



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

Till
Fastighetsnämnden 2013-05-21

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

Tertialrapport 1 2013

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 1 för år 2013.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 1 för år 2013 till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om en justering av avkastningskravet genom en sänkning med 5,5 mnkr till följd av lägre kreditivränta, kortare avskrivningstid af Chapman, förändrade förutsättningar Skansen 22 samt större ansvar för planeringsprocess idrott.
4. Fastighetsnämnden ansöker hos kommunstyrelsen om utökade investeringsmedel för tillgänglighet om 2,2 mnkr.
5. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen om utökat utrymme för planeringsmedel avseende Samverkanscentralen från 57 mnkr enligt tidigare utredningsbeslut till 106 mnkr.
6. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Carina Jonsson
tf förvaltningschef

Karin Dyne-Wernberg
Ekonomichef

Bilaga A – Nyckeltal
Bilaga B – Investeringsprojekt inom budget
Bilaga C – Större projekt arbete åt utomstående
Bilaga D – Samverkanscentralen, utökat utrymme planeringsmedel
Bilaga 1a-d Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen
Bilaga 2 – Investeringsutgifter
Bilaga 3 – Uppföljning av aktivitetsplanen för upphandling i konkurrens

Sammanfattande analys

Fastighetskontoret arbetar efter sin vision "ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck". Fokus för kontorets arbete under 2013 baseras på fastighetsnämndens åtta nämndmål som antogs i verksamhetsplanen för året. Nämndmålen baseras på de flerårsfokus som identifierats i nämndens flerårsbudget. Flerårsfokus, dvs. mest prioriterade områden att verka inom för att nå de långsiktiga strategierna, är under året kund, fastighetsförädling, hållbarhet, medarbetare och lönsamhet.

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

Utöver nämndens egna mål, ska nämnden även 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 1 råder mestadels prognos om god måluppfyllelse, både vad gäller nämndens egna mål och vad gäller Kommunfullmäktiges mål. Flertalet kontorets aktiviteter för året är påbörjade, alternativt så finns en plan för när aktiviteten ska kunna genomföras. Av vad som kan tolkas hittills kommer de allra flesta indikatorer att uppfyllas. Ett par indikatorer baseras på resultatet i medarbetarenkäten som genomförs under hösten varför det är mycket svårt att ge en prognos om måluppfyllelsen.

Kontoret sammanfattar uppföljningen efter nämndens flerårsfokus enligt nedan:

Flerårsfokus kund

Nämndmål: "En förbättrad dialog och utvecklad service för våra kunder"

Kontoret fortsätter arbetet med en förstärkt kunddialog. Detta kommer tydliggöras både genom det nya arbetssättet med "tvärteam" och med det pågående kvalitetsarbetet för att uppnå en certifiering enligt ISO-standard.

Kontoret räknar med att fyra av fem indikatorer ska kunna uppfyllas. De flesta aktiviteter är påbörjade, medan två planeras att påbörjas innan under hösten.

Kontoret bedömer att målet **uppfylls helt**.

Flerårsfokus fastighetsförädling

Nämndmål: "Långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen."

Kontoret har fortsatt sitt samarbete med olika aktörer för att bidra till utvecklingen av ett mer levande stadsrum. Bland annat pågår arbete med att utveckla de tre salutorgen, Brunkebergstorg samt de tre friluftsbaden Långsjö-, Flaten- och Solviksbadet. I arbetet med Brunkebergstorg råder dock för närvarande en försening.

Kontoret ser svårigheter i två indikatorer kring nya bostäder eller studentbostäder samt pilotprojekt rörande delat lokalutnyttjande. Därför är bedömningen att tre av

fem indikatorer kan uppfyllas. Kontoret räknar med att under året kunna genomföra de planerade aktiviteterna. Kontoret bedömer att målet **uppfylls delvis**.

Flerårsfokus hållbarhet

Nämndmål: "Kvalitet och effektivitet i vårt arbete", "Långsiktigt minskad miljöpåverkan" samt "Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter".

Arbetet med kontorets verksamhetsledningssystem och processkartläggning inför certifiering enligt ISO-standard för kvalitet och miljö har fortgått. Kontorets energiprojekt pågår sedan flera år tillbaka och effekter börjat synas i energiförbrukningen. Ett projekt för förenklade stödsystem har startats, vilket syftar till att i längden skapa högre kvalitet och effektivitet i kontorets arbete. Trygghets- och tillgänglighetsarbete har fortgått enligt plan. Kontoret räknar med att de flesta indikatorer och aktiviteter ska kunna uppfyllas. Även de flesta aktiviteter är påbörjade. Kontoret bedömer att de tre målen **uppfylls helt**.

Flerårsfokus medarbetare

Nämndmål "En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund" samt "Ett närvarande och tydligt ledarskap"

Kontorets arbete med att utveckla organisation, arbetssätt och verktyg fortsätter. Analys av utfallet av förra medarbetarenkäten fortgår. Medarbetar- och lönesamtalen har genomförts under våren. I samband med samtalen går chef och medarbetare igenom rollbeskrivningarna och uppdaterar dessa om det behövs. Kontorets ledningsgrupp deltar i ett utvecklingsprogram för att skapa större samstämmighet och för samtliga chefer erbjuds ett chefsforum med aktuella frågeställningar. Under året intensifieras arbetet med kontorets värdegrund, så att kontorets löften internt och gentemot vår omvärld förankras djupare bland kontorets chefer och medarbetare. Kontorets gemensamma värdegrund ska hållas levande genom aktiviteter och dialog i grupper och enskild och detta arbete har påbörjats. Då flera indikatorer baseras på resultatet av årets medarbetarenkät är de omöjliga att förutspå. Kontoret räknar ändå med att många indikatorer ska kunna uppfyllas. Av aktiviteterna är ett flertal påbörjade. För övriga finns en plan hur det ska genomföras under hösten. Därför bedömer kontoret att de två målen **uppfylls helt**.

Flerårsfokus lönsamhet

Nämndmål: "Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling av våra fastigheter"

Kontoret har i flera år arbetat med att förbättra lönsamheten, bland annat genom omförhandling av hyresavtal. Resultatet av dessa omförhandlingar syns nu i den enskilda fallen men döljs av ett ökat antal vakanser bland annat på grund av rådande marknadsläge. Kontorets nya arbetssätt med tvärteam ska fokusera på löpande intäktsöversyn och drift- och energioptimeringsinsatser. Kontoret räknar med att, efter erforderliga justeringar vad gäller avkastningskrav och investeringsvolym, hålla årets budget.



Kontoret ser även svårigheter i att uppfylla indikatorn om att minska administrationens andel av de totala kostnaderna. Samma sak vad gäller att minska de felavhjälpande underhållet till förmån för det planerade underhållet - ett arbete som måste ses som flerårigt. Av aktiviteterna bedömer kontoret att samtliga ska genomföras under året. Kontoret bedömer att målet **uppfylls delvis**.

Kontorets ekonomiska utfall

Prognosen på årsutfall för 2013 visar efter tertial 1 ett utfall på -4,7 mnkr vilket är precis i enlighet med nämndens verksamhetsplan för året.

Tertialrapportens avkastningskrav för 2013 minskar med 5,5 mnkr jämfört med budget men ökar med 5,3 mnkr jämfört med 2012.

Intäkterna ökar med 7,7 mnkr brutto jämfört med verksamhetsplan 2013.

Den ökade drift- och energikostnaden (media) på 11 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2013 beror främst på ett utökat uppdrag i form av en ökad inhyrning.

Felavhjälpande underhåll ligger i stort sett kvar på budgeterad nivå medan planerat underhåll minskar med 4,5 mnkr till 151,9 mnkr.

Investeringsutgifterna år 2013 uppgår netto till 526 mnkr, vilket är 84 mnkr lägre än Kommunfullmäktiges budget på 610 mnkr. Till största delen beror förändringen på tidsförskjutningar i projekt Samverkanscentralen.

Läsanvisningar till rapportens begrepp

Indikatorer är objekt som mäts för att bedöma måluppfyllelsen. Endast indikatorer med period "Tertial 1 2013" har mätts under tertialet. För övriga indikatorer (exempelvis för de med "period 2013") 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 2013 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 2013-12-31, eftersom det är då verksamhetsåret slutar.

