



Handläggare
Lena Lien
08-508 269 20
lena.lien@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-01-31

Verksamhetsberättelse för 2016 för fastighetsnämnden.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2016.
2. Fastighetsnämnden överlämnar till kommunstyrelsen att besluta om fastighetsnämndens avkastningskrav justeras ner med 33,7 mnkr till 219,6 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

David Lundqvist
Avdelningschef

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor	4
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	4
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	5
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	5
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	6
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	7
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	8
2. Ett klimatsmart Stockholm	8
2.1 Energianvändningen är hållbar	8
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	11
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	11
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	12
2.5 Stockholms miljö är giftfri	13
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund	14
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	16
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	16
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	16
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	19
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet	20
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	20
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	25
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	26
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	27
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	31

4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	32
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld	32
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla	32
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande	34
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning	35
Uppföljning av ekonomi och särskilda satsningar	36
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget	36
Investeringar	40
Försäljningar av anläggningstillgångar	41
Analys av balansräkning	41
Synpunkter och klagomål	43
Övrigt	43

Bilagor

Bilaga 1 Balansräkning
Bilaga 2 Investeringsutgifter
Bilaga 3 Nyckeltal fastighetsnämnden
Bilaga 4 Nämndens försäljningar, köp och överlåtelser av fastigheter
Bilaga 5 Större investeringsprojekt
Bilaga 6 Uppföljningsrapport Jämställdhets- och mångfaldsplan
Bilaga 6a Lönekartläggning fastighetskontoret
Bilaga 7 Personalbokslut
Bilaga 8 Uppföljningsrapport internkontroll
Bilaga 8a Sammanställning uppföljning internkontroll

Sammanfattande analys

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

Fastighetskontoret har under året arbetat aktivt tillsammans med andra förvaltningar för att bidra till att minska skillnader i ekonomiska och sociala förutsättningar liksom hälsa och sysselsättning mellan olika delar av staden. Genom att erbjuda levande, trygga och tillgängliga platser där människor kan mötas har kontoret utifrån sitt uppdrag sökt skapa en ökad gemenskap och tillhörighet i stadens alla delar. Kontoret har under året testat ett nytt koncept avseende parklek som nu projekteras. Kontoret har också påbörjat ett arbete med att genomföra barnkonsekvensanalyser i syfte att säkerställa ett Stockholm som håller samman för de minsta.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor



Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret har under året fortsatt satsat på bland annat nya och upprustade idrotts- och simhallar, förskolor och bollplaner över hela staden. Exempel på projekt som kontoret har arbetat med under 2016 är ett flertal konstgräsplaner, planering för Järva Friluftsbad och enprocentregeln för offentlig konst som resulterat i en lekskulptur på Flatenbadet.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla



Uppfylls helt

Analys

För att förebygga social utsatthet och skapa jämlika livschanser för alla, stöttar kontoret stadens verksamheter med ändamålsenliga lokaler. Kontoret ska snabbt kunna ställa om tomma lokaler för att bereda tillfälliga boenden för nyanlända och utsatta EU-medborgare. Kontoret har under året inventerat lokalbeståndet och två boenden för nyanlända har färdigställts under året och hyresgäster har flyttat in.

Kontoret har, liksom övriga bygg- och fastighetsbranschen, ett stort ansvar när det gäller att ta hand om och välkomna personer som idag står utanför arbetsmarknaden. Kontorets arbete sker bland annat genom samarbete med Jobbtorg och genom att erbjuda praktikplatser. Se även mål 3.3 *Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva* och 3.4 *I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet*.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

 Uppfylls helt

Analys

I syfte att öka den sociala hållbarheten har kontoret under året fört en dialog med stadens samtliga stadsdelar för att utveckla och skapa nya platser för bland annat kultur, idrott och rekreation. Dessa synpunkter kommer att beaktas i kontorets framtida investeringar runt om i staden. Under perioden har kontoret fortsatt att utreda stadens framtida konstnärsateljéer med inriktningen att sprida utbudet av ateljéer till stadsdelar som är underrepresenterade. Fastighetsnämnden och kulturnämnden har under året antagit en ateljéstrategi som kontoret kommer arbeta efter 2017.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk och sårbarhetsanalys (RSA)	100 %			100 %	100 %	100 %	2016

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har inom ramen för sitt uppdrag haft ett nära samarbete med stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret i syfte att möjliggöra ett högt bostadsbyggande inom Slakthusområdet. Kontoret har under året sett över sitt bestånd i syfte att identifiera fastigheter som skulle kunna lämpa sig för bostadsexploatering. Det här är ett långsiktigt arbete som fortsätter under 2017.

Två boenden för nyanlända har färdigställts under året och hyresgäster har flyttat in.

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Fastighetsnämnden ska aktivt bidra och samverka i stadens arbete med att tillskapa fler boenden för prioriterade grupper, såsom nyanlända invandrare, ensamkommande flyktingbarn med flera.	2016-01-01	2016-12-31	
	Fastighetsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsdelsnämnderna samt exploateringsnämnden ska i samråd med varandra säkerställa att prövning sker om att större bostadsexploateringsprojekt kan innehålla en andel om minst fem procent lägenheter för särskilt boende med prioriterad inriktning på boenden för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning	2016-01-01	2016-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

 Uppfylls helt

Analys

I samarbete med andra förvaltningar i staden ska kontoret tillgodose behovet av ändamålsenliga lokaler för idrotts- och fritidsaktiviteter. Stadsdelsförvaltningarna, kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen ansvarar för den geografiska fördelningen över staden. Kontorets roll är att anpassa och utforma lokalen efter verksamhetens behov och utifrån ett totalekonomiskt perspektiv för staden som helhet.

Nämndmål:

Långsiktiga mervärden i fastigheterna genom aktiv fastighetsförvaltning och medverkan i stadsutvecklingen

 Uppfylls helt

Analys

I kontorets fastighetsbestånd finns en hel del historiska och äldre byggnader, inte minst kulturbyggnader som gamla gårdar, sommarvillor och industribyggnader. De behöver anpassas till dagens behov. I vissa fall innebär det att byggnader rivs för att bereda plats för bostäder, i andra fall att de förändras för att få nya användningsområden.

Under året har kontoret analyserat samtliga fastigheters ekonomiska status bland annat för att identifiera de med störst utvecklingspotential. Fastighetsutvecklingsplaner har utarbetats för fem fastigheter, Beridarebanan 10 (Hötorghallen och Filmstaden), Eriksdalsbadet 1, Vasastaden 1:64 (byggnader vid Pachens Malmgård) och Årsta 1:1 (Midsommarkransens f d skola).

Avyttringar planeras löpande för fastigheter som inte är av strategisk vikt för fastighetsnämndens uppdrag. Prioritetsordningen

följer en strategi där faktorer som förvaltningsresultat, förväntad köpeskilling och politiska prioriteringar avseende vad som är mest fördelaktigt för Stockholms stad som helhet vägs in.

Kontoret har under året utvecklat processen för förvärv av bostadsrätter som ska användas till förskolor eller LSS-boenden bland annat för att tydliggöra ansvarsfördelningen mellan fastighetskontoret och stadsdelsförvaltningarna.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel uppföljda effektmål i genomförda projekt	100 %				100 %		2016
	Analys Uppföljningen av effektmålen sker när projekt som påbörjats under året är klara och har varit i drift en tid. Därför går det inte att genomföra dessa år ett.							
	Antal påbörjade fastighetsbildningar	10 st				10 st		2016

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓	Analysa vilka fastigheter som har störst utvecklingspotential för att därefter ta fram fastighetsutvecklingsplaner för dessa.	2016-01-01	2016-12-31	
✓	Ta fram en strategi för transaktioner och värdeöverföring av objekt som slutat vara en del av nämndens uppdrag	2016-01-01	2016-12-31	
✓	Utveckla processen för förvärv av bostadsrätter för förskolor och LSS-boenden	2016-01-01	2016-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under året tillsammans med stadsdelsförvaltningarna arbetat med att utveckla platser för bland annat kultur, idrott och rekreation i syfte att öka den sociala hållbarheten och ge plats för människor att mötas, uppleva och själva gestalta sina liv.

Kontoret har även arbetat med att ta fram ett förslag till hyressättningsmodell för kulturlokaler och har dessutom påbörjat arbetet med att ta fram förslag på 200-300 nya konstnärsateljéer - ett arbete som kommer att löpa fram till 2020.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

● Uppfylls helt

Analys

Kontorets ansvarar för att i samarbete med berörda förvaltningar anpassa lokaler för alla människor. Det ska vara lokaler som besökare kan känna sig trygga i.

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

Stockholm ska minska sina utsläpp av växthusgaser. Energi-, transport och stadsplanering ska stödja en hållbar utveckling. För kontoret innebär detta att klimatpåverkande utsläpp från byggnader och transporter ska minska. Energin som används ska i allt högre grad vara förnybar. Den miljömässiga påverkan av kontorets fastighetsförvaltning ska minimeras. Material som används vid ny- och ombyggnader och vid drift ska i möjligaste mån vara återvinningsbar. Under året arbetade kontoret bland annat med att utveckla kontorets arbete med ekosystemtjänster, driftoptimering, förnybar energi, gröna hyresavtal, miljöcertifiering och Stockholms stads forum för hållbara fastigheter som verktyg för att, i samverkan med andra aktörer i Stockholm, stödja en hållbar utveckling.

Kontoret har under 2016 tagit fram en miljöhandlingsplan som specificerar aktiviteter, indikatorer och ansvar hos kontorets olika avdelningar för att implementera och arbeta mot målen som definierats i stadens Miljöprogram 2016-2019. Som ett resultat av detta påbörjades arbetet med att ta fram miljöplaner för respektive typ av verksamhet inom kontoret för att stötta ett strukturerat arbetssätt med hållbarhetsfrågor. Kontoret har även tagit fram en plan för kompetensökning inom hållbarhet och utförande enligt planen har påbörjats. Kontoret har även påbörjat ett strategiskt utvecklingsarbete inom områdena Klimatanpassning, Ekosystemtjänster och Livscykelperspektiv i enlighet med tidigare beslutad flerårsstrategi.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Energianvändningen är hållbar

● Uppfylls helt

Analys

I den dagliga driften har det pågått ett kontinuerligt arbete med att effektivisera energianvändningen i byggnader. När det gäller driftoptimeringar inriktas kontorets åtgärder på att återvinna och

återanvända värme för att på så sätt minska inköp av energi. Sådana projekt har pågått i Kulturhuset, Stadshuset och Tekniska nämndhuset. Drifttider för försörjningssystem för värme och ventilation har behovsanalyserats bland annat i Farsta sim- och idrottshall och anpassats till verksamhetens behov. Den använda energin ska vara förnybar i allt högre utsträckning. Med förnybar menas energi som producerat av sol, vind, vatten eller återanvänd värme.

