



Karin Dyne Wernberg (budget), 08-508 270 75
Karin.dyne-wernberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-12-12

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

Verksamhetsplan och budget 2012

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till verksamhetsplan för år 2012.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna förslaget till verksamhetsplan för år 2012 till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen att nämndens avkastningskrav justeras ner med 12 mnkr till 135,9 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
4. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunstyrelsen att nämndens investeringsram justeras ner med 171,3 mnkr till 649,7 mnkr
5. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att utöka nämndens limit från 5,2 miljarder kronor till 5,3 miljarder kronor på sitt konto inom kommunkoncernens samlade koncernkontostruktur.
6. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Ingrid Gyllfors
tf förvaltningschef

Bilaga A - Omvärldsanalys och personalsituation
Bilaga B - Investeringsprojekt inom budget
Bilaga C - Investeringsprojekt utom budget
Bilaga 1 - Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen
Bilaga 2 - Investeringsutgifter
Bilaga 3 - Resultaträkning
Bilaga 4 - Aktivitetsplan för upphandling i konkurrens
Bilaga 5 - Plan för Intern Kontroll
Bilaga 6 - Mångfalds- och jämställdhetsplan



FASTIGHETER TILL NYTTA OCH NÖJE FÖR STOCKHOLMARNÄ.

Fastighetskontoret förvaltar och utvecklar ett unikt fastighetsbestånd som består av omkring 1 700 byggnader. Hälften av fastigheterna finns inom Stockholms stad och den andra hälften finns företrädesvis i kranskommunerna. Den 1 januari 2011 övertog fastighetsnämnden ansvaret för de anläggningar som idrottsnämnden svarat för, likväl som för af Chapman och Liljevalchs konsthall. De fastigheter i andra kommuner som inte långsiktigt ska ägas av staden överfördes den 1 januari 2011 till exploateringsnämnden. Fastighetskontoret har dock uppdraget att tillsvidare förvalta dessa fastigheter.

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

Kontoret ansvarar för lokalservice (tryckeri, reception, lokalvård mm) för främst hyresgäster i centrala förvaltningsbyggnader.

EKONOMI 2012.

Kommunfullmäktiges resultatkrav på fastighetsnämnden för 2012 beräknas efter budgetjusteringar till 135,9 mnkr. Det är en ökning mot avkastningskravet år 2011 om 115,9 mnkr (prognos i tertialrapport 2, 2011).

Fastighetskontoret har som mål att ”optimera lönsamheten och säkerställa värdet på våra fastigheter” vilket innebär att vi ska säkerställa att våra fastigheter håller en god standard med målet att de ska kunna bära sina egna kostnader. Kontorets mål är även fortsättningsvis att vid varje omförhandling av hyreskontrakt, öka hyresintäkterna med i genomsnitt 5 %.

Ett aktivt arbete bedrivs i syfte att minska driftkostnaderna och åstadkomma en driftnettoförbättring. Åtgärder som vidtas i syfte att minska driftkostnaderna är en större drift- och energioptimeringsinsats.

Kontoret budgeterar ett planerat underhåll till 133,6 mnkr. Detta är en ökning mot 2011 års nivå med 15,3 mnkr (prognos i tertialrapport 2, 2011), och i linje med det behov som finns utifrån kontorets uppdrag och fastighetsbestånd.

Kontoret ska fortsätta sitt arbete med energibesparande åtgärder. För 2012 räknar kontoret med att spara cirka 3 % värme efter genomförda energieffektiviseringar. Priserna beräknas dock öka med 3,5 % varför nettoeffekten blir en kostnadsökning, som dock hade varit större utan energibesparande insatser.

Investeringsutgifternas netto uppgår till 649,7 mnkr inklusive idrottsanläggningarna, vilket är lägre än kommunfullmäktiges budget. Minskningen beror till största del på förskjutningar inom projektet

Samverkanscentralen. Inom investeringsramen ryms energieffektiviseringar, utveckling och ombyggnad av Hötorgshallen, ny idrottshall (Engelbrekts hallen), ny Samverkanscentral och utveckling av Östermalmshallen och Östermalmstorg.

Kontoret beräknar att cirka 8-10 objekt kan avyttras och ha en resultatpåverkan under 2012. Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2012 uppgår till mellan 60 och 200 miljoner kronor. Den beräknade reavinsten förväntas uppgå till mellan 50 och 150 miljoner kronor.

UTVECKLING AV FASTIGHETSKONTORETS VERKSAMHET.

Fastighetskontorets huvudsakliga fokus ska under 2012 ligga på fem identifierade fokusområden; kunddialog, fastighetsförädlning, hållbarhet, teamutveckling och lönsamhet. Det sedan tidigare arbetet med förbättrad kundvård och kundkontakt ska fortsätta och dialog med kunden sätts i fokus. Fastighetskontorets kunder ska uppfatta kontoret som en trygg partner som återkopplar, ger respons och som har stor förståelse för och kunskap om kundernas verksamhet och unika behov. Fastighetskontoret har en viktig del att delta i utvecklingen av Stockholm. Kontoret följer och arbetar efter stadens vision 2030 – ”Ett Stockholm i Världsklass”. Arbetet med utveckling av fastighetsbeståndet fortsätter på bred front. Tänkbara platser för bostäder ska identifieras, idrottsanläggningarna utvecklas, utvecklingsplaner för strandbaden tas fram och gatumarknader starta upp.

Under våren 2012 ska projektet ”Min verksamhets sidor” lanseras. Det är en service till kunderna att via kontorets hemsida få information om sitt hyresobjekt och kunna göra felanmälningar. Kontorets 150 mest centrala kunder ska identifieras och dialogen stärkas genom regelbunden kontakt med fastighetskontoret.

Fastighetsförvaltningen ska präglas av ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. Det handlar bland annat om att minska den miljöpåverkan som fastighetsförvaltningen ger upphov till och därmed erbjuda stabila fastigheter som bidrar till att tillgodose människors behov samt hushålla med resurser. Kontoret ska identifiera platser lämpliga för gröna tak och urban odling, och målet är att under året färdigställa två gröna tak. Kontoret har utifrån ”Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016” (antaget av Kommunfullmäktige i juni 2011) tagit fram 12 aktiviteter som ska genomföras, liksom ett antal indikatorer att mäta.

Fastighetskontoret ska vara en attraktiv arbetsplats med kompetenta och engagerade medarbetare. Kontoret ska fortsätta sitt framgångsrika arbete att skapa en arbetsplats där medarbetarna trivs och där den fysiska och psykiska arbetsmiljön är bra. Den redan låga sjukfrånvaron ska sänkas, och insatser ska göras för att minska arbetsbelastningen.



Bakgrund

Stockholms stad har för tiden 2011-2014 fastställt tre övergripande mål som ska vara vägledande för stadens verksamhetsplanering under tidsperioden. Tillsammans med stadens vision 2030 "Ett Stockholm i Världsklass", utgör dessa tre övergripande mål ramen för fastighetskontorets arbete med verksamhetsplanen för 2011.

De tre övergripande målen är:

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

Verksamhetsplanen beskriver planerad verksamhet 2012 och hur fastighetsnämnden bidrar till stadens vision "Ett Stockholm i världsklass - Vision 2030".

Kontoret har utarbetat ett förslag till nya nämndmål för verksamheten. De berör fokusområdena kunddialog, fastighetsförädling, hållbarhet, teamutveckling och lönsamhet.

De fem nämndmålen är:

- En förstärkt dialog och utvecklad service för våra kunder
- Nya långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen
- En långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring
- En attraktiv arbetsplats med kompetenta och engagerade medarbetare som har stark vi-känsla och effektiva team
- En optimerad lönsamhet och ett säkerställt värde på våra fastigheter

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

Några exempel på kontorets förslag till indikatorer 2012 är:

- Andel informerade underhållsåtgärder mot kund, 100 %
- Antal framtagna planer för strandbad, 3
- Antal genomförda tillgänglighetsanpassningar, 5
- Antal färdigställda gröna tak, 2
- Andel beslutade tvärgrupper som implementerats, 100 %
- Hyresavtal som omförhandlas ska öka intäkterna, + 5 %

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

Några exempel på kontorets aktiviteter 2011 är:

- Lansera e-tjänsten "Min verksamhets sidor"
- Planera och genomföra en "Öppethusdag" för våra kunder
- Ta fram koncept och gestaltungsprogram för salutorgen
- Färdigställa formerna för att teckna gröna hyresavtal
- Ta fram en arbetsmetod för förvaltning av bevarandevärda byggnader
- Genomföra en hälsoutmaning
- Genomföra energieffektiviseringsåtgärder i tre idrottsanläggningar
- Införa rutin för att samtliga omförhandlade avtal innehåller reglering av mediakostnaden

Arbetsprocessen

Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budget och stadsledningskontorets anvisningar har fastighetskontoret tagit fram sitt förslag till verksamhetsplan 2012. Kontoret har strävat efter en tydlig, fokuserad och väl förankrad verksamhetsplan. Kontoret vill att verksamhetsplanen ska vara lätt att sätta sig in i, vara tydlig i sin inriktning och bygga på delaktighet från kontorets medarbetare.

Det är medarbetarna som ska omsätta planen till verklighet.

Fastighetskontorets ledningsgrupp lade under våren 2011 grunden för kontorets framtidsarbete på både ett och flera års sikt. I september 2011 fastställdes de prioriterade fokusområdena för 2012.

