



Christer Jansson (budget), 08-508 270 86  
christer.jansson@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2008-12-16

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

## Verksamhetsplan och budget 2009

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan för år 2009.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunstyrelsen begära justering av nämndens investeringsbudget med ökad ram om 54 mnkr med anledning av övertagande av brandstationer från brand- och räddningsnämnden.
3. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna förslaget till verksamhetsplan för år 2009 till kommunstyrelsen.

Torbjörn Johansson

Anita Granlund

---

Bilaga 1: Resultatbudget per kategori

Bilaga 2a: Investeringsutgifter

Bilaga 2b: Investeringsinkomster

Bilaga 3: Internkontrollplan

Bilaga 4: Mångfalds- och jämställdhetsplan

Bilaga 5: Yttrande från de fackliga organisationerna



## Verksamhetsplan Fastighetsnämnden

### Inledning

Fastighetskontoret förvaltar och utvecklar ett unikt fastighetsbestånd som består av ungefär 1 900 byggnader fördelade på cirka 800 fastigheter. Hälften av fastigheterna finns inom Stockholms stad och den andra hälften är fördelad mellan 20 kommuner i tre län, företrädesvis inom Stockholms län.

Kontorets fastighetsinnehav består av kommunala förvaltningsbyggnader, sommarstugor och torp, villor, hyreshus, kommersiella kontorsfastigheter, slott, herrgårdar, verkstadsindustrier, livsmedelsindustrier, lagerbyggnader, skogsbruk, naturreservat, bostadsrätter, parkeringar, skolbyggnader, parklekar, inom- och utomhusbad, saluhallar, salutorg, ridhus, kulturbyggnader med mera.

Kontoret ansvarar för kund- och kontorsservice (bilpool, tryckeri, växel och reception m.m.) för främst hyresgästerna i Tekniska Nämndhuset på Kungsholmen.

Nämndens verksamhet bedrivs på en konkurrensutsatt marknad. Verksamhetsplanen för 2009 har tagits fram utifrån en osäkerhet om eventuella följder av den pågående finanskrisen och hur den påverkar marknaden.

I kontorets förslag till verksamhetsplan för 2009 har kontoret tagit hänsyn till beräknade indexuppräknings av hyror och arrenden, beräknade driftkostnadsökningar, pågående och tillkommande underhålls- och investeringsprojekt samt tillkommande och beslutade verksamhetsförändringar.

Under 2009 överförs brand- och räddningsnämndens nio brandstationer till fastighetsnämnden. Överföringen föranleds av att Stockholms stads brandförsvär från och med år 2009 kommer att bli medlem i ett nytt stort brandförsvär (kommunalförbund) inom Stockholms län. De tillkommande brandstationerna innebär en omslutningsökning för nämnden med 46,5 mnkr och en ökad investeringsvolym med omkring 54 mnkr. Kontoret föreslår att kommunstyrelsen justerar fastighetsnämndens investeringsbudget med de investeringar som hittills inrymts i brand- och räddningsnämndens investeringsbudget.

Nämndens förslag till verksamhetsplan för 2009 överensstämmer med det resultatkrav som kommunfullmäktige fastställt för nämnden. Omsättningen beräknas till närmare 992 mnkr och kostnaderna till närmare 638 mnkr. Efter avdrag för kapitaltjänstkostnader och ett inlevererat avkastningskrav om 66,1 mnkr har nämnden ett negativt resultat om 32,3 mnkr. Nämnden tar i anspråk tidigare års balanserade vinstmedel för att täcka underskottet och på så sätt kan

nämnden komma upp i en nivå som i allt väsentligt överensstämmer med underhållsbehovet i nämndens byggnadsbestånd.

Investeringsbudgeten inrymmer om- och tillbyggnader i nämndens fastighetsbestånd, samt köp av bostadsrätter för stadsdelsnämndernas behov av gruppbofasta till ett värde av totalt 434 mnkr.

Inom kontoret pågår utredningar av ett antal intressanta utvecklingsprojekt. Det gäller utveckling av den s.k. Matstaden inom Slakthusområdet i Globenområdet, lokalisering av en ny samverkanscentral för störnings- och krishantering, en långsiktig helhetslösning för Tekniska Nämndhuset, energieffektiviseringsåtgärder inom fastighetsnämndens fastighetsbestånd samt utredning av framtida användning av fastigheten Bränninge. Dessa utredningar kommer att fortsätta under 2009.

Kontorets verksamhet och arbetssätt ska genomsyras av en affärsmässighet och effektivitet. De indikatorer och aktiviteter som tagits fram för 2009 ska vara ett hjälpmedel i att styra mot en ökad lönsamhet.

Under 2008 kommer kontorets administration att påverkas av att vissa funktioner inom ekonomiadministrationen övergår till serviceförvaltningen i och med införandet av en Gemensam Service Ekonomi. För kontorets del sker övergången i oktober 2009. Gränsdragningsfrågorna mellan kontoret och serviceförvaltningen diskuteras för närvarande, men ett antal av kontorets medarbetare kommer att flytta med till serviceförvaltningen i samband med övergången. Även IT-driften kommer att läggas över i en Gemensam Service. Kontoret bedömer dock att detta inte får så stor påverkan på kontorets IT-verksamhet då kontorets IT-drift redan nu handlas upp. Kontoret kommer under 2009 att uppgradera fastighetssystemet.

Kontoret har ansökt om stadscentrala medel för att utveckla e-tjänster inom felanmälan och virtuella skyltar. Kontoret har fått ett positivt besked på ansökan i ett första skede. Om ansökan slutligen beviljas kommer utvecklingsarbetet att genomföras under 2009.



## Bakgrund

Stockholms stad har för tiden 2008-2010 fastställt tre övergripande mål som ska vara vägledande för stadens verksamhetsplanering under tidsperioden. Tillsammans med stadens vision 2030 "Ett Stockholm i Världsklass", utgör dessa tre övergripande mål ramen för fastighetskontorets arbete med verksamhetsplanen för 2009. De tre övergripande målen är:

- Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök
- Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras
- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Verksamhetsplanen beskriver planerad verksamhet 2009 och hur fastighetsnämnden bidrar till stadens vision "Ett Stockholm i världsklass - Vision 2030".

Kontorets förslag till nämndmål för verksamheten överensstämmer i huvudsak med nämndens mål för 2008. I syfte att utveckla verksamheten och styra mot kommunfullmäktiges och nämndens mål är indikatorer och aktiviteter nya.

De fem nämndmålen är:

1. Vi ska förbättra vår tillgänglighet och servicegrad och skapa mervärde för våra kunder
2. Vi ska aktivt drivas och förknippas med spännande och intressanta utvecklingsprojekt
3. Vi ska genomföra satsningar som resulterar i minskad klimatpåverkan och en god inomhusmiljö
4. Vi ska arbeta för en attraktiv arbetsplats med självgående medarbetare där alla tar ansvar för sin egen och för verksamhetens utveckling
5. Vi ska öka vår affärsmässighet och effektivitet samt förbättra styrning och uppföljning

För att styra mot de övergripande målen har kommunfullmäktige och kontoret tagit fram indikatorer som kan ses som operativa mål och som indikerar kontorets väg mot måluppfyllelse.

Några exempel på kontorets indikatorer 2009 är:

- Vakansgraden i hyresbeståndet ska vara lägre än 5 %
- Andel positiva resultatnetton ska öka med 10 %
- Driftekonomiska sparmål ska tas fram för 100 % av kontorets byggnader större än 1000 kvadratmeter
- Användning av fossila bränslen och direktverkande el för uppvärmning ska minska med 20 % mot år 2008
- Svarstid i växeln ska vara max 4 signaler
- Resultat enligt Nöjd-Kund-Index (NKI) ska bevaras eller öka
- 100 % av medarbetarna ska ha arbetsrelaterade mål

Aktiviteter är insatser för att uppnå nämndens och kommunfullmäktiges indikatorer. För respektive aktivitet ska det vara klart uttalat vem som är ansvarig.

