



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

Till
Fastighetsnämnden 2009-12-15

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

Verksamhetsplan och budget 2010

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan för år 2010.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna förslaget till verksamhetsplan för år 2010 till kommunstyrelsen.

Torbjörn Johansson
Förvaltningschef

Bilaga 1 - Resultaträkning per kategori
Bilaga 2a - Investeringsutgifter
Bilaga 2b - Investeringsinkomster
Bilaga 3 - Internkontrollplan
Bilaga 4 - Mångfalds- och jämställdhetsplan
Bilaga 5 - Aktivitetsplan för upphandling i konkurrens
Bilaga 6 - Protokoll från förhandling enligt MBL § 11 samt särskilt uttalande från de fackliga organisationerna



Verksamhetsplan fastighetsnämnden

Inledning

Fastighetskontoret förvaltar och utvecklar ett unikt fastighetsbestånd som består av omkring 1 670 byggnader. Hälften av dessa finns inom Stockholms stad och den andra hälften finns företrädesvis i kranskommunerna.

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, kulturbyggnader med mera.

Kontoret ansvarar för kontorsservice (tryckeri, växel, reception mm) för främst hyresgästerna i Tekniska Nämndhuset. Under våren 2010 kommer kontoret att övergå till stadens gemensamma växel.

Kommunfullmäktiges resultatkrav på fastighetskontoret har under flera år uppgått till netto 73,4 mnkr. Beloppet motsvarar ca 8,0 % av 2009 års omsättning av hyra och arrende. Inför 2010 har avkastningskravet ökat till 184,8 mnkr vilket motsvarar 20,9 % av motsvarande omsättning.

Med kommunfullmäktiges ökade avkastningskrav förstärks vikten av att nämnden ökar sin lönsamhet. Ett flertal av fastighetsnämndens indikatorer och aktiviteter syftar till att på sikt öka det ekonomiska resultatet per fastighet, det så kallade driftnettot. Det handlar om att identifiera ekonomisk förbättringspotential i fastigheterna och därefter vidta de åtgärder som krävs.

Kontorets möjligheter att öka lönsamheten genom ökade hyresnivåer begränsas dock av nuvarande marknadssituation och marknadsförutsättningarna för 2010 är svåra att bedöma. Till detta kommer att indexreglerade hyres- och arrendavtal inte kan uppräknas eftersom inflationen har varit negativ.

En viktig del för att nå ökad lönsamhet är ett tydligt och effektivt arbetssätt. Kontoret ska därför fortsätta sitt arbete med att tydliggöra arbetsfördelningar samt utveckla enkla och välkända arbetsmetoder. Den processkartläggning som genomförts 2009 ska implementeras i organisationen. Syftet är att tydliggöra enheters och avdelningars roller och arbeta enhetligt. Kontoret ska genomföra satsningar för att höja medarbetarnas kompetens.

Investeringsutgifterna netto uppgår till 225,0 mnkr, vilket är i nivå med kommunfullmäktiges budget.

Inom investeringsramen ryms att bygga om läsesalongen i Kulturhuset, rusta upp och kapacitetsförstärka Klarascenen vid Stockholms Stadsteater, bygga ett nytt ridhus i Ågesta samt bygga en ny strandpaviljong i Kristineberg. Utanför investeringsramen har kontoret tagit upp planer på en nybyggnad av Tekniska Nämndhuset, nybyggnation av en samverkancentral samt projektering av Söderstaden/Matstaden. Planer finns även på att projektera för upprustning av Hötorgshallen och Östermalmshallen, där genomförande kan starta tidigast 2011.

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2010 uppgår till mellan 300 och 500 mkr.

Pågående försäljningsärenden från 2009 är beroende av fastighetsbildningar, men kommer att avslutas under 2010.

Fastighetskontorets verksamhet ska fortsätta att präglas av ett starkt fokus på kunderna som ska ges högsta möjliga service. Den nöjd-kund-undersökning som genomförts under 2009 ska analyseras och förbättringsåtgärder ska tas fram. Kontoret ska också arbeta med kundträffar, både enskilt och i grupp genom s.k. fokusgrupper. Syftet med aktiviteterna är att få återkoppling på vår verksamhet och identifiera eventuella ytterligare önskemål om kundernas behov från fastighetskontoret. Detta gäller även önskade tjänster kring "facility management".

Under 2010 kommer fastighetskontoret, liksom Stockholms stad som helhet, byta driftentreprenör för alla tjänster inom IT-området. Detta medför en del begränsningar i att driftsätta nya IT-tjänster under 2010. Kontoret ska under 2010 projektera för vilka tjänster som hyresgästerna ska kunna erbjudas på webben. Tjänsterna avses kunna driftsättas under 2011. Ett exempel är en webbaserad felanmälan där kunden ska kunna följa sitt ärende från felanmälan till återrapportering/avslut.

Fastighetskontoret har upprättat en strategi för energieffektivisering som sträcker sig till 2015. Ett första steg i att förverkliga strategin är energieffektivisering av kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertering av kontorets oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Kontoret kommer att genomföra dessa energieffektiviseringar under perioden 2010-2012.



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 2010.

De tre övergripande målen är:

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

Verksamhetsplanen beskriver planerad verksamhet 2010 och hur fastighetsnämnden bidrar till stadens vision "Ett Stockholm i världsklass - Vision 2030".

Kontoret har utarbetat ett förslag till nya nämndmål för verksamheten. De berör fokusområdena kund, medarbetare, miljö, utveckling och lönsamhet. Målen är tydligare inom sina respektive områden än de mål kontoret haft 2008 och 2009. I syfte att utveckla verksamheten och styra mot kommunfullmäktiges och nämndens mål har indikatorer och aktiviteter tagits fram.

