



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

Till  
Fastighetsnämnden 2011-02-07

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

## Verksamhetsberättelse 2011

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse för år 2011.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna nedskrivning av osäker kundfordran på totalt 1,4 mnkr
3. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till utrantering/ nedskrivning av anläggningsvärden motsvarande 17,8 mnkr
4. Fastighetsnämnden godkänner reviderat inriktningsbeslut om 1 670 mnkr för Samverkanscentral och kontor inom Kristinebergs slott 11 m.fl. och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering upp till 57 mnkr
5. Fastighetsnämnden hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna reviderat inriktningsbeslut för Samverkanscentral och kontor inom Kristinebergs slott 11 m.fl.
6. Kommunfullmäktiges uppdrag om modell för avkastningsberäkning avseende fastighetsnämnden återredovisas.
7. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna verksamhetsberättelsen till kommunfullmäktige.
8. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

---

#### Bilagor:

Bilaga 1 Avkastningskategorisering total  
Bilaga 1a Kategori A  
Bilaga 1b Kategori B  
Bilaga 1c Kategori C  
Bilaga 2 Balansräkning  
Bilaga 3 Uppföljning resultaträkning mot budget  
Bilaga 4a Investeringsnetto  
Bilaga 4b Investeringsutgifter  
Bilaga 4c Investeringsinkomster  
Bilaga 5 Verksamhetsmått och nyckeltal 2011  
Bilaga 6 Nämndens försäljningar och köp 2011  
Bilaga 7 Uppföljning av Intern Kontroll 2011  
Bilaga A-E Bilagor till ekonomiavsnittet



Juan Copoví-Mena  
Förvaltningschef

Karin Dyne-Wernberg  
Avdelningschef

## Sammanfattning

Fastighetskontoret har utifrån stadsledningskontorets anvisningar utarbetat en ekonomisk och verksamhetsmässig verksamhetsberättelse för 2011.

Kontoret har god måluppfyllelse på såväl kommunfullmäktiges inriktnings- och verksamhetsmål som nämndens egna mål.

Ärendet behandlas i förvaltningsgruppen 2012-01-30.

## Sammanfattande analys

Kontorets vision "ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck" har varit fortsatt vägledande för fastighetskontorets verksamhet under det gångna året. Några av de större arbetena har rört utvecklad kundvård, satsningar inom miljö och energi samt utveckling av nya projekt inom fastighetsbeståndet.

Fastighetsnämnden har god uppfyllelse på kommunfullmäktiges inriktningsmål, vilket även innebär att kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena har goda utfall.

Även för nämndens mål, aktiviteter och indikatorer kan totalt sett en god uppfyllelse visas. Inom målområde hållbarhet gör kontoret bedömningen att målet endast uppfylls delvis, detta bland annat med anledning av hög elförbrukning och förseningar i arbete med processimplementering. Ekonomiskt redovisar nämnden ett resultat bättre än budgeterat. Delvis beror det förbättrade resultatet på den milda vintern. Kontoret har förbättrat driftnettot och ökat intäkterna på minst hälften om av de omförhandlade hyresavtalen.

Kort kommentar till Kommunfullmäktiges inriktningsmål för mandatperioden:

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

Kontoret har ihop med andra fastighetsägare deltagit i arbetet med en vision för utveckling av city, precis som samarbete skett inom ramen för projekt "Södermalms hjärta" som handlar om utveckling av området kring Medborgarplatsen.

Arbete med kundvård har varit fortsatt prioriterat och speciellt arbete har lagts ner för utvecklad felanmälan, återkoppling samt modell för dialog och kontakt med kunden.

Kontoret har vidtagit åtgärder i flera av kontorets byggnader, i syfte att öka tryggheten, säkerheten och tillgängligheten.

*”Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras”*

Kontoret har påbörjat en vidareutveckling av sitt kvalitetsarbete och planerar att arbeta för en kommande certifiering enligt ISO de kommande åren. Kontoret har också arbetat med åtgärder för större kundnytta och insatser inom området ”hållbarhet”. Som arbetsgivare har kontoret arbetat med bland annat kompetensutveckling, friskvårdsarbete och ny modell för medarbetarsamtal.

