



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

Till
Fastighetsnämnden 2013-02-05

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

Verksamhetsberättelse och bokslut 2012

Förslag till beslut:

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse 2012.
2. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till budgetjustering på uppjusterad kreditivränta med 1,9 mnkr.
3. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till utträngning och nedskrivning av anläggningsvärden motsvarande 19,8 mnkr.
4. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna verksamhetsberättelse 2012 till kommunfullmäktige.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Karin Dyne Wernberg
Avdelningschef

Bilagor:

Bilaga A	Speciella satsningar 2012
Bilaga B	Marknadssituation, konjunkturläge 2012
Bilaga C	Nyckeltalskommentar
Bilaga D	Investeringar, utförlig förklaring om respektive projekt
Bilaga E	Energieffektiviseringsprojektet – uppföljning effekter 2012
Bilaga F	Nedskrivningsärende 2012

Bilaga 1	Kategoriserad resultaträkning 2012 (avkastningsberäkningsmodellen)
Bilaga 2	Balansräkning 2012
Bilaga 3	Avvikelseanalys resultaträkning 2012 jämfört med budget
Bilaga 4	Investeringsutgifter
Bilaga 5	Nyckeltal, siffror
Bilaga 6	Nyckeltal idrottsanläggningar
Bilaga 7	Försäljning, köp, övertagande, nedskrivning 2012
Bilaga 8	Uppföljning av Intern Kontroll 2012

Sammanfattande analys

Fastighetskontoret har fortsatt att arbeta efter sin vision ”ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck”. 2012 års verksamhetsplan bygger på fem nämndmål som alla täcker kontorets viktiga utvecklingsområden. Under året har kontoret bedrivit ett intensivt arbete med att påbörja årets utmaningar, likväl som nya svårigheter i form av ökad vakansgrad och ökade mediakostnader börjar kännas av.

Kontorets fem nämndmål för 2012 är:

- En förstärkt 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 måluppfyllnad) 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 en god uppnådd måluppfyllelse, både vad gäller nämndens egna mål och vad gäller Kommunfullmäktiges mål. Ett fåtal aktiviteter och indikatorer har inte kunnat slutföras (men dock påbörjats) och kommer att bli klara under 2013. Kontoret sammanfattar uppföljningen efter nämndens fem egna mål enligt nedan.

En förstärkt 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 kontoret arbetat aktivt med under året. Lansering av tjänsten har flyttats fram till 2013, bland annat för utveckling och ytterligare tester av dess prestanda. 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 genomfördes en kundundersökning som mäter Nöjd-Kund-Index, NKI. Undersökningen resulterade i ett sänkt NKI vilket även är under årsmålet. Kontoret bedömer sammanfattningsvis att målet **uppfylls delvis**.

Nya långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen

Kontoret har fortsatt sitt arbete att delta i stadsutvecklingen. Tre strandbad har rustats upp. 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 långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring

Kontorets energiprojekt har fortgått bland annat genom 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 milj. Kontoret har startat ett kvalitetsarbete med syfte att förbereda kontoret för en certifiering enligt ISO under 2013. 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 har arbete skett med införande av fyra tvärgående team, ”tvärteam”, för att säkerställa bättre leveranser mot kund. Driftsättningen av tvärteamen beräknas till 1 februari 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 intäktsidan. Dock påverkas den omförhandlade, högre, hyresnivån av en ökad vakansgrad på grund av tomställning vid försäljning och exploatering. Kontoret har inte kunnat uppfylla målet att minska felavhjälpande underhåll till förmån för planerat underhåll. Utfallet visar att felavhjälpande underhåll ökat markant under året, bland annat på grund av nytt arbetssätt där ökad rondering genererar ökad upptäckt av fel samt genom det sätt på vilket åtgärderna bokförs. Glädjande är att kontoret, trots svårigheter under året, lyckats uppfylla indikatorn om ökad lönsamhet i omförhandlade avtal. Efter noggrann analys och summering av avtalen visas en intäktsökning på 6 %. Kontoret bedömer att målet **uppfylls delvis**.

Kontorets ekonomiska utfall

Intäkterna ökar med 25,1 mnkr jämfört med kontorets verksamhetsplan.

Drift- och energikostnaden (media) minskar med 9,5 mnkr jämfört med kontorets verksamhetsplan 2012.

Felavhjälpande underhåll ökar med 19 mnkr medan planerat underhåll minskar med 14,0 mnkr till 119,6 mnkr, jämfört med verksamhetsplan 2012.



Nämndens resultat blir -0,5 mnkr, (nettoresultat 3), ett resultat som ligger 1,9 mnkr bättre än Kommunfullmäktiges budget.

Investeringsutgifterna netto uppgår till 651 mnkr inom budget och 26,3 mnkr utom budget. Utom budget ligger förvärv av bostadsrätter enligt överenskommelse med stadsledningskontoret.

Läsanvisningar till rapportens begrepp

Indikatorer är objekt som mäts för att bedöma måluppfyllelsen. En indikator som uppfylls får en grön markering. En indikator som uppfyllts delvis får en gul markering, och en indikator som inte uppfyllts alls får en röd markering.

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. En aktivitet som är påbörjad men inte avslutad, dvs. fortfarande pågående, är markerad med ett rött utropstecken.

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 bidrar med sin verksamhet till att Stockholm ska vara en attraktiv stad såväl för boende, besökande och företag som etablerar sig här. Staden växer kraftigt befolkningsmässigt vilket är ett bevis på detta.

Fastighetskontoret som inom sitt verksamhetsområde bland annat har till uppgift att tillhandahålla och förvalta byggnader och anläggningar avsedda för stadens egna verksamheter, bidrar till att nå detta mål genom att, inom ansvarsområdet, se till att byggnader och anläggningar hålls i ett gott skick för sin avsedda verksamhet. Det innebär till exempel att byggnadens funktionalitet säkerställs genom rätt driftåtgärder och att planerade underhållsåtgärder enligt den fleråriga underhållsplanen genomförs för att återställa funktionen hos olika anläggningsdelar då dessa uppnått sin tekniska livslängd.

Som exempel på investeringsåtgärder som kontoret startat under året för att medverka till att staden förblir attraktiv för boende, kan nämnas att man inom kvarteret Tankebyggarorden i Bredäng anordnar lokaler för studentboende. Det innebär rivning av några äldre, uttjänta och sedan många år nedlagda skolbyggnader för att därefter möjliggöra uppställning av bostadsmoduler.

De förvaltade byggnaderna ska vara tillgängliga för alla.

Tillgänglighetsförbättrande åtgärder utförs normalt inom ramen för investeringsprojekt eller större underhållsprojekt. Som exempel på trygghetsförbättrande åtgärder kan nämnas belysningsförbättringar samt lås- och larmåtgärder.

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 boplatz 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 Hötorgshallen. Vidare pågår arbete med att utveckla övrig torghandel inom staden, samt projektet med att utreda förutsättningarna för ett nytt, modernt livsmedelcentrum inom Larsboda Industriområde i Farsta.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder)	25,03 %	30 %	35 %	2012

NÄMNDMÅL:

En förstärkt dialog och utvecklad service för våra kunder

 Uppfylls delvis

Under senhösten genomförde kontoret en kundundersökning som resulterade i ett nöjd-kund-index på 55. Det finns tydliga förbättringsområden inom vissa kundkategorier, främst handlar det om att förbättra kunddialogen och att etablera en samsyn kring kontorets kundåtagande. En viktig del av kontorets arbete med att förstärka dialog och service är implementeringen av processen för kvalitetsarbetet. Kontoret har arbetat med att ta fram effektivare arbets sätt och tydligare rutiner för kontorets kundåtagande. Kontorets arbete med att systematisera och metodiskt bygga upp kundrelationerna ska stärkas under 2013.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
 Andel felanmälningar (som efter lanseringen) anmälts eller rapporterats via "Min verksamhets sidor"	0 %	25 %	2012

Kommentar:

E-tjänsten "Min Verksamhets Sidor" har inte lanserats under året. Lansering beräknas att ske under första halvåret 2013.

 Andel informerade underhållsåtgärder mot kund	100	100 %	2012
 Antal dokumenterade kundkontakter med kontorets 150 mest centrala kunder, per kund	0	10 st	2012

Kommentar:

För en del kunder finns det 10 dokumenterade kundkontakter, men inte för samtliga 150 centrala kunder.

 Antal genomförda "Öppet-hus-dagar" på kontoret	1	1	VB 2012
--	---	---	---------

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

 Nöjd-Kund-Index (NKI)	55	62	2012
---	----	----	------

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

 Genomföra en kund-uppmuntrans-tävling kopplad till användningen av "Min verksamhets sidor"	2012-08-27	2012-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar:

Lansering av e-tjänsten är framskjuten till 2013. Ambitionen är att efter införandet av felanmälan på webben och "mina sidor" genomföra en kampanj för att inspirera kontorets kunder att använda e-tjänsterna 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.

