräntan öka med 4,1 mnkr till 8,8 mnkr. Detta påverkar även avkastningskravet lika mycket åt andra hållet, dvs. -4,1 mnkr.
- Överföringen av ansvaret från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen, genomfördes per den 1 januari 2011. Justering av budgeten till följd av överföringen gjordes i samband med ärendet ”Nämndernas verksamhetsplaner med budget för 2011”. Efter avstämning mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret begärde fastighetsnämnden budgetjustering för minskade intäkter med -9,9 mnkr, för minskade driftkostnader med -3,3 mnkr och för minskade kostnader för internränta med -5,6 mnkr. Överföringen av delar av egendom till exploateringskontoret innebar en negativ påverkan netto på -1 mnkr, vilken efter beslut från kommunfullmäktige justerats i form av ett minskat avkastningskrav.

Avkastningsberäkning	Utfall 2010	VP 2011	T1 2011
Ursprunglig KF avkastningskrav	184,8	125,1	124,1
Kreditivränta	-3,73	0	-4,1
Egendom överförd till exploatering	0,0	-1,0	
Övertagande Stockholms ridhus och af Chapman	0,0	0,0	-17,5
Summa avkastningskrav	181,1	124,1	102,5

#### Verksamhetsöverföring

Fastighetsnämnden har övertagit förvaltningen av idrottsnämndens anläggningar från och med den 1 januari 2011. I budget ingick enbart den budgetpost kommunfullmäktige fastställt och som var baserad på beräknad kapitalkostnad. I tertialrapport 1 2011 har en mer detaljerad prognos upprättats. Hyressättningen är självkostnadsbaserad vilket innebär att fastighetskontorets resultat inte påverkas på sista raden, se sammanställningen på nästa sida. Osäkerhet råder dock gällande hyresnivån eftersom hyresavtalen ännu inte är undertecknade och diskussion om gällande gränsdragning fortfarande pågår.

Övertagandet av Liljevalchs konsthall är budgeterat utifrån gällande hyresavtal, vilket innebär ett underskott på 1 mnkr för fastighetsnämnden 2011.

Överföringen av ansvaret för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen har skett från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden per den 1 januari 2011. Denna verksamhet har nu övergått till att skötas som förvaltningsuppdrag. Överföringen har påverkat fastighetsnämndens budget genom ett minskat avkastningskrav på -1 mnkr. Se tillkommande/ avgående verksamheter i tertialrapport 1 nedan:

### Fastighetsnämnden

2011-05-03

FASTIGHETSNÄMNDEN	Idrotts- anläggningar Budget	Idrotts- anläggningar T1	Differens idrotts- anläggning. T1 jmf budget	Liljevalchs T1	Egendom T1
tillkommande / avgående verksamheter	2011 (+)	2011 (+)	2011	2011 (+)	2011 (-)
<b>Mnkr</b>					
Hyror	212,9	189,2	-23,7	3,3	4,3
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering					5,3
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)					
Arbeten åt utomstående					
Reglering av förvaltningsuppdragen					
Övriga intäkter					0,3
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>212,9</b>	<b>189,2</b>	<b>-23,7</b>	<b>3,3</b>	<b>9,9</b>
Driftkostnader		-12,4	-12,4	-0,2	-0,4
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)					-0,3
Felavhjälpande underhåll					-0,1
Planerat underhåll förv uppdrag					
Planerat underhåll *)		-8,1	-8,1	-0,7	-0,5
Arbeten åt utomstående					
Reglering av förvaltningsuppdragen					-2,0
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte ***)					
Fördelade förvaltningskostnader (OH)		-6,5	-6,5	-0,1	-1,4
Fastighetskatt					-0,6
Övriga kostnader					
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>0,0</b>	<b>-27,0</b>	<b>-27,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-5,3</b>
<b>Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)</b>	<b>212,9</b>	<b>162,2</b>	<b>-50,7</b>	<b>2,3</b>	<b>4,6</b>
Avskrivningar	-143,9	-107,6	36,3	-2,5	0,0
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>69,0</b>	<b>54,6</b>	<b>-14,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>4,6</b>
Räntekostnader	-69,0	-54,6	14,4	-0,8	-5,6
Varav kreditivräntor	0,0	4,1		0,0	0,0
<b>Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>
Ägartillskott/avkastningskrav **)	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
<b>Årets resultat - förändring av eget kapital (resultat 3)</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,0</b>

Förändringar jämfört med budget för idrottsanläggningarna kan utläsas av sammanställningen ovan. Den detaljerade prognosen i tertialrapport 1 2011 innebär en minskning av intäkterna med 23,7 mnkr. Verksamhetens kostnader har specificerats



vilket ger en verksamhetskostnad på 27 mnkr samtidigt som kapitalkostnaderna minskar med 50,7 mnkr. Observera att prognosen fortsatt innehåller viss osäkerhet vilket den kommer att göra till dess att alla hyresavtal är undertecknade och klara.

Övertagandet av Liljevalchs konsthall hanterades i budget som en självkostnadshyra där fastighetsnämnden inte skulle påverkas ekonomiskt. Enligt tertialrapport 1 kommer ett underskott på 1 mnkr slå igenom i fastighetsnämndens resultat 2011. Beslut att så ska ske har tagits av Stadsledningskontoret.

Avkastningskravet har minskat med 1 mnkr till följd av flytten av mark utom kommungränsen till exploateringsnämnden.

### Utfall 201104 - intäkter och kostnader tertial 1 2011 jämfört med 2010

Sammanställningen nedan visar jämförelse mellan utfall tertial 1 2011 och 2010 samt en jämförelse mellan prognos tertial 1 2011 och utfall helår 2010. En jämförelse mellan utfall april 2011 och utfall 2010 framgår följande skillnader som specificeras nedan.