Några exempel på kontorets aktiviteter 2009 är:

- Specificera lönsamhetskrav för kontorets fastighetskategorier och områden
- Etablera affärsplan för fastigheterna
- Utveckla struktur, form och rutiner för ekonomisk styrning och uppföljning
- Utbilda och skapa riktlinjer för kundvård
- Upprätta och kommunicera samarbete/dialog med nyckelkunder
- Genomföra energieffektivisering i fastighetsbeståndet
- Ta fram enkla och tydliga presentationer av kontorets kvalitetsprocesser
- Utveckla rutiner och tydliggöra ansvar för att uppdatera, kvalitetssäkra och hålla register aktuella

## Arbetsprocessen

Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget och stadsledningskontorets anvisningar har fastighetskontoret tagit fram sitt förslag till verksamhetsplan 2009. Precis som året innan har en tydlig, fokuserad och väl förankrad verksamhetsplan prioriterats. Kontoret vill att verksamhetsplanen ska vara lätt att sätta sig in i, vara tydlig i sin inriktning och bygga på delaktighet från kontorets medarbetare. Det är medarbetarna som ska omsätta planen till verklighet. Kontoret vill även att alla de delar som ingår i kontorets samlade verksamhetsstyrning och verksamhetsuppföljning (årsklockan) ska vara tydlig och klar för alla inblandade. På så sätt finns förutsättningar att "ligga steget före", öka delaktigheten, och få en mer genomarbetad och förankrad årsplanering.



Fastighetskontorets ledningsgrupp lade i början av september 2008 en grund för vilka områden som ska prioriteras 2009. Exempel på prioriterade områden är ekonomi, kunder och medarbetare.

Samtliga medarbetare vid kontoret har bjudits in att utgöra en referensgrupp att dels komma med synpunkter på ledningsgruppens prioriteringar och dels framföra egna idéer. Slutgiltiga förslag till nämndmål, indikatorer och aktiviteter fastslogs vid en konferens med ledningsgrupp och enhetschefer i början av november 2008.

Alla kontorets medarbetare har via avdelningarnas arbetsplatsträffar (APT) deltagit i processen med verksamhetsplanen genom att dels delta i en nulägesanalys av kontorets verksamhet och dels genom att lämna förslag till aktiviteter i 2009 års verksamhetsplan. Nulägesanalysen var en viktig hörnsten när ledningsgruppen valde fokusområden inför arbetet med verksamhetsplanen.

### **Stadens vision**

*"Ett Stockholm i världsklass – vision 2030"*

### **Fastighetskontorets vision**

*"Ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck"*

### **Fastighetskontorets affärsidé**

Under hösten 2008 fastställde kontorets ledningsgrupp en affärsidé för fastighetskontoret.

*"Vi ska långsiktigt förvalta och utveckla unika fastigheter och tjänster för besökare, boende och verksamma i Stockholm"*

### **Fastighetskontorets värdegrund**

Fastighetskontorets gemensamma värdegrund bidrar till en arbetsplats där vi trivs, känner arbetsglädje och skapar positiva resultat. Värdegrunden vägleder oss i hur vi arbetar såväl mot varandra som mot våra kunder, samarbetspartners och uppdragsgivare. Vi sammanfattar vår värdegrund i fyra begrepp: Ansvarstagande, Nyttänkande, Professionalism och Helhetsperspektiv.

#### *Ansvarstagande*

Vi tar personligt ansvar för våra handlingar gentemot varandra, våra kunder och uppdragsgivare. Vår framgång är beroende av att vi är aktiva och förutseende, vågar fatta beslut och agera inom våra befogenheter. Vi tar ansvar för egen utveckling likväl som för fastighetskontorets utveckling. Vi behandlar varandra



med respekt, är generösa mot varandra och coachar varandra till framgång.

#### *Nytänkande*

Nytänkande, kreativitet och förmåga till förnyelse är betydelsefullt för att vi skall kunna erbjuda attraktiva lokaler och tjänster som skapar värde för våra kunder. Allas idéer och erfarenheter är viktiga och alla förväntas bidra till att förenkla arbetet och utveckla fastighetskontoret. Vi tillvaratar varandras kompetens och är nyfikna på det som händer i omvärlden. Det är tillåtet att göra fel, därför vågar vi förändra, utveckla och förnya.

#### *Professionalism*

Vi skapar värde för våra intressenter. Vi använder och utvecklar vår kompetens och våra resurser till att på ett affärsmässigt och effektivt sätt lösa problem och ge service med hög kvalitet. Vi ligger steget före, håller vad vi lovar, är tillgängliga och har koll på ekonomin.

#### *Helhetsperspektiv*

Vi känner stolthet över att vara en del av Stockholms stad. Vi värnar en öppen och demokratisk process där vi tar ansvar för att förbereda och genomföra beslut. Vi är skickliga på att kommunicera och vi skapar starka samarbeten, såväl inom fastighetskontoret som med vår omvärld. Tillsammans arbetar vi för ett Stockholm i världsklass.



**KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:**

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

Fastighetskontoret äger och förvaltar ungefär 1 900 byggnader fördelade på cirka 800 fastigheter. Genom kontorets affärsidé *"Vi ska långsiktigt förvalta och utveckla unika fastigheter och tjänster för besökare, boende och verksamma i Stockholm"* bidrar kontoret till en god stadsmiljö, att ändamålsenliga lokaler kan tillhandahållas åt både interna och externa verksamheter samt att såväl invånare som besökare erbjuds goda upplevelser på de platser som är publika.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

**1.1 Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad**

Fastighetskontoret har del i stadens strävan att utveckla staden och främja näringsverksamheten. Som exempel kan nämnas saluhallarna och Slakthusområdet där hyresgästerna består av många små och medelstora företag inom livsmedelsbranschen - men hyresgästerna finns även inom andra branscher exempelvis företag som hyr kontors- och butikslokaler. I syfte att utveckla fastighetsförvaltningen utifrån kundernas behov och önskemål har kontoret under 2008 strukturerat upp dialogen med kunderna, bland annat genom särskilda kundmöten. Erfarenheter från det uppstartade arbetet tas till vara och ska användas för att utveckla kontorets roll som en god fastighetsförvaltare som bidrar till ett företagsvänligt Stockholm.

| KF:s indikatorer                                                                                                                                                                                                   | Årsmål     | KF:s årsmål | Periodicitet |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------|
| Kundnöjdhet, externa hyresgäster (fastighetsnämnden)                                                                                                                                                               | 66         |             | År           |
| Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder)                                                                                                                                                            | 13,5 %     | 30 %        | År           |
| KF:s aktiviteter                                                                                                                                                                                                   | Startdatum | Slutdatum   |              |
| Kulturnämnden ska tillsammans med fastighetsnämnden utforma ett kulturföretagarprojekt för att skapa bättre attraktionskraft för inflyttning samt bidra till mer livaktiga förtagarcentra i något ytterstadsområde | 2009-01-01 | 2009-12-31  |              |

# **NÄMNDMÅL:**

## **Vi ska förbättra vår tillgänglighet och servicegrad och skapa mervärde för våra kunder.**

*Våra kunders framgång är vår framgång. Våra tjänster ska på ett markant sätt öka våra kunders förmåga att nå sina mål. Vi ligger steget före i relation till våra kunder.*

Fastighetskontoret ska ha en hög servicegrad och göra sitt bästa för att ge en bra service åt kunderna. Vid kontakter med kontoret ska medarbetarna ge svar så snabbt som möjligt, oavsett om det gäller telefon, brev eller e-post. Återkoppling efter felanmälan ska ske.

Fastighetskontoret ska skapa mervärde för sina kunder. Det innebär att vara lyhörd, kundorienterad och upprätta forum och kanaler för tydligt samarbete med våra kunder.

Fastighetskontoret ska ta fram övergripande riktlinjer för kundvård och därmed förankra vikten av kontorets kundkommunikation.