Under slutet av året har kontoret varit delaktigt i ett externt projekt för att utveckla verktyg för Livscykelanalys (LCA-analys) för projektering och byggnation. Se även mål 2.4 *Stockholms kretslopp är resurseffektiva*.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Köpt energi (GWh)	106 GWh				105 GWh	1 880 GWh	2016
  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	138 MWh				54 MWh	1 575 MWh	2016

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 	Fastighetsnämnden ska i samverkan med kommunstyrelsen och övriga berörda nämnder och bolag utreda hur metoder för livscykelanalys kan bidra till hållbar utveckling och utifrån denna utredning pröva en beräkningsmodell för livscykelanalyser	2016-01-01	2016-12-31	

Nämndmål:

Klimatsmarta fastigheter för långsiktigt minskad miljöpåverkan

 Uppfylls delvis

Analys

Kontorets arbete med en långsiktigt minskad miljöpåverkan har under året bedrivits på flera sätt, vilket framgår av den miljöhandlingsplan kontoret tagit fram utifrån stadens miljöprogram. Syftet med miljöhandlingsplanen är att säkerställa implementering av stadens Miljöprogram 2016-2019 i fastighetskontorets verksamhetsplaneringar för åren 2016-2019. Den har fungerat som underlag i arbetet med verksamhetsplanen för 2017.

Kontoret har fortsatt att prioritera att sänka byggnadernas energibehov. Energianvändningen minskas genom att, utifrån kartläggning och miljöcertifiering, genomföra investerings- eller reinvesteringsprojekt samt genom att optimera byggnadernas drift.

Livscykelkostnadskalkyler (LCC-kalkyler) är ett verktyg för detta och en gemensam metod har arbetats fram.

Kontoret fortsätter att miljöcertifiera ny- och ombyggnation samt befintliga fastigheter. Kontoret studerade under året även verktyget Citylab för möjligheten att vidareutveckla arbetet med hållbar stadsutveckling. Manualen för Citylab jämfördes med planer för ett pågående projekt för att analysera vilka delar som kan utvecklas för att uppnå kriterierna i Citylab.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel nyproducerade byggnader där energianvändningen är max 55 kWh/m2/år	3				0		2016
	Andel större ombyggnader där den köpta energin minskar med 30 %	0				0		2016
Analys Inga större ombyggnadsprojekt (över 10 mnkr) har under året slutförts, varför analys ej kan göras								
	LCC-kalkyler i projekt över 10 mnkr	0 %			3 %	100 %		2016
Analys Det finns en metodik framtagna som dock inte ännu inte används i de projekt som pågått under året.								
	Miljöcertifiering vid om- och nybyggnader	0 %			100 %	100 %		2016
Analys Det pågår en i efterhand utförd miljöcertifiering av två enkla idrottshallar som slutfördes under året där miljöcertifiering inte ingick i beslutet.								

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Stockholms stads forum för hållbara fastigheter som verktyg för samverkan internt och externt	2016-05-20	2017-12-31	
Analys Samverkan inom Forum för hållbara fastigheter har vidareutvecklats under 2016 i enlighet med en handlingsplan och aktivitetsplan som togs fram i början av året. Fler medlemmar har tillkommit.				
	Ta fram handlingsplan utifrån stadens miljöprogram 2016-2019	2016-01-01	2016-12-31	
	Utreda förutsättningarna för miljöklassning av områden.	2016-01-01	2016-12-31	
	Utveckla uppföljningsverktyg för energiuppföljning	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Detta uppdrag ingår i den digitala förnyelsen som pågår på kontoret. Kravspecifikationen är färdig och det återstår att upphandla verktyget.				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

 Uppfylls helt

Analys

Som förvaltare av publika lokaler ska kontoret underlätta för ett hållbart resande till fastigheterna. Det ska vara enkelt att ta sig med kollektivtrafik till publika lokaler och det ska finnas information om hur man som gående tar sig den sista biten fram till entrén. Kontoret ska även skapa möjligheter att parkera sin cykel på ett säkrare sätt. Vid de nybyggda idrottshallarna som uppförts under året finns det cykelparkering där man kan låsa fast cykelramen i en stolpe.

I garagen i Tekniska nämndhuset har laddstolpar för eldrivna fordon installerats.

Kontorets egna transporter i det dagliga drift- och skötselarbetet sker med gas- och eldrivna fordon. Personaltransporter i innerstan har skett med kollektivtrafik, cykel- eller gångtransport. För personaltransporter utanför tullarna finns tillgång till en bilpool med miljöfordon. Nämnden har under året beslutat om en resepolicy.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elbilar	21,4 %			18,8 %	19 %	14 %	VB 2016

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Inventera behov av och möjligheter att installera laddstolpar för elfordon vid vissa av kontorets fastigheter	2016-05-20	2016-12-31	
	Inventera möjliga platser för etablering av cykelparkeringar	2016-05-20	2016-12-31	
	Ta fram riktlinjer för hållbara transporter i tjänsten	2016-05-20	2016-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

 Uppfylls helt

Analys

Stadens naturreservat utanför kommungränsen förvaltas av kontoret. I samarbete med andra kommuner och länsstyrelsen sker löpande skötselåtgärder på skogsmark, kulturmark och öppenmark. Ambitionen har varit att skapa ett rikare växt- och djurliv inom reservaten som alla besökare och nyttjare kan ta del av. Vissa

grönytor är så kallade aktivitetsytor och de har klippts regelbundet för just detta ändamål. För att öka tillgänglighet och upplevelsemöjlighet i fler områden i Nackareservatet, har ett program för kulturmiljöer och förslag till nytt friluftsprogram arbetats fram under året. Målet är att tydligare öppna upp stigar till olika natur- och kulturmiljöer i reservaten. Planen innehåller både arbetssätt gentemot olika intressenter och operativa förslag om åtgärder i och kring naturreservatet.

Under året har kontoret tagit fram underlag för att utveckla en strategisk plan för utveckling av biodiversitet och ekosystemtjänster som del av underhållsplaneringen för fastigheter. Underlaget kommer stötta prioritering av åtgärder på utvalda fastigheter.

Under året har avfallfrågorna implementerats i kontorets projektmodell och rutiner har tagits fram och lagts i kontorets ledningssystem tillsammans med förtydligande genom projektspecifik miljöplan.

Kontoret har fortsatt arbetet med att skriva gröna avtal med kunder som finns i miljöklassade byggnader. Målet med avtalen är att skötsel, drift och verksamhet ska minska miljöbelastningen. Under 2016 har 36 gröna avtal ingåtts. I höstens kundundersökning visade det sig att flera hyresgäster är intresserade av miljöfrågor och hur de ska kunna bidra till förbättrad miljöprofil. De gröna hyresavtalen innehåller överenskommelser mellan hyresvärd och kund hur olika miljöfrågor ska drivas av de olika parterna.

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Beakta avfallsfrågor genom hela projekterings- och byggprocessen vid ny- och ombyggnader	2016-05-20	2016-12-31	
	Förstärka och möjliggöra grönstrukturer och ekosystemtjänster i urban miljö och i naturområden	2016-05-20	2017-03-31	
Analys Strategisk plan för utveckling av grönstrukturer ännu inte framtagen då denna bör baseras på aktuella underhållsplaner för 2017.				
	Implementera gröna hyresavtal	2016-05-20	2016-12-31	
Analys Under året har 36 gröna hyresavtal tecknats men arbetet är långsiktigt och fortsätter under 2017.				
	Ta fram en plan för att tillgängliggöra Nackareservatet i Nacka	2016-05-20	2016-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under året inkluderat krav och mål avseende resurseffektivitet i en framarbetad miljöplan. Kontoret har också

[illegible]

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

■ Uppfylls inte

Analys

Kontorets driftorganisation har löpande genomfört rondering i fastigheternas teknikutrymmen för att säkerställa kontinuerlig drift av värme-, kyla- och ventilationssystem. Det utgör grunden för att upprätthålla en god inomhusmiljö. Vissa byggnader är omgivna av en tuff utomhusmiljö som kan påverka inomhusmiljön. Det kan vara luftföroreningar och buller från trafik. Kontoret har också fört en aktiv dialog med kunderna för att hitta möjligheter för att förbättra inomhusmiljön.

Under året har kontoret arbetat med att få en översikt av de radonhalter som kan förekomma i byggnader som förvaltas. Underlaget från tidigare år har inte varit fullständigt varför kontoret i nuläget inte vet vilka radonhalter som finns i alla byggnader. Med hjälp av mätidosor för radon görs ytterligare 500 mätningar under den så kallade eldningsperioden.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
■	Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	15,76 %				13,44 %	3,1 %	2016
■	Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft	0 %				100 %	70 %	2016
Analys För närvarande kan kontoret inte redovisa en siffra här eftersom det inte finns underlag som bekräftar till 100 % om radonhalten överstiger eller understiger rekommenderad nivå.								
■	Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekterade enligt ByggaF eller motsvarande	100 %				100 %	85 %	2016

Nämndmål:

Klimatsmarta fastigheter för långsiktigt minskad miljöpåverkan

◆ Uppfylls delvis

Analys

Kontorets arbete med en långsiktigt minskad miljöpåverkan har under året bedrivits på flera sätt, vilket framgår av den miljöhandlingsplan kontoret tagit fram utifrån stadens miljöprogram. Syftet med miljöhandlingsplanen är att säkerställa implementering av stadens Miljöprogram 2016-2019 i fastighetskontorets verksamhetsplaneringar för åren 2016-2019. Den har fungerat som underlag i arbetet med verksamhetsplanen för 2017.