En påbörjad aktivitet markeras med en grön markering, och en icke påbörjad aktivitet är markerad med en gul markering. Färdiga aktiviteter markeras med en grön bock. Det är förbestämt i stadens system för verksamhetsuppföljning ("ILS-webben") hur rapporteringen ska visas visuellt.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

Genom kontorets affärsidé ”Vi förvaltar och utvecklar unika fastigheter till nytta och nöje för Stockholm” bidrar kontoret till en god stadsmiljö bland annat genom projektet ”Södermalms hjärta” som är ett samarbete mellan flera aktörer för att öka tryggheten och attraktiviteten kring Medborgarplatsen. Kontoret utvecklar också stadens idrottshallar samt salutorg och saluhallar för att bidra till en attraktiv och växande stad. Fastighetskontoret tillhandahåller ändamålsenliga lokaler till både interna och externa verksamheter och ska vara lyhörda för både befintliga hyresgäster och potentiella hyresgästers önskemål. Därav sker under året ett flertal insatser för att stärka kundrelationerna.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.1 Företag väljer att etablera sig i Stockholm framför andra städer i norra Europa

 Uppfylls helt

Genom fastighetskontorets breda fastighetsbestånd kan kontoret erbjuda företag många olika ändamålsenliga och bra lokaler för sin verksamhet. Viktiga parametrar för företag att kunna etablera sig är även tillgång på bostäder, samhällsservice, kultur etc. Fastighetskontoret kommer under året bidra till bostadsbyggandet genom att hitta lämpliga platser för ny- eller ombyggnad till bostäder eller studentbostäder. Genom samarbete med Kulturförvaltningen utvecklas Liljevalchs konsthall och i Värtahamnen fortgår planerna på en internationell kulturscen i en av de f.d. gasklockorna. Kontoret köper mycket varor och tjänster på en öppen, konkurrensutsatt, marknad vilket gynnar det fria företagandet.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens			32 %	36 %	2013
 Uppfylls helt					

Kommentar:

Beräkningsgrunden för indikatorn stämmer inte med fastighetskontorets verksamhet och kontoplan. Kontakter har tagits med Stadsledningskontoret för att få en justering av beräkningsmetoden. Om detta kan ske, beräknas målet uppfyllas.

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

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

 Nämnden ska föreslå två till tre platser för veckomarknader med särskilt fokus på ytterstaden	2013-01-01	2013-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Ett ärende i denna fråga bereds av kontoret för att behandlas av fastighetsnämnden under året.

NÄMNDMÅL:

En professionell dialog och service utifrån kundens fokus.

 Uppfylls helt

Strukturerade processer och arbetssätt är utgångspunkten för att kunna erbjuda kunderna en professionell dialog baserad på varje kunds egna behov och önskemål. I arbetet med ISO-certifieringen kartläggs kontorets samtliga processer. Hela grundidén med ISO är att utgå ifrån kundens krav och skapa processer och arbetssätt som ska resultera i nöjda kunder.

Kontorets fastighetsförvaltare äger kundrelationen med våra hyresgäster och i de uppdaterade processerna är fokus att strukturerat planera förvaltningen på kort och lång sikt. Planeringen utgår ifrån framtagna strategier kring samtliga aspekter som påverkar de nyindelade kategorierna. En viktig del av planeringen är att ta fram en kundvårdsplan där kund och fastighetsförvaltare gemensamt diskuterar kundens förutsättningar och framtidsplaner. I arbetet ingår också att per kategori identifiera sina respektive nyckelkunder. De nya tvärteamen har till uppgift att genomföra årets planerade aktiviteter samt följa upp arbetet och utvärdera resultatet.

Kontorets service till kunderna kommer att öka när lanseringen av e-tjänsten är på plats och kunderna kommer att kunna anmäla fel och beställa lokalservicetjänster på webben, när helst det passar dem. E-tjänsten består av två delar, en öppen del för felanmälan som inte kräver inloggning och en inloggningsbaserad del, "Mina sidor", där kunden även kan få information om vad som händer in fastigheten, se vilka ärenden som är registrerade samt ta del av en ekonomisk överblick.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel kunder som nyttjat kundservice via e-tjänst   Uppfylls inte			75 %	2013
Kommentar: Eftersom e-tjänsten fortfarande befinner sig i ett utvecklingsskede kommer målet på 75 % inte att uppnås i år. Målet för året är nu därför att tjänsten ska lanseras till samtliga kunder. För närvarande är ett 50-tal pilotpersoner utsedda som hjälper oss i arbetet med vidareutvecklingen och mätmetod finns framtagen kring hur många ärenden som registrerats via e-tjänsten.				
Andel mål i kontorets kundvårdsplaner som uppfyllts   Uppfylls helt			100 %	2013
Andel nyckelkunder med en individuellt anpassad mötesstruktur   Uppfylls helt			100 %	2013
Antal identifierade brister i NKI-undersökningen där åtgärder vidtagits   Uppfylls helt			3 st	2013
Kommentar: NKI-undersökningen pekade på återkoppling, kommunikation och tillgänglighet som de områden som har högst hävstångseffekt på kundnöjdheten. De åtgärder som kommer genomföras i år är att lansera e-tjänsten, följa upp återkopplingen på gjorda felanmälningar samt genomföra fokusgrupper.				
Antal identifierade nyckelkunder i tvärteamen   Uppfylls helt			80 st	2013

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Analysera NKI-undersökningen, lyft goda exempel och ta fram åtgärdsplan utifrån analysen	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar: Kontoret kommer under hösten att arbeta med fokusgrupper med utgångspunkt i vad som fungerar bra samt vad som behöver förbättras utifrån resultatet av NKI-undersökningen. Materialet från fokusgrupperna kommer att sammanställas och presenteras som en åtgärdsplan samt att goda exempel kommer att lyftas i organisationen.			
 Genomföra förstudie för införande av CRM-system.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar: Kommer genomföras under hösten om kontorets informationskartläggning/I(T)-stadsplan påvisar att CRM-system ska prioriteras i detta skede.			
 Implementera tidsberoende service via e-tjänsterna.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar: E-tjänsten finns framtagen och befinner sig i ett testläge där utsedda kundpiloter hjälper kontoret att identifiera behov av uppdateringar och förbättringar.			
 Ta fram en stödmall för att upprätta kundvårdsplaner.	2013-01-01	2013-12-31	
 Utbildning av medarbetare i kundvård och kommunikation.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar: När tvärteamens arbetsätt kommit i gång ordentligt är det viktigt att samla alla medarbetare till en grundläggande gemensam utbildningsinsats inom kundvård och kommunikation. Vidare behövs en mer omfattande utbildningsinsats av de medarbetare som har direkt kundkontakt. Utbildningsinsatsen kommer behöva spänna över flera år.			
 Utse kundansvariga för fastighetskontorets nyckelkunder.	2013-01-01	2013-12-31	

NÄMNDMÅL:

Långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen.



Uppfylls delvis

Kontoret fortsätter sitt samarbete med olika aktörer för att bidra till utvecklingen av ett mer levande stadsrum. Kontoret arbetar med att utveckla de tre salutorgen Hötorget, Medborgarplatsen och Östermalmstorg. Utvecklingen av Brunkbergstorg kommer att bli försenad till följd av ett stort förändringstryck från omgivande fastighetsägare. Vilka konsekvenser det får för torgets utveckling är i dagsläget oklart. De tre friluftsbaden Flatenbadet, Långsjöbadet och Solviksbadet kommer under året att färdigställas.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
 Antal avslutade transaktioner i syfte att skapa en ändamålsenlig och effektiv fastighetsförvaltning	3 st	12 st	12 st	Tertial 1 2013
 Antal nytillkomna affärskoncept i idrottsanläggningar	0 st	2 st	2 st	Tertial 1 2013
 Antal pilotprojekt för delat lokalutnyttjande	0 st	1 st	2 st	Tertial 1 2013
 Antal projekt för billiga idrottshallar, varav minst en färdigställd	0 st	2 st	2 st	Tertial 1 2013
 Antal projekt som syftar till nya bostäder eller studentbostäder	0 st	1 st	3 st	Tertial 1 2013

Kommentar:

Inventering i samråd med idrottsförvaltningen för att se på säsongslokalers nyttjande, såsom servicebyggnader vid utomhusbad. Osäkerhet gäller med juridik och tecknade avtal.

Kommentar:

En inventering har påbörjats av kontorets fastighetsbestånd för att belysa möjligheterna för bostäder eller studentbostäder. Detta gjordes även föregående år, då våra möjligheter konstaterades begränsade.