Undersökning avseende Nöjd-Kund-Index (NKI) ska genomföras och även direktriaktade kundenkäter.

| Nämndens indikatorer                                                  | Årsmål     | Periodicitet |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Anträffbarheten på telefon i %                                        | 70 %       | Tertial      |
| Svarstid växeln, inom antal signaler                                  | 4          | Tertial      |
| Andel återrapporterade felanmälningar till kund                       | 75 %       | År           |
| Nöjd-Kund-Index (NKI), arrenden                                       | 60         | År           |
| Nöjd-Kund-Index (NKI), kund- och kontorsservice                       | 79         | År           |
| Nämndens aktiviteter                                                  | Startdatum | Slutdatum    |
| Utbilda och skapa riktlinjer för kundvård (inom ramen för FSK-skolan) | 2009-01-01 | 2009-12-31   |
| Upprätta och kommunicera samarbete/dialog med våra nyckelkunder       | 2009-01-01 | 2009-12-31   |
| Genomföra NKI-undersökning och minst två direktriaktade kundenkäter   | 2009-01-01 | 2009-12-31   |

| Nämndens aktiviteter                                                                                                                      | Startdatum | Slutdatum  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Utreda förutsättningarna för att skapa "min verksamhets sidor" på kontorets webbplats för kontorets kunder                                | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Utreda förutsättningar för att erbjuda platser på webbplatsen stockholm.se där information och dialog kan skapas av webbplatsens besökare | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Utveckla möjligheter för att göra felanmälan via kontorets webbplats                                                                      | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Inrätta ny lösning för besöksmottagning i kanalhuset                                                                                      | 2009-01-01 | 2009-12-31 |

#### NÄMNDMÅL:

**Vi ska aktivt driva och förknippas med spännande och intressanta utvecklingsprojekt.**

*Stockholms stad ska bestå av en mångfald av attraktiva stadsmiljöer och vi ska aktivt bidra till en stadsutveckling i världsklass. Vi driver därför ett aktivt utvecklingsarbete såväl i konkreta kundprojekt som internt.*

Med utvecklingsprojekt menas såväl fastighetsutvecklingsprojekt, utveckling av våra tjänster kring kund- och kontorsservice samt intern utveckling inom administration.

Kontoret ska delta i stadens utvecklingsarbete för ett "Stockholm i världsklass". Därför ska kontoret aktivt driva och delta i projekt såsom exempelvis utveckling av Matstaden, införande av virtuell skyltning i Kulturhuset, utveckling av Tekniska Nämndhuset och skapandet av en ny samverkanscentral.

Kontoret ska fortsätta utveckla kommunikationen kring våra projekt med våra hyresgäster såväl som med allmänheten. Att vara med och ta ett aktivt ansvar för utvecklingen inom fastighetsbranschen är en annan viktig uppgift. Detta ska ske genom att genomföra forskningsprojekt, erbjuda examensarbeten, föreläsa och erbjuda praktikplatser.

| Nämndens indikatorer                                                   | Årsmål | Periodicitet |
|------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| Beslut om minst tre större projekt                                     | 3      | Tertial      |
| Antal publika eller stadsgemensamma projekt som svarar mot Vision 2030 | 5      | Tertial      |

| Nämndens aktiviteter                                                                                        | Startdatum | Slutdatum  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ta fram affärsplaner för kontorets fastigheter                                                              | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Utveckla och förankra kommunikationsplaner för pågående projekt                                             | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Ta fram underlag för beslut om: "Matstaden" med omnejd, samverkanscentral och energibesparingsprojekt m.fl. | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Delta i minst ett forskningsprojekt                                                                         | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Påbörja projekt med virtuell skyltning i kulturhuset (inom ramen för stadens program för e-tjänster)        | 2009-01-01 | 2009-12-31 |

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**  
**1.2 Jobb istället för bidrag**

| KF:s indikatorer                                                                                                | Årsmål | KF:s årsmål | Periodicitet |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|--------------|
| Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder) | 2      | 1 400 st    | År           |

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**  
**1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas**

Fastighetskontoret bedriver ett aktivt arbete för att värna om miljön och samtidigt finna lösningar som både är miljö- och ekonomiskt hållbara. Miljöarbetet ska vara en integrerad del i den ordinarie fastighetsverksamheten. Miljömål och utfall av dessa ska löpande presenteras för alla medarbetare. Miljö- och energiledningsrutiner ska integreras i kontorets verksamhetsprocesser och insatser för att följa upp efterlevnaden av dessa rutiner ska genomföras.

| KF:s indikatorer                                                                                                | Årsmål | KF:s årsmål | Periodicitet |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|--------------|
| Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder) | 95 %   | 100 %       | Månad        |



| KF:s indikatorer                                                                                                                                                                                                  | Årsmål     | KF:s årsmål   | Periodicitet |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|--------------|
| Andel upphandlingar av datorer och övrig elektronikutrustning, kontorsmöbler, textilier, däck, städkemikalier och städtjänster där krav ställts på att prioriterade miljöskadliga ämnen inte ingår (alla nämnder) | 100 %      | tas fram 2009 | År           |
| Andel inköpta ekologiska livsmedel i staden i kronor av totala värdet av inköpta livsmedel (alla nämnder)                                                                                                         | 50 %       | öka           | Halvår       |
| Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder)                                                                                                              | 85 %       | 85 %          | Halvår       |
| Andel av verksamheter som har ett systematiskt arbete för effektiva resor och transporter (alla nämnder)                                                                                                          | 100 %      | 100 %         | År           |
| Elförbrukning (alla nämnder)                                                                                                                                                                                      |            | tas fram 2009 | År           |
| Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder)                                                                                                                             | 100 %      | 100 %         | År           |
| Energianvändning för värme och varmvatten i stadens byggnader och anläggningar                                                                                                                                    |            | tas fram 2009 | År           |
| Andel av stadens fordon som använder dubbade däck (alla nämnder)                                                                                                                                                  | 1 %        | tas fram 2009 | År           |
| KF:s aktiviteter                                                                                                                                                                                                  | Startdatum | Slutdatum     |              |
| Energieffektiviseringsinvesteringar ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet                                                                                                                                  | 2008-01-01 | 2010-12-31    |              |

# **NÄMNDMÅL:**

## **Vi ska genomföra satsningar som resulterar i minskad klimatpåverkan och en god inomhusmiljö.**

*Vi ska på ett långsiktigt hållbart sätt förvalta och utveckla stadens fastigheter. Hyresgästerna ska erbjudas ändamålsenliga lokaler som utgör ett stöd för hyresgästerna att uppnå sina miljöåtaganden oavsett verksamhet.*

Fastighetskontoret ska under 2009 skapa förutsättningar för att mäta den verksamhetsel som kontorets hyresgäster använder. De hyresgäster som inte har någon egen mätning i dagsläget har heller inget incitament för att spara energi.

För att kontoret i ännu högre utsträckning ska kunna erbjuda hyresgästerna en sund inomhusmiljö måste kontoret fortsätta mäta status för inomhusmiljön. Enkätundersökningar som genomförts föregående år fortsätter under 2009, likaså radonmätningar, bullermätningar och mätning av elektromagnetiska fält.

Fastighetskontoret ska också genomföra insatser för att minska användningen av miljö- och hälsostörande ämnen vid ombyggnad samt påbörja sanering av gamla föroreningar för att minska kontorets miljöskuld.

Arbetet med energieffektivisering ska fortgå och under 2009 ska både hittills genomförda åtgärder utvärderas, samt en plan för fortsatt energieffektivisering tas fram. Driftekonomiska energisparmål ska tas fram för alla byggnader som är större än 1000 kvm och användningen av köpt energi för fastighetsdrift ska minska med 50 % mot år 2008.

| Nämndens indikatorer                                                                     | Årsmål | Periodicitet |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| Driftekonomiska energisparmål för andel av kontorets byggnader större än 1000 kvm        | 100 %  | Tertial      |
| Andelen felanmälan gällande inomhusmiljön ska minska mot 2008                            | -5 %   | År           |
| Andel av kontorets interna hyresgäster som har erbjudits information om energibesparing  | -50 %  | År           |
| Användning av köpt energi för fastighetsdrift ska minska mot 2008                        | -50 %  | År           |
| Användning av fossila bränslen och direktverkande el för uppvärmning ska minska mot 2008 | -20 %  | År           |



| Nämndens aktiviteter                                                                                                         | Startdatum | Slutdatum  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Bilda ett energi- och miljöstyrningsforum                                                                                    | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Genomföra energieffektivisering i kontorets fastighetsbestånd                                                                | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Utvärdera hittills genomförda energibesparingsåtgärder                                                                       | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Genomföra en informationskampanj om energieffektivisering riktad till hyresgäster och ta fram en broschyr med energispartips | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Ta fram riktlinjer för kontorets miljöarbete                                                                                 | 2009-01-01 | 2009-12-31 |

#### KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

#### 1.7 Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad

Fastighetskontoret tog över förvaltningen av salutorg från trafikkontoret under 2008. Sophanteringen har inte fungerat tillfredsställande och kontoret påbörjade under 2008 ett arbete med att se över sophanteringen. Arbetet kommer att slutföras under 2009. Även sophanteringen i saluhallarna kommer att utvecklas under året.