Kontoret har fortsatt att prioritera att sänka byggnadernas energibehov. Energianvändningen minskas genom att, utifrån kartläggning och miljöcertifiering, genomföra investerings- eller reinvesteringsprojekt samt genom att optimera byggnadernas drift. Livscykelkostnadskalkyler (LCC-kalkyler) är ett verktyg för detta och en gemensam metod har arbetats fram.

Kontoret fortsätter att miljöcertifiera ny- och ombyggnation samt befintliga fastigheter. Kontoret studerade under året även verktyget Citylab för möjligheten att vidareutveckla arbetet med hållbar stadsutveckling. Manualen för Citylab jämfördes med planer för ett pågående projekt för att analysera vilka delar som kan utvecklas för att uppnå kriterierna i Citylab.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 LCC-kalkyler i projekt över 10 mnkr	0 %				100 %		2016
Analys Det finns en metodik framtagen som dock inte ännu inte används i de projekt som pågått under året.							
 Miljöcertifiering vid om- och nybyggnader	0 %				100 %		2016
Analys Det pågår en i efterhand utförd miljöcertifiering av två enkla idrottshallar som slutfördes under året där miljöcertifiering inte ingick i beslutet.							

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Ta fram handlingsplan utifrån stadens miljöprogram 2016-2019	2016-01-01	2016-12-31	
	Utreda förutsättningarna för miljöklassning av områden	2016-01-01	2016-12-31	
	Utveckla uppföljningsverktyg för energiuppföljning	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Detta uppdrag ingår i den digitala förnyelsen som pågår på kontoret. Kravspecifikationen är färdig och det återstår att upphandla verktyget.				

KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Fastighetskontoret har bidragit till att uppnå kommunfullmäktiges inriktningsmål genom att bland annat arbeta för en långsiktig tryggad totalekonomi. Kontoret har t.ex. inventerat samtliga 3 800 hyresavtal, uppdaterat modellen för hyresberäkningar, tagit fram ett förslag på strategi som riktar in sig på förenklade tydligare upphandlingsdokument och bättre kommunikation och tagit fram en modell för prioriteringsordning för underhållsplanen. Kontoret har också bedrivit ett aktivt arbete med att ta fram fastighetsanalyser för respektive fastighet med syfte att få en bild av fastighetens förmåga att leverera avkastning långsiktigt. Verktuget Antura, ett kvalitetssäkringssystem för projekthantering, har installerats under året och pilottester inför breddinförande på kontoret har påbörjats. Arbete med nytt IT-stöd för fastighetsförvaltning har fortsatt.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

 Uppfylls helt

Analys

En fortsatt satsning på högskolor och universitet är av avgörande betydelse för Stockholms fortsatta utveckling. Mot denna bakgrund har kontoret samarbetat, tillsammans med de övriga tekniska förvaltningarna, med kungliga tekniska högskolan (KTH) för att attrahera nya medarbetare.

Kontoret har haft samarbete med KTH där det finns en avsiktsförklaring om samarbete avseende vattenrening i badhusen. Kontoret har även varit involverat i ett projekt med IVL/KTH kring livscykelanalysutveckling (LCA-utveckling).

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

 Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret har under året arbetat med utvecklingen av Stockholms nya livsmedelscentrum i Larsboda, Farsta, för att möjliggöra en ny företagsetablering i moderna lokaler.

Nämndmål:

En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets målsättning är att vara en aktiv fastighetsförvaltare som har en stark kundrelation. Årets kundundersökning visade att kontoret har kommit närmare målet. NKI (Nöjd kund index) har ökat från 56 till 63 vilket är glädjande. Exempelvis kan kontoret se i kundundersökningen att samarbetet med idrottsförvaltningen har utvecklats med både fler vardagsrutiner och fler kontakter mellan parterna. Kundundersökningen ger många svar på vad kunderna saknar i relationer med kontoret och vilka önskemål som finns för framtiden. Kontoret har förbättrat sina kundrelationer samtidigt som ytterligare förbättring kan ske, så som information och regelbunden kommunikation med kunderna. Resultatet från kundundersökningen bearbetas för närvarande och varje relation kommer att vidareutvecklas utifrån kundens framförda önskemål.

Handlingsplaner för detta arbete har tagits fram under hösten.

Kontoret har även genomfört några riktade mätningar under året. Dels har kontoret genomfört en undersökning över hur lokalservicen fungerar i Tekniska nämndhuset och vilka tjänster kunderna efterfrågar, dels har kontoret genomfört särskilda mätningar som belyser hur uthyrning av torgplatser fungerar för berörda intressenter och hur bostadshyresgäster uppfattar kontoret som hyresvärd.

Mätningar har även skickats ut till 10 kunder, för vilka byggåtgärder genomförts under året. Metoden är dock trubbig och synliggör inte utvecklingsbehoven från kund. Kontoret arbetar på att utveckla modellen.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel kunder som instämmer i påståendet "Fastighetskontoret har förmåga att kommunicera och skapa samarbete"	68 %			4 %	40 %		2016
	Andel uppföljande kundmätningar i projekt där byggåtgärder genomförts i lokaler disponerade av hyresgäst	100 %			15 %	100 %		2016
	Antal uppföljande mikromätningar av vår service och leverans	3 st			2 st	2 st		2016
	NKI	63				59		2016
	NKI idrottsfastigheter	55				40		2016

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Ta fram gemensamma program för förskolor, LSS-boenden och andra lokaler där vi har ett större antal av liknande karaktär för att få rätt produkt till rätt pris och utförande.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Program för förskolor är färdigställt och används nu i verksamheten. En första version av program för LSS-boenden är klar och har skickats ut på remiss.				

[illegible]

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓	Genomgång av lokalens användning i hyresavtal	2016-01-01	2016-12-31	
⏸	Ta fram en modell som beskriver samhällsnyttan i investeringsprojekt	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbetet har varit beroende av de regler som stadsledningskontorets sociala investeringsfond bygger på. Dessa har nu kommit men ger ingen vägledning för förvaltningarnas arbete. Aktiviteten är inte uppfylld.				
✓	Ta fram förslag till hyressättningsmodeller	2016-01-01	2016-12-31	
✓	Ta fram strategi och modell för att öka andelen entreprenörer och leverantörer som kan rekommendera fastighetskontoret till andra	2016-01-01	2016-12-31	Avvikelse

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

● Uppfylls helt

Analys

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidare tjänster är alltid första valet. Samarbete med Jobbtorg med syfte att matcha praktikplatser med aspiranter fortgår och kontoret har under året tagit emot två aspiranter. Kontoret har under året tagit emot åtta sommarjobbade ungdomar med placering på driftenheten och lokalservice.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
●	Antal aspiranter som fått kommunala visstidsanställningar	0 st	0 st	0 st		0 st	750	VB 2016
●	Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	2 st	1 st	1 st	0 st	1 st	500 st	VB 2016
●	Antal tillhandahållna platser för feriejobb	8				8 st	10 000 st	2016
●	Antal tillhandahållna platser för kommunala visstidsanställningar	0				0 st	800 st	VB 2016
●	Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	8 st			6 st	8 st	8000 st	2016

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Arbetsmarknadsnämnden ska i samråd med stadens nämnder och bolag utveckla ett utbud av platser för kommunala visstidsanställningar som motsvarar behoven hos aspiranterna. Stadens nämnder och bolag ska medverka i arbetet med att bereda platser för visstidsanställda.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Kontoret samarbetar med arbetsmarknadsnämnden i dessa frågor.				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har erbjudit ungdomar och studerande praktikplatser och sommarjobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser. Under 2016 inleddes ett samarbete med Jobbtorg som ledde till att kontoret under året tagit emot två aspiranter.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

 Uppfylls inte

Analys

Kontoret har tillsammans med exploateringskontoret tagit fram ett nytt förslag till arrendavgifter. Det kommer att vara underlag för framtida arrendavtal.

Under året har arbete pågått med att ta fram ett förslag på beräkningsmodeller för att hitta en långsiktigt hållbar hyresnivå avseende lokaler för olika kulturverksamheter. Syftet är att hitta en transparent långsiktig modell som säkrar fastigheternas utveckling. Även hyresmodellen gentemot idrottsnämnden har setts över med syfte att dessa lokaler ska bära sina faktiska kostnader fullt ut. Tillsammans med idrottsnämnden har också en överenskommelse gjorts för hur den löpande faktureringen under året ska gå till, resultatet blir minskad administrativ hantering.

Under året har kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen tagit fram ett nytt gränssnitt mellan nämnderna som ska tydliggöra och förenkla respektive nämnds uppdrag. Under hösten har arbetet pågått med att utreda konsekvenserna av det nya gränssnittet som i huvudsak innebär att fastighetsnämnden får ett större ansvar för det inre underhållet i idrottsfastigheterna. På så sätt blir kontoret

idrottsförvaltningens enda samarbetspartner i fastighetsfrågor. Det nya gränssnittet kommer gälla från den 1 januari 2017.

En modell för prioriteringsordning för underhållsplaneringen för samtliga fastigheter är framtagen. Modellen är i bruk nu för vidare användning kommande år.

Förvaltningsplaner för de olika kategorierna innehåller analyser och eventuella utvecklingsplaner för fastigheterna. Avkastningens nivå bestäms efter kategori, så att rätt hyressättningsmodell kan användas. Några av kategorierna har inte behandlats då de betraktas som udda eller typ av objekt som ska överföras till en annan förvaltare i staden eller samhället. Det gäller bergrum, garage och lokaler för vård och omsorg.

Efter en utredning och analys av uppdraget att utveckla en funktion för hantering av den operativa lokalförsörjningen i staden och agera stöd samt huvudsaklig kontaktyta gällande inhyrning av administrativa lokaler för stadens verksamheter, har kontoret fattat följande beslut. För att hantera de cirka 150 hyresavtal som nästan 30 olika kunder (förvaltningar) har med olika fastighetsvärdar kommer en funktion tillsättas, en hyresförhandlare. Denna person kommer att förvalta, bevaka, förhandla dessa avtal, i samarbete med aktuell förvaltning och representera staden som hyresavtalsförhandlare gentemot olika fastighetsägare.