Kontorets olika enheter/avdelningar har arbetat med förslag till innehåll i verksamhetsplanen, likväl som att samtliga medarbetare vid kontoret har bjudits in att utgöra en referensgrupp att dels komma med synpunkter på ledningsgruppens nya nämndmål och dels att utarbeta indikatorer och aktiviteter till dessa. Slutgiltiga förslag till nämndmål, indikatorer och aktiviteter genomarbetades vid en konferens med ledningsgrupp, enhetschefer och nyckelpersoner i november 2011.

Verksamhetsplanen har behandlats enligt MBL § 11 i förvaltningsgruppen den 28 november 2011.



Stadens vision

"Ett Stockholm i världsklass – vision 2030"

Fastighetskontorets vision

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

Fastighetskontorets affärsidé

"Vi förvaltar och utvecklar unika fastigheter till nytta och nöje för Stockholm"

Fastighetskontorets värdegrund

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

Ansvarstagande

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

Nytänkande

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

Professionalism

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



Helhetsperspektiv

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



KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

Fastighetskontoret är en viktig del i stadens mål att vara attraktiv, trygg, tillgänglig och växande. Genom kontorets affärsidé "Vi förvaltar och utvecklar unika fastigheter till nytta och nöje för Stockholm" bidrar kontoret till en god stadsmiljö och att ändamålsenliga lokaler kan tillhandahållas åt både interna och externa verksamheter. Kontoret erbjuder såväl invånare som besökare goda upplevelser på de platser som är publika. Kontoret fortsätter sitt viktiga arbete med att utveckla kundvård vilket på sikt ska stärka Stockholm som en bra stad för företagande. Genom utvecklingsprojekt deltar kontoret i stadsutvecklingen för en växande stad med nya kulturcentra, bostäder och företagslokaler.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.1 Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa

Fastighetskontoret kan genom sitt breda fastighetsbestånd erbjuda lokaler på marknadsmässiga villkor till företag som vill etablera verksamheter i Stockholm. Kontoret arbetar aktivt med lokaluthyrning till stadsexterna hyresgäster och hyr bl.a. ut lokaler till småföretagare i Skarpnäcks företagarkluster, matproducenter i Slakthusområdet, handlare i saluhallarna och till kontorshyresgäster. Kontoret deltar även i stadsutvecklingen för att skapa nya platser för företagande och affärsliv. Kontoret arbetar även aktivt i upphandlingar för att öka konkurrensen.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder)	30 %	35 %	År

NÄMNDMÅL:

En förstärkt dialog och utvecklad service för våra kunder

Fastighetskontorets insatser för att bidra till en ökad kundnöjdhet fortsätter att utvecklas under 2012. Kontoret arbetar systematiskt och metodiskt med att bygga upp och stärka kundvårdsarbetet. Ambitionen är att kunderna ska uppleva en förbättrad servicenivå genom utökade kundkontakter och kommunikationskanaler. Kontoret ska uppfattas som en trovärdig samarbetspartner som vägleder kunden i fastighetsrelaterade frågor och som arbetar mer utifrån kundens fokus.

Under 2012 satsar kontoret på en utökad kundkontakt med ett urval av kontorets 150 mest centrala kunder, d v s de kunder som har en central viktig funktion för fastighetskontoret och Stockholm stad. Kriterierna för urvalet är de kunder som har publika lokaler, samhällsnyttiga lokaler, kommersiella lokaler och stadsinterna

lokaler som brukas av stadens förvaltningar och bolag. Det är viktigt att bygga upp och stärka dessa kundrelationer för att få en optimal kunddialog som leder till ökad kundnöjdhet och nytta för Stockholm stad.

Ett vidare steg att förstärka kunddialogen är att etablera e-tjänsten "Min verksamhets sidor" som projekterades under 2011. E-tjänsten kommer att erbjuda kontorets kunder möjlighet att oavsett tid och plats göra sin felanmälan på webben, följa sitt ärende och löpande få återkoppling. Kunden kan även via e-tjänsten få tillgång till relevant information om sitt hyresobjekt, exempelvis information om underhållsåtgärder som kommer att utföras i fastigheten med mera. E-tjänsten beräknas vara i drift senast 2012-04-30.

Under 2012 kommer kontoret att genomföra en ny kvalitetsmätning hos kontorets kunder i form av en enkätundersökning som resulterar i ett nöjd-kund-index (NKI). Resultatet kommer att analyseras och bearbetas i en konkret åtgärdsplan som ska implementeras i verksamheten. Utmaningen för kontoret är att höja NKI-värdet till 62, d v s tre enheter upp.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Andel felanmälningar (som efter lanseringen) anmälts eller rapporterats via "Min verksamhets sidor"	25 %	År
Andel informerade underhållsåtgärder mot kund	100 %	År
Antal dokumenterade kundkontakter med kontorets 150 mest centrala kunder, per kund	10 st	År
Antal genomförda "Öppet-hus-dagar" på kontoret	1	Tertial
Nöjd-Kund-Index (NKI)	62	År

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Genomföra en kund-uppmuntrans-tävling kopplad till användningen av "Min verksamhets sidor"	2012-01-01	2012-12-31
Genomföra NKI-undersökning och implementering av förbättringsåtgärder	2012-01-01	2012-12-31
Identifiera kontorets 150 mest centrala kunder och definiera kriterier för urvalet	2012-01-01	2012-12-31
Implementering av systematiskt hjälp-verktyg för att förstärka kundrelationer	2012-01-01	2012-12-31
Lansera e-tjänsten "Min verksamhets sidor"	2012-01-01	2012-12-31
Planera och genomföra en "Öppethusdag" för våra centrala kunder	2012-01-01	2012-12-31



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Ta fram mallar för hyresgästinformation vid projekt och underhållsåtgärder	2012-01-01	2012-12-31
Ta fram riktad hyresgästinformation till verksamhetspersonal i våra idrottsanläggningar	2012-01-01	2012-12-31
Utreda möjligheter att införa surfplatta för driftpersonalen (för effektivare hantering av felanmälan och rapportering)	2012-01-01	2012-12-31
Utveckla kundregistret i fastighetssystemet LEB	2012-01-01	2012-12-31

NÄMNDMÅL:

Nya långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen

Fastighetskontoret har en viktig roll att utifrån Stadens Vision 2030 - Ett Stockholm i Världsklass - medverka i utvecklingen och förnyelsen av vår huvudstad. Kontoret ska driva ett förädlingsarbete som ger långsiktiga mervärden i fastighetsbeståndet, såväl ekonomiska som kvalitativa i skilda former. Ett viktigt arbete är att driva projekt som leder till nya bostäder och studentbostäder. Ett annat viktigt arbete är att genom olika fastighetsprojekt förbättra kultur-, rekreations- och idrottsmöjligheterna i Stockholm. Salutorgen är föremål för speciell utredning där koncept och gestaltning står i fokus med syfte att öka dess kvaliteter ytterligare.

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

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Antal driftsatta gatumarknader	4	År
Antal framtagna planer för strandbad	3	År
Antal nytillkomna affärskoncept i idrottsanläggningarna	2	År
Antal projekt som leder till nya bostäder och/eller studentbostäder	2	År
Beslutade planer för utveckling av stadens salutorg	2	År

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Fortsätta inventering och ta fram förslag som skapar nya bostäder/studentbostäder	2012-01-01	2012-12-31
Genomföra planerade fastighetstransaktioner	2012-01-01	2012-12-31
Lansera gatumarknader enligt beslut i fastighetsnämnden	2012-01-01	2012-12-31
Ta fram en plan för användandet av Sturehofs slott	2012-01-01	2012-12-31
Ta fram koncept och gestaltungsprogram för salutorgen	2012-01-01	2012-12-31
Ta fram utvecklingsplan för Brunkebergs torg	2012-01-01	2012-12-31
Ta fram utvecklingsplaner för strandbaden	2012-01-01	2012-12-31
Tillsammans med idrottsförvaltningen identifiera lämpliga idrottsanläggningar för applicering av affärskoncept	2012-01-01	2012-12-31
Tillsammans med idrottsförvaltningen ta fram en reklampolicy och se över möjligheten till intäkter	2012-01-01	2012-12-31

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande

Fastighetskontoret erbjuder praktikplatser för studerande och avser även under 2012 anställa ett antal ungdomar under sommarperioden. Kontoret tar emot personer som anvisas via Jobbtorg Stockholm.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)	7 st	öka	År

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
I dialog med Jobbtorg Stockholm ta fram och tillhandahålla praktikplatser som passar stadens aspiranter	2012-01-01	2012-12-31

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar

Fastighetskontoret arbetar för att värna om miljön och samtidigt finna lösningar som är miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbara. Kontoret ska skapa hållbara fastigheter på olika sätt, såsom exempelvis genom att tillämpa miljöklassningssystem, förbättra förvaltning och drift, anlägga gröna tak och/eller införa gröna hyresavtal.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel dubbdäck	0 %	tas fram av nämnden/styrelsen	År
Andel elbilar	9,5 %	öka	År
Andel m2 area som energieffektiviserats vid större ombyggnad	0 %	fastställs 2012	År
Kommentar: Indikatorn avser uppfyllande av Boverkets byggregler vid nybyggnad vilka tillåter en maximal energiförbrukning om 80 kWh per kvadratmeter. Fastighetskontorets bestånd ligger idag på i genomsnitt 208 kWh per kvadratmeter. Kontoret kommer inte under 2012 att göra några sådana omfattande ombyggnader att denna energieffektivisering är nåbar. Energieffektiviseringsprojektet beräknas resultera i en total besparing på cirka 30 %. Enskilda fastigheter kan uppnå en större besparing och kontoret ska utreda om det i något fall går att uppfylla indikatorns krav och kommer att återkomma om detta i tertialrapport 1.			
Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	Månad
Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar	100 %	tas fram av nämnden/styrelsen	Halvår
Andel relevanta upphandlingar av varor och produkter där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	fastställs 2012	År
Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår	100 %	fastställs 2012	År
Elanvändning per kvadratmeter	92 kwh/kvm	76 kWh	År
Energianvändning per m2	200 kwh/kvm	fastställs 2012	År

KF:s aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Ta fram och besluta om miljöhandlingsplan utifrån Stockholms miljöprogram 2012-2015	2012-01-01	2012-12-31

NÄMNDMÅL:**En långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring.**

Fastighetsförvaltningen ska präglas av ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. Det handlar bland annat om att systematiskt arbeta mot att minska den miljöpåverkan som byggnaderna, förvaltningen samt verksamheterna ger upphov till. Hållbarhet handlar även om att tillgänglighetsanpassa och tillgängliggöra fastigheter, samt att långsiktigt förvalta de stora ekonomiska och kulturhistoriska värden som fastigheterna utgör. Fastigheterna tillhör i vid mening alla stockholmare och ska förvaltas på bästa sätt för såväl nuvarande som kommande generationer.