Kontoret jobbar intensivt med att uppfylla målet om klottersanering inom 24 timmar.

Under 2008 har kontoret tagit initiativ till att samla intressenter runt Medborgarplatsen och Stadshuset för att förbättra miljön i dessa områden. De gemensamma åtgärder som bestäms kommer att genomföras under 2009.

| KF:s indikatorer                           | Årsmål | KF:s årsmål | Periodicitet |
|--------------------------------------------|--------|-------------|--------------|
| Antalet bostadsbränder jämfört med år 2007 | 0 st   | -30 %       | Tertial      |

**KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:**

## **2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras**

Fastighetskontoret bedriver ett stort arbete med att höja kvaliteten i fastighetsförvaltningen och genom de tjänster som tillhandahålls av avdelningen kund- och kontorservice. Under 2009 kommer kundvård att prioriteras än högre och dialogen ska stärkas med våra sedan 2008 definierade nyckelkunder, vilket också visas som enskilda aktiviteter i vår verksamhetsplan.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

### **2.1 Stockholmarna ska erbjudas ökad valfrihet och mångfald**

| KF:s indikatorer                              | Årsmål | KF:s årsmål | Periodicitet |
|-----------------------------------------------|--------|-------------|--------------|
| Antal genomförda avknoppningar (alla nämnder) | 0 st   | 20 st       | Tertial      |

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

### **2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare**

Fastighetskontoret vill vara en attraktiv arbetsgivare både för framtida kandidater och för dem som redan är anställda på kontoret. Kontoret strävar efter en arbetsplats med en bra fysisk och psykisk arbetsmiljö där medarbetarna är delaktiga i sin egen och verksamhetens utveckling.

| KF:s indikatorer                                                                         | Årsmål | KF:s årsmål   | Periodicitet |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|--------------|
| Sjukfrånvaro (alla nämnder)                                                              | 4 %    | 6,5 %         | Halvår       |
| Medarbetarindex (alla nämnder)                                                           | 68     | 60            | År           |
| Frisknärvaro (alla nämnder)                                                              |        | tas fram 2009 | År           |
| Andel sjukskrivningar där kontakt tas med den sjukskrivne på första dagen (alla nämnder) |        | tas fram 2009 | Tertial      |

**NÄMNDMÅL:**

**Vi ska arbeta för en attraktiv arbetsplats med självgående medarbetare där alla tar ansvar för sin egen och för verksamhetens utveckling.**

*Vår trivsel, kompetens och vårt engagemang är förutsättningen för att uppnå vision och mål. Som medarbetare står vi för ansvarstagande, nytänkande, professionalism, och helhetssyn.*

Fastighetskontoret är en väl fungerande arbetsplats med kompetenta medarbetare. Ambitionen är dock hög och det finns förbättringsområden. Under 2009 ska



kontoret utveckla den s.k. fsk-skolan ytterligare så att den blir ett tydligare nav i kompetensutvecklingen inom kontoret.

Från 2009 gäller ett nytt samverkansavtal mellan arbetsgivaren och de fackliga organisationerna. En central fråga i det nya avtalet är att skapa en ökad delaktighet på arbetsplatsen. Detta ligger helt i linje med kontorets strävan. De senaste två årens arbete med verksamhetsplanen är ett praktiskt exempel på en aktivitet där alla medarbetare är involverade.

Arbetsplatsträffarna används som ett forum för att ta upp viktiga och angelägna frågor. Medarbetarsamtalen som ska vara ett led i ett offensivt ledarskap och självgående medarbetare ska utvecklas under året.

För att bibehålla en relativt hög trivselkänsla hos medarbetarna ska de trivselaktiviteter som anordnas i kontorets och fritidsföreningens regi bibehållas och helst öka. Kontorets friskvårdsaktiviteter är dels ett led i att uppmuntra till ett friskare liv och på så sätt hålla nere sjukfrånvaron, men också ett sätt att öka trivseln. Under 2009 ska friskvårdssatsningarna utvecklas och personalförmånerna ses över så att de blir ett led i kontorets strävan att vara en attraktiv arbetsgivare.

För att marknadsföra kontoret mot studerande på högskolor deltar kontoret i arbetsmarknadsmässor såsom Armada och LAVA. På så sätt skapas intresse för att praktisera på kontoret eller skriva examensarbete om något av kontorets verksamhetsområden.

| Nämndens indikatorer                                       | Årsmål | Periodicitet |
|------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| Andel medarbetare med arbetsrelaterade mål                 | 100 %  | År           |
| Antalet praktikplatser och/eller examensjobbare            | 5      | År           |
| Andelen rehab-uppföljningar vid upprepade korttidsfrånvaro | 100 %  | År           |

| Nämndens aktiviteter                                                                                                   | Startdatum | Slutdatum  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Bjuda in kommunala och externa verksamheter för kunskapsutbyte                                                         | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Utveckla och införa nya former för medarbetarsamtal och lönesamtal samt en modell för "individuellt utvecklingstrappa" | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Ta fram formerna för FSK-skolan och utbildningsplaneringen                                                             | 2009-01-01 | 2009-12-31 |



| Nämndens aktiviteter                                                                                 | Startdatum | Slutdatum  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Utvärdera och utveckla kontorets friskvårdssatsningar och andra personalförmåner                     | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Ta fram enkla och tydliga presentationer av kontorets kvalitetsprocesser                             | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Utveckla rutiner och tydliggöra ansvar för att uppdatera, kvalitetssäkra och hålla register aktuella | 2009-01-01 | 2009-12-31 |
| Utreda förutsättningarna för trådlösa och mobila arbetssätt inom kanalkanalen                        | 2009-01-01 | 2009-12-31 |

**KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:**

### **3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva**

I arbetet med kontorets verksamhetsplan har kontoret arbetat fram ett antal viktiga indikatorer och aktiviteter som planeras eller pågår för en effektiv och lönsam förvaltning. Under de olika nämndmålen framgår dessa och de kommer löpande att följas upp.

I hela fastighetsbeståndet finns fastigheter som av olika skäl inte ger den avkastning som bör vara möjlig att uppnå. Arbetet med att förbättra avkastningen kommer att bedrivas systematiskt men är inte möjligt att uppnå annat än på sikt.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

#### **3.1 Budgeten ska vara i balans**

Fastighetsnämnden bidrar till stadens balanserade ekonomi genom att årligen leverera det avkastningskrav som kommunfullmäktige fastställt. Nämndens ekonomi styrs och följs upp utifrån en budget med förutsättningen att avkastningskravet skall uppfyllas. Nämndens resultaträkning i sin helhet balanserar dock inte, eftersom kommunfullmäktige tillåtit nämnden att gå med underskott, finansierat av balanserade medel, för att kunna upprätthålla det underhållsbehov som finns i nämndens fastigheter.

| KF:s indikatorer                                                                                                                                                | Årsmål     | KF:s årsmål | Periodicitet |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------|
| Nämndens budgetföljsamhet efter tekniska justeringar (alla nämnder)                                                                                             | 100 %      | 100 %       | Tertial      |
| Nämndens budgetföljsamhet före tekniska justeringar (alla nämnder)                                                                                              | 100 %      | 100 %       | Tertial      |
| Nämndens prognossäkerhet T2 (alla nämnder)                                                                                                                      |            | +/- 1 %     | År           |
| KF:s aktiviteter                                                                                                                                                | Startdatum | Slutdatum   |              |
| Nämnden ska göra en sammanvägd prioritering mellan de planerade investeringsprojekten utifrån projektens beslutsläge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi | 2009-01-01 | 2009-12-31  |              |

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

#### **3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna**

Av kontorets verksamhetsplan för 2009 framgår att hela verksamheten ska präglas av affärsmässighet och effektivitet. Ett stort antal nya indikatorer har arbetats fram som ska mäta bland annat lönsamhet och resultatnetton. Även aktiviteter som ska stärka effektiviteten finns med i verksamhetsplanen.

