

Handläggare
Lena Lien
08-508 270 00
lena.lien@stockholm.se**Till**
Fastighetsnämnden
2017-05-16

Tertialrapport 1 2017 för fastighetsnämnden.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1 2017 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets ansökan om bidrag för klimatinvestering på Stadsmuseet om 6,1 mnkr.
3. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att nämndens avkastningskrav justeras ned med 9,5 mnkr till 279,4 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets ansökan om bidrag för kompetensutveckling.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Åsa Öttenius
FörvaltningschefDavid Lundqvist
Avdelningschef

Innehållsförteckning

Tertialrapport 1 2017 för fastighetsnämnden.

Förslag till beslut.....

Sammanfattande analys

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

1. Ett Stockholm som håller samman.....

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika
uppväxtvillkor

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

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

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

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

2. Ett klimatsmart Stockholm.....

2.1 Energianvändningen är hållbar

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning.....

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

2.5 Stockholms miljö är giftfri.....

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm.....

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig
själva

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm.....

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

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda
arbetsvillkor

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

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

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har
inflytande

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

Uppföljning av ekonomi

Uppföljning av driftbudget.....

Investeringar

Försäljningar av anläggningstillgångar

Bilagor.....

Sammanfattande analys

Kontorets målbedömning ger att inriktningsmål ett, två och fyra bedöms kunna uppfyllas helt under året och inriktningsmål tre bedöms kunna uppfyllas delvis.

Prognosen för det ekonomiska utfallet ger ökade intäkter med 14,6 mnkr jämfört med budget, till 1 340,4 mnkr. Intäktsökningen beror i huvudsak på fler förvaltningsuppdrag. Kostnaderna ökar med 42,0 mnkr till 594,3 mnkr. Detta ger ett driftnetto om 746,1 mnkr, vilket är 27,4 mnkr lägre i jämförelse med budget. Kapitalkostnaderna minskar med 17,9 mnkr i huvudsak till följd av tidsförskjutningar i investeringsprojekten och ägartillskottet prognostiseras med 2,3 mnkr. Avkastningskravet minskar med 9,5 mnkr, förutom ägartillskottet för kreditivräntor beror minskningen på försäljningen av fastigheterna Kvarnberget 6 och Fatburen 2.

Sammantaget indikerar årsprognosen ett nollresultat, vilket är i nivå med budget. Kontoret konstaterar att det i prognosen finns flera riskfaktorer vilka kommer att analyseras vidare och följas upp i kommande rapporteringar.

Med anledning av att kontoret har redovisat ett ekonomiskt underskott för 2016, har en verksamhetsplan för 2017 som indikerar svårigheter att uppnå ett resultat i balans samt har tydliggjort underskott i budgetunderlaget för 2018-2020 har kontoret under första kvartalet arbetat med en rad åtgärder för att möjliggöra en budget i balans för året och också möjliggöra en tryggad ekonomi på sikt. Dessa kommer att fortsätta under året.

Prognosen för investeringsbudgeten är 1 525,9 mnkr, vilket är 232,1 mnkr lägre än budget. Förändringen förklaras främst av tidsförskjutningar i exploateringsprojekt där tidplan för förvärv av bostadsrätter förskjutits.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

Kontoret bidrar till målet bland annat genom att arbeta med utbudet av idrotts-, fritids- och kulturlokaler. Kontoret bidrar också genom att arbeta för flexibel användning av ytor och lokaler för fritidsaktiviteter och med tillgängligheten till lokaler inom beståndet.

Kontoret har genomfört eller påbörjat ett flertal aktiviteter under första tertialet. En idrottshall vid Grimstaskolan färdigställs under våren och under hösten startar byggandet av Västbergahallen. Vid

idrottsplatsen i Vårberg planeras ett område för att inrymma flera olika typer av fritidsaktiviteter. Arbetet med att ta fram ett förslag för stigcykling i Nackareservatet pågår.

Vid ombyggnader av idrottsanläggningar genomför kontoret tillgänglighetsanpassningar - exempelvis vid ombyggnationen av Åkeshovs sim och idrottsanläggning. Läktare på Grimsta IP invigdes under april månad och läktarbygget på Hammarby IP pågår. Nyanläggningar av konstgräsplaner har startat vid Axelsbergs BP och där bygger kontoret även servicebyggnader och uppgraderar planbelysningar. Totalt planeras insatser på ett femtontal platser i staden under året, där konstgräs byts ut, återanvänds eller nyanläggs.

I samarbete med kulturförvaltningen har kontoret slutfört arbetet med en inhyrning i Farsta för att få tillgång till fler ateljélokaler.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor



Uppfylls helt

Analys

Kontoret ska, i sin roll som fastighetsägare, se till att de miljöer som barn vistas i är trygga, kreativa, välkomnande och fria från all typ av diskriminering. Kontoret har under året analyserat frågan om stadens parklekar och har konstaterat ett behov av en stads-gemensam strategi avseende finansiering, utformning, omfattning och nyttjande av dessa.

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 arbetar även med att hantera den akuta boendefrågan för det stora antalet nyanlända i Stockholm genom att ställa om lämpliga tomma lokaler till temporära boenden. Detta arbete sker i nära samarbete med stadsledningskontoret.

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. Kontoret för regelbundet en

dialog med arbetsmarknadsförvaltningen om kontorets möjligheter att ta emot praktikanter som matchar kontorets tekniska kompetensområden.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

 Uppfylls helt

Analys

För att öka den sociala hållbarheten och ge plats för människor att mötas, uppleva och själva gestalta sina liv samarbetar kontoret med samtliga stadsdelsförvaltningar för att utveckla och skapa nya miljöer men också med stadens bolag och förvaltningar i frågor som rör kultur, idrott och rekreation. Kontoret har sålt fastigheten Kvarnberget 6, Rinkeby Folkets Hus till Familjebostäder. Tillträde skedde under första kvartalet. Syftet med försäljningen är att fastigheten, som är en knutpunkt som binder samman Rinkebystråket med Rinkeby Centrum, på ett bättre sätt ska kunna utvecklas samordnat med pågående stadsutveckling i Rinkeby.

Kontoret följer även stadsdelsförvaltningarnas arbete med de lokala utvecklingsprogrammen och bidrar i detta arbete utifrån kontorets kompetensområden. Ett stort pågående projekt är planering av Järva friluftsbad som kontoret arbetar med. Kontoret arbetar fortlöpande med att förbättra tryggheten och tillgängligheten i och kring kontorets fastigheter, bland annat genom att skapa upplysta miljöer och minimera skymmande prång.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)				100 %		100 %	100 %	2017

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret bidrar bland annat till målet genom att ha ett fortsatt nära samarbete med stadens bostadsbolag för att utröna om bolagen, genom förvärv, kan tillskapa bostäder i fastigheter som kontoret inte behöver för kommunal verksamhet. Kontoret driver även ett

pågående analysarbete av fastighetsinnehavet med syfte att hitta möjliga objekt som skulle kunna överföras till exploateringsnämnden för att möjliggöra framtida bostadsexploatering.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys

När det gäller idrottsanläggningar görs tillgänglighetsanpassningar vid ombyggnader - exempelvis Åkeshovs sim och idrottsanläggning. Läktare på Grimsta IP invigdes under april och läktarbygget på Hammarby IP beräknas bli klart i höst. Dessa ombyggnader förbättrar tillgängligheten för personer med fysisk funktionsnedsättning i anläggningarna. Nyanläggningar av konstgräsplaner har startat vid Axelsbergs BP med en elvaspelsplan och två sjuspelsplaner. Där bygger kontoret även servicebyggnader och uppgraderar planbelysningar. Totalt planeras insatser på ett femtontal platser i staden under året, där konstgräs byts ut, återanvänds eller nyanläggs.

