



FASTIGHETSKONTORET

2011-09-15
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR 1.3-400/2011

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

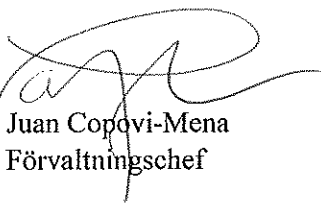
Till
Fastighetsnämnden 2011-09-27

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

Tertialrapport 2 för 2011

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 2 för 2011.
2. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till budgetjustering på ökade intäkter från idrottsnämnden gällande ridanläggningarna med 12,1 mnkr och minskade kostnader för kreditivränta med 1,3 mnkr.
3. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 2 för 2011 till kommunstyrelsen.
4. Ärendet förklaras omedelbart justerat.


Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef


Karin Dyne Wernberg
Avdelningschef

Bilagor:

- Bilaga A - Energieffektivisering och genomförda åtgärder
- Bilaga B - Kontorets arbete med verksamhets- och fastighetsutveckling
- Bilaga C - Nyckeltal
- Bilaga D - Investeringar, utförlig förklaring om respektive projekt
- Bilaga 1 – Resultaträkning T1
- Bilaga 2a – Investeringsnetto
- Bilaga 2b – Investeringsutgifter
- Bilaga 2c – Investeringsinkomster
- Bilaga 3a – Resultaträkning
- Bilaga 3b – Budgetavräkning
- Bilaga 3c – Balansräkning
- Bilaga 4 – Nämndens försäljningar och köp

Sammanfattande analys

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

Ett omfattande utvecklingsarbete pågår inom kontoret, både vad gäller förbättrad service och relation till kund som inom områdena fastighetsutveckling och miljö. Under de senaste månaderna, sedan tertialrapport 1, har kontoret slutfört flera aktiviteter i verksamhetsplanen. Därför kan kontoret ge en klarare bild över hur årets totala måluppfyllelse går.

Den 1 januari 2011 övertog nämnden ansvaret för stadens idrottsanläggningar samt af Chapman och Liljevalchs konsthall. Vid övertagandet var det ännu inte klarlagt hur gränsdragningen mellan kund och fastighetskontoret skulle se ut. Under årets första halvår har ett intensivt arbete pågått med att teckna hyresavtal för idrottsanläggningarna. Detta arbete är nu avslutat. Kontoret övertog i februari medarbetare från idrottsförvaltningen för att kunna möta upp ansvaret för, och förvaltningen av, alla nytillkomna anläggningar.

I verksamhetsplanen för 2011 antog nämnden fem nämndmål för kontoret. Dessa är nämndens högsta övergripande mål för den inriktning på verksamheten som kontoret ska bedriva.

Kontorets fem nämndmål för 2011 är:

1. Förbättra dialogen och utveckla servicen för våra kunder.
2. Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm.
3. Bidra till långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring.
4. Öka trivseln, utveckla våra arbetssätt och höja kompetensen genom ett aktivt ledar- och medarbetarskap.
5. Öka lönsamheten och säkerställa värdet på våra fastigheter.

Till varje nämndmål finns indikatorer (mätbara variabler) och aktiviteter (konkreta åtgärder för att bidra till måluppfyllnad) kopplade.

Kontoret konstaterar att prognosen om måluppfyllelse är god vid avstämning efter åtta månader. I stort alla aktiviteter för året är påbörjade och flera är redan klara. Kontorets bedömning är att de allra flesta indikatorerna kommer att uppfyllas.

Förbättra dialogen och utveckla servicen för våra kunder

Kontoret har arbetat målinriktat med att utveckla arbetet med kundvård och service. Kontoret arbetar med förbättring utifrån tidigare gjorda kvalitetsmätningar, där kommunikation med kunden är det viktigaste området. Andelen återrapporterade felanmälningar till kund ligger nu på cirka 85 % (i jämförelse med 24 % för samma tertial förra året). Kontoret har under året genomfört dokumenterade möten med kontorets största hyresgäster. Kontoret har börjat projekteringen av "min verksamhets sidor", där kunden på ett enkelt sätt ska kunna göra felanmälan och få statusrapportering av anmälda fel via webben.

Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm

Kontoret driver flera utvecklingsprojekt, stora som små. Arbetet med den nya Samverkanscentralen på Kungsholmen fortgår. Övertagandet av stadens idrottsanläggningar har inneburit flera nya projekt, bland annat renovering av Farsta sim- och idrottshall samt uppförande av Sättra Ridhus. Under maj månad påbörjade kontoret ombyggnaden av Hötorgshallen.

Bidra till långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring

Inom ramen för kontorets nya miljöinriktning utreder kontoret bland annat möjligheten med "gröna hyresavtal", där hyresgäst och kontoret gemensamt tar ansvar för åtgärder för en bättre miljö. Kontorets energiprojekt pågår och under våren har förfrågningsunderlag för bland annat energieffektiviseringar upprättats. Vissa åtgärder påbörjas i höst. Precis som i tertialrapport 1 går det att se en ökning i energiförbrukningen, vilket förklaras senare i rapporten. Till stor del beror detta på tillkommande objekt samt ökad användning av verksamhetsel (hyresgästens förbrukning).

Öka trivseln, utveckla våra arbetssätt och höja kompetensen genom ett aktivt ledar- och medarbetarskap

Kontoret har fortsatt arbetet med att tydliggöra organisation och roller. Alla medarbetare ska ha rollbeskrivningar och individuella utvecklingsplaner. Kontoret har analyserat förra årets medarbetarenkät och vidtagit åtgärder i verksamheten. Under senvåren arrangerade kontoret en friskvårdsutmaning och i höst erbjuder kontoret samtliga medarbetare en hälsokontroll. Sjukfrånvaron har under första halvåret varit fortsatt låg. Därför bedömer kontoret att årets mål om 3,2 % kommer att uppfyllas.

Öka lönsamheten och säkerställa värdet på våra fastigheter

Genom fortsatta omförhandlingar av kommersiella hyresavtal är det kontorets prognos att öka lönsamheten inom beståndet. Kontoret kommer att ta fram nya nyckeltal för bättre uppföljning. Kontoret bedömer att förbättringen av driftnettot med +5 % inte kommer att uppnås. Detta bland annat på grund av övertagandet av idrottsanläggningarna, sträng vinter och ökade energikostnader. Ett kontinuerligt arbete pågår dock att på enskild fastighet analysera och vidta åtgärder för att förbättra driftnettot. Kontoret bedömer att målet att minska administrationens andel av de totala kostnaderna kommer att kunna uppfyllas. Omförhandling av hyresavtal som löper ut har fortsatt, och indikatorn "andel omförhandlade avtal som ger förbättrad lönsamhet" är nu uppe i 90 % (målet är 50 %). Detta kommer på lång sikt att stärka ekonomin.

Kontorets ekonomiska utfall

Nämnden prognostiserar ett resultat på 6,1 mnkr (nettoresultat 3) vilket överstiger den av kommunfullmäktige justerade budgeten med 20,5 mnkr. Förenklat beror det förbättrade resultatet på 20,5 mnkr på ett minskat planerat underhåll, -25,1 mnkr, samt en ökad drift- och energikostnad. Samtidigt minskar idrottsnämndens kapitalkostnader samtidigt som intäkts- och kostnadssidan justeras lika mycket, eftersom idrottsförvaltningen har självkostnadshyra. Värt att notera är att, trots den under året sänkta nivån på planerat underhåll, har kontoret ändå fördubblat underhållsnivån jämfört med föregående år. Med hjälp av kontorets femåriga underhållsplan kommer kontoret bättre kunna prognostisera den årliga underhållsnivån framöver. Investeringsutgifterna netto uppgår till 420 mnkr, vilket är en minskning med 235,7 mnkr i förhållande till budget. Minskningen beror främst på att förvärv av fastigheter vid Östermalmstorg förskjutits framåt i tiden samt tidsförskjutning i pågående och planerade projekt. Kommunfullmäktiges avkastningskrav på fastighetsnämnden är 115,9 mnkr.

Att läsa tertialrapporten

Följande färgsättningar/symboler illustreras i rapporten:

Mål: värderas som uppfylls helt (grön), uppfylls delvis (gul) eller uppfylls inte (röd). Detta är en prognos för helåret som baseras på läget per 31 augusti 2011. Som bedömning av prognosen har underliggande indikatorer och aktiviteter stort viktvärde.

Indikatorer: värderas som uppfylls helt (grön), uppfylls delvis (gul) eller uppfylls inte (röd). Indikatorer som har period = 2011 mäts endast vid årsbokslutet. Därför ges i tertialrapporten endast en prognos enligt de tre färgerna. Detta är en prognos avseende helår. Om period = tertial 2 2011 innebär det att mätning har gjorts per 31 augusti. Färgen (grön, gul eller röd) avser inte utfallet under den aktuella perioden utan baseras på kolumnen "prognos helår".

Aktiviteter: beroende på aktivitetens status tilldelas olika symboler. Gul rund prick innebär att aktiviteten är vilande och alltså inte påbörjad. Grön rund prick innebär att aktiviteten är pågående. Grön bock i en liten ruta innebär att aktiviteten är avslutad/klar.

Färgsättningen och strukturen kring mål, indikatorer och aktiviteter styrs genom Stockholms stads system för verksamhetsuppföljning, "ILS-webben".

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

I enlighet med kontorets affärsidé "Vi förvaltar och utvecklar unika fastigheter till nytta och nöje för Stockholm" arbetar kontoret aktivt med sitt fastighetsbestånd tillsammans med våra kunder. Att utveckla dialogen och återkopplingen till våra kunder är årets stora utmaning. Kontoret ansvarar också för stadens långsiktiga markägande utanför stadens gränser och arbetar med att göra detta ännu mer attraktivt och tillgängligt för Stockholmare och andra besökande. Arbetet med att göra torgen attraktiva genom en väl fungerande torghandel fortgår.

Gestaltningssprogram är nu framtaget tillsammans med en referensgrupp från torghandlarna. Exempel i verkligheten finns att beskåda hos torghandlarna i Farsta. Kontoret är även aktiva med att finna nya lösningar i det offentliga rummet kring platser där nämnden äger fastigheter. Kontoret samarbetar bl.a. med andra fastighetsägare i city för att finna gemensamma lösningar och peka på utvecklingsområden för att få ett mer levande city. I linje med aktiv fastighetsutveckling tittar kontoret även på möjligheter att tillsammans med bl.a. stadsdelarna kunna hitta lösningar som gör stadens många utebad ännu mer attraktiva för dess besökare.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

I.1 Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret arbetar för att det ska bli enkelt för företag och medborgare som söker lokaler eller torghandelsplatser att se vilka som finns tillgängliga inom fastighetsnämndens bestånd. Förenklade lösningar på stadens hemsida kommer att finnas från halvårsskiftet och principerna för tilldelning av torghandelsplatser avses tydliggöras under året. Kontoret arbetar med sitt uppdrag att se över möjligheterna att skapa nya marknadsplatser tillsammans med trafikkontoret. I stadens arbete med att utveckla Brunkebergstorg och dess omgivning arbetar kontoret just nu med en tillbyggnad av det så kallade Teaterhuset, Skansen 23. Fastighetskontoret deltar i projektet "Södermalms hjärta" tillsammans med Södermalms stadsdelförvaltning, trafikkontoret, socialförvaltningen, kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen. Visionen för projekt "Södermalms hjärta" är att göra Medborgarplatsen med kringliggande områden till en attraktiv och trygg besöksplats och boplat i världsklass. Kontoret ser över sina behov gällande ramavtal och arbetar aktivt för att objektsupphandla och att vara en professionell beställare.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i □ konkurrens (alla nämnder) ● Uppfylls helt			30 %	35 %	2011

NÄMNDMÅL:
Förbättra dialogen och utveckla servicen för våra kunder.

● Uppfylls helt

Kontoret arbetar målinriktat med att utveckla kundvårdsarbetet och förbättra servicen för våra kunder.

Under året har kontoret genomfört workshops med fokus på förbättrad servicenivå och återkoppling till kontorets kunder. Processen kring att förbättra felanmälan är högt prioriterad och kontoret har påbörjat implementering av återkopplingsverktyg (SMS/e-post) till kund. Dessa kommer att vara i drift under hösten 2011. Kunden kommer därmed att kunna få information om löpande status av sitt ärende.

Förstudien av e-tjänsten "min verksamhets sidor" är genomförd och projektet startar upp under hösten. E-tjänsten kommer att möjliggöra för kunden att göra sin felanmälan på webben oavsett tidpunkt. Kontoret räknar med att lansera e-tjänsten under första halvåret 2012.

Under året har kontoret även genomfört insatser för att utveckla kunddialogen där fokus ska ligga på kundens verksamhet och kundens långsiktiga planering. Ambitionen är att kontoret på så sätt kan möta upp kundernas framtida lokalbehov men även stödja och hjälpa kunden i fastighetsrelaterade frågor.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel bildade fastighetsgrupper per den □ 1 juli 2011 ● Uppfylls helt			100 %	2011
Andel återrapporterade □ felanmälningar till kund ● Uppfylls helt			75 %	2011

Kommentar:

Kontoret fortsätter sitt arbete med återrapportering till kund. Under förra året ökade utfallet från 23 % till 54 %. Under tertiäl 1 i år blev andelen 80 % och i tertiäl 2 85 %. Det är därför kontorets prognos att årsmålet uppfylls med god marginal.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Ärsmål	Period
Andelen informerade underhållsåtgärder mot kund ☐ kund ● Uppfylls helt			100 %	2011
Antalet dokumenterade möten med kontorets 150 största hyresgäster ☐ största hyresgäster ● Uppfylls helt			2	2011
Nöjd-Kund-Index (NKI) ☐ totalt			64	2011

Kommentar:

Den planerade NKI-undersökningen för 2011 kommer att flyttas fram till 2012.

Under 2011 kommer kontoret att fokusera på att implementera åtgärder med utgångspunkt från den senaste kvalitetsmätningen som genomfördes i form av fokusgrupper under november 2010.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Analysera resultatet från fokusgrupperna ● och implementera åtgärdsplan i verksamheten	2011-01-16	2011-12-30	

Kommentar:

Kontoret arbetar målinriktat med att förankra förbättringsåtgärder utifrån resultatet från fokusgrupperna. Implementering av förbättringsåtgärder inom kontoret pågår löpande med fokus på förbättrad process kring felanmälan med återkoppling till kund, förbättrad kunddialog och utveckling av kontorets webbplats.

Genomföra minst en uppföljning av ● "bemötandeprocessen" i respektive fastighetsgrupp	2011-08-22	2011-12-30	
--	------------	------------	--

Kommentar:

Under 2010 genomförde kontoret processinriktade utbildningsinsatser för ökad kompetens kring bemötande. Utbildningen genomfördes för ett antal medarbetare med mycket kundkontakt (förvaltare och driftpersonal). Ambitionen är att under hösten genomföra minst en uppföljning av bemötandeprocessen inom respektive fastighetsgrupp.

Nämndens aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
--------------------	------------	-----------	-----------

Projektera för kundens "min verksamhets
☐ sidor" 2011-03-16 2011-06-15

Kommentar:

Kontoret har genomfört en förstudie av "min verksamhets sidor" med fokus på att integrera felanmälan på webben. Tanken med e-tjänsten är att kontorets kunder på ett enkelt sätt ska kunna göra sin felanmälan oavsett tidpunkt och löpande få status på sitt ärende.

Projektet kommer att starta upp under hösten och e-tjänsten beräknas vara i drift under 2012.

Ta fram checklista för att genomföra 2011-03-03 2011-05-31
☐ förbättrad dialog i det personliga mötet
med kunden

Kommentar:

Under 2011 satsar kontoret på en utvecklad kunddialog där fokus ska ligga på kundens verksamhet och kundens långsiktiga planering. Ett stöddokument har arbetats fram för att säkerställa dialogen mellan förvaltare och kund så att kontoret kan fånga upp kundens önskemål, förväntningar, framtida behov och hur kontorets insatser kan bidra till ökad kundnöjdhet.

Ta fram förslag på fastighetsgrupper med 2011-02-01 2011-06-30
☐ syfte och innehåll

Kommentar:

Syftet med fastighetsgrupperna är att få ett tvärfunktionellt flöde av information mellan främst de olika enheterna inom fastighetsavdelningen, men även med andra delar av fastighetskontoret, såsom ekonomi- respektive utvecklingsavdelningarna. Informationsutbytet ska leda till bättre service för kontorets kunder, ökad fokus på lönsamhet samt ökad fokus på de krav som olika myndigheter ställer på oss som fastighetsägare. Kontorets förvaltare kommer att vara sammankallande och ansvariga för att möten genomförs. Kontoret lanserade fastighetsgrupperna innan sommaren för att "komma igång" ordentligt under hösten. Fastighetsgruppernas arbete ska dels vara ett stöd för förvaltaren när det gäller kontroll på sina fastigheter och dels en informationskälla för de gruppleadmöten (för förvaltningsområdena) som också sjsattes i maj.

Ta fram och implementera verktyg för 2011-03-23 2011-12-31
☐ återrapportering av felanmälningar

Kommentar:

Kunden kommer att få information om status av sin felanmälan i de olika händelseförlöppen via e-post/SMS. Meddelande till kund kommer att skickas när vi har mottagit felanmälan, påbörjat felanmälan och när felet är åtgärdat. Kunden kommer även att få ett meddelande om felet beräknas ta längre tid att åtgärda än 48 timmar.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Utred en gemensam marknad- och kundaktivitet och planera för genomförande 2012	2011-01-01	2011-11-01	

Kommentar:

Stockholms stad är en storstad med en fantastisk attraktionskraft och fastighetsnämnden ansvarar för ett unikt fastighetsbestånd som är viktigt för boende, verksamma och besökare. För att markera vår närvaro och rikta uppmärksamheten på Stockholms stad och fastighetskontorets verksamhet planerar fastighetskontoret för att årligen arrangera en fastighetsdag som går under arbetsnamnet "Fastighetskontorets marknadsdag". "Fastighetskontorets marknadsdag" ska vara ett forum för utbyte av erfarenheter och idéer och för att diskutera och lyfta fram problemställningar gemensamma för företag inom fastighetsbranschen. Marknadsdagen syftar också till att ge vägledning och inspiration i fastighetsrelaterade frågor och till att bygga goda kundrelationer. Under 2011 utreder kontoret marknads- och kundaktiviteten. Ett första genomförande kan enligt kontorets bedömning tidigast ske 2013.

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 tar kontoret ett bättre helhetsgrepp kring områden i stadsbilden, exempelvis kring våra saluhallar och torg. Som ett led i denna utveckling har kontoret påbörjat 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.

Fastighetskontoret ansvarar tillsammans med exploateringskontoret för utvecklingen av gasverksområdet där ett nytt kulturkluster skapas. En större scen planeras i en av gasklockorna med tillhörande produktionslokaler och möjlighet att bland annat ta emot internationella gästspel.

Fastighetskontoret genomför, i samarbete med Idrottsförvaltningen, en rad utvecklingsprojekt i stadens idrottsfastigheter med syfte att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för Stockholms unga och idrottsintresserade.

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 kommer kontoret fortsätta med fastighetsutveckling och strategiska fastighetsförsäljningar för bostadsändamål.

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

Antal påbörjade fastighetsutvecklingsprojekt för att förbättra kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm			5	2011
☐ Uppfylls helt				

Kommentar:

Följande projekt räknas in i indikatorn: Farsta sim- och idrottshall, Kulturkluster Norra Djurgårdsstaden, Skarpnäckshallen, Hjorthagens IP och Lilla kulturklustret, Långholmen.

Antal transaktioner som påbörjas i syfte att skapa en effektiv och ändamålsenlig fastighetsförvaltning			15	2011
☐ Uppfylls helt				

Kommentar:

Följande fastigheter räknas in i indikatorn: Fiskhallen 2, Färjargårdsvägen 32, Färjargårdsvägen 62, Gunnarsberg 2, Hägersten 2:5 (tre olika transaktioner), Smedslättens Gård, Svartviksslingan 73, Svartviksslingan 83, Svartviksslingan 110, Farsta Strand 2:3, Farsta Strand 2:4, Svavelsyrans 1 och Orhem 1:1.

Antal utvecklingsprojekt som leder till nya bostäder			3	2011
☐ Uppfylls helt				

Kommentar:

Följande fastigheter räknas in i indikatorn: Orhem 1:1, Valutan 1 och Lillsjönäs Gård.

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

Påbörjade övriga fastighetsutvecklingsprojekt
☐ till nytta för Stockholm
☒ Uppfylls helt

Kommentar:

Följande projekt räknas in i indikatorn: Kista Gård, Långsjöbadet, Södermalms Hjärta (Medborgarhuset/Söderhallarna).

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

Avyttra fastigheter som efter utveckling
☒ passar in i något annat kommunalt bolag eller förvaltning.

Kommentar:

Kontoret har identifierat fastigheter som passar in i något kommunalt bolag. Syftet är att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig fastighetsförvaltning.

Föreslå en inriktning samt genomföra transaktioner för fastigheter som
☒ identifierats som avyttrings- alternativt förvärvsobjekt.

Kommentar:

Inriktningsbeslut gällande avyttring har fattats för fyra fastigheter: Våghalsen 12, Fiskhallen 2, Gunnarsberg 2, Hägersten 2:5 och genomförandebeslut har fattats för Grangården 1. Inriktningsbeslut gällande förvärv genom fastighetsreglering har fattats för en fastighet.

Identifiera och utveckla fastigheter för
☒ idrott och kultur.

Kommentar:

Flera utvecklingsprojekt pågår för närvarande. Några exempel är Farsta Sim- och Idrottshall och Sättra Ridanläggning vilka riktar sig till bredd idrottsutövning, samt Liljevalchs Konsthall och Teaterhuset (Stadsteatern) där ökade möjligheter till större och fler kulturupplevelser än idag kommer att ges.

Identifiera och utveckla fastigheter för
☒ kommande bostadsprojekt.

Kommentar:

Genom aktiviteten ska fastighetskontoret genomlysast fastighetsbeståndet för omställning av byggnader till bostäder.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avslutelse
----------------------	------------	-----------	------------

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| Identifiera och utveckla fastigheter till nytta för Stockholm. | 2011-01-01 | 2011-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Utveckling och upprustning av de tre saluhallarna fortsätter där Hötorgshallen är inne i ett ombyggnadsskede. Östermalmshallen befinner sig i utredningsfas och för Söderhallarna har dialog påbörjats med en intressent (delad fastighet) för gemensam genomlysning av utvecklingsmöjligheterna inom ramen för projekt Södermalms Hjärta. Långsjöbadet i Älvsjö har tagits fram som pilotprojekt avseende utveckling av service och servering vid strandbaden. Ett antal marknadsplatser har identifierats och undersöks ur trafik-, teknik- och tillgänglighetssynpunkt.

Utveckla kulturklustret i Norra Djurgårdsstaden i samråd med exploateringskontoret.	2011-03-15	2011-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Projektet syftar till att skapa ett kulturkluster i gasverksområdet och bygga om en av Bobergs gasklockor till en internationell kulturscen. Fastighetskontoret ska långsiktigt äga och förvalta ett antal byggnader inom området, bland dessa gasklocka 1 och 2. Enligt en preliminär tidplan bedöms de första scen- och produktionslokalerna att vara färdigställda och tillgängliga för allmänheten tidigast hösten 2014.

Exploateringskontoret har projektledaransvaret för hela utvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden och fastighetskontoret har ansvaret för utvecklingen av själva kulturklustret.