För att säkerställa hållbarheten i förvaltningen krävs effektiva arbetssätt. Fastighetskontoret fortsätter under det kommande året med att strukturera, följa upp, utvärdera och utveckla sitt sätt att arbeta.

Byggnaderna utvecklas och driften optimeras löpande. Under året lämnar "energiprojektet 2010-2013" program- och upphandlingsskedet och träder in i entreprenadskedet. I entreprenadskedet kommer kontorets största och mest energikrävande byggnader att energieffektiviseras samt olje- och gaseldade byggnader konverteras till miljömässigt bättre alternativ.

Under året kommer Fastighetskontoret färdigställa formerna för att kunna erbjuda möjligheten att teckna gröna hyresavtal. Gröna hyresavtal syftar till att ge hyresgäst och fastighetsägare gemensamma incitament att minska miljöpåverkan.

Fastighetskontoret kommer även att genomföra en förstudie för att se över möjligheten till att miljöklassa delar av fastighetsbeståndet. Sverige har idag ett flertal miljöklassningssystem med olika inriktning och omfattning. Utifrån de olika miljöklassningssystemen går förutsättningarna igenom, för att se kostnad samt vilket system som är lämpligt för respektive fastighet, eller kategori av fastigheter. Utifrån förstudien upprättas en tidplan.

För att kontorets fastigheter ska tillgodose behoven hos de människor som vistas där ska kontoret erbjuda en trygg, sund, tillgänglig och säker inomhusmiljö. Det kan bland annat innebära att uppfylla myndighetskrav avseende säkerhet, hälsa och miljö, skapa miljöer som inbjuder till möten mellan människor och i största möjligaste mån göra utrymmen tillgängliga för alla.



Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Andel av kontorets publika lokaler som uppfyller byggregler för tillgänglighet och användbarhet	100 %	År
Andel publicerad krisinformation på fastighetskontorets externa webbplats som stöds av lättlästfunktion	100 %	År
Andel publicerade sidor på fastighetskontorets externa webbplats som stöds av ljuduppläsning	100 %	År
Antal färdigställda gröna tak	2	Tertial
Antal genomförda tillgänglighetsanpassningar	5	År
Antal implementerade processer	2	Tertial
Antal vårdprogram för bevarandevärda byggnader	2	Tertial
Miljöklassning av byggnader	1	Tertial
Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Färdigställa formerna för att teckna gröna hyresavtal	2012-01-01	2012-12-31
Genomföra kontorets 12 uppsatta aktiviteter utifrån "Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016"	2012-01-01	2012-12-31

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

Kommentar:

Tre aktiviteter har fastställts för respektive mål i programmet som berör fastighetsnämnden.

Mål 1. Alla ska kunna förflytta sig till, vistas i och använda våra fastigheter

- Analysera och komplettera de inventeringar som gjorts i våra fastigheter
- Ta fram åtgärdsplan om brister konstaterats i fastigheter
- Genomföra förbättringar enligt åtgärdsplanen

Mål 2 Alla ska kunna få information och kommunicera utifrån sina förutsättningar

- Analysera våra befintliga kommunikationskanaler
- Ta fram åtgärdsplan om brister konstaterats
- Genomföra förbättringar enligt åtgärdsplanen

Mål 3 Alla ska bemötas med kunskap och respekt och själva vara med och bestämma i frågor som gäller honom eller henne

- Undersöka om det finns brister i vårt bemötande av våra kunder och andra intressenter
- Ta fram åtgärdsplan om brister konstaterats
- Genomföra förbättringar enligt åtgärdsplan

Mål 4 (5 i planen) Allas arbetsförmåga ska tas tillvara

- Analysera fastighetskontoret utifrån perspektivet "en arbetsplats för alla"
- Ta fram åtgärdsplan om brister konstaterats
- Genomföra förbättringar enligt åtgärdsplan

Inventera kommande projekt för möjlighet att anlägga gröna tak och urban odling	2012-01-01	2012-12-31
---	------------	------------

Inventera olika miljöklassningssystem och genomföra minst en miljöklassning av befintlig byggnad	2012-01-01	2012-12-31
--	------------	------------

Ta fram en arbetsmetod för förvaltning av bevarandevärda byggnader	2012-01-01	2012-12-31
--	------------	------------

Ta fram en arkivlösning för förvaring av kontorets ritningar och driftinstruktioner, samt påbörja arbetet med att ordna och förteckna materialet	2012-01-01	2012-12-31
--	------------	------------

Ta fram handlingsplan för att implementera ledningssystem	2012-01-01	2012-03-30
---	------------	------------

Uppdatera och implementera utvalda processer	2012-01-01	2012-12-31
--	------------	------------



KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.6 Stockholms stad ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm

Fastighetskontoret har ett viktigt uppdrag som fastighetsägare, att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för kultur och idrott. Sedan den 1 januari 2011 har fastighetskontoret ansvar för ägandet av idrottsanläggningarna, där ett viktigt utvecklingsarbete kommer att ske under det kommande året. Den beslutade modellen beställare/utförare tillsammans med bland andra kultur- och idrottsförvaltningarna bygger på att sträva efter och att leverera bra och ändamålsenliga lokaler till nytta för stadens invånare. Verksamheter ska utvecklas i samråd med fastighetskontoret. Kontorets anläggningar och byggnader ska vara väl underhållna.

Fastighetskontoret ska även vara ett stöd till andra förvaltningar i fastighetsrelaterade frågor, exempelvis där förvaltningar har verksamhet hos andra hyresvärdar.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.7 Stockholms stad ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning

Som en av stadens större fastighetsägare har kontoret del i ansvaret att hålla Stockholm rent, tryggt och snyggt. Kontoret arbetar med trygghetsskapande åtgärder i och omkring fastigheterna, exempelvis vid Medborgarplatsen. Belysning och röjning av buskage kan vara sådana åtgärder. På längre sikt, eller ur större perspektiv, är det viktigt att bygga bort otrygga situationer. Kontoret prioriterar arbetet med klottersanering. Som en del av det nya gestaltungsprogrammet för den fasta torghandeln ska kontoret införa individuell sophämtning för torghandlarna, detta i samarbete med Miljöförvaltningen

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Andel identifierade sårbarheter som styrelse/nämnd avser förebygga eller minimera under året	100 %	100 %	År
Antal krisledningsövningar i nämnd/bolag på ledningsnivå	1 st	47 st	År

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Fastighetskontoret ska fortsätta det viktiga arbetet att höja kvaliteten i fastighetsförvaltningen. Det gäller såväl underhåll, status och skick på kontorets fastighetsbestånd som kontakt och bemötande från fastighetskontoret som hyresvärd. Kontoret ska i största möjliga mån vara lyhörd och tillgodose kundens önskemål. En del i kvalitetsutvecklingen är att arbeta med tillgänglighetsåtgärder. Utgångspunkten är Boverkets regler för enkelt avhjälpna hinder, samt stadens riktlinjer.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten

Fastighetskontoret har ett unikt och spännande fastighetsbestånd. Att jobba på fastighetskontoret handlar om att bidra till en unik, mångsidig och upplevelserik stad. En viktig del i kontorets framtida personalförsörjning är att erbjuda spännande och utmanande arbeten.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Aktivt Medskapandeindex		fastställs 2012	År
Andel medarbetare på deltid som erbjuds heltid		fastställs 2012	År
Chefer och ledare ställer tydliga krav på sina medarbetare		fastställs 2012	År
Medarbetare vet vad som förväntas av dem i deras arbete		fastställs 2012	År
Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag)	3 %	4,5 %	År

NÄMNDMÅL:

En attraktiv arbetsplats med kompetenta och engagerade medarbetare som har stark vi-känsla och effektiva team

Fastighetskontoret ska vara en attraktiv arbetsgivare där nöjda och engagerade medarbetare verkar i en god fysisk och psykisk arbetsmiljö. Arbetsmiljöarbetet under året ska bedrivas aktivt för att skapa en starkare vi-känsla i syfte att stärka samarbetet inom kontoret. Arbetet ska också inriktas på att minska upplevelsen av stress och alltför hög arbetsbelastning då detta är ett prioriterat område i årets medarbetarundersökning.

Kontoret kommer att fortsätta att delta och synas på arbetsmarknadsmässor och högskolor för att synliggöra fastighetskontoret som arbetsgivare samt erbjuda

praktikplatser som i sin tur kan underlätta rekrytering och kompetensförsörjning. Kontoret ska även säkerställa att rekryteringsförfarandet är kompetensbaserat och att diskriminering inte förekommer.