Det pågår en genomgång av stigcyklarföreningarnas önskemål om banläggning i Nackareservatet. Stadsdelsförvaltningen har ansvaret för de delar av reservatet som ligger i Stockholms stad och som kan bli infartsleder för stigcyklisterna till reservatet i Nacka kommun. I den del av reservatet som ligger i Nacka kommun ska stigarnas utbredning inte inkräkta på natur- och kulturvärden eller störa miljön för människor som bara vill uppleva naturen. Nacka kommun, miljöförvaltningen och olika cykelföreningar deltar i arbetet. Utredningsarbete med platsbesök pågår för närvarande. I Flatenområdet är det stadsdelsförvaltning och miljöförvaltningen som driver frågan och kontoret deltar som intressent då några byggnader i området är förvaltningsobjekt. I Kyrkhamnsområdet som ännu inte är ett naturreservat, deltar kontoret för närvarande inte i något samråd. Här förvaltar kontoret ett tiotal byggnader i området.

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 	Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd och fastighetsnämnden ska i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden, idrottsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utreda anläggandet av tre leder för stigcykling i Nackareservatet, Flatens naturreservat samt Kyrkhamns naturreservat (1.5)	2017-01-01	2017-12-31	

Nämndmål:

Flexibel användning av ytor och lokaler för idrotts- och fritidsaktiviteter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

Väl utvecklade samarbetsformer med idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB för att åstadkomma mer flexibel användning av stadens lokaler.

Analys

Samarbetet med idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB har hittills resulterat i att kontoret fått i uppdrag att bygga idrottslokaler eller anläggningar som anpassas både till skolans verksamhet och till allmänhet och föreningar. Under våren färdigställs en idrottshall vid Grimsta-skolan och under hösten startar byggandet av Västbergahallen. Vid idrottsplatsen i Vårberg planeras ett område för att inrymma flera olika typer av fritidsaktiviteter. Vissa av aktiviteterna ska kunna utövas spontant utan krav på föreningstillhörighet eller inbokning av tider.

Under året fortsätter kontoret sina insatser i naturreservaten för att öka tillgängligheten. Det handlar bland annat om att tydligare märka ut stigar och vägar eller att gallra vissa täta skogspartier för att förbättra möjligheterna att ta sig ner till strandkanter i reservaten.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Samverka med idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB, skolan, gällande utnyttjande och utveckling av idrottslokaler	2017-01-01	2017-12-31	
 Se över behovet av eventuell tillgänglighetsanpassning i Nackareservatet	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

 Uppfylls helt

Analys

I samarbete med kulturförvaltningen har kontoret slutfört arbetet med en inhyrning i Telias gamla lokaler i Farsta för att få tillgång till fler ateljélokaler. Det blir ett långsiktigt hyresavtal med extern fastighetsägare för att sedan i andra hand hyras ut till en ateljéförening som sköter tilldelning till enskilda konstnärer.

Arbetet med att hitta ytterligare konstnärslokaler pågår men kontoret konstaterar att det finns svårigheter med att hitta lämpliga

lokaler som är möjliga att finansiera motsvarande hyresgästernas betalningsförmåga.

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

Kontoret bidrar till målet på flera olika sätt, bland annat genom att optimera system efter verksamheten för att därigenom optimera energianvändningen, arbeta med ett resurseffektivt byggande, med en sund inomhusmiljö och med att bevara och utveckla grönsystemer.

Under året har en utbildning i LCC-kalkylering genomförts för projektledare och förvaltare på kontoret. Kontoret är även delaktiga i ett branschgemensamt samarbete lett av IVL/KTH för att utveckla verktyg som främjar utförandet av LCA-analyser. Stockholms stads forum för hållbara fastigheter anordnar i maj ett externt seminarium på temat ”Innovation och digitalisering i det befintliga fastighetsbeståndet”.

Kontorets arbete med en giftfri miljö utgår från stadens kemikalieplan som konkretiserar miljöprogrammets krav och ambitioner på området. Som en av de första förvaltningarna i staden har kontoret påbörjat arbetet med att införa Chemsoft kemikalierregistreringssystem för kontorets driftenheter.

Under första kvartalet har kontoret mätt radonhalten i omkring 130 byggnader som fastighetskontoret förvaltar. Radonmätarna samlas in i månadsskiftet april/maj och sänds till laboratorium för analys. Utifrån kommande resultat kommer kontoret ta fram eventuella åtgärdsplaner.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Energianvändningen är hållbar



Uppfylls helt

Analys

Prognosen är att årsmålet för indikatorn Köpt energi kommer att uppfyllas. Dock kan förutsättningarna komma att förändras då kontoret ser att nyttjandegraden i det befintliga beståndet ökar. Som följd av att anläggningarna används fler timmar per dygn än tidigare kan behovet av köpt energi komma att öka. Dessutom blir fastigheterna mer installationstäta efter ombyggnad eller reinvesteringar och detta påverkar elförbrukningen. Den köpta energin består av miljömärkt elkraft samt fjärrvärme och fjärrkyla från stadens egna fjärrvärmebolag. Driftoptimering av olika försörjningssystem utgår från att minska köpt energi och återvinna värme och kyla inom fastigheten.

Samverkan med övriga forum och nätverk inom staden har påbörjats och kommer att utvecklas under 2017 och mötesplanering för att säkerställa en kontinuerlig dialog rörande möjligheter för framtida samverkan finns.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Köpt energi (GWh)				106 GWh		101 GWh	1835 GWh	2017
 Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)				138 MWh		300 MWh	2 450 MWh	2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och kommunstyrelsen ska samordna existerande forum på temat hållbart byggande och fastigheter.	2017-01-01	2017-12-31	

Nämndmål:

Energieffektiva lokaler och anläggningar baserad på förnyelsebar energi

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Energieffektivare byggnader med högre andel energiproduktion baserad på förnyelsebara källor som förstärker stadens grönstruktur.
- Minskad energianvändning räknat på nytta per kWh.
- Andelen förnyelsebar energi ökar.

Analys

Under året har kontoret genomfört en utbildning i LCC-kalkylering (livscykelkostnads-kalkyl) för projektledare och förvaltare på kontoret. Kontoret är även delaktigt i ett branschgemensamt samarbete lett av IVL/KTH för att utveckla verktyg som främjar utförandet av LCA-analyser (livscykelanalys). Stockholms stads forum för hållbara fastigheter anordnar i maj ett externt seminarium på temat "Innovation och digitalisering i det befintliga fastighetsbeståndet".

Kontoret kommer att handla upp ett nytt energiuppföljningssystem i samband med den större upphandlingen av IT stöd för fastighetsförvaltning.

Vid projektering gör kontoret ett aktivt val av mätmetod för energiförbrukning i aktuell byggnad.