| KF:s indikatorer                                               | Årsmål     | KF:s årsmål   | Periodicitet |
|----------------------------------------------------------------|------------|---------------|--------------|
| Administrationns andel av de totala kostnaderna (alla nämnder) | 7,6 %      | tas fram 2009 | År           |
| Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)           | 0 st       | 45            | År           |
| Andel kvadratmeter som hyrs ut med kallhyra                    | 12 %       |               | Tertial      |
| Kundnöjdhet interna hyresgäster (fastighetsnämnden)            | 66         |               | År           |
| KF:s aktiviteter                                               | Startdatum | Slutdatum     |              |
| Tillgängligheten i nämndens lokaler ska förbättras             | 2008-01-01 | 2010-12-31    |              |
| Utarbeta en plan för underhållsbehovet                         | 2009-01-01 | 2009-12-31    |              |

#### NÄMNDMÅL:

#### **Vi ska öka vår affärsmässighet och effektivitet samt förbättra styrning och uppföljning.**

*Vi skapar värde för Stockholms stad och skattebetalarna genom en förädling av fastigheterna. Vi skapar värde för våra kunder genom prisvärda och kvalitativa tjänster. Vi skapar värde för våra medarbetare genom att erbjuda stimulerande och utmanande arbetsuppgifter.*

Ett stort fokus ska år 2009 ligga på våra fastigheters lönsamhet. Kontoret kommer att utveckla den ekonomiska styrningen och uppföljningen, och specifika lönsamhetskrav ska tas fram för de olika fastighetskategorierna och affärsområdena. Efter att år 2008 ha haft ett stort fokus på försäljning av fastigheter som inte varit strategiskt viktiga för staden att äga, kan kortfattat sägas att år 2009 ska präglas av genomgång av befintliga fastigheter och dess affärsplaner och lönsamhet.

Prisbilden inom kund- och kontorsservice ska ses över under året och en strategi för kontorets entreprenadupphandlingar ska tas fram.

| Nämndens indikatorer                                                                                                                 | Årsmål | Periodicitet |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| Vakansgrad i hyresbeståndet ska vara mindre än 5 %                                                                                   | 5 %    | Tertial      |
| Prisavvikelse inom kund- och kontorsservice i förhållande till framtaget genomsnittspris för likartade tjänster/produkter (maximalt) | +/-5 % | Halvår       |
| Andel projekt som handlas upp som totalentreprenad                                                                                   | 30     | Tertial      |

| Nämndens indikatorer                                                       | Årsmål     | Periodicitet |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Lönsamhetsmål, direktavkastningskravet ska minst vara 4%                   | 4          | Tertial      |
| Andel positiva resultatnetton ska öka                                      | + 10 %     | Tertial      |
| Nämndens aktiviteter                                                       | Startdatum | Slutdatum    |
| Utveckla struktur, form och rutiner för ekonomisk styrning och uppföljning | 2009-01-01 | 2009-12-31   |
| Specificera lönsamhetskrav för våra fastighetskategorier och områden       | 2009-01-01 | 2009-12-31   |
| Anpassa ekonomiadministrationen vid övergång till serviceförvaltningen     | 2009-01-01 | 2009-12-31   |
| Uppgradera fastighetssystemet L.E.B                                        | 2009-01-01 | 2009-12-31   |
| Etablera affärsplan för fastigheterna                                      | 2009-01-01 | 2009-12-31   |
| Utveckla en strategi för kontorets entreprenadupphandlingar                | 2009-01-01 | 2009-12-31   |
| Genomföra en översyn av prisbilden hos kund- och kontorsservice            | 2009-01-01 | 2009-12-31   |

### Nämndens ekonomiska förutsättningar 2009

Den finanskris som under hela hösten 2008 påverkat marknaden har försvårat kontorets bedömning av intäkts- och kostnadsutvecklingen för 2009.

Hyses- och arrendeavtal som är indexreglerade har uppräknats. Till detta kommer avtal som är omförhandlade vilket också medför hyresförändringar för kommande år.

När det gäller omförhandlingar som ska genomföras under 2009 försvåras dessa genom den oro som finns på marknaden.

Den allmänna driftkostnadsutvecklingen bedöms påverka resultatet negativt genom den relativt höga inflationen. Osäkert är dock hur utvecklingen kommer att bli med anledning av den lågkonjunktur som annalkas. Kontoret har dock bedömt att hyresförändringarna genom indexuppräknningen ska kompensera de ökade driftkostnaderna. Särskilt svårbedömd är utvecklingen av energikostnaderna.

Noteras bör att osäkerheterna i konjunkturen kan komma att påverka fastighetsnämndens resultat p.g.a. kundernas eventuella betalningssvårigheter. Att i dagsläget kvantifiera detta är omöjligt men en löpande uppföljning av utvecklingen kommer att ske och inrymmas i de löpande prognoserna för 2009.

## Några nyckeluppgifter

### Aktuella ytor

| <i>Uppgifter per nov 2008</i> | Kvm            | Varav antal kvm i          |                              |                             |                           |
|-------------------------------|----------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <b>Område</b>                 | <b>BRA</b>     | <b>Bostads-<br/>rätter</b> | <b>Inhyrda<br/>förskolor</b> | <b>Fövaltn.<br/>uppdrag</b> | <b>Egna<br/>byggnader</b> |
| City                          | 331 700        |                            |                              | 32 100                      | 299 600                   |
| Syd                           | 217 900        |                            |                              | 14 800                      | 203 100                   |
| Väst                          | 303 200        | 24 800                     | 30 200                       | 11 900                      | 236 300                   |
| Jord och skog                 | 28 200         |                            |                              |                             | 28 200                    |
| Brandstationer                | 28 000         |                            |                              |                             | 28 000                    |
| <b>Totalt</b>                 | <b>909 000</b> | <b>24 800</b>              | <b>30 200</b>                | <b>58 800</b>               | <b>767 200</b>            |

### Aktuella byggnadsuppgifter

| <i>Uppgifter per nov 2008</i> |                         | Varav byggnader med        |                  |                             |                           |
|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------------------|
| <b>Område</b>                 | <b>Antal<br/>byggn.</b> | <b>Bostads-<br/>rätter</b> | <b>Inhyrning</b> | <b>Fövaltn.<br/>uppdrag</b> | <b>Egna<br/>byggnader</b> |
| City                          | 255                     |                            | 1                | 18                          | 236                       |
| Syd                           | 717                     |                            |                  | 6                           | 711                       |
| Väst                          | 793                     | 78                         | 59               | 21                          | 635                       |
| Jord och skog                 | 287                     |                            |                  |                             | 287                       |
| <b>Totalt</b>                 | <b>2 052</b>            | <b>78</b>                  | <b>60</b>        | <b>45</b>                   | <b>1 869</b>              |

## BUDGET 2009

Kontorets förslag till budget 2009 framgår nedan och finns uppdelad per avdelning och kategori i bilaga 1. Här nedan under budgetsammanställningen kommenteras de olika huvudområdena.