Utfall tertial 1 2011	FN Utfall 2010 04	FN Utfall 2011 04	Diff 2011 04 - 2010 04	FN budget 2011	FN T1 prognos 2011	Diff T1 2011 jmfr budget 2011	Diff T1 2011 jmfr 2010
Intäkter	336,8	324,3	-12,5	1 206,6	1 193,6	-13,0	-1 218,2
varav hyra & arrende	288,2	286,1	-2,1	879,1	1 069,1	190,0	-898,2
Kostnader	-189,0	-194,5	-5,5	-626,8	-681,8	-55,0	623,5
<b>Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)</b>	<b>147,9</b>	<b>129,8</b>	<b>-18,0</b>	<b>579,8</b>	<b>511,8</b>	<b>-68,0</b>	<b>-594,7</b>
Avskrivningar	-38,7	-80,2	-41,4	-267,5	-231,1	36,4	279,3
Räntenetto	-54,2	-65,3	-11,1	-202,6	-192,6	10,0	200,6
<b>Summa intäkter</b>	<b>336,8</b>	<b>324,3</b>	<b>-12,5</b>	<b>1 206,6</b>	<b>1 193,6</b>	<b>-13,0</b>	<b>-1 218,2</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>-281,8</b>	<b>-339,9</b>	<b>-58,1</b>	<b>-1 096,9</b>	<b>-1 105,5</b>	<b>-8,6</b>	<b>1 103,4</b>
<b>Resultat efter avskrivningar och finansiella kostnader</b>	<b>55,0</b>	<b>-15,6</b>	<b>-70,6</b>	<b>109,7</b>	<b>88,1</b>	<b>-21,6</b>	<b>-114,8</b>
Avkastningskrav	-60,1	-34,6	25,5	-124,1	-102,5	21,6	129,2
	-20,9%	-12,1%		-14,1%	-9,6%		
<b>Årets resultat - förändring av EK</b>	<b>-5,2</b>	<b>-50,2</b>	<b>-45,0</b>	<b>-14,4</b>	<b>-14,4</b>	<b>0,0</b>	<b>14,4</b>

## Intäkter

Intäkterna är 12,5 mnkr lägre än samma period föregående år.

- Externa intäkter ökar med 2 mnkr jämfört samma period föregående år. Skillnaden beror på aktivt arbete med uppsägning och omförhandling av hyresavtal.
- Arrendeintäkterna är 2 mnkr lägre, vilket främst orsakas av genomförda försäljningar under 2010
- Mediantäkterna ligger på samma nivå som föregående år
- Intäkter för förvaltningsuppdrag ökar med 2,5 mnkr i år (påverkar även kostnadssidan)
- Arbete åt utomstående ökar med 2,7 mnkr jämfört med föregående år (påverkar även kostnadssidan)
- Övriga intäkter låg på 24,7 mnkr föregående år men ligger enbart på 12,9 mnkr i år, en skillnad på knappt 12 mnkr vilket i stora drag orsakas av försäljningsomkostnader på 2,7 mnkr, försäkringsersättning 1,5 mnkr, bostadsrättsföreningsfond 1,5 mnkr, ersättning från stadsledningskontoret 1,6 mnkr samt skadestånd från hyresgäst 1 mnkr.

Observera att kostnader rörande övertagna idrottsanläggningar belastar fastighetsnämndens resultat med 70,4 mnkr i utfall då faktureringen till idrottsnämnden ännu inte kommit igång. Resultatet speglar inte verkligheten då fakturering borde skett på motsvarande 62 mnkr som hör till periodens resultat.

## Kostnader

Kostnaderna ökar med 5,5 mnkr jämfört samma period föregående år, vilket förklaras av punkterna nedan:

- Planerat underhåll ligger 6,7 mnkr över förra årets nivå eftersom arbetet med planerat underhåll kom igång tidigare i år. Underhållsenheten har stort fokus på upphandling och genomförande av planerade åtgärder. Planerat underhåll för övertagna idrottsanläggningar har nyligen kommit igång, varför differensen i sin helhet är att hänföra till den ursprungliga verksamheten. Anledningen till att det planerade underhållet av idrottsanläggningar kommit igång sent, beror främst på pågående diskussioner om vilken nivå årets underhåll ska ligga på.
- Felavhjälpande underhåll är 2,6 mnkr högre än samma period föregående år. Dessa åtgärder inbegriper inte idrottsanläggningarna.
- Driftkostnaden ökar med 4,9 mnkr jämfört med förra året, däri ingår en försäkringskostnad för idrottsanläggningarna på 7,1 mnkr. Idrottsanläggningarnas driftkostnad uppgår till totalt 7,8 mnkr för perioden. Även en högre snöröjningskostnad på +1 mnkr för 2011 ingår i driftkostnaden.
- Mediakostnaden ligger 1 mnkr över föregående års nivå



- Kostnaden för fastighetsskatt ligger 1 mnkr över föregående års nivå
- Övriga kostnader minskar med -4 mnkr jämfört med samma period föregående år vilket beror på en minskning i försäljningsomkostnader för perioden.
- Förvaltningsgemensam kostnad minskar med -4,2 mnkr jämfört med föregående år, till viss del på grund av engångskostnader för lön och till viss del på grund av konsultinsatser 2010.
- Arbete åt utomstående ökar med 2,1 mnkr jämfört med föregående år. Observera att vidarefaktureringen ligger efter eftersom kostnaderna ligger 1,5 mnkr över intäktsnivån i utfall 2011-04
- Övriga kostnader 2010 låg betydligt över innevarande års nivå, vilket orsakades av högre försäljningsomkostnader föregående år.