Digital förnyelse

- Under andra kvartalet installerade kontoret verktyget Antura, ett kvalitetssäkringssystem för projekthantering, och pilottester inför breddinförande på kontoret påbörjades under tredje kvartalet. Integrationer har upprättats för single sign-on i stadens miljö och mot Agresso för ekonomisk uppföljning i projekt. Dessa testas också i pilotprojekten.
- Kontoret har tagit fram förfrågningsunderlag inför kommande upphandling 2017 av nya IT-stöd för fastighetsförvaltning, informationsmodell, processkartläggning och funktionella- samt icke-funktionella krav. I nya IT-stöd för fastighetsförvaltning ingår även energiuppföljningssystem som tidigare drevs som ett separat projekt.
- Kontoret har under året infört temporärt IT-stöd för planering och uppföljning av myndighetsbesiktningar.
- Mobilt gränssnitt för kontorets beställningssystem har levererats. Driftsättning sker under januari 2017.
- Kontoret är pilotförvaltning för projektet eDok och har under året bidragit med två resurser i det stadsövergripande projektet för att testa standardkonfigurationen av systemet. Intern projektledare på kontoret har förberett pilotprojektet som startar under första kvartalet 2017.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	 Fastighetsnämndens budgetföljksamhet efter resultatöverföringar	67,98 %			108,79 %	100 %	100 %	VB 2016
Analys Se avsnittet Uppföljning av ekonomi och särskilda satsningar.								
	 Fastighetsnämndens budgetföljksamhet före resultatöverföringar	67,9 %			108,8 %	100 %	100 %	VB 2016
Analys Se avsnittet Uppföljning av ekonomi och särskilda satsningar.								
	 Nämndens prognossäkerhet T2	-23 %			0 %	+/- 1 %	+/- 1 %	2016
Analys Se avsnittet Uppföljning av ekonomi och särskilda satsningar.								

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	 Exploateringsnämnden ska tillsammans med fastighetsnämnden tydliggöra riktlinjerna för stadens arrenden.	2016-01-01	2016-12-31	
	 Fastighetsnämnden och idrottsnämnden ska i samråd med kommunstyrelsen utreda gränssnitt i syfte att tydliggöra och förenkla respektive nämnds arbete.	2016-01-01	2016-12-31	
	 Fastighetsnämnden och kulturnämnden ska tillsammans utarbeta en modell för hyressättning av stadens kulturlokaler som ska vara långsiktigt kostnadstäckande samtidigt som den skapar trygghet och långsiktighet för hyresgästerna som bidrar till att Stockholm har ett rikt kulturliv.	2016-01-01	2016-12-31	
	 Fastighetsnämnden ska bistå kommunstyrelsen att utreda en modell med ett schablonbaserat hyressättningssystem som utgår från ett driftskostnadsperspektiv för lokaler och anläggningar som hyrs av idrottsnämnden	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Detta arbete har i viss mån startat efter det att samordningsuppdraget mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen avslutades. En PM har tagits fram av stadsledningskontoret som kan bilda underlag för vidare arbete. Längre än så har inte arbetet kommit.				
	 Fastighetsnämnden ska i samband med verksamhetsplan tydligt redovisa hur nämnden tillämpar stadens investeringsstrategi utifrån perspektivet att minska utgifter och framtida driftskostnader i investeringsprojekt.	2016-01-01	2016-12-31	
	 Fastighetsnämnden ska komplettera sin underhållsplan med åtgärder och prioriteringsordning som rymmer inom befintlig budget respektive ökad budget.	2016-01-01	2016-12-31	
	 Fastighetsnämnden ska stärka sin analys och framförhållning per kategori i enlighet med avkastningsberäkningsmodellen och tydliggöra hur fastighetsutveckling styr mot nämndens långsiktiga förvaltningsplan per fastighetskategori.	2016-01-01	2016-12-31	
	 Fastighetsnämnden ska svara för stadens hyresförhandlingar för andrahandsuthyrning av bostäder där det idag saknas förhandlingsordning.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Arbetet är omfattande i det perspektivet att många frågor uppstår under arbetets gång. Vissa mål är uppnådda, andra tar tid att genomlysas och arbetet fortsätter under 2017 tillsammans med hyresgästföreningen.				

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 	Fastighetsnämnden ska utveckla en funktion för hantering av, i huvudsak, den operativa lokalförsörjningen i staden och agera stöd samt huvudsaklig kontaktyta gällande inhyrning av administrativa lokaler för stadens verksamheter.	2016-01-01	2016-12-31	
 	Kommunstyrelsen ska i samarbete med exploateringsnämnden, S:t Erik Markutveckling AB och fastighetsnämnden utreda gränssnitt och organisation för strategiska markutvecklingsfrågor.	2016-01-01	2016-12-31	

Nämndmål:**Långsiktigt tryggad totalekonomi**

Uppfylls inte

Analys

Under hösten har kontoret bedrivit ett aktivt arbete med att ta fram fastighetsanalyser för respektive fastighet med syfte att få en bild av fastighetens förmåga att leverera avkastning långsiktigt. Dessa analyser kommer att fortsätta att utvecklas under 2017.

Kontoret förvaltar objekt som är indelade i 23 kategorier. Somliga av kategorierna har väldigt få objekt varför det är svårt att se det som en homogen kategori. Det gäller kategori hotell, kategori restaurang som kan vara allt från föreningsdrivet sommarcafé till året-runt restaurang och kategori butik som ingår i förvaltningen av saluhallar. Här bör objekten betraktas som unika. Andra kategorier är sådana som i ett framtida perspektiv ska överföras till en annan part i staden eller andra aktörer. Det gäller bergsrum, garage och vård- och omsorgslokaler. Övriga 17 kategorier har förvaltningsplaner.

Fastighetskategorierna kommer att bli något färre för att få en mer rationell hantering. Kategoriseringen kommer fortfarande att bygga på vilken typ av verksamhet som bedrivs i lokalen eller hur hyresobjektet används. Arbetet är inte helt klart utan kommer att fortsätta under 2017.

Kontoret har under året arbetat fram en upphandlingsstrategi för entreprenad. Under 2017 kommer specifik upphandlingsstrategi för konsulter att tas fram. Samtliga strategier baserar sig på övergripande riktlinjer och intentioner från fastighetskontoret och Stockholms stad.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel fastighetskategorier med tillhörande förvaltningsplan	100 %			5 %	100 %		2016
	Antal internrevisioner av ingångna leverantörsavtal med tillhörande åtgärdsplan	3 st			5 st	5 st		2016
Analys 3 st internrevisioner är genomförda under 2016. Kontoret har arbetat vidare med föreslagna förbättringsåtgärder från tidigare internrevisioner.								
	Felavhjälpande underhåll ska minska från 2014 års utfall	-5,9 %			-5 %	-5 %		2016

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Se över antalet fastighetskategorier ur alla perspektiv för utveckling och implementering av avkastningsberäkningsmodellen.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Fastighetskategorierna kommer att bli något färre för att få en mer rationell hantering. Kategoriseringen kommer fortfarande att bygga på vilken typ av verksamhet som bedrivs i lokalen eller hur hyresobjektet används. Arbetet är inte helt klart utan kommer att fortsätta under 2017.				
	Ta fram en upphandlingsstrategi	2016-01-01	2016-12-31	
	Utveckla kostnadsuppföljning som underlag för en framtida nyckeltalsplan	2016-01-01	2016-12-31	
Analys I arbetet med digital förnyelse för kontoret är nyckeltalsplan en viktig komponent. Innan det arbetet är avslutat har kontoret begränsade möjligheter att ta fram relevanta nyckeltal med säkerställd kvalitet.				

Nämndmål:

Säkra lönsamhetspotentialen i projekt och framtida förvaltning

 Uppfylls delvis

Analys

Kontoret har tagit fram anvisningar för ekonomiska beräkningar och redovisningar. Dessa är implementerade i kontorets projektmodell. Säkerställande av underlag kommer att fortgå under år 2017. Vid beredning inför nämndbeslut för byggprojekt ska alltid en driftkostnadsanalys göras. Kontoret har tagit fram en modell för driftkostnadsanalys som har använts i projekt.

Om slutkostnaden i ett investeringsprojekt avviker mer än 15 % ska kontoret göra en uppföljning och analysera planeringsunderlag, kalkyler och beställningar.

Kontoret har under året genomfört ett pilotprojekt för verktyget

Antura för kvalitetssäkring av projekthanteringen. Implementering av verktyget kommer att ske 2017.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel genomförandebeslut med tillhörande driftkonsekvensanalys	100 %				100 %		2016
Analys Analys av driftkostnader görs alltid i samband med TJUT							
 Andel genomförda analyser av projekt där utfallet avviker mer än 15 % gentemot genomförandebeslut	100 %				100 %		2016
Analys Analyser ej på enhetligt sätt, dock sker alltid analys som rapporteras i månadsrapport alt styrgrupp eller TJUT.							
 Andel slutförda projekt där utfallet avviker mindre än 15 % gentemot genomförandebeslut	100 %				100 %		2016
Analys Beräknas på projekt över 10 mnkr (de som gått till nämnd)							

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Implementera ett projektstödsverktyg	2016-01-01	2016-12-31	Avvikelse
Analys Under året har Anturapilot startat och kommer att pågå över årsskiftet. Förskjutning i tidplan med ett breddinförande under våren 2017 beror bland annat på utmaningar med integration mot Agresso.				
	Initiera och medverka i arbetet med att samutnyttja lokaler	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Fastighetskontoret utreder möjligheten till samutnyttjande av lokaler ur ett juridiskt perspektiv.				
	Kravställa och upphandla systemstöd för utökad funktionalitet och ersättning av det befintliga fastighetssystemet	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Upphandlingen av nytt IT-stöd för fastighetsförvaltning är försenad och kommer ske under första halvåret 2017.				
	Säkerställa att underlag tillhörande genomförandebeslut är genomarbetat och av god kvalitet	2016-01-01	2016-12-31	
	Ta fram en modell för driftkostnadsanalys	2016-01-01	2016-12-31	
	Ta fram investeringskalkylmodeller enligt självkostnad och kommersiell uthyrning	2016-01-01	2016-12-31	

KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Fastighetskontoret har under året bidragit till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom samarbete och dialog med stadens förvaltningar och bolag kring förvaltning och utveckling av stadens

fastigheter. I kontorets arbete har även Stockholmarnas synpunkter tillvaratagits, bland annat genom medborgardialoger. Resultatet från dessa analyseras – även ur ett könsperspektiv – och återrapporteras till Stockholmarna främst via stadens webbplats.