Inom ramen för fastighetskontorets uppdrag (såsom arbete åt utomstående) ska kontoret i samråd med exploateringskontoret, kulturförvaltningen och stadsbyggnadskontoret:

- Ta fram konceptbeskrivning för kulturklustret
- Utredda vilka byggnader inom området som är bäst lämpade till kulturklustret
- Identifiera verksamheter som är lämpliga som del av kulturklustret
- Utredda och uppskatta investeringskostnader och intäktsmöjligheter
- Ta fram tid- och aktivitetsplan samt fastställa projektorganisation
- Upphandla arkitekt

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

I.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande

● Uppfylls helt

Under vår- och sommarperioden 2011 har 21 ungdomar arbetat på fastighetskontoret. Av dessa var 11 elva stycken skolungdomar upp till gymnasienivå och sju stycken studerande på högskolenivå. Därutöver har två ungdomar vikarierat för ordinarie anställda och en person anställd via Jobbtorg.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som	0,79 %		1 %	öka	Tertial 2 2011
□ Jobbtorg Stockholm kan matcha i förhållande till antal anställda (alla nämnder/bolag)					

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. Utfallet (0,79 %) avser en person dividerat med kontorets totala antal anställda, 126 stycken.

Antal ungdomar som fått sommarjobb i	5 st	3 500 st	2011
□ stadens regi (alla nämnder/bolag)			
● Uppfylls helt			

Kommentar:

Målet uppfylls med god marginal då kontoret kunnat bereda fler platser än beräknat.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

I.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar

Uppfylls delvis

Kontorets bedömning är att kommunfullmäktiges övergripande mål om en hållbar livsmiljö uppnås delvis. Förutom de indikatorer som kommunfullmäktige beslutat följa upp har kontoret genomfört ytterligare projekt under perioden för att bidra till måluppfyllelsen. Bland annat har en utredning för omhändertagande av matavfall genomförts i Söderhallarna.

Den indikator som inte uppnås är andelen elbilar i kontorets fordonspark. Det mål som fastighetsnämnden beslutade om för 2011 grundade sig på att kontoret kunde räkna in de befintliga 5 elhybridbilarna. Det har nu visat sig att dessa inte ingår i definitionen för elbilar. Under 2011 kommer fastighetskontoret att se över de befintliga leasingavtalen för att på sikt kunna byta delar av fordonen mot laddhybrider eller elbilar.

Kontoret uppskattar att indikatorn gällande total elförbrukning inte heller uppnås. Indikatorn är inte relaterad till en yta och är därför inget bra mått på hur kontoret lyckats effektivisera elanvändningen. Däremot uppskattar kontoret att indikatorn elanvändningen per kvadratmeter uppfylls, bland annat på grund av att kontoret startat upp ett aktivt arbete med driftoptimering i fastigheterna.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel av stadens verksamheter som sorterar ut □ förpackningar och papper (alla nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			100 %	100 %	2011

Kommentar:

Kontorets medarbetare sorterar ut papper, kartong, batterier, metall, glas, hushållssopor och elektronik. Under 2011 har en fraktion för utsortering av plastförpackningar tillkommit. Sorteringsgraden går inte att följa upp då flera fraktioner fraktas till grannfastighetens system för källsortering innan borttransport.

Kf:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Kf:s årsmål	Period
Andel elbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon ■ exkl. utryknings- och specialfordon ■ Uppfylls inte	0 %		33 %	2,5 %	2011

Kommentar:

Fastighetskontoret måste utreda avtalsvillkor för de befintliga fordonen samt utreda kostnader och möjligheter med långsiktig övergång till elbilar. Förutom att lösa befintliga leasingavtal måste det säkerställas att elbilar klarar av den typ av körning som kontoret bedriver.

Andel fordon som använder odubbade vinterdäck, exkl. □ utryknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			100 %	100 %	2011
---	--	--	-------	-------	------

Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och □ fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag) ● Uppfylls helt			85 %	85 %	2011
--	--	--	------	------	------

Kommentar:

Det är svårt att få fram tillgänglig statistik annat än på helårsbasis, men efter riktade insatser med information om tankställen för kontorets fordon samt slumpvisa kontroller av tankat bränsle, är det kontorets bedömning att målet kommer att uppnås.

Andel medarbetare som under arbetstid använder □ miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten ● Uppfylls helt			85 %	85 %	2011
--	--	--	------	------	------

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon □ exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)	100 %		100 %	100 %	Aug 2011

Kommentar:

Av kontorets 14 miljöfordon drivs nio fordon vid kontorets driftenhet med gas. Övriga fem bilar är så kallade hybrider och de drivs med bensin och el. Kontoret leasar också ett specialfordon för transport i skogsterräng, detta fordon drivs med diesel och betraktas som ett specialfordon varför det inte ingår i statistiken för denna indikator.

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 helt	100 %	tas fram 2011 av nämnden
---	-------	--------------------------

Kommentar:

Kontoret kan inte påverka detta fullt ut då viss del av upphandlingarna sker centralt i staden. I de fall kontoret genomför upphandling ställs krav för att undvika miljö- och/eller hälsoskadliga ämnen.

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

Elförbrukning (alla			55 000 00	680 gWh	2011
□ nämnder/bolag)			0 kWh		
■ Uppfylls inte					

Kommentar:

Måttet total elförbrukning är inget bra mått då det inte är relaterat till kontorets yta som försörjs. Den totala ytan varierar med tiden har och har nu ökat. En årsprognos baserad på perioden 1 augusti 2010 till 31 juli 2011, pekar på att elförbrukningen hos de abonnemang som fastighetskontoret administrerar, överskrider målet. Avvikelsen från målvärdet är stort. Det ökade ytterligare, då en industrifastighet i Ulvsunda förvärvades av staden. Från och med halvårsskiftet förvaltar fastighetskontoret fastigheten och den bidrar med en ökad elanvändning på cirka 1 500 000 kWh per år.

En hel del av elförbrukningen kan härledas till verksamheten i fastigheterna och påverkas av konjunktur. Till exempel används cirka 7 000 000 kWh el per år för produktion av ånga och kyla i Slakthusområdet. En översiktlig analys av elbehovet i det totala fastighetsbeståndet är gjord. Den baseras på den energibesiktning, så kallad energideklaration, som finns för en hel del byggnader i fastighetsbeståndet. Analysen visar att ungefär 25 % av elförbrukningen används till drift av fastigheten. Resten förbrukas av den verksamhet som pågår i fastigheten. Tendensen av en ökad elförbrukning, kan vara en följd av den förtätning som verkar ske ute bland hyresgästerna. Mindre genomslag i den totala elförbrukningen, har de eldrivna värmepumpar som ersatt oljepannor i en del mindre byggnader, läs villor.

Elförbrukning per	97	80 kWh	2011
□ kvadratmeter	kwh/kvm		
◆ Uppfylls helt			

Kommentar:

Ytan som försörjs med el ökar och den verksamhetsanknutna elanvändningen som inkluderas i den el fastighetskontoret köper har också ökat. Exkluderat den verksamhetsanknutna elanvändningen uppskattar fastighetskontoret att indikatorn uppfylls.

Kontorets arbete med driftoptimering har också satt fart och förväntas ge energibesparingar i de sex fastigheter som till en början omfattas.

NÄMNDMÅL:

Bidra till långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring.

◆ Uppfylls delvis

I mars 2011 antog fastighetsnämnden en ny miljöinriktning. Fastighetskontorets miljöinriktning 2011 – 2013 bygger på stadens befintliga miljöprogram och innehåller detaljerade mål för verksamheten under perioden 2011 – 2013. Vad som skiljer den nya miljöinriktningen från den tidigare är bland annat att kontoret ska utreda möjligheten att införa gröna hyresavtal. Det gröna hyresavtalet

ska ge hyresgästen och fastighetskontoret gemensamt incitament för att bland annat minska energianvändningen. Idag är det inte alltid den part som bekostar en investering som vinner ekonomiskt på investeringen. Under våren har kontoret intervjuat ett antal utvalda hyresgäster om vilket stöd de skulle vilja ha av fastighetskontoret för att bedriva ett miljöarbete. Hyresgästerna har även fått svara på vad de anser om gröna hyresavtal. Samtliga hyresgäster som kontoret intervjuat är mycket positiva. Energimyndigheten och Fastighetsägarna Sverige håller på att utarbeta en standard för gröna hyresavtal. Syftet är att den ska fungera både i befintliga byggnader och vid ny- och ombyggnation. Den beräknas vara klar vid årsskiftet 2011-2012 och fastighetskontoret deltar aktivt i remissgruppsarbetet. När standarden är klar kommer kontoret att arbeta vidare med att implementera det interna arbete som redan är gjort och tillsammans med intresserade hyresgäster börja införa gröna avtal under 2012.

Flera vill ha egen elmätare och hjälp med att kartlägga verksamhetselen (hyresgästens elförbrukning). Samtliga är mycket intresserade av att via en hemsida kunna följa byggnadens energianvändning, felanmälningar, resultat av utförda myndighetsbesiktningar etc. De intervjuade anser också att avtalen kan bidra till bättre kontakt och större samarbete med kontoret genom en kontinuerlig miljödialog.

Under perioden har kontoret upprättat tips till hyresgästerna för hur de ska gå tillväga för att spara energi. Under hösten kommer kontoret att utarbeta en plan för hur dessa tips ska kommuniceras.

I miljöinriktningen har kontoret också som målsättning att miljöklassa alla större ombyggnationer och nyproduktioner. Kontoret har arbetat vidare med en projekteringsanvisning för sund och energieffektiv inomhusmiljö. Projekteringsanvisningen bygger på det svenska klassningssystemet "Miljöbyggnad" för att förbereda fastighetsbeståndet för framtida miljöklassning. Kontoret har också arbetat fram hjälpmedel för att se till att miljö beaktas i de byggprojekt kontoret bedriver.

Varje enhet/avdelning inom fastighetskontoret har fått information om det miljöarbete som genomfördes 2010 samt den nya miljöinriktningen.

Kontorets energiprojekt pågår och under våren har kontoret upprättat förfrågningsunderlag för planerade konverteringar och energieffektiviseringar. Planen är att upphandla åtgärder under hösten 2011. Kontoret har redan genomfört vissa konverteringar från olja och gas till fjärrvärme. Kontoret arbetar också aktivt med att fasa ut glödlampor och gammal omodern belysning. Kontoret har bland annat installerat lysdioder i ett 400 kvadratmeter stort kontor i Stadshuset. Användningen av el för belysning minskade med mer än 50 % samtidigt som

Ljusstyrkan ökade. Kontoret har även sett till att installera smart styrning för belysningen så att hyresgästerna kan styra sin skrivbordsarmatur med en applikation i mobiltelefonen.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel felanmälningar gällande inomhusmiljö □ ska minska jämfört med 2010 ● Uppfylls helt			-10 %	2011

Kommentar:

För att på ett mer tillförlitligt sätt följa upp andelen felanmälningar avseende inomhusmiljö som inkommer från fastighetskontorets hyresgäster, har kontoret valt ut sex fastigheter där arbetet med driftoptimering startat. Driftoptimeringen sker tillsammans med en konsult som också utbildar kontorets driftpersonal i driftoptimering. Bland fastigheterna som valts ut finns bland annat Sjöstadshallen, Stadsbiblioteket och Oscarsteatern. Felanmälningar avseende inomhusmiljö följs upp före och efter åtgärder och brukarenkäter genomförs för att säkerställa att genomförda åtgärder gett önskat resultat.

Andel implementerade □ kärnprocesser ■ Uppfylls inte			100 %	2011
--	--	--	-------	------

Kommentar:

Kontoret kommer under hösten 2011 att göra ett nytag när det gäller kontorets definiering av kärnprocesser, samt koppla dessa till en ledningsprocess som ska tas fram. Arbetet med ledningsprocess kommer att ske under hösten. Kontoret ska också utreda möjligheterna till ISO-certifiering, och väljer därför att tillsvidare avvakta med implementering av befintliga processer då dessa inte är anpassade för ISO.

Andel upphandlingar där □ miljökrav ställs ● Uppfylls helt			100 %	2011
--	--	--	-------	------

Kommentar:

Fastighetskontoret ställer miljökrav vid upphandling. Bland annat har miljökrav arbetats in i den mall för administrativa föreskrifter som anpassas och skickas med i upphandlingsunderlaget. För större projekt upprättar fastighetskontoret projektspecifika miljöprogram med miljökrav. Dessa sänds med i förfrågningsunderlag vid upphandling.

Projektspecifika miljöprogram har upprättats för ombyggnad av storköken i stadshuset samt för ombyggnad av källarutrymmen i Börshuset till undervisningslokaler. I projekten har tuffa krav på energi, avfall, materialval, inomhusmiljö och omhändertagande av fastighetsföreningar ställts. Under perioden har fastighetskontoret låtit riva en byggnad på Norra Stationsområdet. Inför rivning lät kontoret genomföra en inventering av fastighetsföreningar och vid upphandling ställde kontoret krav på miljömässigt omhändertagande av farligt avfall samt källsortering.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antal upprättade åtgärdsplaner för □ hållbara fastigheter ● Uppfylls helt			20	2011
Kommentar: Arbetet är påbörjat och följer planeringen. Materialet baseras på de genomförda energiinventeringarna från energiprojektet och åtgärdsplanerna kommer att dels kopplas till de 5 åtgärder som ska genomföras för att öka tryggheten och säkerheten vid kontorets fastigheter samt att utreda vidare om det finns möjlighet att anlägga gröna tak vid kommande takrenoveringar på utsedda fastigheter.				
Antal vidtagna åtgärder för att öka tryggheten □ och säkerheten vid kontorets fastigheter ● Uppfylls helt			5	2011
Kommentar: Åtgärder som bättre utrymningsvägar, skyltning och belysning har gjorts i Orienteatern, Rinkeby Folkets hus och Hötorgshallen. Åtgärder för att minska magnetfält har gjorts i Oscarsteatern och sker i etapper i Hötorgshallen. Flera sittplatser för funktionshindrade har skapats i Oscarsteatern och utomhusbadet för funktionsnedsatta i Stora Sköndal har renoverats.				
Utsläpp av koldioxid ska minska jämfört med □ 2008 ● Uppfylls helt			-8 %	2011
Kommentar: Under perioden har fem byggnader konverterats från olja och gas till fjärrvärme. Ytterligare tre byggnader kommer under året att konverteras från uppvärmning med olja till uppvärmning med värmepump. Dessa konverteringar minskar tillsammans utsläppet av koldioxid med cirka 570 ton. Under perioden har även förfrågningsunderlag för ytterligare 12 konverteringar från olja till värmepump upprättats. Dessa går ut på förfrågan under hösten för genomförande hösten 2011/våren 2012. Efter det återstår 11 oljeuppvärmda byggnader som planeras att konverteras under 2012.				

Nämndens aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
--------------------	------------	-----------	-----------

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| Genomföra åtgärder utifrån genomförd
● kvalitetsrevision och utreda fortsatt
kvalitetsarbete enligt LEAN | 2011-08-15 | 2011-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Kontoret kommer under hösten utreda på vilket sätt det fortsatta kvalitetsarbetet ska genomföras, t.ex. om en certifiering genom ISO är lämplig. Vidare ska en ledningsprocess för kontoret tas fram.

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| Göra kvalitetssäkring av
● fastighetsdatabasen. | 2011-04-01 | 2011-09-30 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Arbete görs för att säkerställa att informationen/datan är rätt i kontorets fastighetssystem LEB.

LEB är uppdelat i ett antal moduler där FB-modulen (Fastighet Byggnad) är den centrala modulen som alla andra moduler är kopplade till. Aktiviteten begränsas till att omfatta FB-modulen.

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| Implementera miljö- och
◆ energiledningsrutiner i kontorets
kärnprocesser | 2011-05-01 | 2011-12-31 | |
|---|------------|------------|--|

Kommentar:

Under perioden har miljö- och energiledningsrutiner inte implementerats i kontorets kärnprocesser. Kontoret har rekryterat en miljö- och kvalitetsansvarig som har till uppgift att bygga upp ett certifierbart miljö- och kvalitetsledningssystem.

- | | | | |
|-----------------------------------|------------|------------|--|
| ■ Inarbete miljökrav i AF-malllar | 2011-03-15 | 2011-06-30 | |
|-----------------------------------|------------|------------|--|

Kommentar:

Kontorets administrativa föreskrifter för entreprenadupphandling har reviderats och miljökrav har inarbetats.

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| ● Sammanställa genomförda inventeringar
● avseende säkerhet, tillgänglighet mm | 2011-04-01 | 2011-12-31 | |
|---|------------|------------|--|

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| ● Separera verksamhetsel från fastighetsel i
● 10 byggnader. | 2011-04-01 | 2011-11-30 | |
|---|------------|------------|--|

Kommentar:

Fastighetskontoret har under perioden påbörjat urvalet av de 10 byggnader där möjligheterna att separera verksamhetsel från fastighetsel ska utredas. De fastigheter som är aktuella är fastigheter med hög elanvändning där kontoret misstänker att en stor del av elenergin är verksamhetsanknuten. Separering är tänkt att ske i samband med avtalsförändring eller större ombyggnad, detta stäms av på fastighetsmöten under hösten.

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

- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| Upprätta standardiserade
• driftoptimeringsplaner för alla byggnader
över 1000 kvm (BRA) | 2011-01-01 | 2011-12-31 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Arbetet med standardiserade driftoptimeringsplaner har påbörjats. En arbetsgrupp har bildats som kartlägger behov av checklistor, objektsbeskrivningar, inventering av tekniska installationer, ronderingslistor etc. För att arbeta in rutiner, checklistor och mallar i fastighetsdatabasen sker parallellt en uppdatering av fastighetssystemet L.E.B. Automatisk inläsning av månadsvärden för el och fjärrvärme (Fortum) till fastighetssystemet pågår också.

Kontorets driftansvariga har påbörjat vidareutbildning i driftoptimering. Utbildningen sker ute i sex fastigheter och i samband med utbildningen driftoptimeras fastigheterna. Målet är att sänka energianvändningen med 10 % med hjälp av driftoptimering i de fastigheter som omfattas.

-
- | | | | |
|--|------------|------------|--|
| Upprätta åtgärdsplaner för utfasning av
• direktverkande el för uppvärmning | 2011-03-01 | 2011-09-30 | |
|--|------------|------------|--|

Kommentar:

Under perioden har de byggnader som försörjs med direktverkande el identifierats. El som går åt till uppvärmning, planerade försäljningar samt innehav av abonnemang har redovisats. Denna lista ska sedan ligga till grund för vidare utredning av alternativ uppvärmning.

-
- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| Utreda förutsättningarna för att ansluta
• till stadens e-arkiv, dvs digitalt
arkiveringssystem | 2011-03-15 | 2011-10-31 | |
|---|------------|------------|--|

Kommentar:

Fastighetskontoret utreder vad som krävs för att kunna ansluta till stadens gemensamma e-arkiv och börja leverera information dit under de kommande åren. Utredningen tittar på arkivkrav för digitala format, metadata samt uppskattade kostnader och arbetsinsatser m.m.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.6 Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm

• Uppfylls helt

Under våren pågick ett intensivt arbete tillsammans med idrottsförvaltningen för att skapa modeller för ett effektivt samarbete kring förvaltandet av idrottsanläggningarna så att verksamheten i anläggningarna gynnas. Kontoret och idrottsförvaltningen har avslutat arbetet med att ta fram hyresavtal. Dessa ska nu implementeras i båda organisationerna. Kontoret har genomfört en översyn av hur fastighetsdriften ska kunna utvecklas. Konsekvensen av översynen är att samtliga fastigheter som kontoret tagit över från idrottsförvaltningen kommer att hanteras med egen personal från fastighetskontoret. Tillsammans med

kulturförvaltningen arbetar kontoret mot att renodla ansvaret för uthyrningar inom kulturförvaltningens lokaler. Bland annat kommer fastighetsnämnden att hyra ut direkt till restaurangerna i kulturhuset och inte, som tidigare, via kulturförvaltningen. Detta för att undvika att bygga dubbla kompetenser inom staden. Arbetet med att utveckla fastighetsförvaltandet av Liljevalchs konsthall pågår med kulturförvaltningen.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret har fortsatt sitt arbete 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.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal identifierade sårbarheter som nämnden/bolagsstyrelse			2 st	48 st	2011
□ n avser att arbeta förebyggande med under året					
● Uppfylls helt					
Antal inträffade			0 st	minska	2011
□ incidenter					
● Uppfylls helt					
KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse		
Alla verksamheter ska göra risk- och sårbarhetsanalyser	2011-01-01	2011-12-31			

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Kvalitet är en mycket prioriterad fråga för kontoret, som fortsatt sitt arbete med utvecklad kvalitet och valfrihet. En miljö- och kvalitetsansvarig har rekryterats till förvaltningschefens stab likväl som bemanningen förstärkts vid fastighetsavdelningen i syfte att arbeta med kvalitetsfrågor. Framöver kommer kontoret vidareutveckla sitt kvalitetsarbete och utreda förutsättningarna för arbete med dels LEAN och dels ISO-certifiering. Tidigare uppstartat arbete med kundvård fortgår. Kontoret satsar på att åtgärder för större kundnytta och lättare kontakter med kontoret. Kontoret har i många år arbetat med att genomföra tillgänglighetsåtgärder i de offentliga lokalerna utefter Boverkets regler för enkelt avhjälpna hinder. Anpassningen av hissar till nya myndighetskrav pågår enligt plan.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten

● Uppfylls helt

Kontoret arbetar kontinuerligt med att bidra till stadens attraktionskraft med spännande och utmanande arbeten. Kontoret genomför olika insatser för att bidra till en god arbetsmiljö och låg sjukfrånvaro. Som ett led i att marknadsföra fastighetskontoret och staden som en attraktiv arbetsgivare, deltar kontoret på olika arbetsmarknadsmässor.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nöjd medarbetarindex (NMI)			66	63	2011
● Uppfylls helt					
Kommentar:					
Resultat från årets medarbetarenkät delges kontoret i oktober.					
Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)			3,2 %	4,8 %	2011
● Uppfylls helt					

NÄMNDMÅL:

Öka trivseln, utveckla våra arbetssätt och höja kompetensen genom ett aktivt ledar- och medarbetarskap.

● Uppfylls helt

Kontoret har under 2011 sjösatt en ny modell för medarbetar- och lönesamtal. Odellen syftar till att tydliggöra hur varje medarbetare bidrar till nämndens övergripande mål i verksamhetsplanen samt till att förtydliga kopplingen mellan prestation och lönesättning. För att skapa en samsyn hos kontorets chefer förankrades den nya modellen hos kontorets chefer, inför implementeringen av modellen. Nu när modellen är sjösatt är nästa fas att utveckla formerna för medarbetar- och lönesamtalen liksom arbetsplatsträffarna i syfte att skapa meningsfulla och effektiva möten mellan chef och medarbetare.

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

Andel chefer/ledare som
deltar i kontorets

100 % 2011

□ ledarutvecklingsinsatser

● Uppfylls helt

Andel rollbeskrivningar
och individuella

100 % 2011

□ utvecklingsplaner

● Uppfylls helt

Antal praktikplatser
och/eller examensjobbare

7

7

5 st

Tertial 2
2011

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

Analysera resultatet från
medarbetarenkäten och implementera
● åtgärdsplan inom respektive avdelning
och enhet

2011-01-01

2011-12-31

Kommentar:

Kontoret har analyserat och vidtagit åtgärder utifrån förra årets medarbetarenkät. Resultat från årets medarbetarenkät kommer att levereras under oktober vilket möjliggör analys och åtgärder även utifrån denna.