Idrottsnämndens anläggningar belastar fastighetsnämndens resultat med 10,3 mnkr för perioden. Dessa poster ligger främst på driftkostnadssidan, se kommentaren ovan.

### **Kapitalkostnad**

Räntekostnaden ökar med 11,1 mnkr jämfört med samma period föregående år vilket förklaras av följande poster:

- Räntekostnader hörande till övertagna idrottsanläggningar uppgår till 20,4 mnkr.
- Internräntan har sänkts från 4 % 2011 till 2,87 % 2011 vilket ger en lägre räntekostnad i år.
- Föregående år hade fastighetsnämnden en positiv flödesränta, dels på grund av sent uppkomna kostnader (exempelvis planerat underhåll) och dels på grund av pågående försäljningars positiva likviditetspåverkan. I år har pågående försäljningar överförts till exploateringsnämnden och planerat underhåll har legat betydligt över 2010 års nivå.

### **Avskrivningar**

Avskrivningarna ökar med 41,4 mnkr jämfört med samma period föregående år. Av dessa är 39,7 mnkr att hänföra till övertagna idrottsanläggningar.

### **Avkastningskrav/ägartillskott**

Lägre avkastningskrav i år jämfört med föregående år ger en skillnad jämfört med föregående år på, 25,5 mnkr. Bokfört avkastningskrav grundar sig på 1/3 av lagd prognos för tertial 1. Observera att avkastningskravet för 2011 justerats ner med 18,9 mnkr eftersom driftkostnaden ökat med lika mycket, kopplat till övertagandet av af Chapman och Stockholms ridhus. Avkastningskravet minskade med cirka 57 mnkr jämfört med budget 2010 och ligger på 124,1 mnkr i budget för 2011.



## Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2011

Fastighetsnämnden utgör stadens enda slutna redovisningsenhet. Det innebär att nämnden arbetar under bolagsliknande former utan att vara en egen juridisk person.

Kommunfullmäktige fastställer i budgeten ett avkastningskrav för nämndens verksamhet som efter verksamhetsårets slut redovisas in till finansförvaltningen. Verksamheten finansieras utan någon form av skatteintäkt eller bidrag. All anskaffning av tillgångar (fastigheter och fastighetsinvesteringar) sker genom att kontoret använder den rörliga kredit som kommunfullmäktige fastställer. Den löpande verksamheten finansieras i sin helhet genom det kassaflöde som fastighetsnämndens verksamhet genererar. Årets resultat balanseras mot fritt eget kapital. Det fria egna kapitalet låg vid 2010 års utgång på 118,4 mnkr.

Intäkter från stadens förvaltningar utgör 46 %, från stadens koncernbolag 8 % och från externa kunder 46 % i tertialutfall 201104. Avkastningskravet för verksamheten låg under flera år, efter ett ägartillskott på 12,9 mnkr som styrts till ett särskilt hyresavtal, på netto 73,4 mnkr.

År 2010 låg avkastningskravet betydligt högre på 181,1 mnkr, dvs. på 20,6 % av 2010 års omsättning av hyra och arrende. I verksamhetsplan 2011 har avkastningskravet minskat till 124,1 mnkr vilket motsvarar 11,4 % av omsättningen (exklusive idrottsanläggningar). Avkastningskravet i tertialrapport 1 2011 beräknas ligga på 101,1 mnkr vilket motsvarar 9,5% och har då påverkats av verksamhet flyttad till exploateringsnämnden, tillkommande verksamhet från idrottsnämnden samt en följdverkan på kreditivräntan.

Fastighetsnämndens avkastningskrav kommer i framtiden grunda sig på en avkastningsberäkning per fastighetskategori - förslag på hur avkastningsmodellen ska vara uppbyggd och fungera ska vara klart till halvårsskiftet. Ambitionen är att skapa en modell som tydliggör konsekvenserna av de förändringar som sker i förvaltningen i samband med avyttring, förvärv samt vid genomförande av större investeringar.

Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning, se särskilt avsnitt nedan.

### Investeringar

#### Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2011

Fastighetsnämnden utgör stadens enda slutna redovisningsenhet. Det innebär att nämnden arbetar under bolagsliknande former utan att vara en egen juridisk person.

Kommunfullmäktige fastställer i budgeten ett avkastningskrav för nämndens verksamhet som efter verksamhetsårets slut redovisas in till finansförvaltningen. Verksamheten finansieras utan någon form av skatteintäkt eller bidrag. All anskaffning av tillgångar (fastigheter och fastighetsinvesteringar) sker genom att kontoret använder den rörliga kredit som kommunfullmäktige fastställer. Den löpande verksamheten finansieras i sin helhet genom det kassaflöde som fastighetsnämndens verksamhet genererar. Årets



resultat balanseras mot fritt eget kapital. Det fria egna kapitalet låg vid 2010 års utgång på 118,4 mnkr.

Intäkter från stadens förvaltningar utgör 46 %, från stadens koncernbolag 8 % och från externa kunder 46 % i tertialutfall 201104. Avkastningskravet för verksamheten låg under flera år, efter ett ägartillskott på 12,9 mnkr som styrts till ett särskilt hyresavtal, på netto 73,4 mnkr.

År 2010 låg avkastningskravet betydligt högre på 181,1 mnkr, dvs. på 20,6 % av 2010 års omsättning av hyra och arrende. I verksamhetsplan 2011 har avkastningskravet minskat till 124,1 mnkr vilket motsvarar 11,4 % av omsättningen (exklusive idrottsanläggningar). Avkastningskravet i tertialrapport 1 2011 beräknas ligga på 101,1 mnkr vilket motsvarar 9,5% och har då påverkats av verksamhet flyttad till exploateringsnämnden, tillkommande verksamhet från idrottsnämnden samt en följdverkan på kreditivräntan.