 Genomföra NKI-undersökning och implementering av förbättringsåtgärder	2012-03-12	2012-10-15	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Under hösten 2012 genomförde kontoret en kundundersökning som resulterade i ett nöjd-kund-index på 55. Tydliga förbättringsområden finns inom vissa kundkategorier, främst handlar det om att förbättra kunddialogen och att etablera en samsyn kring kontorets kundåtagande. Åtgärdsplan för förbättringsinsatser har arbetats fram och kommer att implementeras under 2013.

 Identifiera kontorets 150 mest centrala kunder och definiera kriterier för urvalet	2012-03-01	2012-06-30	
--	------------	------------	--

 Implementering av systematiskt hjälp-verktyg för att förstärka kundrelationer	2012-01-01	2012-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Kontoret har under hösten startat processen för kvalitetsarbetet som ska leda till effektivare arbetssätt och tydliga rutiner för kontorets kundåtagande. Aktivitetshjulet som är ett stöd för förvaltarna att planera sina kundkontakter kommer att implementeras i det fortsatta kundvårdsarbetet under 2013.

 Lansera e-tjänsten "Min verksamhets sidor"	2012-04-01	2012-10-31	
--	------------	------------	--

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

Kommentar:

Fastighetskontorets nya e-tjänster, felanmälan på webben och "mina sidor", erbjuder kontorets hyresgäster att själva kunna felanmäla och följa sina ärenden på webben. E-tjänsterna som lanseras 2012/2013 är en viktig del av fastighetskontorets insatser med att utveckla servicen till hyresgästerna. Mina sidor kommer successivt att utvecklas till en kundportal med flera tjänster.

-
- | | | |
|---|------------|------------|
| ✓ Planera och genomföra en "Öppethusdag" för våra centrala kunder | 2012-01-01 | 2012-12-31 |
|---|------------|------------|

Kommentar:

Den 27 september genomfördes ett öppet hus för kontorets centrala hyresgäster som sitter lokaliserade i Tekniska nämndhuset. Syftet var att presentera lokalservice och dess olika tjänster samt fånga upp hyresgästernas önskemål och synpunkter.

-
- | | | |
|--|------------|------------|
| ✓ Ta fram mallar för hyresgästinformation vid projekt och underhållsåtgärder | 2012-06-01 | 2012-12-31 |
|--|------------|------------|

Kommentar:

Mallar är framtagna och ska implementeras under 2013.

-
- | | | |
|---|------------|------------|
| ✓ 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.

-
- | | | |
|--|------------|------------|
| ✓ Utredda möjligheter att införa surfplatta för driftpersonalen (för effektivare hantering av felanmälan och rapportering) | 2012-05-15 | 2012-12-31 |
|--|------------|------------|

Kommentar:

En utredning är gjord och visar på både förenklade arbetssätt men också behov av ett par större anpassningar i både system och arbetssätt. Införandet är också förenat med en del kostnader. Detta gör att ett genomförande troligen dröjer.

-
- | | | |
|---|------------|------------|
| ✓ Utveckla kundregistret i fastighetssystemet LEB | 2012-01-01 | 2012-12-31 |
|---|------------|------------|

Kommentar:

En 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.

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

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 till att skapa nya studentbostäder i anslutning till våra fastigheter. Syftet är att göra dessa än mer attraktiva för dess besökare. Kontoret har tagit fram förslag till utveckling av de tre salutorgen med Hötorget, Medborgarplatsen och Östermalmstorg och dess saluhallar. Utvecklingen av Brunkebergstorg har fortsatt tillsammans med övriga fastighetsägare och stadens aktörer. Kontoret har påbörjat arbetet med att, tillsammans med idrottsförvaltningen, se över idrottsanläggningarna inom stadens omvandlingsområden.

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

 Antal driftsatta gatumarknader	4	4	2012
--	---	---	------

Kommentar:

Tillsammans med trafikkontoret har Blasieholmenstorg, Kulturpassagen, Wollmar Yxkullsgatan samt del av Norra Hammarbyhamnen tagits fram som ytor för gatumarknader. Hantering sker genom polistillstånd enligt ordningslagen, efter Polisens samråd med trafikkontoret.

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

Kommentar:

Planer för Långsjöbadet, Flaten strandbad och Solviksbadet har utarbetats.

 Antal nytillkomna affärskoncept i idrottsanläggningarna	2	2	2012
---	---	---	------

 Antal projekt som leder till nya bostäder och/eller studentbostäder	2	2	2012
---	---	---	------

 Beslutade planer för utveckling av stadens salutorg	2	2	2012
---	---	---	------

Kommentar:

Planer finns framtagna för Östermalmstorg och Hötorget.

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

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

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| ✓ 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.

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| ✓ 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 gatumarknader enligt beslut i fastighetsnämnden | 2012-01-02 | 2012-04-30 | |
|---|------------|------------|--|

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| ✓ 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:

Övergripande vision, delmoment och utvecklingsstrategier har utarbetats under hösten. Fortsatt arbete med program för gestaltning av torgen kommer att ske under 2013.

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| ✓ Ta fram utvecklingsplan för Brunkebergs torg | 2012-04-12 | 2012-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

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

Kommentar:

En vision för framtida utveckling av Brunkebergstorg är framtagen. Fortsatta diskussioner kommer att ske med trafikkontoret, exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

- | | | | |
|---|---|------------|------------|
|  | Ta fram utvecklingsplaner för strandbaden | 2012-01-15 | 2012-12-31 |
|---|---|------------|------------|

Kommentar:

Strandbaden har olika utvecklingsbehov och möjligheter varför individuella lösningar görs i nära samarbete med hyresgäst samt stadsdelsförvaltningar. Utmaningen är att i nära samarbete med privata entreprenörer utveckla platsen och förlänga säsongen.

- | | | | |
|---|--|------------|------------|
|  | Tillsammans med idrottsförvaltningen identifiera lämpliga idrottsanläggningar för applicering av affärskoncept | 2012-03-01 | 2012-12-31 |
|---|--|------------|------------|

Kommentar:

Ett förslag har tagits fram för att öka hälsosam kost på våra idrottsanläggningar. En stor del av friskvård ligger i goda kostvanor. Kringaktiviteter vid gym kan ytterligare belysas och reklamavtal som även stärker klubbarnas ekonomi. Dess möjlighet kommer att provas på fyra anläggningar under 2013 tillsammans med Idrottsförvaltningen.

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

Kommentar:

Reklampolicyn ska speglas av begreppet friskvård och dess innebörd som goda kostvanor, avståndstagande mot tobak, alkohol, dopning och andra former av droger. Särskild försiktighet ska gälla för reklam som riktar sig mot ungdomar. Därtill får reklam inte innehålla någon form av diskriminering avseende ras, kön, religion, härkomst, nationalitet, ålder, funktionsnedsättning eller sexuell läggning. Då både Trafikkontoret och SL ser över sina reklampolicies under sista kvartalet 2012 och första kvartalet 2013 finns det goda skäl att avvakta deras principer för att i möjligaste mån samordna policies. Kontoret har kontakter med båda för samordning.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande

-  Uppfylls helt

Sju ungdomar erbjöds 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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)	11 st	7 st	öka	2012

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	

Kommentar:

Kontoret har anmält till Jobbtorg Stockholm att det finns möjlighet att ta emot två personer under året. Ingen lyckad matchning har skett under året.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar

 Uppfylls helt

Utöver de indikatorer som kommunfullmäktige beslutat att följa upp har kontoret genomfört ytterligare projekt under perioden för att bidra till måluppfyllelsen.

Kontoret har påbörjat ett arbete för att miljöklassa fastighetsbeståndet. Miljöklassade fastigheter bidrar till att främja både en ökad kundnöjdhet, effektivare förvaltning samt är ett steg mot visionen om ett Stockholm i världsklass. Under året har en förstudie genomförts på fem byggnader. Förstudien har bidragit till att kunskaperna har ökat väsentligt om de olika systemen och dess innebörd för byggnaden, hyresgästen och förvaltningen.

Ansökan om miljöklassning enligt systemet Miljöbyggnad är inlämnad för Stockholms Stadshus. Då handläggningstiden är upp till 11 månader väntas certifikatet först under 2013.

Kontoret har även undersökt förutsättningarna för egen produktion av el via solceller i Järva området. Fyra av de fem undersökta byggnaderna lämpar sig för solceller och dessa solcellsanläggningar kommer att upprättas under 2013-2014.

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. Ledningssystemet kommer att vara framtaget och certifierat under 2013.