● Erbjuder medarbetarna hälsokontroll

2011-08-31

2011-10-31

Kommentar:

Kontoret kommer i september att erbjuda samtliga medarbetare en hälsoundersökning.

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

- | | | | |
|--------------------------------|------------|------------|--|
| ■ Genomföra friskvårdsutmaning | 2011-05-13 | 2011-08-31 | |
|--------------------------------|------------|------------|--|

Kommentar:

Under maj och juni har kontoret arrangerat en friskvårdsutmaning för samtliga medarbetare. Utmaningen pågick under fem veckor och medarbetarna samlade poäng genom att delta i minst en motionsaktivitet per vecka. Motionsaktiviteterna har bestått av gång, springträning, styrketräning samt ett gympapass med så kallad core eller funktionell träning. Inför friskvårdsutmaningen hölls ett föredrag av en friskvårdskonsulent på temat "mer ork och energi i vardagen".

- | | | | |
|--------------------------------------|------------|------------|--|
| ● Genomföra ledarutvecklingsinsatser | 2011-01-01 | 2011-12-31 | |
|--------------------------------------|------------|------------|--|

Kommentar:

Under året har formerna för kontorets ledarutvecklingsinsatser utvecklats men arbetet är ett ständigt pågående arbete. I syfte att ytterligare fokusera på ledarutvecklingsfrågor, har kontoret bland annat inrättat en chefsgrupp. Under året genomför kontoret utbildningar och workshops för att utveckla det kommunikativa ledarskapet. Under våren genomfördes en workshop kring effektiv internkommunikation och under hösten planerar kontoret för två seminarier som behandlar kommunikation i samband med medarbetar- och lönesamtal som hur kontoret kan skapa meningsfulla arbetsplatsträffar. Härutöver har tre av kontorets chefer som är relativt nyanställda i staden deltagit i stadens satsning på nyblivna chefer, det så kallade chefskörkortet. Kontoret har också deltagare i den så kallade TN-akademin, ett samarbete mellan de tekniska förvaltningarna. Deltagarna, som nomineras av respektive förvaltning, vänder sig till akademiker högst 45 år med 3 – 7 års anställningstid. Syftet är att stärka deltagarnas personliga utveckling.

- | | | | |
|---|------------|------------|--|
| Uppdatera rollbeskrivningar och upprätta kompetens- och utvecklingsplan för varje medarbetare | 2011-02-03 | 2011-12-31 | |
|---|------------|------------|--|

Kommentar:

I samband med medarbetar- och lönesamtalen identifieras behov av kompetensutvecklingsinsatser. Sammantaget utgör det identifierade behovet av insatser kontorets kompetensutvecklingsbehov.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:**3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva**

Fastighetskontoret har som mål att "optimera lönsamheten och säkerställa värdet på våra fastigheter". Det innebär att vi ska säkerställa att våra fastigheter håller en god standard med målet att de ska kunna bära sina egna kostnader. Kontoret genomför flera större satsningar i syfte att kostnadseffektivisera verksamheten. Dessa är vårt stora energieffektiviseringsprojekt, översyn/effektivisering av driften samt underhållssatsningar i syfte att säkerställa våra fastigheters funktion och tekniska standard.

Fastighetskontoret arbetar vidare med den utvecklingslista och försäljnings-/förvärvslista som kontoret tog fram under 2010, inom ramen för vårt arbete med att upprätta affärsplaner för stora delar av beståndet. Fastigheter som inte är av strategisk karaktär utreds för utveckling alternativt avyttring. Försäljning av fastigheter med svag lönsamhet prioriteras. Målet med arbetet är att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning och samtidigt vidareutveckla stadsmiljön i och runt våra fastigheter och torg, till nytta och nöje för stockholmarna.

Fastighetskontoret förvaltar ett fastighetsbestånd med många olika typer av lokaler och verksamheter. Från och med 2011 har idrottsanläggningar och Liljevalchs konsthall tillkommit och delar av egendom (fastigheter utanför kommungränsen) har övergått till exploateringskontoret. Fastighetskontoret förvaltar dock egendomsfastigheterna som förvaltningsuppdrag under avvecklingstiden. Fastighetskontoret kommer att komplettera kontorets underhållsplan med en plan för övertagna fastigheter och anläggningar. Underhållsplanen syftar till att säkerställa våra fastigheters långsiktiga värde. Med underhållsplanen som grund kan vi optimera vår lönsamhet.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**3.1 Budgeten ska vara i balans****● Uppfylls helt**

Tertialrapport 2 2011 bygger på en avstämning och vidareutveckling av lämnad verksamhetsplan och tertialrapport 1 2011. Frågetecken i gränsdragningsfrågor rörande övertagen verksamhet har inneburit att tidigare bedömningar varit osäkra. Per halvårsskiftet var samtliga avtal för övertagna fastigheter och anläggningar tecknade vilket innebär att prognosen i tertialrapport 2 ska vara av högre kvalitet gällande dessa delar. Hyresavtalen för övertagna idrottsanläggningar utgår från en självkostnadsprincip där eventuellt "underskott" förväntas belasta hyresgästen (idrottsförvaltningen). Det innebär att nämndens resultat inte ska belastas.

Vissa av fastighetskontorets uppdrag bidrar inte till uppfyllande av det ekonomiska avkastningskravet, utan bygger på olika alternativa beräkningsmodeller i syfte att få självkostnadsprissättning. Ett aktivt arbete pågår med att maximera hyrorna gentemot den externa marknaden. I detta segment är det marknads hyressättning som gäller. Samtidigt har kontoret som mål att övergå till kallhyresavtal där även fastighetsskatten regleras separat. Detta i syfte att få

full kostnadstäckning och samtidigt ge våra kunder kunskaper som "hjälp" staden att uppnå sina energi-/utsläppsmål.

Hittills genomförda hyresförhandlingar har inneburit bra marginalförbättringar eftersom marknadssituationen varit positiv. Resultatet av detta arbete ger dock full effekt först år 2012. Kontorets hyresintäkter bygger på avtal som normalt löper över flera år och indexjusteras med konsumentprisindex (KPI) årsvis. För 2011 bedömer kontoret att nämndens hyresintäkter, trots rådande marknadsläge, kommer att vara stabila eftersom flertalet av nu gällande avtal omfattar hela återstående delen av året. Kontoret bedömer därmed att oron på marknaden inte påverkar 2011 års intäktssida. Det finns dock en risk att hyresnivåerna under kommande år inte når de nivåer som kontoret presenterade i vårens flerårsbudget 2012-2014.

Fastighetskontoret känner fortsatt av en högre prisnivå vid upphandling, och då främst på grund av en överhettad entreprenadmarknad. Sverige har, enligt Fastighetsägarna, ett starkt halvår bakom sig, men nu visar statistiken att avmattningen i omvärlden även kommit hit. Industriproduktionen faller och företroendeindikatorerna har dämpats kraftigt. Man räknar med att räntan stannar på nuvarande nivå (2 procent) året ut.

I lämnad årsprognos har hänsyn tagits till hittills känd kostnadsutveckling. Den osäkerhet som kvarstår på kostnadssidan är

- idrottsfastigheternas kostnadssida, där fastighetskontoret inte har tillräcklig erfarenhet,
- viss osäkerhet gällande volymen planerat underhåll, och som alltid
- väderlekens inverkan på drift- och mediakostnaden.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens budgetföljsamhet	-42,4 %		100 %	100 %	Tertial 2 2011
• efter resultatöverföringar (alla nämnder)					
Nämndens budgetföljsamhet	-42,4 %		100 %	100 %	Tertial 2 2011
• före resultatöverföringar (alla nämnder)					



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos belä	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens □ prognossäkerhet T2 (alla nämnder)				+/- 1 %	2011

Uppföljning av driftbudget

Utgångspunkten för jämförelserna är nämndens justerade budget 2011 enligt beslut. I bilaga 1 redovisas prognostiserat utfall per avdelning och kategori. Intäkts- och kostnadsutvecklingen kommenteras efter sammanställningen nedan.

Fastighetsnämnden

2011-09-06

FASTIGHETSNÄMNDEN	FN	FN	FN	FN	Total differens	Differens exkl idrotts anlägg.
tillkommande / avgående verksamheter	Utfall	Justerad Budget	T1	T2	T2 jmf budget	T2 jmf budget
Mnkr	2010	2011	2011	2011	2011	2011
Hyror	843,1	1 063,8	1 040,7	1 062,4	-1,4	2,7
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	33,9	28,6	28,4	29,5	0,9	0,9
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	49,0	46,9	48,2	48,6	1,7	1,7
Arbeten åt utomstående	14,1	5,5	6,3	12,1	6,6	6,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	10,1	16,7	17,2	20,2	3,5	3,5
Övriga intäkter	87,4	47,9	52,8	59,8	11,9	11,9
Summa verksamhetens intäkter	1 037,6	1 209,4	1 193,6	1 232,6	23,2	27,3
Driftkostnader	-195,9	-199,4	-205,2	-216,4	-17,0	-2,2
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-129,3	-119,2	-126,7	-130,9	-11,7	-11,7
Felavhjälpande underhåll	-32,7	-30,1	-31,0	-33,0	-2,9	-2,8
Planerat underhåll för uppdrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Planerat underhåll *)	-61,7	-143,4	-129,7	-118,3	25,1	31,2
Arbeten åt utomstående	-14,5	-5,5	-6,3	-12,1	-6,6	-6,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	-14,7	-17,1	-15,6	-19,0	-1,9	-1,9
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte ***)	-20,1	-16,3	-17,3	-18,7	-2,4	-2,4
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-46,0	-50,3	-53,5	-48,5	1,8	8,8
Fastighetsskatt	-17,6	-17,8	-17,0	-16,2	1,6	1,6
Övriga kostnader	-64,8	-48,0	-79,5	-56,7	-8,7	-8,1
Summa verksamhetens kostnader	-597,3	-647,1	-681,8	-669,8	-22,7	5,9
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	440,3	562,3	511,8	562,8	0,5	33,2
Avskrivningar	-115,3	-267,5	-231,1	-244,6	22,9	1,4
Resultat efter avskrivningar	325,0	294,8	280,7	318,2	23,4	34,6
Räntekostnader	-157,2	-206,7	-192,6	-196,2	10,5	4,7
<i>Varav kreditivräntor</i>	-3,8	-8,8	-8,8	-7,5	1,3	
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	167,8	88,1	88,1	122,0	33,9	39,3
Ägartillskott/avkastningskrav **)	-181,1	-102,5	-102,5	-115,9	-13,4	-18,8
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	-13,3	-14,4	-14,4	6,1	20,5	20,5

*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

**) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ägartillskott

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

Sammanfattande prognos för helår 2011 i jämförelse med budget

Nämnden prognostiserar ett resultat på 6,1 mnkr, (nettoresultat 3), ett resultat som överstiger resultatet i den av kommunfullmäktige justerade budgeten med 20,5 mnkr. Förenklat beror det förbättrade resultatet på 20,5 mnkr på ett minskat planerat underhåll, - 25,1 mnkr, samt en ökad drift- och energikostnad. Samtidigt minskar idrottsnämndens kapitalkostnader samtidigt som intäkts- och kostnadssidan justeras lika mycket, eftersom idrottsförvaltningen har självkostnadshyra. Värt att notera är att, trots den under året sänkta nivån på planerat underhåll, har kontoret ändå fördubblat underhållsnivån jämfört med föregående år. Med hjälp av kontorets femåriga underhållsplan kommer kontoret bättre kunna prognostisera den årliga underhållsnivån framöver.

Exkluderas idrottsanläggningarnas inverkan ökar omsättningen (intäkterna) med 27,3 mnkr samtidigt som rörelsekostnaderna ökar med 5,9 mnkr. Avskrivningarna är 1,4 mnkr lägre än beräknat och räntekostnaderna minskar med 4,7 mnkr, varav 1,3 mnkr är en minskad kreditivränta på grund av tidsförskjutningar i pågående och planerade investeringar.

Avkastningskravet ökar 13,4 mnkr beroende på att kommunfullmäktiges budget justerats med poster, hörande till övertagandet av idrottsnämndens fastigheter, som justerades i samband med tertialrapport 1. Dessa poster berodde på flytt av ridanläggningar och af Chapman. Nu när gränsdragningslistan är klar innebär det att ridanläggningarna inte hyrs ut till externa parter utan istället hyrs av idrottsförvaltningen. Det innebär att de externa avtalen hanteras av idrottsnämnden. Följden blir att fastighetskontorets avkastningskrav höjs med 12,1 mnkr på grund av ridanläggningarna och med 1,3 mnkr på grund av en lägre kreditivränta.

Den största förändringen mellan kommunfullmäktiges justerade budget och tertialrapport 2 beror på tillkommande idrottsanläggningar. Dessa rapporterades enbart som tre poster, intäkt, avskrivning och räntekostnad i budget. Nu i tertialrapport 2 har intäkter och kapitalkostnader kunnat prognostiseras med större säkerhet samtidigt som kostnaden kunnat specificeras. Dock återstår viss osäkerhet på kostnadssidan på grund av bristen på erfarenhet.

I likhet med tidigare år har endast beslutade försäljningar eller eventuella förvärv och investeringar beaktats i kontorets förslag till verksamhetsplan. I tertialrapport 2 ingår de försäljningar som planeras under året.

Kostnaden för energi och vinterhållning ligger över budgeterad nivå. Differensen beror dels på den kalla vintern och dels på avsaknaden av energiavtal som gav en högre energikostnad än beräknat. Ett aktivt arbete med driftoptimering pågår för att minska energiförbrukningen. Parallellt med detta pågår ett arbete med att successivt skriva om våra hyresavtal för att uppnå kostnadstäckning för våra kostnader avseende energi och fastighetsskatt.

Planerat underhåll i kommunfullmäktiges budgetram uppgår till 165,3 mnkr, vilket ska jämföras med fastighetsnämndens underhållsbudget på 143,4 mnkr i verksamhetsplanen. Efter avstämning i tertialrapport 2 beräknas dock det planerade underhållet uppgå till 118,3 mnkr. Se närmare beskrivning i avsnitt *planerat underhåll* nedan.

Investeringsutgifterna netto uppgår till 420 mnkr. En minskning med 235,7 mnkr (655,7 mnkr). Verksamhetsplanen justerades upp med 94 mnkr till följd av beslut gällande Farsta sim- och idrottshall i början av året. Minskningen beror dels på att planerade förvärv av fastigheter vid Östermalmstorg förskjutits framåt i tiden och dels på tidsförskjutning i pågående och planerade projekt

Intäkter och kostnader jämfört med kommunfullmäktiges justerade budget 2011

Jämförelsen av intäkter och kostnader görs med utgångspunkt från fastighetsnämndens justerade budget 2011. Justering skedde efter tertialrapport 1, vilket innebär att förändringar från budget och fram till tertialrapport 1 ingår i den justerade budgeten. Utgångspunkten är att kommunfullmäktige har justerat budget 2011 med 22,6 mnkr i minskat avkastningskrav, till 102,5 mnkr, på grund av övertagna/flyttade verksamheter. Kommunfullmäktiges justerade budget utgör utgångsläget för angivna förändringar nedan.

Totala intäkter - prognos

Intäkterna beräknas uppgå till 1 232,4 mnkr, vilket är en ökning med 27,3 mnkr jämfört med fastighetsnämndens justerade budget om idrottsanläggningarnas inverkan exkluderas. Sammantaget ökar intäkterna med 23,2 mnkr då intäkten för övertagna idrottsanläggningar minskar med -4,1 mnkr på grund av förändringar i gränsdragningslistan.

Anledningen till förändrade intäkter (exkl. idrottsanläggningar) framgår nedan:

- Ökade hyresintäkter på grund av omförhandling eller indexuppräkning, samt minskade vakanser, 5,8 mnkr
- Ökad försäkringsintäkt på grund av brand 4,4 mnkr
- Minskad hyresintäkt Hötorgshallen -1 mnkr
- Minskad intäkt Liljevalchs till följd av en överenskommelse om att självkostnadshyran inte ska gälla 2011, -1 mnkr
- Minskad hyresintäkt försäljning av Malmsjö och Fituna -0,9 mnkr
- Minskade hyresintäkter på idrottsanläggningarna -4,1 mnkr (dock självkostnadshyra efter finansiella kostnader)
- Ökade försäljningsomkostnader +4,4 mnkr (+/- 0)
- Ökade skogligen intäkter +2,5 mnkr (+/-0).

De två nedersta posterna påverkar både kostnads- och intäktssidan lika mycket varför de enbart kommenteras en gång, här i intäktskommentaren.

De totala intäkterna för verksamheten, regleringen för förvaltningsuppdrag exkluderad, är 1 212,4 mnkr vilket överskrider budgeterade intäkter med 19,7 mnkr. Ökningen består bland annat av tillkommande förvaltningsuppdrag (Induktorn i Bromma) samt av ökad volym arbete åt utomstående brutto (se sammanställning nedan). Uppställningen belyser den volym kontoret hanterar men som inte ger något ekonomiskt tillskott till verksamheten det vill säga förvaltningsuppdrag, arbete åt utomstående, bostadsrätter och inhyrda förskolor. Volymen inhyrda förskolor minskar, då fastighetskontoret hjälpt hyresgästerna att teckna kontrakt direkt med fastighetsägarna. Målet är att vid omförhandling övergå till en effektivare, billigare hantering, med fastighetskontoret i en ny konsultstödsroll.

Analys T2 2011	Intäkter T2	andel av total intäkt	Intäkter budget	andel av total intäkt	Diff
Total intäkt enligt T2	1232,6		1209,4		23,2
Justerad T2 intäkt utan reglering förvaltningsuppdrag = ren volym	1212,4		1192,7		19,7
<u>varav poster enligt nedan:</u>					
- förvaltningsuppdrag (+)	44,8	3,7%	41,1	3,4%	3,7
- arbete åt utomstående	12,1	1,0%	5,5	0,5%	6,6
- bostadsrätter	32,8	2,7%	32,1	2,7%	0,7
- inhyrda förskolor	45,4	3,7%	47,2	4,0%	-1,8
- medieintäkter	48,6	4,0%	47,0	3,9%	1,6

För 2011 bedöms nämndens hyresintäkter, trots rådande marknadsläge, vara stabila då flertalet avtal som nu gäller omfattar hela återstående delen av året. Hänsyn till omförhandling av hyror/arrenden som påverkar årets resultat har tagits. Tydlig modell för omförhandling av hyresnivån är skapad i syfte att "styra" förhandlingen till rätt nivå. Rätt nivå fastställs via jämförelsedata från den privata marknaden. Fastighetskontoret arbetar aktivt med att renodla hyresavtalen och separera exempelvis energi och fastighetsskatt. Detta i syfte att få ner energiförbrukningen och därigenom indirekt bidra till att påverka utsläppen av växthusgaser i Stockholm i positiv riktning (i enlighet med kommunfullmäktiges viljeyttring i budgetdirektiv 2011). Fastighetskontoret ser inte någon ökad risk i antal konkurser bland de egna hyresgästerna under perioden. En konkurs i Slakthusområdet ger dock minskade intäkter.

Vakansläget är fortsatt gott. Fastighetskontoret har en vakansgrad på 2,3 %, vilket är mycket lågt. De vakanser som finns är främst i slakthusområdet på cirka 4000

kvadratmeter och i Tekniska Nämndhuset på cirka 1000 kvadratmeter. Ytterligare vakanser kommer att komma i Söderhallarna.

Kontorets bedömning är att konjunkturutvecklingen gör att företag blir mer benägna att se över sina ytbehov. På kontorssidan förväntas våra hyresgäster även se över sin lokalisering. Det gäller inte minst Stockholms stads olika verksamheter.

Totala kostnader - prognos

Kontoret beräknar att kostnaderna uppgår till 669,8 mnkr, vilket är en ökning med 5,9 mnkr jämfört med fastighetsnämndens justerade budget om idrottsanläggningarnas inverkan exkluderas. Sammantaget ökar kostnaderna med 22,7 mnkr då kostnaden för övertagna idrottsanläggningar ökar med 28,5 mnkr på grund av förändringar i gränsdragningslistan. Observera att budget för övertagandet av idrottsanläggningar inte påverkar kostnadssidan utan enbart består av hyresintäkter och kapitalkostnader. Därför uppstår stora differenser på kostnadssidan.

Anledningen till de förändrade kostnaderna är främst följande:

- Ökade kostnader media (energi) på 11,7 mnkr (ger dock ett negativt netto då intäkterna inte täcker kostnaderna, vilket ger ett underskott på -10 mnkr).
- Ökade kostnader felavhjälpande underhåll 2,8 mnkr
- Ökade kostnader snöröjning 1,3 mnkr
- Minskade kostnader fastighetsskötsel/serviceavtal -3,6 mnkr
- Minskat planerat underhåll -31,2 mnkr, varav -25,1 mnkr är planerat underhåll exklusive idrottsanläggningar, se detaljerad kommentar under rubrik *planerat underhåll* nedan.
- Ökade verksamhetskostnader för övertagna idrottsanläggningar 28,5 mnkr.

I juni slöt staden ett energiavtal men ännu finns en del oklarheter i tolkningen av avtalet vilket medför att prognosen för elkostnader innehåller viss osäkerhet.

Driftkostnader - prognos

Kontoret bedriver ett aktivt arbete för att minska nämndens driftkostnader i syfte att åstadkomma en driftnettoförbättring på 5 % jämfört med 2010.

Driftorganisation

Fastighetskontoret arbetar med att se över hur fastighetsdriften av nämndens fastigheter ska kunna utföras optimalt. Från den 1 september kommer kontorets jour att skötas av extern entreprenör som handlats upp för 2 + 1 + 1 år. Tidigare har kontorets egna medarbetare skött juren.

I juni beslutade idrottsnämnden och fastighetsnämnden att fastighetsnämnden på uppdrag av idrottsnämnden även ska sköta fastighetsdriften (ventilation och dylikt) i

idrottsanläggningarna från och med den 1 januari 2012. Det innebär att kontoret kommer att utöka den egna driftorganisationen samtidigt som avtalet med den nuvarande driftentreprenören inte kommer att förlängas från fastighetskontorets sida. Utvärdering kommer att ske och kontinuerligt redovisas för nämnden.

Speciella underhållssatsningar som i prognosen benämns planerat underhåll

Kontoret genomför följande underhållssatsningar i syfte att säkerställa fastigheternas funktion, som vid en översyn visat sig, till vissa delar, vara eftersatt (se vidare 9,8 mnkr under planerat underhåll nedan).

- Driftoptimering – åtgärder pågår i 6 utvalda fastigheter. Arbetssättet innebär omgående fysiska åtgärder såväl som optimeringsåtgärder på plats. Parallellt genomförs utbildning av driftpersonalen.
- Myndighetsåtgärder och säkerhetsarbete – översyn och åtgärder pågår i syfte att säkerställa att nämndens fastigheter uppfyller myndighetskraven med speciellt fokus på obligatorisk ventilationskontroll, elrevisioner, och systematiskt brandskyddsarbete.