Kontoret har under 2011 beslutat om en organisationsjustering för att skapa bättre förutsättningar för kontorets leverans gentemot ägare och kunder men också internt inom fastighetskontoret. Organisationsjusteringen innebär också att ledar- och medarbetarskapet stärks genom tydligare funktionsindelningar och roller, samlade kompetenser samt delegerat ansvar och befogenheter. Som ett led i detta har delegationsordningen omarbetats. I den nya organisationen kommer det att bildas tvärgrupper mellan funktionerna vilket också medför ett behov av tydlig avgränsning vad gäller uppdrag, roller och ansvarsområden. Arbetet med att säkerställa att allt arbete bedrivs i enlighet med processbeskrivningarna fortsätter under 2012.

Verksamhetens mål och i vilken grad de uppfyllts följs upp löpande under året bland annat genom medarbetarsamtal. I kontorets modell för medarbetar- och lönesamtal ingår att ta fram individuella kompetens- och utvecklingsplaner som också följs upp under året.

Under 2011 har resultatet från årets medarbetarundersökning analyserats. Varje chef och arbetsgrupp har också arbetat med sitt resultat och tagit fram handlingsplaner som kontoret fortsätter att arbeta med under 2012.

För att utveckla ledarskap och kommunikation kommer utvecklingsinsatser att genomföras i form av ett antal chefsseminarier under året .

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Andel beslutade tvärgrupper som implementerats	100 %	Tertial
Andel chefer/ledare som deltar i kontorets ledarutvecklingsinsatser	100 %	År
Antal feriearbeten	7 st	Tertial
Antal praktikplatser och/eller examensjobbare	7 st	Tertial
Medarbetare som upplever för hög arbetsbelastning har minskat, betygsindex	75	Tertial
Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Delta på högskole- och arbetsmarknadsmässor	2012-01-01	2012-12-31
Följa upp resultatet kring stress och arbetsbelastning i hälsoundersökning och medarbetarenkät	2012-01-01	2012-12-31
Genomföra en hälsoutmaning	2012-01-01	2012-08-31

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Genomföra ledarutvecklingsinsatser för att stärka chefer och ledare i sina roller och kommunikation	2012-01-01	2012-12-31
Ta fram och vid behov uppdatera rollbeskrivningar och bedriva löpande arbete med individuella kompetens- och utvecklingsplaner	2012-01-01	2012-12-31
Utarbeta syfte och arbetssätt för tvärgrupperna samt tydliggöra gränsdragning i roller, arbetsuppgifter och ansvar	2012-01-01	2012-06-30
Utbilda kontorets medarbetare och chefer i kontorets IT-stöd	2012-01-01	2012-12-31

Sammanfattande ekonomisk analys 2011 - 2012

Kommunfullmäktiges resultatkrav på fastighetsnämnden för 2012 är 147,9 mnkr. Det är en ökning med 22,8 mnkr mot avkastningskravet i budget för år 2011 om 125,1 mnkr. I lämnad verksamhetsplan för 2012 begär fastighetskontoret en nedjustering med 12 mnkr till följd av förändrade förutsättningar jämfört med nämndens flerårsbudget.

Fastighetskontoret föreslår som ett av nämndens mål att ”optimera lönsamheten och säkerställa värdet på sina fastigheter” vilket innebär att fastigheternas värde ska upprätthållas genom att hålla en god underhållsnivå och samtidigt åtgärda eftersatt underhåll. Planeringsnivån ska förbättras vilket ger till följd att felavhjälpande underhåll ska minska till förmån för planerat underhåll.

Med den femåriga underhållsplanen som grund kan fastighetskontoret optimera lönsamheten. Kontoret beräknar att underhållsnivån för 2011 uppgår till 118,3 mnkr. Året dessförinnan, 2010, var underhållsnivån alltför låg på grund av de besparingskrav som ställdes i form av ett ökat avkastningskrav. Underhållsnivån uppgick då till drygt 60 mnkr. Underhållsnivån i verksamhetsplan 2012 ligger på 133,6 mnkr. Målet är att successivt åtgärda eftersatt underhåll på egna och under senare år överförda fastigheter.

Kontorets mål är samtidigt att öka intäkterna genom att begränsa vakanstiden och samtidigt öka hyresintäkterna på de kontrakt som omförhandlas under året.

Drift- och energioptimeringsåtgärder vidtas i syfte att minska driftkostnaden. Kontorets mål är att driftkvaliteten på idrottsnämndens idrottsanläggningar ska höjas och att verksamheten effektiviseras i och med att externt upphandlad drift ersätts av egen. Fastighetskontorets driftenhet utökas med ett antal fastighetstekniker från årsskiftet.

Investeringsutgifternas netto uppgår till 649,7 mnkr. Nivån är 171,3 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budgetram på 821 mnkr. Idrottsnämndens ram på 255 mnkr



utvidgas med 63,7 mnkr främst på grund av tidigareläggning av Engelbrektshallen. Budgeten för fastighetskontorets övriga bestånd budgeteras till 331 mnkr, en minskning med 235 mnkr på grund av tidsförskjutningar framåt i tiden gällande Samverkanscentralen.

Inom budget 2012 ryms energieffektiviseringsprojekt, utveckling och ombyggnad av Hötorgshallen, projektering Samverkanscentralen, idrottsanläggningarna såsom Engelbrektshallen, Sättra ridhus och Farsta sim- och idrottshall, tillgänglighetsinvesteringar, hissar med mera. Förändringar i budgeten framåt i tiden 2014-2015 beror på planen att vidareutveckla Medborgarhuset på Södermalm. Djupare analys och prioritering för 2013-2015 kommer att ske i arbetet med kommande flerårsbudget.

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2012 uppgår till mellan 60 och 200 mnkr. Den inventering som kontoret genomfört under 2011 har utmynnat i en försäljningslista som utgör grunden för kontorets arbete med försäljningsärenden.

KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Fastighetskontoret arbetar efter ett tydligt mål om ökad lönsamhet genom aktiviteter och indikatorer som förväntas förbättra resultatet.

Sammanfattande ekonomisk analys

Nedan presenteras en samlad bedömning av omvärldsrisker och möjligheter inför kommande år. Som framgår av analysen i bilaga A, Omvärldsanalys och personalsituation, är framtiden sammantaget mycket svår att förutsäga.

Konkurrensutsättning

En del av nämndens verksamhet upphandlas i konkurrens. Detta gäller olika områden, i dagsläget den löpande fastighetsdriften för fastigheter utanför innerstaden, genomförandet av underhålls- och investeringsprojekt, mäklartjänster i samband med uthyrning av lokaler och försäljning av byggnader och diverse utredningsuppdrag. Kontorets fastighetsjour lades ut på entreprenad under hösten 2011.

Fastighetskontoret kommer från årsskiftet att sköta idrottsanläggningarnas drift, den så kallade husdriften, i egen regi. Detta i syfte att förbättra kvaliteten och minska kostnaden. Utvärdering och prövning av detta kommer att ske tillsammans med idrottsförvaltningen. Drifttjänster som berör beståndet utanför kommungränserna har upphandlats och delas numera av fastighetsnämnden och exploateringsnämnden då eftersom delar av "egendom" flyttades till exploateringskontoret den 1 januari 2011. Kvarvarande fastigheters geografiska läge omöjliggör en effektiv fastighetsdrift med egen personal och kontoret ser inte att detta skulle förändras under den kommande perioden.

Utöver detta har kontoret genomfört en översyn av befintliga och möjliga lokal-/kontorsservicetjänster, så kallade FM (facility management)-tjänster genomförts. Kontoret ska göra en utvärdering och en avstämning med stadsledningskontoret ska göras innan projektet drivs vidare.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.1 Budgeten ska vara i balans

Budget 2012 utgår från kommunfullmäktiges budget för fastighetsnämnden och det uppställda avkastningskravet.

Nämndens ekonomiska förutsättningar 2012

Verksamhetsplan 2012 omfattar "Fastighetskontoret enligt gällande organisation", trots att omorganisationsarbete pågår. Kontoret gör dock bedömningen att organisationen inte kommer att behöva utvidgas annat än med de projektledare som redan ingår i verksamhetsplan 2012. Ska fastighetskontoret kunna utföra de



utrednings- och utvecklingsprojekt som förväntas krävs resursförstärkning, se vidare pågående/planerade projekt bilaga A och B. Kostnaden för dessa ingår dock som en timkostnad i berört utrednings-, underhålls- eller investeringsprojekt.

I resultatet som redovisas per kategori i bilaga 1b-1e framgår att samtliga fastighetskontorets uppdrag inte bidrar till det ekonomiska resultatet utan bygger på olika alternativa beräkningsmodeller i syfte att få självkostnadsprissättning. Gentemot den externa marknaden fortgår dock ett aktivt arbete med att marknadsanpassa hyrorna.

Möjlig omförhandlingsnivå och indexreglering av hyres- och arrendeavtalen ingår i verksamhetsplanens intäktsbudget, vilket inte varit fallet tidigare år då enbart tecknade avtal ingått. Dock dras intäktsprognosen ner av

- större vakanser som Klamparen 8 (idrottsförvaltningen) som förväntas kunna säljas under året, men där tillträde förväntas först i början av 2013,
- vakanser/hyresrabatter i Slakthusområdet där framtida exploatering inom området gör det svårt att ta ut marknadshyror då avtalstiden är kort och exkluderar hyresgästens besittningsskydd.

Kontorets mål är att öka intäkterna genom att begränsa vakanstiden och samtidigt öka hyresintäkterna på de kontrakt som förhandlas om under året. Arbetet med drift- och energioptimering fortsätter i syfte att minska driftkostnaderna. Målet är att driftkvaliteten på idrottsanläggningarna ska förbättras i och med att externt upphandlad drift ersätts av verksamhet i egen regi. Driftenheten utökas med några egna fastighetstekniker från årsskiftet. Den besparing som uppnås kommer dock tillfalla idrottsförvaltningen och inte fastighetskontoret.