Fastighetsnämndens avkastningskrav kommer i framtiden grunda sig på en avkastningsberäkning per fastighetskategori - förslag på hur avkastningsmodellen ska vara uppbyggd och fungera ska vara klart till halvårsskiftet. Ambitionen är att skapa en modell som tydliggör konsekvenserna av de förändringar som sker i förvaltningen i samband med avyttring, förvärv samt vid genomförande av större investeringar.

Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning, se särskilt avsnitt nedan.

#### Investeringar

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

Utöver de investeringar, inom budget, som är utgångspunkt från kommunfullmäktige har kontoret tagit fram ett antal kommande stora investeringar inom speciellt utpekade områden. Dessa investeringar ligger utanför budgeten. Nedan redovisas investeringsbehovet uppdelat i dessa båda grupper.

*Av bilaga 2 framgår de investeringar som kontoret planerar inför 2011.* Projekten är prioriterade inom budget för tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. I huvudsak är samtliga nämndens projekt finansierade genom den avkastning de ger. Inför beslut om genomförande upprättas en investeringskalkyl och beroende av projektens storlek och komplexitet sker en eller flera redovisningar till nämnden. I dessa redovisningar framgår måluppfyllelse och ekonomiskt läge för projekten.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2011 överförs ansvaret för idrottsanläggningarna till fastighetsnämnden. Det innebär att investeringsbudgeten för idrottsanläggningarna ingår i fastighetsnämndens budget, men att idrottsnämnden fortfarande ansvarar för att prioritera de investeringar som ska göras i idrottsanläggningarna.

### Investeringar inom budget

Investeringsutgifterna netto uppgår till 536,4 mnkr. En minskning med -119,3 mnkr (655,7 mnkr) då verksamhetsplanen justerats upp med 94 mnkr till följd av beslut gällande Farsta sim- och idrottshall. Minskningen beror till största delen på att planerade förvärv av fastigheter vid Östermalmstorg förskjutits framåt i tiden.

Investeringsutgifter	Mnkr	VP 2011/ Budget 2011	Reviderat VP 2011	Tert 1/2011
Fastighetskontoret		320,0	306,9	201,7
Idrottsförvaltningen		334,0	334,0	334,0
Kulturförvaltningen		1,7	0,3	0,7
<b>Totalt</b>		<b>655,7</b>	<b>641,2</b>	<b>536,4</b>

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade men kan under året behöva omprioriteras på grund av ändrade förutsättningar. Exempel på större investeringar framgår nedan, i övrigt hänvisas till specifikationer i bilaga 2. Genomförandeprojekt inom budget, totalt 434,0 mnkr.

- Utveckling och ombyggnad av Hötorgshallen, se vidare kommentarer nedan
- Energieffektiviseringar, se vidare kommentarer nedan
- Skanstullshallen, Nätet 2, se vidare kommentarer nedan (ID)
- Engelbrectshallen, ny sporthall, utredning (ID)
- Ombyggnad av Stadion, Norra Djurgården 1:42, se kommentarer nedan (ID)
- Konstgräsplan och servicebyggnad Hjorthagens IP (ID)
- Sätra Ridhus, Ridhästen 1, se kommentarer nedan (ID)
- Farsta sim- och idrottshall, se kommentarer nedan (ID)
- Provisoriska hallar vid Farsta IP (ID)
- Ombyggnad och flyttning av Sprallhallen (ID)
- Konstgräsplaner vid Bäckahagens BP och Ängby Södra (ID)
- Fortsatt ombyggnad av Tensta Sim- och idrottshall (ID)
- Fortsatt ombyggnad av skateparken Högdalstoppen (ID)
- Utbyggnad och ombyggnad av Stora Sköndal
- Köp av bostadsrätter bl.a. Säven 4 och Skagafjord 1
- Fortsatt ombyggnad av hissar med anledning av nya myndighetskrav, se kommentarer nedan

Planeringsprojekt inom budget, totalt 102,4 mnkr

- Åkeshovs sim- och idrottsanläggning, se vidare kommentarer nedan
- Utveckling av Teaterhuset, del av Skansen 23, se vidare kommentarer nedan
- Bankettkök i Stadshuset, Eldkvarn 1, se vidare kommentarer nedan



- Renovering och utbyggnad av Liljevalchs konsthall, se kommentarer nedan
- Utveckling av medborgarplatsen, medborgarhuset, se kommentar nedan
- Diverse tillgänglighetsåtgärder, se kommentar nedan

## **Större investeringsprojekt inom budget**

### Modernisering Hötorgshallen (del av Beridarebanan 10)

Ett inriktningsbeslut i november 2009 innehöll en modernisering av fastigheten Beridarebanan 10 i tre faser. För fas 1, (modernisering av Hötorgshallen) godkändes genomförandebeslutet i fastighetsnämnden den 20 april 2010 och beslutades i kommunfullmäktige i juni 2010. Upphandling är genomförd och arbeten med modernisering av Hötorgshallen påbörjades i maj detta år och planeras pågå till december 2012. Kontoret bedömer att kostnaderna för detta delprojekt (fas 1) uppgår till 85 miljoner kronor. Utöver denna kostnad investeras samtidigt 50 mnkr i Hötorgshallen som en del i fastighetskontorets centrala energiprojekt. Projektet innehåller även fas 2 (tillbyggnad vid Sergelgatan) och fas 3 (renovering och upprustning av Hötorgsgaraget) som bedöms ske 2013-2015.