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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel dubbdäck	0 %	0 %	tas fram av nämnden/styrelsen	2012
 Andel elbilar	4,76 %	9,5 %	5 %	2012
Kommentar: Kontoret hade ambitionen att byta ut två befintliga bilar mot elbilar. Under året har ett fordon bytts ut. Det är inte kostnadsmässigt motiverat att lämna nuvarande leasingavtal för att byta ut ytterligare en bil.				
 Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad	0 %	0 %	0,2 %	2012
Kommentar: Indikatorn avser att vid ombyggnad nå Boverkets byggregler för nybyggnad, d.v.s. en maximal energiförbrukning om 80 kWh per kvadratmeter och år. Fastighetskontorets bestånd ligger idag på i genomsnitt 192 kWh per kvadratmeter. Precis som tidigare redovisat så genomfördes inga ombyggnader av tillräcklig omfattning för att målnivån skulle vara nåbar. Energieffektiviseringsprojektet beräknas resultera i en total besparing på cirka 30 %.				
 Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100 %	VB 2012
 Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar	96,96 %	100 %	tas fram av nämnden/styrelsen	VB 2012

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

Kommentar:

Fordonsgas och bensin används av kontorets servicefordon. Dessa fordon är konstruerade att vid uppstart initialt förbruka bensin för att sedan gå över till att använda fordonsgas som drivmedel. Målnivån på 100% miljöbränslen kommer därför aldrig kunna nås med befintlig fordonsflotta.

 Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	100 %	80 %	2012
 Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	100 %	95 %	2012
 Elanvändning per kvadratmeter	92 kwh/kvm	92 kwh/kvm	35 kWh	2012
 Energianvändning per m2	200 kWh/m2	200 kwh/m2	175 kWh	2012

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

NÄMNDMÅL:

En långsiktigt 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 har ett omfattande arbete påbörjats där ett ledningssystem upprättas. Systemet kommer att beskriva hur kontoret ska bedriva verksamheten på ett effektivt, strukturerat, kvalitetssäkrat samt 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 kunder, medarbetare och ägare.

Hållbarhetsbegreppet är även djupt förankrat i kontorets fastighetsförvaltningsarbete. Den framtagna förstudien för val av miljöklassningssystem, är ett sätt som kontoret under året har arbetat med hållbarhet i byggnaderna. En del av förstudien var att gå hela vägen till och miljöklassa en byggnad. Kontoret har genomfört alla utredningar och beräkningar samt lämnat in ansökan för miljöklassning av Stockholms Stadshus enligt systemet Miljöbyggnad. Förhoppningen är att få certifikatet under 2013. Målet är att använda miljöklassningssystem som ett verktyg för att skapa ett fastighetsbestånd i världsklass med en så låg negativ miljöpåverkan som möjligt.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
 Andel av kontorets publika lokaler som uppfyller byggregler för tillgänglighet och användbarhet	100	100 %	2012
 Andel publicerad krisinformation på fastighetskontorets externa webbplats som stöds av lättlästfunktion	100 %	100 %	2012
 Andel publicerade sidor på fastighetskontorets externa webbplats som stöds av ljuduppläsning	100 %	100 %	2012
 Antal färdigställda gröna tak	2	2	VB 2012
 Antal genomförda tillgänglighetsanpassningar	11	5	2012
 Antal implementerade processer	2	2	VB 2012
 Antal vårdprogram för bevarandevärda byggnader	3	2	VB 2012
 Miljöklassning av byggnader	1	1	VB 2012



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

Kommentar:

Ansökan om miljöklassificering av Stadshuset är inskickad till SGBC vilka administrerar miljöklassningssystemen i Sverige. Det kan enligt erfarenhet ta upp till ett år för SGBC att administrera ansökan och utfärda certifikat.

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

- | | | | |
|---|---|------------|------------|
| ✓ | Färdigställa formerna för att teckna gröna hyresavtal | 2012-01-01 | 2012-12-31 |
|---|---|------------|------------|

Kommentar:

Formerna har arbetats fram och ett första grönt hyresavtal finns tecknat med Stadsledningskontoret för byggnaden Glasbruket 3.

- | | | | |
|---|---|------------|------------|
| ! | 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 kommer påbörja genomförandet under 2013.

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

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

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

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

Kommentar:

Vårdprogram har tagits fram avseende Stadshuset, Stadsbiblioteket och Börshuset. De tre byggnaderna är olika till karaktär och till användning, därav fick vårdprogrammen belysa byggnaderna ur olika aspekter.

Stadsmuseet har varit kvalitetsgranskare/säkrare under hela projektets genomförande. Projektet har haft en styr-, projekt- och referensgrupp bestående av representanter från Stadsmuseet, Länsstyrelsen, Micasa, Stadsholmen, Trafikkontoret, Exploateringskontoret, Fastighetsverket m.fl.

Vårdprogrammen överlämnades formellt till Länsstyrelsen 2012-11-30.

✓ 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
✓ Ta fram handlingsplan för att implementera ledningssystem	2012-01-01	2012-08-30
✓ Uppdatera och implementera utvalda processer	2012-01-01	2012-12-31

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

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

Uppfylls helt

Stora åtgärder har vidtagits under året i syfte att förbättra arbetsmiljön i Kulturhuset. Anläggandet av konstgräsplaner har fortsatt och idag finns närmare ett 60-tal konstgräsplaner i olika delar av staden. En ny Skateanläggning invigdes i Högdalen liksom en ny ridanläggning i Sättra. Efter en omfattande upprustning av Farsta sim- och idrottshall kunde anläggningen återinvigas i september. Ytterligare ett stort antal investeringsprojekt har genomförts eller påbörjats. Fastighetskontoret har bidragit till att uppnå det angivna målet genom att förvalta de anläggningar man är hyresvärd för genom att se till att de fungerar på ett bra sätt för sin avsedda verksamhet. Det sker genom olika skötsel- och underhållsåtgärder.

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 våra gårdar och förstärker tillsynen kring strandbad och parklekslokaler i samarbete med stadsdelsförvaltningarna.

Ett samarbete med polisen och stadsdelsförvaltningen har genomförts för att öka tryggheten på Medborgarplatsen genom montage av övervakningskameror. Vi har även ordnat lokaler i Humlegården för fältassistenter. 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	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel identifierade sårbarheter som styrelse/nämnd avser att förebygga eller minimera under året	100 %	100 %	100 %	2012
Antal krisledningsövningar i nämnd/bolag på ledningsnivå	1 st	1 st	46 st	2012

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. 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

Fastighetskontoret har ett unikt och spännande fastighetsbestånd. Att jobba på fastighetskontoret handlar om att bidra till en unik, mångsidig och upplevelserik stad. En viktig del i kontorets framtida personalförsörjning är att erbjuda spännande och utmanande arbeten.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Aktivt Medskapandeindex	78		fastställs 2012	2012

Kommentar:

Indikatorn mättes i medarbetarenkäten för första gången under året. Därmed går det inte att jämföra med tidigare år, och därför fanns heller inget årsmål.

 Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid	100 %	100 %	75 %	2012
 Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare	68 %	66 %	80 %	2012
 Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete	92 %	75 %	80 %	2012
 Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)	3 %	3 %	4,5 %	VB 2012

NÄMNDMÅL:

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

 Uppfylls helt

Under året har kontoret fortsatt arbetet med att skapa bättre förutsättningar för kontorets leveranser gentemot ägare och kunder men även för det interna arbetet inom fastighetskontoret. Som ett led i detta har arbetet med indelningen i tvärteam fortskridit och vi har gått från en geografisk indelning till indelning i kategorier. Vi har också startat ett arbete med att kartlägga arbetsprocesser i både kärn- och stödverksamheter. Detta ska leda till att ledar- och medarbetarskapet stärks genom tydligare funktionsindelningar och roller, samlade kompetenser och delegerat ansvar och befogenheter. Tvärteamen och processerna ska också tydliggöra avgränsningar vad gäller uppdrag, roller och ansvarsområden.

Kontoret har rekryterat en hel del under året. Dels har behovet av rekrytering uppstått därför att flera medarbetare slutat och dessa återbesättningar har gjorts utifrån en bedömning av nuvarande och framtida behov av kompetens. Dels har rekrytering gjorts då det funnits ett behov av förstärkning av förvaltare och projektledare.

Ledarutvecklingsinsatser är ett ständigt pågående arbete och ledarutvecklingsinsatser genomförs både i chefsforum men också i det löpande arbetet när olika frågor uppkommer som behöver diskuteras. Arbetet med att tydliggöra ledarskapet inom kontoret samt att få ledningsgruppen som ett högpresterande team är en framgångsfaktor för att tvärteamsarbetet ska fungera och som ett steg i detta arbete har en ledningsprocess har tagits fram under året. Under året har kontoret genomfört olika insatser för chefer:

- Samverkan och arbetsplatsträffar
- Medarbetar- och lönesamtal
- Utbildning i kompetensbaserad rekrytering
- Att arbeta med resultatet av medarbetarundersökningen. De planerade ledarutvecklingsinsatserna inom områdena MBL och samverkan har flyttats till 2013.