För att bemöta risker relaterade till klimatförändringar har kontoret även påbörjat en sårbarhetsanalys av sitt byggnadsbestånd för att möjliggöra prioritering av åtgärder. Genom analysen identifierar

kontoret sårbarheter utifrån extrema och gradvisa förlopp för exempelvis höjda temperaturer, högre luftfuktighet och förändrade nederbördsmonster. Detta kommer följas av ett arbete att ta fram åtgärdsförslag som ett viktigt steg i kontorets arbete med klimatanpassning och för att bidra till ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd och till ett klimatsmart Stockholm.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel större ombyggnationer där den köpta energin minskar								2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomför ett pilotprojekt för att pröva ett branschverktyg för LCA beräkningar	2017-04-21	2017-12-31	
 Klimat- och sårbarhetsanalys utförs på kontorets fastighetsbestånd	2017-04-21	2017-12-31	
 Ta fram en strategi för mätning av energi	2017-01-01	2017-12-31	
 Utbildning i LCC och Energilyftet	2017-04-21	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

 Uppfylls helt

Analys

De fordon som kontorets driftpersonal använder i sitt dagliga arbete kommer under året bytas till moderna el- och gasdrivna fordon. Personaltransporter under arbetstid bland övriga anställda sker till fots, cykel, kollektivt eller med fordon från en bilpool. Vid åtta av stadens idrottsanläggningar har kontoret anordnat infartsparkeringar under dagtid. Sammanlagt finns det nu drygt 600 parkeringsplatser i söderort.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska medverka i Stockholms Stads Parkerings AB:s utredning om att samnyttja parkering som har ledig kapacitet under dagtid, exempelvis parkeringar i anslutning till idrottsplatser, i syfte att möta stadens ökade behov av reglerade infartsparkeringar.	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

● Uppfylls helt

Analys

De stadsnära naturreservaten utanför stadens kommungräns utgör viktiga källor och spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald inom staden. De är även viktiga platser för rekreation och avkoppling för många människor. I en alltmer förtätad stad kommer små grönstrukturer, exempelvis gröna tak, trädgårdar och alléer, få en allt viktigare roll för att knyta samman de större grönområdena och stödja ekosystemtjänster.

Nämndmål:

Bevara och utveckla grönstrukturer

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Konsekvenser för prioriterade byggnader utsatta för sårbarheter relaterat till klimatförändringar är utrett.
- Ekosystemtjänster byggs in i den urbana miljön.
- Långsiktigt upprätthålla den biologiska mångfalden i staden.
- Förbättrade villkor för naturvärden kopplade till ekskogsmiljöer och till ängsmarker.

Analys

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer spelar kontoret en viktig roll för att stärka den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster i staden. Naturvärdesinventeringar utförs för att följa upp hur naturvärden och arter utvecklas i naturreservaten. Under året kommer kontoret särskilt arbeta med att förbättra villkoren för naturvärden kopplade till ekskogsmiljöer och till ängsmarker.

Kontoret arbetar aktivt med att sköta och bevara naturvärden i naturreservaten i enlighet med reservatens skötselplaner. Detta arbete bidrar även till att långsiktigt upprätthålla den biologiska mångfalden i staden. Under perioden har kontoret ställt upp demonstrationsbäddar för olika typer av gröna tak i Tekniska nämndhuset. För att bemöta risker relaterade till klimatförändringar, exempelvis skyfall, kommer kontoret även utföra en sårbarhetsanalys av sitt byggnadsbestånd för att möjliggöra prioritering av åtgärder. Detta kommer följas av ett arbete att ta fram åtgärdsförslag för att bidra till ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd och till ett klimatsmart Stockholm.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram						25 %		2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätt arbetet med att bevara och utveckla naturreservat och naturmarker för att höja deras naturvärden och ekologiska funktioner.	2017-04-21	2017-12-31	
 Utveckla verktyg och arbetsmetoder för att främja ekosystemtjänster i urban miljö	2017-04-21	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

 Uppfylls helt

Analys

För att nå ett resurseffektivt kretslopp arbetar fastighetskontoret huvudsakligen via tre inriktningar inom avfallshantering. Den första delen består av att säkerställa möjligheterna för en utvecklad kravställning, uppföljning och dialog med leverantörer och entreprenörer om materialval och resurseffektivitet. Den andra delen handlar om att vidareutveckla miljöstyrningen i projekt och förvaltning för att säkerställa att bland annat stadens riktlinjer för god avfallshantering under projektering och byggnation implementeras. Den sista delen involverar våra hyresgäster; där det är praktiskt möjligt och miljömässigt motiverat ska matavfall sorteras ut och inget farligt avfall ska förekomma i hushållssoporna.

Nämndmål:

Resurseffektivt byggande och förvaltning

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Projektspecifik miljöplan ska upprättas för alla projekt över 50 mnkr där det ska framgå hur projektet ska möta upp de ställda kraven i Stadens övergripande miljöprogram.
- Samtliga projektledare har fått utbildning i LCC-analys och energilyftet.
- För alla större ombyggnationer ska den köpta energin minska med 30 % efter ombyggnad.

Analys

Gröna avtal är en överenskommelse mellan fastighetsägare och

kund om att arbeta för att fastighetsdrift och verksamhet minskar sin miljöbelastning. Kontoret har börjat ingå gröna avtal med sina kunder och dessa överenskommelser ska konsekvensbedömmas arbetsmässigt och ekonomiskt.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram						25 %		2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utveckla arbetssätt gällande gröna hyresavtal	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:
2.5 Stockholms miljö är giftfri

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets arbete med en giftfri miljö utgår från stadens kemikalieplan som konkretiserar miljöprogrammets krav och ambitioner på området. Det är viktigt att stärka samarbetet med entreprenörer och leverantörer för att vidareutveckla arbetet mot en giftfri miljö.

Byggvarubedömningen är ett verktyg som under ny- och ombyggnader säkerställer materialval i enlighet med stadens och eventuella miljöcertifierings riktlinjer. Kontoret tillämpar även Byggvarubedömningen inom förvaltning och drift.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system				100 %		75 %	75%	2017
  Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav				0 %		95 %	95%	2017

Nämndmål:

Lokaler och anläggningar är fria från miljö- och hälsostörande ämnen

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- BVB tillämpas i samtliga större ombyggnationer samt nyproduktion.
- Krav på BVB ställs i ramavtal samt i avtal med driftentreprenörer.
- Driftenheten har implementerat stadens kemikaliehanteringssystem.

Analys

Kontorets arbete med en giftfri miljö utgår från stadens kemikalieplan som konkretiserar miljöprogrammets krav och ambitioner på området. Kontoret har börjat införa Chemsoft kemikalieregistreringssystem för driftenheten, som en av de första förvaltningarna i staden.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram						25 %		2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Implementera databaserat kemikaliehanteringssystem i driftverksamheten	2017-04-21	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

 Uppfylls helt

Analys

Miljöcertifiering av befintligt fastighetsbestånd inom förvaltning och drift innebär ett kontinuerligt arbete för att säkerställa att materialval bidrar till en sund inomhusmiljö, och minskade föroreningar i den yttre miljön. Befintliga miljöcertifieringar i kontorets fastighetsbestånd behålls och ett trettiotal omcertifieringar görs under året. Ny certifiering sker av nya Grimstahallen.