Medarbetarna är kontorets viktigaste resurs och under året har kontoret utvecklat strategier för att attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare. En bra arbetsmiljö, fri från diskriminering, har hög prioritet och kontorets chefer har utbildats i bland annat organisatorisk och social arbetsmiljö, normkritiskt tänkande och diskrimineringslagstiftningen.

Kontorets upphandlingar ska bidra till en hållbar utveckling av staden och kontoret har bland annat säkrat att alla nya avtal innehåller stadens klausul för att motverka diskriminering och främja lika rättigheter. För att säkerställa en god konkurrens har kontoret arbetat inom flera områden för att ytterligare öka attraktionskraften som beställare.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

● Uppfylls helt

Analys

Huvuddelen av kontorets fastighetsbestånd förvaltas för att tillgodose lokalbehovet för stadens egna verksamheter. Statistik över hur stadens satsningar på att rusta upp och utveckla dessa lokaler fördelas mellan män och kvinnor, mellan pojkar och flickor, tillhandahålls främst av berörda verksamheter. Kontoret har endast begränsad tillgång till sådan statistik.

Kontoret genomför vid behov olika former av undersökningar och medborgardialoger i samarbete med andra förvaltningar. Resultatet från dessa dialoger och undersökningar presenteras alltid, där det är möjligt, med könsuppdelad statistik. Under året har en besöksundersökning i Nackareservatet genomförts. Syftet var att samla in underlag till den långsiktiga utvecklingen av området med friluftsprogram, vårdprogram och fastighetsutvecklingsplaner. Analyser av resultatet pågår – även ur ett könsperspektiv.

Kontoret medverkade, som tidigare år, i Nyckeltalsinstitutets årliga mätning Jämix. Resultaten för 2014 och 2015 har försämrats något jämfört med tidigare år då fastighetskontoret har legat i topp. Detta beror främst på hög andel kvinnliga chefer, att en större andel kvinnor än män valt att avsluta sin anställning på fastighetskontoret och att långtidsfrånvaron ökat under dessa två år, framför allt bland kvinnor. Resultatet för Jämix 2016 levereras under första kvartalet 2017.

Kontoret har nått långt vad gäller andelen kvinnliga chefer jämfört med fastighetsbranschen som helhet, som är starkt mansdominerad när det gäller chefsposter och representation i ledningsgrupper.

Tillsammans med de tekniska förvaltningarna har kontorets chefer erbjudits en halvdagutbildning i ämnet normkritik och i diskrimineringslagstiftningen. Med utgångspunkt från arbetsmiljöföreskriften om organisatorisk och social arbetsmiljö, har kontoret tagit fram mål för arbetsmiljön inför 2017.

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	 Fastighetsnämnden ska mäta och analysera den statistik som relaterar till individer uppdelad efter kön.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Kontoret analyserar tillgänglig statistik.				
	 Fastighetsnämndens verksamhet ska jämställdhetsintegreras i syfte att synliggöra effekten av nämndens beslut och resursfördelning utifrån kön.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Kontoret analyserar tillgänglig statistik.				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

 Uppfylls delvis

Analys

Arbetsmiljö

Kontoret har under året arbetat med att stärka ledarskap, medarbetarskap och kunskap inom arbetsmiljöområdet. Som ett led i att öka kunskapen kring systematiskt arbetsmiljöarbete, har kontorets chefer gått en utbildning i den nya arbetsmiljöföreskriften organisatorisk och social arbetsmiljö. Kontoret har även reviderat stödmaterialet för chefer med syfte att underlätta diskussioner på exempelvis arbetsplatsträffar om hur vi kan förbättra arbetsmiljön. Eftersom det inte genomfördes någon stadsövergripande medarbetarenkät under 2016, beslutade kontoret att istället arbeta med arbetsmiljöfrågorna genom fokusgrupper, där ett slumpvis urval av medarbetare bland annat diskuterat samarbete, arbetsbelastning, stress och ledarskap. Kontoret kommer att arbeta vidare med resultatet från dessa under 2017.

Under året har sjukfrånvaron totalt sett minskat, från 5,2 % i tertialrapport 1 till 3,9 % per november rullande 12 månader. Under denna period har sjukfrånvaron för kvinnor minskat med närmare 3 %. Kontoret har under året intensifierat arbetet med att sänka

sjukfrånvaron. Detta bland annat genom att följa sjukfrånvarons utveckling varje månad samt utvecklingen för avdelningar och enheter. Kontorets chefer får signal när en medarbetare haft hög korttidssjukfrånvaro så att de tidigt kan fånga upp dem och inleda hälsosamtal och eventuell kontakt med företagshälsovård. Ett chefsseminarium hölls i våras på temat stress och hur man som chef ska kunna fånga upp tidiga signaler.

Kontoret har genomfört en djupare analys av sjukfrånvaron och fört diskussioner om hur kontoret kan bli en attraktivare arbetsgivare med ännu lägre sjukfrånvaro där medarbetare trivs, vill stanna och utvecklas.

Kompetensförsörjning

I samband med att kontoret tog fram flerårsbudgeten för 2016-2018 genomfördes en omfattande analys över områden där kontoret behöver utveckla och förstärka kompetensen de närmaste åren. Analysen visade ett behov av att utveckla och förstärka redan befintlig kompetens inom såväl ekonomisk analys, olika fackkompetensområden och projektledning. Detta behov kvarstår för perioden 2017-2019.

Under de närmaste tre åren kommer cirka 10 personer av kontorets cirka 150 tillsvidareanställda medarbetare att uppnå en ålder av 65 år. Hälften av dessa medarbetare arbetar i dag som drifttekniker. Under 2016 har kontoret haft 18 nyrekryteringar, 12 stycken medarbetare har sagt upp sig varav fyra har gått i pension.

Kontoret arbetar aktivt och långsiktigt med att säkerställa en bemanning och kompetens som matchar nuvarande och framtida uppdrag. Under året har kontoret arbetat med att ta fram koncept och strategier för att, internt och externt, tydliggöra kontorets erbjudande och effektivt nå ut till rätt målgrupp vid rekrytering. Under hösten har arbetet med den långsiktiga strategiska kompetensförsörjningsplanen påbörjats och en process för hur arbetet ska ske har arbetats fram. Även ett kommunikativt koncept har utformats som kan användas vid exempelvis annonsering och intervjuer.

Under året har tre av kontorets medarbetare påbörjat TN-akademin vars syfte är att öka de tekniska förvaltningarnas attraktivitet som arbetsgivare genom intressanta utvecklingsvägar.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	 Aktivt Medskapandeindex ♀	77			77	80	83	2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016 men uppskattningarna är baserade på utfallet från de genomförda fokusgrupperna.								
	 Index Bra arbetsgivare ♀	80				80	fastställs 2016	2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016 men uppskattningarna är baserade på utfallet från de genomförda fokusgrupperna.								
	 Index Psykosocial arbetsmiljö ♀	75				75	fastställs 2016	2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016 men uppskattningarna är baserade på utfallet från de genomförda fokusgrupperna.								
	 Sjukfrånvaro ♀	3,9 %	3,1 %	5,2 %	5,1 %	4 %	tas fram av nämnden	VB 2016

Nämndmål:

En attraktiv arbetsgivare med ett unikt uppdrag

 Uppfylls helt

Analys

Medarbetarna är kontorets viktigaste resurs och kontorets förmåga att attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare är därför helt avgörande för att nå utmanande mål, klara uppdraget och kunna leva upp till de förväntningar och krav som kontorets uppdragsgivare och kunder ställer. Under 2015 tog kontoret fram en strategi och handlingsplan för att stärka arbetsgivarvarumärket. Huvuddelen av aktiviteterna i handlingsplanen slutfördes under 2016. Arbetet med att implementera stadens nya och utvecklade rekryteringsstöd för chefer har genomförts, liksom arbetet med att stärka ledarskap, medarbetarskap och kunskaper inom arbetsmiljöområdet med särskilt fokus på psykosocial arbetsmiljö. *Se även 4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.*

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel medarbetare som kan rekommendera fastighetskontoret till andra	51,61 %			50 %	60 %		2016

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016 men uppskattningarna är baserade på utfallet från de genomförda fokusgrupperna.							
 Andel medarbetare som upplever att arbetsbelastningen över lag är hanterbar	55 %			46 %	55 %		2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016 men uppskattningarna är baserade på utfallet från de genomförda fokusgrupperna.							
 Andel medarbetare som upplever att närmsta chefen ger stöd i prioriteringar mellan arbetsuppgifter	80 %			100 %	76 %		2016
Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016 men uppskattningarna är baserade på utfallet från de genomförda fokusgrupperna.							
 Antal åtgärder i syfte att stärka arbetsgivarvarumärket	12 st			10 st	3 st		2016

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Genomföra chefsutbildning avseende stöd till medarbetare för hantering av arbetsbelastning och stress	2016-01-01	2016-12-31	
	Ta fram en strategisk och långsiktig kompetensförsörjningsplan	2016-01-01	2017-03-31	
Analys Arbetet med att ta fram en långsiktig, strategisk kompetensförsörjningsplan kommer att avslutas under första kvartalet 2017.				

Nämndmål:

En inkluderande arbetsplats med en väl förankrad värdegrund

 Uppfylls helt

Analys

Trygghet och en god arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra kontorets verksamhet och olikheter ska bejakas. Eftersom den stadsövergripande medarbetarundersökningen inte har genomförts, har ett slumpvis antal medarbetare blivit utvalda att delta i fokusgrupper. Syftet var att få en fördjupad bild och lägesuppfattning kring angelägna frågor som exempelvis arbetsbelastning och stress och hur samarbetet fungerar. Under 2017 kommer kontoret att arbeta vidare med vissa av frågorna.

Som en del i kontorets värdegrundsarbete har kontoret genomfört utbildningen ”Bemötande i text och samtal” för medarbetare som

arbetar inom områdena kundförvaltning, teknikförvaltning och projekt. Utbildningen har utvärderats med goda resultat och kommer att genomföras även 2017 för andra målgrupper inom kontoret.