Därutöver har ett antal nya chefer deltagit i ”chefskörkortet”, som är Stockholms stads interna utbildning för nyblivna chefer, samt arbetsmiljöutbildning i företagshälsovårdens regi. Några medarbetare har också gått TN-akademin som är ett samarbete mellan de tekniska förvaltningarna i syfte att stärka deltagarnas personliga utveckling.

Inom arbetsmiljöområdet har riktlinjerna för det systematiska arbetsmiljöarbetet uppdaterats och riktlinjer för arbetsskador och tillbud samt alkohol och droger tagits fram. Upplevelsen av den höga arbetsbelastningen på kontoret ska förhoppningsvis bli bättre i och med att tvärteamen kommer på

plats och att processerna blir implementerade. Ett fortsatt fokus på arbetsbelastningen är dock viktigt.

Som en uppföljning av hälsoundersökningen 2011 har en stegtävling genomförts under våren 2012. I samband med stegtävlingen genomfördes, i företagshälsovårdens regi, en öppen föreläsning om stress och hälsa för medarbetarna.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
 Andel beslutade tvärgrupper som implementerats	100 %	100 %	VB 2012
 Andel chefer/ledare som deltar i kontorets ledarutvecklingsinsatser	92 %	100 %	2012
 Antal feriearbeten		7 st	VB 2012

Kommentar:

Denna indikator avrapporteras under KF:s indikator "Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi", som mäter samma sak.

 Antal praktikplatser och/eller examensjobbare	10	7 st	VB 2012
 Medarbetare som upplever för hög arbetsbelastning har minskat, betygsindex	65	75	VB 2012

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

 Delta på högskole- och arbetsmarknadsmässor	2012-01-01	2012-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Kontoret har deltagit på LAVA i Globen som är en arbetsmarknadsmässa på KTH samt Career Days som är en mässa som riktar sig till ingenjörer och förvaltare.

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

Kommentar:

Under året har samtliga chefer i medarbetarsamtalen arbetat med resultatet i föregående års medarbetarenkät kring arbetsbelastningen. I enlighet med den riskbedömning som gjordes inför organisationsförändringen 2012-01-01 har också förståelsen för den egna rollen och ansvar också tagits upp i medarbetarsamtalen i syfte att klargöra om det finns otydligheter i rollerna som också orsakar upplevelse av stress och hög arbetsbelastning.

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

- | | | | |
|------------------------------|------------|------------|--|
| ✓ Genomföra en hälsoutmaning | 2012-04-23 | 2012-06-03 | |
|------------------------------|------------|------------|--|

Kommentar:

För att inspirera medarbetarna till en större medvetenhet om vikten av hälsa och motion arrangerades en stegtävling samt en föreläsning om stress och hälsa under maj månad. 46 personer deltog i stegtävlingen och ca 50 personer deltog på föreläsningen.

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| ✓ Genomföra ledarutvecklingsinsatser för att stärka chefer och ledare i sina roller och kommunikation | 2012-01-01 | 2012-12-31 | |
|---|------------|------------|--|

Kommentar:

se text under nämndmålet "En attraktiv arbetsplats med kompetenta och engagerade medarbetare som har stark vi-känsla och effektiva team".

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| ✓ Ta fram och vid behov uppdatera rollbeskrivningar och bedriva löpande arbete med individuella kompetens- och utvecklingsplaner | 2012-01-01 | 2012-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Samtliga roller inom kontoret ska vara tydligt beskrivna och med anledning av den nya organisationen och införandet av tvärteam har ett arbete pågått med att ta fram nya rollbeskrivningar. Mot bakgrund av flera rekryteringar kommer arbetat med att se över rollbeskrivningarna fortsätta under 2013.

Alla medarbetare ska ha kompetens- och utvecklingsplaner och dessa har tagits fram i samband med medarbetarsamtalen under våren. I och med tvärteamsarbetet och indelning av medarbetare i olika team är det aktuellt att göra en kompetenskartläggning som ska synliggöra kompetenser och kompetensutvecklingsbehov. Under hösten har ett förslag till underlag för kompetenskartläggning tagits fram.

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| ✓ Utarbeta syfte och arbetssätt för tvärgrupperna samt tydliggöra gränsdragning i roller, arbetsuppgifter och ansvar | 2012-02-01 | 2012-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Kontoret har under 2012 arbetat intensivt med detta nya arbetssätt. Basen är nu lagd och kontoret kommer driftsätta arbetssättet den 1 februari 2013. Fokus under 2013 blir då att få tvärteamen att finna sina roller för att öka kundnytta och effektivitet inom organisationen.

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| ✓ Utbilda kontorets medarbetare och chefer i kontorets IT-stöd | 2012-05-15 | 2012-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Under året har utbildning i kontorets lokala verksamhetssystem samt Word och Excel genomförts för kontorets medarbetare.

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 utfall 2012 uppgår avkastningen till 2,0 % (2,2 % i tertialrapport 2), att jämföra med 1,8 % i utfall 2011.

Ett aktivt arbete med att maximera hyrorna gentemot den externa marknaden har pågått under ett par års tid. För detta segment gäller marknads hyressättning. Parallellt med detta övergår kontoret till kallhyresavtal i alla nytecknade avtal. Detta i syfte att få full kostnadstäckning och samtidigt ge våra kunder kunskaper som "hjälp" staden att uppnå sina energi- och utsläppsmål. Kontoret har under 2012 genomfört flera större satsningar i syfte att kostnadseffektivisera verksamheten. Bland dessa bör nämnas kontorets stora energieffektiviseringsprojekt, se vidare bilaga E, översyn och effektivisering av driften i form av driftoptimeringsåtgärder samt förberedande arbete för införande av ett nytt arbetssätt, tvärteam, i syfte att förbättra effektivitet och framdrift parallellt med ett kvalitetsarbete inför kommande ISO certifiering.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.1 Budgeten ska vara i balans

 Uppfylls helt

Årets resultat på -0,5 mnkr innebär en avvikelse på +1,9 mnkr mot budget (-2,4 mnkr). Prognossäkerheten mätt på intäktssidan uppmäts till +1,2% och på kostnadssidan till +1% jämfört med volymerna i tertialrapport 2. Sättet att mäta prognossäkerheten som procentuell avvikelse i volymerna, på intäkts- och kostnadssidan, är bättre lämpad för kontorets typ av verksamhet än en mätning av nettoresultatet.

Investeringsvolymen avviker med -144 mnkr jämfört med budgeterad nivå på 821 mnkr och uppgår till 677 mnkr. Skillnaden beror främst på tidsförskjutningar i samverkanscentralen som kontoret tydliggjorde i verksamhetsplanen.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens budgetföljksamhet efter resultatöverföringar (alla nämnder)	20,8 %	100 %	100 %	VB 2012



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar (alla nämnder)	20,8 %	100 %	100 %	VB 2012
 Nämndens prognossäkerhet T2 (alla nämnder)	1,24 %		+/- 1 %	2012

Uppföljning av driftbudget - analys av resultaträkningen

Nedan presenteras resultatutfall för helår 2012 jämfört med justerad budget och helårsprognos tertialrapport 2.