Kontoret har mätt radonhalten i cirka 130 byggnader som kontoret förvaltar. Byggnaderna är utvalda per kategori och prioriteras efter (ett) bostäder, (två) parklekar och (tre) Stadsarkivet. Radonmätarna samlas in i månadsskiftet april/maj och sänds till laboratorium för

analys. Utifrån kommande resultat kommer eventuella åtgärdsplaner att arbetas fram.

Fuktproblematik i byggnader beaktas under drift så väl som under projektering vid ny- och ombyggnader.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel av stadens byggnader som är miljöklassade				15,76 %		16,13 %	3,5 %	2017
 Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m3 luft				54,35 %		85 %	85	2017
 Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande				100 %		100 %	90	2017

Nämndmål:

Sund inomhusmiljö i nämndens lokaler och anläggningar

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Krav på fuktsäker projektering ställs i samtliga större ombyggnationer samt nyproduktion.
- Förhöjda radonvärden åtgärdas enligt plan.
- Samtliga större ombyggnationer samt nyproduktion miljöcertifieras, eller arbetar i enlighet med miljöcertifieringssystem.

Analys

Kontoret genomför löpande ronderingar i teknikutrymmen för att säkerställa kontinuerlig drift av värme-, kyla- och ventilations-system. Vid de regelbundna ventilationskontrollerna sker mätning av luftflöden för att dessa ska vara anpassade efter verksamheten. Vissa byggnader har en mer utsatt inomhusmiljö på grund av den rådande situationen i utomhusmiljön. Det kan till exempel gälla föroreningar och trafikbuller. Här är kontorets ambition att, i dialog med kunden, föreslå tekniska lösningar för en förbättrad inomhusmiljö. Ett utvecklat arbete med material och kemikalieval tillsammans med ökat fokus på övriga inomhusmiljöfrågor ger en sundare inomhusmiljö för kontorets hyresgäster.

Kontroll av inomhusluften i våra lokaler ska ske enligt de regler och

rekommendationer som finns. Under året mäts radonhalter i de byggnader som saknar sådana. De mätningar som gjorts tidigare år och som innehåller mätvärden över riktvärdena ska åtgärdas under året. I vissa objekt behövs kompletterande mätningar och åtgärdsplaner.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram						25 %		2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ronderingar av teknikutrymmen för kontinuerlig drift i enlighet med framtagna ronderingsmodul.	2017-04-21	2017-12-31	
 Utför radonmätningar i berörda fastigheter samt vidta eventuella åtgärder	2017-04-21	2017-12-31	

KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Kontoret bidrar främst till kommunfullmäktiges mål nås genom att vara en aktiv och professionell fastighetsförvaltare. Kontoret driver en rad aktiviteter för att nå måloppfyllelse och nedan ges exempel på vad kontoret arbetat med under perioden.

Arbetet för att långsiktigt stärka avkastningen i fastighetsbeståndet för en långsiktigt tryggad totalekonomi har fortsatt. Fastighetsanalyser där den ekonomiska statusen har identifierats har tidigare genomförts och arbete pågår nu med att ta fram förslag på åtgärder, exempelvis identifiera objekt som skulle vara möjliga att avyttra, värdeöverföra inom staden eller riva. Kontoret har fortsatt arbetet med införande av ett projektstödsverktyg och systemet Effektiva inköp. Upphandling av nytt fastighetssystem pågår. Kontoret har också tagit fram en rutin för fördjupad månadsuppföljning av resultatbudgeten och ytterligare förbättrad uppföljning av investeringsprojekt pågår för att åstadkomma en förbättrad prognossäkerhet.

För att generellt stärka upphandlingsprocesserna pågår ett arbete med att ta fram en upphandlingshandbok med tillhörande checklistor. I början av året genomfördes ett arbete för att förbättra hantering av direktupphandlingar. Kontoret har påbörjat arbetet med leverantörsuppföljning. Metoder är under framtagande och uppföljning ska vara genomförd så att leverantörsutvecklingsaktiviteter ska kunna påbörjas under fjärde kvartalet.

Kontoret bedömer att målet delvis kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion Uppfylls helt**Analys**

Kontoret samordnar och driver Stockholms stads forum för hållbara fastigheter där ett tjugotal fastighetsägare i Stockholm ingår. Inom ramen för detta arbete samverkar kontoret med Mälardalens högskola. Ett forskningsprojekt som har till syfte att ta fram nya nyckeltal för att på ett bättre sätt mäta fastighetsägares hållbarhetsarbete initierades 2016 och pågår hela 2017. Projektet har beviljats forskningsmedel från Energimyndigheten.

En utredning pågår också om möjlig samverkan med akademien (KTH och Luleå tekniska universitet) om miljöaspekter i idrottsanläggningar (exempelvis avseende konstgräs, vattenrening och förebyggande av legionella).

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad Uppfylls helt**Analys**

Genom en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder ska kontoret bättre kunna utveckla och anpassa fastigheterna till den enskilda kundens verksamhet. Kontoret fortsätter med planeringen för ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda, Stockholms livsmedelscentrum. Till livsmedelscentrumet ska företag som idag är lokaliserade i Slakthusområdet erbjudas att flytta.

Kontoret har, i samarbete med trafikkontoret, påbörjat ett arbete med för att se över torgstadgan och utreda om torgens nyttjande kan bli mer flexibelt när det gäller upplåtelseformer och nyttjandegrad. Kontoren arbetar även med att identifiera fler torg i staden för torghandel.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden och trafikknämnden ska se över torgstadgan och utreda hur regelverket kan underlätta för torghandel på fler torg, ökad nyttjandegrad på torgen samt fler arbetstillfällen. (3.2)	2017-01-01	2017-12-31	

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 tillsvidaretjänster är alltid första valet. Samarbete med Jobbtorg med syfte att matcha praktikplatser med aspiranter pågår och kontoret har planerat att ta emot åtta sommarjobbande ungdomar med placering på driftenheten och lokalservice.

Under perioden har kontoret tagit emot två praktikanter där praktiken är en del av pågående utbildning. En praktikant på kommunikationsenheten som utbildar sig till kommunikatör och en praktikant på driftenheten som utbildar sig till drifttekniker (praktikperioden pågår under våren 2017).

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb 	0 st	0 st	0 st	0 st	0 st	0 st	850 st	Tertial 1 2017
  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar 	0 st	0 st	0 st	2 st	1 st	1 st	500 st	Tertial 1 2017
  Antal tillhandahållna platser för sommarjobb	8			8		8 st	8 500 st	2017
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			0	0	0 st	900 st	Tertial 1 2017
  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi 				8 st		8 st	8 500 st	2017

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

 Uppfylls delvis

Analys

Fastighetsanalyser för samtliga förvaltningsobjekt är framtagna och dessa innehåller bland annat en bedömning av reinvesteringsbehov under den närmaste femårsperioden. Se även nämndmålet *Tryggad totalekonomi*.