Energieffektivisering och genomförda åtgärder se bilaga A

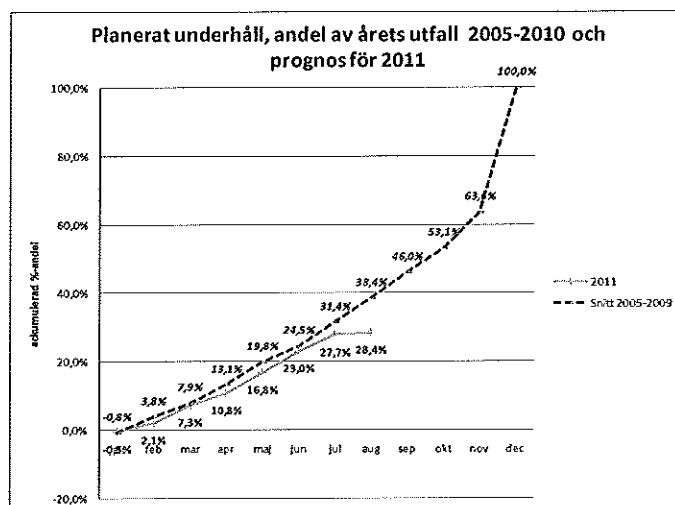
Planerat underhåll - prognos

”Fastighetsunderhåll är åtgärder som krävs för att vidmakthålla en fastighets funktion och tekniska standard och därigenom bevara fastighetens värde”. I tertialrapport 1 redovisade kontoret en nivå på planerat underhåll på 129,7 mnkr.

- Kontoret bedömer i tertialprognos 2 att underhållsnivån blir 118,3 mnkr, varav 108,5 mnkr är underhållsåtgärder på 500 specifika projekt i 250 byggnader.
- Resterande 9,8 mnkr är tidigt planerade underhållssatsningar i form av myndighets- och säkerhetsåtgärder samt driftoptimering. Dessa åtgärder har varit planerade att genomföras som underhållsåtgärder sedan verksamhetsplanen för 2011 gjordes. Åtgärderna kommer inte bokföras som planerat underhåll utan som driftkostnad. Åtgärderna anses dock vara underhåll i syfte att återställa våra fastigheters funktion och tekniska standard. I tertialprognos 2 kommentaren och i den kommande verksamhetsberättelsen kommer åtgärderna redovisas som planerat underhåll.

Planerat underhåll	T1 2011	T2 2011	Underhåll inom drift T2 2011	Övriga kostnader T2 2011	Differens T2 2011
FSK	96,4	93,2			-3,2
förvaltningsuppdrag	9,9	9,2			-0,7
Idrott	8,1	6,1			-2,0
driftoptimering	6,1	3,0	-3,0		-3,1
myndighetsåtgärder	5,0	4,6	-4,6		-0,4
miljö	2,8			2,8	-2,8
säkerhet	1,4	2,2	-2,2		0,8
Summa PU	129,7	118,3	-9,8		-11,4

Projektdirektiv på ett totalt värde om 91,1 mnkr är beslutade internt av kontoret. Beställningar/avrop till entreprenör uppgår till 65,3 mnkr. En stor utmaning för kontoret i år är att säkerställa att entreprenörer upphandlas i den takt kontoret beslutar om åtgärder. Det rådande konjunkturläget, med en överhettad byggmarknad, gör att det finns en fara i att upphandlingsprocessen tar längre tid samtidigt som anbud blir dyrare än kalkylerat. Konkurrenssituationen urholkas då entreprenörer väljer att inte lägga anbud. Arbete pågår dock med att lägga upp ramarna för hur vi ska möta situationen med hjälp av strategiskt upphandlingsarbete. Jämför man med tidigare års underhållsskurva, se nedan, ligger vi något efter, men tror ändå att prognostiserad nivå ska vara möjlig att uppnå.



I maj 2011 beslutade fastighetsnämnden att godkänna den 5-åriga underhållsplanen för kontorets byggnader. Detta arbete fortgår och kontoret kommer att presentera separata rapporter för nämnden årligen.

Förvaltningsuppdrag - prognos

Kontoret ser fortfarande att förvaltningsuppdragen ökar. Avtalet gällande de fastigheter som vid årsskiftet fördes över till exploateringsnämnden (fastigheter utanför kommungränsen som staden inte ska äga långsiktigt) är under framtagande och beräknas vara klart i höst. Rivning av byggnader som tidigare hanterats som förvaltningsuppdrag pågår i Norra Stationsområdet.

Prognosen för arbete åt utomstående ökar i jämförelse med verksamhetsplanen. Dessa uppdrag är till gagn för staden som helhet men drar resurser på underhållssidan som redan innan är hårt ansträngd på grund den stora volymen planerade underhållsåtgärder.

Kapitalkostnad - prognos

Avskrivningarna minskar med 22,9 mnkr till 244,6 mnkr jämfört med budget.

Minskningen är i sin helhet hänförlig till de idrottsanläggningar som överfördes till fastighetsnämnden per 1 januari.

Efter överföring av samtliga fastigheter har simulering av kapitalkostnaderna genomförts och stämts av, vilket bland annat legat till grund för den hyressättning som avtalats med

idrottsförvaltningen. Genomgången har resulterat i en säkrare kapitalkostnadsprognos med ovan nämnd differens som följd.

Kostnaden för räntor beräknas uppgå till 196,2 mnkr, en minskning med 10,5 mnkr jämfört med budget. Idrottsanläggningarna är orsak till 5,8 mnkr i minskad ränta.

I räntekostnaden ingår en kreditivränta på 7,5 mnkr (8,8 mnkr i justerad budget 2011). Kreditivräntan är den ränta som belastar pågående byggprojekt under byggtiden. Kreditivräntan kompenseras som tidigare genom motsvarande ägartillskott.

Internräntan för byggnader ligger på 2,87 % under 2011. Räntesatsen fastställs av kommunfullmäktige i samband med fastställandet av budgeten för kommande år. Räntan på bostadsrätter och mark är 4,0 %.

Avkastningskrav - prognos

I tertialrapport 2 är avkastningskravet 115,9 mnkr och skillnaden på 13,4 mnkr beskrivs nedan:

- Kreditivrentekostnaden bedöms till 7,5 mnkr i tertialrapport 2 vilket innebär att avkastningskravet ökar med 1,3 mnkr.
- Avkastningskravet ökar därmed med 12,1 mnkr då kostnaderna täcks av hyra från idrottsförvaltningen. Idrottsförvaltningen gör motsvarande nedjustering i sin tertialrapport 2, se sammanställning nedan. Avkastningskravet har justerats med -5,4 mnkr (2 mnkr i intäkt -0,6 mnkr i driftkostnad och -6,8 mnkr i kapitalkostnad) eftersom fastighetsnämnden övertar ansvaret för af Chapman.

Avkastningsberäkning	Utfall 2010	VP 2011	T1 2011	T2 2011	Differens
KF avkastningskrav brutto	171,9	116,9	116,9	116,9	0
ägartillskott Kulturhuset	12,9	12,9	12,9	12,9	0
Kreditivränta	-3,7	-4,7	-8,8	-7,5	1,3
Egendom överförd till exploatering	0	-1,0	-1,0	-1,0	0
Övertagande Stockholms ridhus och af Chapman	0	0	-17,5	-5,4	12,1
Summa avkastningskrav	181,1	124,1	102,5	115,9	13,4

Verksamhetsöverföring - prognos

Idrottsanläggningar

Den detaljerade prognosen i tertialrapport 2 innebär en minskning av intäkterna med 4,1 mnkr. Verksamhetens kostnader har specificerats vilket ger en verksamhetskostnad på 28,6 mnkr samtidigt som kapitalkostnaderna minskar med 27,3 mnkr.

Fastighetsnämnden har övertagit förvaltningen av idrottsnämndens anläggningar den 1 januari 2011. Den nya organisationen och dess gränsdragningsfrågor var beslutade/genomförda den 30 juni 2011.

Ett omfattande arbete har lagts ner för framtagning av hyresavtal för de ca 160 idrottsanläggningarna. Avtalen med tillhörande bilagor är upprättade enligt samma princip som tillämpas för övriga nämnder i staden. Hyreskostnaden har beräknats utifrån den framräknade hyran för 2012. För 2011 ges en hyresrabatt baserad på en lägre underhållsnivå samt lägre kapitalkostnader. Då hyressättningen är självkostnadsbaserad uppstår eventuell differens i idrottsnämndens resultat.

Som underlag för drift- och underhållskostnaden ligger en gränsdragningslista som reglerar parternas ansvar. Gränsdragningslistan medför en justering av hyran och avkastningskravet då ridhusen beslutats hanteras på annat sätt än vad som angavs i tertialrapport 1. Tertialrapport 1 låg till grund för ett justerat avkastningskrav (kommunfullmäktiges justerade budget är utgångspunkten för våra avvikelsekommentarer).

Liljevalchs konsthall

Övertagandet av Liljevalchs konsthall hanterades som en självkostnadshyra i budget. Enligt tertialrapport 2 kommer ett underskott på 1 mnkr slå igenom i fastighetsnämndens resultat 2011. Beslut att så ska ske har tagits av Stadsledningskontoret.

Egendom

Avkastningskravet har minskat med 1 mnkr till följd av flytten av mark utom kommungränsen till exploateringsnämnden.

Utfall 2011 08 - intäkter och kostnader tertial 2 2011 jämfört med 2010

Sammanställningen nedan visar jämförelse mellan utfall tertial 2 2011 och 2010 samt en jämförelse mellan prognos tertial 2 2011 och utfall helår 2010. En jämförelse mellan utfall augusti 2011 och utfall samma period 2010 framgår skillnader som specificeras nedan.

Fastighetsnämnden 2011-08-31		Tertialrapport 2 med prognos 2011					
Mnkr	Utfall t.o.m 31-aug-11	Prognos Helår (12) 2011	Utfall / Prognos % T2 2011	Utfall t.o.m 31-aug-10	Utfall bokslut 2010	Utfall aug / helårsutfall % 2010	Differens 2011 jmfr 2010
Hyror	700,2	1 062,4	65,9%	555,8	843,1	65,9%	144,4
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	28,0	29,5	94,9%	23,6	33,9	69,6%	4,4
Mediainträder (el, värme, vatten etc.)	33,8	48,6	69,5%	31,5	49,0	64,3%	2,3
Arbeten åt utomstående	7,6	12,1	62,8%	7,8	14,1	55,3%	-0,2
Reglering av förvaltningsuppdragen	8,9	20,2	44,1%	4,8	10,1	47,5%	4,1
Övriga intäkter	34,5	59,8	57,7%	49,6	87,4	56,8%	-15,1
Summa verksamhetens intäkter	813,0	1 232,6	66%	673,1	1 037,6	65%	139,9
Driftkostnader	-131,5	-216,4	60,8%	-122,0	-195,9	62,3%	-9,5
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-81,8	-130,9	62,5%	-79,4	-129,3	61,4%	-2,4
Felavhjälpande underhåll	-22,4	-33,0	67,9%	-17,9	-32,7	54,7%	-4,5
Planerat underhåll *)	-35,7	-118,3	30,2%	-17,4	-61,7	28,2%	-18,3
Arbeten åt utomstående	-7,7	-12,1	63,6%	-8,7	-14,5	60,0%	1,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-14,5	-19,0	76,3%	-8,9	-14,7	60,5%	-5,6
Central OH - fördelas inte ***)	-10,0	-18,7	53,5%	-13,3	-20,1	66,2%	3,3
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-34,5	-48,5	71,1%	-27,7	-46,0	60,2%	-6,8
Fastighetsskatt	-10,7	-16,2	66,0%	-11,9	-17,6	67,6%	1,2
Övriga kostnader	-33,3	-56,7	58,7%	-50,6	-64,8	78,1%	17,3
Summa verksamhetens kostnader	-382,1	-669,8	57%	-357,8	-597,3	60%	-24,3
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	430,9	562,8	76,6%	315,3	440,3	71,6%	115,6
Avskrivningar	-161,3	-244,6	66,0%	-77,0	-115,3	66,8%	-84,3
Resultat efter avskrivningar	269,6	318,2	84,7%	238,3	325,0	73,3%	31,3
Räntekostnader	-128,2	-196,2	65,3%	-106,1	-157,2	67,5%	-22,1
Varav kreditivräntor**)		-7,5	0,0%	-2,3	-3,8	60,5%	2,3
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	141,4	122,0	115,9%	132,2	167,8	78,8%	9,2
Ägartillskott/avkastningskrav	-77,3	-115,9	66,7%	-120,9	-181,1	66,7%	43,6
Ärets resultat - förändring av Eget kapital (resultat 3)	64,1	6,1	1051%	11,4	-13,3	-85%	52,8

Intäkter - utfall

Intäkterna är knappt 140 mnkr högre än samma period föregående år, orsakerna specificeras nedan.

- **Externa intäkter** ökar med 4,3 mnkr och jämfört med samma period föregående år. Skillnaden beror på aktivt arbete med uppsägning och omförhandling av hyresavtal.
- **Interna intäkter** ökar med 138,5 mnkr vilket till största delen beror på övertagna idrottsfastigheter.
- **Intäkter för mark, torg och parkering** ökar med 4,4 mnkr jämfört med föregående år.

- **Mediaintäkterna** ökar med 2,3 mnkr jämfört med föregående år. Den ökade mediakostnaden kommer att i högre utsträckning kunnat transporteras vidare till våra hyresgäster. Arbetet med att, vid omförhandling, säkerställa att våra hyresgäster bekostar sin egen energikostnad pågår.
- **Övriga intäkter** minskar med 15,1 mnkr och beror främst på mindre försäljningsomkostnader. Dessa kostnader debiteras vidare till stadsledningskontoret för att täcka kostnader för våra försäljningsuppdrag. I år har betydligt färre försäljningsaktiviteter pågått.

Intäkter från stadens förvaltningar utgör 46 %, från stadens koncernbolag 7 % och från externa kunder 46 % per augusti 2011.

Kostnader - utfall

Kostnaderna ökar med 24,3 mnkr jämfört samma period föregående år, vilket förklaras av punkterna nedan:

- **Driftkostnaden** ökar med 9,5 mnkr jämfört med förra året, däri ingår en försäkringskostnad för idrottsanläggningarna på 7,1 mnkr. Idrottsanläggningarnas driftkostnad uppgår till totalt 9,8 mnkr för perioden. Underhållskostnader i form av myndighetsåtgärder orsakar skillnaden jämfört med föregående års utfall med 3,5 mnkr samtidigt som inhyrningskostnaden minskar med -2,8 mnkr och kostnaden för serviceavtal med -2,5 mnkr.
- **Planerat underhåll** ligger 18,3 mnkr över förra årets nivå eftersom volymen planerat underhåll 2011 är betydligt högre än 2010 samt att arbetet med planerat underhåll kom igång tidigare i år.
Ser man till andelen bokfört vid samma period föregående år jämfört med årsutfallet ligger utfallet i år i fas med lagd prognos. Underhållsenheten har stort fokus på upphandling och genomförande av planerade åtgärder. Planerat underhåll för övertagna idrottsanläggningar har nyligen kommit igång, varför differensen i sin helhet är att hänföra till ursprunglig verksamhet.
- **Felavhjälpande underhåll** är 4,5 mnkr högre än samma period föregående år. Åtgärderna inbegriper inte idrottsfastigheterna.
- **Mediakostnaden** ligger 2,4 mnkr över föregående års nivå och korresponderar med den ökade intäkten (med en differens på -0,1 mnkr).
- Kostnaden för **fastighetsskatt** ligger 1,2 mnkr under föregående års nivå.
- **Förvaltningsgemensam kostnad** ökar med 3,5 mnkr netto jämfört med föregående år, och beror främst på ökade kostnader förknippade med övertagandet av nya verksamheter. Föregående år ingick stora engångskostnader för lön och konsultinsatser i utfallet.

Kostnader för övertagna idrottsanläggningar påverkar kostnadssidan med -17,5 mnkr i utfall, men nettoresultatet ger ett överskott på 1,4 mnkr i utfall per augusti 2011.

Kapitalkostnad - utfall

Avskrivningarna ökar med 84,3 mnkr jämfört med samma period föregående år. Av dessa är 80 mnkr att hänföra till övertagna idrottsanläggningar och resten orsakade av aktiverade investeringar.

Räntekostnaden ökar med 22,1 mnkr jämfört med samma period föregående år vilket förklaras av följande poster:

- Räntekostnaden ökar med 40,6 mnkr orsakade av övertagna idrottsfastigheter
- Internräntan har sänkts från 4 % 2010 till 2,87 % i år vilket ger en lägre räntekostnad 2011.
- Föregående år hade fastighetsnämnden en positiv flödesränta, dels på grund av sent uppkomna kostnader (exempelvis planerat underhåll) och dels på grund av pågående försäljningars positiva likviditetspåverkan.
I år har pågående försäljningar överförts till exploateringsnämnden, planerat underhåll har legat över 2010 års nivå samtidigt som kostnader för idrottsfastigheterna belastat resultatet då intäkterna fakturerades först efter det att gränsdragningslistan var klar vid halvårsskiftet.
- Bokförd kreditivränta ligger på 5 mnkr hittills i år.

Avkastningskrav/ägartillskott - utfall

Lägre avkastningskrav i år jämfört med föregående år ger en positiv skillnad jämfört med föregående år på 43,6 mnkr. Bokfört avkastningskrav grundar sig på 2/3 av lagd prognos i utfall per augusti 2011.

Observera att avkastningskravet för helåret 2011 justerats med 5,4 mnkr eftersom fastighetsnämnden övertagit ansvaret för af Chapman.

Avkastningskravet för verksamheten låg under flera år, efter ett ägartillskott på 12,9 mnkr som styrts till ett särskilt hyresavtal, på netto 73,4 mnkr. År 2010 låg avkastningskravet betydligt högre på 181,1 mnkr, dvs. på 20,6 % av 2010 års omsättning av hyra och arrende. Detta slog hårt mot det planerade underhållet. Avkastningskravet i tertialrapport 2 beräknas ligga på 115,9 mnkr vilket motsvarar 13,1% av 2011 års omsättning av hyra och arrende exklusive idrottsnämndens hyror.

Fastighetsnämndens avkastningskrav kommer i framtiden grunda sig på en avkastningsberäkning per fastighetskategori. Förslag på hur framtidens avkastningsberäkningsmodell ska vara uppbyggd och fungera presenteras i separat tjänsteutlåtande vid oktober nämnden. Ambitionen är att skapa en modell som synliggör nämndens förbättringspotential och samtidigt tydliggöra de ekonomiska konsekvenserna vid förändring i nämndens fastighetsbestånd. Förändringar i form av avyttring, förvärv samt vid genomförande av större investeringar påverkar nämndens möjlighet att leverera avkastning.

Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2011

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

Kommunfullmäktige fastställer ett avkastningskrav, en budgetram, för nämndens verksamhet som efter verksamhetsårets slut redovisas in till finansavdelningen vid Stadsledningskontoret. 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 låg vid 2010 års utgång på 118,4 mnkr.

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

Investeringar

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

Utöver de investeringar, inom budget, som är utgångspunkt från kommunfullmäktige har kontoret tagit fram ett antal kommande stora investeringar inom speciellt utpekade områden. Dessa investeringar ligger utanför budgeten.

Nedan redovisas investeringsbehovet uppdelat i dessa båda grupper, *se vidare bilaga 2*.

Projekten är prioriterade inom budget 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.

Investeringsbudgeten för idrottsanläggningarna ingår i fastighetsnämndens budget, och idrottsnämnden ansvarar för att prioritera de investeringar som ska göras i idrottsanläggningarna.

Investeringar inom budget

Investeringsutgifterna netto uppgår till 420 mnkr. En minskning med -235,7 mnkr (655,7 mnkr). Verksamhetsplanen justerades upp med 94 mnkr till följd av beslut gällande Farsta sim- och idrottshall i början av året.

Investerings utgifter Mnkr	VP 2011/ Budget 2011	TERT 1/2011	Tert 2/2011
Fastighetskontoret	320,0	201,7	127,4
Idrottsförvaltningen	334,0	334,0	292,0
Kulturförvaltningen	1,7	0,7	0,6
Totalt	655,7	536,4	420,0

Minskningen beror främst på att planerade förvärv av fastigheter vid Östermalmstorg förskjutits framåt i tiden. Den beror även på tidsförskjutning i pågående och planerade projekt, se sammanställningen nedan.

Investeringar Mnkr	Utgifter	Inkomster	Netto	Kommentar
Reviderad budget (VP) 2011	660,2	-4,5	655,7	
Utgifts- och inkomst-förändringar				
Fördyring samt ökade bidrag	7,4	-0,3	7,1	Provisoriska hallar Farsta IP
Förskjutningar	-54,4		-54,4	Hötorgshallen, Farsta sim/idrott Engelbrekts hallen + div planeringsprojekt
Nya projekt	10,8		10,8	Diverse mindre projekt bl.a fjärrvärme
Övrigt	-198,9	-0,3	-199,2	Förvärv Östermalmstorg + bostadsrätter
Prognos T2 2010	425,1	-5,1	420,0	

Exempel på större investeringar framgår nedan, i övrigt hänvisas till specifikationer i bilaga 2a-c.

Genomförandeprojekt inom budget, totalt 385,7 mnkr. (ID nedan betyder på uppdrag från idrottsnämnden)

- Utveckling och ombyggnad av Hötorgshallen
- Energieffektiviseringar
- Skanstullshallen, Nätet 2 (ID)
- Engelbrekts hallen, ny sporthall, utredning (ID)
- Ombyggnad av Stadion, Norra Djurgården 1:42 (ID)
- Konstgräsplan och servicebyggnad Hjorthagens IP (ID)
- Sättra Ridhus, Ridhåsten 1 (ID)
- Farsta sim- och idrottshall samt provisoriska hallar vid Farsta IP (ID)
- Fortsatt ombyggnad av Tensta Sim- och idrottshall (ID)
- Fortsatt ombyggnad av skateparken Högdalstoppen (ID)
- Utbyggnad och ombyggnad handikappsbadet vid Stora Sköndal (ID)
- Fortsatt ombyggnad av hissar med anledning av nya myndighetskrav

- Ombyggnad och flyttning av Sprallenhallen (ID)
- Konstgräsplaner vid Bäckahagens BP och Ängby Södra (ID)
- Köp av bostadsrätter bl.a. Säven 4 och Skagafjord 1

Planeringsprojekt inom budget, totalt 34,3 mnkr.

Följande planeringsprojekt finns närmare beskrivna lägre fram i kommentaren:

- Diverse tillgänglighetsåtgärder
- Åkeshovs sim- och idrottsanläggning
- Utveckling av Teaterhuset, del av Skansen 23
- Bankettkök i Stadshuset, Eldkvarn 1
- Renovering och utbyggnad av Liljevalchs konsthall
- Utveckling av medborgarplatsen, medborgarhuset

För detaljerad beskrivning av de olika projekten, se bilaga D.

Investeringar utanför budget

Nämnden har fått i uppdrag att ta fram förslag för planering och genomförande av flera stora investeringar. Till dessa planeringsprojekt finns 15,0 mnkr avsatta i tertialrapport 2/ 2011, en minskning med 10 mnkr jämfört med verksamhetsplanen varav 8 mnkr beror på förskjutning av projektet ny samverkanscentral.

Investeringar utom ram Mnkr	Utgifter	Inkomster	Netto
VP 2011-utöver budgetram	25,0	0,0	25,0
Utgifts- och inkomst-förändringar			
Fördyring			
Förskjutningar	-8,0		-8,0
Nya projekt			
Övrigt	-2,0		-2,0
Prognos T2 2010 – utöver budgetram	15,0	0,0	15,0

De planeringsprojekt fastighetskontoret ska arbeta vidare med under 2011 framgår nedan.

- Ny samverkanscentral
- Utveckling av Östermalmshallen

För detaljerad beskrivning av de olika projekten, se bilaga D.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har en öppen inställning till fastighetsförsäljningar.

Målsättningen är att uppnå en effektiv och ändamålsenlig förvaltning med fokus på de fastigheter fastighetsnämnden ska äga långsiktigt.