Fastighetsnämnden

2013-01-17

FASTIGHETSNÄMNDEN	FN	FN	FN	FN	FN	Total differens	Total differens
tillkommande / avgående verksamheter	Utfall	KF Budget	VP	T2	Utfall	Utfall jmfr VP	Utfall jmfr T2
Mnkr	2011	2012	2012	2012	2012	2012	2012
Hyror	1 051,6	1 059,0	1 099,5	1 100,0	1 088,7	-10,8	-11,3
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	41,1	29,0	39,2	36,1	38,5	-0,7	2,4
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	51,6	54,6	52,8	55,3	58,4	5,6	3,1
Arbeten åt utomstående	16,0	5,5	1,1	10,1	8,5	7,4	-1,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	16,1	0,0	12,5	12,6	12,2	-0,3	-0,4
Övriga intäkter	66,2	82,6	41,6	43,8	65,5	23,9	21,7
Summa verksamhetens intäkter	1 242,6	1 230,7	1 246,7	1 257,9	1 271,8	25,1	13,9
Driftkostnader	-200,4	-200,8	-199,6	-199,9	-200,2	-0,6	-0,3
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-115,2	-125,9	-129,7	-129,0	-119,6	10,1	9,4
Felavhjälpande underhåll	-37,6	-24,5	-23,7	-37,3	-42,7	-19,0	-5,4
Planerat underhåll förv uppdrag	0,0	0,0	-3,5	-3,7	-4,6	-1,1	-0,9
Planerat underhåll *)	-124,7	-144,9	-130,1	-112,9	-115,0	15,1	-2,1
Arbeten åt utomstående	-16,0		-1,1	-10,1	-12,0	-10,9	-1,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	-16,5		-24,3	-15,1	-23,6	0,7	-8,5
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte ***)	-16,8	-18,7	-18,6	-20,0	-19,5	-0,9	0,5
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-56,7	-45,6	-52,6	-50,6	-49,8	2,8	0,8
Fastighetsskatt	-16,0		-16,1	-16,2	-15,8	0,3	0,4
Övriga kostnader	-61,2	-74,4	-56,6	-68,3	-55,7	0,9	12,6
Summa verksamhetens kostnader	-661,1	-634,8	-655,9	-663,1	-658,5	-2,6	4,6
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	581,5	595,9	590,8	594,8	613,3	22,5	18,5
Avskrivningar	-259,2	-254,2	-244,6	-249,2	-266,7	-22,1	-17,5
Resultat efter avskrivningar	322,3	341,7	346,2	345,6	346,6	0,4	1,0
Räntekostnader	-193,6	-196,2	-210,1	-209,5	-210,5	-0,4	-1,0
Varav kreditivräntor	-5,9	-5,4	-15,0	-15,0	-16,9	-1,9	-1,9
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	128,8	145,5	136,1	136,1	136,1	0,0	0,0
Ågartillskott/avkastningskrav **)	-117,5	-147,9	-138,5	-138,5	-136,6	1,9	1,9
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	11,3	-2,4	-2,4	-2,4	-0,5	1,9	1,9

*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

**) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ågartillskott

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

Sammanfattande förklaring till avvikelserna mellan utfall jämfört med verksamhetsplan och tertialrapport 2 2012

Nämnden redovisar ett resultat på -0,5 miljoner kronor (mnkr), (nettoresultat 3) vilket är en resultatförbättring på +1,9 mnkr jämfört med verksamhetsplanen och tertialrapport 2.

Omsättningen uppgick till 1 271,8 mnkr, en ökning med 25,1 mnkr jämfört med verksamhetsplanen och beror i stora drag på en minskad hyresintäkt på grund av vakanser som kompenseras av ökade mediaintäkter och ökade övriga intäkter. Avvikelsen mot tertialrapport 2 uppgår till 13,9 mnkr.

Rörelsekostnaderna minskade med 2,6 mnkr jämfört med verksamhetsplanen. De stora posterna är energikostnaden (media) som minskar med 10,1 mnkr, felavhjälpande underhåll som ökar med 19,0 mnkr medan planerat underhåll minskar med 14,0 mnkr till 119,6 mnkr. Rörelsekostnaden ökade med 4,6 jämfört med tertialrapport 2.

Kapitalkostnaden ökar med 22,5 mnkr, vilket främst beror på genomförda nedskrivningar.

Utfall intäkter

Intäktsutvecklingen under året har varit relativt positiv, dels på grund av genomförda omförhandlingar men även på grund av indexuppräknings. Dock har mängden vakanser ökat vilket verkat i motsatt riktning. Fastighetskontorets vakansgrad ligger på 3,2 procent, vilket är något högre än föregående års vakansgrad på 2,7 procent.

De huvudsakliga förändringarna mellan utfall 2012 jämfört med verksamhetsplan och tertialrapport 2 framgår nedan:

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

- Ökade intäkter omförhandlingar samt indexuppräknings, 8,3 mnkr.
- Ökade intäkter för media 5,6 mnkr och samtidigt minskade kostnader med -10,1 mnkr vilket ger ett positivt tillskott netto på 15,7 mnkr (flera avtal med separata avtal för mediaförbrukningen). Kontoret har aktivt arbetat med att renodla hyresavtalen och separera energi vilket gett resultat.
- Ökade intäkter arbete åt utomstående, 7,4 mnkr jämfört med verksamhetsplan och minskar med -1,6 jämfört med tertialrapport 2 se avsnitt arbete åt utomstående nedan.
- Ökad försäkringsintäkt, 1,9 mnkr.
- Minskade intäkter för vakanser (främst Söderhallarna, Riddaren 13) samt lägre intäkter på grund av ombyggnad i Hötorgshallen, totalt på - 5,1 mnkr.
- Minskade arrendeintäkter torgplatser, nya avtalsperioder, -1,3 mnkr.

Följande punkter påverkar både intäkts- och kostnadssidan:

- Aktivering av investeringar gör att intäkterna från idrottsförvaltningen ökar med 5,7 mnkr och från stadsledningskontoret med 3,4 mnkr för att täcka kapitalkostnader.

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

- Minskad volym försäljningsomkostnader, -0,5 mnkr.
- Minskade volym lokalservice minskat kundunderlag, -1,7 mnkr.
- Ökad volym inhyrd förskola, 1,7 mnkr.

Utfall kostnader

Den totala kostnaden för verksamheten exklusive avskrivningar och ränta uppgår till 658,5 mnkr, en ökning med 2,6 mnkr jämfört med verksamhetsplanen.

De huvudsakliga förändringarna mellan utfall 2012 jämfört med verksamhetsplan och tertialrapport 2 framgår nedan:

- Energi och mediakostnaden minskar med, -10,1 mnkr. Skillnaden mellan budget och prognos och utfall beror dels på att:
 - budget/prognos grundar sig på ett normalår, och 2012 inleddes med en mild vinter vilket bidrog till att kostnaden blev lägre, medeltemperaturen 2012 var 0,9 grader högre än ett normalår vilket inverkat positivt på resultatet,
 - genomförda konverteringar från olja till fjärrvärme samt värmepumpar (el) resulterar i lägre energiförbrukning,
 - variabla kostnader, el, handlas på termin och priset är svårt att förutse,
 - Fortum har justerat sin taxeberäkning vilket försvårat prognosarbetet.

Observera att energikostnaden ökar jämfört med föregående år.

- Ökade kostnader för arbete åt utomstående, 10,9 mnkr jämfört med verksamhetsplan och 1,9 mnkr jämfört med tertialrapport 2 se avsnitt arbete åt utomstående nedan.
- Minskade kostnader för snöröjning -1,9 mnkr (observera att sålda tjänster i verksamhetsplan 2012 ingick som driftkostnad därav syns ej de minskade driftkostnaderna i sammanställningen ovan).
- Minskade skogliga driftkostnader, -3,2 mnkr.
- Ökad kostnad för felavhjälpande underhåll, 19,0 mnkr jämfört med verksamhetsplan och 5,4 mnkr jämfört med tertialrapport 2. Minskade kostnader för planerat underhåll, -14,0 mnkr, se avsnitt felavhjälpande underhåll, planerat underhåll nedan.
- Nedskrivning av osäkra fordringar, 4,4 mnkr.

Övriga kostnader minskar med -0,9 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2012 och med -12,6 mnkr jämfört med tertialrapport 2. Avvikelsen mot tertialrapport 2 orsakas främst av:

- att vi fått lägre försäljningsomkostnader, -4 mnkr
- att vissa satsningar, som efter analys, omklassificerats till investering, -3 mnkr
- att vissa satsningar inte startat på grund av pressad ekonomi, -2 mnkr.
- att reglering gentemot brandförsvaret blev mindre än beräknat, -1 mnkr
- att riskavsättning för stulen Hauptbyrå inte görs då möbelns skick är dåligt, -1 mnkr.

Planerat underhåll

Under 2012 uppgår kostnaden för planerat underhåll till totalt 119,6 mnkr varav 4,6 mnkr utgör underhållsåtgärder i byggnader som är förvaltningsuppdrag. I tertialrapport 2 beslutades att kostnaden för planerat underhåll fick uppgå till 116,5 mnkr, vilket är 17,1 mnkr lägre än årets budget på 133,6 mnkr. Då utfallet avseende felavhjälpande underhåll var högt höjdes samtidigt felavhjälpande underhåll med 13,6 mnkr jämfört med verksamhetsplanen.

Den nedlagda kostnaden för planerat underhåll i fastighetskontorets byggnader uppgår 2012 till 143 kr per kvadratmeter, jämfört med 2011 som låg på 146 kr. Det felavhjälp-



ande underhållet har ökat från 44 kr till 51 kr per kvadratmeter under dessa två år. En del av de insatser som gjorts som felavhjälpande underhåll är av den omfattningen att de flyttar fram behovet av planerat underhåll i tiden. Analysen och uppföljningen av underhållsbehovet fortsätter under 2013.