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse	
Genomföra medborgarundersökning för att kartlägga behov och önskemål av koncept i stadens idrottsanläggningar.	2013-01-01	2013-12-31		
Identifiera möjliga platser för bostäder och studentbostäder.	2013-01-01	2013-12-31		
Kommentar: Kontoret ska lägga in i processen att vid nya projekt alltid se på möjligheten för tillbyggnad för bostäder/studentbostäder.				
Identifiera och utvärdera potentiella platser för billiga idrottshallar.	2013-01-01	2013-12-31		
Utredda möjligheter och genomföra pilotprojekt för delat lokalutnyttjande,	2013-01-01	2013-12-31		
Utredda nya koncept i idrottsanläggningar med utgångspunkt från stadens behov.	2013-01-01	2013-12-31		

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Invånare i Stockholm är självförsörjande

Uppfylls helt

Kontoret har åtagit sig att ta emot två personer som anvisas via Jobbtorg Stockholm.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha	0 st	2 st	2 st	1600 st	Tertial 1 2013

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 Stockholms livsmiljö är hållbar

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. Stadshuset miljöklassades under april månad som den första byggnaden i Norden enligt den nya internationella versionen av det Brittiska miljöklassningssystemet BREEAM In-Use International. Målet är att miljöklassa ytterligare 29 byggnader under året.

Kontoret deltar tillsammans med Svenska bostäder och Familjebostäder i ett solenergiprojekt inom ramen för Hållbara Järva. Under projektperioden som sträcker sig till mitten av 2014 kommer kontoret att upprätta 4 solcellsanläggningar inom Järvaområdet. Inom projektet ligger ett stort fokus på utvärdering för att bidra till en bredare tillämpning av solenergi i framtiden.

För att få kvalitetssäkrade arbetssätt, minskad miljöpåverkan samt förbättrad leverans mot intressenter driver kontoret ett omfattande arbete med att upprätta ett ledningssystem enligt ISO-standarderna för kvalitet och miljö. Ledningssystemet kommer att vara framtaget och certifierat under november månad.

Fastighetskontoret deltar även aktivt i olika samarbeten inom staden.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
☐ Andel dubbdäck ☒ Uppfylls helt			0 %	tas fram av nämnden/styrelsen	2013
☐ Andel elbilar ☒ Uppfylls helt			10 %	6 %	2013
Kommentar: Kontoret har beställt ytterligare två elbilar varför målet beräknas att överskridas och utfallet bli ca 14 %.					
☐ Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %		100 %	100%	Apr 2013
Kommentar: Av kontorets 14 miljöfordon drivs nio fordon vid kontorets driftenhet med gas. Övriga fem bilar är så kallade hybrider och de drivs med bensin och el.					

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar ☐ Uppfylls helt				tas fram av nämnden/styrelsen	Halvår 1 2013
Elanvändning per kvadratmeter ☐ Uppfylls helt			90 kwh/kvm	34 kWh	2013
Energianvändning per m2 ☐ Uppfylls helt			190 kwh/m2	170 kWh	2013

NÄMNDMÅL:

Kvalitet och effektivitet i vårt arbete.

☒ Uppfylls helt

Fastighetskontoret påbörjade redan 2012 ett arbete som siktar med en certifiering enligt ISO-standard under 2013. Hittills i år har därför fortsatta förberedelser skett och per 30 april befinner sig projektet i ett intensivt skede med att slutföra kontorets kartlagda processer och övriga krav enligt standard.

För att höja kvaliteten och effektiviteten i vårt arbete har kontoret under året påbörjat ett flerårigt projekt att förbättra arbete och data i de tekniska stödsystemen. Målet är att på sikt både öka kvaliteten, höja effektiviteten och i det långa loppet bidra till nöjdare kund.

Kontorets tvärteam, dvs. kontorets nya arbetssätt att jobba tvärorganisatoriskt team med utgångspunkt från kundens fokus, är nu sjösatta och har påbörjat sitt arbete. Etableringen av tvärteamen och det nya arbetssättet kommer fortgå under hela året.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel medarbetare som upplever att kontoret arbetar löpande med att förbättra rutinerna i vårt arbete.			65 %	2013

Kommentar:

Denna fråga mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2013.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
 Antal godkända certifieringar inom ISO-standarder.	0 st	2 st	2 st	Tertial 1 2013

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

- | | | | |
|---|--|------------|------------|
|  | Genomföra förstudie för så kallad portallösning. | 2013-01-01 | 2013-12-31 |
|---|--|------------|------------|

Kommentar:

Årets satsningar kring förbättrade stödsystem och därmed förenklad administration föregås av en informationskartläggning (IT-stadsplan) som genomförs under våren 2013. Till hösten kommer en plan tas fram vilka åtgärder som behöver genomföras med anledning av informationskartläggningen.

- | | | | |
|---|---|------------|------------|
|  | Genomföra utbildning i upphandling för kontorets medarbetare. | 2013-01-01 | 2013-12-31 |
|---|---|------------|------------|

- | | | | |
|--|-----------------------------------|------------|------------|
|  | Implementera kontorets processer. | 2013-01-01 | 2013-12-31 |
|--|-----------------------------------|------------|------------|

Kommentar:

Ett intensivt arbete pågår med kontorets processer som en del i den kommande certifieringen enligt ISO-standard under hösten 2013.

- | | | | |
|---|--|------------|------------|
|  | Utveckla kontorets hantering av teknisk fastighetsinformation. | 2013-01-01 | 2013-12-31 |
|---|--|------------|------------|

Kommentar:

Arbetet har påbörjats men är delvis beroende av resultatet av pågående informationskartläggning.

NÄMNDMÅL:

Långsiktigt minskad miljöpåverkan.

- 
Uppfylls helt

Kontoret har påbörjat ett långsiktigt arbete med fokus på att förbättra hållbarheten i förvaltningen, i fastighetsbeståndet samt tillsammans med hyresgästerna i deras respektive verksamhet. Detta arbete bedrivs under året genom kontorets ISO-projekt, miljöklassningsprojekt, solenergiprojekt samt utveckling av tjänster för att hjälpa hyresgästerna att minska sin negativa miljöpåverkan. ISO-projektet syftar bland annat till att förbättra kontorets arbetssätt och höja kvaliteten i leveranserna. ISO-projektet syftar även till att mäta kundnöjdhet och miljöpåverkan och utifrån mätresultatet arbeta med att förbättra hållbarheten i verksamheten. Kontoret har som mål att miljöklassa 30 byggnader under året. I april miljöklassades Stadshuset och årets första certifikat erhöles enligt miljöklassningssystemet BREEAM In-Use

International. Kontoret avser att använda miljöklassningar som ett verktyg för att mäta och långsiktigt förbättra hållbarheten i fastighetsbeståndet, hyresgästerna och i förvaltningen. Byggnaders energiförbrukning är normalt dess största negativa miljöpåverkan. Kontoret eftersträvar i första hand att sänka byggnaders energibehov och därefter välja en så hållbar energikälla som möjligt. Kontoret deltar i ett projekt inom Hållbara Järva tillsammans med stadens bostadsbolag. Inom projektet kommer kontoret att upprätta fyra solcellsanläggningar och bidra både till forskning och utveckling samt till att Järvaområdet blir Sveriges solcellstätaste stadsdel.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antal färdigställda anläggningar för solenergi Uppfylls helt			3 st	2013
Antal färdigställda gröna tak och/eller urbana odlingar Uppfylls helt			4 st	2013
Antal miljöklassade byggnader Uppfylls helt			30 st	2013
Antal tecknade gröna hyresavtal Uppfylls helt			2 st	2013
Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse	
II Driva projekt för att identifiera och genomföra miljöklassning av byggnader.	2013-01-01	2013-12-31		
II Genomföra riktade informationsinsatser till kontorets kunder kring införandet av gröna avtal och dess intentioner.	2013-01-01	2013-12-31		
II Utbilda berörda medarbetare i gröna hyresavtal och dess intentioner.	2013-01-01	2013-12-31		

NÄMNDMÅL:

Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter.

 Uppfylls helt

Kontoret har i underhållsplaneringen fortsatt att planera för ytterligare tillgänglighetsanpassningar. Tillsammans med idrottsförvaltningen finns en gemensam plan framtagen hur arbetet med förbättrad tillgänglighet ska genomföras i idrottsanläggningarna. Kontoret arbetar löpande med att öka tryggheten i utemiljön genom ökad belysning och att hålla nere växter och buskar.