De fem nämndmålen är:

1. Förbättra servicen och nyttan för våra hyresgäster
2. Förtydliga och effektivisera våra arbetssätt, höja kontorets kompetens och skapa en trivsamt arbetsmiljö
3. Öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter
4. Minska miljöpåverkan och energieffektivisera våra fastigheter
5. Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm

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 2010 är:

- Förbättring av driftnettöt 5 %
- Antal avkastningsvärderade fastigheter 50 %
- Andel implementerade kärnprocesser 100 %
- Antal initierade samarbetsprojekt till nytta för Stockholms utveckling, 3 st
- Antal dokumenterade kundvårdande insatser (per kund) med kontorets viktigaste kunder, 2 st
- Utsläpp av koldioxid mot år 2008 -5 %
- Andel avfall i byggprojekt som sorteras ut för återvinning 75 %

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 2010 är:

- Följa upp lönsamheten för investeringar
- Införa en modell för värdering
- Upphandla förvaltning av mark utanför kommungränsen
- Genomföra kundaktiviteter med våra viktigaste kunder
- Genomföra åtgärdsförslag utifrån 2009 års NKI-undersökning
- Fördjupa samarbetet kring salutorg med omnejd
- Fasa ut glödlampor till förmån för mindre energikrävande ljuskällor
- Införa en avtalsklausul om källsortering i alla byggentreprenadsavtal
- Genomföra riktade utbildningsinsatser bl.a. inom ramen för FSK-skolan



Arbetsprocessen

Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget och stadsledningskontorets anvisningar har fastighetskontoret tagit fram sitt förslag till verksamhetsplan 2010. Kontoret har strävat efter en tydlig, fokuserad och väl förankrad verksamhetsplan. 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.

Fastighetskontorets ledningsgrupp lade i september 2009 en grund för vilka områden som ska prioriteras 2010. Då fastställdes även de nya nämndmålen med betydlig förstärkning på lönsamhet. Ledningsgruppen förtydligade då även kontorets affärsidé.

Samtliga medarbetare vid kontoret har bjudits in att utgöra en referensgrupp för att dels komma med synpunkter på ledningsgruppens nya nämndmål och indikatorer, och dels att utarbeta aktiviteter till dessa. Slutgiltiga förslag till nämndmål, indikatorer och aktiviteter genomarbetades vid en konferens med ledningsgrupp, enhetschefer och nyckelpersoner i slutet av oktober 2009. I november 2009 fastställde ledningsgruppen verksamhetsplanen.

Förhandling enligt § 11 MBL har skett den 30 november 2009. Se bifogat protokoll och särskilt uttalande från Kommunal och SKTF.

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

”Vi förvaltar och utvecklar unika fastigheter till nytta och nöje för 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, Nytänkande, 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**

Genom kontorets affärsidé ”Vi förvaltar och utvecklar unika fastigheter till nytta och nöje för 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 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 samarbete med andra aktörer och fastighetsägare ska fastighetskontoret delta i utvecklingen av Stockholm.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder)	30 %	33 %	År

NÄMNDMÅL:**Förbättra servicen och nyttan för våra hyresgäster.**

Fastighetskontoret ska fortsätta sitt arbete att ständigt förbättra servicen gentemot våra kunder. Under året kommer kontoret särskilt att prioritera återkoppling till kund, både vid felanmälan och vid kontakter som tas via exempelvis telefon och e-post. Målsättningen är att alla kunder ska känna att kontoret är en trygg partner som återkommer inom rimlig tid och ger respons på den kontakt som tas.

Vartannat år genomför kontoret en kundundersökning där värdet för Nöjd-kund-index (NKI) mäts. Den senaste undersökningen genomfördes under hösten 2009. Under 2010 ska kontoret analysera resultatet för att kunna vidta förbättringsåtgärder.

Dialogen med kunderna ska förbättras, och kontoret ska regelbundet ha kontakt med sina viktigaste hyresgäster för att få en bättre bild och förståelse av kundens verksamhet och lokalbehov och samtidigt informera om aktuella händelser vid fastighetskontoret.

Som ett led i en ökad kundorientering ska kontoret undersöka vilka ytterligare tjänster som hyresgästerna förväntar sig av sin hyresvärd och därefter utveckla denna utökade service. I detta arbete ingår även att utveckla tjänsterna kring kontorsservice, dvs. av karaktären ”facility management”. Detta är särskilt aktuellt vid projekteringen av ett nytt tekniskt nämndhus och samverkanscentralen.

Information om såväl fastighetskontoret som hyresgästens lokal ska förbättras, bland annat genom utvecklande av kontorets externa webbplats och genom att ta fram ett informationspaket för hyresgästerna med samlad information om relevanta frågor.

Kontoret ska arbeta med att förbättra tillgängligheten i kontorets publika lokaler. I kontorets ombyggnadsprojekt är tillgänglighetsfrågorna en naturlig del och styrs av de regler som gäller för byggprocessen. En fråga som kan förbättras är kraven på tekniska hjälpmedel för hörselsvaga. Under året kommer en strategi att utarbetas som förbättrar kontorets arbete med tillgänglighetsfrågorna. En viktig del i strategin kommer att vara utbildning och inventering av tillgänglighetsåtgärder i samband med underhållsplaneringen.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Andel återrapporterade felanmälningar till kund	75 %	År
Antal dokumenterade kundvårdande insatser (per kund) med kontorets viktigaste kunder	2 st	År
Antal initierade samarbetsprojekt till nytta för Stockholms utveckling	3 st	År
Antal nya insatser/tjänster till kundens nytta	3 st	År
Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Genomföra kundaktiviteter med våra viktigaste kunder	2010-01-01	2010-12-31
Genomföra möten (fokusgrupper) med våra viktigaste kunder	2010-01-01	2010-12-31
Genomföra åtgärder utifrån 2009 års NKI-undersökning	2010-01-01	2010-12-31
Projektera för kundens "min verksamhets sidor" på nätet inkl. webbaserad felanmälan.	2010-01-01	2010-12-31
Ta fram informationspaket för våra hyresgäster	2010-01-01	2010-12-31

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Utveckla informationen på kontorets externa webbplats	2010-01-01	2010-12-31

NÄMNDMÅL:

Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm.

