



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

Till
Fastighetsnämnden 2012-09-25

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

Tertialrapport 2, 2012

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 2 för år 2012.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 2 för 2012 till kommunfullmäktige.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Karin Dyne-Wernberg
Ekonomichef

Bilaga A – Nyckeltal
Bilaga B – Investeringsprojekt inom budget
Bilaga C – Idrottsanläggningar
Bilaga D – Marknadsbevakning konjunkturen (intern – ej till nämnd)
Bilaga 1a-d Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen
Bilaga 2 – Investeringar
Bilaga 3a – Resultaträkning
Bilaga 3b – Budgetavräkning
Bilaga 3c – Balansräkning
Bilaga 4 – Nämndens försäljningar och köp



Sammanfattande analys

Fastighetskontoret arbetar efter sin vision ”ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck”. Årets verksamhetsplan innehåller fem nämndmål som alla täcker kontorets viktiga utvecklingsområden. Hittills under året har kontoret bedrivit ett intensivt arbete med att påbörja årets utmaningar.

Kontorets fem nämndmål för 2012 är:

- En förbättrad dialog och utvecklad service för våra kunder.
- Nya långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen.
- En långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring.
- En attraktiv arbetsplats med kompetenta och engagerade medarbetare som har stark Vi-känsla och effektiva team.
- En optimerad lönsamhet och säkerställt värde på våra fastigheter.

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

Utöver nämndens egna mål, har nämnden också att följa upp de mål som fastställts av Kommunfullmäktige. På allra högsta övergripande nivå är det Kommunfullmäktiges tre inriktningsmål som gäller för mandatperioden. Därefter är det ett antal mål för verksamhetsområdet.

Kontoret konstaterar att som avstämning efter tertial 2 råder mestadels prognos om god måloffyllelse, både vad gäller nämndens egna mål och vad gäller Kommunfullmäktiges mål. Alla aktiviteter för året är påbörjade. Av vad som kan tolkas hittills kommer de allra flesta indikatorer kunna uppfyllas. Svårigheter finns kring nämndens mål om lönsamhet där önskade/planerade intäktsökningar och kostnadsminskningar är svårare att nå än tidigare bedömt. Totalt sett beräknar kontoret ändå att hålla uppsatt budget för 2012. Kontoret sammanfattar uppföljningen efter nämndens fem egna mål enligt nedan.

En förbättrad dialog och utvecklad service för våra kunder

Kontoret har fortsatt sitt arbete med en förstärkt kundvård. En viktig del av detta är webbtjänsten "Min verksamhets sidor", som kommer att lanseras under oktober månad. För att stödja förvaltarnas arbete i sina kundkontakter har ett ”årshjul” tagits fram som ger stöd åt ett antal kundkontakter under året, allt från kundmöte till en julhälsning. Under hösten 2012 ska en kundundersökning genomföras. Undersökningen kommer att summeras och generera ett så kallat NKI, nöjd-kund-index, som ska ge underlag för fortsatta kundvårdsinsatser. Kontoret bedömer att målet **uppfylls helt**. Det förutsätter dock ett förbättrat NKI i den kommande mätningen och god uppfyllnad av övriga indikatorer.

Nya långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen

Kontoret har fortsatt sitt arbete att delta i stadsutvecklingen. Två strandbad har rustats upp och ytterligare ett planeras att rustas upp under hösten. Samarbetet

med olika aktörer för att bidra till utvecklingen av ett mer levande stadsrum har fortgått. Kontoret har också arbetat med att bidra med att skapa nya bostäder i staden. Kontoret har arbetat med att ta fram förslag till utveckling av de tre salutorgen Hötorget, Medborgarplatsen och Östermalmstorg. Kontoret räknar med att samtliga indikatorer ska kunna uppfyllas. Alla aktiviteter är påbörjade, varav två är slutförda. Kontoret bedömer att målet **uppfylls helt**.

En långsiktig hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring

Kontorets energiprojekt har fortgått och för närvarande pågår energieffektiviserings- och konverteringsåtgärder i bland annat Stadsarkivet och byggnader på Långholmen. I begreppet hållbarhet, som nämndmålet syftar på, ingår både miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter. För att förbättra kontorets arbete är det därför kontorets avsikt att upprätta ett verksamhetsledningssystem för såväl kvalitet som miljö och energi. Under maj och augusti har kontoret startat ett kvalitetsarbete med syfte att förbereda kontoret för en certifiering enligt ISO under 2013. Under våren har en ledningsprocess tagits fram som bland annat definierar kontorets arbete med strategisk och operativ planering.

Kontoret räknar med att samtliga indikatorer ska kunna uppfyllas. Alla aktiviteter är påbörjade. Kontoret bedömer att målet **uppfylls helt**.

En attraktiv arbetsplats med kompetenta och engagerade medarbetare som har stark Vi-känsla och effektiva team

Vid årsskiftet infördes en ny organisation vid kontoret. Under året ska fyra tvärgående team, ”tvärteam”, implementeras för att säkerställa bättre leveranser mot kund. Driftsättningen av tvärteamen beräknas till 1 januari 2013.

Under sommaren tog kontoret emot ett antal skolungdomar genom ”sommarjobb”.

Kontoret räknar med att de flesta indikatorer ska kunna uppfyllas. Av aktiviteterna är samtliga påbörjade. Kontoret bedömer att målet **uppfylls helt**.

En optimerad lönsamhet och säkerställt värde på våra fastigheter

Kontoret har i flera år arbetat med att förbättra lönsamheten, bland annat genom omförhandling av hyresavtal. Detta är en lång process där resultatet först märks efter en tid. Det arbete som hittills bedrivits börjar nu visa resultat på intäktssidan. Dock påverkas den omförhandlade, högre, hyresnivån av en ökad vakansgrad på grund av tomställning vid försäljning och exploatering.

Kontoret kommer sannolikt inte att kunna uppfylla målet att minska felavhjälpande underhåll till förmån för planerat underhåll. Utfallet under första tertialet visar att felavhjälpande underhåll kommer att återgå till tidigare års nivåer. Åtgärderna är nödvändiga för att värdet på stadens fastigheter inte ska äventyras.

Kontoret ser även svårigheter i att uppfylla indikatorn om ökad lönsamhet i omförhandlade avtal. Även om utvecklingen går åt rätt håll, nås inte de uppsatta målen. Av aktiviteterna är samtliga påbörjade. Kontoret bedömer att målet **uppfylls delvis**.



Kontorets ekonomiska utfall

Intäkterna ökar med 11,2 mnkr jämfört med kontorets verksamhetsplan.

Drift- och energikostnaden (media) ökar med 3,8 mnkr jämfört med kontorets verksamhetsplan 2012.

Felavhjälpande underhåll ökar med 13,6 mnkr medan planerat underhåll minskar med 17,0 mnkr till 116,6 mnkr, jämfört med verksamhetsplan 2012.

Nämnden prognostiserar ett resultat på -2,4 mnkr, (nettoresultat 3), ett resultat som ligger i nivå med Kommunfullmäktiges budget.

Investeringsutgifterna netto uppgår till 691,5 mnkr inom budget och 26,3 mnkr utom budget. Utom budget ligger förvärv av bostadsrätter enligt överenskommelse med stadsledningskontoret. Minskningen jämfört med Kommunfullmäktiges budget på 821 mnkr beror främst på att Samverkanscentralen skjutits framåt i tiden.

Läsanvisningar till rapportens begrepp

Indikatorer är objekt som mäts för att bedöma måluppfyllelsen. Endast indikatorer med period "Tertial 2 2012" har mätts under tertialet. För övriga indikatorer (exempelvis för de med "period 2012") lämnas ingen uppgift i de fall situationen är för svår att bedöma, alternativt bara en prognos i form av "uppfylls helt", "uppfylls delvis" eller "uppfylls inte alls" om kontoret anser det möjligt att göra en prognos för årets utfall. En indikator som enligt prognos för helåret 2012 bedöms kunna uppfyllas, blir markerad med en grön markering. En indikator som till stora delar bedöms kunna uppfyllas får en gul markering och en röd markering ges till de indikatorer som inte alls kommer att kunna uppfyllas.

Aktiviteter är de konkreta åtgärder som kontoret ska genomföra för att bidra till god uppfyllelse av indikatorer och mål. Aktiviteterna kan behöva pågå längre än under innevarande år, men slutdatum är ändå satt till 2012-12-31, eftersom det är då verksamhetsåret slutar.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål


KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

Fastighetskontoret har till uppgift att förvalta och utveckla en mängd fastigheter som är till gagn både för stadens invånare och för besökare. Till dessa hör förvaltningsbyggnader där stadens invånare kan träffa stadens tjänstemän i olika frågor, kulturbyggnader och idrottsanläggningar liksom saluhallar och salutorg. Kontoret strävar efter att de anläggningar kontoret förvaltar ska vara tillgängliga för alla, till exempel för personer med funktionsnedsättning. Fastigheterna och anläggningarna ska också av besökare och personal upplevas som trygga. Det gäller inte minst den fysiska miljön. Att förebygga fara för liv och hälsa är till exempel ett viktigt kriterium då det gäller prioriteringen av underhållsåtgärder. Driftsäkerheten i anläggningarna ska vara god och risken för driftstopp i olika tekniska system på grund av oförutsedda händelser ska vara låg.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

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

 Uppfylls helt

Fastighetskontoret arbetar på bred front både med att förbättra servicen till kontorets kunder och med att underlätta för företag att hitta lediga verksamhetslokaler inom kontorets bestånd. Kontoret är också delaktigt i utvecklingen att göra Stockholm till en attraktiv stad. Ett exempel på detta är arbetet med projekt "Södermalms hjärta" som ska göra Medborgarplatsen med kringliggande områden till en attraktiv och trygg besöksplats och boplats i världsklass. Kontoret har under året även arbetat med att utveckla torg och saluhandel inom staden. Här kan nämnas torghandeln på Hötorget samt ombyggnaden av Hötorghallen. Vidare pågår arbete med övrig torghandel inom staden, samt projektet med att utreda förutsättningarna för ett nytt, modernt Livsmedelcentrum inom Larsboda Industriområde.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder)			30 %	35 %	2012
					 Uppfylls helt

NÄMNDMÅL:

En förstärkt dialog och utvecklad service för våra kunder

Uppfylls helt






Kontorets insatser för att bidra till en ökad kundnöjdhet har fortsatt under året. Under senhösten ska en ny e-tjänst lanseras som möjliggör för alla våra kunder att på ett smidigt sätt göra sin felanmälan på webben. E-tjänsten kommer även att erbjuda våra kunder som hyr lokaler i större fastigheter med många hyresgäster tillgång till ”min verksamhets sidor”. På ”min verksamhets sidor” kan kunden följa sitt ärende och löpande få återkoppling av status på sitt ärende. Kunden kan även via ”min verksamhets sidor” få tillgång till information om sitt hyresobjekt, exempelvis planerade underhållsåtgärder som kommer att utföras i fastigheten med mera.