| Mnkr                                                                        | Utfall<br>Bokslut<br>2007 | Prognos<br>T2<br>2008 | KF<br>Budget<br>2009 | FN<br>Budget<br>2009 | Avvikelse<br>KF<br>budget -<br>FN<br>budget<br>2009 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------------------------|
| Hyrer                                                                       | 725,7                     | 778,2                 | 748,8                | 846,7                | 97,9                                                |
| Mark, arrendeintäkter, torg och<br>parkering                                | 27,7                      | 32,4                  | 32,3                 | 32,6                 | 0,3                                                 |
| Mediaintäkter (el, värme, vatten<br>etc.)                                   | 28,7                      | 38,9                  | 33,2                 | 36,3                 | 3,1                                                 |
| Arbeten åt utomstående                                                      | 12,7                      | 18,7                  | 7,4                  | 7,1                  | -0,3                                                |
| Reglering av förvaltningsuppdragen                                          | 6,7                       |                       | 3,7                  | 6,6                  | 2,9                                                 |
| Övriga intäkter                                                             | 72,0                      | 76,1                  | 55,0                 | 62,6                 | 7,6                                                 |
| <b>Summa verksamhetens intäkter</b>                                         | <b>873,5</b>              | <b>944,3</b>          | <b>880,4</b>         | <b>991,9</b>         | <b>111,5</b>                                        |
| Driftkostnader                                                              | -136,2                    | -184,7                | -162,6               | -203,6               | -41,0                                               |
| Mediakostnader (el, vatten värme<br>etc.)                                   | -103,4                    | -105,4                | -100,1               | -104,3               | -4,2                                                |
| Felavhjälpande underhåll                                                    | -23,5                     | -23,7                 | -21,1                | -22,2                | -1,1                                                |
| Planerat underhåll förv. Uppdrag                                            |                           |                       |                      | -7,6                 | -7,6                                                |
| Planerat underhåll *)                                                       | -124,2                    | -131,9                | -131,4               | -137,4               | -6,0                                                |
| Arbeten åt utomstående                                                      | -12,8                     | -18,7                 | -7,4                 | -7,1                 | 0,3                                                 |
| Reglering av förvaltningsuppdragen                                          | -8,8                      |                       | -5,2                 | -15,0                | -9,8                                                |
| Övriga kostnader                                                            | -117,3                    | -135,9                | -123,1               | -140,7               | -17,6                                               |
| <b>Summa verksamhetens kostnader</b>                                        | <b>-526,2</b>             | <b>-600,3</b>         | <b>-550,9</b>        | <b>-637,9</b>        | <b>-87,0</b>                                        |
| <b>Verksamhetens nettokostnader<br/>(resultat 1)</b>                        | <b>347,3</b>              | <b>344,0</b>          | <b>329,5</b>         | <b>354,0</b>         | <b>24,5</b>                                         |
| Avskrivningar                                                               | -105,6                    | -106,4                | -106,5               | -115,3               | -8,8                                                |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>                                         | <b>241,7</b>              | <b>237,6</b>          | <b>223,0</b>         | <b>238,7</b>         | <b>15,7</b>                                         |
| Räntekostnader                                                              | -197,7                    | -188,7                | -187,3               | -204,9               | -17,6                                               |
| <i>Varav kreditivräntor**)</i>                                              | <i>-15,7</i>              | <i>-4,7</i>           | <i>-5,4</i>          | <i>-7,3</i>          | <i>-1,9</i>                                         |
| <b>Resultat efter avskrivningar och<br/>Finansiella poster (resultat 2)</b> | <b>44,0</b>               | <b>48,9</b>           | <b>35,7</b>          | <b>33,8</b>          |                                                     |
| Ägartillskott/avkastningskrav                                               | -57,7                     | -68,7                 | -68,0                | -66,1                | 1,9                                                 |
| <b>Årets resultat – förändring av<br/>Eget kapital (resultat 3)</b>         | <b>-13,7</b>              | <b>-19,8</b>          | <b>-32,3</b>         | <b>-32,3</b>         | <b>0,0</b>                                          |

\*) I planerat underhåll ingår även bostadsrätter och brandstationer

Generellt gäller i likhet med tidigare år att endast *beslutad förändring av verksamheten* beaktats i kontorets förslag till verksamhetsplan. Ett undantag för denna budget är dock att den kostnads- och intäktsförändring till följd av den planerade överföringen av brandstationer från brand- och räddningsnämnden till fastighetsnämnden ingår i budgetsammanställningen trots att alla beslut ännu inte har fattats i ärendet.

Den verksamhet som brand- och räddningsnämnden bedrivit i sin fastighetsförvaltning innebär även fastighetsinvesteringar i nivån ca 54 mnkr per år. Dessa investeringar, pågående såväl som planerade, har nu tagits med i förslaget till investeringsbudget 2009 för fastighetsnämnden. Detta innebär ett överskridande av den beslutade investeringsramen med motsvarande belopp, från 380 mnkr till 434 mnkr. Fastighetskontoret föreslår att kommunstyrelsen beslutar att justera fastighetsnämndens investeringsbudget med de investeringar som inryms i brand- och räddningsnämndens nuvarande budget.

Den omsättningsförändring som brandstationernas överföring medför uppgår till ca 46 mnkr. Hyressättningen som är självkostnadsbaserad är preliminär men innebär att resultatet inte påverkas direkt av en eventuell förändring.

## **Driftintäkter och driftkostnader jämfört med KF-budget 2009**

### **Intäkter**

Kontoret beräknar att intäkterna uppgår till 991,9 mnkr, en ökning med 111,5 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Anledningen till de förändrade intäkterna är bl.a. de poster som framgår nedan.

- Övertagande av brandstationernas fastigheter från brand- och räddningsnämnden: 46,5 mnkr
- Ökade intäkter p.g.a. indexökning: 18,3 mnkr
- Ökade intäkter p.g.a. omförhandlade avtal och nya avtal p.g.a. investeringar: 17,9 mnkr
- Ändrade redovisningsprinciper för bostadsrätter från netto till bruttoredovisning: 9,6 mnkr
- Tillkommande intäkter från förvaltningsuppdrag: 11,0 mnkr
- Ökade intäkter för inhyrda förskolor: 5,0 mnkr
- Ökade intäkter p.g.a. bilpoolen inkluderas för Kund- och kontorsservice: 3,1 mnkr
- Nettoökning av andra mindre förändringar: 0,1 mnkr

## Kostnader

Kontoret beräknar att kostnaderna uppgår till 637,9 mnkr, en ökning med 87,0 mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges budget. Anledningen till de förändrade kostnaderna är beroende av volymförändringar, prisökningar och andra förändringar som planeras och är främst följande:

- Tillkommande driftkostnader för nytilkomna fastigheter från brand- och räddningsnämnden: 23,1 mnkr
- Ändrade redovisningsprinciper för bostadsrätter: 13,7 mnkr
- Tillkommande kostnader för förvaltningsuppdrag: 11,5 mnkr
- Tillkommande driftkostnader: 8,3 mnkr
- Ökade inhyringskostnader för i huvudsak förskolor: 6,5 mnkr
- Ökade administrativa kostnader: 4,8 mnkr
- Ökade kostnader för torg och bergrum: 2,5 mnkr
- Ökade energikostnader (media) netto: 2,1 mnkr
- Ökade kostnader p.g.a. bilpoolen inkluderas Kund- och kontorsservice: 3,1 mnkr
- Projekt- och utredningskostnader för verksamheten: 3,2 mnkr
- Ökade kostnader för vägunderhåll samt skogs- och reservatsförvaltning: 3,7 mnkr
- Övriga ökade kostnader netto: 4,5 mnkr

## Planerat underhåll

I verksamhetsplanen har totalt 145,0 mnkr budgeterats för planerat underhåll. Det är i nivå med nämndens förslag i treårsplanen samt den av kommunfullmäktige fastställda budgeten. Nivån är också densamma som i helårsprognosen för 2008.

I redovisningen av underhållet ingår även underhåll som avser förvaltningsuppdrag med 7,6 mnkr vilket avräknas mot uppdragsgivarna för uppdraget. Dessutom ingår underhåll för de tillkommande brandstationerna i budgeten.

Nivån för planerat underhåll för nämndens egna fastigheter uppgår till ca 175 kr per kvm.

## Kapitalkostnader

Den totala kostnadsökningen för kapitalkostnader är 26,4 mnkr.

Kostnaderna för avskrivningar uppgår till 115,3 mnkr, en ökning med 8,8 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Ökningen beror på tillkommande avskrivningar för övertagna brandstationer med 9,2 mnkr samt minskade avskrivningar (netto) genom aktiverade investeringar och avyttrade anläggningar med -0,4 mnkr.

Kostnaderna för räntor beräknas uppgå till 204,9 mnkr, en ökning med 17,6 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Ökningen beror på övertagna brandstationer 14,2 mnkr och en beräknad ökning av kreditivräntan med 1,9 mnkr. Övriga förändringar är ett netto på 1,5 mnkr av diverse mindre förändringar.

Av räntekostnaderna avser 7,3 mnkr kreditivräntor. Kreditivräntan är den ränta som belastar pågående byggprojekt under byggtiden. Kreditivräntan kompenseras som tidigare genom motsvarande ägartillskott.