*”Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva”.*

Fastighetsnämnden redovisar ett överskott om 11,3 mnkr vilket är en resultatförbättring på +5,2 mnkr jämfört med tertialrapport 2 och en resultatförbättring på +25,7 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges justerade budget. Minskade kostnader för drift, räntor och avskrivningar liksom högre intäkter är den främsta förklaringen till det förbättrade resultatet. Vid fastighetskontoret har under året pågått ett intensivt arbete för att optimera intäkterna och uppnå kostnadseffektivitet. Fortsatt arbete med ökade hyresintäkter och förbättrat driftnetto har varit prioriterat. Den administrativa andelen av de totala kostnaderna har fortsatt att sjunka.

I verksamhetsplanen för 2011 antogs fem nämndmål för kontoret, utifrån fokusområdena kund, medarbetare, hållbarhet, utveckling och lönsamhet.

#### **Kontorets fem nämndmål för år 2011 har varit:**

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 att aktivt ledar- och medarbetarskap.
5. Öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter.

De allra flesta av kontorets planerade aktiviteter har slutförts under året och uppfyllelsen av nämndmål och indikatorer är mestadels god.

*Förbättra dialogen och utveckla servicen för våra kunder.*

Kontoret har genom olika kundvårdande aktiviteter aktivt arbetat för måluppfyllelsen. Checklistor har implementerats för att säkerställa en bra kunddialog. Informationspaket till hyresgästen har tagits fram, och projektering

har gjorts för ”min verksamhets sidor” på Internet där kunden med en egen inloggning kan få information om sitt objekt. Kontoret har också arbetat med systematisk återkoppling till kund vid felanmälanens olika skeden. Andelen återrapporterade felanmälingar till kund låg på helår på 84 % vilket överskrider målet och är en stor förbättring mot föregående år. Nöjd-Kund-Index (NKI) kommer mätas först 2012 efter det att kontorets åtgärder inom kundvård är genomförda.

#### *Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm*

Många utvecklingsprojekt har drivits under året, både i egen regi och i samarbete med andra aktörer runt om i staden. Bland dessa kan nämnas kulturklustret i Norra Djurgårdsstaden, projekt ”Södermalms hjärta” och Samverkanscentralen på Kungsholmen. Kontoret har påbörjat projekt bland annat i syfte att skapa en effektiv och ändamålsenlig förvaltning, förbättra kultur- och idrottsmöjligheterna och att skapa nya bostäder.

#### *Bidra till långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring.*

Fastighetsnämnden har under året antagit en ny miljöinriktning som bygger på stadens miljöprogram och innehåller detaljerade mål för verksamheten under perioden. En del i detta är kontorets arbete med ”gröna hyresavtal” som ska ge hyresgästen och kontoret gemensamt incitament att minska energianvändningen och miljöbelastningen.

Kontoret har som ambition att framöver bygga upp system för ledning, kvalitet, miljö och energi enligt standarden ISO.

En totalentreprenör har upphandlats för energieffektiviseringsåtgärder inom energieffektiviseringsprojektet. Åtgärderna kommer att pågå år 2012 och 2013. Kontorets elförbrukning har ökat totalt sett, men minskat sett i relation till antalet kvadratmeter yta.

#### *Öka trivseln, utveckla våra arbetssätt och höja kompetensen genom att aktivt ledar- och medarbetarskap.*

Under det gångna året har kontoret tydliggjort medarbetarnas del och ansvar i kontorets verksamhetsutveckling genom den nya modellen för medarbetarsamtal som driftsatts. Kontoret har tagit emot 7 examensarbetare/praktikplatser och berett plats för 11 sommararbeten. I den medarbetarundersökning som gjordes under hösten 2011 ökade kontoret sitt ”Nöjd-medarbetar-index” (NMI) med tre enheter från 63 till 66. Sjukfrånvaron har varit fortsatt låg på 2,9 %.

#### *Öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter*

Kontoret har arbetat med att säkerställa en affärsrämsighet vid omförhandling av avtalsvillkoren, bland annat genom att separera energi och fastighetsskatt från hyran i syfte att i högre grad uppnå kostnadstäckning för dessa kostnader, och samtidigt uppnå fastighetsnämndens antagna miljöinriktning och energistrategi. En uppföljningsmodell har skapats och implementerats under året. Modellen följer hur kontorets hyresförhandlingar lyckas i förhållande till befintlig hyra och de krav på nivåer som är beslutade. Kontoret har förbättrat driftnettot med 4,4 % och

målet om förbättrad lönsamhet i minst 50 % av de omförhandlade avtalen har uppnåtts.