Fastighetskontoret kommer under 2011 att inventera och utreda vilka fastigheter innanför kommungränsen som kan bli föremål för försäljning. Fastighetskontoret har påbörjat utveckling av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt. Syftet är att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden. Hittills har inriktningsbeslut tagits gällande 8 av 10 planerade försäljningar under 2011. Fastigheter som ska avyttras utanför kommungränsen har överförs till exploateringskontoret per den 1 januari 2011.

Kontoret har påbörjat försäljningsprocesserna för Våghalsen 12 (Sveavägen), Valutan 1 (Hägersten), Fiskhallen 2 i Årsta samt Hägersten 2:5 (exklusive 4H-gården som inte ska avyttras).

Kontoret ska identifiera möjliga objekt av strategisk vikt i kommande bytesaffärer. Fastighetskontoret är en aktiv förvaltare och kommer att utreda möjligheten att förvärva ytterligare fastigheter för att stärka närvaron i de områden där fastighetsnämnden är en långsiktig ägare. Utöver ovan nämnda försäljningar räknar kontoret med att sälja fyra bostadsrätter under året.

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2011 uppgår till mellan 50 och 75 mnkr. Den beräknade reavinsten uppgår totalt till mellan 25 och 50 mnkr. Avvikelsen jämfört med tertialprognos 1 beror på att köparen till Våghalsen 1, med största sannolikhet, inte kommer att få tillträde under året.

Kontoret beaktar försäljningarnas resultatpåverkan i de fall tidpunkten för slutligt genomförande av försäljningarna är avtalade. Försäljningars ekonomiska konsekvenser beaktas i prognoser så snart avtal tecknats.

Analys av balansräkning

Försäljning anläggningstillgångar

Försäljningar av fastigheter pågår för genomförande under året. Försäljningar på motsvarande 21,7 mnkr till ett bokfört värde på 2,6 Mkr har genomförts till och med andra tertialet i år.

Kontoret har även överfört tillgångar till annan förvaltning inom staden till ett bokfört värde på 141,8 mnkr samt övertagit anläggningar till ett bokfört värde på 2 183,7 mnkr från andra förvaltningar.

Investering i anläggningstillgångar

Finansiella anläggningar - förvärv av bostadsrätter

Fastighetskontoret har köpt bostadsrätter (gruppbofästigheter) till ett sammanlagt värde på 21,6 mnkr inom kvarteren Skagafjord 1 samt Säven 4, se vidare sammanställningen nedan.

Pågående investeringar

Pågående investeringar uppgår till 386,6 mnkr per sista augusti. Pågående investeringar vid årets början (ingående balans) uppgick till 230,7 mnkr.

Vid analys av pågående investeringar fördelas de enligt nedan:

Årets investeringar	nedlagd investering 2011	Innehåller bland annat
Projekt i planeringsfas	4,5 mnkr	Hjorthagens IP, Samverkanscentralen, Stadshuset kök, Östermalmshallen
Utredning	1,1 mnkr	Tillbyggnad stadsteatern
Genomförandeprojekt	196,1 mnkr	Farsta sim och idrottshall 35,5 mnkr + 7,7 mnkr provhallar Sätra Ridhus 23,7 mnkr Hötorgshallen 19,4 mnkr Stadion läktartak+ resultattavla 14,2 mnkr Stora Sköndal 14,2 mnkr Högdalen Skatepark 11,6 mnkr Tensta sim och idrottshall 10,7 mnkr Sprallenhallen 8,8 mnkr Beckahagen konstgräsplan 5,1 mnkr Skanstullshallen 4,6 mnkr Akalla Spånga by brand 4,9 mnkr Gurkan 2 brandskydd 3,2 mnkr Hagsätra IP – tvist 2,9 mnkr Högdalen sim och idrott 2,6 mnkr Blackeberg konstgräsplan 2,5 mnkr Servicebyggnad Hjorthagen 2,3 mnkr Parklek Sätra 2,3 mnkr Parklek Skärholmen 2,1 mnkr
AKTIVERADE INVESTERINGAR 2011		INNEHÅLLER BLAND ANNAT
Slutförda investeringar överförda till bokfört värde	74,6 mnkr (varav 30,5 mnkr upparbetats 2011)	Skagafjord inköp brf för gruppboende 10,7 mnkr Säven 4 inköp brf för gruppboende 10,9 mnkr Nättrullaren Kristineberg 11 mnkr varav 1,1 mnkr 2011 Fjärrkyla stadshuset och utbildningsförv 2,5 mnkr Aktiverade energiåtgärder 3 mnkr varav 0,8 mnkr 2011 Aktiverade hissprojekt 1 mnkr, hela beloppet =IB Kulturhuset bibliotek 10-13 4,3 mnkr Läktarbeten Stadion 2,6 mnkr, hela beloppet =IB Ombyggnad personallokaler Digitalkameran 28,5 mnkr varav 0,2 mnkr 2011

Inventarier

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.

Investering i inventarier

Kontoret har investerat ca 0,1 mnkr i kontorsmöbler hittills i år, de skrivs av på 5 år.

Reskontra

Kundreskontra

Kundreskontran i T2 i år ligger på 17,6 mnkr att jämföra med 16,2 mnkr föregående års T2. Skillnaden på 1,4 mnkr orsakas av:

- 2,8 mnkr beror på övertagande av idrottsanläggningar
- -1,3 mnkr beror på ökade osäkra fordringar

Leverantörsreskontra

Leverantörsskulden i år ligger på 98,7 mnkr att jämföra med 61,6 mnkr år 2010 T2.

Skillnaden på 37,1 mnkr förklaras bl. a med:

- 21,9 mnkr avser leverantörsskulder pga investeringsprojekt på idrottsanläggningar som t. ex. ombyggnation av Farsta simhall, Skatepark Högdalstoppen, Stora Sköndal
- 14,1 mnkr består av fakturering från Arcona avseende investeringar i Skarpnäcksgård 1:1

Kortfristiga fordringar

- Kortfristiga fordringar har ökat med 1,6 mnkr till totalt 36,7 mnkr. Fordran avser fordringar mot skatteverket 1,6 mnkr, idrottsförvaltningen för hyror 19 mnkr samt moms augusti 16 mnkr.

Skulder grundkapital

- **Grundkapitalet** har minskat med 121 mnkr. Förändringen beror på överföring av mark inom staden samt på köp av bostadsrättslägenheter till stadsdelsnämnder.
- **Koncernvalutakonto (Checkkredit)**
Den decentraliserade del av stadskassan som fastighetskontoret förfogar över består av:
 - långa skulder till internbanken (mark, byggnader och investeringar) samt
 - dagliga transaktioner.

Kontoret belastar checkräkningskrediten med 4,7 mdr per augusti 2011. Belastningen har ökat till följd av övertagandet av anläggningar från andra förvaltningar och ett högre penningflöde.

Upplupna kostnader

- Upplupna kostnader har minskat med netto 63,5 mnkr. Beloppet består bl.a. av 43,6 mnkr minskning av avkastningskrav som redovisas som skuld till finansförvaltningen samt 16,5 mnkr minskning av förutbetalda hyresintäkter.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

● Uppfylls helt

Nämnden bidrar aktivt till att stadens verksamheter är effektiva. Vid fastighetskontoret bedrivs kontinuerligt ett genomgående arbete med effektivisering och lönsamhetsoptimering. Ett av nämnden mål för året behandlar särskilt detta område.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationens andel av de totala kostnaderna (alla nämnder)			7,2 %	minska	2011
● Uppfylls helt					
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)			0 st	tas fram av nämnden	2011
● Uppfylls helt					

NÄMNDMÅL:

Öka lönsamheten och säkerställa värdet på våra fastigheter.

◆ Uppfylls delvis

Kontorets mål är att öka hyresintäkterna på de kontrakt som kontoret förhandlar om under året. Fram till tertiäl 2 har 90 % av de omförhandlade avtalen lett till högre lönsamhet, vilket är klart över årets mål om 50 %. Kontoret har infört en tydlig modell för omförhandling av hyresnivån. Syftet är att "styra" förhandlingen till rätt nivå. Kontoret fastställer rätt nivå via jämförelsedata från den privata marknaden.

Parallellt med detta bedriver kontoret ett aktivt arbete i syfte att minska driftkostnaderna och åstadkomma en driftnettoförbättring på 5 % jämfört med

2010. Detta visar sig dock vara svårt. Enligt senaste prognos visas istället en försämring av driftnettot. En större drift- och energioptimeringsinsats pågår.

Kontoret har sedan årsskiftet 2010/2011 inrättat en ny affärsutvecklingstjänst. Successivt kommer nämnden att få ta del av förslag till utveckling som både kommer att utveckla våra fastigheter till gagn för medborgare, företagare och besökare samt optimera lönsamheten, via exempelvis gröna avtal, effektivare vakanshantering och torgutveckling.

Kontoret vidtar även ytterligare åtgärder i form av tydliga krav på timuppföljning för drift- och underhållsenheterna samt för utvecklingsavdelningen.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel omförhandlingsbara • avtal som ger förbättrad lönsamhet	90	90	50 %	Tertial 2 2011
Debiteringsgraden på utvecklingsavdelningen, • drift- och underhållsenheterna	73,3 %	78 %	80 %	Tertial 2 2011
Förbättring av driftnettot □ ■ Uppfylls inte			+5 %	2011

Kommentar:

Enligt senaste prognos visas en försämring av driftnettot med 5 %. Efter analys visar sig att detta beror på två saker. Om det planerade underhållet sätts till samma nivå som föregående år, så att övriga driftkostnader kan jämföras "rättvist", är det istället en driftnettoförbättring med 0,5 %. Att detta inte blivit 5 % som årsmålet, beror bland annat på sträng vinter samt ökade kostnader för bortforsling av snö i Slakthusområdet.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Fastställa erforderliga nyckeltal för • uppföljning	2011-01-01	2011-12-31	

Kommentar:

Målet med aktiviteten är att uppnå mer och bättre analys i utfall och i prognosarbetet.

Arbete med nyckeltal m.m. pågår. Det som tas fram är bland annat uppföljningslistor med jämförelse mot föregående år, samt en mätning av avkastningskravet per kategori mm.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Genomföra utbildning i tidrapportering och sätta individuella mål för registrering av debiterbara timmar	2011-02-05	2011-12-31	
Kommentar: Uppföljning av debiterade timmar sker månadsvis, ekonomi förser verksamheten med underlag och resultatet rapporteras till ledningsgruppen. Utbildningsinsatser har vidtagits, dock återstår insatser gällande driftenhetens specialister vilket kommer att ske under hösten.			
Implementera rutin för vidarefakturerings av tjänster och eget arbete	2011-01-01	2011-12-31	
Rutin är framtagen för fastställande i september. Implementering sker under hösten.			
Implementera uppföljningsmodell avseende pågående omförhandlingar av nyttjanderättsavtal	2011-02-01	2011-12-31	

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. Sammanlagt har under året följande klagomål och synpunkter inkommit:

14 klagomål avser:

- skötsel, sophämtning, buller, torghandel

21 synpunkter avser:

- idrottsanläggningar, (skötsel, servering) störningar/boende, uppsägningar hyresavtal.

Övrigt

Intern kontroll

Fastighetsnämnden antog i samband med verksamhetsplanen, nämndens plan för intern kontroll 2011. Planen innehåller 21 identifierade risker, till vilka åtgärder och kontroller är framtagna. Arbetet med att planera kontrollerna och utse ansvariga har genomförts. Granskning och rapportering kommer att ske under året, fram till företrädesvis senhösten 2011. Hittills har inga avvikelser rapporterats.

Redovisning av arbetet med chefsutveckling

Fastighetskontoret införde under 2011 strukturerade möten för samtliga chefer på kontoret. Syftet med mötena är att ta upp olika aktuella chefsutvecklingsfrågor

och att skapa ett forum för erfarenhetsutbyte mellan kontorets chefer. Under våren genomfördes tre möten. Två av mötena handlade om sjösättning av kontorets nya modell för medarbetar- och lönesamtal. Det tredje mötet om hur vi inom fastighetskontoret kommunicerar internt, mellan chefer och medarbetare, mellan ledning och chefer, mellan chefer och ledning o.s.v. Höstens möten kommer att handla om hur vi skapar effektiva möten såväl enskilt som i grupp. Därutöver införs under hösten en ny modell för ledningsgruppsmötena i syfte att ledningsgruppen ska fokusera mera på de strategiska frågorna. I modellen för medarbetar- och lönesamtalen ingår att ta fram en utvecklingsplan för varje medarbetare. I de fall det är aktuellt att ge medarbetare en utveckling som ledare/chef planeras för detta i utvecklingsplanen. Kontoret har en relativt hög andel chefer/ledare med utländsk bakgrund (drygt 30 procent) och har inte lagt in några särskilda insatser för att öka andelen. Däremot är kontoret positiv till mångfald och beaktar den vid exempelvis rekryteringar.

Upphandling i konkurrens

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

Samverkan

Detta ärende har behandlats i förvaltningsgruppen 2011-09-21.

Bilagor

Bilaga A

Energieffektivisering och genomförda åtgärder

Effekter av pågående energiinvestering – vilken effekt har uppnåtts hittills?

Kontorets genomförda energi- och miljöprojekt, bestående av byte av uppvärmningsteknik, har minskat koldioxidutsläppen med 145 ton per år hittills. Energikostnaden för ett års drift av dessa fastigheter har sammanlagt minskat med drygt 230 tkr (alla beräkningar utgår från ett klimatmässigt så kallat normalår). Kostnadsberäkningen är gjord på 2011 års prisnivå för olja, el och fjärrvärme. Tre energiprojekt är inom kort klara. Dessa, tillsammans med de sex projekt som genomfördes under hösten 2010, bidrar till att koldioxidutsläppen minskar med ytterligare 150 ton per år. Energikostnader för uppvärmning, minskar med strax över 200 tkr per år.

Genomförda projekt

I nio byggnader har kontoret ersatt oljepannor med värmepump (bergvärme/luftvärme). I en byggnad ersätter bergvärmepump tidigare uppvärmning med vattenburen elvärme

Fastighet	Typ	Area (kvm)	Minskad energikostnad kr/år	Minskad CO ₂ utsläpp ton/år
Akalla 4:1	gård	525	18000	12
Enskede Gård 1:1	förråd(olja)	260	19000	13
Enskede Gård 1:1	förråd(elvärme)	229	27000	<1
Farsta 2:1	villa	280	20000	14
Lillsjönäs 2	gård	476	37000	26
Marö 5	villa	375	28000	20
Orhem 1:1	gård	291	22000	16
Tobbe 1	kontor	240	22000	16
Vätö 16	villa	240	30000	21
Ålsten 1:1	villa	150	11000	8

Snart slutförda projekt

I tre byggnader kommer kontoret att ersätta oljepannor med fjärrvärme.

Fastighet	Typ	Area (kvm)	Minskad energikostnad kr/år	Minskad CO ₂ utsläpp ton/år
Alvik 1:2	hyreshus	452	20000	15
Alvik 1:2	villa	240	7000	5
Gröndal 1:1	omklädning	388	17000	12

Planerade projekt

Under hösten 2011, kommer kontoret att ersätta oljepannor i ytterligare sex byggnader.

Fastighet	Typ	Area (kvm)	Minskad energikostnad kr/år	Minskad CO ₂ utsläpp ton/år
Farsta 2:1	bostad	400	32000	23
Farsta 2:1	bostad	315	10000	7
Hässelby Villastad 36:1	ateljé	680	44000	30
Riksby 1:46	villa	280	6000	4
Sturehov 1:2	slott	814	32000	22
Ålsten 1:1	motion	630	46000	32

Bilaga B

Kontorets arbete med verksamhets- och fastighetsutveckling

Fastighetsavdelningen – beställarorganisation

Kontoret har sedan årsskiftet 2010-2011 inrättat en ny affärsutvecklartjänst. Successivt kommer nämnden att få ta del av förslag till utveckling som både kommer att utveckla våra fastigheter till nytta för medborgare, företagare och besökare samt optimera lönsamheten. Ett exempel är en pågående översyn av möjligheterna till utveckling av stadens utebad där fastighetsnämnden ansvarar för byggnaderna. Andra exempel är utvecklingen av så kallade gröna avtal, diverse belysningsutredningar och effektivare vakanshantering.

Arbetet med torgupplåtelseerna fortsätter med att förbättra och tydliggöra rutinerna kring tilldelning av torgplatser. Parallellt med detta driver fastighetskontoret i samarbete med trafikkontoret ett projekt för att möjliggöra så kallade gatumarknader på identifierade platser i staden. Under hösten planerar kontoret att behandla ett ärende i nämnden där kontoret har utvärderat identifierade platser ytterligare och föreslår former för upplåtelse och förslag på avgifter.

Utvecklingsavdelningen - utförarorganisation

Avdelningens medarbetare har en gedigen projektledarerfarenhet och utför utredningar och genomför investeringsprojekt av större dignitet. Pågående projekt beskrivs i bilaga D "Investeringar".

Kontoret har erhållit ett flertal utredningsuppdrag i syfte att vidareutveckla Stockholm, bland dessa kan nämnas:

- Samverkanscentralen, ett stort komplext projekt som kräver samordning med ett flertal intressenter samtidigt som entreprenaden är omfattande.
- Utredning om medborgarplatsen utifrån fastighetsnämndens fastigheters perspektiv som är tätt kopplade till projekt "Söders Hjärta".
- Gasklocksområdet, där fastighetsnämnden har i uppdrag att utreda ett framtida "kulturkluster".
- Östermalmshallen, tyvärr har projektet inte kommit så långt som planerat på grund av resursbrist, tanken är att projektet ska dra nytta av erfarenheter från ombyggnaden av Hötorgshallen.

Parallellt med utvecklingsarbetet pågår även ett kombinerat utvecklings-/försäljningsarbete inriktat på fastigheter utom "stadens intresse" med prioritering av fastigheter med låg lönsamhet. Läs vidare under avsnitt *försäljning av anläggningstillgångar* längre fram i rapporten.

Övriga utvecklingsområden

Fastighetsnämnden har fått i uppdrag att optimera stadens lokalhantering. Historiskt har fastighetsnämnden fått i uppdrag att sköta inhyrning och vidareuthyrning av exempelvis förskolor och bostadsrätter för LSS-boende (lagen om särskilt stöd). Inhyrningsvolymen har dock minskat eftersom inriktningen vid omförhandling har varit att övergå till ett avtalsförhållande direkt mellan hyresgäst och hyresvärd. Fastighetskontoret har därmed intagit en ny roll, som konsultstöd, till stadens förvaltningar och hjälper till i hyresförhandling och avtalskontroll avseende tidigare "inhyrd lokal". Fastighetsnämndens uppdrag kommer att utvecklas ytterligare i samråd med stadsledningskontoret.

Utveckling pågår av "min verksamhets sidor", en e-tjänst på kontorets webbplats avsedd för våra hyresgäster. Målet är att e-tjänsten ska ge våra kunder dagsfärs information, exempelvis uppgift om hur långt en felanmälan har nått i hanteringen, avtalsinformation och hur vakansläget ser ut.

Kontoret har tagit fram en avkastningsberäkningsmodell som testas för närvarande. Kontoret genomför ett första test med tertiälprognos 2 som grund. Målet är att tydligare påvisa fastighetsnämndens möjlighet att ge avkastning inom olika fastighetskategorier, både på kort och längre sikt. Ett beslutsärende behandlas i fastighetsnämnden i oktober 2011.

Bilaga C

Nyckeltal

Nyckeltal - prognos

Nyckeltalen nedan speglar aktuella uppgifter för det fastighetsinnehav som var aktuellt för angiven period. Detta innebär att nyckeltalen inte självklart kan jämföras över tiden. Nyckeltalen visar att kvadratmeterkostnaden ökar jämfört med 2009 och 2010, vilket bland annat förklaras av genomförda försäljningar 2010, av att egendomsfastigheter där stora areor med låga driftkostnader försvann. Påverkar gör även verksamhetsöverföringen av egendom (fastigheter utanför kommungränsen) till exploateringsnämnden. Tillkommande idrottsfastigheter per 1 januari 2011 har exkluderats gällande drift, media, planerat underhåll och felavhjälpande underhåll för att möjliggöra en jämförelse mellan åren.

Nyckeltal SEK / Kvm i utfall exkl idrottsfastigheter	2009	2010	VP 2011	T2 2011
Drift (totalt exkl idrott)	213	239	245	303
Media (totalt exkl idrott)	132	162	163	171
PU egna byggnader (exkl idrott)	145	87	210	138
Felavhjälpande UH (totalt exkl idrott)	40	41	41	43
Central OH - fördelas ej per fastighet total	15	25	21	18
Fördelade förvaltningskostnader (OH) total	54	58	64	47

Nyckeltalen för drift/ media har påverkats av den kalla vintern genom att:

- vinterhållningskostnaden ökar
- energikostnaden ökar då hög förbrukning 2010 ligger till grund för 2011 års fasta kostnader
- avsaknaden av elavtal under stor del av året ger högre energipriser.

Nyckeltalet för planerat underhåll ökar från 87 kronor till 138 kronor per kvadratmeter och når inte den nivå som angavs i budget, se avsnitt *planerat underhåll* ovan. Den administrativa kostnaden sjunker eftersom de ofördelade och fördelade overheadkostnaderna även fördelas på idrottsfastigheter.

Nyckeltal – utfall

Under 2011 har idrottsfastigheterna tillkommit. Förvaltningsuppdragen förändras genom att ytor tillkommer och avgår. Mängden kvadratmeter i bostadsrätter har ökat medan inhyrda förskolor minskat. Dessa ytor, förvaltningsuppdrag, bostadsrätter och inhyrda förskolor ger inget ekonomiskt tillskott till fastighetskontorets resultat. Observera att ytuppgifterna gällande idrottsanläggningarna är mycket grovt beräknade och kommer att justeras löpande.

T2 - Uppgifter per 6 sept 2011	Kvm	Varav antal kvm i			
Område	BRA	Bostads- rätter	Inhyrda förskolor	Fövaltn. uppdrag	Egna byggnader
City - Söderort	515 512			39 922	475 590
Kungsholmen - Västerort	269 362	27930	27105	26 126	188 201
Idrottsfastigheter	221 095				221 095
Egendom	33 729			19 771	13 958
Totalt	1 039 698	27 930	27 105	85 819	898 844

Av tabellen nedan framgår det att antalet byggnader som nämnden förvaltar ökat med 211 stycken. Antalet byggnader i förvaltningsuppdrag har ökat med 17 stycken. Observera att även byggnadsuppgifterna kommer att justeras löpande.

<i>T2 - Uppgifter per 8 sept 2011</i>		Varav byggnader med			
Område	Antal byggn.	Bostads-rätter	Inhyrning	Fövaltn. uppdrag	Egna byggnader
City - Söderort	455		3	52	400
Kungsholmen - Västerort	476	81	62	25	308
Idrottsfastigheter	258				258
Egendom	507			317	190
Totalt	1 696	81	65	394	1 156

Bilaga D

Investeringar, utförlig förklaring om respektive projekt

Större investeringsprojekt inom budget

Modernisering Hötorgshallen (del av Beridarebanan 10)

I ett inriktningsbeslut i november 2009 beskrevs tre delprojekt: 1) Modernisering av Hötorgshallen, 2) Tillbyggnad vid Sergelgatan och 3) Renovering och upprustning av Hötorgsgaraget. Ett genomförandebeslut gällande delprojekt 1, en modernisering av Hötorgshallen, godkändes i fastighetsnämnden den 20 april 2010 och beslutades i kommunfullmäktige i juni 2010. Delprojekt 2 och 3 bedöms ske under perioden 2013-2015.