Fastighetskontoret känner av en högre prisnivå vid upphandling av planerat underhåll och investeringar och efterfrågan på Stockholmsmarknaden påverkar kostnadsbilden uppåt, vilket även förväntas fortsätta under 2012. Staden har tecknat ett nytt energiavtal som är fördelaktigt för Stockholm stad som helhet, men som tyvärr innebär högre priser för fastighetskontorets "högförbrukande fastigheter" såsom Slakthusområdet, Kulturhuset, Tekniska Nämndhuset, SOS larmcentral, Stadshuset och stadens saluhallar.

Förväntad kostnadsökning beräknas delvis kunna kompenseras av högre intäkter.

Areauppgifter sammanställning

<i>VP 2012</i> <i>uppgifter per 2011-11-22</i>	Kvm	antal kvm i			
Område	BRA	Bostads-rätter	Inhyrda försolor	Fövaltn. uppdrag	Yta i egna byggnader
City - Söderort	528 544			52 581	475 963
Kungsholmen - Västerort	312 262	27930	27105	49 350	207 877
Idrottsfastigheter	221 949				221 949
Totalt	1 062 755	27 930	27 105	101 931	905 789
<i>VP 2012</i> <i>Antal byggnader i förvaltning</i>		antal byggnad			
<i>Uppgifter per 2011-11-22</i>	Antal byggn.	Bostads-rätter	Inhyrning	Fövaltn. uppdrag	Antal byggn.
Område					
City - Söderort	458			50	408
Kungsholmen - Västerort	969	82	63	311	513
Idrottsfastigheter	261				261
Totalt	1 688	82	63	361	1 182

Tillkommande verksamhet 1 januari 2012

Sammanställningen ovan sammanfattar läget den 22 november 2011. Vid årsskiftet 2011/2012 kommer bland annat 3 campingplatser, ett sportfält samt viss extern avtalshantering inom idrottsnämndens anläggningar att flyttas till fastighetsnämnden. Sammantaget innebär detta ökade hyresintäkter på 5,4 mnkr.

Önskemål om övertagande av fastigheter från exploateringskontoret
Översyn görs avseende byggnader på platser där exploateringskontoret ser att man inom en femårsperiod inte ska inleda exploatering. Syftet är att flytta dessa byggnader till fastighetskontoret. Parallellt ser fastighetskontoret över sitt bestånd avseende byggnader inom kommande exploateringsområden i syfte att flytta dessa till exploateringskontoret.

Budgetsammanfattning

Förslag till budget 2012 uppdelad per avkastningskategori framgår i bilaga 1b-1e.
Intäkts- och kostnadsutvecklingen kommenteras efter budgetsammanställningen.

Fastighetsnämnden

2011-11-22

FASTIGHETSNÄMNDEN	FN	FN	FN	FN	FN	Total differens	Total differens
tillkommande / avgående verksamheter	Utfall	Justerad Budget	T2	KF Budget	VP	VP2012 jmfr	VP2012 jmfr KF budget
Mnkr	2010	2011	2011	2012	2012	T2 2011	2012
Hyror	843,1	1 063,8	1 062,4	1 059,0	1 099,5	37,1	40,5
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	33,9	28,6	29,5	29,0	39,2	9,7	10,2
Mediainträkt (el, värme, vatten etc.)	49,0	46,9	48,6	54,6	52,8	4,2	-1,8
Arbeten åt utomstående	14,1	5,5	12,1	5,5	1,1	-11,0	-4,4
Reglering av förvaltningsuppdragen	10,1	16,7	20,2	0,0	12,5	-7,7	12,5
Övriga intäkter	87,4	47,9	59,8	82,6	39,0	-20,8	-43,6
Summa verksamhetens intäkter	1 037,6	1 209,4	1 232,6	1 230,7	1 244,1	11,5	13,4
Driftkostnader	-195,9	-199,4	-216,4	-200,8	-214,9	1,5	-14,1
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-129,3	-119,2	-130,9	-125,9	-129,7	1,2	-3,8
Felavhjälpande underhåll	-32,7	-30,1	-33,0	-24,5	-23,7	9,3	0,8
Planerat underhåll förv uppdrag	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,5	-3,5	-3,5
Planerat underhåll *)	-61,7	-143,4	-118,3	-144,9	-130,1	-11,8	14,8
Arbeten åt utomstående	-14,5	-5,5	-12,1		-1,1	11,0	-1,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	-14,7	-17,1	-19,0		-24,3	-5,3	-24,3
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte ***)	-20,1	-16,3	-18,7	-18,7	-18,6	0,1	0,1
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-46,0	-50,3	-48,5	-45,6	-52,6	-4,1	-7,0
Fastighetsskatt	-17,6	-17,8	-16,2		-16,1	0,1	-16,1
Övriga kostnader	-64,8	-48,0	-56,7	-74,4	-41,3	15,4	33,1
Summa verksamhetens kostnader	-597,3	-647,1	-669,8	-634,8	-655,9	13,9	-21,1
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	440,3	562,3	562,8	595,9	588,2	25,4	-7,7
Avskrivningar	-115,3	-267,5	-244,6	-254,2	-244,6	0,0	9,6
Resultat efter avskrivningar	325,0	294,8	318,2	341,7	343,6	25,4	1,9
Räntekostnader	-157,2	-206,7	-196,2	-196,2	-210,1	-13,9	-13,9
<i>Varav kreditivräntor</i>	-3,8	-8,8	-7,5	-5,4	-15,0	-7,5	-9,6
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	167,8	88,1	122,0	145,5	133,5	11,5	-12,0
Ågartillskott/avkastningskrav **)	-181,1	-102,5	-115,9	-147,9	-135,9	-20,0	12,0
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	-13,3	-14,4	6,1	-2,4	-2,4	-8,5	0,0

*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

**) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ågartillskott

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

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

Avkastningskravet för 2012 ökar med 20 mnkr jämfört med tertialrapport 2 2011.

Intäkterna ökar med 11,5 mnkr brutto jämfört med tertialrapport 2 och med 13,4 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budgetram. Netto ligger ökningen jämfört med kommunfullmäktiges budgetram på 0,9 mnkr (exklusive reglering förvaltningsuppdrag).

Drift- och energikostnaden (media) minskar med 2,7 mnkr jämfört med tertialrapport 2 2011 men når inte upp till det besparingskrav som kommunfullmäktige fastställt. Observera att fastighetskontorets driftenhet utvidgas eftersom delar av stadens idrottsanläggningars drift, på uppdrag från idrottsnämnden, kommer att hanteras av fastighetskontoret i egen regi.

Planerat underhåll är budgeterat till 133,6 mnkr i verksamhetsplan 2012, jämfört med kommunfullmäktiges budgetram som uppgår till 144,9 mnkr.

Avvikelsen förklaras av:

- lägre hyresintäkter för fastigheter inom Slakthusområdet där framtida exploatering inom området gör det svårt att ta ut marknadshyror eftersom avtalstiden är kort och exkluderar besittningsskyddet (-5 mnkr).
- utebliven besparing på energikostnadssidan på grund av nytt, för fastighetskontoret mindre fördelaktigt, elavtal.

Förändringarna ovan kan inte täckas av annan besparing utan påverkar kontorets utrymme att utföra planerat underhåll.

Nyckeltal SEK / Kvm i utfall exkl idrottsfastigheter	2009	2010	T2 2011	VP 2012
Drift (totalt exkl idrott)	213	239	303	289
Media (totalt exkl idrott)	132	162	171	185
PU egna byggnader (exkl idrott)	145	87	138	188
Felavhjälpan UH (totalt exkl idrott)	40	41	43	32
Central OH - fördelas ej per fastighet				
total	15	25	18	21
Fördelade förvaltningskostnader (OH)				
total	54	58	47	49

Nyckeltalen ovan speglar aktuella uppgifter för den period och det fastighetsinnehav som var aktuellt vid aktuella tidpunkten för avstämning. Detta innebär att nyckeltalen inte självklart kan jämföras över tiden.

Nyckeltalen för idrottsförvaltningens anläggningar ingår inte i uppgifterna på grund av att gränsdragningen i förvaltningen för närvarande påverkar nyckeltalen felaktigt. Kontoret utreder för närvarande hur nyckeltalen för idrottsanläggningar ska hanteras på ett bra sätt. Nyckeltalet för planerat underhåll ökar från 138 kronor till 188 kronor per kvadratmeter.



Nyckeltal för administrativa kostnader ligger på 7,6 %, vilket är en ökning med 0,4 mnkr jämfört med tertialprognos 2 2011 (7,2 %). Ökningen orsakas av att överförd verksamhet kräver resursförstärkning de närmsta åren men även planerade pensionsavgångar påverkar ökningen.

Intäkter och kostnader jämfört med kommunfullmäktiges budget 2012

Jämförelsen av intäkter och kostnader görs med utgångspunkt från fastighetsnämndens treårsplan våren 2011 avseende bl.a. 2012. Denna har justerats med kommunfullmäktiges budget för 2012 som utgör utgångsläget för angivna förändringar nedan.

Intäkter

Kontoret beräknar att intäkterna uppgår till 1 244,1 mnkr, en bruttoökning med 13,4 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 1 230,7 mnkr. Netto ligger ökningen på 0,9 mnkr. Ökningen beror dels på ett aktivt omförhandlingsarbete och dels på att budgeten inkluderar möjliga intäkter och inte enbart kontrakterade intäkter, vilket sammantaget ger en intäktsökning på 1,8 mnkr. Samtidigt ökar vakanta lokaler med 12 mnkr jämfört med lagd flerårsbudget. Vakanserna gäller främst Slakthusområdet, 5 mnkr och fastigheten Klamparen 8 (idrottsförvaltningens lokaler) 5,2 mnkr.