### **Fastighetsnämnden**

Fastighetsnämnden ska inom sitt område förvalta och utveckla stadens förvaltningsbyggnader, kommersiella byggnader och kulturbyggnader belägna inom stadens gränser. I förvaltningen ingår att handha upplåtelser med hyresrätter, arrenderätter samt servitutsfrågor. Nämnden ska också förvalta stadens fastigheter utanför stadens gränser. I förvaltningen ingår också att ansvara för upplåtelser med utnyttjanderätt, förutom tomträtt samt servitutsfrågor. Nämnden ska förvärva, överlåta samt förvalta stadens bostadsrätter. Det ingår att upplåta bostadsrätter med hyresrätt. Fastighetsnämnden handhar också frågor om förvärv och överlåtelse av fastigheter.

### **Nämndens arbete under året**

Nämnden har haft 11 ordinarie sammanträden och ett extra sammanträde under året 2011.

Sammansättningen under perioden 1 januari 2011 till den 31 december 2011 har varit följande:

Ordförande Madeleine Sjöstedt (FP)

Vice ordförande Jakop Dalunde (MP)

### **Ledamöter**

Billy Östh (M)

Peter Jönsson (M)

Anna Cederschiöld (M)

Lennart Jansson (M)

Per Altenberg (FP)

Elisabeth Svensson (C)

Bengt Sandberg (S)

Sonja Pagrotsky (S)

Nicklas Nilsson (S)

Ewa Larsson (MP)

Mattias Ericson (V)

### **Ersättare**

Mikael Eskman (M)

Sten-Åke Larsson (M)

Erik Hafström (M)

Petter Krönmark (M)



Johan Möller (M)  
Tom Hedrup (M)  
Lloyd Lindgren (FP)  
Rana Carlstedt (S) (t.o.m. 2011-09-30)  
Martin Engman (S)  
Jeanette Hemmingsson (S)  
Daniel Almgren (MP) (fr.o.m 2011- 02-07)  
Torkel Tigerschiöld (MP) (fr.o.m 2011- 02-07)  
Maj-Len Eklund (V)

Nämnden har under året förutom sedvanliga ekonomiska ärenden besvarat remisser, skrivelser och har godkänt lägesrapporter och slutrapporter.

Några exempel på remisser under 2011 är; Industriprogram för Stockholm, Innrättande av "Offentliga ateljéer", Förslag till detaljplan för Slussen, förslag till detaljplan för ny bussterminal vid Slussen, förslag till detaljplan för del av Norra Djurgårdsstaden, fjärrvärme i konkurrens, samråd om förslag till tillägg till stads- och detaljplaner för Förbifart Stockholm, Stockholms miljöprogram, Program för kvalitetsutveckling i Stockholms stad, Kommunikationsprogram för Stockholms stad 2012-2015, Evenemangsstrategi för Stockholms stad, Förslag på Kulturvision 2030.

De skrivelser som inkommit till nämnden under året är; "inventera möjligheten till gröna tak" och "inventera möjligheten till att upprätta studentbostäder inom det befintliga beståndet".

Då det gäller lägesrapporter under året kan som exempel nämnas renovering och ombyggnation av Hötorgshallen samt renovering och ombyggnad av bankettkök, Gyllene Salens kök samt Stadshuskällarens kök.

Därutöver har nämnden fattat beslut i ett antal frågor såsom; flytt av Sprallenhallen, ombyggnation av magasinsbyggnaden inom Kista gård, miljöklassning av befintliga byggnader och utredning av möjligheten till fler gatumarknader i Stockholms stad. Nämnden har även behandlat förslag på platser att starta gatumarknader på, nybyggnation av Skanstullshallen, strategi för fastighetskontorets tillgänglighetsarbete och energieffektivisering.

Nämnden har också fattat beslut om försäljning av fastigheterna Våghalsen på Sveavägen 59, Fiskhallen 2 i Årsta, Grangården 1 i Hägersten, Hägersten 2:5, Hägersten Gunnarsberg 2 i Hägersten samt Smedsslättens gård i Bromma.

Nämnden har tecknat försäljningsavtal och hyresavtal samt beslutat förlänga hyresavtal inom fastigheten Klamparen 7, Strömsborg 1, Pilträdet 11 och Stadsarkivet 1.

Nämnden har beslutat om upprustning och modernisering av Farsta sim- och idrottshall, modernisering av Beckomberga sim- och idrottshall och om- och tillbyggnad av Tensta sim- och idrottshall. Nämnden har också anlagt



konstgräsplaner vid Bäckahagens bollplan och Ängby södra bollplan samt utveckling och upprustning av handikappbadet vid Stora sköndal.