Kontorets driftorganisation har resursförstärkts både personellt och kompetensmässigt efter övertagande av ansvaret för resterande delar av idrottsförvaltningens verksamhetsdrift. Det gäller vattenreningsprocessen i baden, drift av kylmaskiner i ishallar och bandyplaner, allt inre underhåll av exempelvis våtutrymmen och

omklädningsrum i alla idrottslokaler, stora belysningsanläggningar på idrottsplatser och i hallar. De hyresavtal som idrottsförvaltningen tidigare har haft med externa parter förvaltas numera av fastighetskontoret. Just nu pågår analyser av förutsättningar och framtida konsekvenser av olika ingångna avtal.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	96,88 %			67,98 %		100 %	100 %	Tertial 1 2017
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	96,7 %			67,9 %		100 %	100 %	Tertial 1 2017
  Nämndens prognossäkerhet T2				-23 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska genomföra en aktivitets- och organisationsöversyn, i syfte att erhålla en långsiktigt hållbar utveckling på nivån på avkastning och resultat. En handlingsplan ska implementeras senast 2017	2017-01-01	2017-12-31	
  Fastighetsnämnden ska säkerställa en plan för finansiering av underhållsbehov per fastighetskategori	2017-01-01	2017-12-31	

Nämndmål:

En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus



Uppfylls helt

Förväntat resultat

Med systemstöd och utifrån kundens krav och förväntningar sätter vi mål och handlingsplaner där aktiviteter utförs löpande i det dagliga arbetet.

Analys

NKI undersökning (Nöjd Kund Index) genomfördes under hösten 2016. Resultatet har analyserats i förvaltningsteamerna där drift, kundförvaltning, teknikförvaltning och administrativ förvaltning medverkat. Handlingsplaner per hyresgäst har tagits fram och aktiviteterna i handlingsplanerna kommuniceras, genomförs, följs upp och återkopplas till hyresgästerna löpande under året.

Kontorets uppdrag att agera stöd och huvudsaklig kontaktyta åt stadsdelsförvaltningarna avseende inhyrning av administrativa lokaler har påbörjats och en resurs är anställd. Hyresförhandlingar gällande lokaler för Norrmalms stadsdelsförvaltning är slutförda och det pågår förhandlingar avseende Östermalms stadsdels-

förvaltnings administrativa lokaler.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram handlingsplaner på kort- och lång sikt	2017-01-01	2017-12-31	

Nämndmål:

Hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

Fler fastigheter ska bära sina egna kostnader (ge bättre avkastning).

Analys

Inom kontoret pågår ett aktivt arbete med att förstärka det ekonomiska resultatet för fastighetsbeståndet. I analysarbetet ingår att identifiera och föreslå åtgärder för objekt som genom åren har gett negativa driftnetton. Detta kan medföra att kontoret kommer att föreslå att förvaltningsobjekt ska avyttras, värdeöverföras inom staden eller rivas.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utveckla arbetet med fastighetsanalyser.	2017-01-01	2017-12-31	

Nämndmål:

Säkra lönsamhetspotentialen i alla byggprojekt för framtida förvaltning

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

- Samtliga projekt ska ge mesta möjliga lönsamhet.
- Hyresnivån ska täcka samtliga kostnader för genomförda åtgärder i lokaler/fastigheter där en kostnadsbaserad hyra utgår.

Analys

För att skapa förutsättningar för effektivare projekthantering, förbättrad samordning och bättre projektkontroll har en organisationsförändring genomförts under första tertialet där alla kontorets projektledare samlas på en avdelning.

Implementeringen av det nya projektsyrningsverktyget Antura pågår och breddinförande påbörjas under tredje kvartalet. Med Antura räknar kontoret med att kunna förbättra kostnadskontroll och uppföljning av byggprojekten.

Ett arbete pågår med att utveckla projektrutiner och kontorets projektmodell. Kontoret kommer under året även att genomföra

utbildningar för projektledare i projektbudgetering och lönsamhetskalkylering. Vidare kommer en utbildningsinsats kring hantering av kommersiella villkor i projekt att genomföras under andra halvåret 2017.

Arbetet med att se över kontorets hyressättningsmodeller pågår också.

Nämndmål:

Tryggad totalekonomi

◆ Uppfylls delvis

Förväntat resultat

Nämndens ekonomi är i balans och speglar uppdraget.

Analys

Med anledning av att kontoret har redovisat ett ekonomiskt underskott för 2016, har en verksamhetsplan för 2017 som indikerar svårigheter att uppnå ett resultat i balans samt har lämnat ett budgetunderlag för 2018 med inriktning för 2019 och 2020 som visar på ett underskott under de kommande åren har kontoret under första kvartalet arbetat med en rad åtgärder för att möjliggöra en budget i balans för året och också möjliggöra en tryggad ekonomi på sikt. Nedan presenteras er urval av åtgärder som kontoret arbetat/arbetar med:

- Fastighetsanalyser för samtliga fastigheter har genomförts och arbete pågår nu med att ta fram förslag på åtgärder, till exempel identifiera objekt som skulle vara möjliga att avyttra, värdeöverföra inom staden eller rivas.
- Översyn av hyresmodeller.
- Satsningar som inte är relaterade till kontorets kärnverksamhet har prioriterats bort.
- Arbete fortgår med införande av ett projektstödsverktyg
- Upphandling av nytt fastighetssystem pågår. För att säkerställa att det nya fastighetssystemet bidrar till en effektiv förvaltning har kontoret kartlagt processer och informationsbehov och matchat dessa mot branschstandarder.
- Arbete fortgår med införandet av systemet Effektiva inköp - första beställning lades i april. Det pågår tester till och med maj, varefter fullskalig utrullning kommer att ske under juni - oktober.
- Tagit fram en rutin för fördjupad månadsuppföljning av resultatbudgeten.
- Ytterligare förbättrad uppföljning av investeringsprojekt månadsvis.

Förbättrade och utökade ekonomiska uppföljningar av både resultat-

respektive investeringsbudgeten har genomförts för att åstadkomma en förbättrad prognossäkerhet men också för att sätta fokus på ekonomisk medvetenhet på kontoret. Under första kvartalet har kontoret också påbörjat månatliga uppföljningar med stadsledningskontoret.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Påbörja arbetet med beställningssystemet inom "Effektiva inköp"	2017-01-01	2017-12-31	
 Påbörja implementering av nytt fastighetssystem	2017-01-01	2017-12-31	
 Uppdrag hyresmodeller	2017-01-01	2017-12-31	

Nämndmål:

Utvecklad process för upphandling

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Minskade kostnader genom ökad konkurrens i respektive upphandling.
- Förbättrad hantering av direktupphandling.
- Fler upphandlingsområden täckta av ramavtal.
- Stärkt varumärke som uppdragsgivare.

Analys

För att öka vår professionalism och attraktiviteten på leverantörsmarknaden arbetar kontoret med nya förbättrade avtal och förfrågningsunderlag där villkoren är mer affärsmässiga och underlagen enklare och tydligare. För att fullt ut utnyttja hävstängerna i de nya underlagen kommer utbildningsinsatser ske under hösten. Se vidare under 4.8 *Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning*.

För att generellt stärka upphandlingsprocesserna pågår ett arbete att ta fram en upphandlingshandbok med tillhörande checklistor. Under december-januari genomfördes också ett arbete för att förbättra hantering av direktupphandlingar.

Kontoret har påbörjat arbetet med leverantörsuppföljning. Metoder är under framtagande och uppföljning ska vara genomförd så att leverantörsutvecklingsaktiviteter ska kunna påbörjas under fjärde kvartalet. Likaså kommer ett antal åtgärder vidtas för att förbättra kunskapsåterföringen från genomförda upphandlingar. Både leverantörsutveckling och kunskapsåterföringen ska leda till väsentligt förbättrade processer för upphandling.

Kontorets upphandlingsenhet har organiserat sig för att kunna bedriva ett strategiskt kategoriarbete. Under 2017 kommer kontoret börja arbeta enligt denna metodik.

