



Karin Dyne Wernberg
Administrativa avdelningen
08-508 270 75
karin.dyne-wernberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-09-28

Johan Nilsson
Administrativa avdelningen
08-508 270 15
johan.g.nilsson@stockholm.se

Tertialrapport 2 för 2010

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 2 för 2010.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 2 för 2010 till kommunstyrelsen.
3. Ärendet förklaras omedelbart justerat.

Hans Pettersson
tf förvaltningschef

Anita Granlund
Avdelningschef

Bilaga 1: Uppföljning av budget 2010
Bilaga 2a: Uppföljning av investeringsplan, investeringsutgifter
Bilaga 2b: Uppföljning av investeringsplan, investeringsinkomster
Bilaga 3a: Resultaträkning
Bilaga 3b: Budgetavräkning
Bilaga 3c: Balansräkning
Bilaga 4: Statusrapport Intern Kontroll 2010



Sammanfattande analys

Fastighetskontoret har fortsatt sitt arbete utifrån kontorets vision "ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck".

I verksamhetsplanen för 2010 antogs fem nämndmål för kontoret, utifrån fokusområdena kund, medarbetare, miljö, utveckling och lönsamhet.

Kontorets fem nämndmål för år 2010 är:

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

Kontoret konstaterar som årsutfall för 2010 en god måluppfyllelse. Detta gäller även uppfyllelsen av årets indikatorer och aktiviteter. Under fokusområde miljö finns dock svårigheter att nå uppsatta måltal redan i år. Detta beror främst på att projektet för energieffektivisering är något förskjutet.

Förbättra servicen och nyttan för våra hyresgäster

Den nöjd-kund-undersökning som gjordes under hösten 2009 analyseras och åtgärder vidtas för att förbättra kontorets service. En viktig del i detta är höjd servicenivå och utbildning för förvaltare och driftpersonal i "bemötande".

Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm

Fastighetskontoret driver ett flertal projekt för att utveckla staden. Några av projekten drivs med andra aktörer, t.ex. andra fastighetsägare, och några drivs i samarbete med hyresgästerna. Exempel på sådana projekt är moderniseringen av läsesalongen i Kulturhuset, ombyggnad av Klarascenen vid Stadsteatern och nybyggnation av strandpaviljong i Kristineberg. Dessutom planeras för bland annat utveckling av gasklockorna i Värtahamnen till kulturcentra och för en ny Samverkanscentral. Ett viktigt utvecklingsarbete sker också kring torghandeln och saluhallarna. Tillsammans med bland andra trafikkontoret och Stadsmuseet har ett gestaltningsprogram arbetats fram för torghandeln. Projektering har påbörjats för renovering av Hötorgshallen och utveckling av Östermalmshallen.

Minska miljöpåverkan och energieffektivisera våra fastigheter

Kontoret har påbörjat sitt arbete utifrån den strategi för energieffektivisering som antogs av fastighetsnämnden under hösten 2009. Strategin löper över tiden 2010-

2012 och omfattar ett 80-tal fastigheter motsvarande cirka 400 000 kvadratmeter. Utbildning av kontorets fastighetstekniker genomfördes under våren, som en fortsättning på den tidigare utbildningen kallad "energijakten".

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

Ett flertal arbeten för en god arbetsmiljö pågår, bland annat utvecklade insatser för trivsel och friskvård samt utbildningsplanering och utbildningsinsatser. Kontoret har länge haft en låg sjukfrånvaro och bedömer att årets mål på högst 3,2 % kommer att uppfyllas. I huvudsak består sjukfrånvaron av korttidsfrånvaro.

Öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter

I budget för 2010 fick fastighetsnämnden ett ökat avkastningskrav vilket ställer stora krav på fastighetskontoret. Trots att förutsättningarna för snabba förändringar i fastighetsverksamheten är begränsade, visar årsprognosen att nämnden kommer att kunna leverera den avkastning som ålagts. Det innebär även att prognosen för nämndens resultat för helåret 2010 ligger över budgeterat resultat. Enligt prognosen blir nämndens resultat -11,6 mnkr vilket är en förbättring med 9,8 mnkr mot budgeterat -21,4 mnkr. Dock kan konstateras att det goda resultatet kan nås bland annat genom en neddragen underhållsbudget vilket inte är hållbart på sikt. Dessutom beräknas realisationsvinster uppgående till mellan 300 – 600 mnkr vilket är drygt 100 mnkr mer än vad som bedömts i verksamhetsplanen.

Nämndens prioriteringar av investeringar sker utifrån investeringsprojektens beslutsäge/genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi. Utöver den investeringsram som är utgångspunkt från kommunfullmäktige har även, enligt budgetdirektiven, tagits fram ett antal stora investeringar inom speciellt utpekade områden. Dessa investeringar ligger utanför den normala investeringsramen. Projekten är prioriterade inom ramen för tillgängliga investeringsmedel. I huvudsak är samtliga nämndens projekt finansierade genom den avkastning de ger. Investeringsprognosen för året är att beviljad investeringsram kommer att förbrukas.



Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

Fastighetskontoret genomför tillsammans med hyresgästerna ett flertal projekt som har till syfte att bidra till en växande och lockande storstad. Bland annat har kontoret moderniserat läsesalongen i Kulturhuset och Klarascenen vid Stadsteatern samt nybyggnation av parklek och restaurang i Kristineberg. Fastighetskontoret deltar även i arbetet med utformningen av en ny samverkanscentral, samt genomför ett gestaltungsprogram för torghandeln. Sedan en olycka i Katarinagaraget under våren pågår en säkerhetsinventering och åtgärder för att minimera risken för liknande olyckor i och vid kontorets anläggningar.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.1 Stockholm stad ska bli norra Europas mest företagsvänliga stad

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret har del i stadens strävan att utveckla staden och främja näringsverksamheten. Som exempel kan nämnas saluhallarna, Slakthusområdet och torghandeln. Kontoret deltar i ett samarbete med fastighetsägarna runt Brunkebergstorg och andra förvaltningar i staden för att gemensamt utveckla och skapa aktiviteter på och omkring torget. Utredningsuppdraget har slutredovisats och trafikkontoret har nu huvudansvaret för utvecklingen av torget. Samarbetet har bland annat resulterat i att stadsbyggnadsnämnden påbörjat arbetet med detaljplaner för tillbyggnad av fastighetskontorets, Stena Fastigheters och Fastighetsverkets byggnader vid Brunkebergstorg.

Liknande projekt där kontoret deltar i samarbete med andra fastighetsägare är samarbetet runt Medborgarplatsen där trygghetsaspekten har en central roll.

Kontoret medverkar, tillsammans med kulturförvaltningen, Södermalms stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, och Polisen i en styrgrupp för Medborgarplatsens utveckling. Trafikkontoret är sammankallande i gruppen.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder)			30 %	33 %	2010
● Uppfylls helt					

NÄMNDMÅL:

Förbättra servicen och nyttan för våra hyresgäster.

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontoret ska ha en hög servicegrad och ge en bra service åt kunderna. Under året deltar förvaltarna och fastighetsteknikerna i en utbildning i "bemötande". Utbildningen tar bland annat upp kundernas förväntningar och hur vi ska hantera dessa.

Som ett led i att förbättra tillgänglighetsarbetet har frågorna som avser "enkelt avhjälpna hinder" tagits med i den pågående underhållsplaneringen.

Kontoret har också påbörjat en stor del av de tillgänglighetsåtgärder som finansieras genom trafikkontoret, bland annat handikappanpassning av ett antal parklekar.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel återrapporterade □ felanmälningar till kund ■ Uppfylls inte			75 %	2010

Kommentar: Kontoret har arbetat hårt med frågan och utbildat både egen driftpersonal och entreprenörer. Trots det återstår driftsättning av rutiner för att uppnå det uppsatta målet. Fram till 1 augusti 2010 var återrapporteringen endast 17 %, även om en ökning noterats de senaste månaderna.

Antal dokumenterade kundvårdande insatser □ (per kund) med kontorets viktigaste kunder ● Uppfylls helt			2 st	2010
--	--	--	------	------

Kommentar: Syftet är att välja ut de viktigaste kunderna. Med dessa ska genomföras två kundvårdande insatser under året, antingen med var och en eller genom ett större gemensamt arrangemang.

Antal nya insatser/tjänster till □ kundens nytta ● Uppfylls helt			3 st	2010
---	--	--	------	------

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

Kommentar:

Kontorets felanmälan, som tidigare hanterades av växeln vid Tekniska Nämndhuset, har under våren 2010 integrerats med kontorets kundmottagning. Kundmottagningen är placerad i nära anslutning till driftenheten och på så sätt ökar närheten mellan den enhet som åtgärdar felen och hyresgästerna.

I april lanserades ett formulär på kontorets webbplats för intresseanmälan av att hyra fasta torgplatser.

Kontoret kommer under hösten 2010 ta fram ett informationspaket till hyresgästerna i syfte att informera om olika frågor som är av intresse för hyresgästerna.

Ett urval av hyresgästerna kommer under hösten 2010 att bjudas in till separata fokusgrupper för att på så sätt få en fördjupad diskussion kring den service kontoret levererar. Utgångspunkten för diskussionerna är den NKI-undersökning som kontoret genomförde hösten 2009.

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

● Genomföra kundaktiviteter med våra viktigaste kunder	2010-05-01	2010-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar: Arbetet kommer att genomföras under hösten 2010.

● Genomföra möten (fokusgrupper) med våra viktigaste kunder	2010-05-01	2010-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar: En arbetsgrupp har börjat planera för att genomföra möten (fokusgrupper) med våra viktigaste hyresgäster under hösten 2010.

● Genomföra åtgärder utifrån 2009 års NKI-undersökning	2010-05-01	2010-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar: Utbildning i bemötande har genomförts för förvaltare och fastighetstekniker. Vidare planering av åtgärder har påbörjats. Möten med fokusgrupper planeras. Förslag på ytterligare åtgärder presenteras i oktober.

◆ Projektera för kundens "min verksamhets sidor" på nätet inkl. webbaserad felanmälan.	2010-06-01	2010-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar: Aktiviteten har inte kunnat starta på grund av överföringen till gemensam service IT under hösten 2010. Ambitionen är att ett projekt kring aktiviteten kan startas upp i december.

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

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Ta fram informationspaket för våra hyresgäster | 2010-05-15 | 2010-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar: Under hösten kommer kontoret att arbeta fram ett baspaket med information till hyresgästerna om fastighetskontorets organisation och vart man vänder sig i olika frågor, om policy och säkerhetsfrågor, om fastigheten och lokalerna kunden hyr, om hur ansvarsfördelning mellan hyresgästen och fastighetskontoret ser ut med mera. Delar av informationen kommer även att finnas tillgänglig för hyresgästerna på kontorets externa webbplats.

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Utveckla informationen på kontorets externa webbplats | 2010-03-09 | 2010-12-31 | |
|---|------------|------------|--|

Kommentar: Kontoret arbetar kontinuerligt med att förbättra det redaktionella innehållet på kontorets externa webbplats. Fokus ligger på kundrelaterad information och på att informera om aktuella utvecklings- och byggprojekt. Information om lediga lokaler uppdateras kontinuerligt och intresserade har nu möjlighet att via webben anmäla intresse till fast torgplats. För större projekt, exempelvis samverkanscentralen, har separata adresser skapats.

Stadsledningskontoret leder ett projekt för att förbättra informationen på stockholm.se till stadens företagare. Fastighetskontoret deltar i detta arbete och en helt ny företagaringång kommer att lanseras under hösten.