Under året har kontoret reviderat rutinen för att motverka kränkande särbehandling och trakasserier. Se även 4.2 *Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.*

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel medarbetare som upplever att på arbetsplatsen behandlas alla med respekt	76 %				76 %		2016
	Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016 men uppskattningarna är baserade på utfallet från de genomförda fokusgrupperna.							
	Andel medarbetare som upplever att samarbetet med andra enheter/avdelningar/aktörer fungerar tillfredsställande	55 %				55 %		2016
	Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016 men uppskattningarna är baserade på utfallet från de genomförda fokusgrupperna.							
	Andel medarbetare som upplever sig respektfullt bemött av sin närmaste chef	84 %				84 %		2016
	Analys Staden har beslutat att inte genomföra någon medarbetarenkät för 2016 men uppskattningarna är baserade på utfallet från de genomförda fokusgrupperna.							

Status	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Fortsatt implementering av projektmodellen och stärka den interna samverkan i projektgenomförandet	2016-01-01	2016-12-31	
	Analys Arbete pågår med utveckling av projektmodellen genom förtydligande av ansvarsområden och beskrivning av tillhörande rutiner.			
	Vidareutveckla chefer och medarbetare inom enheterna kundförvaltning, teknikförvaltning och projektledning genom utbildningen "Bemötande i text och samtal"	2016-01-01	2016-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering

 Uppfylls helt

Analys

En arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra fastighetskontorets verksamhet och olikheter ska bejakas. Exempelvis har kontoret under 2016 genomfört en utbildning i ämnet normkritik och diskrimineringslagstiftningen. Kontoret arbetar aktivt med att stärka kompetensen hos chefer och medarbetare inom dessa områden, se även mål "4.2 *Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor*".

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

● Uppfylls helt

Analys

Fastighetskontoret arbetar kontinuerligt med att säkerställa att verksamheten bedrivs med respekt för barns rättigheter. Under året har kontoret sökt säkerställa detta genom att planera för internutbildning, integrera frågan i kontorets ledningssystem samt arbeta efter stadens strategiska plan *Kultur i ögonhöjd*. I tidiga skeden arbetar kontoret med barnkonsekvensanalyser som är ett verktyg för att analysera barnens och de ungas perspektiv. Analysen skapar ett underlag för planering så att kontoret bättre kan anpassa miljöer för barn och ungdomar.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

● Uppfylls helt

Analys

Kontorets uppdrag handlar bland annat om att medverka till att hålla staden ren, trygg och säker. Kontoret har under året förbättrat belysning kring flera idrottsanläggningar som Nälstabadet, Enskede IP, Gubbängens IP, Enskedehallen. Trygghetsvandring genomfördes innan sommaren i området runt Eriksdalsbadet tillsammans med representanter från stadsdel, idrottsförvaltning, polisen och ideella organisationer i syfte att åtgärda otrygga miljöer för ungdomar.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

● Uppfylls helt

Analys

Kontorets mål är att göra alla publika lokaler som kontoret förvaltar, tillgängliga för alla. Tillgängligheten i och kring byggnaderna upprätthålls löpande genom att åtgärda enkla avhjälpna hinder och felanmälningar. I byggprojekt är tillgänglighetsfrågorna högt prioriterade och stadens höga ambitioner är vägledande i projekten. Flera av förvaltningsobjekten är kulturhistoriska byggnader där tillgänglighetsanpassade åtgärder görs för att få rätt golvlutning, minska nivåskillnader, förbättra skyltning och belysning. Det gäller exempelvis de stora ombyggnaderna av Åkeshovsanläggningen och Stadsmuseet.

Under året har kontoret framför allt genomfört förebyggande åtgärder för att förbättra tryggheten i och kring fastigheterna. Det har handlat om att förebygga klotter, förstärka belysning och åtgärda enkelt avhjälpna hinder vid Enskede IP, Enskedehallen, Högdalshallen, Skarpnäcks sportfält, Eriksdalsbadet och Hägerstensåsens BP.

Nämndmål:

Social hållbarhet genomsyrar vår verksamhet

◆ Uppfylls delvis

Analys

Krav kring socialt ansvar definieras i Stadens tillämpningsanvisningar för upphandling och inköp. I bilaga 1 'Socialt ansvar' definieras vilka krav som ska ställas. Där finns fem områden som behöver täckas

1. Arbetsmiljö
2. Motverka diskriminering och främja likabehandling
3. Etisk hänsyn
4. Arbetsvillkor (vita-jobb-modellen)
5. Sysselsättningsfrämjande åtgärder

Krav kring arbetsmiljö och motverkande av diskriminering/främjande av likabehandling är fullt implementerade kontoret. För etisk hänsyn pågår framtagande av kravdokument och checklista för leverantörer som ska användas i förfrågningsunderlag och avtal. Detta beräknas vara färdigt under januari 2017. För vita-jobb-modellen avvaktar kontoret vidare instruktioner från stadsledningskontoret hur kraven ska hanteras och följas upp. För sysselsättningsfrämjande åtgärder har kontoret prioriterat ner införandet eftersom de upphandlingar som genomförts under 2016 inte innehållit tjänster som är lämpliga för sysselsättningsfrämjande åtgärder. Kontoret kommer att titta vidare på denna fråga under 2017.

	Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2015	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel nya upphandlingar med kravställning om vita-jobb-modellen	0 %				100 %		2016
Analys Kontoret avvaktar det stadsövergripandet med vita-jobb-modellen för att formulera gemensamma krav inom området.								
	Antal åtgärder för att förbättra tryggheten i och kring fastigheten och anläggningar med utgångspunkt från kontorets trygghetsmätning 2015	6 st				4 st		2016

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Genomföra "Värdig entré Stadshuset"	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Bygglov har erhållits för ny ramp vid entrén till stadshuset för förbättrad tillgänglighet				
	Medverka i stadsdelarnas lokala utvecklingsprogram	2016-01-01	2016-12-31	
	Ta fram en modell för hur kravställning kring socialt ansvar kan ske i våra upphandlingar	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Aktiviteten är delvis avslutad men arbetet kommer fortgå under 2017.				
	Ta fram en strategi för långsiktig förvaltning och hållbar utveckling av parklekar	2016-01-01	2016-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret förvaltar och utvecklar unika byggnader till nytta och nöje för stadens invånare. I det arbetet behöver invånarnas synpunkter på stadens publika byggnader tillvaratas och användas till att förändra och utveckla fastigheterna. I frågor av särskilt intresse för invånarna, genomför kontoret mer formaliserade medborgardialoger i samarbete med andra förvaltningar och bolag.

Under året har kontoret, i samarbete med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret, genomfört samråd om utvecklingen av slakthusområdet. Utöver det formella samrådsmötet genomförde förvaltningarna andra former för dialog med invånare i form av workshops.

Kontoret har även, i samarbete med idrottsförvaltningen och

utbildningsförvaltningen, genomfört dialog med skolklasser på Kristinebergsskolan om utformning av ytor för spontanidrott och lek vid nya Kristinebergshallarna. Kontoret har även genomfört en brukarundersökning för Nackareservatet med 1 556 svarande.

Resultatet av dialogerna om Kristinebergshallarna och Slakthusområdet har analyserats ur ett könsperspektiv och återrapporterats direkt till elever och till Stockholmarna via stadens webbplats. Brukarundersökningen om Nackareservatet färdigställdes i slutet av året. Analys av resultatet pågår och återrapportering till Stockholmarna sker i början av 2017 via stadens webbplats.

St at u s	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
	Ta fram en handlingsplan för hur stadens program för barn- och ungdomskultur "Kultur i ögonhöjd" ska implementeras i verksamheten.	2016-01-01	2016-12-31	
Analys Stadsbyggnadskontoret håller på att ta fram en metodik avseende barnkonsekvensanalyser som fastighetskontoret ska följa när den är klar.				

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

 Uppfylls delvis

Analys

Kontoret ska, med sina upphandlingar, bidra till en hållbar utveckling av staden. Detta sker genom kravställning i förfrågningsunderlag inom områden som miljö och energieffektivitet samt annat som främjar en långsiktig och hållbar utveckling. I de nya ramavtalen tecknade under 2016, har kontoret inte bara säkrat stadens arbetsmiljökrav, utan vi ställer nu också tydliga krav på uppföljning i regelbundna möten. Kontoret har också säkrat att alla nya avtal innehåller stadens antidiskrimineringsklausul (Motverka antidiskriminering och främja lika rättigheter) och i ramavtalet för klottersanering har vi infört krav på att leverantörerna aktivt ska söka personal via arbetsmarknadsförvaltningen (sysselsättningsfrämjande åtgärder).

Genom att upphandla i konkurrens uppnås kostnadseffektivitet vilket bidrar till en långsiktig ekonomisk hållbarhet. För att säkerställa en god konkurrens arbetar kontoret inom flera områden för att ytterligare öka attraktionskraften som beställare, på en i många fall överhettad byggmarknad. Nämndens upphandlade leverantörer följs upp så att de följer överenskommen prissättning och leverans, både genom ett ökat fokus på avtalsförvaltning men

också genom att särskilda revisioner som genomförs under året. Under året har också en upphandlingschef rekryterats och kontorets upphandlingsenhet har förstärkts med ytterligare upphandlingsresurs.