### Energieffektivisering

I juni 2010 godkände kommunfullmäktige fastighetsnämndens beslut om att genomföra investering för energieffektiviserande åtgärder. Kontoret har startat upp "Energiprojekt 2010-2013" som handlar om att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Ett 80-tal fastigheter motsvarande cirka 400 000 kvadratmeter (kvm) kommer att omfattas av energiprojektet som beräknas pågå under 2010-2013. Efter genomförda åtgärder beräknas värmeanvändningen i ingående fastigheter minska med cirka 30 %, vilket motsvarar cirka 14,5 GWh energi och 2 850 ton koldioxid per år. Kostnaden för åtgärderna beräknas till 205 mnkr. Delprojekt är redan genomförda exempelvis konverteringar från olja inom ett flertal fastigheter och ytterligare effektiviseringar pågår, bland annat i Hötorgshallen.

Projektplan och organisation har upprättats och en övergripande tidplan har tagits fram. Under projektplanering har energiprojektets tidplan förlängts med ett år jämfört med den tidplan som kontoret uppskattat i det tjänsteutlåtande som antagits av fastighetsnämnden och kommunfullmäktige. Detta beror bland annat på att kontoret vill förlänga anbudstiden, eftersom entreprenören som genomförde energikartläggningen inte ska antas ha fördelar gentemot de andra entreprenörerna som lämnar anbud. Dessutom bör innehållet i energikartläggningen som genomfördes 2007/2008 säkerställas i det fall förutsättningar i ingående fastigheter förändrats.

Programarbete och förfrågningsunderlag för att genomföra energieffektivisering pågår och beräknas vara klart till mitten av 2011. Därefter sker upphandling av en eller flera totalentreprenörer. Arbetena beräknas kunna påbörjas vid årsskiftet 2011/2012 och kommer att pågå fram till och med 2013. De konverteringar som återstår kommer att delas upp mellan 2011 och 2012. 11 byggnader kommer att konverteras under 2011 och 11 byggnader under 2012.

#### Skanstullshallen

Den nya idrottshallen togs i drift i mitten av april. Östra Södermalm är underförsörjt på idrottsanläggningar, och hallen är en ersättningshall för Åsöhallen som tidigare har rivits för att ge plats för bostäder och arbetsplatser. I projektet har även konstnärlig utsmyckning och installation av inbrotts- och passagesystem ingått. Resterande kostnader under 2011 beräknas uppgå till sammanlagt 10,9 mnkr.

#### Engelbrektshallen

Idrottsförvaltningen har i samarbete med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och utbildningsförvaltningen medverkat till att ta fram en detaljplan som medger byggnation av en fullstor idrottshall nedsprängd i berget under Engelbrektskolans skolgård. Projektet har initierats av exploateringskontoret och flera bostadshus planeras även att uppföras inom området. På hallens tak medges utrymme för en fotbollsplan i konstgräs, med måtten 20 x 40 meter. Projekteringen av hallen är huvudsakligen avslutad. Överklaganden har påverkat tidsplanen men genom att detaljplanen nu har godkänts planeras byggstart med omfattande sprängningsarbeten till sommaren 2011, vilket innebär en tidigareläggning jämfört med verksamhetsplanen för 2011. Byggstart förväntas ske i september-oktober 2011.

#### Stadion

Efter det att den nya norra läktaren på Stockholms stadion färdigställdes under 1996 har omfattande nödvändiga upprustnings- och moderniseringsarbeten genomförts på anläggningen. Under 2011 kommer de pågående takarbetena, i form av byte till ny panel, nytt taktegel och ny arbetsbrygga i hästskon att färdigställas. Vidare kommer ny planbelysning med två nya högmast i parkområdet utefter Valhallavägen och två nya mast vid norra läktaren att uppföras. Befintlig planbelysning på läktartak och i tornmasterna kommer att ersättas med energisnåla och effektiva belysningsarmaturer. Arbetena fortsätter under år 2012.

Under 2009 genomförde förvaltningen en upphandling av en ny video-/resultattavla som ska ersätta befintlig tavla på norra läktaren. Upphandlingen överklagades. Förvaltningen har i december 2010 fått rätt i förvaltningsdomstolen och under 2011 installeras den nya tavlan. I projektet ingår även omfattande



byggnadsarbeten. För fortsatt upprustning av Stadion avsätts totalt 27,0 mnkr 2011 och 9,2 mnkr 2012.

#### Hjorthagens IP

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden fattade ett gemensamt genomförandebeslut i april i år. En 11-manna, en 7-manna och en 5-manna fotbollsplan i konstgräs byggs på den plats det idag finns två naturgräsplaner, en 11-manna och en 7-manna, samt en 7-manna grusplan. En av byggnaderna, den minsta, är fuktskadad och rivs. På dess plats byggs en ändamålsenlig byggnad, med kontor och omklädningsrum för personal och toaletter för allmänheten. De utrymmen personalen använder idag, i omklädningsbyggnadens övervåning, renoveras och byggs om till tre omklädningsrum och en servering. I samband med det arbetet förbättras ventilationen även för befintliga omklädningsrum. Projektkostnaden bedöms till cirka 45 mnkr och ska vara klart under hösten 2012.

#### Sätra ridhus

Byggnationen av nya Sätra ridanläggning påbörjades i november 2010, efter genomförd upphandling under hösten. Byggnationen, som omfattar ridhus, stallar, rasthagar och personalutrymmen med mera, kommer att genomföras under 2011 och 2012. Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut för projektet i juni 2010 till en kostnad om totalt 114,6 mnkr inklusive tillfartsväg till nya anläggningen. För genomförande avsätts 47,5 mnkr under 2011 och 51,6 mnkr under 2012.

#### Farsta sim- och idrottshall

Under 2010 har projektering och upphandling av entreprenaden genomförts. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkände i ett gemensamt reviderat genomförandebeslut i januari en utökad budget från 196 mnkr till 207,2 mnkr och kontrakt tecknades med den upphandlade entreprenören den 17 februari 2011. Byggnadsarbetena kommer att påbörjas den 2 maj 2011. Bland nödvändiga åtgärder som planeras kan nämnas byte av ventilations- och vattenreningsanläggningarna, förstärkningsarbeten och diverse om- och tillbyggnader.