Med utgångspunkt från Stadens Vision 2030 – Ett Stockholm i Världsklass ska fastighetskontoret medverka i utvecklingen och förnyelsen av vår huvudstad.

Genom samarbete med andra fastighetsägare och aktörer ska bättre helhetsgrepp tas kring olika områden i stadsbilden, exempelvis kring våra saluhallar och torg.

Fastighetskontoret utreder en ny lokalisering av ett nytt tekniskt nämndhus där befintliga förvaltningar och eventuellt ytterligare förvaltningar ska kunna samlas. Befintligt tekniskt nämndhus kan utvecklas för andra ändamål.

Fastighetskontoret driver ett unikt fastighetsprojekt som syftar till att samlokalisera Trafik Stockholm, Räddningstjänsten, SOS Alarm och eventuellt tillkommande parter till en gemensam samverkanscentral som ska ägas av fastighetsnämnden.

Vid projektering, ombyggnation och lokalanpassning ska kontoret ta hänsyn till barns behov och rättigheter i frågor som rör deras miljöer, i enlighet med stadens program "Kultur i ögonhöjd", såväl som till tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning.

Kontoret ska bidra till byggandet av fler bostäder i Stockholm.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Antal initierade samarbetsprojekt till nytta för Stockholms utveckling	3 st	År
Antal utvecklingsprojekt som leder till nya bostäder	3 st	År
Antal utvecklingsprojekt som leder till ökad lönsamhet	3 st	År

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Fördjupa samarbete kring salutorg med omnejd	2010-01-01	2010-12-31
Identifiera och utveckla fastigheter för kommande bostadsprojekt	2010-01-01	2010-12-31



KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Jobb istället för bidrag

Fastighetskontoret tillhandahålla platser för praktikanter och studerande som skriver examensarbeten. Vidare ska kontoret försöka tillhandahålla platser åt personer som matchas genom Jobbtorg Stockholm och bereda sommarjobb till ungdomar.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder/bolag)	2 st	1 400 st	Tertial
Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	5 st	3000 st	År

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas

Fastighetskontoret arbetar för att värna miljön och samtidigt finna lösningar som är miljömässigt och ekonomiskt hållbara. Miljöarbetet är en integrerad del i den ordinarie fastighetsverksamheten.

Kontorets antagna miljömål och utfall 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 av stadens fordon som använder dubbade däck, exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	0 %	0 %	År
Andel av stadens verksamheter som sorterar ut förpackningar och papper (alla nämnder/bolag)	100 %	100 %	År
Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag)	85 %	85 %	Halvår
Andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten		tas fram 2010	År

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	95 %	100 %	Månad
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 %		År
Elförbrukning (alla nämnder/bolag)	55 000 000 kWh	minska	År
Elförbrukning per kvadratmeter	108 kWh	tas fram 2010	År
KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	
Energieffektiviseringsinvesteringar ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet	2008-01-01	2010-12-31	

NÄMNDMÅL:

Minska miljöpåverkan och energieffektivisera våra fastigheter.

Fastighetskontoret ska under året vara en god ambassadör för att Stockholm är Europas miljöhuvudstad 2010.

Kontoret har upprättat en strategi för energieffektivisering som stäcker sig till år 2015. Som ett första steg i att förverkliga strategin ligger energieffektivisering av kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertering av kontorets oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Kontorets utsläpp av växthusgaser ska minska samtidigt som kontoret ska leverera ett inomhusklimat som ger nöjda hyresgäster.

Kontoret ska involvera hyresgästerna i arbetet med energieffektivisering, bland annat genom att erbjuda energihjälp och skapa incitament så att hyresgästerna lättare ser fördelarna med att minska sin energianvändning.

Energieffektivisering ska alltid genomsyra verksamheten och beaktas i de beslut kontoret tar. Fastighetskontoret ska vara en föregångare när det handlar om att testa och föra fram ny teknik inom miljö och energiområdet. Bland annat ska kontoret fortsätta satsningen på LED-belysning.

Fastighetskontorets energiprojekt omfattar ett 60-tal fastigheter (cirka 400.000 kvadratmeter) och pågår under åren 2010 -2012. Investeringen är beräknad till cirka 205 miljoner kronor och kontoret räknar med en besparingspotential avseende värme på 30 %.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Andel av kontorets hyresgäster som har erbjudits information om energibesparing	100 %	År
Andel avfall i byggprojekt som sorteras ut för återvinning	75 %	År
Andel felanmälningar gällande inomhusmiljön ska minska mot 2008	-5 %	År
Utsläpp av koldioxid jämfört med 2008	-5 %	År
Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Fasa ut glödlampor till förmån för mindre energikrävande ljuskällor	2010-01-01	2010-12-31
Implementera kontorets miljöinriktning samt miljö- och energiledningsrutiner	2010-01-01	2010-12-31
Införa en avtalsklausul om källsortering i alla byggentreprenadsavtal.	2010-01-01	2010-12-31
Ta fram broschyr med tips om energibesparing som skickas till samtliga hyresgäster.	2010-01-01	2010-12-31
Utreda system för lättillgänglig energistatistik.	2010-01-01	2010-12-31
Utveckla användandet av lysdioder som ljuskälla.	2010-01-01	2010-12-31

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
1.7 Stockholm ska upplevas som en ren, vacker och trygg stad

Fastighetskontoret har del i ansvaret att hålla Stockholm rent, tryggt och snyggt. Arbetet med sophantering kring bland annat salutorgen ska fortsätta under året. Fastighetskontoret ska också driva ett aktivt arbete med att förbättra stadsmiljön, både estetiskt men också genom att bygga bort otrygga situationer och förbättra belysningen.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel anställda som känner till det förebyggande säkerhetsarbetet.	75 %	öka	År
Antalet särskilt prioriterade incidenter, olyckor och effekter av inträffade händelser som identifierats i risk- och sårbarhetsanalysen.	1	minska	År
KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	
Rutiner för hur incidentrapporteringen ska utföras i verksamheten ska utarbetas.	2010-01-01	2010-12-31	
Utarbeta uppföljningsbara aktiviteter och indikatorer utifrån stadens brottsförebyggande program.	2010-01-01	2010-05-01	
Utbildningsplan för säkerhetsarbetet ska upprättas.	2010-01-01	2010-12-31	

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Arbetet med att höja kvaliteten i fastighetsförvaltningen ska fortgå under året. Även utbudet kring de tjänster som tillhandahålls av enheten kontorsservice ska utvecklas.