För att kunna utveckla kundvårdsarbetet genom att stärka kontorets kundrelationer, har kontoret tagit fram ett urval av kontorets 150 mest centrala kunder, d v s de kunder som har en central viktig funktion för fastighetskontoret och Stockholms stad. För att stödja förvaltarna i att systematiskt och metodiskt arbeta med sina kundkontakter, har ett ”årshjul” tagits fram. Stödverktyget hjälper förvaltaren att planera in sina kundkontakter under året, allt från kundmöten till julhälsning. En framgångsfaktor är att få in kundvårdsarbetet i kontorets kvalitetsprocess för att skapa en tydlighet kring kontorets kundåtagande. För att säkra upp kundvårdsarbetet kommer därför riktlinjer och rutiner arbetas in i processen för kvalitetsarbetet.

Alla centrala kunder som sitter lokaliserade i Tekniska Nämndhuset, omfattande cirka 1200 medarbetare, har fått inbjudan till öppet hus på kontorets enhet Kontorsservice. Syftet är att presentera hur Kontorsservice kan bidra till att underlätta för våra hyresgäster och samtidigt fånga upp önskemål och synpunkter kring kontorsservicetjänsterna.

Under hösten genomför kontoret en kundundersökning som kommer generera i ett nöjd-kund-index (NKI). Resultatet ska analyseras och bearbetas i en konkret åtgärdsplan som ska implementeras i verksamheten. Kontorets mål är att höja NKI-värdet till 62, d v s tre enheter upp. Resultatet beräknas vara klart i slutet av oktober.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel felanmälningar (som efter lanseringen) <input type="checkbox"/> anmäls eller rapporterats via "Min verksamhets sidor" <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			25 %	2012
Kommentar: Arbete pågår med införande av e-tjänsten "Min verksamhets sidor". Lanseringen av e-tjänsten planeras äga rum i oktober månad, därefter kommer mätning av inkomna ärenden påbörjas. Enligt dagens bedömning beräknas målet uppnås, där marknadsföringsinsatsen kommer ha en avgörande roll.				
Andel informerade <input type="checkbox"/> underhållsåtgärder mot kund <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt			100 %	2012
Antal dokumenterade <input type="checkbox"/> kundkontakter med kontorets 150 mest centrala kunder, per kund <input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls delvis			10 st	2012
Kommentar: För en del kunder finns, eller kommer det att finnas, 10 dokumenterade kundkontakter men inte för samtliga 150 centrala kunder.				
<input checked="" type="checkbox"/> Antal genomförda "Öppet-hus-dagar" på kontoret	0	1	1	Tertial 2 2012
<input type="checkbox"/> Nöjd-Kund-Index (NKI)			62	2012
Kommentar: Det är svårt att förutspå resultatet av NKI-undersökningen då kontoret inte genomfört någon ännu. Undersökningen genomförs under hösten 2012.				

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra en kund-uppmuntrans-tävling kopplad till användningen av "Min verksamhets sidor"	2012-08-27	2012-10-31	
Kommentar: Ambitionen är att efter införandet av e-tjänsten "Min verksamhets sidor" inspirera kontorets kunder att använda e-tjänsten på bästa möjliga sätt. Målet är att successivt öka andelen felanmälningar via e-tjänsten så att detta blir kundernas primära val istället för telefon/e-post. Planeringen för detta har påbörjats.			
 Genomföra NKI-undersökning och implementering av förbättringsåtgärder	2012-03-12	2012-10-15	
Kommentar: Under hösten 2012 kommer kontoret att genomföra en ny kvalitetsmätning hos kontorets kunder i form av en enkätundersökning som resulterar i ett nöjd-kund-index (NKI).			
 Identifiera kontorets 150 mest centrala kunder och definiera kriterier för urvalet	2012-03-01	2012-06-30	
Kommentar: En komplett lista har tagits fram och ligger till grund för kontorets aktiviteter, Nöjd-kund-undersökningen och arbetet med fokusgrupperna samt att förstärka kunddialogen. Listan är ett levande dokument som ska revideras årligen.			
 Implementering av systematiskt hjälp-verktyg för att förstärka kundrelationer	2012-01-01	2012-12-31	
Kommentar: För att stödja förvaltarnas arbete i sina kundkontakter har ett "årshjul" tagits fram som ger stöd åt ett antal kundkontakter under året, allt ifrån kundmöte till julhälsning. Kundvårdsarbetet med "årshjulet" kommer att implementeras i processen för kontorets kvalitetsarbete som startat upp under hösten			
 Lansera e-tjänsten "Min verksamhets sidor"	2012-04-01	2012-10-31	
Kommentar: Fastighetskontorets insatser för att bidra till en ökad kundnöjdhet fortsätter att utvecklas under året. Etableringen av e-tjänsten "min verksamhets sidor" och ny lösning för öppen felanmälan kommer att erbjuda kontorets kunder möjlighet att oavsett tid och plats göra sin felanmälan på webben, följa sitt ärende och löpande få återkoppling av sitt ärende. E-tjänsten kommer att lanseras under oktober 2012.			

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Planera och genomföra en "Öppethusdag" för våra centrala kunder	2012-01-01	2012-12-31	
Kommentar: Alla centrala kunder som sitter lokaliserade i Tekniska nämndhuset har fått inbjudan till öppet hus på lokalserviceenheten som levererar kontorsserVICETjänster. Syftet är att presentera enhetens olika tjänster och att fånga upp hyresgästernas önskemål och synpunkter. Evenemanget kommer att genomföras den 27 september.			
 Ta fram mallar för hyresgästinformation vid projekt och underhållsåtgärder	2012-06-01	2012-12-31	
Kommentar: Framtagande av mallar för hyresgästinformation vid projekt och underhållsåtgärder kommer att ske under andra halvåret 2012.			
 Ta fram riktad hyresgästinformation till verksamhetspersonal i våra idrottsanläggningar	2012-01-01	2012-03-30	
Kommentar: Verksamhetspersonal i idrottsanläggningarna har både vid ett möte och genom skriftlig information fått information om fastighetskontoret och vår roll som fastighetsägare.			
 Utreda möjligheter att införa surfplatta för driftpersonalen (för effektivare hantering av felanmälan och rapportering)	2012-05-15	2012-12-31	
Kommentar: En förstudie ska tas fram för att utreda vilka möjligheter det finns att inför en s.k. surfplatta som arbetsverktyg för fastighetstekniker, för att kunna ta emot och avrapportera ärenden när de befinner sig ute på uppdrag, utan tillgång till sina IT-system.			
 Utveckla kundregistret i fastighetssystemet LEB	2012-01-01	2012-12-31	
Kommentar: Arbetsgrupp för "Översyn av fastighetskontorets kundregister" har under året arbetat med utveckling av kundregistret, men även kvalitetssäkring av befintlig information. Under arbetets gång har även ytterligare utvecklingsområden identifierats, vilket kan vara underlag för kommande års vidare arbete inom samma område.			

NÄMNDMÅL:

Nya långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen

 Uppfylls helt

Kontoret har fortsatt sitt samarbete med olika aktörer för att bidra till utvecklingen av ett mer levande stadsrum. Kontoret har också arbetat med att bidra med att skapa nya bostäder i staden. Syftet är att göra dessa än mer attraktiva för dess besökare. Kontoret har arbetat med att ta fram förslag till utveckling av de tre salutorgen med Hötorget, Medborgarplatsen och Östermalmstorg med dess saluhallar. Kontoret påbörjar arbetet med att agera som fastighetsägare i omvandlingsområden för idrottsfastigheterna tillsammans med idrottsförvaltningen. Utvecklingen av Brunkebergstorg kommer även att påbörjas tillsammans med övriga aktörer på platsen och kulturförvaltningen.

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

Antal driftsatta gatemarknader			4	2012
--------------------------------	--	--	---	------

  Uppfylls helt

Kommentar:

Tillsammans med trafikkontoret har Blasieholmenstorg, Kulturpassagen, Wollmar Yxkullsgatan samt del av Norra Hammarbyhamnen och Åsö Skolgård tagits fram som ytor för gatemarknader. Hantering sker genom polistillstånd enligt ordningslagen, efter Polisens samråd med trafikkontoret. Särskild ordning gäller för Åsö skolgård där fastighetskontoret är ansvarig part.

Därtill med samma hantering har ytterligare ett 20-tal platser i stadens ytterområden tagits fram på del av stadsdelstorg, dessa ger det lokala föreningslivet möjlighet att driva gatemarknad i sitt hemmaområde.

Antal framtagna planer för strandbad			3	2012
--------------------------------------	--	--	---	------

  Uppfylls helt

Kommentar:

Två strandbad (Långsjöbadet i Älvsjö och Flaten strandbad i Skarpnäck) har upprustats under året och kontoret kommer även föreslå att Solviksbadet i Bromma upprustas. Detta arbete har gjorts i samråd med stadsdelsförvaltningarna, idrottsförvaltningen och privata operatörer.

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

Antal nytillkomna affärskoncept i idrottsanläggningarna			2	2012
<input type="checkbox"/> Uppfylls helt				

Kommentar:

I samråd med idrottsförvaltningen har modell tagits fram för att främst kunna erbjuda hälsosam kost på våra idrottsanläggningar. Därtill handlingsplan för reklamuppköp med reklampolicy.