#### Upprustning/ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav

Kontorets omfattande arbete med att säkerställa att samtliga hissar motsvarar myndighetskraven i det så kallade H10-direktivet fortgår. Lägesrapportering gällande detta redovisades för nämnden 2011-04-12 och en ny särskild rapportering beräknas ske kring årsskiftet 2011-2012. I år beräknar kontoret att 9,9 mnkr kommer att upparbetas. Detta är en ökning med 0,9 mnkr i jämförelse med verksamhetsplan 2011. Av de 10 hissar som finns i idrottsanläggningarna och Liljevalchs konsthall återstår 4 stycken som behöver uppgraderas. Kostnaden för detta har beräknats till cirka 2,0 mnkr, varav 0,4 mnkr belastar 2011 och

resterande 2012. Totalt sett har 45,1 mnkr budgeterats för att säkerställa att nämndens fastigheter uppfyller myndighetskraven.

#### Tillgänglighetsinvesteringar

Målet med fastighetskontorets tillgänglighetsarbete är att det ska vara en naturlig del i kontorets löpande verksamhet. Planering av tillgänglighetsåtgärder ingår i kontorets produktionsprocesser.

Status tillgänglighetsåtgärder som kontoret identifierat:

- Statusbesiktning/åtgärd av utvändiga ramper till parkleks byggnader pågår
- Uppgradering hissar med stora tydliga knappar och talande våningsvisare pågår
- Identifiering och förankring av tillgänglighetsåtgärder för kontorets publika kulturfastigheter såsom Stadshuset, Stadsbiblioteket och Stadsmuseet pågår hela tiden. Dessa åtgärder sker i dialog med antikvarisk expertis.
- Utredning har påbörjats för utvändig hiss/ramp vid Stockholm Stadion personalentré.
- Utredning för ny hiss till läktaren i Brännkyrkahallen påbörjas i vår.
- Utvändig ramp vid huvudentrén till Bredängshallen byggs i höst.
- Utredning för Stadsbibliotekets huvudentré påbörjas i vår.
- Åtgärder Stadshuset:
  - Utredning för åhörarläktarens tillgänglighet påbörjas i vår.
  - Trapphiss som når upp till Snäckgången vid Gyllene salen
  - Trapphiss från de hundrades valv
  - Trapphiss från Norra valvet som når in till souvenirbutik.

Kontoret utvecklar arbetet med att göra Stockholm till en stad som är tillgänglig för alla. Kontoret kommer att utveckla samarbetet med övriga förvaltningar och bolag där målsättningen är att implementera ett samarbete som kallas för ”Stan för alla – pakten”, där målsättningen är att kraftsamla för förbättrad tillgänglighet till publika lokaler, som exempelvis butiker, restauranger, caféer, kultur- och idrottsanläggningar. Det handlar om att ta bort hinder som försvårar och ibland utestänger besökare och kunder från Stockholms rika utbud av nöjen, service och kultur.

Sammanfattningsvis ser kontoret arbetet med tillgänglighet som en viktig del av verksamheten. Medel för tillgänglighetsåtgärder beräknas uppgå till 10,3 mnkr, varav 5,3 mnkr tillhör tillkommande idrottsanläggningar. Resterande del ligger inom den ospecificerade ramen.



### Åkeshovs sim- och idrottsanläggning

Under 2011 avsätts en miljon kronor i budget för utredning av upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall. Idrottsförvaltningen är beställare av utredningen.

### Utveckling av Teaterhuset (del av Skansen 23)

Ett inriktningsbeslut om att utveckla Teaterhuset (Kulturhuset, Skansen 23), togs av fastighetsnämnden den 16 mars 2010, i vilken en skiss över en tillbyggnad redovisades. Arbete med detaljplan och utveckling pågår och byggstart bedöms tidigast kunna ske under 2012. De inledande utredningskostnaderna är beräknade till 3 mnkr. Större delen av utredningen kommer att genomföras 2011. Totalkostnaden efter genomförande beräknas uppgå till 45 mnkr, uppdelade på 2011 och 2012. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas under 2011.

### Bankettkök i Stadshuset

Köket som byggdes när Stockholms stadshus uppfördes uppfyller idag inte de krav som ställs på råvaruhantering och restprodukter från ett kök. Kökets planlösning är utformat efter arbetsmetoder som var aktuella för 40 år sedan. Fastighetsnämnden fattade ett inriktningsbeslut i april i år att projektera till en kostnad upp till 5 mnkr. Hela projektkostnaden bedöms till cirka 60 mnkr. Ett förslag till genomförandebeslut kommer att presenteras för nämnden under senhösten 2011.

### Renovering och utbyggnad av Liljevalchs konsthall

Den 9 mars 2010 fattade kulturnämnden ett utredningsbeslut om att uppdra åt kulturförvaltningen att till en kostnad av högst 300 000 kronor utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för en utbyggnad av Liljevalchs konsthall. Vid årsskiftet 2010/2011 övergick ägandet av fastigheten till fastighetsnämnden. Fastighetskontoret har därmed övertagit projektet att i samråd med kulturförvaltningen fortsätta arbetet med utredningen kring en utbyggnad av Liljevalchs konsthall som underlag för ett inriktningsbeslut i fastighetsnämnden. Fastighetskontoret har budgeterat 700 tkr år 2011 för fortsatt utredning om utvecklingen av Liljevalchs konsthall.