NÄMNDMÅL:

Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm.

- Uppfylls helt
- Med utgångspunkt från Stadens Vision 2030 – Ett Stockholm i Världsklass medverkar fastighetskontoret i utvecklingen och förnyelsen av vår huvudstad. Genom samarbete med andra fastighetsägare och aktörer tas ett bättre helhetsgrepp kring områden i stadsbilden, exempelvis kring våra saluhallar och torg. Som ett led i denna utveckling har kontoret påbörjat projektering av en större upprustning av Hötorgshallen, som i gatuplanet sammanbinds till Hötorgets affärsstråk. Samtidigt har kontoret inlett en utredning kring utvecklingen av Östermalmshallen.
- Fastighetskontoret driver ett unikt fastighetsprojekt som syftar till att samlokalisera Trafik Stockholm, Storstockholms Brandförsvär, SOS Alarm, Stockholms stads Driftcentral och eventuellt tillkommande parter till en gemensam samverkanscentral som ska ägas av fastighetsnämnden.
- Vid projektering, ombyggnation och lokalanpassning tar kontoret 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.



I syfte att skapa nya bostäder i Stockholm har kontoret under våren genomfört två strategiska fastighetsförsäljningar.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antal initierade samarbetsprojekt till ☐ nytta för Stockholms utveckling ● Uppfylls helt			3 st	2010
Kommentar: I samarbete med olika aktörer medverkar kontoret i projekt som utvecklar Stockholm. Exempel på detta är Samverkanscentralen och gasklockorna i Värtahamnen.				
Antal inventerade kunder/verksamheter i ☐ säkerhetsanalys ● Uppfylls helt			10	2010
Kommentar: Kontoret analyserar kundernas lokaler och/eller verksamheter för att identifiera förbättringsområden ur ett säkerhetsperspektiv.				
Antal utvecklingsprojekt som leder till nya ☐ bostäder ● Uppfylls helt			3 st	2010
Kommentar: Tre projekt under året; parkleken Nederbörden 1 (Skarpnäck), Närke 6 (Södermalm) och Branddörren (Högdalen).				
Antal utvecklingsprojekt som leder till ökad ☐ lönsamhet ● Uppfylls helt			3 st	2010
Kommentar: Som exempel kan nämnas ombyggnation av Hötorgshallen samt försäljning av Branddörren (Högdalen).				
Antal vidtagna åtgärder för att öka tryggheten ☐ och säkerheten vid kontorets fastigheter ● Uppfylls helt			5	2010
Kommentar: Kontoret arbetar främst med trygghetsåtgärder såsom förbättrad belysning. Till exempel kring Stadsmuseet och kvarteret Glasbruket på Kungsholmen.				

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Aktivt arbeta för ökad trygghet och säkerhet vid kontorets fastigheter	2010-05-01	2010-12-31	
Fördjupa samarbete kring salutorg med omnejd Kommentar: Tillsammans med torghandlarna tar kontoret fram förslag till gestaltungsprogram för torghandeln i Stockholm. Frågor för en framtida utveckling är ordning och reda, sophantering samt miljö och energi. Dialog förs med trafikkontoret, miljöförvaltningen, Stockholms Stadsmuseum, Skönhetsrådet och fastighetsnämndens handikappsråd. Möten har hållits med fastighetsägare och trafikkontoret rörande Norrmalmstorg och Farsta Torg.	2010-01-11	2010-12-31	
Genomföra säkerhetsanalys/inventering och ta fram förslag till åtgärder hos hyresgäster med känslig eller utsatt verksamhet Kommentar: Kontoret fortsätter arbetet att inventera känsliga byggnader/verksamheter utifrån ett säkerhetsperspektiv. Syftet är att i samråd med hyresgästen förebygga oönskade händelser. Det kan vara både brottsliga händelser som infrastrukturella eller naturmässiga störningar (ex elavbrott, översvämning osv). I arbetet ingår även att ta ställning till om information kring aktuell lokal/byggnad behöver skyddas.	2010-05-01	2010-12-31	
Identifiera och utveckla fastigheter för kommande bostadsprojekt Kommentar: Tre stycken fastigheter har identifierats för bostadsutveckling. Två nämndbeslut har hittills fattats.	2010-04-07	2010-12-31	

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Jobb istället för bidrag

- Uppfylls helt

Kontoret erbjuder sommarjobb till skolungdomar och deltar vid arbetsmarknadsdagar vid universitet/högskolor för att erbjuda högstskolestuderande praktikplatser.



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal praktikplatser som kan tillhandahållas för ■ de aspiranter som Jobbtorg Stockholm kan matcha (alla nämnder/bolag)	1	1	2 st	1 400 st	Tertial 2 2010

Kommentar: Kontoret har träffat och fört dialog med Jobbtorg Stockholm om praktikplatser inom kontorets driftenhet. Hittills har en praktikant tagits emot. Kontoret har möjlighet att bereda ytterligare platser inom driftenheten förutsatt att aspiranter med lämplig bakgrund och erfarenhet finns vid Jobbtorg Stockholm.

Antal ungdomar som fått ● sommarjobb i stadens regi ● Uppfylls helt	12 st		5 st	3000 st	2010
---	-------	--	------	---------	------

Kommentar: Av det totala antalet ungdomar som kontoret anställt under sommaren 2010 har 9 stycken varit 19 år och yngre. Övriga äldre ungdomar har utfört arbetsuppgifter som kräver erfarenhet.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontoret har under perioden genomfört en mängd aktiviteter som bidragit till att uppfylla kommunfullmäktiges mål, indikatorer och aktiviteter samt Stockholms stads miljöprogram.

Kontorets prognos för helåret är att kommunfullmäktiges mål uppfylls delvis. Detta beror till viss del på att energiprojekt 2010-2012 precis påbörjats och få fysiska energiåtgärder hinner genomföras under året.

Utöver de i verksamhetsplanen av kommunfullmäktige beslutade indikatorer och aktiviteter har kontoret genomfört en mängd andra aktiviteter som bidrar till uppfyllande av stadens miljöprogram.

Kontoret har under året låtit följa upp hantering av hyresgästavfall med syfte att öka sorteringsgraden och utsortering av matavfall. De åtgärder som kontoret utfört sedan tidigare i avfallsutrymmet i Östermalmshallen har följts upp. Bland annat har kostnaderna för avfallshantering minskat med 28 %, vilket motsvarar ca 450 000 kr per år samtidigt som sorteringsgraden ökat med 18 %. Inventering av avfallshantering i Kulturhuset/Stadsteatern har också genomförts, åtgärder kommer att rapporteras till kontoret under hösten 2010.

Kontoret har tillsammans med andra kommunala fastighetsägare i Stockholm påbörjat ett projekt för att fasa ut miljö- och hälsostörande driftkemikalier. Ett tiotal kemiska produkter som ofta används ska fasas ut och alternativa produkter ska eftersökas och testas.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel av stadens fordon som använder dubbade däck, exkl. ☐ utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			0 %	0%	2010
Andel av stadens verksamheter som sorterar ut ☐ förpackningar och papper (alla nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			100 %	100 %	2010
Kommentar: Kontorets medarbetare sorterar ut papper, kartong, batterier, metall, glas, hushållssopor och elektronik. Sorteringsgraden går inte att följa upp då flera fraktioner fraktas till grannfastighetens system för källsortering innan borttransport.					
Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade ● etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag)	81 %	85 %	85 %	85 %	Halvår 1 2010
Kommentar: Brist på gas vid tankställen på grund av ökat antal gasbilar inom staden har bidragit till att andelen förnyelsebart drivmedel som tankades under föregående år minskade. För att uppfylla målet krävs fler tankställen i staden. Under perioden har kontoret upprättat en förteckning över nytillkommande biogasstationer i Stockholm, denna ska kommuniceras ut internt.					

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel medarbetare som under arbetstid använder □ miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten ● Uppfylls helt Kommentar: Enligt kontorets senaste medarbetarenkät uppger 83 % att de använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten. Ca 35 % av kontorets medarbetare uppger att de reser i tjänsten.			70 %	65%	2010
Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon ● exkl. utryknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag) Kommentar: Av kontorets 23 miljöfordon drivs 9 st med gas, 10 st med etanol och resterande 4 st bilar är så kallade hybrider. Kontoret leasar också ett specialfordon för transport i skogsterräng, detta fordon drivs med diesel och betraktas som ett specialfordon.	100 %	100 %	100 %	100 %	Aug 2010
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) ◆ Uppfylls delvis Kommentar: Kontoret kan inte påverka detta fullt ut då viss del av upphandlingarna sker centralt. I de fall kontoret genomför upphandling ställs krav på innehåll för att undvika miljö- och/eller hälsoskadliga ämnen.			100 %		2010

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

Elförbrukning (alla □ nämnder/bolag)			55 000 000 kWh	minska	2010
■ Uppfylls inte					

Kommentar: Det är mycket svårt att göra en prognos på årsutfallet eftersom många hyresgäster, exempelvis i Slakthusområdet eller saluhallarna, har verksamhetsel som ingår i hyreskontraktet. Denna mängd el kan kontoret inte påverka och är i stor grad beroende av hyresgästernas produktion/förbrukning. Kontorets fastighetsbestånd varierar även över tiden vilket bidrar till att totala elanvändningen förändras mellan åren.

Elförbrukning per □ kvadratmeter			108 kwh/kvm	tas fram 2010	2010
■ Uppfylls inte					

Kommentar:

Det är mycket svårt att göra en prognos på årsutfallet eftersom många hyresgäster har verksamhetsel som ingår i hyreskontraktet. Denna mängd el kan kontoret inte påverka och är i stor grad beroende av hyresgästernas produktion/förbrukning. Det råder även stor osäkerhet gällande nyckeltalet eftersom kontoret inte genomfört någon närmare uppföljning av de ytor som förses av den el kontoret köper. Kontoret kommer under hösten 2010 se över möjligheten att separera verksamhetsel från fastighetsel i större utsträckning.

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

• Energieffektiviseringsinvesteringar ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet	2008-01-01	2010-12-31	
--	------------	------------	--

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

Kommentar: För att bidra till att uppfylla stadens och Sveriges klimatmål har fastighetskontoret upprättat en strategi för energieffektivisering. Strategin som antogs av fastighetsnämnden i oktober 2009 beskriver vilka insatser som krävs för att kontoret till utgången av 2015 ska minska utsläppen av koldioxid med 12,5 %. Detta motsvarar cirka 3 300 ton koldioxid.

En av insatserna i fastighetskontorets strategi för energieffektivisering är "Energiprojekt 2010-2012". "Energiprojekt 2010-2012" handlar om att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Ett 80-tal fastigheter motsvarande ca 400 000 kvadratmeter (kvm) kommer att omfattas av energiprojektet. Efter genomförda åtgärder beräknas värmeanvändningen i ingående fastigheter minska med ca 30 %, detta motsvarar ca 14,5 GWh energi och 2850 ton koldioxid per år. Kostnaden för åtgärderna beräknas till 205 miljoner kronor.

Under perioden har kontorets organisation för "energiprojekt 2010-2012" påbörjat projektplanering. Konverteringar från oljeeldning till värmepump har påbörjats i 14 mindre byggnader, vilka beräknas vara genomförda innan uppvärmningssäsongen. Förfrågningsunderlag har upprättats för sex större oljeeldade byggnader som också ska konverteras till värmepumpar. Detta underlag går ut på förfrågan under hösten och konvertering genomförs under årsskiftet 2010/2011. Kontoret uppskattar att investeringsutgiften för 2010 blir 15 mnkr.