Kontoret har under många år genomfört tillgänglighetsåtgärder i kontorets offentliga lokaler med i genomsnitt 5 mnkr/år. Utgångspunkten är Boverkets regler för enkelt avhjälpta hinder. Arbetet fortsätter under 2010. Under året kommer tillgänglighetsåtgärder att genomföras i samband med ombyggnaden av Klarascenen och läsesalongen i fastigheten Skansen 23, Kulturhuset. Kontoret påbörjade under 2009 ombyggnationer av kontorets hissar för att anpassa dessa till nya myndighetskrav. För 2010 beräknar kontoret att investera 14 mnkr i hissombyggnader.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

Fastighetskontoret ska vara en attraktiv arbetsgivare för såväl anställda som för framtida kandidater. Kontoret strävar efter en arbetsplats med en bra fysisk och psykisk arbetsmiljö. Medarbetarna ska känna sig delaktiga i såväl kontorets som stadens utveckling.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
NöjdMedarbetarIndex (alla nämnder/bolag)	63	62	År
Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)	3,2 %	5,0 %	Halvår

NÄMNDMÅL:

Förtydliga och effektivisera våra arbetssätt, höja kontorets kompetens och skapa en trivsamt arbetsmiljö.

Kontoret ska vara en attraktiv arbetsplats med nöjda och engagerade medarbetare. Insatserna inom arbetsmiljöområdet ska fortsätta. I detta ingår friskvårdsinsatser och stöd till kontorets fritidsförening. Målet är att bibehålla eller sänka kontorets sjukfrånvaro.

Kontoret ska ha ett öppet arbetsklimat där medarbetarna känner delaktighet i verksamhetens utveckling. Organisationen ska vara tydlig och känd för alla. Det ska vara en klar ansvarsfördelning mellan kontorets avdelningar och enheter. Arbetsrutinerna ska vara enkla och tydliga och det ska vara lätt att veta vad som

ska göras och var relevant information kan sökas och hämtas.

Kontorets processkartläggning som genomförts under hösten 2009 ska implementeras och flera av kontorets stödprocesser ska också kartläggas under 2010.

Alla medarbetare ska ha en rollbeskrivning där medarbetarnas ansvar, befogenheter och individuella mål för kommande år framgår. Målen tas fram i samarbete mellan medarbetare och chef och ska vara kopplade till kontorets verksamhetsplan. Uppfyllelsen av målen följs upp vid medarbetarsamtal samt löpande under året.

Kontoret har under 2009 sammanställt en utbildningsplan. För att möta nämndens mål och inriktning för 2010 ska planen ytterligare förfinas utifrån kontorets behov av kompetenshöjande insatser. Kontorets medarbetare ska ges möjlighet att uppdatera kunskaper inom nämndens verksamhetsområden för att säkerställa kompetens inom teknik, lagar, regler och fastighetsekonomi.

Vi ska tydliggöra vår identitet som arbetsgivare genom att lyfta fram fastighetskontorets spännande verksamhet i ett proaktivt internt och externt kommunikations- och HR-arbete. På så sätt vill kontoret skapa en positiv intern identifikation. Ett starkt arbetsgivarevarumärke bidrar till att vi kan attrahera, rekrytera och behålla nyckelanställda. Kontoret ska också fortsätta sin marknadsföring via högskolor och universitet och ha en öppen inställning till att ta emot praktikanter och erbjuda praktikplatser.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Andel implementerade kärnprocesser	100 %	År
Andelen medarbetare som upplever att arbetsmiljön är god	90 %	År
Antal praktikplatser och/eller examensjobbare	5 st	Tertial
Antal utåtriktade insatser vid universitet och högskolor	3 st	År
Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Fastställa riktlinjer för rekryteringsprocessen	2010-01-01	2010-12-31
Genomföra riktade utbildningsinsatser bl.a. inom ramen för FSK-skolan.	2010-01-01	2010-12-31
Göra en översyn av kontorets mallar och rutiner.	2010-01-01	2010-12-31



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Informera om Intranätets struktur	2010-01-01	2010-12-31
Ta fram ett välkomstpaket till nyanställda med nödvändig information om vår arbetsplats.	2010-01-01	2010-12-31
Utveckla insatserna för trivsel och friskvård.	2010-01-01	2010-12-31

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Fastighetskontoret ska arbeta efter tydliga mål om ökad lönsamhet genom indikatorer som ska förbättra resultatet.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.1 Budgeten ska vara i balans

Budget 2010 är framtagen efter kommunfullmäktiges budget för fastighetsnämnden och det uppställda avkastningskravet.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Nämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar (alla nämnder)		100 %	Tertial
Nämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar (alla nämnder)		100 %	Tertial
Nämndens prognossäkerhet T2 (alla nämnder)		+/- 1 %	År

Nämndens ekonomiska förutsättningar 2010

Verksamhetsplanen för 2010 bygger på förändringsarbetet ”Struktur 2010” med ny organisation samt indikatorer och aktiviteter för att på sikt nå fram till en effektivare och lönsammare förvaltning. Under nämndmålen framgår de ekonomiska indikatorerna.

Fastighetsbeståndet spänner över många olika områden. Alla dagens uppdrag bidrar inte till ekonomiska avkastningskrav utan bygger på självkostnadsprissättning. Kravet på övriga delar blir på så vis större.