### Utveckling av Medborgarplatsen/Medborgarhuset

Medborgarhuset med verksamheter som bibliotek, teater, bad, kontor och restauranger är i stort behov av investering för att främst minska den höga energiförbrukningen, dåliga tillgängligheten samt fukt och kloridskadorna i badets konstruktioner och installationer. Dessa investeringar kräver större omlokaliseringar i samband med genomförandet. Det är därför lämpligt att i samband med dessa se över användningen av byggnadens ytor, möjligheterna att skapa effektiva lokalareor och mer uthyrningsbara ytor samt att överlag skapa bättre logistik och entrélösningar. Förslag till utredningsbeslut planeras att kunna



levereras till hösten 2011.  
Fastighetsnämnden har avsatt 1 mnkr för en inledande utredning år 2011. En bedömning av planerings- och genomförandekostnaderna kommer att ske efter utredningsskedet.

### **Investeringar utanför budget**

Nämnden har fått i uppdrag att ta fram förslag för planering och genomförande av flera stora investeringar. Till dessa planeringsprojekt finns 18,0 mnkr avsatta i tertialrapport 1 2011, en minskning med 7 mnkr jämfört med verksamhetsplanen som beror på förskjutning av projektet ny samverkanscentral. De projekt fastighetskontoret ska arbeta vidare med under 2011 framgår nedan.

### **Planeringsprojekt**

- \* Ny samverkanscentral
  - \* Utveckling av Östermalmshallen
- Större investeringsprojekt utom budget

#### *Samverkanscentralen (Kristinebergs slott 11 m.fl.)*

Projekt Samverkanscentralens (arbetsnamn) mål är att samlokalisera delar av myndigheter och organisationer för 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-Mälarenregionen.

Projekt Samverkanscentralen är uppdelat i ett fastighetsprojekt och ett verksamhetsprojekt. Fastighetsprojektet leds av fastighetskontoret. Verksamhetsprojektet leds av parterna Stadsledningskontoret, SOS Alarm, Storstockholms Brandförsvaret, Trafik Stockholm och Driftcentralen. Samverkanscentralen omfattar cirka 30 000 kvm lokalarea. Samverkanscentralens färdigställande planeras till augusti 2014 med byggstart våren 2012. Detta förutsätter kommunfullmäktiges genomförandebeslut samt en laga kraftvunnen detaljplan senast första kvartalet 2012. Fastighetsnämnden fattade augusti 2010 inriktningsbeslut om fortsatt planering till en kostnad om 25 mnkr samt begärde samtidigt att kommunfullmäktige skulle godkänna beslutet. Kommunfullmäktige planerar att bereda ärendet under maj 2011.

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

Projektets investeringsbudget för planering fördelas till cirka 4,5 mnkr år 2010 och cirka 15 mnkr år 2011. För genomförandet planeras cirka 272 mnkr år 2012, cirka 425 mnkr år 2013 och cirka 554 mnkr år 2014.

Projektets risker bedöms som normala. Projektrisker avseende tider är främst förseningar i planprocessen och intilliggande byggnadsprojekten ”Trafikplats



Hornsberg” och ”Bussgarage Hornsberg”. Huvudsakliga risker avseende kostnader är knutna till byggkonjunkturen. Intäkter, utöver de ingående parternas, är beroende av konjunkturläget på hyresmarknaden.

Modernisering av Östermalmshallen - (avser Riddaren 3, Östermalmshallen)

Östermalmshallen är i stort behov av en generell upprustning vad gäller såväl själva saluhallen som förråd, beredningskök och varumottagning etc. Även på installationssidan behövs upprustning för att spara energi. Mer kommersiell yta är starkt efterfrågad för att skapa en än mer attraktiv saluplats och samtidigt ge möjlighet till förbättrad ekonomi. Kontoret behöver därför se över saluhallen tillsammans med den ägda grannfastigheten för förädling. Under 2011 kommer kontoret att utreda detta för att under perioden 2012-2015 genomföra investeringarna. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredning varefter underlag för inriktningsbeslut beräknas kunna föreläggas nämnden andra halvåret 2011.

Investeringsutgifter 2011-04

Årets investeringar uppgår till 68,5 mnkr per sista april. Pågående investeringar vid årets början (ingående balans) uppgick till 225,4 mnkr, vilket ger en total investeringsvolym på 294 mnkr. Vid analys av pågående investeringar fördelas de enligt nedan:

ÅRETS INVESTERINGAR	NEDLAGD INVESTERING 2011	INNEHÅLLER BLAND ANNAT
Projekt i planeringsfas	2 mnkr	Hjorthagens IP Samverkancentralen, Stadshuset kök, Östermalmshallen
Utredning	0,6 mnkr	Tillbyggnad stadsteatern
Genomförandeprojekt	51,4 mnkr	Säven 4 inköp brf för gruppboende 10,9 mnkr Sätra Ridhus 7,0 mnkr Hötorgshallen 4,9 mnkr Stadion läktartak 4,1 mnkr Skanstullshallen 3,6 mnkr Kulturhuset bibliotek 10-13 2,5 mnkr Högdalen sim och idrott 2,3 mnkr Parklek Skärholmen 2,1 mnkr
Slutförda investeringar överförda till bokfört värde	14,9 mnkr	Skagafjord inköp brf för gruppboende 10,7 mnkr Nätrollaren Kristineberg 11 mnkr Fjärrkyla stadshuset och utbildningsförv 2,5 mnkr Aktiverade energiåtgärder 2 mnkr, och hissar 1 mnkr

### **Försäljningar av anläggningstillgångar**

Fastighetskontoret har en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Målsättningen är att uppnå en effektiv och ändamålsenlig förvaltning med fokus på de fastigheter fastighetsnämnden ska äga långsiktigt.