Att se på tillgängligheten i våra fastigheter ska vara en naturlig del i allt arbete med både daglig förvaltning och i byggprojekt.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel av kontorets publika lokaler som uppfyller byggregler för tillgänglighet och användbarhet			100 %	2013
 Uppfylls helt				
Antal genomförda tillgänglighetsanpassningar i våra byggnader			20 st	2013
 Uppfylls helt				
Antal genomförda åtgärder för en tryggare utomhusmiljö			5 st	2013
 Uppfylls helt				

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Genomföra kontorets 12 uppsatta aktiviteter utifrån "Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016"	2013-01-01	2013-12-31	
 Kommentar: Aktiviteten har inte påbörjats men planering av arbetet sker under maj 2013.			
Identifiera och genomföra anpassningar för förbättrad tillgänglighet i idrottsanläggningar.	2013-01-01	2013-12-31	
			



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Inventera och ta fram åtgärdsprogram för att uppfylla byggregler för tillgänglighet och användbarhet.	2013-01-01	2013-12-31	
 Ta fram plan för och genomföra konkreta åtgärder för att öka tryggheten kring idrottsanläggningar	2013-01-01	2013-12-31	

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.4 Det byggs många bostäder i Stockholm

 Uppfylls helt

Fastighetsnämnden är primärt inte en bostadsförsörjare eller bostadsbyggare, men på det sätt fastighetskontoret har möjlighet att bidra till ökad bostadsbebyggelse, prioriterar kontoret detta som ett viktigt mål för stadens utveckling. Därav har nämnden egna indikatorer inom området.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fastighetsnämnden ska inventera sin egen mark i syfte att möjliggöra placering av temporära studentbostäder.	2013-01-01	2013-12-31	

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.7 Stockholm upplevs som en trygg, säker och ren stad

 Uppfylls helt

Som en av stadens större fastighetsägare har kontoret del i ansvaret att hålla Stockholm rent, tryggt och snyggt. Kontoret arbetar med trygghetsskapande åtgärder i och omkring fastigheterna. På längre sikt, eller ur ett större perspektiv, är det viktigt att bygga bort otrygga situationer. Kontoret prioriterar arbetet med klottersanering. Se även nämndens mål "Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter"

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel genomförda åtgärder inom ramen för RSA			100 %	100 %	2013
 Uppfylls helt					



KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra minst en krisledningsövning på ledningsgruppsnivå.	2013-01-01	2013-12-31	

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

Kvalitet är en prioriterad fråga vid fastighetskontoret, som har som mål att genomföra flera olika certifieringar under de kommande åren varav två (kvalitet och miljö) redan i år. Kontorets satsningar på miljöklassning av byggnader är också en del i det pågående utvecklings- och kvalitetsarbetet. Kontorets arbete med kundvård strävar hela tiden efter en högre kvalitet mot kund. Därför har kontoret under året påbörjat satsningar för att öka kundnöjdheten. Även genom kontorets arbete med tillgänglighetsfrågor främjas kvalitet och valfrihet.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.3 Stockholmarna upplever att de får god service och omsorg

 Uppfylls helt

I den mån fastighetskontoret har del i detta mål, är kontorets aktiva arbete med kunder och kundvård viktiga faktorer för att ge Stockholmarna en god service.

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Stadsdelsnämnderna ska i samråd med bostadsbolagen inventera möjligheten att bygga om/ omvandla befintliga byggnader till gruppbestäder eller servicebestäder.	2013-01-01	2013-12-31	
 II			
Nämnderna och stadens bolag ska beakta barnperspektivet och säkerställa barnens rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	2013-01-01	2013-12-31	
			

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.4 Stockholms stad är en attraktiv arbetsgivare med spännande och utmanande arbeten

 Uppfylls helt

Fastighetskontoret planerar att under sommaren 2013 ta emot 6 yngre skolungdomar och 8 studerande på högskola eller annan eftergymnasial utbildning. De förstnämnda kommer att arbeta inom fastighetskontorets driftenhet och de sistnämnda inom olika avdelningar på kontoret. Tillsammans med övriga tekniska förvaltningar har kontoret under våren deltagit på KTH:s arbetsmarknadsmässa, LAVA.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi			12 st	5100	2013
 Uppfylls helt					
Kommentar: Prognos inför sommaren är att bereda sommarjobb till 14 ungdomar.					
Aktivt Medskapandeindex			80	80	2013
Kommentar: Mäts i medarbetarenkäten som genomförs hösten 2013.					
Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid			100 %	75 %	2013
 Uppfylls helt					
Kommentar: Kontoret har inga deltidstjänster.					
Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare			70 %	80	2013
Kommentar: Mäts i medarbetarenkäten som genomförs hösten 2013.					
Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete.			93 %	92	2013
Kommentar: Mäts i medarbetarenkäten som genomförs hösten 2013.					
 Sjukfrånvaro	3,2 %	3 %	3 %	4,4 %	Tertial 1 2013

NÄMNDMÅL:

En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund.

 Uppfylls helt

Kontorets arbete med att utveckla organisation, arbetssätt och verktyg fortsätter. Under året har tvärteamsledare för de fyra tvärteamen tillsatts där syftet är att underlätta det horisontella samarbetet mellan avdelningar och enheter.

Medarbetar- och lönesamtalen har genomförts under våren. Den modell som kontoret tillämpar syftar bland annat till att tydliggöra hur varje medarbetare bidrar till verksamhetens mål. I samband med samtalen går chef och medarbetare igenom rollbeskrivningarna och uppdaterar dessa om det behövs.

Arbetet med att göra en kompetenskartläggning har påbörjats och det arbetet kommer att fortsätta under året.

Under året intensifieras arbetet med kontorets värdegrund, så att kontorets löften internt och gentemot vår omvärld förankras djupare bland kontorets chefer och medarbetare. Kontorets gemensamma värdegrund ska hållas levande genom aktiviteter och dialog i grupper och enskild och detta arbete har påbörjats.

För att samla organisationen och förankra verksamhetens mål på kort och lång sikt och på så sätt skapa en samsyn om färdriktning anordnas under våren en medarbetarkonferens. Det utvecklingsarbete som pågår inom områdena kund (utveckling av e-tjänsten, ”mina sidor”), arbetssätt (tvärteamen), processer (ISO-arbetet) och verktyg (utveckling av systemstöd inom IT) att presenteras och sättas i sitt sammanhang som viktiga komponenter för att nå kontorets långsiktiga målbilder och stadens vision om ett Stockholm i världsklass.

Arbetet med uppföljning av resultatet från 2012 års medarbetarenkät fortsätter och nu har även planering inför medarbetarenkät 2013 påbörjats.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
AMI (Aktivt-medskapande-index) på samtliga avdelningar ska öka (med antal enheter)			2	2013

Kommentar:

AMI mäts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2013.

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

Andel medarbetare som  upplever att arbetsbelastningen är rimlig ska öka			70 %	2013
--	--	--	------	------

Kommentar:

Arbetsbelastningen möts i medarbetarenkäten som genomförs under hösten 2013.

Andel rollbeskrivningar som förtydligats och  förankrats utifrån kontorets uppdrag  Uppfylls helt			100 %	2013
---	--	--	-------	------

 Antal aktiviteter för att förankra kontorets värdegrund	0 st	4 st	4 st	Tertial 1 2013
---	------	------	------	-------------------

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

 Analysera orsakerna till upplevd för hög arbetsbelastning.	2013-01-01	2013-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Varje enhet på kontoret har fått i uppdrag att arbeta med frågan.

 Fördjupa dialogen kring kontorets värdegrund.	2013-01-01	2013-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar:

Arbetet med att ta fram en strategi och plan för hur kontorets värdegrund ska förankras djupare och hållas levande bland kontorets chefer och medarbetare pågår.

 Genomföra kompetenskartläggning.	2013-01-01	2013-12-31	
--	------------	------------	--

 Se över, uppdatera och förankra samtliga rollbeskrivningar inom kontoret.	2013-01-01	2013-12-31	
---	------------	------------	--

 Ta fram handlingsplan med utgångspunkt från medarbetarenkäten och genomför åtgärder.	2013-01-01	2013-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar:

Resultatet från årets medarbetarenkät presenteras under hösten 2013. Därefter kommer enheter och avdelningar gå igenom resultatet och vid behov ta fram handlingsplaner .

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Uppdatera information om medarbetares roller på intranätet.	2013-01-01	2013-12-31	

Kommentar:

Kontoret inväntar lanseringen av stadens nya intranät och vilka möjligheter till information om medarbetarna som kan ges där.

NÄMNDMÅL:

Ett närvarande och tydligt ledarskap.