Kontoret kommer under hösten påbörja arbetet med att ta fram en

strategi för att långsiktigt stärka varumärket.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram en strategi för att långsiktigt stärka kontorets varumärke som uppdragsgivare.	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Kontoret bidrar till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda och jämlika arbetsvillkor och en arbetsmiljö fri från diskriminering. Kontoret fortsätter arbetet med att stärka ledarskap och medarbetarskap och att långsiktigt säkerställa en bemanning och kompetens som matchar nuvarande och framtida uppdrag.

Kontoret arbetar strukturerat med tillgänglighet och trygghet i och kring kontorets byggnader och med att säkerställa att barnets bästa kommer i främsta rummet vid åtgärder som omfattar barn. Tillsammans med andra berörda förvaltningar, medverkar kontoret till en öppen dialog kring frågor av särskilt intresse för stadens invånare.

Kontoret har påbörjat och driver flera aktiviteter för att öka attraktiviteten på leverantörsmarknaden och därmed öka konkurrensen genom att locka fler anbudsgivare till kontorets upphandlingar. Kontoret har även påbörjat arbetet med att säkra grundläggande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter vid upphandlingar.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.

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 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.

Under perioden har kontoret påbörjat arbetet med att implementera en ny rutin för att motverka kränkande särbehandling som antogs 2016. Implementering av rutinen sker bland annat genom diskussioner på arbetsplatsträffar och enhetsmöten.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
-----------	------------	-----------	-----------

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Nämnden ska etablera rutiner för jämställdhetsanalyser i enlighet med programmet för ett jämställt Stockholm	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

 Uppfylls delvis

Analys

Stockholms stads medarbetarenkät 2017 har avslutats under perioden och visar att de förväntade resultaten för aktivt medskapandeindex inte uppnåtts till fullo. Området "styrning" får generellt låga resultat och är ett område som kontoret kommer att fokusera på framåt. Det är viktigt utifrån ett arbetsmiljöperspektiv att medarbetare upplever att det finns tydliga mål och att de följs upp på ett bra sätt. Se vidare nämndmål *En attraktiv arbetsgivare med en väl förankrad värdegrund*.

En avgörande faktor för att kontoret ska nå uppsatta mål och fullfölja uppdraget, är att kunna attrahera och behålla medarbetare med rätt kompetens. Under perioden har kontoret utvecklat och börjat tillämpa ett nytt centralt introduktionsprogram. Utvärderingar av det nya introduktionsprogrammet har gett goda resultat. Under perioden har kontoret färdigställt och lanserat ett nytt kommunikativt koncept för annonsering som bygger på kontorets arbetsgivarlöfte. Konceptet används framförallt vid annonsering av lediga tjänster i sociala medier såsom LinkedIn.

Både den korta och långa sjukfrånvaron har under det senast året minskat och fortsätter att göra det. Medarbetare som är i behov av individuella insatser erbjuds stöd och kontoret samarbetar med företagshälsovården. Kontoret lägger stort fokus på att förbättra medarbetarnas psykosociala arbetsmiljö.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex 	75			77		80	83	2017
Analys Kontoret kommer att arbeta strukturerat med resultatet för att höja AMI. Samtliga enheter kommer att ta fram handlingsplaner.								
  Index Bra arbetsgivare 				80		85	fastställs 2017	2017
  Index Psykosocial arbetsmiljö 				75		77	fastställs 2017	2017

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Sjukfrånvaro ♀	3,9 %	3,2 %	5 %	3,9 %	4 %	4 %	tas fram av nämnden	Tertial 1 2017
  Sjukfrånvaro dag 1- 14 ♀	1,1 %	1,12 %	1,02 %		1 %	1 %	tas fram av nämnden	Tertial 1 2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Nämnden ska ta fram kompetensförsörjningsplaner på 3-5 års sikt med aktiviteter för innevarande år. Kommunstyrelsen ska utifrån nämndernas underlag tillsammans med berörda nämnder ta fram en strategi för den framtida kompetensförsörjningen i staden, med särskilt fokus på välfärdsyrken.	2017-01-01	2017-12-31	

Nämndmål:

En attraktiv arbetsgivare med en väl förankrad värdegrund

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

- Andel medarbetare som kan rekommendera Fastighetskontoret till andra har ökat.
- Samtliga nyanställda medarbetare anser att de fått en god upplevelse genom hela rekryteringsprocessen.
- Andel medarbetare som upplever att de får bra stöd från sin chef ökar.
- Andel medarbetarna som är insatta i arbetsplatsens mål och vet vad som förväntas av dem ökar.
- Det finns ingen upplevd diskriminering, trakasserier eller kränkande särbehandling på fastighetskontoret.

Analys

Stockholms stads medarbetarenkät 2017 har avslutats under perioden och visar att de förväntade resultaten inte uppnåtts till fullo. Andelen medarbetare som kan rekommendera kontoret till andra har ökat något, även om siffran ligger under genomsnittet för staden. Samtidigt har andelen medarbetare som upplever att de får bra stöd från sin chef och andelen som är insatta i arbetsplatsens mål minskat. Området "styra mot gemensamma mål" får generellt låga resultat och är ett område som kontoret kommer att fokusera på framåt. Handlingsplaner på ledningsnivå och enhetsnivå med fokus på mål och uppföljning ska tas fram innan sommaren tillsammans med medarbetarna. Planerna ska fånga upp hur kontoret kan stärka sig inom utpekade utvecklingsområden men också hur kontoret ska vårda de goda resultaten.

Ledarskapet på kontoret ska fortsätta att utvecklas och det kommer att göras genom individuella insatser samt genom ledningsgrupps-utveckling. Kontoret arbetar aktivt och långsiktigt med att säkerställa en bemanning och kompetens som matchar nuvarande och framtida uppdrag och rekryteringsprocessen är i fokus för att stärka kandidatupplevelsen ytterligare.

Dialog om kontorets värdegrund förs kontinuerligt i många olika sammanhang, direkt och indirekt. Nya medarbetare får snabbt kontakt med värdegrunden bland annat genom kontorets introduktionsprogram. Ett arbete kring diskriminering utifrån den nya lagstiftningen kommer att påbörjas under året för att eliminera upplevd diskriminering, trakasserier eller kränkande särbehandling.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Implementera och tillämpa kontorets process för kompetensförsörjning	2017-01-01	2017-12-31	
 Implementera stadens reviderade personalpolicy	2017-01-01	2017-12-31	

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 bejaktas. Kontoret arbetar aktivt med att stärka kompetensen hos chefer och medarbetare genom olika aktiviteter under året och har även tagit ett större grepp om arbetsmiljöfrågorna genom att utveckla arbetssätten. Under perioden har kontoret påbörjat planeringen av en medarbetarkonferens med fokus på diskrimineringsfrågor. Se även 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

I enlighet med FN:s barnkonvention utgår fastighetskontorets arbete med att tillse att barnets bästa kommer i främsta rummet kring alla åtgärder som rör barn. Kontorets arbete med barnkonsekvensanalyser fortskrider och sker framförallt i samarbete med stadsbyggnadskontoret.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Nämnden ska etablera rutiner för arbetet med barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i enlighet med strategin för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad (4.4)	2017-01-01	2017-12-31	
  Nämnden ska etablera rutiner för arbetet med barns delaktighet och inflytande i enlighet med strategin för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad (4.4)	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