Under året har utbildning av kontorets fastighetstekniker och driftansvariga fortsatt. Utbildningen som är en fördjupning efter "energijakten" som genomfördes under 2009 omfattar 10 halvdagar. Deltagarna lär sig hur byggnaders tekniska system fungerar och samverkar, hur uppföljning av energianvändning genomförs samt hur hänsyn måste tas till inneklimatet. Utbildningen ska bidra till en mer energieffektiv drift av kontorets fastigheter. Under hösten 2010 ska kontoret påbörja tillämpning av de kunskaper som förvärvats under utbildningen.

NÄMNDMÅL:

Minska miljöpåverkan och energieffektivisera våra fastigheter.

◆ Uppfylls delvis

Förutom av nämnden beslutade miljömål, miljöindikatorer och miljöaktiviteter i verksamhetsplanen för 2010 arbetar kontoret även med att uppfylla den av kontoret antagna miljöinriktningen som bygger på Stockholms stads miljöprogram. Kontoret arbetar också löpande för att uppfylla myndighetskrav. Kontorets prognos för helåret är att nämndens mål uppfylls delvis. Detta beror till viss del på att energiprojektet precis påbörjats och att få fysiska energiåtgärder därmed inte hinner genomföras under 2010.

Kontoret har under uppvärmningssäsongen 2009/2010 genomfört radonmätningar i utvalda kontorsbyggnader. Sammanlagt har 100 dosor placerats ut i 7 fastigheter. I två av fastigheterna låg radonhalterna över det rekommenderade gränsvärdet på 400 Bq. I ett utrymme där radonhalten översteg gränsvärdet vistas inte personer stadigvarande. I den andra fastigheten har åtgärder genomförts. För bostäder och andra lokaler är det rekommenderade gränsvärdet 200 Bq.

Fastighetskontoret ska, med vissa undantag, enligt lag energideklarerar byggnader som kontoret upplåter och som värms upp mer än 10 grader. Kontoret äger uppskattningsvis cirka 400 besiktningspliktiga byggnader omfattande cirka 450 000 m². Alla besiktningspliktiga byggnader är energideklarerade och kontoret har låtit tillverka metallskyltar för att anslå deklARATIONERNA i kontorets största och mest publika byggnader.

Under perioden har mätning av elektromagnetiska fält utförts i en fastighet som ligger i anslutning till tunnelbanenätet. Magnetfälten visade sig vid mätning överstiga det rekommenderade gränsvärdet för utrymmen där människor vistas stadigvarande. Till följd av detta har personalen flyttats om.

Inför ombyggnad eller rivning genomför kontoret miljöinventeringar för att säkerställa att eventuella föroreningar tas omhand enligt gällande myndighetskrav och inte medför olägenhet för människors hälsa och miljö. Under perioden har miljöinventering genomförts inför ombyggnad av Hötorgshallen samt inför rivning av Tantogården. I båda projekten konstaterades föroreningar, främst asbest.

Fukt har indikerats i ett antal byggnader under perioden, bland annat i väggar, golv och bjälklag. Kontoret vidtar nu åtgärder för att åtgärda fuktproblemen. Kontoret har påbörjat en revision av hur miljö beaktas i de byggprojekt som bedrivs. Intervjuer har genomförts med ett urval av kontorets projektledare. Syftet är att få en bild över vilket behov det finns av stöd i projekten. Resultatet från revisionen sammanställs under hösten 2010 och därefter anpassas hjälpmedel utifrån det behov av stöd som finns.

Kontoret har genomfört en revision i ett byggprojekt för att kontrollera efterlevnaden av miljökrav som ställts vid upphandling av byggentreprenaden. Vid revisionen kontrollerades bland annat användningen av kemiska produkter. Vid stickprovet konstaterades att endast 5 av 17 produkter var godkända enligt databasen Byggvarubedömningen. Målsättningen enligt kontorets miljöinriktning är att 100 % av de produkter som byggs in ska rekommenderas eller accepteras enligt Byggvarubedömningen.



Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel av kontorets hyresgäster som har □ erbjudits information om energibesparing ◆ Uppfylls delvis Kommentar: Kontoret har för avsikt att genomföra en energisparkampanj riktad mot hyresgästerna i samband med att energieffektivisering i fastigheterna genomförs. Under året påbörjas åtgärder, bland annat konvertering från olja till värmepumpar. I samband med dessa konverteringar informeras även hyresgästerna om hur de ska drifva och sköta om värmepumpsanläggningarna för en optimal drift. Under året kommer även ett material inför energisparkampanjen att upprättas.			100 %	2010
Andel avfall i byggprojekt som sorteras □ ut för återvinning ● Uppfylls helt Kommentar: Sortering av byggavfall i byggprojekt eftersträvas och ställs som krav i förfrågningsunderlag. Uppföljning på plats kommer också att genomföras under 2010. Under perioden har kontoret låtit genomföra miljöronde på ett av kontorets större ombyggnadsprojekt. Avfallshanteringen kontrollerades och sortering sker på plats. Fler miljöronder för att kontrollera avfallshanteringen genomförs under hösten 2010.			75 %	2010
Andel felanmälningar gällande inomhusmiljön □ ska minska mot 2008 ◆ Uppfylls delvis Kommentar: Ingen uppföljning av felanmälningar har genomförts under perioden, detta följs upp årsvis. Kontorets driftpersonal har under första tertialet 2010 fått utbildning i bland annat inneklimat och energieffektivisering, vilket till viss del kan bidra till förbättringar redan under 2010.			-5 %	2010

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

Utsläpp av koldioxid			-5 %	2010
□ jämfört med 2008				
♦ Uppfylls delvis				

Kommentar:

Under 2010 kommer kontoret genomföra konvertering från olja till värmepump i 20 byggnader. Dessa konverteringar bidrar till att kontoret minskar utsläppet av koldioxid med ca 300 ton, vilket motsvarar en minskning på ca 1 %. Kontoret kommer därför inte att uppfylla målet om att minska koldioxidutsläppen med 5 % under 2010.

Under 2011 planerar kontoret att konvertera 18 byggnader från olja/gas till fjärrvärme. Ytterligare två byggnader som eldas med gas respektive olja ska utredas vidare för val av alternativ värmekälla, genomförande för dessa planeras till hösten 2011.

Under perioden har kontoret även genomfört en inventering av alla olje- och gaseldade anläggningar som finns kvar i beståndet. Kontoret förvaltar idag 58 byggnader, motsvarande ca 60 000 kvm som eldas med olja eller gas för uppvärmning. Totalt uppskattas olje- och gasanvändningen i dessa byggnader till 13 000 MWh årligen. Den mängd koldioxid som oljeeldningen ger upphov till uppgår till ca 3800 ton koldioxid per år.

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

Fasa ut glödlampor till förmån för mindre energikrävande ljuskällor	2010-04-20	2010-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Runt om i beståndet pågår projekt för att byta ut glödlampor, främst till lågenergilampor. I bland annat Stadshuset och Kulturhuset testas lysdioder som alternativ till glödljus. Kontoret följer utvecklingen och har tillsatt en projektgrupp för belysning. Bland annat har ett studiebesök genomförts hos en återförsäljare av armaturer och ljuskällor för olika tillämpningsområden. Under hösten kommer fler utrymmen i Stadshuset att konverteras till lysdioder.

Kontoret planerar genomföra en inventering av glödlampor inom fastighetsbeståndet som ett examensarbete våren 2011.

Implementera kontorets miljöinriktning samt miljö- och energiledningsrutiner	2010-04-20	2010-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar: Efter förra årets övergripande kartläggning av kontorets kvalitetsprocesser pågår för närvarande implementering samt framtagande av stöddokument. Under hösten ska arbete med att implementera miljö- och energiledningsrutiner i berörda processer påbörjas. Fokus kommer att ligga på de processer med störst miljöpåverkan.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Införa en avtalsklausul om källsortering i alla byggentreprenadsavtal. Kommentar: Kontoret deltar i nätverket för byggd miljö tillsammans med andra stora offentliga fastighetsägare i Sverige. I nätverket pågår bland annat diskussioner kring miljökrav som ställs i byggprojekt och konsekvenserna av om dessa inte efterlevs. Utifrån dessa diskussioner kommer kontoret att utforma förslag till avtalsklausul gällande källsortering.	2010-08-01	2010-12-31	
Ta fram broschyr med tips om energibesparing som skickas till samtliga hyresgäster. Kommentar: Broschyr med energispartips upprättas under hösten 2010, dessa ska anpassas till olika typer av hyresgäster samt sändas ut i samband med att kontoret genomför energieffektiviseringsåtgärder.	2010-06-01	2010-12-31	
Utreda system för lättillgänglig energistatistik. Kommentar: Kontoret har utrett olika system för energiuppföljning och kommit fram till att en anpassning av kontorets fastighetssystem LEB är det mest optimala. Kontoret har tillsammans med föreningen för förvaltningsinformation, energileverantören Fortum, fastighetssystemet LEB samt ett antal andra systemleverantörer påbörjat ett arbete för att enas om en gemensam standard för export av energidata. Ett pilotprojekt för att testa överföring av värmestatistik mellan databaser har genomförts med goda resultat och hösten 2010 påbörjas ytterligare ett pilotprojekt för att överföra elstatistik. Anpassning av mediamodulen i fastighetssystemet LEB kommer inte att genomföras förrän 2011.	2010-01-01	2010-12-31	
Utveckla användandet av lysdioder som ljuskälla. Kommentar: Kontoret har sedan 2008 arbetat med att testa lysdioder för belysning med gott resultat. Under första tertialet 2010 har en grupp bildats för att följa utvecklingen av lysdioder och arbeta vidare med olika pilotprojekt främst i Kulturhuset och Stadshuset.	2010-04-07	2010-12-31	

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

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret fortsätter sina arbeten med att förbättra miljöerna kring kontorets fastigheter. En del arbete sker i samarbete med hyresgäster och andra aktörer, t.ex. företagareföreningar eller hyresvärdar. Klotter tas bort skyndsamt. I enlighet med uppdrag från kommunfullmäktige har kontoret utarbetat två indikatorer och två aktiviteter utifrån stadens brottsförebyggande program, vilka arbete pågår med under året.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel anställda som känner till det			75 %	öka	2010
□ förebyggande säkerhetsarbetet.					
◆ Uppfylls delvis					
Antalet särskilt prioriterade incidenter, olyckor och effekter av			1 st	Tas fram 2010	2010
□ inträffade händelser som identifierats i risk- och sårbarhetsanalysen.					
● Uppfylls helt					

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● Rutiner för hur incidentrapporteringen ska utföras i verksamheten ska utarbetas.	2010-01-01	2010-12-31	
Kommentar: I samband med höstens övergång till ett nytt rapporteringssystem för incidenter kommer rutiner att utarbetas och kommuniceras i organisationen.			
Utarbeta uppföljningsbara aktiviteter och	2010-01-01	2010-05-01	
☑ indikatorer utifrån stadens brottsförebyggande program.			

Kommentar: Kontoret har utarbetat två indikatorer och två aktiviteter som återfinns under kommunfullmäktiges inriktningsmål: "Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök" och nämndens mål "Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm".



KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Utbildningsplan för säkerhetsarbetet ska upprättas.	2010-01-01	2010-12-31	
Kommentar: Arbete pågår att ta fram en Säkerhetsstrategi för fastighetskontoret. När denna är klar kommer utbildning i kontorets säkerhetsarbete att ske.			