Indexreglerade hyres- och arrendeavtal kan inte uppräknas då inflationen har varit negativ. Omförhandling av hyror med förbättrade hyresnivåer begränsas även av nuvarande marknadssituation.

Kostnadsökningar kan inte kompenseras genom högre intäkter. Särskilt svårbedömd är utvecklingen av energikostnaderna.

Avkastningen (resultatet) i relation till omsättningen (intäkterna) visar i en jämförelse mellan åren 2009 och 2010 en förbättring på ca 3 % när justering gjorts för en sänkt internränta samt exkluderad kostnad för underhåll för båda åren. Förbättringen visar att arbetet för en bättre lönsamhet ger resultat.



Några nyckeluppgifter

Aktuella areor

<i>Uppgifter per november 2009</i>	Kvm	Varav antal kvm i			
Område	BRA	Bostads- rätter	Inhyrda förskolor	Förvaltn. uppdrag	Egna byggnader
City - Söderort	499 822			32 538	467 284
Kungsholmen - Västerort	271 053	26074	29835	10 581	204 563
Egendom	77 041				77 041
Totalt	847 916	26 074	29 835	43 119	748 888

Aktuella byggnadsuppgifter

<i>Uppgifter per november 2009</i>		Varav antal byggnader i			
Område	Antal byggn.	Bostads- rätter	Inhyrning	Förvaltn. uppdrag	Egna byggnader
City - Söderort	442			30	412
Kungsholmen - Västerort	500	80	69	23	328
Egendom	877				877
Totalt	1 819	80	69	53	1 617

BUDGET 2010

Förslag till budget 2010 uppdelad per avdelning och kategori framgår i bilaga 1.
Efter budgetsammanställningen kommenteras intäkts- och kostnadsutvecklingen.

Mnkr	Utfall bokslut 2008	Prognos T2 2009	KF Budget 2010	FN Budget 2010	Avvikelse KF budget - FN budget 2010
Hyror	790,2	842,0	838,9	821,4	-17,5
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	34,7	35,3	32,4	31,1	-1,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	39,8	36,3	36,5	35,2	-1,3
Arbeten åt utomstående	21,4	16,7	0,0	0,6	0,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	11,4	8,2	3,7	6,9	3,2
Övriga intäkter	84,7	65,3	57,3	53,8	-3,5
Summa verksamhetens intäkter	982,2	1 003,8	968,8	949,0	-19,8
Driftkostnader	-180,3	-189,4	-178,8	-174,0	4,8
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-102,4	-110,1	-101,3	-101,3	0,0
Felavhjälpande underhåll	-27,6	-26,2	-21,5	-28,8	-7,3
Planerat underhåll förv. Uppdrag	-4,1	-6,9	-3,4	-5,3	-1,9
Planerat underhåll *)	-132,9	-117,7	-66,1	-55,9	10,2
Arbeten åt utomstående	-21,4	-16,7	0,0	-0,6	-0,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	-25,5	-7,1	-15,4	-5,4	10,0
Ej fördelad kostnad utvecklingsavdelningen		-3,6	-5,0	0,0	5,0
Central OH - fördelas inte ***)		-15,8	-13,8	-14,6	-0,8
Fördelade förvaltningskostnader (OH)		-45,5	-46,2	-42,5	3,7
Fastighetsskatt	-11,9	-14,6	-14,8	-14,1	0,7
Övriga kostnader	-112,1	-61,2	-48,1	-55,0	-6,9
Summa verksamhetens kostnader	-618,2	-614,8	-514,4	-497,5	16,9
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	364,0	389,0	454,4	451,5	-2,9
Avskrivningar	-112,0	-117,9	-117,6	-117,2	0,4
Resultat efter avskrivningar	252,0	271,1	336,8	334,3	-2,5
Räntekostnader	-181,5	-191,1	-179,0	-175,5	3,5
Varav kreditivräntor**)	-2,6	-5,1	-5,4	-4,4	1,0
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	70,5	80,0	157,8	158,8	1,0
Ägartillskott/avkastningskrav	-69,0	-68,3	-179,4	-180,4	-1,0
Årets resultat – förändring av					
Eget kapital (resultat 3)	1,5	11,7	-21,6	-21,6	0,0

*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

**) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ägartillskott

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



I likhet med tidigare år har endast *beslutade* försäljningar eller eventuella förvärv och investeringar beaktats i kontorets förslag till verksamhetsplan.

Avkastningskravet för 2010 har ökat med 111,1 mnkr jämfört med 2009. Detta får till följd att framför allt underhållskostnaderna minskas med ca 60 mnkr mot prognosen i tertial 2 för 2009.

Intäkter och kostnader jämfört med KF-budget 2010

Jämförelsen av intäkter och kostnader görs med utgångspunkt från fastighetsnämndens treårsplan våren 2009 för bl.a. 2010. Denna har justerats med kommunfullmäktiges budget för 2010 som utgör utgångsläget för angivna förändringar nedan.

Intäkter

Intäkterna beräknas uppgå till 949,0 mnkr, en minskning med 19,8 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Anledningen till de förändrade intäkterna är i huvudsak de poster som framgår nedan.

- Minskade hyresintäkter för Brandstationer: 5,1 mnkr
- Minskade hyresintäkter i Slakthusområdet: 6,0 mnkr
- Minskade hyresintäkter i förvaltningsuppdrag: 6,0 mnkr
- Andra ökade och minskade intäkter netto: - 4,0 mnkr
- Minskade intäkter p.g.a. fastighetsförsäljningar: 6,7 mnkr

Kostnader

Kostnaderna beräknas uppgå till 497,5 mnkr, en minskning med 16,9 mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges budget. Anledningen till de förändrade kostnaderna är främst följande.

- Minskade kostnader i förvaltningsuppdrag: 6,2 mnkr
- Minskade kostnader för planerat underhåll: 8,3 mnkr
- Minskade driftkostnader i Slakthusområdet: 2,9 mnkr
- Andra förändrade kostnader i förvaltningen: - 0,5 mnkr

Planerat underhåll

I verksamhetsplanen har budgeterats ca 61 mnkr för planerat underhåll. I förhållande till helårsprognosen 2009 är det en minskning med ca 63 mnkr.