 Uppfylls helt

Analys

Kontorets driftpersonal ronddar återkommande kring kontorets byggnader. Det tillsammans med verksamheternas felanmälningar är underlag till åtgärder som görs för att upprätthålla tillgänglighet och trygghet i miljön i och kring byggnader. En särskild insats görs under året för att öka tillgängligheten i naturreservaten som kontoret förvaltar. Vid ombyggnadsprojekt är tillgänglighetsfrågorna högt prioriterade.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

 Uppfylls helt

Analys

I frågor av särskilt intresse för medborgarna genomför kontoret mer formaliserade medborgardialoger. Detta sker i samarbete med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och kommunala bolag. Kontoret tar även aktiv del av de medborgardialoger som stadsdelsförvaltningarna genomför. Som exempel har Enskede-Årsta-Vantör stadsdelsförvaltning genomfört ett dialogarbete för medskapande i Östberga där det finns en önskan om att skapa ett levande Östberga kring centrum och torg. Utifrån detta kommer kontoret att titta vidare på förutsättningarna för permanent torghandel.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Fortsätta att genomföra barnkonsekvensanalyser i byggprojekt enligt stadens rekommendationer	2017-01-01	2017-12-31	
 Genomföra medborgardialog om "levande torg" i samarbete med stadsdelsförvaltningen	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret driver flera aktiviteter för att öka attraktiviteten i leverantörsmarknaden och därmed konkurrensen. Förenklade avtal och förfrågningsunderlag har tagits fram, med syfte att locka fler anbudsgivare till våra upphandlingar. Arbete pågår med att ta fram och kommunicera upphandlingsplaner med leverantörsmarknaden för att därigenom underlätta våra leverantörers arbetsplanering för anbudsgivning och genomförande. Leverantörsdagar kommer att genomföras under fjärde kvartalet 2017 för att förbättra kommunikation och driva utvecklingsfrågor mot våra leverantörer.

Kontoret arbetar med att implementera aktiv avtalsförvaltning. Arbete pågår med att ta fram process och mallar för strukturerad leverantörsutvärdering. Baserat på leverantörsutvärderingar planeras leverantörsutvecklingsaktiviteter påbörjas under fjärde kvartalet 2017. Kontoret arbetar redan idag med kunskapsåterföring från genomförda upphandlingar, men kommer under året att förbättra processen för uppföljning av upphandlingar och avtalsvillkor.

Under 2017 kommer kontoret också börja arbeta med ett strategiskt kategoriarbete.

Kontoret har baserat på stadens anvisningar tagit fram en uppförandekod för leverantörer vilket ställer tydliga och konkreta krav runt grundläggande mänskliga rättigheter, barnarbete, arbetsvillkor, arbetsmiljö, korruption med mera. Kontoret räknar med att kunna implementera uppförandekoden under hösten.

Kontoret kommer även under året att börja säkra grundläggande arbetsvillkor samt mänskliga rättigheter vid leverans av produkter från högriskländer. Kontoret arbetar redan idag för att säkerställa att inte svart arbetskraft förekommer i leveranser samt att arbetsmiljökrav efterlevs. Detta säkras idag genom kontroller med skatteverket samt med krav på id-handlingar och elektroniska personalliggare i alla projekt. För att ytterligare stärka fokus på svartarbete har kontoret under första tertialet implementerat viten för brister i hantering av id-handlingar/personalliggare, avsaknad av personlig skyddsutrustning samt om svart arbetskraft upptäcks. Kontoret håller på att genomföra ett antal ytterligare åtgärder för att säkra efterlevnaden av villkoren. Så snart där finns klarhet i Vita jobbmodellen kommer denna att implementeras i kontorets upphandlingar.

Kontoret följer idag stadens krav och riktlinjer kring kemikalie-

användning i våra avtal, och ämnar fortsätta göra det. Uppföljningen av avvikelser kommer att utvecklas under året. Kontoret ställer krav på byggvarubedömning i våra entreprenadavtal. Vi har under första tertialet utvecklat uppföljningen av avvikelser för att för ytterligare förbättra vår hantering.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram						60 %	80%	2017

Uppföljning av ekonomi

Uppföljning av driftbudget



Fastighetsnämnden	Utfall	Utfall	VP	Tertial 1	Avvikelse
Mnkr	2016	2017-04	2017	2017	Tertial 1 2017 vs. VP 2017
Hyror	1 076,7	349,7	1 110,9	1 121,3	10,4
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	56,5	19,4	56,0	56,5	0,5
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	52,1	19,2	52,2	50,6	-1,6
Arbeten åt utomstående	21,5	-2,3	25,1	25,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	8,3	0,0	11,5	14,8	3,3
Övriga intäkter	64,2	29,2	70,2	72,1	1,9
Summa verksamhetens intäkter	1 279,1	415,3	1 325,8	1 340,4	14,6
Driftkostnader (drift)	-206,5	-75,9	-233,9	-227,4	6,5
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-91,2	-34,8	-85,1	-84,7	0,4
Felavhjälpande underhåll	-39,6	-11,1	-45,1	-45,6	-0,5
Planerat underhåll	-29,2	-3,7	-44,7	-44,7	0,0
Effektivisering	0,0	0,0	8,7	3,9	-4,8
Arbeten åt utomstående	-21,5	-4,8	-25,1	-25,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-24,0	0,0	-19,6	-40,9	-21,3
Förvaltningskostnader (OH)	-56,8	-19,1	-74,5	-95,8	-21,3
Fastighetsskatt	-18,0	-5,9	-17,7	-17,1	0,7
Övriga kostnader	-130,4	-26,2	-15,3	-16,9	-1,7
Summa verksamhetens kostnader	-617,2	-181,5	-552,3	-594,3	-42,0
Verksamhetens driftnetto	661,9	233,8	773,6	746,1	-27,4
Avskrivningar	-327,1	-106,1	-368,7	-346,5	22,3
Räntekostnader	-170,8	-55,3	-115,9	-120,3	-4,3
Varav kreditivräntor*	-23,5	-6,4	-18,0	-20,3	-2,3
Summa kapitalkostnader	-497,8	-161,4	-484,7	-466,7	17,9
Resultat innan avkastningskrav	164,1	72,4	288,9	279,4	-9,5
Avkastningskrav	-256,0	-104,1	-319,8	-312,6	7,2
Ägartillskott	36,4	19,3	30,9	33,2	2,3
Årets resultat - förändring av eget kapital	-55,6	-12,3	0,0	0,0	0,0

Sammanfattningsvis indikerar årsprognosen för resultatbudgeten en budget i balans. Kontoret konstaterar att det i prognosen finns flera osäkerhetsfaktorer vilka kommer att analyseras vidare och följas upp i kommande rapporteringar.