Uppfylls helt

Deltagarna i kontorets ledningsgrupp består av flera nya chefer och för att skapa ett bra team och få en gemensam plattform att stå på och på så sätt skapa en samstämmighet utåt i organisationen har kontoret påbörjat ett utvecklingsprogram för ledningsgruppen. Programmet planeras pågå under våren 2013 och en bit in på hösten. För att ytterligare involvera de biträdande avdelningscheferna i kontorets övergripande frågeställningar och utvecklingsarbete deltar nu de biträdande avdelningscheferna vid ledningsgruppens sammanträden omkring var tredje tillfälle. Därutöver har samtliga chefer bjudits in till ett antal chefsforum där såväl aktuella frågor som mera chefsrelaterade frågor tagits upp.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
 "Närvarande, coachande, chef" - sammanvägt index i medarbetarundersökning ska öka			8,2	2013

Kommentar:

Mäts i medarbetarundersökningen hösten 2013.

 Andel medarbetare som upplever att kontorets ledare är samstämmiga			75 %	2013
--	--	--	------	------

Kommentar:

Mäts i medarbetarundersökningen hösten 2013.

 Andel medarbetare som upplever att samarbetet mellan avdelningarna fungerar tillfredsställande.			65 %	2013
---	--	--	------	------

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

Kommentar:

Mäts i medarbetarundersökningen hösten 2013.

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



Implementera tvärteam.

2013-01-01

2013-12-31

Kommentar:

Uppstart skedde i slutet på april, implementering fortgår under året.



Ta fram och kommunicera gemensamma fastighetsplaner.

2013-01-01

2013-12-31

Kommentar:

Planen kommer framgent att kallas förvaltningsplan. Arbete pågår med själva mallen för planen. Därefter tar kommunikation vid.



Utveckla metoder för mentorskap för nyanställda.

2013-01-01

2013-12-31



Utvecklingsprogram arbetas fram för kontorets chefer och ledare.

2013-01-01

2013-12-31

Kommentar:

Under våren har kontorets ledningsgrupp påbörjat ett utvecklingsprogram. Detta är ett första steg i att ta fram ett utvecklingsprogram för kontorets samtliga chefer och ledare.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

Fastighetskontorets uppdrag bidrar i olika grad till uppfyllandet av det ekonomiska avkastningskravet, som bygger på olika alternativa hyressättningsmodeller i syfte att få självkostnadsprissättning. Respektive kategoris möjlighet att lämna avkastning tydliggörs i bilaga 1a-1d samtidigt som större händelser som påverkar nämndens möjlighet att leverera avkastning påverkar nämndens avkastningskrav, se vidare avsnitt uppföljning av driftbudget, resultat och avkastningskrav .

Omförhandling av hyror pågår löpande under året men det är enbart beslutade hyresförändringar, tillsammans med kontorets målnivå på ännu inte genomförda omförhandlingar, som ingår i både verksamhetsplan 2013 och tertialrapport 1. Genomförda hyresförhandlingar 2012 och 2013 har inneburit en del marginalförbättringar, men resultatet försämras av en ökad vakansgrad. Fastighetskontorets hyresintäkter bygger på avtal som normalt löper över flera år och indexjusteras med konsumentprisindex (KPI) årsvis. Årets indexnivå på 0,4 % ingår i tertialrapport 1.

Arbetet med drift- och energioptimering fortsätter i syfte att minska driftkostnaderna.

En förändring av kontorets arbetssätt kombinerat med viss personalomsättning , gör att kontoret under året tillfälligt behöver hyra in förvaltare och projektledare externt.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.1 Budgeten är i balans

Tertialrapport 1 2013, utgår från kommunfullmäktiges budget för fastighetsnämnden och det därefter justerade avkastningskravet. Tertialrapport 1 2013 bygger på en avstämning och vidareutveckling av lämnad verksamhetsplan 2013. Fastighetsnämnden ansöker i samband med tertialrapport 1 om tillgänglighetsmedel om 2,2 mnkr, se vidare under rubriken investeringar.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %		100 %	100 %	Tertial 1 2013

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %		100 %	100 %	Tertial 1 2013
 Nämndens prognossäkerhet T2			+/-1 %	+/- 1 %	2013

Uppföljning av driftbudget

Tertialrapport 1 2013, uppdelad per avkastningskategori, framgår i **bilaga 1a-1d**. I bilaga 1a ingår även redovisning av nämndens avkastning uttryckt i procent av bokfört värde. I tertialrapport 1 ligger fastighetsbeståndets avkastning på 2,1 % att jämföra med 2,0 % i utfall 2012 och 1,8 % i utfall 2011. Intäkts- och kostnadsutvecklingen kommenteras efter prognossammanställningen, nedan.

FASTIGHETSNÄMNDEN	FN	FN	FN	FN	FN
tillkommande / avgående verksamheter	Utfall	Utfall	VP	T1	Differens
Mnkr	2011	2012	2013	2013	T1-VP
Hyror	1 051,6	1 088,7	1 124,7	1 127,6	2,9
(varav vakanser)			(-31,7)	(36,3)	(-4,6)
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	41,1	38,5	42,1	42,5	0,4
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	51,6	58,4	57,2	59,1	1,9
Arbeten åt utomstående	16,0	8,5	18,0	19,9	1,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	16,1	12,2	14,1	19,1	5,0
Övriga intäkter	66,2	65,5	53,9	49,9	-4,0
Summa verksamhetens intäkter	1 242,6	1 271,8	1 310,0	1 318,1	8,1
Driftkostnader (drift)	-103,8	-101,1	-113,6	-113,9	-0,3
Driftkostnader (förvaltare)	-17,5	-17,5	-22,4	-23,6	-1,2
Driftkostnader (inhyrning +/-)	-79,1	-81,6	-81,2	-90,3	-9,1
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-115,2	-119,6	-122,9	-122,8	0,1
Felavhjälpande underhåll	-37,6	-42,7	-32,0	-32,5	-0,5
Planerat underhåll förv uppdrag	0,0	-4,6	-9,4	-10,0	-0,6
Planerat underhåll *)	-124,7	-115,0	-147,0	-141,9	5,1
Arbeten åt utomstående	-16,0	-12,0	-18,0	-21,1	-3,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	-16,5	-23,6	-13,3	-13,2	0,1
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte ***)	-16,8	-19,5	-16,3	-17,6	-1,3
Förvaltningskostnader (OH)	-56,7	-49,8	-58,9	-61,5	-2,6
Fastighetsskatt	-16,0	-15,8	-16,1	-16,0	0,1
Övriga kostnader	-61,2	-55,7	-41,0	-43,2	-2,2
Summa verksamhetens kostnader	-661,1	-658,5	-692,1	-707,6	-15,5
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	581,5	613,3	617,9	610,5	-7,4
Avskrivningar	-259,2	-266,7	-270,7	-271,1	-0,4
Resultat efter avskrivningar	322,3	346,6	347,2	339,4	-7,8
Räntekostnader	-193,6	-210,5	-204,4	-202,2	2,2
Varav kreditivräntor	-5,9	-16,9	-13,0	-12,0	1,0
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	128,8	136,1	142,7	137,2	-5,5
Ågartillskott/avkastningskrav **)	-117,5	-136,6	-147,4	-141,9	5,5
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	11,3	-0,5	-4,7	-4,7	0,0

*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

**) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ägartillskott

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

Sammanfattande prognos för helår 2013 i jämförelse med budget

Tertialrapportens avkastningskrav för 2013 minskar med 5,5 mnkr jämfört med budget men ökar med 5,3 mnkr jämfört med 2012.

Intäkterna ökar med 7,7 mnkr brutto jämfört med verksamhetsplan 2013.

Den ökade drift- och energikostnaden (media) på 11 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2013 beror främst på ett utökat uppdrag i form av en ökad inhyrning.

Felavhjälpande underhåll ligger i stort sett kvar på budgeterad nivå medan planerat underhåll minskar med 4,5 mnkr till 151,9 mnkr.

Nämnden prognostiserar ett resultat på -4,7 mnkr, (nettoresultat 3), i nivå med budget.

Investeringsutgifterna år 2013 uppgår netto till 526 mnkr, vilket är 84 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 610 mnkr. Till största delen beror förändringen

på tidsförskjutningar i projekt Samverkanscentralen. I likhet med tidigare år har endast beslutade försäljningar eller eventuella förvärv och investeringar beaktats i kontorets tertialprognos.

Intäkter och kostnader jämfört med budget 2013 (verksamhetsplanen)

Jämförelsen av intäkter och kostnader görs med utgångspunkt från fastighetsnämndens budget 2013.

Intäkter

Kontoret beräknar att intäkterna uppgår till 1 318,1 mnkr, en ökning med 8,1 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges justerade budget på 1 310,0 mnkr.