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Kontoret arbetar aktivt med att förbättra kvaliteten i verksamheten. Vid fastighetsavdelningen pågår utbildning i kundvård och bemötande. För det interna arbetet har under våren kontorets kärnprocesser driftsatts, och en utvärdering av det arbetet kommer att ske i en processrevision under hösten. Kontoret genomför tillgänglighetsåtgärder i de offentliga lokalerna utefter Boverkets regler för enkelt avhjälpna hinder. Anpassningen av hissar till nya myndighetskrav fortskrider enligt plan.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.4 Staden ska vara en attraktiv arbetsgivare

● Uppfylls helt

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	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
NöjdMedarbetarIndex			63	62	2010
□ (alla nämnder/bolag)					
■ Uppfylls inte					

Kommentar:

Det kommer inte att genomföras någon stadsgemensam medarbetarenkät under 2010. Däremot diskuterar kontoret för närvarande med Utrednings- och Statistikkontoret om att genomföra en förvaltningsenkät. Om denna genomförs kommer kontoret att kunna redovisa ett NöjdMedarbetarindex för i år, annars inte.

Kontoret har under året ändå arbetat aktivt med medarbetarfrågor. Under våren har en tydligare organisation och ansvarsfördelning arbetats fram genom bland annat rollbeskrivningar för alla befattningar vid kontoret. Utbildningsplaneringen har fortsatt liksom arbetet med den interna FSK-skolan. Kontoret har fortsatt sina satsningar på fritidsaktiviteter och friskvård, bland annat genom nya och mer generösa regler för friskvårdsbidrag.

Sjukfrånvaro (alla		3,2 %	5,0 %	2010
□ nämnder/bolag)				
● Uppfylls helt				



NÄMNDMÅL:

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

● Uppfylls helt

Arbetet med att utveckla och förtydliga arbetsrutiner och processer har skett inom ramen för kartläggningen av kontorets kärnprocesser. Arbetet med denna kartläggning kommer att utvärderas i september 2010. Kontoret har också genomfört en beslutskartläggning och tagit fram en projektmetodik för hur projekt ska drivas. Detta kommer att ge ett mer enhetligt arbetssätt och skapa tydligare ansvarsområden och arbetsbeskrivningar.

Kontoret har infört rollbeskrivningar för medarbetarna där ansvar, befogenheter och individuella mål ska framgå.

Friskvårdsinsatserna upplevs av medarbetarna som god enligt den senaste medarbetarundersökningen. Under året har friskvårdsinsatserna utökats med stöd till de medarbetare som vill komma ifrån sitt nikotinberoende. Denna insats genomförs i samarbete med övriga tekniska förvaltningar i Tekniska Nämndhuset. Sjukfrånvaron per den sista augusti är 3,1 % och ligger i nivå med frånvaron vid årsskiftet 2009/2010 samt motsvarande period år 2009. Kontoret följer upp sjukfrånvaron för att se om särskilda insatser krävs vid upprepade korttidsfrånvaro m.m.

Kontoret genomför utbildningar inom ramen för utbildningsplaneringen. Större utbildningsinsatser som genomförts hittills i år är utbildningar i samband med uppgraderingen av fastighetssystemet LEB samt utbildning i kundvård för fastighetsteknikerna och förvaltarna vid fastighetsavdelningen. Kontoret planerar utbildning inom IT med anledning av övergången till gemensam service IT. Som ett led i att stärka kontorets arbetsgivarmärke har kontoret medverkat vid KTH:s arbetsmarknadsdag LAVA och Career Days i Globen.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel implementerade □ kärnprocesser ● Uppfylls helt			100 %	2010
Andelen medarbetare som upplever att □ arbetsmiljön är god ● Uppfylls helt			90 %	2010
Antal praktikplatser ♦ och/eller examensjobbare	4	5	5 st	Tertial 2 2010

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

- Antal utåtriktade insatser 3 st 2010
vid universitet och
□ högskolor
♦ Uppfylls delvis

Kommentar: Kontoret har genomfört en aktivitet vid KTH. Utöver detta deltar kontoret tillsammans med övriga tekniska förvaltningar och stadsledningskontoret vid arbetsmarknadsdag för bl.a. ekonomer och civilingenjörer som varit i arbetslivet en tid.

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

- Fastställa riktlinjer för 2010-02-15 2010-10-30
● rekryteringsprocessen

Kommentar: Kontoret har tagit fram en strategi för årsplanering, rutiner, roller och ansvar i rekryteringsprocessen.

- Genomföra riktade utbildningsinsatser 2010-01-01 2010-12-31
● bl.a. inom ramen för FSK-skolan.

Kommentar: Kontoret har en ambitiös utbildningsplanering. Större utbildningsinsatser som kan nämnas är en pågående omfattande utbildning i kundvård för fastighetsteknikerna och förvaltarna vid fastighetsavdelningen samt utbildning för i princip alla medarbetare med anledning av att fastighetssystemet uppgraderats.

- Göra en översyn av kontorets mallar och 2010-01-01 2010-12-31
● rutiner.

Kommentar: Arbetet är påbörjat och kommer att bli klart under hösten.

- ♦ Informera om Intranätets struktur 2010-09-01 2010-12-31

- Ta fram ett välkomstpaket till nyanställda 2010-05-01 2010-12-31
● med nödvändig information om vår arbetsplats.

Kommentar: Framtagande av välkomstpaket kommer att slutföras under hösten.

- Utveckla insatserna för trivsel och 2010-01-01 2010-12-31
● friskvård.

Kommentar: Resultatet av förra årets medarbetarenkät visar att kontorets medarbetare trivs på kontoret och är mycket nöjda med de friskvårdsinsatser som erbjuds. Som ett komplement till tidigare insatser finns möjlighet att delta i nikotinavvänjningsgrupper. Denna aktivitet genomförs i samarbete med övriga tekniska förvaltningar i Tekniska Nämndhuset.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Genom kontorets organisatoriska uppdelning i två geografiska områden inom kommunen samt ett område som ansvarar för alla fastigheter utanför kommunen har en tydlighet skapats när det gäller verksamheten och dess olika förutsättningar. Redovisning av intäkter och kostnader och därtill hörande nyckeltal ger bra möjligheter att styra och följa upp varje enhets ekonomiska utveckling.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.1 Budgeten ska vara i balans

● Uppfylls helt

Kontoret kommer att leverera det av kommunfullmäktige fastställda avkastningskravet. Dessutom beräknas realisationsvinster uppgående till mellan 300 – 600 mnkr vilket är ca 100 mnkr högre än vad som bedömts i verksamhetsplanen.

Konjunkturläget - marknadssituation och affärsrisk

Den kraftiga inbromsning av konjunkturen som inleddes andra halvåret 2008 har planat ut och återhämtningen i svensk ekonomi fortsätter.

Enligt konjunkturinstitutets konjunkturbarometer backade konfidensindikatorn för näringslivet tre enheter i augusti, men den ligger fortfarande betydligt över det historiska medelvärdet. Indikatorerna för detaljhandel och privata tjänstenärningar föll tillbaka.

Sverigebarometern (Fastighetsägarna) juni 2010 prognostiserar en stigande inflation(KPI) framöver. I genomsnitt förväntas KPI uppgå till 2 % om ett år. Om ytterligare ett år, d.v.s. i mitten av 2012, spås KPI ha stigit till cirka 2,5 % . Under det senaste halvåret har fastighetsaffärerna åter börjat ta fart efter fjolårets stiltje. Den ökade aktiviteten har än så länge bara haft en marginell påverkan på den övergripande prisutvecklingen. Även vakanser och hyror har överlag varit stabila. Den allmänna uppfattningen är att botten är nådd (Sverigebarometern – fastighetsägarna).

Fastighetskontorets hyresintäkter bygger på avtal som normalt löper över flera år och indexjusteras efter konsumentprisindex (KPI) årsvis. Den svaga konjunkturen under 2009 innebar att inflationen (KPI) blev negativ vilket i sin tur påverkat hyresutvecklingen för 2010 med minskade intäkter då indextillägget på hyror minskat. För 2010 bedöms dock marknaden vara stabil för verksamheten då de flesta avtal som nu gäller omfattar hela återstående delen av året.

Hyresmarknaden har stabiliserats och utbudet är stabilt vilket innebär att hyrorna i

dagsläget inte sjunker, som de gjorde i våras. Fastighetsägarna rapporterar en tro på minskade vakanser och möjlighet att höja hyrorna i just Stockholmsområdet. Detta påverkar de hyror som skall omförhandlas under året. Kontorets vakansgrad är fortfarande låg, och ligger på 2,7 procent. Vakansen har minskat från 4 % under året på grund av genomförda försäljningar av bland annat Branddörren, Närke 6 och Skå Edeby.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens budgetföljsamhet	54,21 %		100 %	100 %	Tertial 2 2010
● efter resultatöverföringar (alla nämnder)					
Nämndens budgetföljsamhet		54,2 %	100 %	100 %	Tertial 2 2010
● före resultatöverföringar (alla nämnder)					

Uppföljning av driftbudget

Budgeten är i balans, enligt T2 beräknas resultatet förbättras med 9,8 mnkr vilket innebär ett underskott på -11,6 mnkr för 2010 (-21,4 mnkr i VP).

Utgångspunkten för jämförelserna är nämndens budget 2010 enligt beslutad verksamhetsplan. I bilaga 1 redovisas prognostiserat utfall per kategori.

Omsättningen beräknas uppgå till 1 011 mnkr, en ökning med 62 mnkr och rörelsekostnaderna ökar med 64 mnkr. Avskrivningarna ligger i stort sett oförändrade jämfört med budget på 117 mnkr och räntekostnaderna minskar med 12 mnkr. För närmare förklaring, se kommentarer under uppföljning driftbudget.