Fastighetskontoret kommer under 2011 att inventera och utreda vilka fastigheter innanför kommungränsen som kan bli föremål för försäljning. Fastighetskontoret har påbörjat utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden. Hittills har inriktningsbeslut tagits gällande 8 av 15 planerade försäljningar under 2011. Fastigheter som ska avyttras utanför kommungränsen har överförts till exploateringskontoret per 1 januari 2011.

Försäljningsprocesserna för Våghalsen 12 (Sveavägen), Valutan 1 (Hägersten), Nordens Vänner 3 (Bredäng, ombyggnad gruppboende till lägenheter för vidare försäljning) Fiskhallen 2 i Årsta samt Hägersten 2:5 (exklusive 4H-gården som inte ska avyttras) är påbörjade.

Möjliga objekt i kommande bytesaffärer av strategisk vikt identifieras. Fastighetskontoret har en aktiv förvaltning och kommer att utreda möjligheten att förvärva ytterligare fastigheter för att stärka närvaron i de områden där fastighetsnämnden är en långsiktig ägare.

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2011 uppgår till mellan 100 och 200 mnkr. Den beräknade reavinsten uppgår totalt till mellan 50 och 100 mnkr. Kontoret beaktar försäljningarnas resultatpåverkan i de fall tidpunkten för slutligt genomförande av försäljningarna är avtalade. Försäljningars ekonomiska konsekvenser beaktas i prognoser så snart avtal tecknats.



**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

**3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva**

● Uppfylls helt

Nämnden bidrar aktivt till att stadens verksamheter är effektiva. Vid fastighetskontoret bedrivs kontinuerligt ett genomgående arbete med effektivisering och lönsamhetsoptimering. Ett av nämnden mål för året behandlar särskilt detta område.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationns andel av de totala □ kostnaderna (alla nämnder) ● Uppfylls helt			7,2 %	minska	2011
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen □ (alla nämnder) ● Uppfylls helt			0 st	tas fram av nämnden	2011

**NÄMNDMÅL:**

**Optimera lönsamheten och säkerställa värdet på våra fastigheter.**

● Uppfylls helt

Kontorets mål är att öka hyresintäkterna på de kontrakt som förhandlas om under året. Ett aktivt arbete bedrivs i syfte att minska driftkostnaderna och åstadkomma en driftnettoförbättring på 5 % jämfört med 2010. En större drift- och energioptimeringsinsats pågår. Ytterligare åtgärder vidtas i form av tydliga krav på timuppföljning för drift- och underhållsenheterna samt för utvecklingsavdelningen. Genom att bryta ner indikatorerna kring uppföljning på enhetsnivå kommer kontoret gemensamt att arbeta för att öka lönsamheten.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel omförhandlingsbara ● avtal som ger förbättrad lönsamhet	50	50	50 %	Tertial 1 2011

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Debiteringsgraden på utvecklingsavdelningen, drift- och underhållsenheterna	80,1 %	80 %	80 %	Tertial 1 2011

<input type="checkbox"/> Förbättring av driftnettot <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls delvis			+5 %	2011
--	--	--	------	------

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

<input checked="" type="checkbox"/> Fastställa erforderliga nyckeltal för uppföljning	2011-01-01	2011-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Målet med aktiviteten är att uppnå mer och bättre analys i utfall och i prognosarbetet. Arbete med nyckeltal m.m. pågår. Det som tas fram är bland annat uppföljningslistor med jämförelse mot föregående år, samt en mätning av avkastningskravet per kategori mm.

<input checked="" type="checkbox"/> Genomföra utbildning i tidrapportering och sätta individuella mål för registrering av debiterbara timmar	2011-02-05	2011-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar:

Uppföljning av debiterade timmar sker månadsvis, ekonomi förser verksamheten med underlag och resultatet rapporteras till ledningsgruppen. Utbildningsinsatser har vidtagits, dock återstår insatser gällande driftenhetens specialister.

<input checked="" type="checkbox"/> Implementera rutin för vidarefakturerings av tjänster och eget arbete	2011-01-01	2011-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Arbete pågår med att fastställa rutin vilket kommer att ske innan halvårsskiftet. Implementering sker hösten 2011.



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Implementera uppföljningsmodell ● avseende pågående omförhandlingar av nyttjanderättsavtal	2011-02-01	2011-06-30	

**Kommentar:**

Efter att under hösten 2010 förfinat den uppsägningsmodell som tidigare tillämpats på kontoret är det nu dags att ta nästa steg mot en mer effektiv avtalshantering och styrning av omförhandlingsprocessen. Det sker i form av införandet av en uppföljningsmodell.

Syftet med modellen är tvådelat:

1. Att kontoret ska, på en aggregerad nivå, se vad för hyresökningar som kan förväntas pga de av kontoret beslutade uppsägningarna. Detta för att skapa ett bättre underlag till budget och prognosarbeten.
2. Kontoret ska på enskilda fastigheter se hur hyresnivåer utvecklas utifrån de av kontoret beslutade uppsägningarna.

---

## 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 16 klagomål och synpunkter från allmänheten. Samtliga rör idrottsanläggningar.

## Övrigt

### Intern kontroll

Fastighetsnämnden antog i samband med verksamhetsplanen, nämndens plan för intern kontroll 2011. Planen innehåller 21 identifierade risker, till vilka åtgärder och kontroller är framtagna. Arbetet med att planera kontrollerna och utse ansvariga har genomförts. Granskning och rapportering kommer att ske under året, fram till företrädesvis senhösten 2011. Hittills har inga avvikelser rapporterats.

### Upphandling i konkurrens

Kontorets aktivitetsplan för upphandling i konkurrens, beslutad i verksamhetsplanen för 2010, kvarstår utan avvikelser eller ändringar. Arbetet fortskrider enligt planen.



## Bilagor