I redovisningen ingår även underhåll som avser förvaltningsuppdrag med 5,3 mnkr.

Prioritering av åtgärder i underhållsplanen för 2010 har skett utifrån fastigheternas skick, säkerhet och värde samt de ekonomiska ramar som finns.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader minskar mot kommunfullmäktiges budget med 3,9 mnkr.

Kostnaden för avskrivningar uppgår till 117,2 mnkr, jämfört med kommunfullmäktiges budget på 117,6 mnkr, en minskning med 0,4 mnkr.

Kostnaden för räntor beräknas uppgå till 175,5 mnkr, jämfört med kommunfullmäktiges budget på 179,0 mnkr. Minskningen beror på en minskad kreditivränta med 1,0 mnkr samt räntekostnader som minskar p.g.a. genomförda försäljningar under 2009.

Av räntekostnaderna avser 4,4 mnkr kreditivräntor. Kreditivräntan är den ränta som belastar pågående byggprojekt under byggtiden. Kreditivräntan kompenseras som tidigare genom motsvarande ägartillskott.

Internräntan är från och med 2010 4,0 %. Räntesatsen fastställs av kommunfullmäktige i samband med fastställandet av budgeten för kommande år. Den förändrade räntan, från 5,0 % till 4,0 % för byggnader sänker kostnaden med 27,9 mnkr i förhållande till om den ränta som gäller för 2009 också skulle gälla för 2010.

Intäkter och kostnader budget 2010 jämfört med prognos 2009

Resultatet för 2009 pekar på en väsentlig förbättring i förhållande till 2009 års budget. Omsättningen beräknas till ca 1 004 mnkr och kostnaderna till ca 615 mnkr.

En jämförelse mellan prognos 2009 och budget 2010 visar på följande större skillnader.

Intäkter

Intäkterna minskar med ca 55 mnkr varav;

- Minskade hyresintäkter från Slakthusområdet, Kulturhuset, Samverkanscentral, brandstationer m.fl. ca 20 mnkr
- Minskade arbeten åt utomstående ca 16 mnkr
- Minskade övriga intäkter ca 12 mnkr

Kostnader

Kostnaderna minskar med ca 117 mnkr varav;

- Minskade drift- och felavhjälpande underhållskostnader från Slakthusområdet, tomställda lokaler för rivning eller försäljning m.fl. ca 13 mnkr



- Minskade mediakostnader ca 9 mnkr
- Minskade underhållskostnader ca 63 mnkr
- Minskade kostnader för arbeten åt utomstående ca 16 mnkr
- Andra minskade kostnader inom olika områden ca 16 mnkr

Räntekostnader

Minskade räntekostnader framför allt beroende på en lägre internränta 2010 ca 16 mnkr.

Avkastningskrav/ägartillskott

Avkastningskravet ökar med ca 112 mnkr.

Avkastningsberäkning

Avkastningen (resultatet) i relation till omsättningen (intäkterna) visar i en jämförelse mellan åren 2009 och 2010 en förbättring på ca 3 % när justering gjorts för en sänkt internränta samt exkluderad kostnad för underhåll.

Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2010

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

Kommunfullmäktige fastställer i budgeten ett avkastningskrav för nämndens verksamhet som efter verksamhetsårets slut redovisas in till finansförvaltningen. Verksamheten finansieras utan någon form av skatteintäkt eller bidrag. All anskaffning av tillgångar (fastigheter och fastighetsinvesteringar) sker genom att kontoret använder den rörliga kredit som kommunfullmäktige fastställer. Den löpande verksamheten finansieras i sin helhet genom det kassaflöde som fastighetsnämndens verksamhet genererar. Årets resultat balanseras mot fritt eget kapital. Det fria egna kapitalet beräknas vid 2010 års början uppgå till ca 124 mnkr.

Intäkter från stadens förvaltningar utgör 34 %, från stadens koncernbolag 7 % och från externa kunder 59 %.

Resultatkravet för verksamheten har under flera år, efter ett ägartillskott på 12,9 mnkr som styrts till ett särskilt hyresavtal, uppgått netto till 73,4 mnkr. Beloppet motsvarar ca 8,0 % av 2009 års omsättning av hyra och arrende. Inför 2010 har avkastningskravet ökat till 184,8 mnkr vilket motsvarar 20,9 % av omsättningen. Hur fastighetsnämndens avkastningskrav ska beräknas i framtiden är en fråga som diskuteras med stadsledningskontoret. Ambitionen är att hitta en modell som avspeglar de förändringar som sker i förvaltningen med avyttringar, förvärv och investeringar.

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

Investeringar

Nämndens prioriteringar av sina investeringar sker utifrån investeringsprojektens beslutsläge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi.

Utöver den investeringsram som är utgångspunkt från kommunfullmäktige har även tagits fram ett antal stora investeringar inom speciellt utpekade områden. Dessa investeringar ligger utanför den normala investeringsramen.

Nedan redovisas investeringsbehovet uppdelat i dessa båda grupper.

Av bilaga 2a och 2b framgår de investeringar som kontoret planerar inför 2010. Projekten är prioriterade inom ramen för tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. I huvudsak är samtliga nämndens projekt finansierade genom den avkastning de ger. Inför beslut om genomförande upprättas en investeringskalkyl och beroende av projektens storlek och komplexitet sker en eller flera redovisningar till nämnden. I dessa redovisningar framgår måluppfyllelse och ekonomiskt läge för projekten.

Investeringar inom budgetram

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

Mnkr	Utgifter	Inkomster	Netto
Budgetram 2010	-225,0	0	-225,0
Utgifts- och inkomstförändringar			
Fördyring			
Förskjutningar			
Nya projekt			
Övrigt utgår t.v.			
VP 2010	-230,0	5,0	-225,0

Investeringsutgifterna netto uppgår till 225,0 mnkr, vilket är i nivå med kommunfullmäktiges budget.