Antal projekt som leder till nya bostäder och/eller studentbostäder			2	2012
<input type="checkbox"/> Uppfylls helt				

Kommentar:

Till Fastighetsnämnden den 17 april 2012 lämnades en rapport angående förslag på platser för tillfälliga studentbostäder. Där fastighetskontoret äger rådighet har projektering påbörjats i Tankebyggarorden i Bredäng som kan ge 300 studentbostäder. Kontoret förslög två byggnader i Hjorthagen som skulle ge 131 studentbostäder. Det senare förslaget är lämnat till exploateringskontoret och idrottsförvaltningen som ägare av byggnader respektive mark. Fastighetskontoret har endast förvaltningsuppdrag. Detsamma gäller Starkströmmen i Norra Djurgårdsstaden där 91 studentlägenheter skulle vara möjligt. Förslaget lämnat till exploateringskontoret som äger byggnaden.

Beslutade planer för utveckling av stadens salutorg			2	2012
<input type="checkbox"/> Uppfylls helt				

Kommentar:







Planer finns framtagna för Blaiseholmstorg, Kulturhuspassagen, Wollmar Yxkullsgatan och del av Norra Hammarbyhamnen. Dessa är beslutade av trafik- respektive fastighetsnämnden.


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

<input checked="" type="checkbox"/> Fortsätta inventering och ta fram förslag som skapar nya bostäder/studentbostäder	2012-01-15	2012-04-17	
---	------------	------------	--


Kommentar:

Utredning har belyst yta på Långholmen, idrottslokal i Hjorthagen, en f.d. skola i Bredäng, diverse bollplaner, byggnad vid Sveavägen, markyta vid Norra Djurgården samt kontorsbyggnad i Hjorthagen.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra planerade fastighetstransaktioner	2012-02-01	2012-12-31	
Kommentar: Transaktionsarbetet har gått in i en förändrad fas där de "lätt sålda" fastigheterna nu är sålda. För att kunna genomföra ytterligare transaktioner måste både planändringar och fastighetsreglingar utföras. Stor vikt läggs på att rätt transaktioner görs i ett långsiktigt perspektiv.			
 Lansera gatemarknader enligt beslut i fastighetsnämnden	2012-01-02	2012-04-30	
Kommentar: Inom Stockholm med kranskommuner bedrivs idag över ett hundratal loppmarknader. Syftet med aktiviteten är att hitta "döda" ytor i city som lämpliga för gatemarknader. Blaiseholmstorg, Kulturhuspassagen, yta vid Wollmar Yxkullsgatan, Norra Hammarbyhamnen och Åsö Torg har föreslagits som lämpliga.			
 Ta fram en plan för användandet av Sturehofs slott	2012-02-02	2012-12-31	
Kommentar: Sturehofs Slott används idag för representationsändamål av Stockholms stad. Tanken är att, med avstamp från dess kulturhistoriska värde, utveckla egendomen till ett besöksmål i världsklass både för staden och för allmänheten.			
 Ta fram koncept och gestaltungsprogram för salutorgen	2012-01-15	2012-12-31	
Kommentar: Planer finns framtagna för Östermalmstorg och Hötorget.			
 Ta fram utvecklingsplan för Brunkebergs torg	2012-04-12	2012-12-31	
Kommentar: Utvecklingsstrategi och gestaltungsförslag med tonvikt på kulturupplevelser och mötesplatser i samspel med övriga verksamheter och funktioner i stadsbilden tas fram.			
 Ta fram utvecklingsplaner för strandbaden	2012-01-15	2012-12-31	
Kommentar: Strandbaden har olika utvecklingsbehov/möjligheter varför individuella lösningar görs i nära samarbete med hyresgäst som stadsdelsförvaltningarna i de stadsdelarna som baden befinner sig i.			

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Tillsammans med idrottsförvaltningen identifiera lämpliga idrottsanläggningar för applicering av affärskoncept	2012-03-01	2012-12-31	


Kommentar:
Syftet är att belysa olika affärskoncept med koppling till idrott och friskvård genom konkurrensneutrala avtal.

 Tillsammans med idrottsförvaltningen ta fram en reklampolicy och se över möjligheten till intäkter	2012-03-01	2012-12-31	
--	------------	------------	--


Kommentar:
Avsikten är att klargöra vilken reklam som idrottsklubbarna själva ansvarar och får intäkter för på enskilda arenor samt se över möjligheterna till ökade reklamintäkter till idrottsförvaltningen genom centrala avtal på flera arenor.


KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande

 Uppfylls helt

Sju ungdomar erbjuds sommarjobb i stadens regi. Utöver sommarjobbare i stadens regi har kontoret anställt ytterligare ett antal ungdomar under sommaren 2012, vilka omfattas av nämndens egen indikator ”Antal feriearbeten/sommarungdomar” (se nämndmål: En attraktiv arbetsplats med kompetenta och engagerade medarbetare som har en stark vi-känsla och effektiva team).

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)	11 st		7 st	öka	2012

 Uppfylls helt

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 I dialog med Jobbtorg Stockholm ta fram och tillhandahålla praktikplatser som passar stadens aspiranter	2012-01-01	2012-12-31	


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

Kommentar:

Kontoret har anmält till Jobbtorg Stockholm att vi kan ta emot två personer under 2012. Ingen person från Jobbtorg har tagits emot ännu.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:


1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar

 Uppfylls helt

Utöver de indikatorer som kommunfullmäktige beslutat följa upp har kontoret genomfört ytterligare projekt under perioden för att bidra till måluppfyllelsen. Efter fastighetsnämndens beslut under hösten 2011, att kontoret ska miljöcertifiera fastighetsbeståndet påbörjades under våren framtagandet av en förstudie. Förstudien kommer dels att svara på vilket miljöcertifieringssystem som är tillämpligt på respektive kategori av byggnader samt vad konsekvensen blir för byggnaderna, verksamheterna samt för kontorets förvaltning. Förstudien som är klar under september månad är ett viktigt underlag för den tidplan som ska upprättas för miljöcertifiering av kontorets byggnadsbestånd.

För att få kvalitetssäkrade arbetssätt, minskad miljöpåverkan samt förbättrad leverans mot intressenter har kontoret påbörjat ett omfattande arbete med att upprätta ett ledningssystem enligt ISO-standarderna för kvalitet, miljö och energi.

Fastighetskontoret deltar även aktivt i olika samarbeten inom staden. Bland annat har kontoret bidragit till framtagandet av en handlingsplan för insamling av matavfall samt en handlingsplan för energikrav vid markanvisningar på stadens mark.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel dubbdäck	0 %		0 %	tas fram av nämnden/styrelsen	2012

Andel elbilar	4,76 %		9,5 %	5 %	2012
---------------	--------	--	-------	-----	------

 Uppfylls inte

Kommentar:

Kontoret hade vid årets början ingen elbil. Under året har ett fordon bytts ut mot en elbil. Det är inte kostnadsmässigt motiverat att lämna nuvarande leasingavtal för att byta ut ytterligare en bil.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<input type="checkbox"/> Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad			0 %	0,2 %	2012
Kommentar: Indikatorn avser uppfyllande av Boverkets byggregler vid nybyggnad vilka tillåter en maximal energiförbrukning om 80 kWh per kvadratmeter. Fastighetskontorets bestånd ligger idag på i genomsnitt 208 kWh per kvadratmeter. Kontoret kommer inte under 2012 att göra några sådana omfattande ombyggnader att denna energieffektivisering är nåbar. Energieffektiviseringsprojektet beräknas resultera i en total besparing på cirka 30 %.					
<input checked="" type="checkbox"/> Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100 %	100 %	Aug 2012
<input type="checkbox"/> Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar			100 %	tas fram av nämnden/styrelsen	Verksamhetsberättelse 2012
<input type="checkbox"/> Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	80 %	2012
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt					
<input type="checkbox"/> Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår			100 %	95 %	2012
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt					
<input type="checkbox"/> Elanvändning per kvadratmeter			92 kwh/kvm	35 kWh	2012
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls helt					



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Energianvändning per m ²			200 kwh/m ²	175 kwh	2012
					Uppfylls helt

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Ta fram och besluta om miljöhandlingsplan utifrån Stockholms miljöprogram 2012-2015	2012-01-01	2012-12-31	

Kommentar:

Miljöhandlingsplanen är framtagen men innan den beslutas kommer planen i september att stämmas av och diskuteras med Idrottsförvaltningen.

NÄMNDMÅL:

En långsiktig hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring.

Uppfylls helt








Hållbarhet är ett vitt begrepp som omfattar miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter. Kontoret har under lång tid fokuserat på och bedrivit ett aktivt och ambitiöst arbete inom området.


För att ytterligare stärka arbetet inom hållbarhetsområdet så har ett omfattande arbete påbörjats där ett ledningssystem upprättas. Systemet kommer att beskriva hur kontoret ska bedriva verksamheten på ett effektivt, strukturerat, kvalitetssäkrat och långsiktigt hållbart sätt. Målet är att systemet kommer att certifieras under hösten 2013 enligt de internationella ISO-standarderna för kvalitet, miljö och energi. Kontoret räknar med att redan inom ett par år se resultat, bland annat i form av mer nöjda medarbetare, kunder och ägare.


I kontorets energiprojekt pågår en energieffektiviseringsentreprenad och en konverteringsentreprenad. Under våren/sommaren genomfördes energieffektiviserande åtgärder i Stadsarkivet, utbildningslokaler vid Stadsbiblioteket, Katarina brandstation och ateljélokalerna på Långholmen. Under hösten genomförs arbeten i Stadsbiblioteket, Glasbruksområdet, brandstationerna i Vällingby och Kista samt fortsatt arbete i ateljélokalerna på Långholmen. Exempel på åtgärder är utbyten eller förbättringar i värme-, ventilations- och belysningsystem.

I konverteringsentreprenaden har anläggningar i tio större byggnader konverterats från icke förnybara energikällor, såsom olja och gas, till andra mer miljövänliga alternativ såsom bergvärme eller fjärrvärme. Under våren 2013 kommer de sista anläggningarna med icke förnybara energikällor att vara konverterade till mer miljövänliga alternativ.

Energiprojektet kommer att bidra till ett minskat koldioxidutsläpp. Hur stor minskningen av koldioxidutsläpp blir kommer klargöras vid uppföljningen. Uppföljning sker ett år efter att åtgärder för respektive byggnad slutförts, vilket innebär att första uppföljningstillfället infaller under vintern 2012/2013 för åtgärder som slutfördes under 2011.


Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel av kontorets publika lokaler som uppfyller byggregler för tillgänglighet och användbarhet			100 %	2012
 Uppfylls helt				
Andel publicerad krisinformation på fastighetskontorets externa webbplats som stöds av lättlästfunktion			100 %	2012
 Uppfylls helt				
Andel publicerade sidor på fastighetskontorets externa webbplats som stöds av ljuduppläsning			100 %	2012
 Uppfylls helt				
 Antal färdigställda gröna tak	0	2	2	Tertial 2 2012
Antal genomförda tillgänglighetsanpassningar			5	2012
 Uppfylls helt				
 Antal implementerade processer	1	2	2	Tertial 2 2012
Kommentar:				
 Antal vårdprogram för bevarandevärda byggnader	0	3	2	Tertial 2 2012

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
 Miljöklassning av byggnader	0	1	1	Tertial 2 2012

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Färdigställa formerna för att teckna gröna hyresavtal	2012-01-01	2012-12-31	


Kommentar:

Fastighetsägarna har under sommaren lanserat mallen för gröna lokalhyresavtal. Kontoret kommer under hösten att arbeta in avtalet i den ordinarie avtalsmallen samt färdigställa formerna för att teckna gröna lokalhyresavtal.

 Genomföra kontorets 12 uppsatta aktiviteter utifrån "Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016"	2012-04-01	2012-12-31	
---	------------	------------	--


Kommentar:

Kontoret har påbörjat arbete och analys i enlighet med aktiviteterna, bland annat i samarbete med rådet för funktionshinderfrågor. Aktiviteterna är i sin utformning långsiktiga och kan under endast ett år inte hinna planeras, genomföras och följas upp. Områdena de berör är omfattande och kontoret måste börja med att finna former för att arbeta med dessa aktiviteter under flera år framåt i tiden.

 Inventera kommande projekt för möjlighet att anlägga gröna tak och urban odling	2012-01-01	2012-12-31	
---	------------	------------	--


Kommentar:

Påbörjade projekt är inventerade och två gröna tak kommer att färdigställas under året. För att säkerställa att gröna tak och urban odling övervägs för framtida projekt pågår ett omfattande processarbete.


 Inventera olika miljöklassningssystem och genomföra minst en miljöklassning av befintlig byggnad	2012-01-01	2012-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar:

Förstudien, som beräknas vara klar i september, svarar på vilket miljöklassningssystem som är lämpligt för de utvalda byggnaderna samt vad en miljöcertifiering skulle innebära för byggnaderna, verksamheterna och för vår förvaltning. Förstudien är grunden i den miljöcertifiering som kommer att genomföras på en byggnad under året.


 Ta fram en arbetsmetod för förvaltning av bevarandevärda byggnader	2012-01-01	2012-12-31	
--	------------	------------	--

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

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
|  Ta fram en arkivlösning för förvaring av kontorets ritningar och driftinstruktioner, samt påbörja arbetet med att ordna och förteckna materialet | 2012-01-01 | 2012-12-31 | |
|--|------------|------------|--|


Kommentar:

En arkivlösning för kontorets ritningar är till stora delar genomförd. Arbetet väntas vara slutfört i oktober 2012.

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
|  Ta fram handlingsplan för att implementera ledningssystem | 2012-01-01 | 2012-08-30 | |
|---|------------|------------|--|

Kommentar:

Handlingsplan finns upprättad och projektet där kontoret ska bygga upp och implementera ett ledningssystem för kvalitet, miljö och energi fortlöper enligt plan.


- | | | | |
|--|------------|------------|--|
|  Uppdatera och implementera utvalda processer | 2012-01-01 | 2012-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Arbetet med att uppdatera och implementera två utvalda processer pågår och kommer att bli klar under året.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.6 Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm

-  Uppfylls helt

Kontoret har förvaltaransvar för ett flertal anläggningar för både utövande av idrott och kultur. Bland dessa kan nämnas Kulturhuset, Stadsteatern, Liljevalchs konsthall samt simhallar som Eriksdalsbadet, Forsgrenska badet och Farsta Sim- och Idrottshall. Även stadens ridhus och idrottsplatser förvaltas av fastighetskontoret. Kontoret bedriver ett aktivt arbete med att utveckla och förbättra dessa anläggningar i syfte att vara funktionsdugliga för verksamheten så att Stockholmarna ska uppleva dem som än mer attraktiva. Kontorets mål är också att bedriva en långsiktig fastighetsförvaltning där anläggningarnas långsiktiga nyttjande kan säkras. Kontoret arbetar även med utvecklingen av den så kallade 1 %-regeln för konstutsmäckningar i samband med investeringar.



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 byggnader och anläggningar. För att skapa en bättre överblick förbättras belysning och vegetation hålls nere. Kontoret ser också över städningen på gårdar och förstärker tillsynen kring strandbaden och parklekslokaler i samarbete med stadsdelsförvaltningarna. Vidare arbetar kontoret med att se över stadens salutorg för att där öka tryggheten och renhållningen ytterligare. En del av projekten 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
------------------	------------------	---------------	--------	-------------	--------

Andel identifierade sårbarheter som styrelse/nämnd avser att förebygga eller minimera under året			100 %	100 %	2012
--	--	--	-------	-------	------



Uppfylls helt

Kommentar:

Arbete pågår med att ta fram åtgärdsförslag på de sårbarheter som framkom i Risk- och Sårbarhetsanalysen (RSA) 2011. Kontoret avser att arbeta med åtgärder kring samtliga identifierade sårbarheter.

Antal krisledningsövningar			1 st	46 st	2012
----------------------------	--	--	------	-------	------



i nämnd/bolag på ledningsnivå

Uppfylls helt

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Kvalitet är en prioriterad fråga vid fastighetskontoret, som har som mål att genomföra flera olika certifieringar under de kommande åren. Kontoret har tagit fram en ledningsprocess som under året implementerats. Under hösten pågår ett arbete med processkartläggning som förberedelse inför en certifiering enligt standarden ISO, i syfte att stärka kvaliteten och kontinuiteten i kontorets arbete. Kontorets arbete med kundvård strävar hela tiden efter en högre kvalitet mot kund. Även genom kontorets arbete med tillgänglighetsfrågor främjas kvalitet och valfrihet.


KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten

 Uppfylls helt

Fastighetskontorets roll i staden gör att vi kan erbjuda många spännande och utmanande arbeten som en del av stadsutvecklingen.

För att marknadsföra fastighetskontoret deltar kontoret i olika arbetsmarknadsmässor. Under våren deltog kontoret vid LAVA, arbetsmarknadsmässa på KTH. Kontoret kommer även att tillsammans med fler tekniska förvaltningar delta på arbetsmarknadsmässan Career Days som riktar sig till ingenjörer och förvaltare.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Aktivt Medskapandeindex				fastställs 2012	
				2012	


Kommentar:

Indikatorn mäts i medarbetarenkäten under hösten 2012. Det är svårt att ge någon prognos för utfallet då detta inte har mätts tidigare.

Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %		100 %	75 %	2012
--	-------	--	-------	------	------

Kommentar:

Samtliga tillsvidareanställda på kontoret är anställda på heltid.

 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare			66 %	80 %	2012
--	--	--	------	------	------



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

Kommentar:

Indikatorn mäts i medarbetarenkäten under hösten 2012. Det är svårt att ge någon prognos för utfallet då detta inte har mätts tidigare.

<input type="checkbox"/> Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete			75 %	80 %	2012
--	--	--	------	------	------

Kommentar:

Indikatorn mäts i medarbetarenkäten under hösten 2012. Det är svårt att ge någon prognos för utfallet då detta inte har mätts tidigare.

<input checked="" type="checkbox"/> Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)	2,7 %	3 %	3 %	4,5 %	Tertial 2 2012
---	-------	-----	-----	-------	----------------

NÄMNDMÅL:

En attraktiv arbetsplats med kompetenta och engagerade medarbetare som har stark vi-känsla och effektiva team




Uppfylls helt

Kontoret fortsätter arbetet med att utveckla organisationen utifrån organisationsförändringen som genomfördes 1 januari 2012. Fyra tvärgående team kommer att skapas under hösten. I samband med arbetet med tvärteam kommer teambildande aktiviteter att genomföras för alla medarbetare för att skapa förståelse för nya roller och arbetssätt samt för att stärka och bygga kompetens i tvärteamen.

En ledningsprocess har tagits fram som ett stöd och för att förtydliga hur styrning och uppföljning av verksamheten ska fungera. För att tydliggöra ledarskapet planeras ledarutvecklingsinsatser till hösten inom områdena lagar och avtal, MBL och interna styrdokument som sätter grunden för arbetsgivarrollen. I september och oktober kommer också en utbildning i kompetensbaserad rekrytering att genomföras för chefer.



Inom arbetsmiljöområdet har riktlinjer för systematiskt arbetsmiljöarbete uppdaterats. Även riktlinjer för hantering av arbetsskador och tillbud samt för alkohol och droger har tagits fram. Dessa ska förankras i chefsgruppen under hösten.

Som uppföljning av hälsoundersökningen har kontoret under våren genomfört en stegtävling samt haft en öppen föreläsning om stress och hälsa för personalen.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
 Andel beslutade tvärgrupper som implementerats	0 %	100 %	100 %	Tertial 2 2012
 Andel chefer/ledare som deltar i kontorets ledarutvecklingsinsatser	100 %		100 %	2012
 Antal feriearbeten			7 st	Tertial 2 2012


Kommentar:

Denna indikator avrapporteras under KF:s indikator "Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi", som mäter samma sak. Totalt har kontoret berett plats för 11 stycken "sommarjobb".

 Antal praktikplatser och/eller examensjobbare	10	10	7 st	Tertial 2 2012
 Medarbetare som upplever för hög arbetsbelastning har minskat, betygsindex			75	Tertial 2 2012


Kommentar:

För att kunna jämföra med resultatet 2011 har förvaltningsspecifika tillägsfrågor om arbetsbelastning lagts till i medarbetarenkäten 2012.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Delta på högskole- och arbetsmarknadsmässor	2012-01-01	2012-12-31	

Kommentar:




Kontoret har deltagit i "LAVA" på KTH på Career Days i Globen.