Tillgångarna belastas med två olika räntesatser. Räntesatsen fastställs av kommunfullmäktige i samband med fastställandet av budgeten för kommande år. Räntesatsen på grundkapitalet (markanskaffning) uppgår till 4 procent och på checkkrediten (byggnader, samt övrigt in- och utflöde) till 5 procent.

### **Nämndens ekonomiska förutsättningar 2009**

Fastighetsnämndens verksamhet är den enda i staden som är en s.k. sluten redovisningsenhet. Detta innebär att nämnden arbetar under bolagsliknande former utan att vara en egen juridisk person.

Kommunfullmäktige fastställer i budgeten ett avkastningskrav som nämnden ska leverera in till finansförvaltningen. Verksamheten finansieras utan någon form av skatteintäkt eller bidrag. All anskaffning av tillgångar (fastigheter och fastighetsinvesteringar) sker genom att kontoret nyttjar den checkkredit som kommunfullmäktige fastställt nivån på. Den löpande verksamheten finansieras i sin helhet genom det kassaflöde till den egna kassan som fastighetsnämndens verksamhet genererar. Årets resultat balanseras mot fritt eget kapital. Det fria egna kapitalet beräknas vid 2009 års början uppgå till ca 80 mnkr.

Av verksamhetens hyres- och arrendeintäkter är ca 37 % interna intäkter från stadens förvaltningar, 8 % från stadens koncernbolag och 55 % från externa parter.

För att hantera underhållsbehovet i byggnadsbeståndet har kommunfullmäktige i budgetramen givit fastighetsnämnden möjlighet att använda tidigare års balanserade vinstmedel med 32,3 mnkr.

Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar som anges under särskilt avsnitt nedan ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning.

Investeringar

Nämnden ska prioritera sina investeringar utifrån investeringsprojektens beslutsläge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi.

Av bilaga 2a och 2b framgår de investeringar som kontoret planerar inför 2009. Projekten är prioriterade inom ramen för tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. I huvudsak är samtliga



nämndens projekt finansierade. Inför beslut om genomförande upprättas en investeringskalkyl och beroende av projektens storlek och komplexitet sker en eller flera redovisningar till nämnden. Av redovisningarna framgår måluppfyllelse och ekonomiskt läge för projekten.

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade men kan under året behöva omprioriteras p.g.a. förändringar i förutsättningarna

|                                              | Utgifter | Inkomster | Netto  |
|----------------------------------------------|----------|-----------|--------|
| Investeringsplan 2009                        | -439,0   | 5,0       | -434,0 |
| <i>Investeringsram</i>                       | -380,0   |           | -380,0 |
| <i>Överskjutande avseende brandstationer</i> |          |           | -54,0  |

Eventuella fastighetsförvärv ingår inte i investeringsbudgeten. Om detta blir aktuellt kommer underlag för beslut att presenteras i särskild ordning.

Investeringsutgifterna netto uppgår till 434,0 mnkr, vilket överstiger kommunfullmäktiges budget med 54 mnkr. Som framgår ovan beror detta på de investeringar som förväntas följa med brandstationerna när dessa överförs till fastighetsnämnden.

Medel för tillgänglighetsåtgärder inom ramen för stadens tillgänglighetsprojekt som finansieras via Trafikkontoret uppgår till 1,0 mnkr.

Övriga investeringsbidrag om 4,0 mnkr lämnas av exploateringskontoret och avser strandpaviljong vid Kristineberg i samband med exploatering av området.

Exempel på de största investeringarna framgår nedan. För övrigt hänvisas till bilaga 2 a och 2 b.

#### Genomförandeprojekt

- Upprustning av kök Alstavik 1:1, Långholmen
- Ombyggnad av förskola, Pilträdet 11, Hantverkargatan 2
- Köp av bostadsrätter bl.a. Klassföreståndaren vid Norra Bantorget, Telefonfabriken vid Telefonplan, Åstorp vid Blåsut
- Byggnation av utbildningslokal åt Restaurangakademien, Slakthusområdet

#### Planeringsprojekt

- Energieffektiviseringsåtgärder, se vidare nedan under avsnittet stora projekt
- Åtgärder inom brandstationerna, se vidare nedan under avsnittet stora projekt
- Ombyggnad av kontor och bibliotek för 10-13-åringar i Skansen 23, Kulturhuset
- Renovering av läsesalongen Skansen 23, Kulturhuset
- Ombyggnad av produktionslokal Kylhuset 16, Slakthusområdet
- Nytt ridhus i Ågesta
- Ombyggnad av hissar med anledning av nya myndighetskrav
- Köp av bostadsrätt kvarteret Djursätra 1, Skärholmen
- Ombyggnader av brandstationer

#### **Stora investeringsprojekt över 50 mnkr samt andra viktiga planeringsprojekt**

##### *Bränninge 1*

Fastigheten Bränninge 1 förvärvades från Centrumkompaniet den 1 juli 2007. Byggnaden på Bränninge 1 är i dåligt skick. Den bristfälliga inomhusmiljön har medfört att medarbetare hos hyresgästen mått dåligt. Den 19 mars 2008 beslutade därför fastighetsnämnden om evakuering till inhyrda lokaler i fastigheten Domnarvet 36, Fagerstagatan 15 i Lunda industriområde. Evakueringen är genomförd.

Den 17 juni 2008 beslutade fastighetsnämnden vidare att genomföra rivning av byggnaden p.g.a. dess dåliga skick. Rivningslov är beviljat och rivningen beräknas starta i början av 2009 och vara genomförd under våren 2009. En temporär användning av marken, tills att ny byggnad uppförs, utreds av fastighetskontoret i samarbete med hyresgästen.

Fastighets- och exploateringskontoren har aktualiserat frågan om ändrad detaljplan parallellt med att utredningen om framtida användning för fastigheten pågår. En central fråga i utredningen är om en framtida byggnad ska innehålla kommunal verksamhet och vem som ska uppföra, äga och förvalta byggnaden.

##### *Matstaden i delar av Slakthusområdet*

Fastighetskontoret utvecklar delar av slakthusområdet vid Globen, kallad Matstaden, till en plats som öppnas upp för allmänhet och turister. De aktörer som etablerar sig i Matstaden ska bidra till gastronomiska upplevelser för allmänhet



och turister. Restaurangakademien, Matstadens "första" hyresgäst, kommer i maj 2009 till nyrenoverade lokaler i det ursprungliga slakthusområdets panncentral.

Matstaden ska stimulera nytänkande, företagande och utveckling inom begreppet gastronomi och stärka bilden av Stockholm som kunskaps- och upplevelsestad. Närheten till den nya Stockholmsarenan och hela Globenområdet med Globen Shopping skapar goda förutsättningar för Matstaden när det gäller tillströmning av besökare och ökar de kommersiella möjligheterna.

#### *Nytt stadsbibliotek - arbetet i en ny fas*

Fastighetskontoret har genomfört uppdraget att ta fram ett detaljerat förslag till nytt stadsbibliotek. Detta arbete är nu slutfört och projektet har gått in i en ny fas.

De nedlagda kostnaderna i denna del av projektet (ca 20 mnkr) bedöms kunna ligga kvar som pågående projekt hos fastighetskontoret till dess vidare beslut om projektet har fattats. Som fastighetsnämnden tidigare beslutat avser man att begära kompensation för nedskrivning av de upparbetade projektkostnaderna om dessa inte kommer att ingå i ett nytt genomförandeprojekt.

Arbetet i den nu inledda fasen leds av en projektgrupp underställd kommunstyrelsen som rapporterar till finansborgarrådet och kulturborgarrådet. Fastighetskontoret har i sin planering för verksamhetsperioden 2009 inte något uppdrag gällande planeringen av nytt stadsbibliotek.

#### *Tekniska Nämndhuset – Klamparen 7*

Tekniska Nämndhuset är i stort behov av underhåll och modernisering. Utöver kontorsfunktionerna är bättre konferensanläggning och entréfunktion viktiga utvecklingsbehov. En omdaning av byggnaden måste dock samtidigt möjliggöra att en fungerande verksamhet kan bedrivas hos de förvaltningar som finns i byggnaderna. Planeringen för den långsiktiga utvecklingen av byggnaderna och dess funktioner ses därför nu över för en långsiktig helhetslösning. Befintliga planeringsprojekt ses därför över med inriktning mot att finna en logistik som fungerar för projektgenomförande. Förvärv och försäljning av fastigheter kan bli aktuella i sammanhanget. Kontoret avser att tillsammans med berörda förvaltningar återkomma med ett reviderat inriktningsbeslut under våren 2009.