Medel för tillgänglighetsåtgärder inom ramen för stadens tillgänglighetsprojekt som finansieras via trafikkontoret uppgår till 5,0 mnkr. Exempel på investeringarna framgår nedan. För övrigt hänvisas till bilaga 2a och 2b.

Genomförandeprojekt

- Upprustning av kök Alstavik 1;1, Långholmen
- Renovering av läsesalongen Skansen 23, Kulturhuset
- Ombyggnad av Klarascenen, Skansen 23, Kulturhuset
- Ny strandpaviljong i Kristineberg, Nätrullaren
- Nytt ridhus Ågesta
- Ombyggnad av hissar med anledning av nya myndighetskrav
- Köp av bostadsrätter bl.a.
 - o Timotejen 17
 - o Djursätra 1 och 2
 - o Skagafjord 1

Större investeringsprojekt inom budgetram

Skansen 23 – Kulturhuset och stadsteatern

- Ny läsesalong

Läsesalongen på plan K1 byggs med en öppen, ljus planlösning. Där skapas en litteratur- och teatersalong med inriktning på scenkonst, dramatik, lyrik men även stockholmslitteratur. Vecko- och dagspress kommer att finnas i både tryckt och digitalt format. Nära entrén kommer ett café/restaurang att skapas. Upphandlingen pågår och beräknas avslutad under december 2009. Den planerade byggstarten är i början av februari 2010. Investeringskostnaden för 2010 kommer att uppgå till ca 36 mnkr. Total budget är 40 mnkr.

- Ombyggnad Klarascenen

Klarascenen är gammal och omodern och behöver moderniseras. I förslaget till ombyggnad ingår en totalrenovering av befintlig lokal, ny ventilation, tillgänglighetsanpassning samt en utökning med 70 stolar, från 230 till 300 stycken. Upphandling pågår med planerad byggstart i början av april 2010. Total investering 20 mnkr varav 19 mnkr 2010.

- Stora scenen och Klarascenen

Modernisering av stolarna i teatersalongerna ska genomföras. Beräknad kostnad för detta är 6 mnkr.

Hissar

Kontoret har gjort en genomgång av samtliga hissar i berörda fastigheter för att se vilka åtgärder som måste vidtas för att anpassa hissarna till nya myndighetskrav.

Åtgärderna ska enligt reglerna vara genomförda senast till 2012. Moderniseringen påbörjades under 2009. I 2010 års budget har avsatts 14 mnkr för att åtgärda delar av hissbeståndet. Anpassning av resterande hissar kommer att ske under 2011 och 2012.

Ågesta - Nytt ridhus

Häststallet och ridhuset på Ågesta gård är ca 60 år gamla. För att klara dagens myndighetskrav har genomförandebeslut fattats och byggnation pågår av nytt häststall och ridhus varvid ett äldre stall och ridhus rivs. I samband med bygget av stall och ridhus kommer även en ny biobränslepanna uppföras som ska förse stall, del av ridhus, bostadsbyggnader och ekonomibyggnader med värme. Biobränslepannan kommer att ersätta de befintliga systemen med olja och direktverkande el som är äldre och har en hög förbrukning. Den totala investeringskostnaden beräknas idag till 42 mnkr, en fördyring med 2 mnkr från investeringsramen. Fördyringen beror bland annat på ökade kostnader i samband med grundläggningen. Investeringskostnaden för 2010 beräknas uppgå till 27 mnkr.

Investeringar utanför budgetram

Nämnden har utanför den angivna investeringsramen fått i uppdrag att ta fram förslag för planering och genomförande av flera stora investeringar.

Mnkr	Utgifter	Inkomster	Netto
Budgetram 2010	0	0	0
Utgifts- och inkomstförändringar			
Fördyring			
Förskjutningar			
Nya projekt	-893,0	0	-893,0
Övrigt utgår t.v.			
VP 2010 – utöver budgetram	-893,0	0	-893,0

Planeringsprojekt

- Energieffektiviseringsåtgärder
- Om- och tillbyggnad av Tekniska Nämndhuset/nytt tekniskt nämndhus
- Livsmedelsföretagarcentrum / Slakthusområdet
- Nybyggnation av samverkanscentral

Energieffektivisering

Kontoret har tagit fram en strategi för energieffektivisering. Det innebär att kontoret kommer att använda de avsatta investeringsmedlen under åren 2010 till 2012.



Skansen 23

En utredning pågår tillsammans med fastighetsägarna och övriga berörda förvaltningar om utvecklingen av Brunkebergstorg och fastigheterna runt torget. Här ingår även utveckling av delar av Teaterhuset, Skansen 23. Kontoret har hos stadsbyggnadskontoret begärt ändring av detaljplanen för att möjliggöra en utveckling av Teaterhuset och de allmänna platserna runt huset. Under året kan eventuellt delar av projektet komma att genomföras. Kontoret återkommer i särskilt ärende när detta blir aktuellt.

Slakthusområdet

Stockholms stads ambition är att utveckla Johanneshov i enlighet med vision Söderstaden 2030. Visionen beslutas av kommunfullmäktige. Söderstaden ska utvecklas till ett centrum för upplevelser, nöjen och evenemang i världsklass. Fastighetskontoret är den största fastighetsägaren i området. Målsättningen är att utvecklingen ska bidra till hela Johanneshovs attraktivitet dels för boende i området, dels för stockholmare och tillresta besökare. Oavsett om man är fotbollssupporter, hotellgäst, konsertbesökare eller boende i området kommer det att finnas kvalitativ gastronomi för alla smaker. Viktigt är också att området ger uttryck för Stockholms höga ambitioner när det gäller kunskaper i världsklass.