Skillnaden i intäkter mellan kommunfullmäktiges justerade budget och tertialrapport 1 beror främst på,

- en ökad intäkt för index samt förväntade/genomförda omförhandlingar, +2,5 mnkr,
- en försäkringsintäkt Sturehofs slott och en återvunnen kundförlust Landbyska verket ger en ökad intäkt på +4,6 mnkr,
- en ökad vakans, -4,6 mnkr,
- minskade hyresintäkter Skansen 22 till följd av stadens tätskiktsprojekt, -2,6 mnkr.

Följande punkter påverkar både intäkts- och kostnadssidan,

- reglering av förvaltningsuppdrag medför ökad intäkt med 0,9 mnkr samt ökad kostnad med 2,8 mnkr (observera att Sporren 16 kommenteras separat),
- ökad intäkt 5 mnkr avseende inhyrning av Sporren 16, ersättningslokal Skansen 22 på grund av tätskiktsprojektet, ger en ökad kostnad på 9 mnkr som främst påverkar driftkostnaden.

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

- Ökade kostnader/intäkter arbete åt utomstående, 1,5 mnkr.

Kostnader

Kontoret beräknar att kostnaderna uppgår till 707,6 mnkr, en ökning med 15,5 mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges justerade budget.

Anledningen till de förändrade kostnaderna är främst följande:

- Ökade kostnader för snöröjning 1,6 mnkr.



- Ökad kostnad för ej fördelad administration främst på grund av utökad kommunikationsstab i syfte att minska konsultkostnaden i pågående projekt samt en satsning på ledningsgruppens utveckling i syfte att nå samsyn, 1,3 mnkr.
- Ökad kostnad för utökad bemanning, främst på förvaltningsenheten, 2,3 mnkr.
- I tertialprognos 1 ingår ett besparingskrav på fördelad administration med 1,6 mnkr.
- Försäkringsskada där ersättning kom 2012, Bränneriet 1,5 mnkr.
- Ett utökat ansvar för större del av utrednings/ investeringsprocessen gentemot Idrottsförvaltningen medför en ökad kostnad på 1,9 mnkr, för vilken vi inte får betalt från idrottsnämnden.
- Minskad kostnad för planerat underhåll 4,5 mnkr (se avsnitt planerat underhåll).

Drift

Driftkostnaden har delats in i 4 delar.

- Driftkostnad (exklusive förvaltar- och inhyrningskostnader) är i stort sett oförändrad trots en ökad kostnad för snöröjning på 1,6 mnkr. En positiv påverkan som kan lyftas fram är abonnemang vatten med en förväntad årlig besparing på 0,3 mnkr.
- Driftkostnad (förvaltare) – kostnaden ökar med 1,2 mnkr främst kopplat till ökad volym planerade hyresgästpassningar.
- Driftkostnad (inhyrning) – inhyrning av Sporren 16 (tätskiktsprojektet) ger en ökad kostnad på 9 mnkr.
- Media kostnaden ligger i stort sett oförändrad trots en kall vinter och vår, vilket främst beror på en ny pristariff vilket innebär högre fast kostnad och samtidigt ett lägre energipris. Det förändrade avtalet innebär att årets genomsnittliga månadskostnad jämnas ut över året då kostnadsflödet förskjuts framåt i tiden.
Felavhjälpande underhåll ökar med 0,5 mnkr.

Planerat underhåll

Budgeten för planerat underhåll uppgår till 156,4 mnkr, varav 8,9 mnkr planerades för förvaltningsuppdrag. I prognosen är kostnaden för planerat underhåll 4,5 mnkr lägre än budget, dvs. 151,9 mnkr, där förvaltningsuppdragens underhållskostnader uppgår till 9,5 mnkr.

I årets verksamhetsplan för underhållsprojekt finns drygt 450 åtgärder inplanerade. Underhållsplanen innehåller stora takarbeten på Oscarsteatern, renoveringar i flera allmänna våtutrymmen i Stadshuset, åtgärder för att komma tillrätta med radon och fukt från mark i Stadsbiblioteket. Tillkommande åtgärder i

konstruktionen i Stadsmuseets grund har dessutom prioriterats in under året. Förändringarna har påverkat planen och ungefär 400 åtgärder genomförs i år. De övriga planerade åtgärderna flyttas framåt i tiden och utförs 2014 eller 2015.

Förvaltningsuppdrag

Uppdragen innebär att förvalta byggnader, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Under 2013 kommer kontorets arbete med upprustning av hissar enligt myndighetskrav äga rum i Induktorn 33, Orgelpipan 5 och Teknikhöjden (Norra Djurgården 1:9). Förvaltningsuppdragen med fastigheterna utanför kommungränsen kommer att minska i takt med att fastigheterna säljs. Omsättning i tertialrapport 1 är 57,1 mnkr att jämföra med 51,8 mnkr i budget. Kostnaden i tertialrapport 1 är 62,9 mnkr att jämföra med 52,6 mnkr i budget.

Försäljningsomkostnader

För arbete med fastighetsförsäljningar faktureras alla försäljningsomkostnader inklusive egen personal som arbetar med försäljningar till Stadsledningskontoret. De totala försäljningsomkostnaderna uppgår till 9,9 mnkr, att jämföra med 11 mnkr i budget. Skillnaden beror främst på att försäljning av Orhem 1:3 skjutits framåt i tiden.

Kapitalkostnader

Avskrivningarna minskar med 0,7 mnkr netto jämfört med kommunfullmäktiges ram på 270,7 mnkr och landar på 270,0 mnkr.

- Minskningen beror i huvudsak på förskjuten stängning avseende ombyggnaden av Hötorgshallen med 3 månader ger 1,0 mnkr, lägre totalutgift avseende Sättra ridanläggning med 17,6 mnkr ger 1,4 mnkr i minskad avskrivning.
- Ökning av avskrivningarna med 2,0 mnkr avseende af Chapman på grund av en förkortad avskrivningstid från 33 år till 20 år vilket redovisats i verksamhetsberättelsen för 2012.

Kontoret beräknar att kostnaden för räntor avseende anläggningar minskar med 1,7 mnkr netto och uppgår till 197,7 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 199,4 mnkr.

Räntorna minskar på grund av förskjuten stängning avseende ombyggnaden av Hötorgshallen med 3 månader ger 0,9 mnkr, lägre totalutgift avseende Sättra ridanläggning med 17,6 mnkr ger 0,7 mnkr.

Den budgeterade kreditivräntan på 13 mnkr beräknas minska med 1 mnkr till 12 mnkr på grund av en minskad investeringsvolym vilket som tidigare kompenseras

genom motsvarande ägartillskott. Den beräknade flödesräntan på 8 mnkr är oförändrad.

Resultat och avkastningskrav

Fastighetsnämnden har ett avkastningskrav på 141,9 mnkr enligt beslut från kommunfullmäktige. Tertialrapport 1 har justerats med 6,5 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges justerade nivå.

De justeringar som äskas är att hänföra till:

- ändrad avskrivningstid af Chapman, en omvärdering som gjordes efter avstämning med stadsledningskontoret och stadens revisorer i bokslut 2012 (- 2 mnkr),
- utebliven intäkt Skansen 22 på grund av tätskiktsprojektet som kontoret i verksamhetsplanen räknade med att få från trafikkontoret (-2,6 mnkr),
- övertagande av ansvar för projekt i tidigare skeden hänförliga till nedläggning av planeringsavdelningen på idrottsförvaltningen (-1,9 mnkr). Observera att fastighetskontorets bemanning utökats till en total kostnad på 3,3 mnkr, varav 40 % beräknas belasta idrottsnämndens investeringsprojekt och 60% beräknas belasta årets resultat, vilket följaktligen bör resultera i en lägre kostnad på idrottsförvaltningen. I verksamhetsplanen räknade kontoret med att kostnaden skulle faktureras idrottsnämnden.

Avkastningsberäkning	Utfall	Utfall	VP	T1
	2011	2012	2013	2013
KF avkastningskrav brutto	-136,3	-166,4	-173,3	-173,3
ägartillskott Kulturhuset	12,9	12,9	12,9	12,9
Kreditivränta	5,9	16,9	13,0	12,0
Ingen försäljning Farsta 2:1 Orhem som ligger inom KF ram				
Ökat avkastningskrav sänkt ränta				
Af Chapman, ny avskrivningstid				2,0
Försäljning Klamparen 8				
Utökat uppdrag vid nedläggning enhet på IDF				1,9
Skansen 22 ersatt av inhyring som inte ger något resultat				2,6
Slakthusområdet exploateringsområde ger högre vakanser vilket ger lägre avkastning				
Summa avkastningskrav	-117,5	-136,6	-147,4	-141,9
Observera att kreditivräntan har beräknas som 100% av genomförandeprojekt och 50% av planeringsprojekt				

Utfall 2013-04-30 - intäkter och kostnader tertial 1 2013 jämfört med 2012

Sammanställningen nedan visar jämförelse mellan utfall tertial 1 2013 och tertial 1 2012 samt en jämförelse mellan prognos tertial 1 2013 och utfall helår 2012. Vid en jämförelse mellan utfall april 2012 och utfall 2011 framgår följande skillnader som specificeras nedan.