Anledningen till förändrade intäkter (exkl. idrottsanläggningar) jämfört med kommunfullmäktiges budget framgår nedan:

- Ökad intäkt omförhandling och övrigt 1,8 mnkr (stor andel omförhandlingar ingick redan i fleråringens intäktsnivå).
- Minskad intäkt till följd av genomförda försäljningar -0,6 mnkr, i nivå med treårsbudgetens bedömning.
- Ökad hyresintäkt förvaltningsuppdrag fastigheten Induktorn, 10,2 mnkr, och netto övriga förvaltningsuppdrag -1,1 mnkr, ger netto 9,1 mnkr. *)
- Ökad intäkt då ansvaret för externa hyresavtal på 5,4 mnkr övertas från idrottsförvaltningen (denna post ingår även i begäran om justerat avkastningskrav) *)
- Ökade skogliga driftintäkter och driftkostnader med 4 mnkr *).
- Ökade driftintäkter på 3,2 mnkr att hänföra till att fastighetskontorets driftenhet utvidgas i syfte att hantera delar av idrottsförvaltningens så kallade husdrift (ex ventilation, avlopp etc) på uppdrag. Dessa kostnader vidarefaktureras från fastighetskontoret och ingår inte i hyresavtalen. *)
- Minskad intäkt arbete åt utomstående -4,4 mnkr *)
- Minskad intäkt för försäljningsomkostnader -5,2 mnkr *)

- Minskad intäkt Storstockholms Brandförsvarsförbund -2,6 mnkr (se vidare under "Resultat och avkastningskrav" längre fram i dokumentet)
- Minskad intäkt Klamparen 8, eftersom idrottsförvaltningens lokaler blir vakanta, -5,2 mnkr.

*) - posterna ovan påverkar både kostnads- och intäktssidan lika mycket varför de enbart kommenteras en gång, här i intäktskommentaren.

Kontoret har tagit hänsyn till målnivåer gällande omförhandling av hyror/arrenden, vilket gör att intäkterna i verksamhetsplan 2012 är rimlighetsbedömda. Kontoret arbetar aktivt med att renodla hyresavtalen och separera 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.

Kostnader

Kontoret beräknar att kostnaderna uppgår till 655,9 mnkr, en ökning med 21,1 mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges budget.

Anledningen till de förändrade kostnaderna är främst följande:

- Ökade driftkostnader 14,1 mnkr brutto, varav 3,2 mnkr är att hänföra till tidigare nämnd drift för idrottsanläggningar *), 4 mnkr är skogliga driftintäkter och förvaltningsuppdragens driftkostnader ökar med omkring 4,5 mnkr, se driftintäkter ovan. Netto ökar underhållskostnaden med 2,4 mnkr (då alla förklaringsposter som påverkar både kostnads- och intäktssidan tagits bort).

Jämfört med tertialrapport 2 har fastighetskontoret trots posterna ovan sänkt kostnaden med 1,5 mnkr och det är inte realistiskt att sänka driftkostnaden ytterligare.

- Ökade kostnader media (energi) på 3,8 mnkr brutto (ger dock ett negativt netto då intäkterna inte täcker kostnaderna, vilket ger ett underskott på -5,6 mnkr). Avvikelsen beror främst på förvaltningsuppdrag fastigheten Induktorn (3,1 mnkr). Netto ökar mediakostnaden med 0,7 mnkr, då prishöjningar gör att kostnaden ökar trots besparingsåtgärder. Kontoret utför energibesparande åtgärder som ger en besparing på 3 % på värme men priset från Fortum höjs med 4 %.
- Ökade overheadkostnader 6,9 mnkr, vilket beror på att bedömningen av kostnaden i flerårsbudgeten gjordes i ett läge då fastighetskontoret inte hade kunskap om vilka resurser som krävdes för att hantera det utökade uppdraget. Det är först under 2011 som kontoret fått klarhet i vilken helårskostnad den ökade volymen från övertagandet av idrottsanläggningarna uppgår till.
- Minskade kostnader för planerat underhåll på 11,3 mnkr (inklusive förvaltningsuppdrag), se detaljerad kommentar under rubrik *planerat underhåll* nedan.



Konstruktionen för stadens nya avtal för energikostnader innebär att kostnaden för 2012 inte minskar i den omfattning vi förväntat oss. Dock finns viss osäkerhet i tolkningen av hur avtalet kommer att fungera. Satsningen på torgen, på motsvarande 4 mnkr, som ingår i kommunfullmäktiges budgetram ingår i kostnadsvolymen i verksamhetsplan 2012.

Planerat underhåll

I verksamhetsplanen har 133,6 mnkr budgeterats för planerat underhåll. Planerade underhållsåtgärder 2012 ökar med 15,3 mnkr jämfört med tertialrapport 2, 2011 men ligger 11,3 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budgetram.

Kontoret har under 2011 jobbat utifrån den tidigare framtagna underhållsplanen. För 2012 avser kontoret att vidareutveckla arbetet med underhållsplanen. Detta görs dels genom att aktivt arbeta med underhållsplanen som det levande dokument det är, och dels genom att jobba mer fokuserat med att hitta samordningsvinster. Kontoret bedömer att samordningsvinster kan erhållas genom att till exempel samordna takomläggningar inom ett visst geografiskt område eller olika åtgärder inom en enskild fastighet.

Fokus för verksamhetsåret 2012 är också att successivt beta av det eftersatta underhållet. Eftersatt underhåll kan teoretiskt beskrivas som underhåll för de byggnadsdelar där den tekniska livslängden har passerat och där byggnadsdelen inte längre uppfyller sin funktion. Rent praktiskt är det åtgärdande av exempelvis gamla läckande tak, uttjänta dräneringar och utbyte/renovering av tekniska installationer som ventilationsaggregat, styranläggningar, avloppssystem.

Ytterligare fokusområden för 2012 är att fortsätta integrera arbetet med tillgänglighetsåtgärder med övrigt planerat underhåll samt att aktivt jobba med planen för, och utbytet av, installationerna i fastighetsbeståndet.

Förvaltningsuppdrag

Antalen förvaltningsuppdrag kommer att öka i de stora utvecklingsområdena som Slussen, Norra Djurgårdsstaden och Kristineberg. Förvaltningsuppdragen i Hagastaden, Hjorthagen och Vinsta är i avvecklingsfasen vilken genererar mer arbeten från förvaltningen än normal förvaltning.

Förvaltningsuppdragen med fastigheterna utanför kommungränsen kommer att minska i takt med att fastigheterna säljs. I Botkyrka kommun är det mesta sålt under 2011.

Under 2012 kommer stora delar av fastighetsinnehavet säljas i Nynäshamns kommun och i Salems kommun. Försäljningsprocessen genererar mycket arbete vilket gör att arbetsbelastningen inte kommer minska under 2012. Det som minskar är arbetet med att underhålla fastigheterna.

Arbete åt utomstående

Fastighetskontoret arbetar vidare med ett antal utvecklingsprojekt åt andra förvaltningar. Projekten utförs på fastigheter som inte ingår i kontorets bestånd,

exempelvis Kulturkluster i gasverksområdet i Hjorthagen på norra Djurgården (uppdrag från exploateringskontoret), Kista Gård (del av på uppdrag av exploateringskontoret), ny kontorsbyggnad för stadsdelsnämnden vid Kämpingskolan i Tensta (uppdrag från stadsdelsnämnden i Spånga-Tensta). Dessa uppdrag kommer att utföras i form av ”arbete åt utomstående”. Volymen arbete med hyresgästpassningar åt interna hyresgäster är svårbedömd. Den kända volymen i verksamhetsplanen är en mindre del av det som kommer utföras under året. Det medför att planeringen av hur stor arbetsbelastning kontorets projektledare får är svårbedömd. Trenden är dock att volymen ökar. Dessutom kommer lokalförsörjningsuppdraget från kommunfullmäktige att utredas under året. Kan konstateras att budgeten ”arbete åt utomstående” utifrån resonemangen ovan kommer att växa under året.

Lokalservice

Kontoret har under 2011 lagt stort fokus på att utreda förutsättningarna för att kunna samordna FM-tjänster (facility management) till kunder inom staden, främst stadsdelsförvaltningar och fackförvaltningar. Utredningen omfattar en nulägesanalys och ett framtidsscenario. Nulägesanalysen är delvis klar. Fastighetskontoret kommer kring årsskiftet att besluta hur en eventuell fortsättning kan se ut.

Kapitalkostnader

Avskrivningarna minskar med 9,6 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges ram på 254,2 mnkr och landar på 244,6 mnkr. Den stora förändringen orsakas av förändringar i uppdraget gällande idrottsfastigheterna

- dels på grund av verksamhetsanknutna inventarier återförts till idrottsnämnden för 4,4 mnkr
- dels beroende på minskade slutförda/senarelagda investeringar på 3,3 mnkr.

Dessutom tillkommer ny verksamhet per 1 januari 2012, se vidare kommentar kring idrottsfastigheter ovan.

Kontoret beräknar att kostnaden för räntor ökar med 13,9 mnkr och uppgår till 210,1 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 196,2 mnkr.

Ränteökningen beror på:

- ökad investeringsvolym från 526,7 mnkr (i flerårsbudgeten) till 649,7 mnkr och
- högre andel genomförandeprojekt idag, jämfört med när flerårsbudgeten lämnades.