Fastighetsnämnden

Tertialrapport 2 med prognos 2010

2010-08-31

Mnkr	Utfall t.o.m 31-aug-10	Utfall / Prognos % T2 2010	VP 2010	Prognos Helår (T1) 2010	Prognos Helår (T2) 2010	Avvikelse T2 - mot VP 2010
Hyror	555,8	66,5%	821,4	839,9	835,6	14,2
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	23,6	69,6%	31,1	31,7	33,9	2,8
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	31,5	70,8%	35,2	43,9	44,5	9,3
Arbeten åt utomstående	7,8	54,5%	0,6	14,0	14,3	13,7
Reglering av förvaltningsuppdragen	4,8	41,4%	6,9	8,4	11,6	4,7
Övriga intäkter	49,6	70,1%	53,8	61,0	70,8	17,0
Summa verksamhetens intäkter	673,1	67%	949,0	998,9	1 010,7	61,7
Driftkostnader	-79,5	40,0%	-174,0	-187,3	-198,6	-24,6
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-122,0	109,4%	-101,3	-110,8	-111,5	-10,2
Felavhjälpande underhåll	-17,9	60,3%	-28,8	-30,9	-29,7	-0,9
Planerat underhåll förv. Uppdrag	0,0	0,0%	-5,3	-3,7	-4,4	0,9
Planerat underhåll *)	-17,4	34,6%	-55,9	-62,3	-50,3	5,6
Arbeten åt utomstående	-8,7	60,8%	-0,6	-14,0	-14,3	-13,7
Reglering av förvaltningsuppdragen	-8,9	129,0%	-5,4	-11,4	-6,9	-1,5
Central OH - fördelas inte ***)	-13,3	76,0%	-14,6	-15,6	-17,5	-2,9
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-43,4	98,0%	-42,5	-42,7	-44,3	-1,8
Fastighetsskatt	-11,9	65,4%	-14,1	-14,2	-18,2	-4,1
Övriga kostnader	-34,9	53,3%	-54,8	-60,8	-65,5	-10,7
Summa verksamhetens kostnader	-357,8	64%	-497,3	-553,7	-561,2	-63,9
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	315,3	70,1%	451,7	445,2	449,5	-2,2
Avskrivningar	-77,0	66,0%	-117,2	-114,5	-116,7	0,5
Resultat efter avskrivningar	238,3	71,6%	334,5	330,7	332,8	-1,7
Räntekostnader	-106,1	65,0%	-175,5	-171,7	-163,1	12,4
Varav kreditivräntor **)	-2,3	65,7%	-4,4	-4,4	-3,5	0,9
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	132,2	77,9%	159,0	159,0	169,7	10,7
Ågartillskott/avkastningskrav	-120,9	66,7%	-180,4	-180,4	-181,3	-0,9
Årets resultat - förändring av Eget kapital (resultat 3)	11,4	-98%	-21,4	-21,4	-11,6	9,8

*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

**) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ågartillskott

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

1. Prognos intäkter

Intäktsutvecklingen under årets första del har varit positiv, och kompenserar i viss mån det indextapp vi fått på grund av 2009 års svaga konjunkturutveckling. Marknaden har stabiliserats. Inom förvaltningsområde Kungsholmen tror vi på en försiktig höjning av hyresnivåerna. Noteras bör dock att området övervägande har interna kunder med "försiktig marknadshyra". Hyresnivåerna inom förvaltningsområde City/Söder kryper sakta uppåt. Inga stora vakanser finns. Av de lokaler som står tomma är merparten av olika anledningar tomställda (i avvaktan på beslut). Vid omförhandling och nyuthyrning till externa hyresgäster finns däremot möjlighet att påverka resultatet i positiv riktning.

Analys T2 2010	Intäkter T2	andel av total intäkt	Intäkter budget	andel av total intäkt	Diff
Total intäkt enligt T2	1010,7		949,0		61,7
Justerad T2 intäkt utan reglering förvaltningsuppdrag = ren volym	999,1		942,1		57,0
varav poster enligt nedan:					
- förvaltningsuppdrag (+)	38,1	3,8%	32,6	3,5%	5,5
- arbete åt utomstående	14,3	1,4%	0,6	0,1%	13,7
- bostadsrätter	32,0	3,2%	31,3	3,3%	0,7
- inhyrda förskolor	46,7	4,7%	46,5	4,9%	0,2
- medieintäkter	44,5	4,5%	35,2	3,7%	9,3

De totala intäkterna för verksamheten uppgår till 1010,7 mnkr vilket överskrider budgeterade intäkter med 61,7 mnkr. Ökningen består bland annat av tillkommande förvaltningsuppdrag, ex Norra Stationsområdet och Gjutmästaren (i Bromma) samt av ökad volym arbeten åt utomstående brutto (se sammanställning ovan). Båda dessa berör i motsvarande mån ökning av kostnaderna. Uppställningen ovan belyser den volym kontoret hanterar men som inte ger något ekonomiskt tillskott till verksamheten, förvaltningsuppdrag, arbete åt utomstående, bostadsrätter och inhyrda förskolor.

Se närmare beskrivning av de viktigaste förändringarna nedan:

- Minskade hyresintäkter bl.a. på grund av
 - o Fastighetsförsäljningar 0,7 mnkr
 - o Förvaltningsuppdrag 2,5 mnkr (justerad prognos pågående förvaltningsuppdrag 2009-2010) – netto 0,9 mnkr i minskad intäkt, se även tillkommande förvaltningsuppdrag nedan
- Ökade hyres- och arrendeintäkter bl.a. genom
 - o Uthyrning av tidigare tomma lokaler 7,6 mnkr
 - o Tillkommande intäkter parkering 2,7 mnkr
 - o Ökade intäkter retroaktivt från mark arrende (-09) 1,5 mnkr
 - o Tillkommande intäkter skog, gallring utan slutavverkning 2,5 mnkr (+/-0)
 - o Tillkommande förvaltningsuppdrag bl.a. Norra Stationsområdet 6,9 mnkr (+/-0)
 - o Tillkommande förvaltningsuppdrag Gjutmästaren 8,3 mnkr (+/-0)
(se uppställning intäkter förvaltningsuppdrag på föregående sida)
- Ökade mediaintäkter 9,3 mnkr (nettokostnad 1 mnkr)
- Ökad volym arbeten åt utomstående 13,7 mnkr (+/-0)
- Övriga intäkter*) bl.a.

- Upplösning av fond avseende bostadsrätt/ sommargård 3,3 mnkr (+/-0)
- Ökade intäkter avseende kontorsservice 3,4 mnkr (nettointäkt 2 mnkr)
- Ökad ersättning för försäljningsomkostnader 5,0 mnkr (+/-0)
- Ersättning försäkringsskada vatten Stadsteatern 2,5 mnkr (nettokostnad 0,5 självrisk som reserverades 2009)

*) Övriga intäkter består bland annat av intäkter från kontorsservice, intäkter för lokalvård och lokalservice i vissa förvaltningsbyggnader, ersättning för försäljningsomkostnader, ev. försäkringsersättningar samt andra intäkter som inte naturligt tillhör de särskilt specificerade områdena.

2. Prognos kostnader

Kostnadsläget har varit stabilt fram till halvårsskiftet men började därefter röra sig uppåt. Några markanta kostnadsökningar har inte noterats vid pågående upphandling av nya underhållsprojekt. Dock har stora prisskillnader i inkommande anbud noterats, vilket synliggör de leverantörer som har sina orderböcker fyllda, en första tendens till ökad efterfrågan och ett ökat pristryck.

Inflationstakten var 1,1 % i juli. Rensad för effekten av sänkta räntor var inflationstakten 1,7%. Från juni till juli sjönk konsumentpriserna i genomsnitt med 0,3%. Samma tid förra året sjönk konsumentpriserna med 0,5% (SCB).

Konsumentprisindex, 12-månadersförändring, procent (Inflationstakten)												
År	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
2010	0,6	1,2	1,2	1	1,2	0,9	1,1					
2009	1,3	0,9	0,2	-0,1	-0,4	-0,6	-0,9	-0,8	-1,6	-1,5	-0,7	0,9
2008	3,2	3,1	3,4	3,3	3,9	4,2	4,1	4,3	4,4	4	2,5	0,9
											(källa SCB)	

Målet för penningpolitiken är att hålla inflationen, mätt med KPI, på 2% (Riksbanken).

På något längre sikt förväntas kostnadsutvecklingen röra sig uppåt, ~ 2%. Det ökande nyttjandet av utländsk arbetskraft bedöms bromsa utvecklingen. Dock föreligger risk för överhettning på längre sikt när planerade "storprojekt" drar igång inom Stockholmsområdet. Energisparåtgärder (investeringar) och en aktiv driftenheter bör till viss del kunna kompensera.

Den totala kostnaden för verksamheten exkl. avskrivningar och ränta uppgår till 561,2 mnkr vilket är 63,9 mnkr högre än budget. De huvudsakliga förändringarna består i huvudsak av:

- Driftkostnader fastigheter
- Ökade kostnader för snöröjning 13,2 mnkr
- Ökade kostnader gallring skog 2,5 Mkr (+/-0)
- Ökade kostnader för förvaltningsuppdrag Norra Station 6,9 mnkr (+/-0)
- Ökade kostnader för förvaltningsuppdrag Gjutmästaren 8,3 mnkr (+/-0)

- Mediakostnader
- Ökade kostnader för media vid sträng vinter 10,2 mnkr (nettokostnad 1 mnkr)
- Ökad PU kostnad bostadsrätt och sommargård (finansieras via fondpengar +/-0)
- Ökade kostnader fastighetsskatt pga. fastighetstaxering 2010, 2 mnkr
- Ökade kostnader för arbeten åt utomstående 13,7 mnkr (+/-0)
- Övriga kostnader
- Ökade kostnader kontorsservice 1,4 mnkr (nettointäkt 2 mnkr)
- Ökade försäljningsomkostnader 5,0 mnkr (+/-0)
- Kostnader vattenskada Stadsteatern 3,0 mnkr (se försäkringsersättning ovan)
- Kostnader avseende kapital för Skansen 22 (kommersiell lokal Sergels torg) – erhålls från exploateringskontoret 2,2 mnkr
- Minskade kostnader på planerat underhåll -5,6 mnkr, se punkt 2.1 nedan

2.1. Planerat underhåll

Planerat underhåll uppgår totalt till 54,7 mnkr varav byggnader i förvaltningsuppdrag 4,4 mnkr och 1,9 mnkr för underhåll bostadsrätter. Totalt innebär detta en minskning med 6,5 mnkr mot budget. I detta belopp ligger tillkommande upprustning av Sturehovs slott på 4,5 mnkr, som inte ingick i budget. Brutto blir minskningen 11 mnkr.

Nedjustering av planerat underhåll har skett utifrån diskussioner runt utfall och vad som är beställt. Nedan specificeras orsaken till att planerat underhåll inte upparbetas enligt plan i budget:

- De kraftigt ökade driftkostnaderna under vintern i kombination med osäkerhet kring bantad PU budget gjorde att upphandlingar kom igång senare än beräknat. Av denna anledning är det viktigt att vi i fortsättningen får en ”garanterad” PU ram som vi i tidigt skede kan börja på att upphandla redan under hösten året innan för att kunna uppnå satta underhållsmål.
- Rutiner för besluts- och upphandlingsprocessen har styrts upp, vilket givit en längre startsträcka innan beställning kunnat ske.
- Arbete med underhållsplanen har tagit stora resurser
- Större andel ”Arbeten åt utomstående” vilka hanteras av samma personal, motsvarar 14,3 mnkr (0,6 i budget). Förvaltningsuppdragen ökar med 5,5 mnkr.

- Tidsförskjutningar gällande planering på Slakthusområdet har uppstått på grund av pågående exploatering i området. Kulturhuset (Skansen 23) har förseningar i upphandlingsskedet, genomförandebeslut togs först i augusti.



Takten ökar under hösten då fastighetskontorets ramavtal är klara. Åtgärder har även vidtagits i syfte att upphandla och komma igång med nästa års planerade underhåll i tidigt skede. Samarbetspart är involverad i projekt som är tänkta att komma igång direkt efter årsskiftet.

I kombination med gjorda försäljningar och minskad yta innebär detta ett underhåll på i genomsnitt 71 kr per kvm bruksarea för egna byggnader vilket är 5 kr/kvm lägre än budget. Nivån är för låg för att bevara byggnadsbeståndets långsiktiga värde. Se vidare avsnitt 5 nedan.

Större PU projekt

Sturehofs slott – upprustning på 4,6 mnkr genomförd.

Stadshuset (Eldkvarn 1) – renovering lanterniner och koppartak Blå Hallen, fönster mot Hantverkargatan, elåtgärder LED belysning. Renovering toaletter samt putsade fasader Prinsens galleri, pelargången och parken 8,5 mnkr. Hittills har arbeten för 2,5 mnkr belastat resultatet och beställning på ytterligare 1 mnkr finns.