Utfall tertil 1 2013	FN Utfall 201204	FN Utfall 201304	Diff 201304 - 201204	FN Budget 2013	FN T1 prognos 2013	Diff T1 2013 jmf budget 2013
Intäkter	406,8	419,9	13,1	1 310,0	1 318,1	8,1
varav hyra & arrende	367,8	381,5	13,7	1 166,8	1 170,1	3,3
Kostnader	-191,0	-193,4	-2,4	-692,1	-707,6	-15,5
Verksamhetens nettokostnader	215,8	226,6	10,8	617,9	610,5	-7,4
Avskrivningar	-81,9	-88,0	-6,1	-270,7	-271,1	-0,4
Räntenetto	-68,2	-63,9	4,3	-204,4	-202,2	2,2
Summa intäkter	406,8	419,9	13,1	1 310,0	1 318,1	8,1
Summa kostnader	-341,1	-345,3	-4,2	-1 167,2	-1 180,9	-13,7
Resultat efter av- skrivningar och finansiella kostnader	65,7	74,7	9,0	142,8	137,2	-5,6
Avkastningskrav	-46,2	-47,3	-1,1	-147,4	-141,9	5,5
Årets resultat - förändring av EK	19,6	27,3	7,7	4,7	-4,7	-9,4

Intäkter - utfall

Intäkterna ökar med 13,1 mnkr jämfört med samma period föregående år.

- Hyresintäkterna ökar med 10,6 mnkr, vilket främst orsakas av ianspråktagande av investeringar såsom ombyggnad av Hötorgshallen, köket i Stadshuset, men det beror även på omförhandlade avtal.
- Arrendeintäkterna ökar med 1,6 mnkr, vilket främst orsakas av omförhandlingar.
- Arbete åt utomstående minskar med 3,5 mnkr jämfört med föregående år (påverkar även kostnadssidan). Observera att vidarefaktureringen ligger efter.
- Övriga intäkter ökar med 4,5 mnkr vilket främst beror på en försäkringsersättning för en vattenskada på Sturehofs slott samt återvunna kundförluster.

Kostnader - utfall



Kostnaderna ökar med 2,4 mnkr jämfört med samma period föregående år. Förändringen förklaras av nedan specificerade poster.

- Det totala underhållet minskar med 1,1 mnkr. Beställningar ligger dock i fas.
- Mediakostnaden minskar med 7,6 mnkr, trots att föregående år var mildare. Detta beror främst på en ny pristariff vilket innebär högre fast kostnad och ett lägre energipris. Det innebär att årets genomsnittliga månadskostnad jämnas ut vilket gör att kostnaden blir lägre januari-april. Elpriset är dock lägre och elförbrukningen är lägre jämfört med samma period föregående år. Orsaken tros vara kontorets energiprojekt och driftens optimeringsinsatser.
- Kostnader för snöröjning ökar med 5,0 mnkr, då föregående år var snöfattigare.
- Försäkringskostnader ökar med 6,1 mnkr vilket beror på att försäkringspremien för idrottsanläggningarna ännu inte var fakturerad vid samma period föregående år. Totalt sett gör vi dock en besparing på årsbasis.
- Arbete åt utomstående minskar med 1,5 mnkr jämfört med föregående år. Observera att vidarefaktureringen ligger efter.
- Ökade administrationskostnader 1,7 mnkr på grund av utökad bemanning.

Kapitalkostnad - utfall

Räntekostnaden minskar med 4,3 mnkr jämfört med samma period föregående år vilket förklaras av följande poster,

- internräntan avseende byggnader har sänkts från 3 % år 2012 till 2,85 % år 2013,
- internräntan avseende mark och bostadsrätter har sänkts från 4,0 % år 2012 till 3,25 % år 2013 vilket ger en lägre räntekostnad.

Avskrivningarna ökar med 6,1 mnkr jämfört med samma period föregående år vilket beror på aktivering av tidigare pågående investeringsprojekt.

Avkastningskrav/ägartillskott - utfall

Avkastningskravet är 1,1 mnkr högre jämfört med motsvarande period föregående år. Bokfört avkastningskrav grundar sig på 1/3 av lagd prognos för tertial 1.

Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2013

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

Kommunfullmäktige fastställer i budgeten ett avkastningskrav för nämndens verksamhet som efter verksamhetsårets slut redovisas till finansförvaltningen. Verksamheten finansieras utan någon form av skatteintäkt eller bidrag. All anskaffning av tillgångar (fastigheter och fastighetsinvesteringar) sker genom att kontoret använder den rörliga kredit (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 129,2 mnkr vid 2013 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 även nedlagt arbete och kostnader hörande till fastighetsförsäljningarna, försäljningsomkostnader.

Investeringar

Investeringsprojekten är prioriterade inom tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. Investeringsbudgeten för idrottsanläggningarna ingår i fastighetsnämndens budget, men det är idrottsnämnden som ansvarar för att prioritera de investeringar som ska göras i idrottsanläggningarna.

Investeringsutgifterna år 2013 uppgår netto till 526 mnkr, vilket är 84 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 610 mnkr. Till största delen beror förändringen på tidsförskjutningar i projekt Samverkanscentralen, se vidare bilaga D.

Investeringar 2013			
Idrott	VP	T1	
Ram	190	190	
Åkeshov	10	10	
Tak	25	25	
Solberga	15	0 (förskjutet)	
Summa FSK	240	225	
Kaknäs + Årsta	14,4	26,0	
Summa IDF	254,4	251	
FSK	VP	T1	
Ram	225	225	
Samverkanscentralen	145	50	
Summa FSK	370	275	
Summa total FSK	610	526	

Fastighetsnämnden ansöker i samband med tertialrapport 1 om tillgänglighetsmedel om 2,2 mnkr, hörande till idrottsnämndens anläggningar. Beviljas dessa tillgänglighetsmedel kommer nämndens investeringsbudget öka till 528,2 mnkr, se beskrivning i bilaga B.



För att säkerställa investeringarnas framdrift och undvika ett läge då alla investeringsmedel för året inte nyttjas trots de stora behov som finns, har kontoret börjat arbeta enligt en ny modell för genomförandeplanering för innevarande år. Modellen innebär att kontoret i tertiärrapport 1 gör en generell bedömning av årets tidsförskjutningar och kostnadsförändringar på totalnivå. För 2013 görs bedömningen att det på en totalnivå ger ett 20 % lägre utfall. För att få en bättre prognossäkerhet och samtidigt säkerställa användandet av hela budgetramen startas därför en 20 % högre projektvolym upp. Uppföljning sker därefter månadsvis i syfte att säkerställa att budgetramen inte överskrids. I tertiärrapport 2 görs en ny bedömning vilken kan innebära både en ökning och en minskning av takten i vissa projekt beroende på hur läget ser ut på totalnivå. Observera att detta sätt att arbeta enbart berör ordinarie budgetram och inte den utökade investeringsram som erhålls för specifika projekt. Det är inte heller något som tillämpas i budgetprocessen utan endast för prognoshantering under innevarande år.

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 föreligger är en följd av förändringar i tidplaner för exempelvis Samverkanscentralen och Solberga konstgräsplan med omklädningsbyggnad samt nya projekt som tillkommit, exempelvis nya konstgräsplaner i Kaknäs och Årsta, liksom renovering av tak på idrottsanläggningar.

Exempel på större investeringar framgår nedan.