#### *Samverkanscentral – Trafik Stockholm i Kvarteret Johannes Mindre*

Trafik Stockholm hyr genom trafik- och renhållningsnämnden lokaler på Kristinebergs Slottsväg (Kristineberg 1:10) för sin verksamhet. På grund av nyexploatering i området måste verksamheten flyttas. Frågan om samlokalisering med andra enheter inom staden för störnings- och krishantering har därför utretts för att utveckla samarbetet.

I utredningen för samlokalisering och som ny lokalisering har föreslagits Johannes brandstations lokaler i kv. Johannes Mindre. Fastigheten som idag ägs av Stockholms stad genom Stockholms Brandförsvär förväntas övergå till fastighetskontoret vid årsskiftet 2008/2009. Fastighetskontoret har blivit ombett att leda fastighetsprojektet från hösten 2008.

Efter ansökan har arbetsmiljöverket avslagit förslaget att Trafik Stockholms trafikövervakningsverksamhet enligt den föreslagna lösningen skall bedrivas under mark. Den formella processen kring den frågan drivs av Vägverket och Trafikkontoret. Detta har dock gjort att alternativa lokaliseringar för en samverkanscentral måste utredas och temporära lokaler för Trafik Stockholms verksamhet måste hittas. En inriktning för detta arbete planeras ske våren 2009.

#### *Energieffektivisering*

Arbetet med att kartlägga möjligheterna till energieffektivisering i byggnadsbeståndet har bedrivits i enlighet med fastighetsnämndens beslut den 26 april 2007. En totalentreprenör för energieffektivisering upphandlades och avtal skrevs med företaget YIT som totalentreprenör i oktober 2007. YIT har därefter genomfört en energikartläggning parallellt med den lagstadgade energideklarationen som ska lämnas senast i december 2008 till Boverket och lämnat förslag till effektiviseringsåtgärder.

Kartläggningen påvisar en potential att spara ca 30 % av värmeanvändningen i de aktuella byggnaderna. För närvarande pågår en analys av lämpligaste sätt att genomföra de föreslagna åtgärderna. Den totala investeringen för åtgärderna är 205 mnkr och påbörjas under 2009.

#### *Brandstationer*

Hos brand- och räddningsnämnden pågår investeringar på ett antal av dessa stationer. I samband med överföringen till fastighetsnämnden beräknas även de aktuella investeringarna att överföras och genomföras. De aktuella investeringarna för 2009 (ca 54,0 mnkr) ryms inte inom den investeringsram på 380 mnkr som fastighetsnämnden har. De totala investeringarna överskrider därför med motsvarande belopp och kontorets investeringsplan förutsätter att kommunstyrelsen justerar nämndens budget med de investeringar som finns i brand- och räddningsnämndens investeringsbudget.



## **Köp, försäljning och överföring av anläggningstillgångar mellan förvaltningar**

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2009 uppgår till mellan 600 - 800 mnkr. Försäljningar som kan bli aktuella bedöms bli svårare att genomföra i rådande konjunktur.

Pågående försäljningsärenden från 2008 är i flera fall beroende av fastighetsbildningar som kommer att avslutas under 2009.

Den beräknade reavinsten uppgår totalt till mellan 400 - 600 mnkr, varav ca 30 mnkr avser försäljning av sommargårdar, där reavinsten överförs till donationsfonder för att komma sommarkoloniverksamheten till godo.

Kontoret har inte beaktat fastighetsförsäljningarnas påverkan på det löpande förvaltningsresultatet i resultatbudgeten p.g.a. osäkerheterna kring tidpunkten för avyttring. Försäljningarna beaktas i kommande utfall och prognoser när de har genomförts eller i vart fall är slutgiltigt avtalade och beslutade.

### *Brandstationer*

De fastigheter med brandstationer som idag förvaltas av brand- och räddningsnämnden beräknas att överföras till fastighetsnämnden per den 1 januari 2009. Genomförandet är beroende av slutliga beslut i brand- och räddningsnämnden och i fastighetsnämnden. Anledningen till överföringen av dessa fastigheter är att tio kommuner i Stockholms län beslutat att bilda ett gemensamt brandförbund (kommunalförbund) som beräknas träda ikraft vid årsskiftet 2008/2009.

## **Särskilda redovisningar**

### *Medarbetarfrågor*

Fastighetskontoret har 126 heltidsanställda medarbetare. Kontoret har planer på att konkurrensutsätta delar av driftverksamheten. Om konkurrensutsättningen genomförs beräknas antalet medarbetare inom driftverksamheten minska med omkring 15 medarbetare. Därutöver innebär övergången av vissa funktioner inom ekonomienheten att medarbetare kommer att anställas på serviceförvaltningen. För närvarande berörs fyra medarbetare av denna övergång. Maximalt handlar det om 19 färre medarbetare på kontoret jämfört med nu.

### *Gemensam service ekonomi*

Kommunfullmäktige har beslutat att inrätta en "Gemensam Service för Ekonomiadministration" (GSE). GSE ska svara för samtliga förvaltningars administration av kund- och leverantörsreskontran, kassa/bank samt systemförvaltning av ekonomisystemet AGRESSO. Därutöver erbjuds ytterligare ett antal tjänster som inte är aktuella för fastighetskontoret. Förvaltningarna kommer att lämna över sin ekonomiadministration till serviceförvaltningen.

successivt under 2009.

Enligt stadens planering ska fastighetskontoret gå in i GSE i oktober 2009. För närvarande pågår en dialog om gränsdragningsfrågor mellan serviceförvaltningen och kontoret. När dessa frågor är lösta och det klargjorts vilka arbetsuppgifter som fortsättningsvis ska hanteras av fastighetskontoret respektive serviceförvaltningen ska kontoret anpassa verksamhet och rutiner utifrån de nya förutsättningarna.

#### *Upphandling och konkurrens*

Under 2008 beslutade kontoret att avbryta upphandlingen av bilpoolstjänster vid kund- och kontorsservice, bland annat på grund av för få inkomna anbud.

Kontoret kommer att ta upp frågan om upphandling av bilpoolstjänster igen, men då i samband med en större översyn inom staden. Förutsättningar för att konkurrensutsätta fastighetsdriften vid fastighetskontoret kommer att utredas under 2009.

#### *Avknoppning*

Inga avknoppningar är aviserade inför år 2009.

#### *Försystem till Agresso*

Det verksamhetssystem som används i fastighetsförvaltningen, L.E.B fastighetssystem, har sedan år 2006 en integration mot ekonomisystemet Agresso. Systemet används för all avisering av hyror och arrenden. En ytterligare integration som ska hantera den omfattande faktureringen av mediaförbrukning (el, vatten, värme m.m.) har påbörjats. Innan slutförandet har kontoret inväntat den uppgradering av ekonomisystemet Agresso som genomförts under hösten 2008. Integrationen slutförs därför under våren 2009. Integrationen avser fakturering via Agresso med återrapportering till L.E.B och är av samma typ som redan finns men kräver vissa förändringar för en bra funktionalitet och tydlighet för kunderna. Genomförandet är en viktig förutsättning för att förbereda överföringen av ekonomifunktioner till serviceförvaltningen.

Under 2009 avser kontoret att göra en uppgradering av fastighetssystemet L.E.B. till version 4.0. Enligt kontorets bedömning medför inte det några väsentliga förändringar i integrationen mot Agresso. Tester måste dock genomföras för att säkerställa funktionaliteten. Det kan noteras att stadsledningskontoret har anskaffat samma systemlösning (L.E.B.) för att ersätta det äldre lokalsystemet GLAS. Vid stadsledningskontoret pågår därför ett arbete med integration mot Agresso som bygger på samma principer som för fastighetsnämndens verksamhet.

#### *Förvaltningsgruppen*

Fastighetskontorets förslag till verksamhetsplan 2009 har behandlats i förvaltningsgruppen den 1 december 2008. Yttrande från de fackliga organisationerna återfinns i bilaga 5.