Kulturhuset (Skansen 23) – projekt renovering fasad för att förhindra läckage 4 mnkr samt inre underhåll på 4,2 mnkr. Arbeten gällande sprinkler och passagesystem pågår i fastigheten för ca 2 mnkr, totalt 10,2 mnkr. Hittills har arbeten för knappt 1,5 mnkr belastat resultatet. Beställningar finns på arbeten för ytterligare 2,2 mnkr.

Östermalmshallen (Riddaren 3) – byte entrédörrar, uppgradering skalskydd, brandlarm samt nödutrymning, 3 mnkr. Arbeten har precis påbörjats men beställning ligger på hela beloppet.

Arbete åt utomstående

Kvarnberget 1 och Bränninge – rivning 6,3 mnkr (2010). Projekten är slutförda.

Spånga by - återställande efter brand – projekt pågår till i maj 2011. I år förväntas ca 2 mnkr av totalt 6,5 mnkr att förbrukas. Genomförandebeslut tas upp på nämndmötet den 28/9.

2.2. Förvaltningsuppdrag

Uppdragen innebär att förvalta byggnader, företrädesvis åt exploateringsnämnden, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas.

Omfattningen på kontorets förvaltningsuppdrag ökar genom nya uppdrag som Norra Stationsområdet (april -10), Gjutmästaren (nov -09) och Hägerstens brandstation. Omsättningen prognostiseras till ca 38 mnkr för året. Ersättning för kontorets arbete för 2010 uppgår till 5,7 mnkr. Ersättningen bygger på avtal som i huvudsak är självkostnadsbaserade.

2.3. Försäljningsomkostnader

För arbetet med fastighetsförsäljningar faktureras alla försäljningsomkostnader inklusive egen personal som arbetar med försäljningar till stadsledningskontoret.

De totala försäljningsomkostnaderna beräknas uppgå till 11,6 mnkr varav 1,5 mnkr beräknas vara interna personalkostnader.

2.4. Administrativa kostnader

De administrativa kostnaderna ökar med 4,7 mnkr. Orsak till ökningen är av engångskaraktär. De ökade kostnaderna är bland annat att hänföra till processkartläggning och pågående administrationsutredning med fokus på stöd till kärnverksamheten.

Ökningen består även av kostnader för skapande av en ny avkastningsmodell för fastighetskontoret. Ingår gör även merkostnader för uppdatering av våra IT system.

3. Prognos avskrivningar

Årets prognostiserade avskrivningar uppgår till 116,7 mnkr, en minskning med 0,5 mnkr. Skillnaden mot tertialprognos 1 på 114,5 beror på att planerade försäljningar inte genomförts så snabbt som beräknat. Genomförda fastighetsförsäljningar minskar avskrivningarna under året.

4. Prognos räntekostnader

Räntenettot på 163,1 mnkr, en förväntad förbättring på 12,4 mnkr jämfört med budget.

Orsaken till detta är:

- att räntekostnaden för anläggning och mark minskar dels pga. ett fel i ränteberäkningen vid budget, vilket motsvarar 3 mnkr och dels pga. att räntekostnaden för sålda fastigheter avgår.

I budget ingår endast beslutade försäljningar per okt -09.

- att flödesräntan är mer positiv än förväntat på grund av att kostnaderna kommer senare under året än beräknat (kostnader för "planerat underhåll" släpar och investeringsvolymen är lägre än beräknat).

att kreditivräntan blivit lägre på grund av lägre investeringsvolymen (+/-0 då ersättning/ ägartillskott erhålls från stadsledningskontoret).

5. Prognos ägartillskott/avkastningskrav

Förändringen i T2 jämfört med budget på -0,9 mnkr beror på en minskad kreditivränta på 0,9 mnkr (skillnaden mellan 4,4 mnkr i budget och 3,5 mnkr i T2).

6. Utfall resultaträkning

Fastighetsnämnden 2010-08-31

Tertialrapport 2 med prognos 2010

Mnkr	Utfall t.o.m 31-aug- 10	Utfall / Prognos % T2 2010	Utfall t.o.m 31-aug-09	Utfall aug / helårsutfall % 2009
Hyrer	555,8	66,5%	561,6	66,7%
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	23,6	69,6%	25,1	70,6%
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	31,5	70,8%	27,2	66,9%
Arbeten åt utomstående	7,8	54,5%	3,5	14,5%
Reglering av förvaltningsuppdragen	4,8	41,4%	3,5	34,8%
Övriga intäkter	49,6	70,1%	45,9	40,3%
Summa verksamhetens intäkter	673,1	67%	666,8	63%
Driftkostnader	-79,5	40,0%	-121,5	68,5%
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-122,0	109,4%	-70,5	64,1%
Felavhjälpande underhåll	-17,9	60,3%	-22,2	67,1%
Planerat underhåll förv. Uppdrag	0,0	0,0%	-5,0	
Planerat underhåll *)	-17,4	34,6%	-42,0	36,9%
Arbeten åt utomstående	-8,7	60,8%	-4,3	17,7%
Reglering av förvaltningsuppdragen	-8,9	129,0%	-4,2	44,2%
Central OH - fördelas inte ***)	-13,3	76,0%	-10,6	58,9%
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-43,4	98,0%	-31,9	44,1%
Fastighetsskatt	-11,9	65,4%	-9,3	63,7%
Övriga kostnader	-34,9	53,3%	-34,2	69,0%
Summa verksamhetens kostnader	-357,8	64%	-355,7	57%
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	315,3	70,1%	311,1	70,1%
Avskrivningar	-77,0	66,0%	-78,6	46,0%
Resultat efter avskrivningar	238,3	71,6%	232,5	85,1%
Räntekostnader	-106,1	65,0%	-122,9	66,4%
Varav kreditivräntor**)	-2,3	65,7%	-2,6	100,0%
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	132,2	77,9%	109,6	124,7%
Ägartillskott/avkastningskrav	-120,9	66,7%	-44,1	63,9%
Årets resultat – förändring av				
Eget kapital (resultat 3)	11,4	-98%	65,5	347%

*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

**) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ägartillskott

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

I bokslutet per den 31 augusti summeras utfallet för årets två första tertial. Den löpande redovisningen speglar utfallet för perioden på ett i huvudsak korrekt sätt.

Intäkter - hyres- och arrendeintäkterna ligger i fas med årsprognosen (ca 67 %). Vakanta lokaler har "bruttoredoisats" med 2/3 av lagt T2 prognos, 9,8 mnkr. Vakansgraden ligger på 2,7% idag. Avgående intäkter för större vakanser att nämna är Skå barnby som såldes 1 september 2010 (Skå-Edeby 1:1) -1,5 mnkr, Kulturhuset (Skansen 23) -1,5 mnkr och Sveavägen (Våghalsen) -1,1 mnkr. Mediantäkterna uppgår till ca 71 % av årsprognosen, något högre än normalt men påverkas av den stränga vintern. Övriga intäkter består bland annat av försäljningsomkostnader på ca 11 mnkr, av skadeståndshyra, av försäkringsersättning vattenskada på Kulturhuset/stadsteatern samt av upplösning av fonder för upprustning av bostadsrätter samt en sommargård. Övriga intäkter uppgår till 70 % av intäktsprognosen för året.

Kostnader - kontorets drift- och övriga kostnader exkl. planerat underhåll har påverkats kraftigt av den snörika och stränga vintern och uppgår för årets två första kvartal till ca 67 % av årets prognostiserade kostnader. Av planerat underhåll har 17,4 mnkr upparbetats vilket innebär ca 32 % av årets prognos. Kompletterar man med projektbeställningar för utförande 2010 som ännu inte utförts eller som utförts men inte fakturerats tillkommer 19,6 mnkr (dagsstatus 9/8). Se vidare prognoskommentar planerat underhåll ovan. I ackumulerad personalkostnad per augusti månad ingår retroaktiva löner. Sammantaget är utfallet både på intäktssidan och kostnadssidan i linje med årsprognosen d.v.s. ca två tredjedelar av intäkter och kostnader har redovisats som utfall.

Investeringar

Ekonomiska konsekvenser av investeringar/försäljningar för fastighetsnämnden

Samtliga investeringar finansieras normalt genom ökade hyresintäkter eller minskade kostnader motsvarande investeringarnas kapitalkostnader. Nuvärdesberäkningar av investeringarna ska ge överskott men i det korta perspektivet belastas nämndens resultat ofta negativt, då det bokförda värdet ökar med ökad avskrivning och ränta som följd. I prognosen har hänsyn tagits till pågående eller beslutade projekt.

Prognos investeringar

Nämndens prioriteringar av investeringar sker utifrån investeringsprojektens beslutsäge / genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi. Utöver den investeringsram som är utgångspunkt från kommunfullmäktige har även, enligt budgetdirektiven, tagits fram ett antal stora investeringar inom

speciellt utpekade områden. Dessa investeringar ligger utanför den normala investeringsramen.

Nedan redovisas investeringarna uppdelade i dessa båda grupper.

Av bilaga 2a och 2b framgår de investeringar som kontoret planerar 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 förutsättningarna. På investeringssidan har nämndens investeringsbudget justerats upp med

15 mnkr med hänsyn till beslutad energieffektivisering – se KF-beslut 2010-06-21. Vilket innebär att reviderad budget idag ligger på 240 mnkr (se vidare sammanställning på nästa sida).

Investeringar Mnkr	Utgifter	Inkomster	Netto
Reviderad budget (VP)	246,5	-6,5	240
Utgifts- och inkomstförändringar			
Fördyring samt ökade bidrag	1,4	-8,6	-7,2
Förskjutningar	-40,2		-40,2
Nya projekt	9,3	-0,5	8,8
Övrigt	-22,2		-22,2
Prognos T2 2010	194,8	-15,6	179,2

I tertialrapport 2 beräknas investeringsutgifterna inom ram netto uppgå till 179,2 mnkr, vilket är ~60 mnkr under kommunfullmäktiges budget. Nedan följer exempel på projekt som förklarar minskningen:

- Renovering av läsesalongen, bibliotek Plattan, på Kulturhuset (Skansen 23) har blivit billigare (-6,5 mnkr), se förklaring under rubriken större investeringsprojekt inom ram nedan.
- Förskjutning av hissuprustningar (-9,9 mnkr)
- Förskjutning av energieffektiviseringsprojektet (-29,0 mnkr)
- Ombyggnad av Hötorgshallens kök utgår och ingår numera i ombyggnadsprojektet Hötorgshallen (-7 mnkr)

- Lanspråktagande av ospecifierade medel utgår (-5,6 mnkr)

Medel för tillgänglighetsåtgärder inom ramen för stadens tillgänglighetsprojekt som finansieras via trafikkontoret uppgår till 5,0 mnkr. Investeringsbidrag från exploateringskontoret för nybyggnation av Kristinebergs strandpaviljong ingår med 10,1 mnkr och bidrag från Länsstyrelsen för solceller till Ågesta ridhus och stall ingår med 0,5 mnkr. Merparten pågående eller planerade investeringar beskrivs nedan, i övrigt hänvisas till bilaga 2a och 2b.

Projekt med genomförandebeslut:

- Renovering av läsesalongen, bibliotek Plattan, Kulturhuset
- Ombyggnad av Klarascenen, Kulturhuset
- Nytt ridhus Ågesta
- Ombyggnad av hissar med anledning av nya myndighetskrav
- Energieffektivisering
- Renovering och ombyggnad av Hötorgshallen. Flyttad från projekt utom budgetram i budget 2010 till inom.
- Slutförande av upprustningen av köket Alstavik 1:1, Långholmens Vårdshus
- Ny strandpaviljong i Kristineberg, Nätrullaren (50/50 tillsammans med exploateringskontoret) – förvaltningsuppdrag.
- Köp av bostadsrätter bl.a. Timotejen 17, Djursåtra 1 och 2, Skagafjord 1

Större investeringsprojekt inom budgetram

Kulturhuset och stadsteatern – Skansen 23

- Ny läsesalong – Bibliotek Plattan

Byggstart skedde i början av februari 2010 och arbetet slutförs under augusti 2010. Investeringskostnaden för 2010 kommer att uppgå till ca 30 mnkr.