Större planerat underhållsprojekt

Stadshuset (Eldkvarn 1) – byte av tegeltak och underliggande konstruktion mot borggården. Projektet belastar 2012 års resultat med 7,3 mnkr.

Kulturhuset (Skansen 23) – fortsatt arbete med märkning av installationsschakt och i samband med detta viss asbestsanering. Övriga åtgärder som målningsarbeten, byte av armaturer och avloppsrör samt förberedelser för datakommunikation och fiberoptik har utförts. Projektet belastar 2012 års resultat med 7,3 mnkr.

Hötorgshallen (Beridarebanan 10) – underhållsåtgärder som arbetsmässigt samordnats med pågående investeringsprojekt rörande ombyggnad och modernisering av saluhallen. Projektet belastar 2012 års resultat med 8 mnkr.

Felavhjälpande underhåll

Under 2012 uppgår kostnaden för felavhjälpande underhåll till 42,7 mnkr, en ökning jämfört med budget på 19 mnkr. Då fastighetskontorets driftpersonal i samband med rondering och besök i fastigheterna konstaterat att något inte fungerat tillfredsställande och behövt repareras eller bytas ut, har man vidtagit åtgärder. Även om det varit fråga om större åtgärder av varaktig karaktär, blir åtgärden bokförd som felavhjälpande underhåll då den hanterats av fastighetskontorets driftenhet. Åtgärden hade kunnat utföras som ett planerat underhåll, vilket inneburit en försening vad gäller själva åtgärden. Förfarandet gynnar kunden genom en snabbare hantering av problemet. Från och med 2013 kommer denna typ av större åtgärder, av varaktig karaktär, särredovisas inom felavhjälpande underhåll i syfte att tydliggöra åtgärdens karaktär.

Skillnaden mellan ursprunglig budget och utfall för felavhjälpande underhåll kan hänföras till följande kategorier:

Kategori	Differens mot budget, 0 % = budget	
Kontor	85%	2,5 mnkr
Butiker, restauranger	101%	2,1 mnkr
Bostäder	119%	1,6 mnkr
Industrilokaler	125%	1,9 mnkr
Föreningslokaler	69%	1,0 mnkr
Speciallokaler	75%	1,4 mnkr
Brandstationer	128%	1,2 mnkr
Kulturhuset	90%	1,8 mnkr
Monumentalbyggnader	93%	2,1 mnkr
Idrottsanläggningar	320%	3,2 mnkr
Övriga anläggningar	35%	0,1 mnkr
Summa/genomsnitt	81%	18,9 mnkr

Arbete åt utomstående

Fastighetskontoret erhåller ersättning för nedlagd kostnad justerad med eventuell försäkringsersättning. *Eldkvarnen 1* – avser anpassning av lokaler för skapande av fler arbetsplatser och mötesrum, 3,4 mnkr. *Hjorthagen* – omfattar utredning kulturkluster i gasverksområdet för 2,5 mnkr. *Klamparen 11* – renovering och ombyggnad av kontorslokaler åt Arbetsförmedlingen, 0,9 mnkr. *Kontorsvillan* – en tillgänglighetsanpassning av exploateringskontorets lokaler för att kunna ta emot besökare, 0,7 mnkr.

Förvaltningsuppdrag

Uppdragen innebär förvaltning av byggnader, företrädesvis åt exploateringsnämnden, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Omsättningen 2012 uppgick till 65,9 mnkr att jämföra med 61,7 i verksamhetsplan 2012. Under 2012 överfördes Fördärvet, Plåthagen, Sjömansskolan, Slipvillan samt Kista gård 1 och 2 till fastighetskontoret. Ersättning för kontorets arbete för 2012 uppgår till 9,5 mnkr vilket överensstämmer med prognosen i tertialrapport 2. Ersättningen bygger på avtal som i huvudsak är självkostnadsbaserade. I fastigheten Björksättra 1:3 har en markupplåtelse gällande Bergtäkt reglerats med 8,2 mnkr. Bergtäkts tillstånd för brytning erhöles 2010 och reglering skedde 2012.

Försäljningsomkostnader

Kostnader för pågående fastighetsförsäljningar faktureras som försäljningsomkostnad till Stadsledningskontoret. Den totala försäljningsomkostnaden uppgår till 4,8 mnkr 2012, att jämföra med 5,7 mnkr 2011 och 5,3 mnkr i budget. Observera att förvaltningsuppdragens kostnader för året har blivit lägre än beräknat (främst på grund av uppskjutna försäljningar). Kostnaderna är till sin karaktär svåra att förutse och budgetera.

Administrativa kostnader

Administrativa kostnader som *inte utfördelas* i verksamheten ökar med 0,9 mnkr jämfört med budget och ligger på 19,5 mnkr. Jämfört med utfall föregående år är det en ökning med 2,7 mnkr som främst beror på den omorganisation som genomfördes per 1 januari 2012.

Administrativa kostnader som *utfördelas*, det vill säga verksamhetskostnader, minskar med 2,8 mnkr jämfört med budget och beror dels på ökad kostnad tidrapportering -0,7 mnkr och ökad IT kostnad -0,8 mnkr samtidigt som satsningar på byggnadsinventering och gestaltningsprogram belastar övriga verksamhetskostnader och inte administrationen (4,3 mnkr). Den administrativa kostnaden har minskat med 0,5 mnkr jämfört med tertialrapport 2.

Utfall avskrivningar

Årets avskrivningar uppgår till 266,7 mnkr vilket är en ökning med 22,1 mnkr jämfört med budget och i stora drag beror detta på värdeöverföringar från exploateringskontoret samt ökade avskrivningskostnader på grund av utrantering och nedskrivning föranlett av

en djupare analys av fastighetskontorets anläggningsvärden på -19,8 mnkr. Nedskrivning och utrangering har skett i fastigheterna Paddocken 1 (0,1 mnkr), Medborgarhuset 1 (11,2 mnkr), Fullriggaren af Chapman (8 mnkr) och Ridhästen 1 (0,4 mnkr), *se nedskrivningsbilaga F*.

Utfall räntekostnader

Årets räntenetto uppgår till 210,5 mnkr, en ökning netto på 0,4 mnkr jämfört med budget. Räntekostnaden avseende anläggningstillgångarna uppgår till 202,6 mnkr vilket är en ökning med 1,5 mnkr mot budgeterat. Kreditivräntekostnaden uppgår till 16,9 mnkr vilket är en ökning med 1,9 mnkr mot budget och tertialrapport 2 och beror på förskjuten stängning av några projekt. Ränteintäkten avseende likvida medel har förbättrats med 3,0 mnkr mot budgeterade 6,0 mnkr och uppgår till 9,0 mnkr. Jämfört med tertialrapport 2 ökade utfall flödesräntan med 0,5 mnkr.

Utfall ägartillskott och avkastningskrav

Fastighetsnämnden har ett justerat avkastningskrav på 138,5 mnkr för 2012 enligt beslut från Kommunfullmäktige.

Avkastningsberäkning	Utfall 2010	Utfall 2011	KF 2012	VP 2012	T1 2012	T2 2012	Utfall Helår 2012	budget- justeringar enligt KF
KF avkastningskrav brutto	171,9	116,9	166,2	166,2	166,2	166,2	166,2	0,0
ägartillskott Kulturhuset	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	0
Kreditivränta	-3,7	-5,9	-5,4	-15,0	-15,0	-15,0	-16,9	-11,5
Egendom överförd till exploaterin	0	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övertagande Stockholms ridhus	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Af Chapman		-5,4						0,0
Övertagna intäkter externa avtal idrott			0,0	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4
Brandförsväret justerat avkastningskrav			0	-2,6	0	0	0	0
Klamparen 8 - försämring pga. idrottsnämndens flytt trots gällande avtal			0	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2	-5,2
Summa avkastningskrav	181,1	117,5	147,9	135,9	138,5	138,5	136,6	-11,3

Årets utfall ägartillskott och avkastningskrav ligger på 136,6 mnkr vilket är 11,3 mnkr lägre än ursprunglig budget erhållen från Kommunfullmäktige. Skillnaden på -11,3 mnkr beror till stor del på en högre kreditivränta på 11,5 mnkr. I övrigt ökar avkastningskravet med 5,4 mnkr till följd av verksamhet övertagen från idrottsförvaltningen, och minskar med 5,2 mnkr på grund av idrottsförvaltningens flytt från Klamparen 8. Skillnaden mot höstens tertialrapport på 1,9 mnkr beror på en ökad kreditivräntekostnad.