Samverkanscentralen

Stadsledningskontoret föreslår en samlokalisering av ett antal enheter i staden för störnings- och krishantering i syfte utveckla samarbetet mellan Trafik Stockholm, Räddningstjänsten och SOS Alarm. Eventuellt tillkommer ytterligare parter i samlokaliseringen. Lokaliseringen ska vara central, förslagsvis nordvästra Kungsholmen. Den nya anläggningen benämns samverkanscentral. Kommunfullmäktige har i tertialrapport 2 beslutat om en revidering av tidigare inriktningsbeslut och uppdragit åt fastighetsnämnden att tillsammans med trafik- och renhållningsnämnden ansvara för lokaliseringen samt samordna upphandlingen av samverkanscentralen. Kommunfullmäktige förväntas fatta genomförandebeslut om lokaliseringen under våren 2010. Fastighetskontoret kommer att ansvara för uppförandet av en ny anläggning.

Tekniska Nämndhuset

Fastighetskontoret har i ett inriktningsärende den 20 oktober 2009 fått i uppdrag av fastighetsnämnden att återkomma med förslag till ny lokalisering för ett nytt tekniskt nämndhus, samt teckna erforderliga avtal. Inriktnings- och genomförandeärenden beslutas av kommunfullmäktige. Kontoret arbetar för att finna en långsiktig lösning för berörda förvaltningar och bolags samlade och långsiktiga lokalbehov. Enligt inriktningsbeslutet bör ett nytt tekniskt nämndhus vara lokaliserat på Kungsholmen, kunna samla alla befintliga förvaltningar och bolag samt eventuellt ytterligare verksamheter och genomföras snarast. Ytterligare

förutsättning är att staden även fortsättningsvis bör äga ett stadsinternt tekniskt nämndhus.

Fastighetskontoret leder ett gemensamt programarbete för berörda förvaltningar och bolag, vad gäller etablering av nytt tekniskt nämndhus. Fastighetskontoret utreder även möjligheterna att utveckla befintligt tekniskt nämndhus för andra ändamål. Förvärv och försäljning av fastigheter kan bli aktuella i sammanhanget.

Hötorgshallen

Hötorgshallen är i stort behov av upprustning. Ytskikten är slitna, tekniken behöver moderniseras och planeringen behöver förbättras. Under 2010 kommer fastighetskontoret genomföra projektering för upprustning, vilken genomförs under första halvåret 2011.

Östermalmshallen

Östermalmshallen är i behov av genomgripande upprustning. Hallen är även i stort behov av energieffektivisering. Planering för upprustning påbörjas under 2010 och projektering planeras genomföras under 2011. Ombyggnad planeras ske under senare delen av 2011 eller under 2012.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Köp, försäljning och överföring av anläggningstillgångar mellan förvaltningar

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2010 uppgår till mellan 300 och 500 mnkr. Beslutade och avtalade försäljningsärenden från 2009 är beroende av fastighetsbildningar men kommer att avslutas under 2010.

Den beräknade reavinsten uppgår totalt till mellan 200 och 350 mnkr.

Kontoret har beaktat försäljningarnas resultatpåverkan i de fall tidpunkten för slutligt genomförande av försäljningarna är avtalade.

Försäljningarnas genomförande beaktas i kommande utfall och prognoser när de har genomförts eller slutgiltigt avtalade och beslutade.

Beslut om eventuell överföring av anläggningar till eller från andra förvaltningar saknas för närvarande men kommer efter beslut att redovisas löpande under året.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Administrationns andel av de totala kostnaderna (alla nämnder)	7,5 %	minska	År
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)	0 st	öka	År



KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
------------------	--------	-------------	--------------

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
En strategi ska utarbetas för det fortsatta tillgänglighetsarbetet som gör tillgänglighetsfrågorna till en naturlig del i nämndens löpande verksamhet.	2010-01-01	2010-12-31
Tillgängligheten i nämndens lokaler ska förbättras	2008-01-01	2010-12-31

NÄMNDMÅL:

Öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter.

Fastighetskontoret förvaltar ett stort och spännande fastighetsbestånd med många olika typer av lokaler och verksamheter. Fastighetskontoret ska förvalta fastigheter som håller en god standard och som kan bära sina egna kostnader. Kontoret ska se över samtliga fastigheter, ta fram affärsplaner och göra övervägningar om lönsamheten kan förbättras eller om fastigheten ska avyttras.

Trots den rådande konjunkturen är det kontorets mål att öka hyresintäkterna på de kontrakt som förhandlas om under året. Genom att bryta ner indikatorerna kring lönsamhet på enhetsnivå kommer kontoret gemensamt att arbeta för att hitta de viktiga pusselbitar som tillsammans kan öka den totala lönsamheten.

Det är viktigt med en god underhållsplanering där rätt åtgärd vidtas i rätt tid. Genom en samordnad underhållsplanering kan bättre upphandlingar göras, likväl som prioriteringar enklare kan ske mellan fastigheterna. Under 2010 kommer underhållsnivån, på grund av den kärva budgeten, att vara 65 mnkr lägre än 2009. Denna engångsåtgärd påverkar, enligt kontorets bedömning, inte fastigheternas värde.

I de fall där investeringar görs ska kontoret utveckla en modell för att bättre följa upp lönsamheten och på så sätt kunna dra lärdom inför framtida projekt.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Andel avkastningsvärderade fastigheter	50 %	År
Andel omförhandlingsbara avtal som ger förbättrad lönsamhet	50 %	Tertial
Förbättring av driftnettot	+5 %	År



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Följa upp lönsamheten för investeringar.	2010-01-01	2010-12-31
Införa en modell för värdering (avkastningsvärdering).	2010-01-01	2010-12-31
Undersöka lönsamheten i cirka 100 fastigheter.	2010-01-01	2010-12-31
Upphandla förvaltning av mark utanför kommungränsen.	2010-01-01	2010-12-31
Utveckla strategi för kontorets upphandlingar.	2010-01-01	2010-12-31
Vidta åtgärder för att öka lönsamheten i inventerade fastigheter.	2010-01-01	2010-12-31