Kreditivräntan kompenseras som tidigare genom motsvarande ägartillskott.



Resultat och avkastningskrav

Fastighetsnämnden begär budgetjustering, det vill säga ett sänkt avkastningskrav med -12 mnkr enligt nedan:

Avkastningsberäkning	Utfall 2010	VP 2011	T2 2011	KF 2012	budget- justeringar	VP 2012
KF avkastningskrav brutto	171,9	116,9	116,9	166,2		166,2
ägartillskott Kulturhuset	12,9	12,9	12,9	12,9		12,9
Kreditivränta	-3,7	-4,7	-7,5	-5,4	-9,6	-15,0
Egendom överförd till exploatering	0	-1,0	-1,0	0,0		0,0
Övertagande Stockholms ridhus och af Chapman	0	0,0	-5,4	0,0		0,0
Övertagna intäkter externa avtal idrott				0,0	5,4	5,4
Brandförsvaret justerat				0	-2,6	-2,6
avkastningskrav						
Klamparen 8 - försäkring pga. idrottsnämndens flytt trots gällande avtal				0	-5,2	-5,2
Summa avkastningskrav	181,1	124,1	115,9	147,9	-12,0	135,9

- Enligt beslut om överföring av idrottsanläggningar överförs ansvaret för vissa hyres- och arrendeavtal till fastighetsnämnden från och med den 1 januari 2012. De avtal som överförs avser bland annat parkeringsanläggningar, arrenden för campingverksamhet, basradiostationer m.m. för mobiltelefoni, vissa fristående anläggningar som saknar idrottsanknytning, hyreslägenheter och verksamhet som klart kan separeras från övriga delar av anläggningen. Med anledning av att avtalen överförs föreslår berörda förvaltningar att en budgetjustering görs mellan nämnderna på 5,4 mnkr. Fastighetsnämndens avkastningskrav ökar med 5,4 mnkr.
- Brandförsvarets fastigheter överfördes till fastighetsnämnden för ett par år sedan. Gällande avtal innebär att fastighetsnämnden ska ta ut en räntekostnad om 5 % som avkastning. Då beslut tagits att räntenivån ska läggas på gällande räntenivå om 3 % begär fastighetsnämnden en budgetjustering i form av en justering av avkastningskravet på - 2,6 mnkr.
- Idrottsförvaltningen flyttar från fastigheten Klamparen 8 vilket påverkar vår möjlighet att lämna avkastning med -5,2 mnkr.
- Kostnaden för kreditivränta för 2012 ökar med 9,6 mnkr jämfört med 5,4 mnkr som beräknades i flerårsbudgeten. Idrottsnämndens utökade investeringsvolym för 2012 samt osäkerheten i den pågående investeringsvolymen då fleråringen gjordes, orsakar den felaktiga prognosen. Kreditivräntekostnaden påverkar inte fastighetsnämndens resultat eftersom kreditivräntekostnaden på ränteraden, enligt gällande budgetmodell, justeras bort i form av lägre avkastningskrav.

Idrottsanläggningar

Hyresintäkterna ökar med 5,3 mnkr i förhållande till budget 2011 efter överförande av markanläggningar från idrottsförvaltningen den 1 januari 2012. Totalt rör det sig om 54 hyres- och arrendeavtal som enligt överenskomna gränsdragningsprinciper förs över.

I sammanställningen ingår delar av dessa intäkter i hyresintäkter externt medan andra ingår i intäkter för mark, torg och parkering. Drygt 90 procent av intäkterna avser den internhyra som idrottsförvaltningen betalar för idrottsanläggningarna.

Räknat som ett medelvärde fördelat per kvadratmeter BRA på den totala lokalytan uppgår hyran till cirka 1 000 kronor/kvadratmeter och år. Av den totala hyreskostnaden på 233 mnkr utgör kapitalkostnadsdelen 82 procent och drift och underhåll 18 procent.

Som en omsättningsökning på driftsidan i förhållande till 2011 ingår ett uppdrag från idrottsförvaltningen där fastighetskontoret åtar sig teknisk tillsyn och skötsel av vad som tidigare legat på hyresgästen men utförts av upphandlad entreprenör. Totalt handlar det om 3,2 mnkr både på intäkts- och kostnadssidan.

Felavhjälpande underhåll som fastighetskontoret ansvarar för enligt gränsdragningslistan har budgeteras något lägre än i budget för 2011. Budgeten för det planerade underhållet höjs däremot med cirka 10,0 mnkr till 17,6 mnkr vilket kontoret räknar med framgent ska kunna leda till något minskade kostnader för felavhjälpande underhåll. Ursprungligen, enligt treårsbudgeten, var ambitionen att kunna öka underhållet av idrottsanläggningarna ytterligare vilket dock inte kunnat ske eftersom idrottsförvaltningen inte erhållit motsvarande budgetanslag.

Fullriggaren af Chapman påverkar fastighetsnämndens resultat med -5,6 mnkr.

Kreditlimit på fastighetskontorets koncernkonto

Fastighetskontoret har ansvar för en decentraliserad del av stadskassan på konto hos Nordea. Samtliga transaktioner på kontot belastar nuvarande kreditlimit och består av in- och utbetalningar samt finansiering vid investeringar och köp av fastigheter. Kontot har i dagsläget en limit på 5 200 mnkr.

Kontot kommer att påverkas av likviditetstillskott för kommande försäljningar med 5,2 mnkr samt av resultaträkningens positiva likviditetspåverkan med 242,9 mnkr netto. Dessutom kommer kontot att belastas av investeringar på 649,7 mnkr. Det betyder att det finns ett behov av en utökad limit från nuvarande nivå på 5 200 mnkr till totalt 5 600 mnkr. Efter diskussion med stadsledningskontorets finansstrategiavdelning har behovet tills vidare bedömts till 5 300 mnkr för att därefter vid behov anmälas till stadsledningskontorets ekonomiutskott.



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 i budgeten ett avkastningskrav för nämndens verksamhet som efter verksamhetsårets slut redovisas in till finansförvaltningen. Verksamheten finansieras utan någon form av skatteintäkt eller bidrag. All anskaffning av tillgångar (fastigheter och fastighetsinvesteringar) sker genom att kontoret använder den rörliga kredit (kreditlimit) som kommunfullmäktige fastställer. Den löpande verksamheten finansieras i sin helhet genom det kassaflöde som fastighetsnämndens verksamhet genererar. Årets resultat balanseras mot fritt eget kapital. Det fria egna kapitalet beräknas vid 2011 års början uppgå till cirka 125 mnkr.

Fastighetsnämndens avkastningskrav kommer att i framtiden beräknas enligt en ny avkastningsberäkningsmodell som bygger på en redovisning per fastighetskategori. Kategoriseringen redovisas i bilaga 1a-1d. Modellen kommer att ge kommunfullmäktige en tydlig indikation kring vilken avkastning fastighetsnämnden har möjlighet att ge. Modellen kommer att användas fullt ut inklusive jämförelsevärden mot marknaden och historiska tal i budget 2013 med inriktning för år 2014 och 2015.

Reavinster vid försäljning av anläggningstillgångar (mark och byggnader) ingår inte i fastighetsnämndens resultat utan redovisas direkt till stadens centrala finansförvaltning, samma sak gäller även nedlagt arbete och kostnader hörande till fastighetsförsäljningarna, försäljningsomkostnader, se särskilt avsnitt nedan.

Investeringar

Investeringsprojekten är prioriterade inom tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt.

I huvudsak är samtliga nämndens projekt finansierade genom den avkastning de ger. Inför beslut om genomförande upprättar kontoret 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 projektet.

Antalet projekt som finns eller planeras för år 2012 är fler än 2011. Volymen pågående investeringar är betydligt större i år jämfört med samma tid föregående år.

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

I bilaga 2 framgår de investeringar som kontoret planerar inför 2012.

Investeringar inom budget 2012

Investeringsutgifterna år 2012 uppgår netto till 649,7 mnkr, vilket är 171,3 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 821 mnkr. Sammanställningen nedan beskriver avvikelserna mellan kommunfullmäktiges budget och lämnad investeringsbudget i tkr enligt kontorets verksamhetsplan 2012.

Investeringsplan 2012 enl budget FSK	566 000
avdrag samverkanscentralen	-239 000
tillägg energiprojektet	4 000
ny budget fastighetskontoret (exkl ID)	331 000
Investeringsplan 2012 enl budget Idrott	255 000
tillägg Engelbrekts hallen	50 000
tillägg energiprojektet idrottsförvaltn	8 000
tillägg vattenreningsprojektet Beckomberga	5 700
ny budget Idrott	318 700
Total ny investeringsbudget 2012	649 700

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade men kan under året behöva omprioriteras på grund av förändringar i förutsättningarna. Exempel på större investeringar framgår nedan.

Genomförandeprojekt

- Utveckling och ombyggnad av Hötorgshallen
- Energieffektiviseringsprojektet
- Fortsatt ombyggnad av hissar med anledning av nya myndighetskrav
- Ombyggnad av bankettköket restaurang Eken och Stadshuskällaren i Stadshuset
- Ny idrottshall, Engelbrekts hallen
- Fortsatt ombyggnad av Stadion
- Ny ridanläggning – Sättra ridhus
- Upprustning av Farsta sim- och idrottshall
- Konstgräsplaner och servicebyggnad vid Hjorthagens IP
- Fortsatt ombyggnad av Skateparken Högdalstoppen



- Utbyggnad och ombyggnad av handikappsbadet vid Stora Sköndal
- Fortsatt ombyggnad av Tensta sim- och idrottshall
- Tillgänglighetsinvesteringar

Planeringsprojekt

- Ny Samverkanscentral
- Utveckling av Östermalmshallen och Östermalms torg
- Ut- och tillbyggnad av Åkeshovs sim- och idrottshall
- Utveckling av Teaterhuset, del av fastigheten Skansen 23
- Utredning – ”Södermalms hjärta”
- Medborgarhuset Södermalm
- Kista Gård
- Liljevalchs Konsthall
- Slakthusområdet
- Sturehovs Slott – utredning om framtida användning och utveckling

För mer information, se bilaga B.