Uppföljning av ekonomi och särskilda satsningar

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Fastighetsnämnden	Utfall	Utfall	Avvikelse	VP	Avvikelse	T2	Avvikelse
Mnkr	2015	2016	2015/2016	2016	Utfall/VP	2016	utfall/T2
Hyror	1 076,1	1 076,7	0,6	1 076,8	-0,1	1 084,1	-7,4
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	57,2	56,5	-0,8	55,9	0,6	53,3	3,2
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	56,4	52,1	-4,3	52,1	0,0	53,9	-1,8
Arbeten åt utomstående	27,6	21,5	-6,2	9,0	12,5	30,2	-8,7
Reglering av förvaltningsuppdragen	11,4	8,3	-3,1	10,8	-2,5	11,4	-3,1
Övriga intäkter	69,2	64,2	-5,0	47,7	16,5	51,1	13,0
Summa verksamhetens intäkter	1 297,9	1 279,1	-18,8	1 252,2	26,9	1 283,9	-4,8
Driftkostnader (drift)	-207,8	-206,5	1,3	-196,9	-9,6	-199,2	-7,3
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-91,0	-91,2	-0,2	-91,1	-0,1	-90,7	-0,5
Felavhjälpande underhåll	-42,0	-39,6	2,4	-40,2	0,6	-40,2	0,6
Planerat underhåll	-37,3	-29,2	8,1	-33,9	4,7	-33,5	4,3
Effektivisering			0,0	14,5	-14,5		0,0
Arbeten åt utomstående	-29,5	-21,5	8,0	-9,0	-12,5	-30,2	8,7
Reglering av förvaltningsuppdragen	-31,5	-24,0	7,5	-17,4	-6,6	-22,6	-1,4
Central OH			0,0		0,0		0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-60,1	-69,1	-9,0	-70,4	1,3	-67,8	-1,3
Fastighetsskatt	-17,8	-18,0	-0,1	-15,2	-2,8	-16,1	-1,9
Övriga kostnader	-54,3	-118,3	-64,0	-46,0	-72,3	-42,6	-75,7
Summa verksamhetens kostnader	-571,3	-617,3	-46,0	-505,6	-111,7	-542,8	-74,5
Verksamhetens driftnetto	726,6	661,8	-64,8	746,6	-84,8	741,1	-79,3
Avskrivningar	-465,6	-327,1	138,5	-339,8	12,8	-365,4	38,3
Resultat efter avskrivningar	261,0	334,7	73,7	406,8	-72,0	375,7	-41,0
Räntekostnader	-159,2	-170,8	-11,6	-160,7	-10,1	-158,9	-11,9
Varav kreditivräntor*	-14,5	-23,4	-9,0	-20,5	-2,9	-23,8	0,4
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster	101,8	164,0	62,1	246,1	-82,1	216,8	-52,9
Avkastningskrav	-127,6	-256,0	-128,4	-289,7	33,7	-289,7	33,7
Ägartillskott	27,4	36,3	9,0	33,4	2,9	36,7	-0,4
Årets resultat - förändring av eget kapital	1,6	-55,6	-57,2	-10,2	-45,4	-36,2	-19,5

Intäkterna uppgår till 1 279,1 mnkr, vilket är en ökning med 26,9 mnkr jämfört med budgeterat 1 252,2 mnkr. Kostnaderna uppgår till 617,3 mnkr vilket är en ökning om 111,7 mnkr mot budgeterat 505,6 mnkr. Kapitalkostnaderna minskar med 2,7 mnkr. Avkastningskrav och ägartillskott minskar med 36,7 mnkr. Sammantaget innebär detta en försämring av årets resultat med 45,3 mnkr mot budget.

Intäkter för hyror, mark, arrende, torg och parkering ligger i nivå med budgeterat. Intäkter och kostnader för media ligger också i nivå

med budget. Driftkostnaderna ökar med 9,6 mnkr där kostnader för fastighetsskötsel ökar med 4,2 mnkr, vilket i huvudsak beror på att kontoret har genomfört en filterinventering och efterföljande åtgärder som ökat kostnaderna. Inhyringskostnaderna ökar med 5,0 mnkr. Felavhjälpande underhåll minskar med 0,6 mnkr. Kostnader för det planerade underhållet minskar mot budget med 4,7 mnkr. Fastighetsskatten ökar med 2,8 mnkr. Därtill kommer ökade kostnader för förlängda öppettider Östermalmshallen, 2,4 mnkr, samt förskjuten projektstart avseende Medborgarhuset, med en nettoeffekt om 1,3 mnkr. Övriga fastighetsrelaterade kostnader har ökat med 6,0 mnkr. Totalt är nettoökningen på resultatet är cirka 15,1 mnkr avseende intäkter och kostnader i den löpande driften.

Större avvikelser på övriga intäkter förklaras i huvudsak av att försäljning av ballast (stenkross) har ökat med 7,1 mnkr mot budgeterat där 3,5 mnkr är av engångskaraktär till följd av ändrad redovisningsprincip. Detta är ett förvaltningsuppdrag och har ingen nettoeffekt på resultatet. Försäkringsersättningar ökar med 3,7 mnkr som har motsvarande nettoeffekt på resultatet. Intäkter och kostnader avseende Arbeten åt utomstående har ökat med 14,5 mnkr i jämförelse med budget. Reglering av intäkter på förvaltningsuppdragen minskar med 2,5 mnkr samtidigt som kostnadssidan ökar med 6,6 mnkr. Försäljningsomkostnader ökar både intäkter och kostnader med 5,0 mnkr. Dessa intäkter och kostnader har ingen nettoeffekt på resultatet.

Större avvikelser på övriga kostnader förklaras i huvudsak av förgävesprojektering av Nytt Tekniskt nämndhus Söderstaden med 33,7 mnkr. Den här posten minskar avkastningskravet med motsvarande belopp och har därmed ingen nettoeffekt på resultatet. Förgävesprojektering på Kista Gård med 10,0 mnkr och förgävesprojektering på Spelbomskan 16 med 6,5 mnkr försämrar resultatet med cirka 17,0 mnkr.

Kontoret hade budgeterat för högre kostnader för satsningar men flertalet har utförts med befintliga resurser istället för att behöva köpa in externa. Trots dessa besparingsåtgärder kvarstår ett besparingsbeting om 14,5 mnkr i jämförelse med budget.

Kontoret har under året arbetat intensivt med ett antal utredningar som lett till ett flertal åtgärder och åtgärdsförslag för att nå en långsiktigt hållbar ekonomi. Till exempel har projektstyrningen analyserats, samtliga hyresavtal genomlysts och fastighetsanalyser genomförts. Kontoret ser med allvar på budgetunderskottet och kommer att fortsätta effektiviseringsarbetet under nästa år.

Förgävesprojektering

Kommunstyrelsen beslutade under sommaren 2016 att projekt för byggnation av Nytt Tekniskt nämndhus Söderstaden skulle avbrytas. Projektet skulle istället ersättas med utredningar huruvida det befintliga tekniska nämndhuset kunde anpassas för att möta

motsvarande behov. De nedlagda utgifterna i det avbrutna projektet kunde dock inte överföras till projektet för ombyggnad av befintligt Tekniskt nämndhus och behövde således klassificeras som förgävesprojektering. Nedlagda utgifter som klassificerades som förgävesprojektering uppgick för projektet till 33,7 mnkr.

I maj 2016 beslutade fastighetsnämnden att en utredning om försäljning av Kista Gård skulle initieras. På samma fastighet pågick vid beslutstillfället även en utredning om fastighetens framtida utveckling. Vid utgången av 2016 var de nedlagda utgifter i projektet 10 mnkr. Med beslutet om försäljning som grund beslutade fastighetskontoret även att lägga ned det pågående projektet och klassificera de upparbetade utgifterna som förgävesprojektering.

Det pågående projektet att utreda Stadsbiblioteket och dess närliggande byggnader har under året övergått i ett nytt skede med en mer tydlig inriktning. De tidigare utredningarna som gjorts inom ramen för projektet har avsett hela området kring stadsbiblioteket medan den nya inriktningen tagit sats i själva biblioteket. Av den totala utredningen har 6,5 mnkr konstaterats avse annat än själva biblioteket och kan således inte klassificeras som en del av pågående investeringsprojekt. Med stöd av detta har en förgävesprojektering motsvarande dessa 6,5 mnkr redovisats.

Förvaltningsuppdrag

Fastighetskontoret förvaltar, på uppdrag av exploateringskontoret och trafikkontoret, fastigheter som eventuellt ska exploateras. Under 2016 har fastighetskontoret tecknat ett nytt förvaltningsuppdrag. Omsättningen 2016 var 64,3 mnkr att jämföra med 52,8 mnkr i budget. Kostnaden 2016 är 48,6 mnkr att jämföra med 46,4 mnkr i budget. Förvaltningsuppdragen är kostnadsneutrala för fastighetsnämnden varför mellanskillnaden regleras (Reglering av förvaltningsuppdragen) mot kunden.

Arbete åt utomstående

Arbete åt utomstående ökade med 12,5 mnkr jämfört med budget både på intäkts- och kostnadssidan. För 2016 har kontoret bland annat gjort arbeten i gasverksområdet och Induktorn 33.

Avskrivningar och räntor

Årets avskrivningar uppgår till 327,1 mnkr vilket är en minskning med 12,8 mnkr jämfört med budget på 339,8 mnkr.

Avskrivningskostnaderna minskar till följd av omprioriteringar av investeringsbudgeten och på förskjutningar i projekt. Årets räntekostnader uppgår till 170,8 mnkr vilket är en ökning med 10,1 mnkr jämfört med 160,8 mnkr i budget 2016. Ränteökningen beror på ökad belåning.

Kreditivräntans utfall är 23,4 mnkr och har ökat med 2,9 mnkr mot budget. Ändrad kreditivränta påverkar avkastningskrav med

motsvarande belopp.

Avkastningskrav

Avkastningskravet för 2016 är 219,7 mnkr vilket är 36,6 mnkr lägre än budgeterade 256,3 mnkr. Förgävesprojektering av Nytt Tekniskt nämndhus Söderstaden minskar avkastningskravet med 33,7 mnkr och den ökade kreditivräntan minskar avkastningskravet med 2,9 mnkr.

Utfall 2016 jämfört med utfall 2015

Intäkter

Intäkterna minskar med 18,8 mnkr jämfört med samma period föregående år, vilket främst beror på:

- Mediantäkter minskar med 4,3 mnkr (bland annat har fler hyresgäster övertagit sina abonnemang)
- Övriga intäkter minskar med 5,0 mnkr förändringen beror främst på försäljning av en Hauptbyrå 2015 om 4,6 mnkr, försäkringsersättningar minskar 2016 med 5,7 mnkr samt att ersättning från försäljningsomkostnader ökar med 6,2.
- Lägre intäkter till följd av färre utförda arbeten åt utomstående 6,2
- Reglering av förvaltningsuppdrag minskar med 3,1 mnkr

Kostnader

Kostnaderna är 46,0 mnkr högre jämfört samma period föregående år, vilket främst beror på:

- Underhållskostnaderna minskar med 10,5 mnkr.
- Arbete åt utomstående minskar med 8,0 mnkr.
- Reglering av förvaltningsuppdrag minskar med 7,5 mnkr.
- Övriga kostnader ökar med 63,9 mnkr orsaken beror främst på
 - Förgävesprojektering av Nytt Tekniskt nämndhus Söderstaden med 33,7 mnkr.
 - Förgävesprojektering på Kista Gård med 10,0 mnkr
 - Förgävesprojektering på Spelbomskan 16 med 6,5 mnkr

Avskrivningar och räntor

Avskrivningarna har minskat med 138,5 mnkr mellan åren till följd av nedskrivningen av Park 1 på 157,4 mnkr. Räntekostnaderna har ökat med 11,6 mnkr.