 Följa upp resultatet kring stress och arbetsbelastning i hälsoundersökning och medarbetarenkät	2012-01-01	2012-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar:

I medarbetarundersökningen 2011 upplevde många medarbetare hög arbetsbelastning och i den riskbedömning som gjorts i samband med beslut om organisationsförändring beslutades att medarbetarnas förståelse för sina roller och ansvar samt upplevelse av arbetsbelastning ska tas upp i årets medarbetarsamtal. Vid beslut i juni om införande av tvärteam togs en riskbedömning fram där en av åtgärderna är att alla arbetsgrupper ska arbeta med förståelsen för nya roller och arbetssätt under hösten 2012 i och med införandet av tvärteam.



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra en hälsoutmaning	2012-04-23	2012-06-03	
<p>Kommentar: För att inspirera medarbetarna till en större medvetenhet om hälsa och motion arrangerades en stegtävling under maj månad. 46 personer deltog i stegtävlingen. Inför hälsoutmaningen erbjöds medarbetarna en inspirationsföreläsning om stress och hälsa. Cirka 50 personer deltog på föreläsningen.</p>			
 Genomföra ledarutvecklingsinsatser för att stärka chefer och ledare i sina roller och kommunikation	2012-01-01	2012-12-31	
<p>Kommentar: Ledarutvecklingsinsatser är ett ständigt pågående arbete och hittills under året har en analys gjorts kring viktiga utvecklingsområden samt prioriteringar. Ledarutvecklingsinsatser genomförs både i chefsforum men också löpande i vardagen när olika frågor diskuteras. Arbetet med att tydliggöra ledarskapet inom kontoret samt att jobba ihop ledningsgruppen som ett högpresterande team är en framgångsfaktor för att tvärteamsarbetet ska fungera. En ledningsprocess har tagits fram och en översyn av rapporteringen inom kontoret har också gjorts och är viktiga framgångsfaktorer för ett lyckat genomförande. För att tydliggöra chefsrollen och säkerställa att alla chefer har samma bas att stå på, planeras utvecklingsinsatser i lagar, avtal och interna styrdokument som sätter grunden för arbetsgivarrollen under hösten. En utbildningsinsats i kompetensbaserad rekrytering ska också genomföras. Tre chefer har gått arbetsmiljöutbildning under året och två medarbetare har genomgått "TN-akademin" som är ett samarbete mellan de tekniska förvaltningarna. Syftet har varit att stärka deltagarnas personliga utveckling. Kontoret har också några chefer som deltagit i "chefskörkortet" som är Stockholms stads interna utbildning för nyblivna chefer.</p>			
 Ta fram och vid behov uppdatera rollbeskrivningar och bedriva löpande arbete med individuella kompetens- och utvecklingsplaner	2012-01-01	2012-12-31	
<p>Kommentar: Samtliga roller inom kontoret ska vara tydligt beskrivna. Med anledning av den nya organisationen och införande av tvärteam pågår arbete med att uppdatera och ta fram nya rollbeskrivningar. Alla medarbetare ska ha individuella kompetens- och utvecklingsplaner och dessa har tagits fram i samband med de medarbetarsamtal som genomförts under våren. I samband med tvärteamsarbetet kan också utbildningsinsatser att behövas. Utbildningsbehovet och större utbildningsinsatser samordnas inom kontoret.</p>			

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utarbeta syfte och arbetssätt för tvärgrupperna samt tydliggöra gränsdragning i roller, arbetsuppgifter och ansvar	2012-02-01	2012-12-31	
<p>Kommentar:</p> <p>En referensgrupp har under våren arbetat med att ta fram ett förslag på hur tvärteamsarbetet ska se ut. Under hösten kommer ett gemensamt arbete med alla medarbetare att genomföras för att arbeta med förståelsen för nya roller och arbetssätt och hur förändringen påverkar olika avdelningar/enheters arbete och roller i förhållande till tvärteamen.</p> <p>Under hösten kommer också ett arbete med att ta fram processer inför en ISO-certifiering att samordnas med införandet av tvärteam. Arbetet med att ta fram och implementera processer kommer också att tydliggöra vad som förväntas i respektive roll och skapar tydlighet i hur arbetet ska utföras.</p>			
 Utbilda kontorets medarbetare och chefer i kontorets IT-stöd	2012-05-15	2012-12-31	
<p>Kommentar:</p> <p>Kontoret ska upphandla utbildare i kontorets arbetsplatssystem (Microsoft Office). Extra utbildningsinsatser kommer att ske i kontorets fastighetssystem, L.E.B-System.</p>			



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. Alla uppdrag bidrar inte till uppfyllande av det ekonomiska avkastningskravet, utan bygger på olika alternativa beräkningsmodeller i syfte att få självkostnadsprissättning. Respektive avkastningskategoris möjlighet att lämna avkastning tydliggörs i bilaga 1a-1d. I bilaga 1a ingår även redovisning av nämndens avkastning uttryckt i procent av bokfört värde. I tertialrapport 2 ligger avkastningen på 2,2 % (T1 2,2 %), att jämföra med 1,8 % i utfall 2011.

Fastighetskontoret känner av en lägre prisnivå vid upphandling. Stockholmskonjunkturen mattas av och växer i långsammare takt än tidigare. Konjunkturindikatorn för Stockholms län minskar från 18 till 8 under årets andra kvartal. Konjunkturindikatorn för hela landet minskar från 11 till -1. Svackan bör kunna gynna fastighetskontorets upphandling av planerat underhåll och investeringar. Konsekvensen förväntas även bli att det är tid att söka de kvalificerade projektledare som kontoret saknar på underhållsplaneringssidan. Nuvarande dyrare konsultlösning bör inom kort kunna fasas ut.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.1 Budgeten ska vara i balans

Tertialrapport 2 2012, utgår från Kommunfullmäktiges budget för fastighetsnämnden och det därefter justerade avkastningskravet. Tertialrapport 2 2012 bygger på en avstämning och vidareutveckling av lämnad verksamhetsplan 2012. Fastighetskontoret redovisar samma resultat som i Kommunfullmäktiges budget. I tertialrapport 1 åskade kontoret om att få använda 2 mnkr från tidigare års resultat till arbete med kvalitets- och miljöcertifiering, vilket inte godkändes.

Uppföljning av driftbudget

Intäkts- och kostnadsutvecklingen kommenteras efter prognossammanställningen.

Fastighetsnämnden

2012-08-31

FASTIGHETS NÄMNDEN	FN	FN	FN	FN	FN	FN	Total differens	Differens exkl idrotts anlägg.
tillkommande / avgående verksamheter	Utfall	Utfall	KF Budget	VP	T1	T2	Utfall jmfr budget	Utfall jmfr budget
Mnkr	2010	2011	2012	2012	2012	2012	2012	2012
Hyror	843,1	1 051,6	1 059,0	1 099,5	1 100,6	1 100,0	0,5	-5,2
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	33,9	41,1	29,0	39,2	34,4	36,1	-3,1	-3,1
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	49,0	51,6	54,6	52,8	55,3	55,3	2,5	2,5
Arbeten åt utomstående	14,1	16,0	5,5	1,1	5,0	10,1	9,0	9,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	10,1	16,1	0,0	12,5	12,6	12,6	0,1	0,1
Övriga intäkter	87,4	66,2	82,6	41,6	42,7	43,8	2,2	0,2
Summa verksamhetens intäkter	1 037,6	1 242,6	1 230,7	1 246,7	1 250,6	1 257,9	11,2	3,5
Driftkostnader	-195,9	-200,4	-200,8	-214,9	-212,1	-219,4	-4,5	-2,1
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-129,3	-115,2	-125,9	-129,7	-128,9	-129,0	0,7	0,7
Felavhjälpande underhåll	-32,7	-37,6	-24,5	-23,7	-33,7	-37,3	-13,6	-10,3
Planerat underhåll förv uppdrag	0,0	0,0	0,0	-3,5	-3,3	-3,7	-0,2	-0,2
Planerat underhåll *)	-61,7	-124,7	-144,9	-130,1	-123,2	-112,9	17,2	17,6
Arbeten åt utomstående	-14,5	-16,0		-1,1	-5,0	-10,1	-9,0	-9,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-14,7	-18,2		-24,3	-18,9	-15,1	9,2	9,2
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte ***)	-20,1	-15,3	-18,7	-18,6	-17,1	-20,0	-1,4	-1,4
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-46,0	-56,7	-45,6	-52,6	-47,6	-50,6	2,0	2,0
Fastighetskatt	-17,6	-16,0		-16,1	-16,3	-16,2	-0,1	-0,1
Övriga kostnader	-64,8	-61,0	-74,4	-41,3	-49,0	-48,8	-7,5	-6,6
Summa verksamhetens kostnader	-597,3	-661,1	-634,8	-655,9	-655,1	-663,1	-7,2	-0,2
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	440,3	581,5	595,9	590,8	595,5	594,8	4,0	3,3
Avskrivningar	-115,3	-259,2	-254,2	-244,6	-249,4	-249,2	-4,6	-1,4
Resultat efter avskrivningar	325,0	322,3	341,7	346,2	346,1	345,6	-0,6	1,9
Räntekostnader	-157,2	-193,6	-196,2	-210,1	-212,0	-209,5	0,6	2,2
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-3,8</i>	<i>-5,9</i>	<i>-5,4</i>	<i>-15,0</i>	<i>-15,0</i>	<i>-15,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	167,8	128,8	145,5	136,1	134,1	136,1	0,0	4,1
Ågartillskott/avkastningskrav **)	-181,1	-117,5	-147,9	-138,5	-138,5	-138,5	0,0	0,0
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	-13,3	11,3	-2,4	-2,4	-4,4	-2,4	0,0	4,1

*) 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 2012 i jämförelse med budget

Intäkterna ökar med 11,2 mnkr jämfört med kontorets verksamhetsplan.

Drift- och energikostnaden (media) ökar med 3,8 mnkr jämfört med kontorets verksamhetsplan 2012.

Felavhjälpande underhåll ökar med 13,6 mnkr medan planerat underhåll minskar med 17,0 mnkr till 116,6 mnkr, jämfört med verksamhetsplan 2012.