2013-01-22
DNR 1.3-061/2013



Sammanfattande förklaring till avvikelser Bokslut 2011 och 2012

Fastighetsnämnden				
Mnkr	Utfall bokslut 2011	Utfall bokslut 2012	Avvikelse utfall 2012 2011	
Summa intäkter	1243	1272	29	
Hyror + arrenden	1093	1127	34	Ökningen beror främst på att delar av intäkterna gällande idrottsanläggningarna inte var fakturerade vid samma tidpunkt föregående år. Arrendeintäkterna minskar vilket främst beror på nya avtalsperioder för torgplatser.
Media	52	58	7	Mediaintäkterna ökar på grund av omförhandlande av avtal. Tidigare inkluderades värme i grundhyran.
Arbete åt utomstående	16	9	-8	Minskad volym.
Övriga intäkter (inkl försäljnings.omk)	82	78	-5	Reglering av förvaltningsuppdrag minskar jämfört med föregående år. Försäljningsomkostnadsintäkterna minskar på grund av minskad försäljningsvolym.
Summa kostnader	-662	-659	3	
Drift	-200	-200	0	Driftkostnaderna ligger på samma nivå som föregående år.
Media	-115	-120	-4	Mediakostnaden 2012 är högre än utfall 2011 vilket beror på att 2012 hade fler graddagar. Dessutom påverkar övertagandet av förvaltningsuppdrag Induktorn hela 2012 men enbart del av året 2011.
Felavhjälpande underhåll	-38	-43	-5	Då fastighetskontorets driftpersonal i samband med rondering och besök i fastigheterna konstaterat att något inte fungerat tillfredsställande och behövt repareras eller bytas ut, har man sett till att åtgärda detta.
Planerat underhåll	-125	-120	5	En del av de insatser som gjorts som felavhjälpande underhåll är av den omfattningen att de flyttar fram behovet av planerat underhåll i tiden.
Arbete åt utomstående	-16	-12	4	Minskad volym.
OH	-73	-69	3	Centrala satsningar (projekt flyttat från administration till övriga kostnader).
Fastighetsskatt	-16	-16	0	+/- 0
Övriga kostnader inkl förvaltningsuppdragsreglering	-79	-79	0	+/- 0
Verksamhetens netto-kostnader exkl kapitalkostnad (resultat 1)	581	613	32	
Driftnetto-%	47%	48%		
Avskrivningar	-259	-267	-8	Högre avskrivningskostnader beror främst på nedskrivning av Forsgrenska badet samt af Chapman.
Räntor	-194	-211	-17	Ökad kreditivränta, internräntan har höjts från 2,85% till 3,0% samt övertagande av campingar och arrendeavtal.
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	128	136	8	
Avkastningskrav / ägartillskott	-117	-137	-19	Högre avkastningskrav från KF
Årets resultat	11	-1	-11	

Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2012

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

Kommunfullmäktige fastställer ett avkastningskrav, en budgetram, för nämndens verksamhet som efter verksamhetsårets slut redovisas in till finansavdelningen vid Stadsledningskontoret. Den löpande verksamheten finansieras i sin helhet genom det kassaflöde som fastighetsnämndens verksamhet genererar. Årets resultat på -0,5 mnkr balanseras mot fritt eget kapital. Det fria egna kapitalet som vid 2011 års utgång låg på 129,7 mnkr har därmed minskat med -0,5 mnkr och ligger på 129,2 mnkr vid 2012 års utgång.

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

Investeringar 2012

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 netto uppgår till 677, 3 mnkr. Minskningen jämfört med Kommunfullmäktiges budget på 821 mnkr beror främst på att Samverkanscentralen skjutits framåt i tiden. Fördelningen mellan idrottsförvaltningens och fastighetskontorets investeringsram framgår av sammanställningen nedan:

Investeringar utfall 2012	Budget 2012	Tertial 2 2012	Utfall 2012	Differens jmfr budget	Differens jmfr budget	Differens jmfr T2
Totalt inom budget						
Idrott	255,0	331,1	289,1	34,1	34,1	-42,0
Fsk	566,0	360,4	361,9	-204,1	-204,1	1,5
	821,0	691,5	651,0	-170,0	-170,0	-40,5
Utanför budget						
Köp av bostadsrätter Planeten och Cigarren		26,3	26,3	26,3	26,3	0
Totalt	821,0	717,8	677,3	-143,7	-143,7	-40,5

Investeringsvolym idrottsförvaltningen

Differensen jämfört med budget uppgår till -34,1 för idrottens investeringar och består i steg 1 av tidigareläggning Engelbrekts hallen, förskjutning energiprojekt och Beckomberga vattenrening (netto +36,3 mnkr). I steg 2 består de största förändringarna av besparingar som uppnåtts i projekten Sättra ridhus och Hjorthagens IP, besparingen ligger på totalt 21,6 mnkr. Detta utrymme har istället använts till att täcka fördyringar på 25,2 mnkr inom projekt Farsta sim- och idrottshall och Stadion. I övrigt består skillnaden i stort av tidsförskjutningar. Årets utfall avviker med -42 mnkr jämfört med tertialrapport 2 vilket beror på att kontoret tog höjd för de fördyringar som nämnts ovan. För detaljerad avvikelseanalys se även bilaga D.

Investeringsvolym fastighetskontoret

Investeringsutgifterna år 2012 uppgår netto till 361,9 mnkr. Utanför budget ligger 26,3 mnkr för genomfört förvärv av bostadsrätter då förvärvet inte rymdes inom fastighetskontorets investeringsram. De största förändringarna jämfört med budget består i steg 1 av -235 mnkr kopplat till förskjutning av Samverkanscentralen och energiprojektet och i steg 2 av +30,9 mnkr orsakat av fördyringar inom Hötorgshallsprojektet, förvärv av bostadsrätter och utökad utredningskostnad för Samverkanscentralen. Övriga förändringar beror till största delen på tidsförskjutningar. Årets utfall avviker med 1,5 mnkr jämfört med tertialrapport 2, se även analys av skillnaden mellan budget och 2012 års utfall i bilaga D.

Genomförandeprojekt, totalt 587,9 mnkr (inklusive förvärv av bostadsrätter)

- 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 – Sättra 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 inom budget, totalt 89,4 mnkr.

För förklaringar till större avvikelser jämfört med Kommunfullmäktiges budget 2012, samt en detaljerad beskrivning av de olika projekten, se bilaga D.

Energieffektiviseringsprojektet redovisas i bilaga E.

Analys av balansräkningen

Försäljningar

Försäljning av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har under 2012 inventerat och utrett vilka fastigheter innanför kommungränsen som kan bli föremål för försäljning samt påbörjat utveckling av dessa objekt. Kontoret har även identifierat möjliga objekt av strategisk vikt i kommande bytesaffärer. Fastigheterna Fiskhallen 2, Gunnarsberg 2, och Smedslättens Gård 1 såldes under året på öppna marknaden. Kontorets försäljningsinkomster för 2012 uppgick till 41,5 mnkr. Den beräknade kapitalvinsten uppgår totalt till 34,5 mnkr. Avvikelsen jämfört med tertialprognos 2 beror på att försäljningarna av Farsta Strand 2:3, Farsta Strand 2:4 och Ektorp 2:27 har blivit skjutna på framtiden.

Försäljning av bostadsrätter

Fastighetskontoret har slutfört försäljningar av bostadsrätterna BRF Hamnvakten lgh 348, BRF Hamnvakten lgh 227, BRF Björklången Lgh 37 och BRF Sandvik lgh 79, under 2012. Kontrakt har tecknats för lgh 92 i Brf Fridhem men tillträde sker under 2013. Kontorets försäljningsinkomster för 2012 uppgick till 12,7 mnkr. Den beräknade kapitalvinsten uppgår totalt till 12,5 mnkr.

Investering i anläggningstillgångar

Förvärv av anläggningstillgångar

Kontoret har förvärvat och sålt anläggningstillgångar till andra förvaltningar inom staden till ett bokfört värde netto på 17,9 mnkr varav 15,5 mnkr *från* idrottsförvaltningen, 1,6 mnkr *till* idrottsförvaltningen och *från* exploateringskontoret 4,1 mnkr samt 18 tkr *till* exploateringskontoret.

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid förvärv

Fastighetskontoret har köpt bostadsrätter (förskola respektive gruppbostäder) till ett sammanlagt värde på 26,3 mnkr inom fastigheterna Planeten 12 och Cigarren 2.

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid avslutad investering

Under 2012 har investeringsprojekt för 677 mnkr flyttats från pågående arbete till anläggningstillgångar och byggt på det bokförda värdet på berörda fastigheter. De större projekten av dessa är 180 mnkr kopplade till upprustning av Farsta Sim- och idrottshall, 98 mnkr rör ombyggnad av kök i Stadshuset, 83 mnkr rör Sättra ridhus, 35 mnkr rör energieffektivisering Filmstaden, 33 mnkr rör Skatepark Högdalstoppen, 33 mnkr rör läktartak Stadion, 26 mnkr rör ombyggnad av tak Farsta sim- och idrottshall samt 25 mnkr energieffektivisering Hötorgshallen. I budgetavräkningens belopp avseende årets investeringsutgifter om 681 mnkr ingår även värdeöverföringar från exploateringskontoret om 4 mnkr.