För delprojekt 1, modernisering av Hötorgshallen, genomförde kontoret en projektering med start under hösten 2010 som följdes av en upphandling av entreprenaden under våren 2011. Byggstart skedde den 3 maj 2011. Arbetena beräknas pågå under hela år 2011 och år 2012 samt några månader in i 2013. Kontoret bedömde tidigare att arbetena skulle vara klara vid utgången av år 2012, men eftersom en byggetapp under hösten 2011 har senarelagts medför det att sluttiden har reviderats efter dialog med handlarna i hallen. Budgeten för moderniseringsprojektet i saluhallen är 85 mnkr kronor, utöver detta tillkommer en investering på 50 mnkr som ingår i fastighetskontorets centrala energiprojekt.

Energieffektivisering

I juni 2010 godkände kommunfullmäktige fastighetsnämndens beslut om att genomföra investering för energieffektiviserande åtgärder. Kontoret har startat upp "Energiprojekt 2010-2013" som handlar om att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Ett 80-tal fastigheter motsvarande cirka 400 000 kvadratmeter (kvm) omfattas av energiprojektet som beräknas pågå under 2010-2013. Efter genomförda åtgärder beräknar kontoret att värmeanvändningen i ingående fastigheter ska minska med cirka 30 %, vilket motsvarar cirka 14,5 GWh energi och 2 850 ton koldioxid per år. Kostnaden för åtgärderna beräknas uppgå till 205 mnkr.

Upphandling av en totalentreprenör till energieffektiviseringsdelen pågår under sensommaren. Kontoret räknar med att arbetena kan påbörjas i början av 2012 och pågå fram till och med 2013. Delprojektledare för denna etapp upphandlas under sommaren. Kontoret kommer inför dessa arbeten att under hösten 2011 genomföra hyresgästkampanjer som ska få hyresgästerna att känna delaktighet i att bidra till ett mer miljömedvetet beteende. Kontoret kommer att tillsammans med hyresgästerna skapa det inneklimat som bidrar till deras optimala tillvaro i våra lokaler.

Kontoret kommer att upphandla entreprenör för att injustera våra värmesystem som ska bidra till att hyresgästerna får den komfort som förbättrar deras tillvaro samtidigt som vi minskar energianvändningen. Dessa åtgärder kommer att ske efterhand som energieffektiviseringsåtgärderna är genomförda under 2012 och 2013.

De 11 byggnader som kontoret planerade att konvertera under 2011 har utökats till 20 byggnader. Av dessa 20 byggnader har 5 byggnader konverterats till fjärrvärme. De resterande 15 byggnaderna kommer att genomföras i två delar. Konverteringar av större byggnader har upphandlats under sommaren. De återstående byggnaderna är mindre konverteringar där arbete pågår. För de sista byggnaderna som värms med olja i nämndens bestånd pågår utredning.

För att åtgärderna ska ge den effekt vi är ute efter, 30 % minskad energianvändning, ställs höga krav på kontorets driftorganisation och deras arbete med energioptimering. Driftenheten arbetar aktivt med att optimera kontorets samtliga fastigheter. Åtgärderna i energiprojektet kommer att skapa bättre förutsättningar för driftenheten att driftoptimera de fastigheter som ingår i projektet. Vid 2011 års första del har kontoret gjort optimeringar som fallit väl ut. Däremot har endast en del fastigheter optimerats, detta eftersom uppvärmningssäsongen för 2011 års första del varit relativt kort. Kontoret kommer att fortsätta arbetet när uppvärmningssäsongen drar igång igen.

Energiprojektet, som startades innan överföringen av idrottsfastigheterna, omfattade inte dessa. Därför har en specifik investeringspost för idrottsfastigheterna prioriterats inom budgetramen. Utredningsarbetet har tagit längre tid än förväntat, varför denna del i investeringen inte kommit igång förrän efter sommaren 2011.

Skanstullshallen

Den nya idrottshallen togs i drift i mitten av april. Fastighetsnämnden godkände idrottsförvaltningens och fastighetskontorets gemensamma förslag till slutrapport vid sitt sammanträde 2011-06-14. Resultatet bedöms vara lyckat med hänsyn till den upplevda kvaliteten i utförandet och att den budgeterade kostnaden på 75,8 mnkr för projektet klarades med god marginal. Slutkostnaden bedöms bli 63 mnkr (något över den nivå som rapporterades i juni). Slutförhandling med entreprenören är ännu inte avslutad. Kostnaden under 2011 uppgår till 12,6 mnkr.

Högdalen Skatepark

Idrottsförvaltningen har i samarbete med Stadsbyggnadskontoret, Trafikkontoret och Exploateringskontoret medverkat till att ta fram en detaljplan för skateändamål vid Högdalens centrum. Markarbetena med ny infart till området, nya parkeringsplatser samt omfattande ledningsarbeten påbörjades under 2010. Entreprenaden övertogs av fastighetskontorets per årsskiftet. De båda övriga entreprenaderna som i huvudsak utgörs av betongramper pågår för fullt. Färdigställande av dessa ramper beräknas vara klara till slutet av 2011. Budgeten för hela projektet uppgår till 30 mnkr varav 28 mnkr under 2011. Finplaneringsarbeten för cirka 2 mnkr återstår till våren 2012.

Stora Sköndal

Handikappbadet vid Stora Sköndal har genomgått en omfattande ombyggnad och renovering under 2010 och 2011. Projektet övertogs av fastighetskontoret per årsskiftet. Det hårt nedslitna utomhusbadet med omklädningsbyggnad har byggts om och anpassats enligt nu gällande regler. Det befintliga reningsverket som byggdes på 1980-talet för badanläggningen, klarade inte längre de krav på badvattenrening som ställs i dag.

Arbetena har varit kraftigt tidspressade och entreprenaderna har i huvudsak skett under vinter/vår för att hinna färdigställa innan skolavslutningen. De nu utförda entreprenaderna har bedömts kosta 25 mnkr men vinterarbete, tjäle och mycket snö har fördyrat projektet. Budget bedöms överskridas med drygt 2 mnkr.

Planer för vidare byggnationer inom handikappbadet är planerat av idrottsförvaltningen men något beslut om detta har ännu inte fattats.

Engelbrektshallen

Idrottsförvaltningen har i samarbete med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och utbildningsförvaltningen medverkat till att ta fram en detaljplan som medger byggnation av en fullstor idrottshall under jord invid Engelbrektskolans skolgård. Exploateringskontoret har initierat projektet som drivits av idrottsförvaltningen. Det övertogs av fastighetskontoret vid årsskiftet. Två bostadshus kommer att uppföras inom området. På hallens tak medges utrymme för en fotbollsplan i konstgräs, med måtten 20 x 40 meter. Ett förfrågningsunderlag för en totalentreprenad av hallen är utförd. Detaljplanen har vunnit laga kraft. Överklaganden har påverkat tidsplanen. Kommunfullmäktiges genomförandebeslut har överklagats. I Förvaltningsrätten har dom fallit där man anser att kommunen agerat på rätt sätt. Byggstart med sprängning beräknas till oktober-november 2011.

Stadion

Efter det att den nya norra läktaren på Stockholms stadion färdigställdes under 1996 har omfattande nödvändiga upprustnings- och moderniseringsarbeten genomförts på anläggningen. Under 2011

kommer pågående takarbeten, i form av byte till ny panel, nytt taktegel och ny arbetsbrygga i hästskon att färdigställas. Vidare kommer ny planbelysning med två nya högmastar i parkområdet utefter Valhallavägen och två nya mastar vid norra läktaren att uppföras. Befintlig planbelysning på läktartak och i tornmasterna kommer att ersättas med energisnåla och effektiva belysningsarmaturer. Arbetena fortsätter under år 2012.

En video/resultattavla är upphandlad och har monterats under 2011.

För fortsatt upprustning av Stadion avsätts totalt 27,0 mnkr 2011 och 9,2 mnkr 2012.

Hjorthagens IP

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden fattade ett gemensamt genomförandebeslut i april i år. En 11-manna, en 7-manna och en 5-manna fotbollsplan i konstgräs byggs på den plats där det idag finns två naturgräsplaner, en 11-manna och en 7-manna, samt en 7-manna grusplan. En av byggnaderna, den minsta, är fuktskadad och rivs. Här kommer en ändamålsenlig byggnad, med kontor och omklädningsrum för personal och toaletter för allmänheten att byggas.

De utrymmen personalen använder idag, i omklädningsbyggnadens övervåning, renoveras och byggs om till tre omklädningsrum och en servering. I samband med det förbättras ventilationen även för befintliga omklädningsrum. Kontoret bedömer att projektkostnaden uppgår till cirka 45 mnkr och projektet ska vara klart hösten 2012.

Sätra ridhus

Byggnationen av nya Sätra ridanläggning påbörjades i november 2010, efter genomförd upphandling under hösten. Byggnationen, som omfattar ridhus, stallar, rasthagar och personalutrymmen med mera, kommer att genomföras under 2011 och 2012. Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut för projektet i juni 2010 till en kostnad på totalt 114,6 mnkr inklusive tillfartsväg till nya anläggningen. För genomförande avsätts 47,5 mnkr under 2011 och 51,6 mnkr under 2012.

Farsta sim- och idrottshall

Under 2010 har projektering och förfrågan av entreprenaden genomförts. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkände i ett gemensamt reviderat genomförandebeslut i januari en utökad budget från 196 mnkr till 207,2 mnkr där 5,3 mnkr avser provisoriska hallar. Kontrakt tecknades med den upphandlade entreprenören den 17 februari 2011. Byggnadsarbetena påbörjades den 2 maj 2011. Bland nödvändiga åtgärder som planeras kan nämnas byte av ventilations- och vattenreningsanläggningarna, förstärkningsarbeten samt diverse om- och tillbyggnader. Projekten upprustning av Farsta sim- och idrottshall och provisoriska hallar redovisas tillsammans. Kostnaden för de provisoriska hallarna har ökat från 5,3 mnkr till 12 mnkr. Orsak till fördyringen är att standarden på hallarna blivit högre och att den ekonomiska livslängden ökat. Den totala projektbudgeten för båda projekten är 213,9 mnkr. När projektet nu startat har ingående budgetreserv varit för lågt tilltagen.

Tensta sim- och idrottshall

Denna etapp avslutas sista september och förväntas hålla budgeterad ram på 16 mnkr. Ombyggnaden omfattar ny reception, nytt och större gym, flytt av entrén samt en större brandtrappa från övervåningen. I början av oktober planeras invigningen äga rum.

Upprustning/ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav

Kontorets omfattande arbete med att säkerställa att samtliga hissar motsvarar myndighetskraven fortgår. Lägesrapportering gällande detta redovisades för nämnden 2011-04-12 och en ny särskild rapportering beräknas ske kring årsskiftet 2011-2012. Marknaden har visat sig vara hårt ansträngd och vid anbudsfrågan har i vissa fall inga anbud inkommit. Det har medfört ett förlängt upphandlingsförfarande och en tidsförskjutning i planerade åtgärder. Under 2011 revideras beräknad investering från 9 mnkr till 4,5 mnkr.

Tillgänglighetsinvesteringar

Fastighetskontorets tillgänglighetsarbete är en naturlig och viktig del i kontorets löpande verksamhet. Kontoret kommer att utveckla samarbetet med övriga förvaltningar och bolag där målsättningen är att införa ett samarbete som kallas för "Stan för alla – pakten". Det handlar om att ta bort hinder som försvårar och ibland utestänger besökare och kunder från Stockholms rika utbud av nöjen, service och kultur. Medel för tillgänglighetsåtgärder beräknas uppgå till 7,5 mnkr, varav 5,4 mnkr tillhör idrottsanläggningar.

Åkeshovs sim- och idrottsanläggning

Under 2011 avsätts 1 mnkr för utredning av upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall. Idrottsförvaltningen är beställare av utredningen.

Utveckling av Teaterhuset (del av Skansen 23)

Ett inriktningsbeslut om att utveckla Teaterhuset (Kulturhuset, Skansen 23), togs av fastighetsnämnden den 16 mars 2010. Arbete med detaljplan och utveckling pågår och byggstart bedöms tidigast kunna ske under 2012. De inledande utredningskostnaderna är beräknade till 3 mnkr varav hälften ska användas 2011. Totalkostnaden efter genomförande beräknas uppgå till 45 mnkr. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas under 2011.

Kök i Stadshuset

Befintliga kök uppfyller inte de krav som ställs på råvaruhantering och restprodukter. Fastighetsnämnden fattade ett inriktningsbeslut i april 2011 att projektera för 5 mnkr. Hela projektkostnaden bedöms till cirka 60 mnkr. Ett förslag till genomförandebeslut kommer att presenteras för nämnden under senhösten 2011. Under projekteringsfasen har Stadshuskällaren kök och Ekens kök tillkommit. Detta medför att projektets kostnad förväntas öka med 15 mnkr till totalt 75 mnkr. Beräknad kostnad 2011 är 5 mnkr.

Renovering och utbyggnad av Liljevalchs konsthall

Under 2010 beslöt Kulturnämnden att utreda möjligheterna för en större utbyggnad till Liljevalchs konsthall. Från årsskiftet 2010 och 2011 övergick byggnaden till Fastighetsnämnden. Kulturförvaltningen utreder gemensamt med fastighetskontoret under våren 2011 möjligheterna för utbyggnad (bedömt till cirka 2 700 kvadratmeter bruttoarea av Liljevalchs konsthall samt nödvändiga reinvesteringar i främst klimatanläggningar och våtrum i befintlig konsthall, ca 2 870 kvadratmeter LOA).

Gemensamt underlag för inriktningsbeslut bedöms vara klart under hösten 2011. Underlag för genomförandebeslut för reinvestering bedöms kunna levereras våren 2012. Underlag för genomförandebeslut för investeringen bedöms kunna levereras i samband med att detaljplanen för utbyggnaden börjar bli färdig, vilket bedöms till våren 2013. Genomförandetiden bedöms till cirka 1,5 år.

Bedömd budget för reinvestering är cirka 40-50 mnkr och för investering cirka 70-90 mnkr. Reinvesteringen innebär att Liljevalchs konsthall kan fortsätta att vara en institution för konst i världsklass, eftersom byggnaden kommer att uppfylla de allt högre klimatkrav avseende fuktighet och temperatur i lokalerna som krävs för att få låna in konstverk från nationella och internationella samlingar av rang. Utbyggnaden innebär mer utställningsytor, bättre entré och logistiklösningar samt en attraktivare och mer inbjudande byggnad, som skapar möjlighet att ta emot fler besökare (verksamhetens prognos är 100 000 fler besökare per år mot dagens cirka 150 000 besökare) och därigenom ökade intäktsmöjligheter. Olika finansieringslösningar diskuteras i samråd med stadsledningskontoret.

Projekt Södermalms hjärta (Medborgarhuset och Söderhallarna)

Fastighetskontoret deltar i projektet Södermalms hjärta tillsammans med Södermalms

stadsdelförvaltning, trafikkontoret, socialförvaltningen, kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen. Visionen för projekt Södermalms hjärta är att göra Medborgarplatsen med kringliggande områden till en attraktiv och trygg besöksplats och mötesplats i världsklass. En av grundbultarna i detta projekt är attraktiva verksamheter i ett väl fungerande Medborgarhus och ett kommersiellt väl utvecklat Söderhallarna. Kontoret kommer att lämna ett kontors/ förvaltningsgemensamt förslag till utredningsbeslut till nämnden under september/oktober 2011.

Fastighetskontoret bedömer att utredningarna för Medborgarhuset och Söderhallarna, inom ramen för projekt Södermalms hjärta, kommer att kosta 5 mnkr under åren 2011-2012. En bedömning av planerings- och genomförandekostnader kommer att ske efter utredningsskedet.

Sim- och idrottshallsprojekten

Den 15 mars 2010 fattade kommunfullmäktige inriktningsbeslut om en upprustning och modernisering av Farsta-, Åkeshovs-, Västertorps- och Vällingby sim- och idrottshallar till en investeringsutgift om 500 mnkr.

Under våren 2011 påbörjades renovering och upprustning av Farsta sim- och idrottshall, den beslutade investeringsutgiften om 207,2 mnkr är mycket snävt tilltagen utifrån anläggningens skick och standard.

Nästa anläggning som står på tur för renovering är Åkeshovs sim- och idrottshall. Anläggningen är mycket nergången och investeringen kommer att vida överstiga den upphandlade renoveringen för Farsta sim- och idrottshall.

Det medför att de allokerade investeringsmedel som är avsatta för de fyra berörda anläggningarna om 500 mnkr inte kommer att räcka. Hur mycket tillkommande investeringsmedel som behövs för att uppnå en tillfredställande standard kommer kontoret arbeta fram under hösten tillsammans med idrottsförvaltningen och stadsledningskontoret.

Större investeringsprojekt utom budget

Samverkanscentralen (Kristinebergs slott 11 m.fl.)

Projektets mål är att samlokalisera delar av myndigheter och organisationer för att skapa förutsättningar för samverkan inom gemensam lägesuppfattning, analys och samhällsinformation mellan räddningssystemens och transportsystemens aktörer, i såväl vardag som kris för individens trygghet och säkerhet i Stockholm Mälardalenregionen. Byggnaden omfattar förutom samverkanscentraler även kontor och nya Kungsholmens brandstation. Total omfattning inledningsvis är cirka 30 000 kvadratmeter lokalarea. Samverkanscentralens första inflyttning planeras till augusti 2014 med byggstart våren 2013. Detta förutsätter kommunfullmäktiges genomförandebeslut samt en laga kraftvunnen detaljplan senast sista kvartalet 2012.

Fastighetsnämndens totala investeringsutgift bedöms uppgå till cirka 1 270 mnkr inklusive utgifter för markåtkomst om cirka 200 mnkr. Enligt stadens kalkylmodell för investeringsanalys är nettonuvärdet cirka 630 mnkr vid en kalkylränta på 5 %. Vidare beräknas avkastningen ligga på cirka 14 %. Fastighetsnämndens resultat kommer att påverkas negativt fram till cirka år 2020 därefter beräknas fastigheten ge ett positivt resultat.

Fastighetsnämnden fattade i augusti 2010 inriktningsbeslut om fortsatt planering till en kostnad om 25 mnkr samt begärde samtidigt att Kommunfullmäktige skulle godkänna beslutet. Kommunfullmäktige godkände vidare planering till en kostnad om 25 mnkr i maj 2011. Kontoret bedömer att planeringskostnaderna för ett färdigt förslag till genomförandebeslut i juni 2012 kommer att öka till en total kostnad om 38 mnkr. Kontoret planerar att återkomma till nämnden i december 2011 med förslag till reviderat inriktningsbeslut. Prognosen för den totala investeringsutgiften för cirka 30 000 kvm lokalarea om 1 270 mnkr är oförändrad. I förslag till reviderat inriktningsbeslut kommer ny prognos för lokalarea och totala investeringsutgiften.

I tertialprognos 2 fördelas kostnaden på 2011 cirka 14 mnkr och på 2012 cirka 24 mnkr. För genomförandet planeras cirka 265 mnkr år 2013, cirka 425 mnkr år 2014 och cirka 542 mnkr år 2015.

Modernisering av Östermalmshallen - (avser Riddaren 3, Östermalmshallen)

Östermalmshallen är i stort behov av en generell upprustning vad gäller såväl själva saluhallen som förråd, beredningskök och varumottagning etc. Även på installationssidan behövs upprustning för att spara energi. 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 2011 och 2012 kommer kontoret att utreda detta för att under perioden 2013-2016 genomföra investeringarna. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredning varefter underlag för inriktningsbeslut beräknas kunna föreläggas nämnden under 2012 (tidsförskjutning från andra halvåret 2011).

Fastighetsnämnden

Uppföljning av budget 2011- Tertialrapport 2 per den 31 augusti

Bilaga 1

Mnkr	Bostäder	Butik och restauranger	Industri	Kontor	Monumentalbyggnader	Kulturhuset	Övrigt	Förvaltningsuppdrag	Lokalservice	Idrott inkl. af Chapman	Gemensamt	Totalt
Verksamhetens intäkter (-)												
Hyror och arrenden	-43,5	-56,6	-60,9	-172,0	-123,7	-105,7	-275,6	-50,7	0,0	-208,8	5,6	-1091,9
Arbeten åt utomstående	-0,9	0,0	0,0	-0,3	-3,3	-1,5	-1,1	-5,0	0,0	0,0	0,0	-12,1
Media	-0,1	-5,9	-6,7	-2,9	-4,1	-1,2	-23,4	-4,3	0,0	0,0	0,0	-48,6
Övriga intäkter	-2,1	-2,9	-0,9	-1,6	0,0	-3,3	-13,9	-28,7	-28,4	0,0	1,8	-80,0
Summa verksamhetens intäkter	-46,6	-65,4	-68,5	-176,8	-131,1	-111,7	-314,0	-88,7	-28,4	-208,8	7,4	-1232,6
Verksamhetens kostnader												
Drift	21,2	16,3	5,7	10,9	11,3	10,7	108,4	17,0	0,0	14,9	0,0	216,4
Media	1,7	10,2	8,7	14,5	13,9	12,6	52,2	17,1	0,0	0,0	0,0	130,9
Felavhjälpande underhåll	1,2	2,7	2,1	4,9	3,5	3,0	11,4	4,1	0,0	0,1	0,0	33,0
Planerat underhåll	5,7	3,6	6,6	20,0	16,1	15,7	35,3	9,2	0,0	6,1	0,0	118,3
Arbeten åt utomstående	0,9	0,0	0,0	0,3	3,3	1,5	1,1	5,0	0,0	0,0	0,0	12,1
Övriga kostnader	5,3	7,9	5,7	13,9	6,6	3,2	20,9	36,3	27,9	7,5	23,9	159,1
Summa verksamhetens kostnader	36,0	40,7	28,8	64,5	54,7	46,7	229,3	88,7	27,9	28,6	23,9	669,8
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	-10,6	-24,7	-39,7	-112,3	-76,4	-65,0	-84,7	0,0	-0,5	-180,2	31,3	-562,8
Avskrivningar	1,0	4,2	14,4	18,4	15,7	28,4	40,0	0,0	0,0	122,4	0,0	244,5
Räntenetto	14,3	3,5	7,8	21,5	21,5	36,6	29,4	0,0	0,0	63,2	-1,6	196,2
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	4,7	-17,0	-17,5	-72,4	-39,2	0,0	-15,3	0,0	-0,5	5,4	29,7	-122,1
Ågar tillskott/Avkastningskrav	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	123,4	0,0	0,0	0,0	-7,5	115,9
Årets resultat	4,7	-17,0	-17,5	-72,4	-39,2	0,0	108,1	0,0	-0,5	5,4	22,2	-6,2

Fastighetsnämnden

Bilaga 2a

Uppföljning av investeringsbudget 2011 - Tertialrapport 2 per den 31 augusti 2011