Nämnden prognostiserar ett resultat på -2,4 mnkr, (nettoresultat 3), ett resultat som ligger i nivå med Kommunfullmäktiges budget.



Investeringsutgifterna netto uppgår till 691,5 mnkr inom budget och 26,3 mnkr utom budget. Utom budget ligger förvärv av bostadsrätter enligt överenskommelse med stadsledningskontoret. Minskningen jämfört med Kommunfullmäktiges budget på 821 mnkr beror främst på att Samverkanscentralen skjutits framåt i tiden.

Intäkter och kostnader jämfört med budget 2012 (verksamhetsplanen)

Jämförelsen av intäkter och kostnader görs med utgångspunkt från fastighetsnämndens budget 2012.

Intäkter

Kontoret beräknar att intäkterna uppgår till 1 257,9 mnkr, en ökning med 11,2 mnkr jämfört med verksamhetsplanen på 1 246,7 mnkr. Exkluderas idrottsförvaltningens inverkan ökar intäkten med 3,5 mnkr.

Skillnaden i intäkter mellan verksamhetsplanen och tertialrapport 2 framgår nedan:

- Ökad hyresintäkt, indexuppräknning samt omförhandling 9,3 mnkr.
- Ökade intäkter media 2,5 mnkr och samtidigt minskade kostnader 0,7 mnkr vilket ger ett positivt tillskott netto på 3,2 mnkr (fler avtal med separat avtal för mediaförbrukningen). Kontorets arbete med att aktivt renodla hyresavtalen och separera energi ger resultat.
- Minskade intäkter för vakanser (Söderhallarna) och hyror utan besittningsskydd (exploateringsområden som Slakthusområdet och Riddaren 13) samt lägre intäkter på grund av ombyggnad i Hötorgshallen, totalt på -6,6 mnkr.
- Minskade arrendeintäkter för torgplatser, nya avtalsperioder, -3,3 mnkr. Ökade arrendeintäkter för Söndagsmarknaden 0,9 mnkr.
- Minskad hyresintäkt på grund av tvist -0,6 mnkr.

Följande punkter påverkar både intäkts- och kostnadssidan:

- Tidigare aktivering av investeringar gör att intäkterna från idrottsförvaltningen ökar med 5,6 mnkr och för stadsledningskontoret med 3,1 mnkr för att täcka kontorets ökade kapitalkostnader.

Följande punkter påverkar intäkts- och kostnadssidan *lika mycket*, vilket gör att resultatet inte påverkas på sista raden:

- Minskade intäkter för förvaltningsuppdrag -6,2 mnkr.
- Ökad volym arbete åt utomstående exkl. förvaltningsuppdrag 4,4 mnkr
- Ökad volym försäljningsomkostnader 3,4 mnkr
- Ökad volym sålda tjänster drift 1,6 mnkr

- Skogliga intäkter/kostnader 1,5 mnkr

Kostnader

Kontoret beräknar att kostnaderna uppgår till 663,1 mnkr, en ökning med 7,2 mnkr jämfört med verksamhetsplanen.

Anledningen till de förändrade kostnaderna är främst följande:

- Mediakostnaden minskar med -0,7 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2012. Exkluderas förvaltningsuppdragen minskar kostnaden med -2,1 mnkr för kontorets egna fastigheter, då kostnaden ökar med 1,4 mnkr för tillkommande förvaltningsuppdrag. Den minskade mediakostnaden beror på att året inleddes med en mild vinter. Genomförda konverteringar från olja till fjärrvärme samt värmepumpar (el) resulterar i lägre energiförbrukning, dock gör den nya prissättningen av fjärrvärme och elavtalet inom staden att besparingarna i förbrukning inte får fullt genomslag i kronor. Det nya avtalets konstruktion medför att kostnaden inte minskar i den omfattning kontoret förväntade i budgetgrundande fleråring 2012-2014.
- Minskade kostnader snöröjning -4 mnkr på grund av ett mildt första halvår.
- Ökad kostnad fastighetsskötsel, renhållning, besiktning och myndighetskrav samt ökad kostnad skador och åverkan -5 mnkr.
- Ökad kostnad felavhjälpande underhåll 13,6 mnkr (10,3 mnkr exklusive idrottsanläggningar). Kontoret har fått förtroendet att ta över driften av nya objekt, idrottsanläggningar, bostadsrätter där det, i samband med inventering efter övertagandet, visat sig att underhållsstandarden varit bristfällig och inte legat på den nivå kontoret förväntat sig.

Erfarenheter under årets första åtta månader visar på tydliga tendenser till att felavhjälpande underhåll kommer att öka, även jämfört med tidigare års nivåer. Bedömningen är att det felavhjälpande underhållet inte kan plana ut och börja minska förrän resultatet av erforderliga underhållsåtgärder slår igenom.

Åtgärder som förvaltningen kommer att vidta för att minska kostnader för fastighetsdrift är bland annat:

- Fortsatt satsning på att analysera och verkställa underhållsåtgärder, som på sikt kan ge ett utökat budgetutrymme för planerat underhåll (5-10 års perspektiv).
 - Fortsätta säkra upp upphandling av ramavtal gällande tjänster och fastighetsförnödenheter, för att sänka kostnaden.
- Minskad kostnad planerat underhåll (exklusive idrottsanläggningar) -17,4 mnkr. Årets underhållsplan (planerat underhåll) har en budget på 133,6 mnkr. Behovet av felavhjälpande underhåll har lett till att budgeten har justerats ned till 116,6. Denna nedjustering har skett i två steg, första justeringen skedde



efter tertialrapport 1, och nu sker ytterligare en justering.

Det långsiktiga arbetet med underhållsåtgärder fortsätter och målsättningen är att kontoret i en framtid ska nå byggteknisk och ekonomisk balans gällande underhållsbehovet.

- Ökade kostnad för hyresgäst Anpassningar i syfte att säkra framtida intäkter, 3,6 mnkr.
- Ökad kostnad lednings- och kvalitetssystem som i tertialrapport 1 beräknades kunna täckas av ett minskat avkastningskrav, 3 mnkr.
- Riskavsättning för återbetalning av 1 mnkr till försäkringsbolag då stadens Hauptbyrå är återfunnen och stöldgodset förväntas åter komma i stadens ägo.
- Overheadkostnaden är i nivå med verksamhetsplanen.

Förvaltningsuppdrag

Antalen förvaltningsuppdrag bedöms fortfarande komma att öka de närmaste åren. Främst i de stora utvecklingsområdena Slussen, Norra Djurgårdsstaden och Kristineberg. Förvaltningsuppdragen i Hagastaden, Hjorthagen och Vinsta är i avvecklingsfasen vilket genererar mer arbete än normal förvaltning.

Förvaltningsuppdrag med fastigheter utanför kommungränsen kommer att minska i takt med att fastigheterna säljs. Försäljningsprocessen genererar mycket arbete. Till årsskiftet bedöms endast en mindre mängd objekt vara kvar att hantera och försäljningsarbetet fortsätter under 2013.

Arbete åt utomstående

Fastighetskontoret hanterar ett antal utredningar på uppdrag och fakturerar kostnaden vidare till berörd beställare. De största uppdragen är ombyggnad Plan 3 till Stadshus AB och Kulturkluster norra Djurgården. Kontoret förbereder ett reviderat utredningsbeslut för Kulturförvaltningens räkning till följd av ökade kostnader för volymstudier samt studier som tar hänsyn till antikvariska värden. Beslut förväntas nu under hösten och inriktningsbeslut väntas under våren 2013.

Kapitalkostnader

Avskrivningarna ökar med 4,6 mnkr och landar på 249,2 mnkr. Ökningen beror i huvudsak på tidigare stängning av investeringsprojekt avseende idrottsanläggningar samt på ombyggnationen av stadshusets kök.

Kostnaden för räntor avseende anläggningar ökar med 1,9 mnkr netto och uppgår till 203 mnkr jämfört med Kommunfullmäktiges budget. Även räntorna ökar på grund av tidigare stängning av investeringsprojekt enligt intäktskommentaren

ovan. Räntan minskar på grund av nedskrivningar i bokslut 2011. Flödesräntan beräknas till 8,5 mnkr vilket är en ökning med 2,5 mnkr. Ökningen beror dels på kostnadsförskjutningar och är dels en konsekvens av att aviseringen av hyror till idrottsförvaltningen kommit i fas. Kreditivräntan på 15 mnkr är oförändrad och kompenseras genom motsvarande ägartillskott.

Resultat och avkastningskrav

Fastighetsnämnden har ett avkastningskrav på 138,5 mnkr enligt beslut från Kommunfullmäktige. Tertialrapport 2 ligger kvar på Kommunfullmäktiges justerade nivå.

Utfall 2012-08-31- intäkter och kostnader tertial 2 2012 jämfört med 2011

En jämförelse mellan utfall augusti 2012 och utfall 2011 framgår följande skillnader som specificeras nedan.

Utfall tertial 2 2012	FN Utfall 201208	FN Utfall 201108	Diff 201208 - 201108	FN Budget 2012	FN T1 prognos 2012	FN T2 prognos 2012	Diff T2 2012 jmf budget 2012
Intäkter	823,6	813,1	10,5	1 246,7	1 250,6	1 257,9	11,2
varav hyra & arrende	734,2	719,2	15,0	1 141,3	1 135,0	1 136,1	-5,2
Kostnader	-389,1	-382,3	-6,8	-655,9	-655,1	-663,1	-7,2
Verksamhetens nettokostnader	434,5	430,9	3,6	590,8	595,5	594,8	4,0
Avskrivningar	-163,7	-161,3	-2,4	-244,6	-249,4	-249,2	-4,6
Räntenetto	-139,2	-128,2	-11,0	-210,1	-212,0	-209,5	0,6
Summa intäkter	823,6	813,1	10,5	1 246,7	1 250,6	1 257,9	11,2
Summa kostnader	-692,0	-671,8	-20,2	-1 110,6	-1 116,5	-1 121,8	-11,2
Resultat efter avskrivningar och finansiella kostnader	131,6	141,4	-9,8	136,1	134,1	136,1	0,0
Avkastningskrav	-92,3	-77,3	-15,0	-138,5	-138,5	-138,5	0,0
Årets resultat - förändring av EK	39,3	64,1	-24,8	-2,4	-4,4	-2,4	0,0

Intäkter - utfall

Intäkterna ökar med 10,5 mnkr jämfört med samma period föregående år.