Totalkostnaden blir 33 mnkr. Projektet har blivit 7 mnkr billigare än kalkylerat då det varit en del programändringar samtidigt som kontoret gjort en bra upphandling.

- Ombyggnad Klarascenen

Byggstart skedde i början av april 2010 och arbetet slutförs under augusti 2010. Total investering 20 mnkr vilken i sin helhet belastar 2010.

Stora scenen och Klarascenen

Modernisering av stolarna i teatersalongerna har genomförts och projektet var klart inför invigningen den 10 augusti 2010. Projektet har samordnats med ombyggnaden av Klarascenen. Totalkostnad 4,5 mnkr.



Utveckling av Teaterhuset

Ett inriktningsbeslut om att utveckla Teaterhuset (Kulturhuset, Skansen 23), togs av nämnden den 16 mars 2010, i vilken en skiss över en tillbyggnad redovisades. Byggstart kan tidigast ske i slutet av 2011. De inledande utredningskostnaderna är beräknade till 3 mnkr. Större delen av utredningen kommer att genomföras 2011. Totalkostnaden beräknas uppgå till 48 mnkr, uppdelade på 2011 och 2012. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas i början på 2011.

Ågesta - nytt ridhus

Bygget startades 2009 och beräknas vara klart under året. Den totala investeringskostnaden beräknas idag uppgå till 42 mnkr. Fördyringen på 2 mnkr beror bland annat på ökade kostnader i samband med grundläggningen. Investeringskostnaden för 2010 beräknas uppgå till 27 mnkr.

Upprustning/ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav

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 som berör ca 30 fastigheter och omfattar ca 80 hissar ska enligt reglerna vara genomförda senast till år 2012. Ombyggnaderna påbörjades under 2009. I 2010 års budget har avsatts 14 mnkr för att åtgärda delar av hissbeståndet. Då kontoret kommer att genomföra en mer samlad upphandling görs bedömningen att investeringsutgiften för 2010 stannar på ca 4 mnkr. Anpassning av resterande hissar kommer därmed att ske under 2011 och 2012.

Energieffektivisering

”Energiprojekt 2010-2012” handlar om att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Ett 80-tal fastigheter motsvarande ca 400 000 kvadratmeter (kvm) kommer att omfattas av energiprojektet som beräknas pågå under 2010-2012. Efter genomförda åtgärder beräknas värmeanvändningen i ingående fastigheter minska med ca 30 %, vilket motsvarar ca 14,5 GWh energi och 2 850 ton koldioxid per år. Kostnaden för åtgärderna beräknas till 205 mnkr. I juni 2010 godkände kommunfullmäktige fastighetsnämndens beslut om att genomföra investering för energieffektiviserande åtgärder.

Under perioden har den energigrupp som tillsatts internt påbörjat planering av projektet. Konverteringar från oljeeldning till värmepump har påbörjats i 14 mindre byggnader, vilka beräknas vara genomförda innan uppvärmningssäsongen. Förfrågningsunderlag har upprättats för fem större oljeeldade anläggningar som också ska konverteras till värmepumpar. Detta underlag går ut på förfrågan under hösten och konvertering genomförs under årsskiftet 2010/2011.

Förfrågningsunderlag har även upprättats för energieffektivisering i Alviks kommunalhus (Biografen 2) samt Årsta 1:1 (bl.a. Midsommarkransens skola),

detta beräknas gå ut på förfrågan under hösten 2010 och påbörjas årsskiftet 2010/2011. Kontoret uppskattar att investeringsutgiften för 2010 blir 15 mnkr.

Modernisering Hötorgshallen (del av Beridarebanan 10)

Efter inriktningsbeslut i november 2009 påbörjades en utredning gällande start fas 1 i april 2010. Ett genomförandebeslut godkändes i fastighetsnämnden den 20 april 2010 och beslutades i kommunfullmäktige i juni 2010. Kontoret har påbörjat projektering och avser därefter att genomföra arbeten i fas 1 under perioden 2011-2012. Kontoret bedömer att kostnaderna för fas 1 uppgår till 85 miljoner kronor. Utöver denna kostnad investeras 30 mnkr i Hötorgshallen som en del i fastighetskontorets centrala energiprojekt. Projektet innehåller även fas 2 och 3 som bedöms ske 2013-2015.

Modernisering av Östermalmshallen och torget - (avser Riddaren 3, Östermalmshallen)

Östermalmshallen är i stort behov av en generell upprustning vad gäller såväl själva salu-hallen som förråd, beredningskök och varumottagning etc. Även på installationssidan behövs upprustning för att spara energi, vilket kommer att ingå i energiprojektet. Mer kommersiell yta är starkt efterfrågad för att skapa en än mer attraktiv saluplats och samtidigt ge möjlighet till förbättrad ekonomi. Kontoret behöver därför se över saluhallen tillsammans med den ägda grannfastigheten för förädling. Under 2010 och 2011 kommer kontoret att utreda detta för att under perioden 2012-2015 genomföra investeringar som sammanlagt bedöms uppgå till ca 300 mnkr. Kontoret har för 2010 avsatt 2 mnkr för en inledande utredning. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredning.

Utveckling av Medborgarplatsen/Medborgarhuset

Medborgarhuset med verksamheter som bibliotek, simhall/friskvård, kontor och restauranger behöver ses över utifrån yteffektivitet, tillgänglighet och klimat. Detta för att leva upp till kraven på en idrottslig såväl som kulturell mötesplats på Söder. Många av verksamheterna upplevs idag som mycket viktiga funktioner som var och en på sitt sätt positivt bidrar till ett bättre Stockholm för boende och besökare och ett Stockholm i världsklass. Lokalerna som dessa verksamheter förfogar över är dock slitna och i dålig och delvis mycket dålig kondition. Det finns därför ett stort behov av översyn och plan för byggnadens utveckling. Kontoret har tillsammans med andra berörda förvaltningar samt fastighetsägarna i området en viktig roll i utvecklingen av Medborgarplatsen. Kontoret har avsatt 0,5 mnkr (tidigare 1,5 mnkr) för utredning år 2010. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredningsskedet.

Investeringar utom budgetram

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

Investeringar utom ram Mnkr	Utgifter	Inkomster	Netto
VP 2010-utöver budgetram	893	0	893
Utgifts- och inkomstförändringar			
Fördyring			
Förskjutningar			
Nya projekt		0	
Övrigt	-885		-885
Prognos T2 2010 – utöver budgetram	-8	0	-8

Investeringsutgifterna utom budgetram 2010 uppgår till 8,0 mnkr netto, vilket är 885,0 mnkr under planerad nivå. Det är enbart planeringspengar för samverkanscentralen på 8 mnkr som ligger kvar. Nedan följer projekt som förklarar minskningen:

- Förskjutning beträffande Samverkanscentralen (44,5 mnkr)
- Tekniska Nämndhuset (794,0 mnkr) är lagt på is
- Energieffektiviseringsprojektet ligger numera inom ram (44,0 mnkr)

Projekt Samverkanscentralen

Projekt Samverkanscentralens (arbetsnamn) mål är att samlokalisera delar av myndigheter och organisationer med syftet att skapa förutsättningar för samverkan inom gemen-sam lägesuppfattning, analys och samhällsinformation mellan räddningssystemens och transportsystemens aktörer i såväl vardag som kris för individens trygghet och säkerhet i Stockholm/ Mälarenregionen.

Projekt Samverkanscentralen är uppdelat i ett fastighetsprojekt och ett verksamhetsprojekt. Fastighetsprojektet leds av fastighetskontoret. Verksamhetsprojektet leds av parterna Stadsledningskontoret, SOS Alarm, Storstockholms Brandförsvär, Trafik Stockholm och Driftcentralen. Samverkanscentralen om ca 19 100 kvm LOA** och ytterligare 10 900 kvm LOA** kontor (Lokalarea = uthyrningsbar yta**) kommer att byggas på adressen Lindhagensgatan 103 och 105, Kungsholmen. Samverkanscentralens färdigställande planeras till augusti 2014 med byggstart våren 2012. Detta förutsätter kommunfullmäktiges genomförandebeslut samt en laga kraftvunnen detaljplan senast första kvartalet 2012.

Fastighetsnämndens totala investeringsutgift bedöms uppgå till ca 1 270 mnkr inklusive utgifter för markåtkomst om ca 200 mnkr. Enligt stadens kalkylmodell

för investeringsanalys är nettonuvärdet ca 670 mnkr vid en diskonteringsränta på 5%, vidare beräknas avkastningen ligga på ca 15%. Fastighetsnämndens resultat kommer att påverkas negativt till ca år 2023 därefter beräknas fastigheten ge ett positivt resultat

Projektets investeringsbudget för planering fördelas till ca 8 mnkr år 2010 och ca 17 mnkr år 2011. För genomförandet planeras ca 265 mnkr år 2012, ca 425 mnkr år 2013 och ca 555 mnkr år 2014.

Projektets risker bedöms som normala. Projektrisker avseende tider är främst förseningar i planprocessen och intilliggande byggnadsprojekten "Trafikplats Hornsberg" och "Bussgarage Hornsberg". Huvudsakliga risker avseende kostnader är knutna till bygg-konjunkturen. Intäkter, utöver de ingående parternas, är beroende av konjunkturläget på hyresmarknaden.

Tekniska Nämndhuset

Ärendet om nytt Tekniskt Nämndhus beslutades i nämnden hösten 2009 för vidare hantering och beslut i kommunfullmäktige. I prognosen har denna investering inte bedömts bli genomförd under 2010. En slutlig bedömning måste dock göras av stadsledningskontoret som handlägger frågan. Av investeringsbudgeten utom ram berör 794,0 mnkr detta projekt.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningsintäkten minus bokfört värde minus nedlagd försäljningsomkostnad levereras in till stadsledningskontoret så snart affären är slutförd och påverkar inte fastighetskontorets resultat.

Fastighetsförsäljningens inverkan på nämndens resultat beror däremot på fastighetens lönsamhet. För fastighetsnämnden ger försäljningen av vissa objekt positiv inverkan på resultatet (om fastigheten belastade resultatet innan försäljning) medan andra försäljningar medför en negativ påverkan på utfallet (då fastigheten på sista raden gav ett bidrag till resultatet). Årets försäljningar har så långt möjligt inräknats i lämnad prognos. Försäljningar som genomförs sent under år 2010 bedöms inte hinna påverka resultatutfallet i någon väsentlig omfattning. I budgeten för 2010 har beräknats försäljningar till mellan 300 – 500 mnkr. Prognosen för helåret 2010 är svår att bedöma då många faktorer påverkar tidpunkten för genomförande. Bedömningen är att försäljningarna kommer att uppgå till mellan 500 – 750 mnkr med reavinst på mellan 300 – 600 mnkr. Från årsskiftet 2009-2010 till och med augusti har försäljningar på ~439 mnkr med en reavinst på 350 mnkr genomförts och redovisats till finansförvaltningen. Försäljning av Skå barnby genomfördes enligt plan per den 1 september till ett försäljningspris på 62 mnkr och en reavinst på 62 mnkr (redovisas till stadsledningskontoret i september).