Investeringsnetto	2010			2011							2012			2013			Totalt projektet		
	(1) Netto t.o.m. 2010	(2) VP 2011 netto 2011	(3) förädr- ing	Avvikelse p.g.a.			(8) S:a avvik	(9) Prognos netto 2011	(10) VP 2011 netto 2012	(11) S:a avvik	(12) Prognos netto 2012	(13) VP 2011 netto 2013	(14) S:a avvik	(15) Prognos netto 2013	(16) Genomf. beslut	(17) Avvik.	(18) Prognos	(19)	(20)
				(4) förskjut- ning	(5) nytt projekt	(6) omprö- rtering													
Stora genomförandeprojekt >= 50 mnkr <i>Beslutade av kommunfullmäktige</i>																			
Energieffektiviseringsåtgärder exkl Hötorgshallen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energieffektiviseringsåtgärder Hötorgshallen	3,8	30,0	0,0	-10,0	0,0	0,0	-10,0	20,0	35,0	20,0	55,0	36,4	38,2	74,6	153,4	0,0	153,4	0,0	153,4
Utveckling av Hötorgshallen	0,8	20,0	0,0	-5,0	0,0	0,0	-5,0	15,0	30,0	5,8	35,8	0,0	0,0	0,0	51,6	0,0	51,6	0,0	51,6
Ombyggnad av Skanstullshallen	50,4	12,0	0,6	-10,0	0,0	0,0	-10,0	25,0	45,1	5,0	50,1	0,0	0,0	0,0	85,0	0,0	85,0	0,0	85,0
Kompletterade åtgärder Smedhagshallen	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	73,8	-12,8	63,0	0,0	63,0
Ny idrottshall, Englebrektshallen	3,2	1,0	0,0	10,3	0,0	0,0	10,3	11,3	35,0	73,7	108,7	108,0	-75,9	32,1	155,3	0,0	155,3	0,0	155,3
Ombyggnad av Stadion	37,8	27,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	27,0	9,2	0,0	9,2	0,0	0,0	0,0	74,0	0,0	74,0	0,0	74,0
Ny ridanläggning Södra ridhus	15,5	47,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	47,5	45,8	5,8	51,6	0,0	0,0	0,0	114,6	0,0	114,6	0,0	114,6
Upprustning av Farsta Sim o idrottshall samt provisoriska hallar vid Farsta IP	48,4	94,0	6,7	-23,7	0,0	0,0	-17,0	77,0	70,4	18,1	88,5	0,0	0,0	0,0	207,2	6,7	213,9	0,0	213,9
Summa stora genomförandeprojekt	185,1	286,7	7,3	-38,4	0,0	0,0	-30,9	235,8	270,5	128,4	398,9	144,4	-32,7	111,7	916,9	-6,1	910,8		
Övriga genomförandeprojekt < 50 mnkr <i>Beslutade av nämnd</i>																			
Förvärv av bostadsrätter, Söven och Skagallfjord	0,0	21,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	21,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Diverse hissuprustningar enligt myndighetskrav	11,7	9,0	0,0	-4,5	0,0	0,0	-4,5	4,5	20,0	8,9	28,9	0,0	0,0	0,0	38,0	0,0	45,1	0,0	45,1
Modernisering av brandlarm, Skansen 23	2,2	2,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,3	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	4,5	0,0	4,5
Ombyggnad av bibliotek 10-13 år, Skansen 23	0,7	3,0	0,0	2,3	0,0	0,0	2,3	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	0,0	4,3	0,0	4,3
Rivn och nybyggnation parkiet, Skärholmen 1:1	0,4	3,0	-0,3	0,0	0,0	0,0	-0,3	2,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	-0,1	3,4	0,0	3,4
Rivn och nybyggnation parkiet, Södra 2:1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,5	-0,1	3,4	0,0	3,4
Uppbyggnad efter brand Spånga By	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	0,0	5,0	0,0	5,0
Brandskydd Orienteraren, Gurkan 2	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	0,0	4,3	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,3	0,0	4,3	0,0	4,3
Anslutning av fjärrkyla Eldkvarn 1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	1,5	0,0	1,5
Anslutning av fjärrkyla Pilträdet 11	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,9	0,0	0,9
Renovering av stolar, Hassele 4	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	1,2	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,0	1,2	0,0	1,2
Uppförande av Kristinebergs Strandpaviljong	9,9	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,9	1,0	10,9	0,0	10,9
Ombyggnad av bostadsrätt, Nordens Väner	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Installation av fjärrkyla, Pilträdet 11	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	4,5	-4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7	0,0	0,7
Installation av fjärrkyla, Nibbla Gård	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,0	0,7	0,0	0,7
Isolering av förråd Leverantören 2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,0	0,9	0,0	0,9
Flytt av Sprallenhallen från söder till Skarpnäck	0,0	7,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3 Konstgräsplaner o servicebyggn Hjorthagen 1:13	0,8	5,5	0,0	-0,5	0,0	0,0	-0,5	5,0	30,0	9,2	39,2	10,0	-10,0	0,0	45,0	0,0	45,0	0,0	45,0
Konstgräsplan Bäckahagens BP	0,0	8,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,5	8,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,5	0,0	8,5	0,0	8,5
Ny ombyggnad Skarpnåcks BP, Enskede Gård	0,1	5,9	0,1	-1,0	0,0	0,0	-1,0	6,0	0,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	6,0	0,1	6,1	0,0	6,1
Upprustning badvattenanläggning Eriksdalsbadet	2,4	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	2,0	0,0	2,0
Tillgänglighetsåtgärder Eriksdalsbadet	0,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Upprustning Husbybadet, restkostnader	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Upprustning Nälstabadet, restkostnader	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ombyggn av Tensta sim och idrottshall, etapp 2	0,0	16,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	16,0	0,0	16,0	0,0	16,0
Byte av konstgräsplan Stadshagens IP	2,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ombyggn av duschutrymme Högskolans sim o idr	6,7	1,5	0,0	1,0	0,0	0,0	1,0	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,2	0,0	9,2	0,0	9,2
Brandskåda Mälarnhöjdens IP	6,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	0,0	5,0	0,0	5,0
Slutförande konstgräsplan Grimså IP	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,0	0,0	17,0	0,0	17,0
Enskede ridanläggning	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Akeshovs ridanläggning, ridhus, restkostnad	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Akeshovs ridhus, uteribanan ny etapp	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ombyggnad Skatparken Mikrofimten	9,6	19,0	0,0	-0,3	0,0	0,0	-0,3	18,4	0,0	2,0	2,0	0,0	0,0	0,0	28,0	0,0	30,0	0,0	30,0
Ombyggnad Digitalkamran (Målkurvan)	26,5	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0	0,0	26,6	0,0	26,6

Uppföljning av investeringsbudget 2011 - Tertialrapport 2 per den 31 augusti 2011

Investeringsnetto	2010							2011							2012			2013			Totalt projektet		
	(1) Netto t.o.m. 2010	(2) VP 2011 netto 2011	(3) fördyr- ing	Avvikelser p.g.a.				(9) Prognos netto 2011	(10) VP 2011 netto 2012	(11) S:a avvik	(12) Prognos netto 2012	(13) VP 2011 netto 2013	(14) S:a avvik	(15) Prognos netto 2013	Genomf. beslut	Avvik.	Prognos						
				(4) förskjut- ning	(5) nytt projekt	(6) ompriori- tering	(7) övrigt																
Stora genomförandeprojekt >= 50 mnkr																							
Beslutade av kommunfullmäktige																							
Tillgänglighetsåtgärder Vällingby sim o idrottsanl	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Tillgänglighetsåtgärder Spånga IP	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Diverse stimuleringsprojekt	12,4	10,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,6	0,0	4,5	0,0	4,5	0,0	5,0	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0					
Upprustning Stora Sköndals handikappbad	0,0	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	13,4	13,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	25,0	0,8	25,8					
Diverse resposter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Summa övriga genomförandeprojekt	92,1	136,3	0,1	-1,2	8,8	0,0	5,9	149,9	59,0	16,6	75,6	159,4	-10,0	0,0	0,0	274,4	15,8	290,2					
Summa genomförandeprojekt	257,2	403,0	7,4	-39,6	8,8	0,0	6,1	385,7	329,5	145,0	474,5	159,4	-42,7	116,7	1 191,3	9,7	1 201,0	1 201,0					
Stora planeringsprojekt >= 300 mnkr, inom budget, (not 16)								Avvik.							Intr beslut	Avvik.	Prognos						
Ut och tillbyggnad av Akeshovs sim o idrottshall	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
	0,5	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Summa stora planeringsprojekt	0,5	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Summa projekt med utredningsbeslut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Summa stora planeringsprojekt inom budget	0,5	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Övriga planeringsprojekt < 300 mnkr, inom budget															Intr beslut	Avvik.	Prognos						
Utveckling av teaterhuset, Skansen 23	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Ombyggnad av långa salen Nobelmuseet	0,0	2,5	0,0	-1,0	0,0	0,0	0,0	1,5	42,0	1,5	43,5	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	0,0	3,0					
Utredning Sturehovs slott	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	38,5	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	1,5					
Utredning "Söders hjärta"	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Ombyggnad av bankkiosk, Stadshuskällaren och restaurang Eken, Eldkvarn 1	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	2,0	2,0	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Upprustning och utveckling av Liljehäls	0,0	4,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	5,0	46,0	24,0	70,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,0	0,0	5,0					
Projektering Kista Gärd, magasinbyggnaden	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Diverse ombyggnaden Skansen 23	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Nybyggn av allaktivitetshus fd Sannadals lek	0,0	2,5	0,0	-2,5	0,0	0,0	-2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Utredning totalrenovering av Dhlströms 1	0,0	0,5	0,0	-4,5	0,0	0,0	-4,5	0,5	0,0	7,5	7,5	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,5	0,5					
Utredning totalrenovering av Flatenbadet	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Utredning totalrenovering av Flatenbadet	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Spinnkärnstation Eldkvarn 1	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Modernisering o utveckling av Glasbruket 5	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	2,0	0,0	2,0	0,0	15,8	0,0	15,8	0,0	0,0	0,0					
Förvärv av ospec bostadsrätter	0,0	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-15,0	0,0	15,0	15,0	30,0	0,0	30,0	0,0	30,0	0,0	0,0	0,0					
Ventilation till garaget Kvamberg 1	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	-1,3	0,0					
Ospecifierade åtgärder gamla fisk	0,0	142,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-142,7	0,2	57,6	3,8	61,4	97,8	-8,2	0,0	89,6	0,0	0,0	0,0					
Ospecifierade åtgärder fd Liljevalchs konsthall	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,2	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0	1,7	0,0	0,0	1,7	0,0					
Ospecifierade åtgärder fd idrott	0,0	42,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-37,7	5,0	35,0	0,0	35,0	0,0	4,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0					
Tillgänglighetsåtgärder gamla fisk	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,9	2,1	5,0	0,0	5,0	0,0	5,0	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0					
Tillgänglighetsåtgärder fd idrott	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	2,4	5,0	0,0	5,0	0,0	5,0	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0					
Tillgänglighetsåtgärder Beckomberga sim o idrott	0,0	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	2,0	0,0	0,8	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Upprustning Blå Porten Liljevalchs Konsthall	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	0,4	0,0	0,9	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Installation av belysning Liljevalchs Konsthall	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					
Vattenreningsanläggning Beckomberga 1:16	0,0	6,0	0,0	-5,7	0,0	0,0	-5,7	0,3	0,0	5,7	5,7	1,0	23,0	0,0	1,0	6,0	1,0	7,0					
Utkörning av Kärrtorps IP	0,1	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	2,0	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	23,0	0,0	0,0	0,0					
Åtgärder vid evenemang	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0					

Uppföljning av investeringsbudget 2011 - Tertialrapport 2 per den 31 augusti 2011

Investeringsnetto	2010		2011							2012			2013			Totalt projektet		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)			
	Netto t.o.m. 2010	VP 2011 netto 2011	förordning	förskjutning	nytt projekt	omprioritering	övrigt	S:a avvik	Prognos netto 2011	VP 2011 netto 2012	S:a avvik	Prognos netto 2012	VP 2011 netto 2013	S:a avvik	Prognos netto 2013	Genomf. beslut	Avvik.	Prognos
Stora genomförandeprojekt >= 50 mnkr																		
Resultat av kommunfullmäktige	0,0	10,0	0,0	-2,4	0,0	0,0	0,0	-2,4	7,6	7,6	2,5	9,5	5,0	0,0	5,0	0,0	0,0	0,0
Energieffektiviseringsåtgärder för idrott	0,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,0	1,0	0,0	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0
Säkerhetsåtgärder	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Proj Östermalms IP	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa övriga planeringsprojekt, inom budget	0,6	251,7	0,0	-15,1	2,0	0,0	-205,3	-218,4	33,3	219,6	102,4	322,0	189,3	-8,2	181,1	19,0	-0,3	18,7
Summa planeringsprojekt inom budget	1,1	252,7	0,0	-15,1	2,0	0,0	-205,3	-218,4	34,3	219,6	102,4	322,0	198,3	-8,2	190,1	19,0	-0,3	18,7
Inventarier och maskiner	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
Summa projekt inom budget	258,3	655,7	7,4	-54,7	10,8	0,0	-199,2	-235,7	420,0	549,1	247,4	796,5	357,7	-50,9	306,8	1 210,3	9,4	1 219,7
Planeringsprojekt utom budget (not 17)																Inr beslut	Avvik.	Prognos
Ny samverkanscentral	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Utveckling av Östermalmshallen, Riddaren 3	4,4	22,0	0,0	-8,0	0,0	0,0	0,0	-8,0	14,0	265,0	0,0	285,0	425,0	0,0	425,0	0,0	0,0	0,0
	0,9	3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,0	-2,0	1,0	100,0	0,0	100,0	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa planeringsprojekt utom budget	5,3	25,0	0,0	-8,0	0,0	0,0	-2,0	-10,0	15,0	365,0	0,0	365,0	525,0	0,0	525,0	0,0	0,0	0,0
TOTALT	263,6	680,7	7,4	-62,7	10,8	0,0	-201,2	-245,7	435,0	914,1	247,4	1 161,5	882,7	-50,9	831,8	1 210,3	9,4	1 219,7

Uppföljning av investeringsbudget 2011 - Tertialrapport 2 per den 31 augusti 2011

Investeringsutgifter (+) (+) ökade utgifter, (-) minskade utgifter	2010				2011					2012				2013			Totalt projektet		
	(1) Utgift t.o.m. 2010	(2) VP 2011 utgift 2011	Anvisningar p.g.a.				(3) förändring	(4) förskjutning	(5) nytt projekt	(6) omprioritering	(7) övrigt	(8) S:a avvik	(9) Prognos utgift 2011	(10) VP 2011 utgift 2012	(11) S:a avvik	(12) Prognos utgift 2012	(13) Genomf. beslut	(14) Avvik	(15) Prognos
			(1)	(2)	(3)	(4)													
Stora genomförandeprojekt >= 50 mnkr <i>Beslutade av kommunfullmäktige</i>																			
Energieffektiviseringsåtgärder exkl Hötorgshallen	3,8	30,0	-10,0									-10,0	20,0	35,0	20,0	55,0	153,4		153,4
Energieffektiviseringsåtgärder Hötorgshallen	0,8	20,0	-5,0									-5,0	15,0	30,0	5,8	35,8	51,6		51,6
Utveckling av Hötorgshallen	4,9	35,0	-10,0									-10,0	25,0	45,1	5,0	50,1	85,0		85,0
Ombyggnad av Skanstulshallen	50,4	12,0	0,6									0,6	12,6	0,0	0,0	0,0	75,8	-12,8	63,0
Kompletterade åtgärder Smedshagshallen	0,3	0,2									0,2	0,2	0,4	0,0	0,0	0,0			0,0
Ny idrottshall, Engelbrektshallen	3,2	1,0										10,3	11,3	35,0	73,7	108,7	155,3		155,3
Ombyggnad av Stadion	37,8	27,0										0,0	27,0	9,2	0,0	9,2	74,0		74,0
Ny ridanläggning Sätra ridhus	15,5	47,5										0,0	47,5	45,8	5,8	51,6	114,6		114,6
Upprustning av Farsta Sim o idrottshall samt provisoriska hallar vid Farsa IP	48,4	94,0	-23,7									-17,0	77,0	70,4	18,1	88,5	207,2	6,7	213,9
Summa stora genomförandeprojekt	165,1	266,7	7,3	-38,4	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,2	-30,9	235,8	270,5	128,4	398,9	916,9	-6,1	910,8
Övriga genomförandeprojekt < 50 mnkr <i>Beslutade av nämnd</i>																			
Förvärv av bostadsrätter, Saven och Skagafjord	0,0	21,7										0,0	21,7	0,0		0,0			0,0
Diverse hissuprustningar enligt myndighetskrav	11,7	9,0	-4,5									-4,5	4,5	20,0	8,9	28,9	38,0	7,1	45,1
Modernisering av brandlarm, Skansen 23	2,2	2,0	0,3									0,3	2,3	0,0		0,0	4,5		4,5
Ombyggnad av bibliotek 10-13 år, Skansen 23	0,0	2,0	2,3									2,3	4,3	0,0		0,0	4,3		4,3
Rivn och nybyggnation parklek, Skärholmen 1:1	0,7	3,0	-0,3									-0,3	2,7	0,0		0,0	3,5	-0,1	3,4
Rivn och nybyggnation parklek, Sältra 2:1	0,4	3,0										0,0	3,0	0,0		0,0	3,5	-0,1	3,4
Uppbyggnad efter brand Spånga By	0,0	0,0									5,0	5,0	5,0	0,0		0,0	5,0		5,0
Brandskydd Orienteraren, Gurkan 2	0,0	0,0							4,3			4,3	4,3	0,0		0,0	4,3		4,3
Anslutning av fjärrkyla Eldkvam 1	0,0	0,0							1,5			1,5	1,5	0,0		0,0	1,5		1,5
Anslutning av fjärrkyla Pitträdet 11	0,0	0,0							0,9			0,9	0,9	0,0		0,0	0,9		0,9
Renovering av stolar, Hasseln 4	0,0	0,0							1,2			1,2	1,2	0,0		0,0	1,0	0,2	1,2
Uppförande av Kristinebergs Strandpaviljong	18,8	0,0							1,3			1,3	1,3	0,0		0,0	13,9	6,2	20,1
Ombyggnad av bostadsrätt, Nordens Väner	0,0	10,0										-10,0	0,0	0,0		0,0	0,0		0,0
Installation av fjärrkyla, Pitträdet 11	0,0	0,5										0,2	0,7	4,5	-4,5	0,0	0,7		0,7
Installation av fjärrkyla, Pitträdet 12	0,0	0,6										-0,2	0,4	0,0		0,0	0,7		0,7
Dagvattenledning Nibbla gård	0,0	0,7										0,0	0,7			0,0	0,9		0,9
Isolering av förråd Leverantören 2	0,0	0,0							0,9			0,9	0,9			0,0	0,9		0,9
Flytt av Sprallhallen från söder till Skarpråck	0,0	7,0										2,0	9,0			0,0	9,0		9,0
3 Konstgräsplaner o servicebyggn Hjorthagen 1:13	0,8	5,5	-0,5									-0,5	5,0	30,0	9,2	39,2	45,0		45,0
Konstgräsplan Bäckahagens BP	0,0	8,0	0,5									0,5	8,5			0,0	8,5		8,5
Konstgräsplan Ångby Södra, Blackeberg 3:1	0,1	10,4	0,1									0,1	10,5			0,0	10,5	0,1	10,6
Ny ombyggnad Skarpråcks BP, Enskede gård	0,0	2,0	-1,0									-1,0	1,0	0,0		1,0	2,0		2,0
Upprustning badvattenanläggning Eriksdalsbadet	2,4	0,0										3,9	3,9			0,0	0,0		0,0
Tillgänglighetsåtgärder Eriksdalsbadet	0,0	1,5	-0,6									-0,6	0,9			0,0	0,0		0,0
Upprustning Husbybadet, restkostnader	0,3	0,0	0,1									0,1	0,1	0,1		0,0	0,0		0,0
Upprustning Nästabadet, restkostnader	0,4	0,0										0,0	0,0			0,0	0,0		0,0
Ombyggn av Tensta sim och idrottshall, etapp 2	0,0	16,0										0,0	16,0			0,0	16,0		16,0
Byte av konstgräsplan Stadshagens IP	2,0	0,3										0,0	0,3			0,0	0,0		0,0
Ombyggn av duschutrymme Högdaletens sim o löp	6,7	1,5										1,0	2,5			0,0	9,2		9,2
Brandskåda Mälarenhöjens IP	6,0	0,1	0,1									0,1	0,2			0,0	5,0	1,2	6,2

Uppföljning av investeringsbudget 2011 - Tertiärrapport 2 per den 31 augusti 2011

Investeringar	2010															2011					2012				2013			Totalt projektet		
	(1) Utgift t.o.m. 2010	(2) VP 2011 utgift 2011	Avvikelse p.g.a.							(8) S:a avvik	(9) Prognos utgift 2011	(10) VP 2011 utgift 2012	(11) S:a avvik	(12) Prognos utgift 2012	(10) VP 2011 utgift 2013	(11) S:a avvik	(12) Prognos utgift 2013	(13) Genomf. beslut	(14) Avvik	(15) Prognos										
			(3) förändring	(4) förskjutning	(5) nytt projekt			(6) omprioritering	(7) övrigt																					
(+) ökade utgifter, (-) minskade utgifter																														
Slutförande konstgräsplan Grimså IP	0,0	0,2							0,0	0,2							0,0	17,0		17,0										
Enskede ridanläggning	0,0	0,1							-0,1	0,0							0,0			0,0										
Åkershofs ridanläggning, ridhus, restkostnad	0,0	0,2							0,0	0,2							0,0			0,0										
Åkershofs ridhus, uteridbanan ny etapp	0,0	2,0							0,5	2,5							0,0			0,0										
Ombyggnad Skateparken Mikrofimen	11,4	19,0								18,7	0,0	2,0					0,0	30,0	2,0	32,0										
Ombyggnad Digitalmarken (Mälarkurvan)	28,3	0,2							-0,3	0,4							0,0	25,0	3,6	28,6										
Tillgänglighetsåtgärder Vällingby sim o idrottsanl	0,0	0,1							0,2	0,1							0,0			0,0										
Tillgänglighetsåtgärder Spånga IP	0,0	0,1								0,0							0,0			0,0										
Diverse stimulanprojekt	0,0	10,6							-10,6	0,0	4,5			5,0			5,0			0,0										
Upprustning Stora Sköndals handikappbad	12,4	0,0							13,4	13,4							0,0	25,0	0,8	25,8										
Diverse restposter	0,0	3,5							2,6	6,1							0,0			0,0										
Summa övriga genomförandeprojekt	104,6	140,8	0,1	-0,9	8,8	0,0	6,2	14,2	155,0	59,0	16,6	-10,0	15,0				75,6	284,9	21,0	305,9										
Summa genomförandeprojekt	269,7	407,5	7,4	-39,3	8,8	0,0	6,4	-16,7	390,8	329,5	145,0	-42,7	159,4				474,5	1 201,8	14,9	1 216,7										
Stora planeringsprojekt >= 300 mkr, inom budget, (not 16)									Avvik									Inr beslut	Avvik	Prognos										
Ut och tillbyggnad av Åkershofs sim o idrottshall	0,5	1,0							0,0	0,0			9,0				0,0			0,0										
Summa stora planeringsprojekt	0,5	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	9,0				0,0	0,0	0,0	0,0										
Summa projekt med utredningsbeslut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0				0,0			0,0										
Summa stora planeringsprojekt inom budget	0,5	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	9,0				0,0	0,0	0,0	0,0										

Uppföljning av investeringsbudget 2011 - Tertiärrapport 2 per den 31 augusti 2011