Investeringar utanför budget

Utöver prioriterade investeringar med utgångspunkt från kommunfullmäktiges budgetram, finns investeringar i sim- och idrottshallarna Åkeshov, Västertorp och Vällingby utom budget.

För mer information, se bilaga C.

Investeringar 2013-2016

Tidsförskjutningar och tillkommande projekt som påverkar önskan om utökad investeringsbudget kommande år framgår av sammanställningen nedan. Tidsförskjutningen från 2012 och framåt i tiden gällande Samverkanscentralen tydliggörs. Större tillkommande projekt som tidigare låg utom ram såsom Östermalmshallen och Medborgarhuset påverkar önskad investeringsbudget. Sammanställningen är rensad från alla mindre och medelstora projekt för att tydliggöra de större projektens inverkan på kommande år. Se detaljer i bilaga 2 samt projektbeskrivningar i bilaga B och C.

Investeringsutgifter (+) (+) ökade utgifter, (-) minskade utgifter	Budget 2012 (3)	Plan 2013 (4)	Plan 2014 (5)	Plan 2015 (6)	Plan 2016 (7)	Totalt projektet		
						(8)	(9)	(10)
Stora genomförandeprojekt >= 50 mnkr						Gnmfb	Avvik	Prognos
Energieffektiviseringar	80,0	87,5				205,0		205,0
Utveckling av Hötorgshallen, Beridarebanan 10	50,0	5,1				85,0		85,0
Ombyggnad av bankettkök mm Stadshuset, Eldkvarnen 1	90,0					98,0		98,0
Ny idrottshall, Engelbrektshallen	94,0	50,1				155,3		155,3
Ombyggnad av Stadion, N:a Djurgården 1:42	9,2					74,0		74,0
Ny ridanläggning Sättra Ridhus, Ridhåsten 1	51,6					114,6		114,6
Upprustning av Farsta sim och idrottshall, Farsta 2:1	59,5					207,2	-5,3	201,9
Summa stora genomförandeprojekt	434,3	142,7	0,0	0,0	0,0	939,1	-5,3	933,8
Övriga genomförandeprojekt < 50 mnkr								
Summa övriga genomförandeprojekt	77,0	0,0	0,0	0,0	0,0	130,1	0,5	130,6
Summa genomförandeprojekt	511,3	142,7	0,0	0,0	0,0	1 069,2	-4,8	1 064,4
Stora planeringsprojekt >= 300 mnkr						Inr beslut	Avvik	Prognos
Nysamverkanscentral	26,0	265,0	425,0	536,0		25,0		0,0
Utveckling av Östermalmshallen och torget	5,0	60,0	250,0	285,0				25,0
Ut- och tillbyggnad av Åkeshovs sim och idrottshall, Futharken 3	4,0	6,0						0,0
Ombyggnad av Västertorps sim och idrottshall	0,0	4,0	4,0	6,0				0,0
Ombyggnad av Vällingby sim och idrottshall	0,0	0,0	6,0					0,0
Summa stora planeringsprojekt	35,0	335,0	685,0	827,0	0,0	25,0	0,0	25,0
Övriga planeringsprojekt < 300 mnkr								
Ombyggnad av Medborgarhuset 1	1,0	15,0	15,0	241,0	200,0			0,0
Summa övriga planeringsprojekt	103,4	289,8	210,0	425,0	415,0	3,5	0,0	3,5
Summa planeringsprojekt	138,4	624,8	895,0	1 252,0	415,0	28,5	0,0	28,5
TOTALT	649,7	767,5	895,0	1 252,0	415,0	1 097,7	-4,8	1 092,9

Köp och försäljning 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 att påbörja utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden. För fastigheter som sedan tidigare är identifierade som möjliga försäljningsobjekt – såsom Våghalsen 12 (Sveavägen), Valutan 1 (Hägersten) och Fiskhallen 2 (Årsta) – förväntas försäljningsprocessen kunna avslutas under av 2012. Möjliga objekt i kommande bytesaffärer av strategisk vikt identifieras. Fastighetskontoret har en aktiv förvaltning och kommer att utreda möjligheten att förvärva ytterligare fastigheter för att stärka närvaron i de områden där fastighetsnämnden är en långsiktig ägare.

Kontoret beräknar att cirka 8-10 objekt kan avyttras och ha en resultatpåverkan under 2012. Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2012 uppgår till mellan 60 och 200 miljoner kronor. Bedömningen är dock beroende av om fastigheten Klamparen 8 säljs under 2012, eftersom denna ensamt väntas utgöra en stor del av försäljningsintäkterna. Den beräknade reavinsten förväntas uppgå till mellan 50 och 150 miljoner kronor.



Utredning pågår om hur staden ska tolka och efterleva plan- och bygglagens nya bestämmelser om maximalt 5+5 år för tillfälliga bygglov. Utredningen leds av stadsbyggnadskontoret. De ändrade reglerna kan innebära att Stockholms stad blir ägare till byggnader på allmänna platser, exempelvis kiosker på torg och i parker.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

Fastighetskontoret förvaltar ett stort och spännande fastighetsbestånd med många olika typer av lokaler och verksamheter. Under 2010 tog kontoret fram ett 100-tal affärsplaner och under 2012 är tanken att affärsplanerna ska uppdateras och att åtgärder i enlighet med planerna ska vidtas. Utifrån detta arbete har kontoret sammanställt en utvecklingslista och en försäljnings-/förvärvslista. Målet med arbetet är att skapa en mer effektiv och ändamålsenlig förvaltning. Försäljning av fastigheter med svag lönsamhet kommer att prioriteras.

Åtgärder som vidtas i syfte att minska driftkostnaderna är drift- och energioptimeringsinsatser. Kontoret kommer att vidta ytterligare åtgärder i form av tydliga krav på timuppföljning för personer som arbetar i drift-, underhålls- och utvecklingsprojekt.

Kontoret arbetar utifrån en femårig underhållsplan. Kontoret har, med syftet att få ett effektivare underhåll, satt målet att via rätt åtgärder minska andelen felavhjälpande till förmån för planerat underhåll. Kontoret ska därmed successivt åtgärda beståndets eftersatta underhåll.

KF:s indikatorer	Årsmål	KF:s årsmål	Periodicitet
Administrationns andel av de totala kostnaderna (alla nämnder)	7,6 %	minska	År
Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen (alla nämnder)	0 st	tas fram av nämnden	År

NÄMNDMÅL:

En optimerad lönsamhet och säkerställt värde på våra fastigheter.

Fastighetskontorets arbete med att förbättra lönsamheten börjar nu slå igenom på resultaträkningen. Totalt har kontoret sedan våren 2010 behandlat, och i uppskattningsvis 95 % av fallen, sagt upp hyresavtalen för villkorsändring (gäller inte förvaltningsuppdragen där läget är mindre gynnsamt). Med få undantag har resultatet av dessa förhandlingar ökat intäkterna.

Jämfört med treårsbudgeten lägger kontoret nu en budget som har omkring 15 mnkr högre intäkter än i nämndens flerårsbudget (exklusive reglering av förvaltningsuppdrag).

Under 2012 kommer kontoret att, fullt ut, använda den uppföljningsmodell som kontoret skapat och börjat jobba med under 2011. Modellen ger en möjlighet att följa upp, dels hur det totala förhandlingsutfallet ser ut, men också att se hur enskilda förvaltare når de uppsatta målen. En tätare uppföljning av det ekonomiska utfallet på förvaltar-nivå skapar bättre förutsättningar för att tidigt upptäcka eventuella kostnadsökningar inom kontoret. Detta arbete påbörjades sommaren 2011 och kommer att fortsätta under 2012.

Avkastningsberäkningsmodellen som kontoret fått i uppdrag att ta fram kommer också vara ett bra verktyg för kontoret att ytterligare fokusera på lönsamhetsutvecklingen av beståndet.

Nämndens indikatorer	Årsmål	Periodicitet
Debiteringsgraden för projektledare och driftenheten	80 %	År
Hyresavtal som omförhandlas ska öka intäkterna	5 %	Tertial
Maximal ekonomisk vakans för lokaler	92 dagar	Tertial
Mediaintäkternas andel av den totala mediakostnaden (ska öka)	50 %	År
Planerat underhåll i förhållande till felavhjälpande underhåll (ökning mot 2011)	5 %	År

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Genom utbildning och omvärldsbevakning kvalitetssäkra hyresnivåer inför uppsägningar	2012-01-01	2012-12-31
Genomföra energieffektiviseringsåtgärder i tre idrottsanläggningar	2012-01-01	2012-12-31
Införa rutin för att samtliga omförhandlade avtal innehåller reglering av mediakostnaden	2012-01-01	2012-12-31



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum
Säga upp erforderliga nyttjanderättsavtal för omförhandling	2012-01-01	2012-12-31
Vidareutveckla och fortsätta implementering av metod för femåriga underhållsplaner	2012-01-01	2012-12-31
Vidareutveckla vakansrutin/hantering	2012-01-01	2012-12-31

Bilagor

- A Omvärldsanalys och personalsituation
- B Investeringsprojekt inom budget
- C Investeringsprojekt utom budget
- 1 a-d Resultaträkning per avkastningskategori
- 2 Investeringsutgifter