Genomförandeprojekt

- Utveckling och ombyggnad av Hötorgshallen
- Energieffektiviseringsprojektet
- Fortsatt ombyggnad av hissar med anledning av nya myndighetskrav
- Ny idrottshall, Engelbrekts hallen
- Kista Gård
- Stora Mossen, ny idrottshall

Planeringsprojekt

- Slakthusområdet och Larsboda
- Ny samverkanscentral
- Stadsbiblioteket
- Stadsmuseet, utveckling och ombyggnad
- Utredning – ”Södermalms hjärta”

- Medborgarhuset Södermalm
- Söderhallarna
- Tekniska Nämndhuset, Söderstaden
- Utveckling av Östermalmshallen och torget
- Utveckling av Brunkebergstorg
- Ut- och tillbyggnad av Åkeshovs sim- och idrottshall
- Hjorthagshallen, ny idrottshall
- Vanadisbadet
- Liljevalchs, om- och tillbyggnad

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

Investeringsutgifter per 30 april 2013

Årets investeringar uppgår till 80,6 mnkr per sista april. Pågående investeringar vid årets början (ingående balans) uppgick till 405,8 mnkr, vilket ger en total investeringsvolym på 486,4 mnkr. Pågående investeringar fördelar sig med 156,8 mnkr hörande till idrottsförvaltningen och 329,6 hörande till resterande bestånd.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Målsättningen är att uppnå en effektiv och ändamålsenlig förvaltning med fokus på de fastigheter fastighetsnämnden ska äga långsiktigt. Inrymmer fastigheten kommunala hyresgäster, hyresgäster som har en stark koppling till kommunal verksamhet eller av något annat skäl är av strategisk vikt för staden, så säljs inte fastigheten.

Fastighetskontoret har påbörjat utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar.

För fastigheter där försäljningsprocessen pågår, såsom Klamparen 8 och Våghalsen 12, förväntas försäljningsprocessen kunna avslutas under av 2013.

Kontoret beräknar att cirka 12 objekt kan avyttras och ha en resultatpåverkan under 2013. Av dessa är cirka 8 externa försäljningar med viss risk för tidsförskjutning och cirka 4 stycken förväntas säljas inom staden.

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2013 uppgår till cirka 250 mnkr. Den beräknade kapitalvinsten förväntas uppgå till ca 180 mnkr, en sänkning jämfört med verksamhetsplan 2013 och beror på att försäljningarna av fyra



byggnader i Orhem ingick i verksamhetsplanen. Dessa försäljningar ingår inte i tertialrapport 1 2013.

Försäljningsinkomster per 30 april 2013

Under första tertialet har en försäljning till ett bokfört värde på 3,3 mnkr och en reavinst på 3,2 mnkr genomförts. Resultatet påverkar inte fastighetsnämndens resultat, se avsnitt "Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2013" ovan.

Budgetjusteringar

Fastighetsnämnden ansöker i samband med tertialrapport 1 om tillgänglighetsmedel om 2,2 mnkr, hörande till idrottsnämndens anläggningar, se vidare under investeringar.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

Fastighetskontoret förvaltar ett stort och spännande fastighetsbestånd med många olika typer av lokaler och verksamheter. Under 2010 tog kontoret fram ett 100-tal affärsplaner och under 2012 har dessa uppdaterats. Kontoret har utgått från detta arbete då en utvecklingslista och en försäljnings-/förvärvslista skapats. Målet med arbetet är att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

Implementeringen av tvärteam med kategoriindelning kommer att underlätta en fullständig implementering av avkastningsberäkningsmodellen. Modellen tydliggör var kontoret ska lägga sin energi i syfte att förbättra lönsamheten. Tvärteamen kommer att innehålla representanter från samtliga enheter (förvaltare, driftenheten, projekt- och utvecklingsavdelningarna, fastighetsadministration och ekonomi). Deras uppdrag blir att, med kundens fokus, skapa samsyn och gemensamt driva effektiviseringsåtgärder som säkerställer genomförandet av verksamhetsplanen.

Exempel på åtgärder som linjeorganisationen tillsammans med tvärteamen kommer att driva, och som syftar till en effektiv förvaltning, är löpande intäktsöversyn och drift- och energioptimeringsinsatser. Kontoret arbetar utifrån en underhållsplan med målet att successivt åtgärda beståndets eftersatta underhåll.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Administrationens andel av de totala kostnaderna  Uppfylls delvis			6,6 %	minska	2013
Kommentrar: För närvarande ligger administrationens andel på 6,85 %. Detta kan sjunka något under året, men inte ända ner till målet om 6,6 %.					
 Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen  Uppfylls helt			0 st	tas fram av nämnden	2013

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Arbeta för genomgripande regelförenklingar med målsättningen att öka stadens servicegrad.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentrar: Kontoret har påbörjat ett arbete att se över regelverk/föreskrifter kring stadens torghandel.			
 Fastighetsnämnden ska tillsammans med idrottsnämnden upprätta en femårig underhållsplan för stadens idrottsanläggningar	2013-01-01	2013-12-31	
 Finna interna samarbeten i staden som genererar effektiviseringar.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentrar: Ett flertal arbeten inom kontoret som syftar till ett ökat internt samarbete inom staden pågår och som förväntas ge ökad effektivitet:			

- ISO certifiering med tillhörande processer och rutiner för samtliga huvuduppgifter hos fastighetskontoret
- Fördjupade rutiner med idrottsförvaltningen
- Fastställande av principer för överföringar av fastigheter mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret

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

NÄMNDMÅL:

Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling av våra fastigheter.

Fastighetskontorets arbete med att förbättra lönsamheten borde slå igenom på intäktsidan med gör inte det fullt ut på grund av vakanser. Kontoret har 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 resultatet av dessa förhandlingar ökat intäkterna. I tertialrapport 1 ingår hyresgäst Anpassningar på totalt 6,6 mnkr i syfte att hantera vakanser och förbättra kontorets framtida hyresintäkter.

På kostnadssidan arbetar kontoret med ett flertal åtgärder såsom:

- Värme som ingår i hyran ska vid omförhandling lyftas ur kontraktet så att hyresgästen betalar detta separat enligt verkligt pris, vilket påverkar lönsamheten för fastighetskontoret positivt och dessutom i större utsträckning ger hyresgästen motiv att minska sin energiförbrukning.
- På underhållssidan ska åtgärder ske för att säkra så att inte kapitalförstöring uppstår, vilket är risken om åtgärder inte vidtas. Kontoret har ett eftersatt underhåll som behöver hanteras framåt i tiden.
- En utmaning för kontorets fastighetsdrift är att sänka energiförbrukningen i fastigheterna med 10 procent till år 2015 i förhållande till 2011. Tyvärr slår inte denna besparing igenom i monetära termer då förväntad prisökning åter upp stor del av besparingen.

För en del fastighetskategorier är det svårt att öka lönsamheten då uthyrning sker till självkostnad, till exempel för idrottsanläggningar där ett noll-resultat ska uppnås mellan intäkter och kostnader. Här har kontoret ändå ett viktigt uppdrag att hålla nere självkostnaden med så låga driftkostnader som möjligt.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antal analyserade fastighetskategorier enligt avkastningsberäkningsmodellen med tillhörande åtgärdsplan  Uppfylls helt			1 st	2013
Antal internrevisioner av ingångna ramavtal med tillhörande åtgärdsplan  Uppfylls helt			2 st	2013
Felavhjälpande underhåll i förhållande till planerat underhåll ska minska  Uppfylls inte			-5 %	2013
Mediantäkternas andel av den totala mediakostnaden.  Uppfylls delvis			50 %	2013

Kommentar:

Prognos på årsutfall är 48,1 %. Det visar en stadig förbättring både mot budget och föregående år. Kontoret närmar sig det långsiktiga målet om 50 %.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätta med femåriga underhållsplaner för hela fastighetsbeståndet.	2013-01-01	2013-12-31	
 Genomföra internrevisioner av ingångna avtal med tillhörande åtgärdsplan.	2013-01-01	2013-12-31	

Kommentar:

En intern revision av kontorets entreprenörer kommer att genomföras under hösten 2013. Syftet är att granska att tecknat RAM-avtal hålls bland annat vad gäller pris, kvalitet och leveranstid. I granskningen ingår också att bedöma att levererad prestation står i relation till det pris kontoret fått betala.



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra åtgärder enligt plan efter analys enligt avkastningsberäkningsmodellen.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar: Arbetet startar hösten 2013.			
 Månadsvis rondering i erforderliga fastigheter över 1000 kvadratmeter.	2013-01-01	2013-12-31	
Kommentar: Arbete har påbörjats med hur struktur och uppföljning ska kunna ske, samt definiera vilka byggnader som berörs.			
 Skapa ett investeringsverktyg med simuleringsmöjligheter.	2013-01-01	2013-12-31	
 Utveckla och erbjuda hyresgästen en tjänst för att minska energianvändningen.	2013-01-01	2013-12-31	

Synpunkter och klagomål

Hittills i år har 45 synpunkter och klagomål inkommit. Det rör:

1. Klagomål 14 stycken (torghandel, personskada, förvärv, söndagsmarknad, parkeringsavgift)
2. Synpunkter 31 stycken (upphandling, störningar, belysning, hyreskontrakt, underhåll av fastigheter, skadeståndsanspråk)

Övrigt

Bilagor