Investeringar	2010				2011				2012				2013				Totalt projektet		
	(1) Utgift t.o.m. 2010	(2) VP 2011 utgift 2011	(3) fördr- ing	(4) förskjut- ning	Avvikelse p.g.a.			(8) S:a avvik	(9) Prognos utgift 2011	(10) VP 2011 utgift 2012	(11) S:a avvik	(12) Prognos utgift 2012	(10) VP 2011 utgift 2013	(11) S:a avvik	(12) Prognos utgift 2013	(13) Genomf. beslut Inr beslut	(14) Avvik Prognos	(15) Prognos	
					(5) nytt projekt	(6) omprö- rtering	(7) övrigt												
Övriga planeringsprojekt < 300 mnkr, inom budget																			
Utveckling av teaterhuset, Skansen 23	0,0	2,5		-1,0			0,0	0,0		42,0	1,5	0,0				3,0		0,0	
Ombyggnad av långa salen Nobelmuseet	0,0	0,0			1,5		-1,0	1,5		0,0	38,5	43,5				1,5		3,0	
Utredning Sturehovs slott	0,0	0,5						0,0		0,0		38,5						0,0	
Utredning "Söders hjärta"	0,0	1,0						0,0		2,0	2,0	4,0						0,0	
Ombyggnad av bankkiosk, Stadshuset och restaurang Eken, Eldkvarn 1	0,0	4,0		1,0			1,0	5,0	46,0		24,0	70,0				5,0		5,0	
Upprustning och utveckling av Liljehäls	0,0	1,0					-1,0	0,0				0,0						0,0	
Projektering Kista Gärd, magasinbyggnaden	0,0	0,0			0,5		0,5	0,5				0,0						0,0	
Diverse ombyggnader Skansen 23	0,0	2,5		-2,5			-2,5	0,0				0,0						0,0	
Nybyggnad av allaktivitetshus i Sannadals lek	0,0	5,0		-4,5			-4,5	0,5		0,0	7,5	7,5				0,5		0,5	
Utredning totalrenovering av Drottning 1	0,0	0,5					-0,5	0,0				0,0						0,0	
Utredning totalrenovering av Flatenbadet	0,0	0,5					-0,5	0,0				0,0						0,0	
Spinklinstallation Eldkvarn 1	0,0	0,6					-0,6	0,0				0,0						0,0	
Modernisering o utveckling av Glasbruket 5	0,0	0,2					-0,2	0,0		2,0		2,0						0,0	
Förvärv av ospec bostadsrätter	0,0	15,0					-15,0	0,0		15,0	15,0	30,0				30,0		0,0	
Ventilation till garaget Kvamberg 1	0,0	1,3					-1,3	0,0				0,0				1,3	-1,3	0,0	
Ospecifierade åtgärder gamla fisk	0,0	142,9					-142,7	0,2	57,6		3,8	61,4				89,6		1,7	
Ospecifierade åtgärder i Liljevalchs konsthall	0,0	0,6					-0,4	0,2				0,0				1,7		0,0	
Ospecifierade åtgärder i idrott	0,0	42,7					-37,7	5,0	35,0			35,0				4,0		0,0	
Tillgänglighetsåtgärder gamla fisk	0,0	2,0					-2,0	0,0				0,0				0,0		0,0	
Tillgänglighetsåtgärder i idrott	0,0	1,0					-1,0	0,0				0,0				0,0		0,0	
Tillgänglighetsåtgärder Beckomberga sim o idrott	0,0	2,8					-2,8	0,0				0,0				0,0		0,0	
Upprustning i Liljevalchs Konsthall	0,0	0,9					-0,9	0,0				0,0				0,0		0,0	
Installation av belysning i Liljevalchs Konsthall	0,0	0,2					-0,2	0,0				0,0				0,0		0,0	
Vattenreningsanläggning Beckomberga 1:16	0,0	6,0		-5,7			-5,7	0,3	0,0	0,0	5,7	5,7				6,0	1,0	7,0	
Utkökning av Kärrtorps IP	0,1	1,0					0,0	1,0	2,0	2,0		2,0						0,0	
Åtgärder vid evenemang	0,0	2,0					-2,0	0,0				0,0						0,0	
Energieffektiviseringsåtgärder i idrott	0,0	10,0		-2,4			-2,4	7,6	7,0	2,5		9,5				5,0		0,0	
Säkerhetsåtgärder	0,0	2,0					0,0	2,0	1,0			1,0				1,0		0,0	
Proj Östermalms IP	0,4	0,0					0,1	0,1				0,0				0,0		0,0	
Summa övriga planeringsprojekt , inom budget	0,6	251,7	0,0	-15,1	2,0	0,0	-205,3	33,3	219,6	102,4	322,0	189,3	-8,2	181,1	19,0	-0,3	18,7		
Summa planeringsprojekt inom budget	1,1	252,7	0,0	-15,1	2,0	0,0	-205,3	34,3	219,6	102,4	322,0	198,3	-8,2	190,1	19,0	-0,3	18,7		
Inventarier och maskiner							0,0	0,0				0,0							
Summa projekt inom budget	270,8	660,2	7,4	-54,4	10,8	0,0	-198,9	425,1	549,1	247,4	796,5	357,7	-50,9	306,8	1 220,8	14,6	1 235,4		
Planeringsprojekt utom budget (not 17)																			
Ny samverkanscentral	4,4	22,0		-8,0			0,0	0,0	265,0			0,0						0,0	
Utveckling av Östermalmshallen, Riddaren 3	0,9	3,0					-2,0	1,0	100,0			100,0						0,0	
Summa planeringsprojekt utom budget	5,3	25,0	0,0	-8,0	0,0	0,0	-2,0	15,0	365,0	0,0	365,0	525,0	0,0	525,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
TOTALT	276,1	685,2	7,4	-62,4	10,8	0,0	-200,9	440,1	914,1	247,4	1 161,5	882,7	-50,9	831,8	1 220,8	14,6	1 235,4		

Uppföljning av investeringsbudget 2011 - Tertialrapport 2 per den 31 augusti 2011

Investeringsinkomster (-) (-) ökade inkomster, (+) minskade inkomster	2010			2011					2012				2013			Totalt projektet		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
	Inkomst t.o.m. 2010	VP 2011 inkomst 2011	fördyr- ing	förskjut- ning	nytt projekt	omprö- rtering	övrigt	S:a avvik	Prognos inkomst 2011	VP 2011 inkomst 2012	S:a avvik	Prognos inkomst 2012	VP 2011 inkomst 2013	S:a avvik	Prognos inkomst 2013	Genomf. beslut	Avvik	Prognos
Stora genomförandeprojekt >= 50 mnkr <i>Beslutade av kommunfullmäktige</i>																		
Energieffektiviseringsåtgärder exkl Hötorgshallen								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Energieffektiviseringsåtgärder Hötorgshallen								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Utveckling av Hötorgshallen								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Ombyggnad av Skanstullshallen								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Kompletterade åtgärder Smedshagshallen								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Ny idrottshall, Engelbrektshallen								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Ombyggnad av Stadion								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Ny idrottsanläggning Sättra ridhus								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Upprustning av Farsta Sim o idrottshall samt provisoriska hallar vid Farsta IP								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Summa stora genomförandeprojekt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga genomförandeprojekt < 50 mnkr <i>Beslutade av nämnd</i>																		
Förvärf av bostadsrätter, Saven och Skagafjord								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Diverse hissuprustningar enligt myndighetskrav								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Modernisering av brandlarm, Skansen 23								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Ombyggnad av bibliotek 10-13 år, Skansen 23								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Rivn och nybyggnation parklek, Skärholmen 1:1								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Rivn och nybyggnation parklek, Sättra 2:1								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Uppbyggnad efter brand Spånga By								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Brandskydd Orionteatern, Gurkan 2								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Anslutning av fjärrkyla Eldkvarn 1								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Anslutning av fjärrkyla Pilträdet 11								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Renovering av stolar, Hesselh 4								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Uppförande av Kristinebergs Strandpaviljong								-0,3	-0,3			0,0			0,0	-4,0	-5,2	-9,2
Ombyggnad av bostadsrätt, Nordens Väner								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Installation av fjärrkyla, Pilträdet 11								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Installation av fjärrkyla, Pilträdet 12								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Dejavattenledning Nibbla Gård								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Isolering av förråd Leverantören 2								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Flytt av Sprallenhallen från söder till Skarpnäck								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
3 Konstgräsplaner o servicebyggn Hjorthagen 1:13								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Konstgräsplan Bäckahagens BP								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Konstgräsplan Ångby Södra, Blackeberg 3:1								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Ny omkylbyggnad Skarpnäcks BP, Enskede Gård								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Upprustning badvattenanläggning Eriksdalsbadet								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Tillgänglighetsåtgärder Eriksdalsbadet								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Upprustning Husbybadet, restkostnader								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Upprustning Nälstabadet, restkostnader								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Ombyggn av Tensta sim och idrottshall, etapp 2								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Bye av konstgräsplan Stadshagens IP								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Ombyggn av duschutrymme Högdalens sim o idr								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0
Brandskada Mällarbjörns IP								0,0	0,0			0,0			0,0			0,0

Fastighetsnämnden

Bilaga 2c

Uppföljning av investeringsbudget 2011 - Tertialrapport 2 per den 31 augusti 2011

Investeringssinkomster (-) (-) ökade inkomster, (+) minskade inkomster	2010	2011						2012				2013			Totalt projektet		
	(1) Inkomst t.o.m. 2010	(2) VP 2011 inkomst 2011	Avvikelser p.g.a.				(8) S:a avvik	(9) Prognos inkomst 2011	(10) VP 2011 inkomst 2012	(11) S:a avvik	(12) Prognos inkomst 2012	(13) VP 2011 inkomst 2013	(14) S:a avvik	(15) Prognos inkomst 2013	(16) Genomf. beslut	(17) Avvik	Prognos
		(3) förstyr- ning	(4) förskjut- ning	(5) nytt projekt	(6) ompriori- tering	(7) övrigt											
Slutförande konstgräsplan Grimså IP							0,0	0,0			0,0						0,0
Enskede ridanläggning							0,0	0,0			0,0						0,0
Akeshovs ridanläggning, ridhus, restkostnad							0,0	0,0			0,0						0,0
Akeshovs ridhus, uteridbanan ny etapp							0,0	0,0			0,0						0,0
Ombyggnad Skateparken Mikrofilmen							-0,3	-0,3			0,0						0,0
Ombyggnad Digitalkamran (Målkurvan)	-1,8	0,0					0,0	0,0			0,0				-2,0		-2,0
Tillgänglighetsåtgärder Valligby sim o idrottsanl							0,0	0,0			0,0				0,0		0,0
Tillgänglighetsåtgärder Spånga IP							0,0	0,0			0,0				0,0		0,0
Diverse stimuleringsprojekt							0,0	0,0			0,0				0,0		0,0
Upprustning Stora Skördals handikappbad							0,0	0,0			0,0				0,0		0,0
Diverse resposter							0,0	0,0			0,0				0,0		0,0
Summa övriga genomförandeprojekt	-10,7	-4,5	0,0	-0,3	0,0	0,0	-0,3	-5,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,5	-5,2	-15,7
Summa genomförandeprojekt	-10,7	-4,5	0,0	-0,3	0,0	0,0	-0,3	-5,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,5	-5,2	-15,7
Stora planeringsprojekt >= 300 mnkr, inom ram, (not 16)							Avvik.								Inr beslut	Avvik.	Prognos
Ut och tillbyggnad av Akeshovs sim o idrottshall							0,0	0,0			0,0				0,0		0,0
							0,0	0,0			0,0				0,0		0,0
							0,0	0,0			0,0				0,0		0,0
Summa stora planeringsprojekt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
							0,0	0,0			0,0				0,0		0,0
Summa projekt med utredningsbeslut	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa stora planeringsprojekt inom budget	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Fastighetsnämnden

Bilaga 2c

Uppföljning av investeringsbudget 2011 - Tertialrapport 2 per den 31 augusti 2011

Investeringssinkomster (-) (-) ökade inkomster, (+) minskade inkomster	2010										2011							2012				2013			Totalt projektet																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
	(1) Inkomst t.o.m. 2010	(2) VP 2011 inkomst 2011	Avvikelse p.g.a.					(8) S:a avvik	(9) Prognos inkomst 2011	(10) VP 2011 inkomst 2012	(11) S:a avvik	(12) Prognos inkomst 2012	(10) VP 2011 inkomst 2013	(11) S:a avvik	(12) Prognos inkomst 2013	(13) Genomf. beslut	(14) Avvik.	(15) Prognos																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
			(3) förstyr- ing	(4) förskjut- ning	(5) nytt projekt	(6) ompro- jekt rtering	(7) övrigt																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Övriga planeringsprojekt < 300 mnkr, inom budget																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

Period: 201101-201108

Resultaträkning

Förvaltning: FR

Kr

	Extern	Stadens bolag	Internt	Totalt
Verksamhetens intäkter (-)	-403 943 837,49	-59 208 760,50	-349 842 317,57	-812 994 915,56
30 Försäljning av varor, material	-550 080,64	-191 314,80	-6 888 750,11	-7 630 145,55
32 Övriga avgifter	-37 754 481,00	-2 899 369,22	-3 321 940,89	-43 975 791,11
34 Hyror och arrenden	-334 703 055,90	-53 413 533,91	-331 114 006,16	-719 230 595,97
35 Bidrag	-148 525,00	0,00	-26 080,00	-174 605,00
37 Återvunna kundförluster	-38 299,23	0,10	9,98	-38 289,15
38 Fsg anläggningstillg samt div periodiseringskonton	-20 849 727,20	0,00	20 849 727,20	0,00
39 Övriga intäkter	-9 899 668,52	-2 704 542,67	-29 341 277,59	-41 945 488,78
Verksamhetens kostnader (+)	326 677 841,27	18 120 777,52	37 316 182,49	382 114 801,28
40 Inköp av anläggningstillgångar	67 301,70	0,00	0,00	67 301,70
41 Anläggnings- och underhållsmaterial	510 130,46	0,00	16 700,00	526 830,46
45 Bidrag och transfereringar	713 180,90	0,00	0,00	713 180,90
46 Entreprenader och köp av verksamhet	59 848 357,25	300 000,00	7 071 307,25	67 219 664,50
47 Konsulttjänster	15 037 607,06	30 208,00	-4 421 974,06	10 695 841,00
49 Kostnader att fördela	-18 975,00	0,00	18 975,00	0,00
50 Löner och arvoden	37 500 280,79	0,00	0,00	37 500 280,79
51 Löner ej arbetad tid	406 584,93	0,00	0,00	406 584,93
54 Kostnader för naturaförmåner till anställda	132 500,00	0,00	0,00	132 500,00
55 Kostnadsersättningar	88 432,12	0,00	0,00	88 432,12
56 Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	0,00	0,00	15 993 090,33	15 993 090,33
57 Pensionskostnader	16 575,00	0,00	0,00	16 575,00
58 Personalsociala kostnader m.m.	2 020 517,92	0,00	265 815,00	2 286 332,92
59 Övriga personalkostnader	-5 556 932,50	0,00	0,00	-5 556 932,50
60 Lokal- och markhyror, fastighetsservice	99 568 620,72	1 054 626,00	3 464 965,92	104 088 212,64
61 Hyra/leasing av anläggningstillgångar	2 516 508,35	13 304,00	15 000,00	2 544 812,35
62 Bränsle, energi och vatten	78 932 966,65	3 961 395,27	-1 349,00	82 893 012,92
64 Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel	2 397 864,08	0,00	-7 151,60	2 390 712,48
65 Kontorsmateriel och trycksaker	132 725,82	0,00	1 620,00	134 345,82
66 Reparation o underhåll av maskiner och inventarier	384 576,98	0,00	0,00	384 576,98

Resultaträkning Förvaltning: FR

Period: 201101-201108

Kr

	Extern	Stadens bolag	Internt	Totalt
67 Diverse främmande tjänster	2 381 074,62	0,00	2 103 619,00	4 984 693,62
68 Tele- och datakommunikation samt postbefordran	2 202 617,15	555 534,75	42 734,00	2 800 885,90
70 Kostnader för transporter, frakt och resor	298 377,78	0,00	0,00	298 377,78
71 Representation	4 353,62	0,00	0,00	4 353,62
72 Annonser, reklam och information	1 606 519,47	0,00	-34 460,00	1 572 059,47
73 Försäkringar och riskkostnader	9 623 011,16	12 205 709,50	-47 213,91	21 781 506,75
76 Diverse kostnader	13 621 630,19	0,00	14 525 938,61	28 147 568,80
78 Diverse periodiseringskonton	1 691 434,05	0,00	-1 691 434,05	0,00
Verksamhetens nettokostnader	-77 265 996,22	-41 087 982,98	-312 526 135,08	-430 880 114,28
Avskrivningar (+)	161 346 016,08	0,00	0,00	161 346 016,08
79 Avskrivningar	161 346 016,08	0,00	0,00	161 346 016,08
Skatteintäkter (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Generella stadsbidrag och utjämning (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Finansiella intäkter (-)	-134 153,39	-684,10	0,00	-134 837,49
84 Finansiella intäkter	-134 153,39	-684,10	0,00	-134 837,49
Finansiella kostnader (+)	141 499,93	1 057,00	128 154 869,92	128 297 426,85
85 Finansiella kostnader	141 499,93	1 057,00	128 154 869,92	128 297 426,85
Resultat före extraordinära poster	84 087 366,40	-41 087 610,08	-184 371 265,16	-141 371 508,84
Extraordinära intäkter (-)	0,00	0,00	0,00	0,00
Extraordinära kostnader (+)	0,00	0,00	77 266 666,67	77 266 666,67
Arets resultat	84 087 366,40	-41 087 610,08	-107 104 598,49	-64 104 842,17

Budgetavräkning - Slutet redovisningsenhet				Kr
Period: 201101-201108				
Förvaltning: FR				

	Nämndens budget inkl budgetjust.	Nämndens utfall	Avvikelse
Verksamhetens intäkter (-)	-1 209 400 000,00	-813 129 753,05	-396 270 246,95
Verksamhetens kostnader	647 100 000,00	382 114 801,28	264 985 198,72
Verksamhetens nettokostnader (res 1)	-562 300 000,00	-431 014 951,77	-131 285 048,23
Avskrivningar	267 500 000,00	161 346 016,08	106 153 983,92
Räntenetto	206 700 000,00	128 297 426,85	78 402 573,15
Res. e. avskrivningar & fin. poster (res 2)	-88 100 000,00	-141 371 508,84	53 271 508,84
Ägartillskott (-) / avkastningskrav (+)	124 100 000,00	77 266 666,67	46 833 333,33
Arets res. - förändring av eget kap. (res 3)	36 000 000,00	-64 104 842,17	100 104 842,17

Investeringsplan			
Utgifter	660 200 000,00	230 968 295,55	429 231 704,45
Inkomster (-)	-4 500 000,00	-349 000,00	-4 151 000,00
Summa investering	655 700 000,00	230 619 295,55	425 080 704,45
Försäljningar (-)	0,00	-21 731 888,00	21 731 888,00
Realisationsvinst (-)	0,00	20 849 727,20	-20 849 727,20
Realisationsförlust (+)	0,00	-1 691 434,05	1 691 434,05

Balansräkning
Förvaltnings: FR

Period: 201100-201108

Kr

	IB 201100	Förändring 201101-201108	Extern	Stadens bolag	UB 201108	Internt	Totalt
Anläggningstillgångar	4 552 182 077,78	2 111 546 145,90	6 663 728 223,68	0,00	0,00	0,00	6 663 728 223,68
11 Mark, byggnader och tekniska anläggningar	4 242 211 133,33	2 054 329 456,78	6 296 540 590,11	0,00	0,00	0,00	6 296 540 590,11
12 Maskiner och inventarer	5 050 844,95	35 602 689,12	40 653 534,07	0,00	0,00	0,00	40 653 534,07
13 Finansiella anläggningstillgångar	304 920 099,50	21 614 000,00	326 534 099,50	0,00	0,00	0,00	326 534 099,50
Omsättningstillgångar	263 990 105,43	-191 255 854,83	40 196 908,32	1 991 045,66	30 546 296,62	30 546 296,62	72 734 250,60
14 Förråd, lager och exploateringsfastigheter	177 078,87	1 387 099,54	1 564 178,41	0,00	0,00	0,00	1 564 178,41
15 Kundfordringar	181 697 818,53	-164 075 464,45	8 791 683,68	1 815 863,00	7 315 127,50	7 315 127,50	17 622 354,18
16 Diverse kortfristiga fordringar	40 315 395,89	-3 550 369,51	17 881 126,12	153 100,56	18 730 798,71	18 730 798,71	36 765 026,38
17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 799 812,04	-25 017 120,41	11 959 940,11	322 382,11	4 500 369,41	4 500 369,41	16 782 691,63
Summa Tillgångar	4 816 172 183,21	1 920 290 291,07	6 703 925 132,00	1 991 045,66	30 546 296,62	30 546 296,62	6 736 462 474,28
Eget kapital	-1 979 839 233,60	254 018 958,32	-263 377 837,11	0,00	-1 462 442 438,17	-1 462 442 438,17	-1 725 820 275,28
20 Eget kapital	-1 979 839 233,60	254 018 958,32	-263 377 837,11	0,00	-1 462 442 438,17	-1 462 442 438,17	-1 725 820 275,28
Avsättningar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Långfristiga skulder	-2 230 076 298,07	-2 472 122 393,95	-4 702 198 692,02	0,00	0,00	0,00	-4 702 198 692,02
23 Långfristiga skulder	-2 230 076 298,07	-2 472 122 393,95	-4 702 198 692,02	0,00	0,00	0,00	-4 702 198 692,02
Kortfristiga skulder	-606 256 651,54	297 813 144,56	-161 402 123,92	-8 270 120,16	-138 771 262,90	-138 771 262,90	-308 443 506,98
24 Kortfristiga skulder till kreditinstitut o kunder	-54 921 824,77	51 772 520,65	-3 081 473,34	-67 830,78	0,00	0,00	-3 149 304,12
25 Leverantörsskulder	-99 714 450,29	1 006 152,74	-88 195 218,05	-1 186 055,00	-9 327 024,50	-9 327 024,50	-98 703 297,55
26 Moms och särskilda punktskatter	-13 696 710,64	11 269 730,61	-2 426 980,03	0,00	0,00	0,00	-2 426 980,03
28 Övriga kortfristiga skulder	-1 252 617,15	521 997,00	-729 633,15	-987,00	0,00	0,00	-730 620,15
29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-438 671 048,69	233 242 743,56	-66 968 819,35	-7 015 247,38	-129 444 238,40	-129 444 238,40	-203 428 305,13
Summa Skulder & Eget kapital	-4 816 172 183,21	-1 920 290 291,07	-5 126 978 653,05	-8 270 120,16	-1 601 213 701,07	-1 601 213 701,07	-6 736 462 474,28

Nämndens försäljningar, köp och överlåtelser av fastigheter per 2011-08-31

Sålda fastigheter under året
NORRGA 3:1 del av
FITUNA 1:1, Gårdspanna
ERSTAVIK 6:1 Hedvigslund

Överlåten till
Extern köpare
Extern köpare 2010
Extern köpare

Försäljningslikvid	21 731 888
<u>Bokfört värde</u>	<u>2 573 595</u>
Reavinst fastighetsförsäljningar	19 158 293

Köpta bostadsrätter under året

Säven 4
Skagafjord 1

Anskaffningsvärde bostadsrätter **21 614 000**

Överförda fastigheter till annan förvaltning inom staden

Överlåten till

Markvärde

Byggnadsvärde

Exploateringsnämnden

Lantegendomar, enligt separat spec.

141 806 404

35

<u>Bokfört värde</u>	<u>141 806 436</u>
----------------------	--------------------

Överförda fastigheter från annan förvaltning inom staden

Överlåten från

Kulturnämnden

Markvärde

Byggnadsvärde

Liljewalchs konsthall

0

28 702 627

Idrottsnämnden

Idrottshallar mm, enl separat spec

0

2 155 004 069

Bokfört värde

2 183 706 696