Intäkter

Intäkterna ökar netto med 14,6 mnkr. Av dessa är 3,3 mnkr hänförliga till ökade intäkter för reglering av förvaltningsuppdragen. Regleringen görs för att förvaltningsuppdragen ska vara resultatneutrala och påverkar således inte nettoresultatet. Kontoret har under året sålt fastigheterna Kvarnberget 6 och Fatburen 2 som minskar intäkterna mot budget med totalt 24,5 mnkr. Inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 har Micasa haft ett förvaltningsuppdrag för behandlingsbyggnaden. Detta upphörde per 31 mars 2017 och fastigheten ingår numera i den löpande förvaltningen och detta innebär en intäktsökning om 8,7 mnkr i år. Nya förvaltningsuppdrag på Hägersten 2:5 samt inom Slakthusområdet ökar intäkterna med 35,5 mnkr. Intäkter från idrottsfastigheterna minskar netto med 3,0 mnkr. Intäkterna minskar med 2,9 mnkr hänförligt till förskjutning av projekt, 1,0 mnkr för externa avtal och en

tillkommande försäkringsintäkt om 0,9 mnkr ökar intäkterna. Resterande intäktsförändring är flertalet mindre förändringar så som omförhandlade avtal, överflyttade abonnemang till hyresgästerna och avslutade inhyrningar.

Kostnader

Kostnaderna ökar netto med 42,0 mnkr. Av dessa är 21,3 mnkr hänförligt till reglering av förvaltningsuppdragen. Regleringen görs för att förvaltningsuppdragen ska vara resultatneutrala och påverkar således inte nettoresultatet. Försäljningen av Kvarnberget 6 och Fatburen 2 minskar årsprognosen med 12 mnkr. Fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 ökar kostnaderna med 2,8 mnkr. De nya förvaltningsuppdragen ökar kontorets kostnader med totalt 35,6 mnkr. Prognostiserade kostnader för idrottsfastigheterna ger en ökning om 2,8 mnkr. Av dessa är 2,0 mnkr nytecknade serviceavtal som kommer ge utökade kostnader framöver.

Resterande avser kostnader för att uppfylla myndighetskrav och arbetsmiljökrav. Kostnader för myndighetsbesiktningar varierar över åren på grund av olika besiktningsintervaller. Kontoret fortsätter arbetet med att analysera effekterna av det förändrade gränssnittet mellan idrottsförvaltningen och kontoret avseende det inre underhållet. Detta kommer medföra ökade årliga kostnader för 2019 och framåt likväl som kostnader av engångskaraktär.

Förvaltningskostnader OH ökar med 21,3 mnkr. Kostnader för personal minskar med 6,9 mnkr mot budget samtidigt ökar kostnader för konsulter med 1,4 mnkr. Ett antal budgeterade tjänster kommer ej tillsättas under året tillsammans med ett antal avgångar som samtidigt ger ökade konsultkostnader tillfälligt. Tidskrivning minskar med 8,4 mnkr vilket endast ger en omfördelning inom driftbudgetens kostnader mellan olika rader.

Övriga administrativa kostnader ökar med 20,0 mnkr vilken var en besparingspost i budget. Effektiviseringspost om 3,9 mnkr kvarstår för kontoret att hantera under året. Se vidare beskrivning av föreslagna åtgärder under nämndmål *Tryggad totalekonomi*.

Kapitalkostnad

Räntekostnaderna ökar med 4,3 mnkr jämfört med budget 2017 varav kreditivräntan utgör 2,3 mnkr. Avskrivningarna minskar med 22,4 mnkr jämfört med budget. Minskningen beror på förseningar av aktiveringar i pågående investeringsprojekt varav två projekt i fastigheter som har sålts där projekten har utgått helt där minskningen uppgick till 4,7 mnkr.

Avkastningskrav/ägartillskott

Avkastningskravet minskar med 9,5 mnkr varav de två genomförda försäljningarna minskar avkastningskravet med 7,1 mnkr. Kvarnberget 6 1,3 mnkr och Fatburen 2 5,8 mnkr.

Investeringar
Helårsprognos jämfört med kommunfullmäktiges budget 2017

Prognosen för investeringsutgifterna år 2017 uppgår netto till 1 525,9 mnkr, vilket är 232,1 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 1 758,1 mnkr. Till största delen beror förändringen på tidsförskjutningar i projekt i den utökade ramen men även inom ram.

Bland annat har förvärv av bostadsrätter skjutits i tiden. Tre förvärv har försenats i byggprocessen (Ladugårdsgärdet Stettin/79 och Park, Cellen LSS Hagastaden och Hagastaden Cellen en av de två förskolorna).

Prognosen 2017 för projektet Östermalmshallen har minskat med 55 mnkr sedan verksamhetsplan 2017. Tidplanen har försenats i och med att två överklaganden har skett ända upp till Mark- och miljööverdomstolen.

Övriga projekt, inom respektive nämnds budgetram ligger i linje med de nivåer som fastställdes i kommunfullmäktiges budget. Kontoret vill dock tydliggöra att det både har tillkommit och fallit bort enstaka mindre projekt från det att kommunfullmäktiges budget fastslogs för 2017.

Under första tertialet har det inträffat några incidenter som innebär behov av akuta åtgärder, taket blåste av från Västertorps simhall, det uppstod behov av att åtgärda innertaket på Sättra ridhus och en händelse resulterade i både inre och yttre skador på Stadshuset. Kontoret har därför gjort omprioriteringar inom investeringsramen för att kunna hantera dessa. Nedan följer en överblick på investeringsprognosen för tertial 1:

Investeringsram	KF budget	Årsbudget	T1 2017	Differens
FSK Inom	500	634	600	-34
FSK Utökad	615	490	290,9	-199,1
IDF Inom	486,6	486,6	486,6	0
IDF Utökad	135	147,5	148,5	1
Totalt	1 736,6	1 758,1	1 525,9	-232,1

Investeringsutgifter per 30 april 2017

Årets investeringar uppgår till 182,9 mnkr per sista april att jämföra med 240,7 mnkr föregående år. Minskningen beror på flera pågående större projekt såväl till antal som till omfattning.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret har fortsatt 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 förväntas några kunna slutföras under 2017.

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2017 uppgår till cirka 440 mnkr. 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.

Försäljningsinkomster per 30 april 2017

Under första tertialet har försäljningen av fastigheten Kvarnberget 6, Rinkeby Folkets Hus, i Rinkeby avslutats. Köpeskillingen uppgick till 32 mnkr. Under första tertialet avslutades även försäljningen av fastigheten Fatburen 2, Söderhallarna. Köpeskillingen uppgick till 380 mnkr.

Under resterande del av 2017 planeras det för fem försäljningar.

Tillträde till förvärv av LSS och Förskolor under 2017

Under första tertialet har inget projekt tillträtts. Kontoret beräknar att fyra projekt kommer att tillträdas under året; Förskolan Industriverket på Kungsholmen 42,2 mnkr; Förskolan Medlemmen i Årsta 45 mnkr (avviker från VP 2017 tidigare 30 mnkr); 1 st Förskola Cellen i Hagastaden 32,5 mnkr samt LSS Etaget på Kungsholmen 27 mnkr.

Slut**Bilagor**

Bilaga 1	Ändringar tertialrapport 1 2017
Bilaga 2	Uppföljning av klimatinvestering Skansen 23 Kulturhuset fasad
Bilaga 3	Uppföljning av klimatinvestering Upprustning Åkeshov sim och idrottshall
Bilaga 4	Uppföljning av klimatinvestering Upprustning Åkeshov sim och idrottshall
Bilaga 5a	Ansökan om investeringsmedel klimatåtgärder Stadsmuseet
Bilaga 5b	Ansökan om investeringsmedel klimatåtgärder Stadsmuseet – ekonomisk beskrivning
Bilaga 6	Ansökan KUS T1 2017