- Hyresintäkterna ökar med 18,8 mnkr, vilket främst orsakas av att delar av intäkterna gällande idrottsanläggningar inte var fakturerade vid samma period föregående år.
- Arrendeintäkterna minskar med 3,8 mnkr på grund av nya avtalsperioder för torgplatser.



- Mediantäkterna ökar med 3,5 mnkr, vilket beror på ett aktivt arbete med att renodla hyresavtalen genom att separera el från hyran.
- Övriga intäkter något lägre jämfört med föregående år.

Kostnader - utfall

Kostnaderna ökar med 6,8 mnkr jämfört med samma period föregående år. Förändringen förklaras av nedan specificerade poster.

- Det totala underhållet ökar med 15 mnkr. Planerat underhåll ökar med 10,3 och felavhjälpande ökar med 4,7 mnkr jämfört med samma period föregående år (se avsnitt underhållskostnader ovan). Utfallet i förhållande till prognosen är något bättre jämfört med motsvarande period föregående år.
- Mediakostnaden minskar med 4,6 mnkr, då föregående år var något kallare. Engergiskatten 2011 var för högt debiterad vilket justerades senare under året.
- Snökostnaderna minskar med 10,5 mnkr, då föregående års inledning var snörik.
- Fastighetskötsel och övriga driftkostnader är 6,4 mnkr högre vilket främst beror på att driften av idrottsanläggningar flyttats till fastighetskontoret per 1 januari 2012.
- Övriga kostnader ligger i nivå med föregående år.

Kapitalkostnad - utfall

Räntekostnaden ökar med 11,0 mnkr jämfört med samma period föregående år vilket förklaras av följande poster:

- Internräntan har höjts från 2,87 % 2011 till 3 % 2012 vilket ger en högre räntekostnad
- Övertagna idrottsanläggningar 2012-01-01.
- Övertagna byggnader och fastigheter från exploateringskontoret 2012-02-01.
- Återlämnade av inventarier till idrottsförvaltningen.
- Aktiverade investeringar

Avskrivningarna ökar med 2,4 mnkr jämfört med samma period föregående år (se kommentar ovan).

Avkastningskrav/ägartillskott - utfall

Ett högre avkastningskrav i år jämfört med föregående år ger en skillnad på 20 mnkr i perioden. Årens bokförda avkastningskrav grundar sig på 2/3 av fastställd prognos för tertial 2 och ligger på 92,3 mnkr för 2012.

Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2012

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

Kommunfullmäktige fastställer i budgeten ett avkastningskrav för nämndens verksamhet som efter verksamhetsårets slut redovisas till finansavdelningen. All anskaffning av tillgångar (fastigheter och fastighetsinvesteringar) sker genom att kontoret använder den rörliga kredit (kreditlimit) 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 uppgick till 129,7 mnkr vid 2012 års början.

Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning, samma sak gäller nedlagt arbete och kostnader hörande till fastighetsförsäljningar.

Investeringar

Investeringar inom budget

Investeringsprojekten är prioriterade inom tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförande- respektive planeringsprojekt. Investeringsbudgeten för idrottsanläggningarna ingår i fastighetsnämndens budget, men det är idrottsnämnden som ansvarar för att prioritera.

Investeringsutgifterna år 2012 uppgår netto till 691,5 mnkr, vilket är 129,5 mnkr lägre än Kommunfullmäktiges budget. Avsatta medel för Samverkanscentralen är en del av förklaringen till att budgeten inte ianspråkats. Budgeten fördelar sig med 331,1 mnkr på idrottsanläggningar och 360,4 på resterande anläggningar.

Utanför budget har 26,3 mnkr upptagits för köp av bostadsrätter.

Totala investeringen för 2012 netto uppgår till 717,8 mnkr. Se bilaga 2

	Budget 2012	VP	Tert 1	Tert 2
Totalt inom budget				
Idrott	255,0	318,7	341,9	331,1
Fsk	566,0	331,0	352,7	360,4
	821,0	649,7	694,6	691,5
Utanför budget				
Köp av bostadsrätter Planeten och Cigarren				26,3
Totalt				717,8

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade men kan under året behöva omprioriteras på grund av förändringar i förutsättningarna. De justeringar som skett är tidsförskjutningar i projekt, exempelvis Samverkanscentralen, Engelbrektshallen och Skateparken i



Högdalen, tillkommande nya projekt, exempelvis nya konstgräsplaner i Kaknäs och Årsta och fördyringar, i exempelvis Farsta sim- och idrottshall och Stadion.

Genomförandeprojekt

- Energieffektiviseringsprojektet
- Utveckling och ombyggnad av Hötorgshallen
- Ombyggnad av kök i Stadshuset
- Ny idrottshall, Engelbrekts hallen
- Fortsatt ombyggnad av Stadion
- Fortsatt ombyggnad av Skateparken Högdalstoppen
- Ny ridanläggning – Sätra ridhus
- Upprustning av Farsta sim- och idrottshall
- Konstgräsplaner och servicebyggnad vid Hjorthagens IP
- Fortsatt ombyggnad av Tensta Sim- och idrottshall
- Tillgänglighetsinvesteringar och ombyggnad av hissar (myndighetskrav)

Planeringsprojekt

- Utveckling av Brunkebergs Torg och Teaterhuset, del av Skansen 23
- Slakthusområdet/ Larsboda
- Tekniska nämndhuset
- Utveckling av Östermalmshallen och torget
- Utredning – ”Södermalms hjärta”
- Ny samverkanscentral
- Ut- och tillbyggnad av Åkeshovs sim- och idrottshall

Statusinformation gällande större investeringar framgår i bilaga 2.

Investeringar utom budget

Utom budget har köp av bostadsrätterna i kvarteren Planeten 12 och Cigarren 2 budgeterats.

Investeringsutgifter 2012-08

Årets investeringar uppgår till 463,7 mnkr per sista augusti. Pågående investeringar vid årets början (ingående balans) uppgick till 400 mnkr, vilket ger en total investeringsvolym på 863,7 mnkr. Vid analys av pågående investeringar fördelas de enligt nedan:

ÅRETS INVESTERINGAR	NEDLAGD INVESTERING 2012	INNEHÅLLER BLAND ANNAT
Projekt i utredningsfas	7,1 mnkr	Slakthusområdet, Larsboda, Stora Mossens IP, Åkeshovs sim- och idrottshall
Projekt i planeringsfas	31,2 mnkr	Samverkanscentralen Östermalmshallen
Projekt i genomförandefas	425,4 mnkr	Stadshuset-bankettköket, Hötorghallen, Hissprojektet, Energiprojektet, Tillgänglighetsprojektet, Farsta sim och Idrottshall Engelbrektshallen, Stadion, Hjorthagen IP, Sättra ridhus
Slutförda investeringar överförda till bokfört värde	2,0 mnkr	Farsta IP, Södra Ängbys bollplan, Orienteatern, Kristineberg, mindre tillägg till redan aktiverade projekt 2011

För mer information, se *bilaga B* och *bilaga 2*.

Köp och försäljning av anläggningstillgångar

Årets försäljningsprognos

Fastighetskontorets målsättning är att uppnå en långsiktig, effektiv och ändamålsenlig förvaltning. Fastighetskontoret arbetar vidare med 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. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. För fastigheter där försäljningsprocessen pågår, Fiskhallen 2 (Årsta), Smedslättens gård 1 och Gunnarsberg 2, förväntas försäljningsprocessen kunna avslutas under av 2012. Kontoret räknar med att cirka 10-14 objekt kan avyttras med resultatpåverkan under 2012. Av dessa är 6-8 försäljningar på den öppna marknaden medan 4-8 avser fastigheter som förväntas överföras till exploateringskontoret.

Försäljningsinkomsterna för 2012 förväntas uppgå till mellan 50 och 60 miljoner kronor och den beräknade reavinsten till mellan 45 och 50 miljoner kronor. Skillnaden jämfört med verksamhetsplan 2012 beror på att försäljningen av fastigheten Klamparen 8 inte genomförs 2012.

Årets försäljningar per 31 augusti 2012

Under året har avtal tecknats om försäljning av fastigheter till ett beräknat bokfört värde på 7,0 mnkr och en reavinst på cirka 34,5 mnkr. Observera att den ekonomiska effekten inte uppkommer vid avtalsteckning utan vid tillträde. Försäljningarna påverkar fastighetsnämndens resultat, men försäljningslikvid exklusive bokfört värde regleras direkt gentemot stadsledningskontoret. Konsekvensen blir ett nollresultat hos fastighetsnämnden.



Analys av balansräkning

Under de två första tertialen har tre bostadsrätter avyttrats till ett bokfört värde om 0,1 mnkr och en reavinst på 9,4 mnkr. Anläggningstillgångar har aktiverats till ett värde på 21,4 mnkr. I huvudsak avser det värdeöverföringar från idrottsförvaltningen och exploateringskontoret.

Skulder grundkapital

- Grundkapitalet har ökat med 1,5 mnkr. Förändringen beror på överföring av mark inom staden samt försäljning av bostadsrättsrätter.
- Koncernvalutakonto (Checkkredit)
Den del av stadskassan som fastighetskontoret förfogar över består av långa skulder till internbanken (mark, byggnader och investeringar) samt dagliga transaktioner

Kontoret belastar checkräkningskrediten med 5,1 mdr av beviljad kredit på 5,3 mdr per sista augusti 2012. Belastningen har ökat till följd av investeringar och övertagande av anläggningar från andra förvaltningar.

Inventarier - Korttidsinventarier

Efter övergången till Volvo-IT leasas alla IT inventarier av Volvo IT (förteckning finns). Förteckning finns även för driftavdelningens maskiner samt kontorets mobiltelefoner.

Reskontra - kund

Kundreskontran ligger på 27,0 mnkr att jämföra med 17,6 mnkr föregående år. Skillnaden på 9,4 mnkr orsakas bland annat av en hyresfordran på 9 mnkr, som betalades först i september.