Investering i inventarietillgångar

Förvärv av inventarietillgångar

Möbler som införskaffats under 2012 har aktiverats med 192 tkr.

Värdeöverföring av inventarier

Inventarier som enligt gränsdragningslistan tillhör idrottsförvaltningen, verksamhetsinventarier, har återförts till idrottsförvaltningen om 1,6 mnkr.

Övriga balansposter

Kundreskontra

Kontorets kundfordringar uppgår till 276 mnkr att jämföra med 246,9 mnkr föregående år. Skillnaden på 29,1 mnkr orsakas bland annat av:

- 6 mnkr ökad fakturering kulturförvaltningen
- 2 mnkr ökad fakturering Stockholm Parkering
- 12 mnkr SOS Alarm förskjuten betalning 2012
- 8 mnkr Swerock förskjuten förfallodag 2012

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar har minskat med 17,9 mnkr. Skillnaden beror bland annat på:

- 7,1 mnkr – minskad momsfordran mot stadsledningskontoret avseende december
- 10,8 mnkr - minskning av övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader

Förutbetalda kostnader har ökat med 8,2 mnkr

- 12 mnkr – kreditering av en periodiserad faktura till Stadsteatern förvaltningsuppdrag
- 4 mnkr minskning mot år 2011 till exempel avseende Glasbruket

Eget kapital

- Eget kapital har ökat med 22,9 mnkr.
- Bundet eget kapital har ökat med 23,5 mnkr 2012. Förändringen beror i huvudsak på genomförda värdeöverföringar från exploateringskontoret på 3,3 mnkr, köp av bostadsrätter 26,3 mnkr och externa försäljningar på -4,3 mnkr.
- Fritt eget kapital har minskat med årets resultat på -0,5 mnkr.



Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder har minskat med 3,3 mnkr. Skillnaden avser ökade depositionsavgifter om 2 mnkr och minskad skuld till finansförvaltningen om 5 mnkr.

Leverantörsreskontra

Leverantörsskulder har minskat 2,9 mnkr.

Upplupna kostnader

Upplupna kostnader har ökat med 73,7 mnkr.

Ökningen avser bland annat:

- 12,4 mnkr kreditering av en periodiserad faktura till Stockholms Stadsteater AB
- 19 mnkr ökat avkastningskrav
- 6,9 mnkr förvaltningsuppdrag till exploateringskontoret
- 22 mnkr till Skanska
- 13 mnkr försenad debitering till idrottsförvaltningen år 2011

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 flertal av nämndens indikatorer behandlar särskilt detta område.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Administrationens andel av de totala kostnaderna (alla nämnder)	6,31 %	7,6 %	minska	2012
 Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)	0 st	0 st	tas fram av nämnden	2012

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 öka intäkterna. En mätning av kontrakterade hyresbelopp 1 januari 2012 mot 1 januari 2013 visar en intäktsökning på 6 %. Då har inte varje enskilt avtal granskats i detalj varför jämförelsestörande poster kan finnas, men indikationen visar ändå att utvecklingen gått åt rätt håll.

Fastighetskontoret lyckas inte, trots ambitionen, att leva upp till de besparingskrav som avser felavhjälpande underhåll till förmån för planerat underhåll. Felavhjälpande underhåll fortsätter att öka, även i jämförelse med tidigare års nivåer. Åtgärderna är nödvändliga för att värdet på stadens fastigheter inte ska äventyras. Det långsiktiga arbetet och målet att minska felavhjälpande underhåll kvarstår och beräknas med en god underhållsplanering kunna minska på fem års sikt.

Arbetet med att debitera mer media, exempelvis el och fjärrvärme, direkt på hyresgästen har fortsatt under året och intäkterna för media har därmed ökat.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
 Debiteringsgraden för projektledare och driftenheten	82,4 %	80 %	2012
 Hyresavtal som omförhandlas ska öka intäkterna	6 %	5 %	VB 2012
Kommentar: Värdet på avtalen har jämförts mellan 1 januari 2012 och 1 januari 2013. Avtal med självkostnadshyra omfattas inte. Värdet har inte justerats för jämförelsestörande parametrar men det kan konstateras att trots rådande marknadsläge och konjunktur har genomförda omförhandlingar fallit ut positivt.			
 Maximal ekonomisk vakans för lokaler	143	92 dagar	VB 2012

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Årsmål	Period
 Mediaintäkternas andel av den totala mediakostnaden (ska öka)	48,83 %	50 %	2012

Kommentar:

Att nå 50 % intäkter av mediakostnaden är att betrakta som ett långsiktigt mål att sträva efter. Genom lyckade omförhandlingar har dock gott resultat uppnåtts under året. År 2011 var utfallet 44,8 % för att nu till bokslutet ha ökat till 48,8 %. Indikatorn kommer även att mätas under 2013.

 Planerat underhåll i förhållande till felavhjälpande underhåll (ökning mot 2011)	-9,3 %	5 %	2012
--	--------	-----	------

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 marknadsanalytiskt system som hjälper till att analysera den svenska fastighetsmarknaden och innehåller information om fastigheter, hyresnivåer, fastighetsbestånd etc. Samarbete sker även med ett par företag för kontinuerlig information, analys efter behov för specifik fastighet.

I erforderliga fall kontaktas närliggande fastighetsägare för att om möjligt införskaffa adekvat jämförelsematerial. Detta i kombination med egen intern kompetensutveckling säkrar att kontorets bedömning av hyresnivåerna blir kvalitetssäkrad.

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

Fastighetskontoret har under året konverterat Grimsta motionscentral från olja till bergvärme. För projektet i Husbyhallen lyckades inte upphandlingen vara klar till den begränsade genomförandeperioden under sommaren vilket gör att åtgärden prioriteras 2013. Det tredje projektet var att konvertera från olja till bergvärme på Bromstens IP och detta påbörjades under 2012 och kommer att färdigställas under 2013.

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

Kommentar:

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

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Säga upp erforderliga nyttjanderättsavtal för omförhandling	2012-01-01	2012-12-31	
Kommentar: Genom att använda system och verktyg för hyresavtalsinformation och systematisera uppsägningarna uppnår fastighetskontoret en rationell och kvalitetssäkrad hantering av uppsägningar. Ett viktigt principbeslut är att alla avtal ska behandlas vid avtalstidens utgång och aldrig förlängas med automatik. De senaste tre åren har stort fokus varit på uppsägningar och omförhandlingar.			
 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 har inte slutförts 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: Kontoret har utvecklat och förankrat rutiner och arbetssätt för vakanshantering. I kontorets hyresprocess är det beskrivet hur kontoret ska gå tillväga när en vakans uppstår och vilka åtgärder som ska vidtas. Rutinerna för publicering på fastighetskontorets webbplats har kvalitetssäkrats likväl som i kontorets fastighetssystem. Vakansrutiner/hantering kommer löpande att vara en stående punkt på möten mellan förvaltare och fastighetsadministratörer.			



Synpunkter och klagomål

Under året inkom 117 synpunkter och 51 klagomål. Dessa gäller främst följande:

Klagomål:

- * idrottsanläggningar, skötsel kring dem,
- * ombyggnation,
- * torgplatser,
- * störande grannar,
- * buller och skador

Synpunkter

- * lokaler,
- * söndagsmarknader,
- * torghandel,
- * uppsägningar av hyreslokaler,
- * hyresgästers synpunkter på skötsel av lägenheter

Upphandling och konkurrensutsättning

Inga ändringar eller avvikelser har skett i kontorets plan för upphandling i konkurrens, antagen i samband med verksamhetsplanen för 2012.

Medarbetarfrågor

Fastighetskontoret har en låg sjukfrånvaro, som för 2012 var 3 %. Kontoret följer stadens och egna riktlinjer kring hantering av sjukfrånvaro, såväl långtidsfrånvaro som korttidsfrånvaro. Utvecklingen 2012 var en mindre ökning mot året innan. Förändringen är så liten att den inte kan härledas till några speciella orsaker.

Samtliga medarbetare vid fastighetskontoret är anställda på heltid, vilket innebär att det inte finns någon som arbetar ”ofrivilligt deltid”.

I såväl arbetet med flerårsbudget och verksamhetsplanering som i det löpande ledningsarbetet görs analys av kompetensbehov, personalomsättning och kommande rekryteringar.

Kommunfullmäktiges uppdrag till nämnden

Inga särskilda/specificerade uppdrag från Kommunfullmäktige finns att redovisa.

SLUT