Försäljningsintäkt och reavinst ingår inte i tertialprognosen eller i utfall då reglering mot stadsledningskontoret sker så snart affären är slutförd. Planer finns dock att skapa en bättre uppföljning per affär genom att samla samtliga till affären hörande kostnader på ett försäljningsprojekt. Detta i syfte att bättre kunna följa det verkliga utfallet per sålt objekt.

Analys av balansräkning

1.1. Försäljning anläggningstillgångar

Försäljningar av fastigheter pågår för genomförande under året. I första hand är det slutförande av försäljningar med tillträde till de gårdar där köpeavtal tecknades under 2009. Ett stort antal fastighetsaffärer har också genomförts som rör tomter som tidigare upplåtits som bostadsarrenden.

Försäljningar på motsvarande 439 mnkr till ett bokfört värde på 89 Mkr har genomförts t o m andra tertialet i år. Däribland ingår försäljning av jordbruk med ett bokfört värde på 38 mnkr. Försäljningar i syfte att främja utvecklingsprojekt som ger fler bostäder, Närke 6 och Branddörren har ett bokfört värde på 35 mnkr. Resterade bokfört värde på 4 mnkr härrör från försäljning av bostadsrätter.

2. Investering i anläggningstillgångar

2.1. Förvärv av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har köpt borätter (gruppboheter) till ett sammanlagt värde på 53,5 mnkr (Timotejen, Djursåtra 1 & 2, Skaråfjrd 1 samt Såven 4).

2.2. Investeringar – ökat bokfört värde anläggningstillgång vid avslutad investering

Under perioden jan-aug har inga investeringsprojekt avslutats. Vid årets slut beråknas dock projekt för omkring 143 mnkr flyttats från pågående arbete till anläggningstillgång och bygga på det bokförda värdet på berörda fastigheter.

2.3. Omklassificering

Omklassificering från byggnad till mark på 3,4 Mkr har skett av Sandhagen 4 och 5 (Slakthusområdet) då byggnaden har rivits. Vårdering har skett för att säkerställa rätt hantering (Svefa:s vårdering på 11 mnkr). Det innebär att byggnadsvärdet på -3,4 Mkr har minskat och markvärdet har ökat i motsvarande mån.

2.4. Aktivering maskinellt uppdaterat restvärde – anläggningstillgång

Agressosystemet kråver ett restvärde på 1 krona för att systemet skall fungera. Genomgång och aktivering av 1 kronas restvärde inventarier/anläggningstillgångar är inte klart inför T2, kommer dock vara klart inför årsbokslutet.

3. Inventarier

3.1. Korttidsinventarier

Efter övergången till Volvo-IT leasas alla IT inventarier av Volvo IT (förteckning finns).

För driftavdelningens maskiner genomförs inventering som kommer att vara klar inför årsbokslutet.

3.2. Investering i inventarier

Kontoret har investerat ca 0,5 mnkr i torghandelstält under andra tertialet i år, tälten skrivs av på 3 år.

4. Reskontra

4.1. Kundreskontra

Kundreskontran i år ligger på 16,3 mnkr att jämföra med 20,2 mnkr föregående år. Skillnaden på knappt 4 mnkr orsakas av:

- 1,2 mnkr beror på en nedskrivning senare under år 2009
- 2,0 mnkr beror på en senare debitering av hyra på grund av hyresförhandling

· Resterande belopp beror bland annat på att en del elräkningar fakturerades senare i augusti 2009 än 2010

4.2. Leverantörsreskontra

Leverantörsskulden i år ligger på 61,6 mnkr att jämföra med 40,8 mnkr år 2009. Skillnaden på 20,8 mnkr förklaras nedan:

- 6 mnkr är periodiserad betalning till skattemyndigheten, förra året skickades underlaget in månadsvis
- 14 mnkr består av fakturering från Skanska avseende investeringar i kulturhuset, motsvarande fakturering hade vi inte förra året under samma period.

4.3. Kortfristiga fordringar

- Kortfristiga fordringar har ökat med 16,4 mnkr. Av detta avser 15,9 mnkr på stadens centrala finansförvaltning avseende grundkapital för köp av bostadsrätter som ännu ej reglerats.



4.4. Skulder grundkapital

- Grundkapitalet har minskat med 37 mnkr. Förändringen beror på genomförda försäljningar under tertial 2.

4.5. Upplupna kostnader

Upplupna kostnader har ökat med netto 50 mnkr. Den enskilt största posten (74 mnkr) avser ökat avkastningskrav som redovisas som skuld till centrala finansförvaltningen. Övriga förändringar avser minskade skulder avseende förvaltningsuppdrag, minskade förutbetalda intäkter samt ändrad redovisning av lönekostnader avseende augusti.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Effektivitet och fokus på kärnverksamheterna

● Uppfylls helt

Kontoret arbetar målmedveten på att utveckla verksamheten och bedriva en så kostnadseffektiv verksamhet som möjligt utifrån kundernas behov och uppdragsgivarnas uppdrag. Försäljning av de fastigheter som inte är av strategisk betydelse för staden att äga har fortsatt under 2010.

Arbete pågår för att säkerställa en affärsmässighet vid omförhandling av avtal. Förvaltarna får ett tydligare ansvar för sina fastigheters intäkter (verksamhetsmål = öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter) och får mer av en beställarroll gällande drift, underhåll och investeringar i de egna fastigheterna.

Rutiner för besluts- och upphandlingsprocessen har styrts upp under året. Under 2010 ligger stort fokus på den femåriga underhållsplanen för nämndens fastigheter.

Försäljningsintäkt och reavinst ingår inte i tertialprognosen eller i utfall då reglering mot stadsledningskontoret sker så snart affären är slutförd. Planer finns dock att skapa en bättre uppföljning per affär genom att samla samtliga till affären hörande kostnader på ett försäljningsprojekt. Detta i syfte att bättre kunna följa det verkliga utfallet per sålt objekt.

Verksamheten på enheten kontorsservice som tillhandahållit tjänster för telefonväxel, receptionstjänst, tryckeri samt posthantering till ett stort antal förvaltningar har förändrats. Den 3 maj 2010 upphörde telefonväxelfunktionen vid övergång till gemensam växel för staden. Kostnader för den tekniska avvecklingen av växelfunktion delas mellan de förvaltningar och bolag som varit anslutna till växeln. Kostnaderna för övertalig växelpersonal belastar dels staden centralt och dels kontoret.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationens andel av de totala □ kostnaderna (alla nämnder) ♦ Uppfylls delvis			7,5 %	minska	2010

Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen □ (alla nämnder) ● Uppfylls helt			0 st	öka	2010
--	--	--	------	-----	------

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
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	
Kommentar: En arbetsgrupp bestående av representanter från olika avdelningar och enheter på fastighetskontoret arbetar med att ta fram en strategi för kontorets tillgänglighetsarbete.			

● Tillgängligheten i nämndens lokaler ska förbättras	2008-01-01	2010-12-31	
Kommentar: Kontoret fortsätter sitt arbete med att genomföra tillgänglighetsåtgärder inom tillgänglighetsprojektet. Ett av de pågående projekten är tillgänglighetsanpassning av Ängbybadet i Bromma, där kontoret i samarbete med Bromma stadsdelsförvaltning kompletterar med en handikaptoalett och en ramp. Därtill pågår också utredningar för att finna mer långsiktiga lösningar på tillgänglighetsanpassning i kontorets offentliga lokaler.			

NÄMNDMÅL:

Öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter.

♦ Uppfylls delvis

I arbetet med en effektiv förvaltning ingår att förbättra lönsamheten och fastigheternas avkastning. På intäktssidan sker arbetet att noggrant pröva varje avtal för att om möjligt omförhandla villkoren. Villkorsförändringar påverkar dock oftast utfallet 6 – 12 månader efter omförhandling. Genom att förbättra våra möjligheter att löpande följa resultatutvecklingen liksom ett kalkylerat värde kan nödvändiga indikationer visas som initierar åtgärder. Den under året begränsade



underhållsbudgeten förutsätts vara tillfällig för att inte urholka värdet då nödvändigt underhåll riskerar att inte kunna genomföras.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel avkastningsvärderade fastigheter ● Uppfylls helt			50 %	2010
Andel omförhandlingsbara avtal som ger förbättrad lönsamhet	50	50	50 %	Tertial 2 2010
Förbättring av driftnettot ● Uppfylls inte			+5 %	2010

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● Följa upp lönsamheten för investeringar. Kommentar: Kontoret har tagit fram en modell för avkastningsvärdering. Utvalda slutrapporterade investeringsprojekt ska belysas med jämförelser av objektens avkastningsvärde före och efter genomförd investering. Stora diskrepanser mellan prognostiserad förbättring och utfall analyseras.	2010-06-30	2010-12-31	
● Införa en modell för värdering (avkastningsvärdering). Kommentar: Ett verktyg för avkastningsvärdering är på gång att tas fram. Beroende på kostnad kan eventuellt verktyget länkas till kontorets system för att göra det möjligt att ta fram direktrapporter.	2010-04-01	2010-12-31	
◆ Undersöka lönsamheten i cirka 100 fastigheter. Kommentar: 100 fastigheter ska undersökas kring årsskiftet 2010/2011 och jämföras mot tidigare resultat i syfte att uppnå och få en uppföljning på kontorets indikator att förbättra driftnettot med 5%. Fastigheterna ska vara slumpmässigt utvalda.	2010-01-01	2010-12-31	
● Upphandla förvaltning av mark utanför kommungränsen. Kommentar: Upphandling är genomförd och tilldelningsbeslut meddelat. Beslutet är dock överklagat till Kammarrätten som väntas lämna besked i frågan under september-oktober.	2010-01-01	2010-10-30	

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Utveckla strategi för kontorets upphandlingar.	2010-01-01	2010-12-31	
Vidta åtgärder för att öka lönsamheten i inventerade fastigheter.	2010-05-01	2010-12-31	

Kommentar: Med inventerade fastigheters affärsplaner som grund kommer förvaltarna ta fram och vidta åtgärder som kommer resultera i ökad lönsamhet. Affärsplanerna kommer att bli en del av förvaltarnas arbetsmaterial för att utveckla sina fastigheter.

Synpunkter och klagomål

Fastighetskontoret har relativt lite kontakt direkt med stadens medborgare. Vanlig felanmälan på hyresobjekt görs till kontorets växel för felanmälan och diarieförs inte utan åtgärdas enligt fastställda rutiner. Klagomål på klotter görs till trafikkontorets driftcentral och åtgärdas inom stadens program för skyndsam klottersanering.

Under årets första två tertial registrerades 27 synpunkter och klagomål. En stor del rör försäljningar av fastigheter eller friköp av arrenden. En del rör torghandeln och en del rör synpunkter kring driftfrågor av enskilda byggnader. Klagomålen överlämnas till respektive förvaltare för utredning. Hyrestvister avgörs i hyres- och arrendenämnden. Några av klagomålen föranleder ingen åtgärd alls eftersom det kan röra enskildas åsikter om kontorets verksamhet, vilken är beslutad av nämnd och kommunfullmäktige.

Övrigt

Intern Kontroll

Statusrapport avseende kontorets arbete med Intern Kontroll - se bilaga.

Upphandling i konkurrens

Kontorets aktivitetsplan för upphandling i konkurrens, beslutad i verksamhetsplanen för 2010, kvarstår utan avvikelser eller ändringar. Arbetet fortskrider enligt planen.