Avkastningskrav

Avkastningskravet ökar med 119,4 mnkr mellan åren där den största skillnaden är att 2015 års avkastningskrav innehåller en kompensation om 157,4 mnkr för nedskrivningen av Park 1.

Investeringar

Investeringsbudgeten omfattar fastighetsnämndens och idrottsnämndens tilldelade budget samt ett antal objekt i en utökad budget för respektive nämnd.

Investeringsutgifterna år 2016 uppgår till netto 1 155,5 mnkr, vilket är 129,3 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 1 284,8 mnkr. Till största delen beror utfallsdifferensen på tidsförskjutningar, stoppade projekt och konstaterade förgävesprojekteringar. Exempelvis har projektet Nytt Tekniskt nämndhus Söderstaden lagts ned, del av pågående projekt för Stadsbiblioteket skrivits ned och att pågående projekt avseende Kista Gård 1 har lagts ned. För projektspecifika redogörelser, se bilaga 8.

Fastighetsnämnden

Investeringsutgifterna för fastighetsnämnden inom budget uppgår till 142,9 mnkr, vilket är 53,9 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 196,8 mnkr. Huvudsakliga avvikelser beror på konstaterad förgävesprojektering av Kista gård 1, Spelbomskan 16 samt Nytt Tekniskt nämndhus Söderstaden. Även tidsförskjutningar i projekt Stadsmuseet och projekten för Grow Smarter utgör del av förklaringen. Investeringsutgifterna för Fastighetsnämndens reinvesteringar uppgår till 95 mnkr, vilket är 15 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 110 mnkr. Dessa två, "budget inom ram" och "reinvesteringar", motsvarar långsiktig investeringsplan i budget (se tabell).

Investeringsutgifterna för den utökade ramen uppgår till 340,5 mnkr, vilket är 38,5 mnkr högre än kommunfullmäktiges budget på 302 mnkr. Utfallsdifferensen beror i huvudsak på ökade kostnader för Östermalmshallen och Liljevalchs.

Idrottsnämnden

Investeringsutgifterna för budgeten inom ram uppgår till 344,1 mnkr, vilket är 40,9 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 385 mnkr. Utfallsdifferensen beror i huvudsak på tidsförskjutningar i projekt på Hammarby IP, Vällingby BP, Östermalms IP, samt Vällingby BP. Investeringsutgifterna för idrottsnämndens reinvesteringar uppgår till 22,3 mnkr, vilket är 2,7 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 25 mnkr. Dessa två, 'budget inom ram' och 'reinvesteringar', motsvarar långsiktig investeringsplan i budget (se tabell).

Investeringsutgifterna för budgeten i den utökade ramen uppgår till 210,6 mnkr, vilket är 55,4 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 266 mnkr. Utfallsdifferensen beror i huvudsak på tidsförskjutningar i projektet för Åkeshovs sim- och idrottshall (inklusive Nälstabadet).

Mnkr	Utfall 2016	VP 2016	Avvikelse
Fastighetsnämnden			
Långsiktig investeringsplan, netto	-238,0	-306,8	68,8
Utökad investeringsplan, netto	-340,5	-302,0	-38,5
varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)	-93,8	-101,8	8,0
varav Liljevalchs	-62,7	-40,0	-22,7
varav Medborgarhuset	-18,0	-25,0	7,0
varav Östermalmshallen	-153,8	-130,2	-23,6
varav tekniska nämndhuset	-12,2	-5,0	-7,2
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	-366,4	-410,0	43,6
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	-210,6	-266,0	55,4
varav Bagarmossens BP	-9,4	-13,0	3,6
varav Åkeshov	-147,5	-212,0	64,5
varav Grimsta IP	-32,4	-18,2	-14,2
varav enkla idrottshallar	-21,3	-22,8	1,5
Investeringsplan, netto	-1 155,5	-1 284,8	129,3

Försäljningar av anläggningstillgångar

Under 2016 slutförde kontoret försäljningar av anläggningstillgångar avseende fastigheten Nacka Erstavik 6:12 i Nacka och en bostadsrätt med adress Herrgårdsvägen 26 i Upplands Väsby.

Kontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på en öppen marknad. Kontoret har för närvarande ett flertal pågående försäljningar. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Under kommande verksamhetsår 2017 planerar kontoret att avsluta ett antal både större och mindre försäljningsprojekt.

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 dessa fastighetsförsäljningar - försäljningsomkostnader.

Analys av balansräkning

Försäljningar

Försäljning av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har genomfört två stycken försäljningar under 2016 gällande Kvarnberget 1 om 66 % och Erstavik 6:12 till en total försäljningslikvid om 12,6 mnkr och fått in en slutlikvid gällande Högdalens Skola, f.d. Branddörren 2 om 49,1 mnkr.

Försäljning av bostadsrätter

Fastighetskontoret har under 2016 sålt en bostadsrätt till en total försäljningslikvid om 1,7 mnkr.

Investering i anläggningstillgångar*Förvärv av anläggningstillgångar*

Fastighetskontoret har genomfört tre stycken värdeöverföringar under 2016 till ett bokfört värde om 11,8 mnkr. Det gällde Tankebyggarorden 2, Solhem 14:9 och Kvarnberget 1, sist nämnda 34 % av fastigheten.

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid förvärv

Fastighetskontoret har även förvärvat 14 stycken bostadsrätter i föreningarna K2 Kista Torn, Rosteriet och Spegeldammen till ett bokfört värde om 94,7 mnkr. K2 Kista Torn och Spegeldammen är avsedda för LSS boende och Rosteriet är en förskola.

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid avslutad investering

Under 2016 har investeringsprojekt för 444,9 mnkr flyttats från pågående arbete till anläggningstillgångar och ökat det bokförda värdet på berörda fastigheter. De större projekten av dessa är, förutom ovan nämnda köp av bostadsrätter, 41 mnkr avseende överdäckning av Nälstabadet samt 27 mnkr för hus 15 i slakthusområdet.

Investering i inventarietillgångar*Förvärv av inventarie- och maskintillgångar*

Inventarier och maskiner har anskaffats till ett värde av 1,0 mnkr under 2016.

Skulder grundkapital

- Grundkapitalet har ökat med 85,4 mnkr. Förändringen är hänförlig till förvärvet av bostadsrätterna som köptes in och försäljningarna av fastigheterna och även de tre värdeöverföringarna som gjordes till exploateringskontoret under året.
- Koncernvalutakonto (Checkkredit)- den del av stadskassan som fastighetskontoret förfogar över består av långa skulder till internbanken (mark, byggnader och investeringar) samt dagliga transaktioner. Kontoret belastar checkräkningskrediten med 6 368 mnkr av beviljad kredit på 6 760 mnkr per 31 december 2016.

Inventarier - Korttidsinventarier

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

Synpunkter och klagomål

97 inkomna synpunkter som framförallt handlade om:

- Renovering av Medborgarhuset
- Innertak i arkaden, Stadhuset
- Avbrutna upphandlingar
- Hyresgästernas synpunkter på skötsel med mera
- Idrottsanläggningar

16 inkomna klagomål handlade om:

- Medborgarhuset, Debaser och koncertlokalerna
- Vattenskada
- Renoveringsarbeten, Sturehov
- Liljeholmsbadet
- Nackareservatet

Övrigt

EU-positionsapper

Många beslut som fattas på EU-nivå påverkar stadens och fastighetskontorets verksamhet. Genom att bevaka EU-frågor av betydelse inom nämndens verksamhetsområde finns möjlighet att lämna synpunkter på förslag och påverka kommande beslut. Utifrån kontorets uppdrag är det framför allt hållbarhet som är av vikt.

För att få ett ökat genomslag för stadens ståndpunkter betonas i kommunfullmäktiges EU-positionsapper dels vikten av direkt påverkansarbete, dels att aktivt använda stadens samarbetsorganisationer; Sveriges Kommuner och Landsting (SKL), Stockholmsregionens Europaförening (SEF) och Eurocities. Inom kontoret förankras det internationella arbetet internt genom att informera och involvera medarbetarna. Att delta i nätverk med kunskapsutbyte ger mervärden som utvecklar och driver verksamheten framåt.

Aktiviteter

Nämnden har i uppdrag att klargöra hur den kommer att genomföra det verksamhetsspecifika EU-positionsappret som har antagits i enlighet med policy om EU-politik med påverkan på Stockholm och stockholmarna. Fastighetskontoret har under 2016 arbetat med följande delaktiviteter för att nå målet.

Använda utpekade samarbetsorganisationer för att driva EU-påverkansarbete.

Utifrån fastighetskontorets uppdrag håller Stockholmsregionens Europakontor sig uppdaterat kring utvecklingsfrågor inom EU, exempelvis rörande lagändringar inom energi- och miljöområdet.

Bedriva utvecklingsarbete inom energieffektiviseringsområdet genom deltagande i det internationella samarbetsprojektet GrowSmarter.

Under året har fastighetskontorets deltagande i det internationella prestigeprojektet *GrowSmarter* fördjupats. Inom projektet, som pågår mellan åren 2015-2019, är kontoret satt att realisera och utvärdera innovativa energilösningar i kulturhistoriskt värdefulla byggnader för att därefter internt och externt sprida de nyvunna kunskaperna. Kontoret har därför fortsatt planeringen inför den kommande ombyggnaden för ändrad användning företräddelsevis av hus 8 i Slakthusområdet.

Slut

Bilagor

- Bilaga 1 Balansräkning
- Bilaga 2 Investeringsutgifter
- Bilaga 3 Nyckeltal fastighetsnämnden
- Bilaga 4 Nämndens försäljningar, köp och överlåtelser av fastigheter
- Bilaga 5 Större investeringsprojekt
- Bilaga 6 Uppföljningsrapport Jämställdhets- och mångfaldsplan
- Bilaga 6a Lönekartläggning fastighetskontoret
- Bilaga 7 Personalbokslut
- Bilaga 8 Uppföljningsrapport internkontroll
- Bilaga 8a Sammanställning uppföljning internkontroll