Reskontra - leverantör

Leverantörsskulden ligger på 83,7 mnkr att jämföra med 98,7 mnkr år 2011. Skillnaden på 15 mnkr förklaras nedan:

- Större volym ankomstregistrerade fakturor jämfört med föregående år beroende på Hötorgshallens ombyggnation, +10 mnkr
- Lägre interna leverantörsskulder då kontoret hade 7 mnkr i leverantörsskulder till Idrottsförvaltningen föregående år, - 8 mnkr
- Lägre externa leverantörsskulder till Arcona, 12 mnkr och Skatteverket, 5 mnkr föregående år, -17 mnkr.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:


3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

 Uppfylls helt

Fastighetskontoret förvaltar ett varierat fastighetsbestånd. Under 2010 tog kontoret fram ett hundratal affärsplaner och under 2012 är tanken att affärsplanerna ska uppdateras och att åtgärder i enlighet med planerna ska vidtas. Utifrån detta arbete har kontoret sammanställt en utvecklingslista och en försäljnings-/förvärvslista. Målet med arbetet är att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. Försäljning av fastigheter med svag lönsamhet kommer att prioriteras.

Åtgärder som vidtas i syfte att minska driftkostnaderna är drift- och energioptimeringsinsatser. Kontoret kommer att vidta ytterligare åtgärder i form av tydliga krav på timuppföljning för personer som arbetar i drift-, underhålls- och utvecklingsprojekt.


Kontoret arbetar utifrån en femårig underhållsplan. Kontoret har, med syftet att få ett effektivare underhåll, satt målet att via rätt åtgärder minska andelen felavhjälpande till förmån för planerat underhåll. Kontoret ska därmed successivt åtgärda beståndets eftersatta underhåll.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Administrationens andel av de totala kostnaderna (alla nämnder)			7,6 %	minska	2012

Kommentar:

Prognos för helåret ligger i tertialrapport 2 på 6,8%

 Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)			0 st	tas fram av nämnden	2012
--	--	--	------	---------------------	------

 Uppfylls helt

Kommentar:

NÄMNDMÅL:


En optimerad lönsamhet och ett säkerställt värde på våra fastigheter



Uppfylls delvis

Fastighetskontorets arbete med att förbättra lönsamheten börjar nu slå igenom på resultaträkningen. Totalt har kontoret sedan våren 2010 behandlat, och i uppskattningsvis 95 % av fallen sagt upp hyresavtalen för villkorsändring (gäller inte förvaltningsuppdragen där läget är mindre gynnsamt). Med få undantag har de uttalade riktlinjerna varit att resultatet av hyresförhandlingarna ska ökat intäkterna, riktlinjer som fortsätter att tillämpas. Dock påverkas den omförhandlade, högre hyresnivån av en ökad vakansgrad på grund av tomställning vid försäljning och exploatering, samt sämre konjunkturläge under andra hälften av året. Behållningen av den fokuserade insatsen kring denna fråga inom förvaltningen blev dock även, att hyresnivåerna allt eftersom avtalen sägs upp, kvalitetssäkras för att ligga rätt i förhållande till marknadsmässiga hyresnivåer för de fastighetskategorierna där det är tillämpligt. Kontoret ser dock att den hittills goda resultatutvecklingen kommer vara svår att upprätthålla. Marknaden är mer svårarbetad i framförallt i city, där de högsta hyrorna tecknas, kommer under de närmaste åren ett stort nettotillskott av kontorslokaler. Detta kommer sannolikt att pressa hyresnivåerna.

Däremot kommer fastighetskontoret, trots ambitionen, inte leva upp till de besparingskrav som avser felavhjälpande underhåll till förmån för planerat underhåll. Erfarenheter redan från första delen av året visar på tydliga tendenser till att felavhjälpande underhåll kommer att öka, även i jämförelse med tidigare års nivåer. Åtgärderna är nödvändiga för att värdet på stadens fastigheter inte ska äventyras.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Debiteringsgraden för projektledare och driftenheten			80 %	2012
 Uppfylls helt				


Kommentar:

Kontoret ställer tydliga krav på timuppföljning för personer som arbetar i drift-, underhålls- och utvecklingsprojekt. Principerna och målsättningen för tidsskrivningen är framtagna, och verksamheten arbetar utifrån det. Bedömningen i T2 är att delar av verksamheten kommer att kunna uppnå det utsatta målet, medan andra delar behöver en utökad startsträcka, som sträcker sig in i 2013.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
<input type="checkbox"/> Hyresavtal som omförhandlas ska öka intäkterna			5 %	Tertial 2 2012
Kommentar: Med anledning av det rådande marknadsläget och konjunkturen, bedömer kontoret det som svårt att uppnå målet till fullo. Det har inte heller varit möjligt att mäta detta då det är flera variabler som ska vägas in förutom själva hyresbeloppet. Kontoret prognos är "uppfylls delvis".				
<input type="checkbox"/> Maximal ekonomisk vakans för lokaler			92 dagar	Tertial 2 2012
Kommentar: Det har inte varit möjligt att mäta indikatorn per tertial 2, men kontorets övergripande analys tyder på att målet inte kommer att uppnås. Detta på grund av det försämrade marknadsläget.				
<input type="checkbox"/> Mediaintäkternas andel av den totala mediakostnaden (ska öka)			50 %	2012
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls inte				
Kommentar: Mediaintäkterna har i förhållande till verksamhetsplanen ökat med nära 5 %. Detta beror till största del på lyckade omförhandlingar. Det återstår dock en bra bit för att nå 50 % av den totala mediakostnaden. I prognosen för tertialrapport 2 är utfallet 42,9 % där intäkterna är 55,3 mnkr och kostnaderna 129 mnkr.				
<input type="checkbox"/> Planerat underhåll i förhållande till felavhjälpande underhåll (ökning mot 2011)			5 %	2012
<input checked="" type="checkbox"/> Uppfylls inte				
Kommentar: Denna indikator måste ses ur ett flerårigt (cirka fem år) perspektiv där ökat planerat underhåll i slutänden leder till minskat felavhjälpande underhåll. Kontoret bedömer inte att målet kan uppnås redan 2012.				

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

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


- | | | | |
|--|------------|------------|--|
|  Genom utbildning och omvärldsbevakning kvalitetssäkra hyresnivåer inför uppsägningar | 2012-01-01 | 2012-12-31 | |
|--|------------|------------|--|


Kommentar:

Kontoret har börjat arbeta med ett vedertaget system för fastighetsbranschen som hjälper till att analysera den svenska fastighetsmarknaden och innehåller information om fastigheter, hyresnivåer, fastighetsbestånd etc.

Samarbete sker även med företag med kvalificerade marknadsanalytiker för kontinuerlig information, analys efter behov för specifik fastighet.

Detta i kombination med egen intern kompetensutveckling säkrar att kontorets bedömning av hyresnivåerna är kvalitetssäkrad.

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
|  Genomföra energieffektiviseringsåtgärder i tre idrottsanläggningar | 2012-01-02 | 2012-12-14 | |
|--|------------|------------|--|

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
|  Införa rutin för att samtliga omförhandlade avtal innehåller reglering av mediakostnaden | 2012-01-20 | 2012-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Kontoret har under året tagit fram rutin för att samtliga omförhandlade hyresavtal ska innehålla reglering av mediakostnaden. Mall för hyresavtal har reviderats där mediaposter specifikt framgår. Rutinen och förhållningssättet har förankrats och implementerats bland berörda funktioner.



- | | | | |
|---|------------|------------|--|
|  Säga upp erforderliga nyttjanderättsavtal för omförhandling | 2012-01-01 | 2012-12-31 | |
|---|------------|------------|--|

Kommentar:

Genom att använda system/verktyg för hyresavtalsinformation och systematisera uppsägningarna uppnår fastighetskontoret rationell och kvalitetssäkrad hantering av uppsägningar.

Ett viktigt principbeslut är att alla avtal ska behandlas vid avtalstidens utgång, aldrig förlängas med automatik.

I arbetet ingår även utbildning och synliggörande av status av avtal som berörs för uppsägning.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Vidareutveckla och fortsätta implementering av metod för femåriga underhållsplaner	2012-01-01	2012-12-31	
Kommentar: Det långsiktiga målet är att arbeta fram en femårig åtgärdsplan för fastigheterna. Syftet är att nå upp till en nivå där underhållet i våra fastigheter inte är eftersatt. Det fordrar ett kontinuerligt arbete med att göra de underhållsåtgärder som byggnaderna behöver. Planen kommer inte att vara klar under 2012. För att arbetet ska anses systematiskt måste alla typer av genomförda åtgärder periodiseras, både de som är finansierade genom investeringsmedel och de som genomförts med underhållsmedel. Därefter följer en plan under ytterligare fem år där underhållsarbetet baseras på de periodiseringar som gjorts i samband med redan genomförda åtgärder. Först i denna fas kan en trygg ekonomisk plan göras hur mycket underhåll varje byggnad kräver.			
 Vidareutveckla vakansrutin/hantering	2012-03-01	2012-12-31	
Kommentar: Rutiner för hur hanteringen av vakanta avtal ska ske tas fram inom kontoret, därefter sker förankring inom hyresprocessen.			

Synpunkter och klagomål

Under årets första 8 månader inom 76 synpunkter och 69 klagomål. Dessa gäller främst följande:

Synpunkter:

- hyresförhållande (Fastighetskontoret – hyresgäst som t.ex. hyreskompensation, lokal ersättning, obetald hyra)
- torghandel,
- skogsfrågor (naturreservat)

Klagomål:

- klagomål från boende kring Engelbrektshallen (gäller sprängningar Sädesärlan 5)
- bullerstörningar, störningar (hyresgäster gentemot varandra)
- skadeanmälan/olyckor



Övrigt

Upphandling i konkurrens

Kontoret noterar inga avvikelser från planen för upphandling i konkurrens.

Intern Kontroll

Kontorets löpande arbete med Intern Kontroll pågår. Ansvar och granskningar i innevarande års plan för intern kontroll har fördelats. Intern rapportering av detta ska ske senast 30 oktober, och redogörelse lämnas i verksamhetsberättelsen. Inga betydande/allvarliga avvikelser kan ännu rapporteras. Utöver detta sker ytterligare granskningar utom planen. Bland annat har under sommaren genomförts en avtalsgranskning av beställningar, leverans och fakturering kring en upphandlad entreprenör.