#### Miljö- och hälsoskyddsnämndens och fastighetsnämndens råd för funktionshinderfrågor

I staden verkar 28 handikappföreningar. Genom handikappråden kanaliseras värdefull kunskap och erfarenhet från dessa föreningar till stadens verksamhet. Det gemensamma rådet för funktionshinderfrågor vid fastighetsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden har under verksamhetsåret 2011 haft följande sammansättning:

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Stefan Mattsson         | Ordförande      |
| Britt-Marie Karlsson    | Vice ordförande |
| Britt-Inger Stjernström |                 |
| Seppo Mälkki            |                 |
| Leenu Hernejärvi        |                 |
| Ann Louise Larsson Kapp |                 |
| Eva Söderbärj           |                 |

Rådet har under året hållit sex stycken sammanträden samt gjort ett studiebesök vid Skärholmens sim- och idrottshall. På rådets sammanträden har aktuella frågor avseende tillgänglighet inom verksamhetsområdena för både miljö- och hälsoskyddsnämnden och fastighetsnämnden behandlats.



## Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

### KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

Under året har vår stora utmaning varit att utveckla dialogen med våra kunder för att kunna möta kundernas framtida behov såväl som det dagliga i form av väl utvecklad felanmälan och kanaler för återkoppling och information om stundande underhålls- och utvecklingsprojekt. Kontoret deltar i det nu pågående arbetet med att ta fram en vision för utveckling av city som ska vara färdigställt under våren 2012 och då rapporteras till Kommunstyrelsen. Kontoret har under året varit aktivt i olika forum tillsammans med andra fastighetsägare i city för att gemensamt påverka utvecklingen i en positiv riktning. Kontoret har även arbetat med en rad fastigheter för att göra dessa tillgängliga för alla. Ett exempel är Stadshuset där utredningsarbete för att öka tillgängligheten till rådsalens åhörarläktare och bättre entré in från borggården påbörjats. En rad tillgänglighetsprojekt i de av medborgarna mycket välbesökta idrottsanläggningarna har även genomförts.

Torghandeln som kontoret ansvarar för är ett viktigt inslag i stadsrummet. Under året har kontoret arbetat för att vidareutveckla denna i dialog med torghandlarna. Gestaltungsprogram som nu är framtaget tillsammans med en referensgrupp från torghandlarna är ett exempel.

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 besökare bland annat genom åtgärder som satsningar på tillgänglighet, upplevelsevärden, kvinnofrid samt säkerställande av antagna skötselplaner. Ambitionen är att över tid säkerställa samtliga dessa områden för ett brett spektrum av intressen och därmed locka än fler besökare.

Under året har kontoret arbetat aktivt tillsammans med stadens stadsdelar för hitta lösningar som gör stadens många utabad ännu mer tilltalande. I början av 2012 planeras förslag till beslut läggas fram till nämnden i ett par av dessa.

### KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

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

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret har under året arbetat för att det ska bli enkelt för företag och medborgare som söker lokaler eller torghandelsplatser att se vilka som finns tillgängliga inom fastighetsnämndens bestånd. Sedan i början av hösten finns nu förenklade lösningar via stadens hemsida där det går att finna lediga lokaler. Ett tydliggörande för principerna för tilldelning av torgplatser och mallar för ansökningar av dessa har även utvecklats under året. Kontoret lade även under året fram förslag på inrättande av fyra stycken marknadsplatser med olika inriktning som i enlighet med nämndens beslut nu skall sättas igång under 2012.



Vidare arbete med att hitta platser även i ytterstaden har påbörjats. I oktober fattades utredningsbeslut gällande Södermalms hjärta i 8 stycken nämnder. Visionen för projekt "Södermalms hjärta" är att göra Medborgarplatsen med kringliggande områden till en attraktiv och trygg besöksplats och boplatser i världsklass. Fastighetskontorets ansvarsområden är att dels att ha projektledning för hela projektet samt delansvar för delprojektet Medborgarhuset. Kontoret har under året påbörjat att se över sina behov gällande ramavtal och arbetar aktivt för att objektsupphandla och att vara en professionell beställare.

| KF:s indikatorer                                        | Periodens utfall | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|---------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------|--------|
| Andel upphandlad verksamhet i konkurrens (alla nämnder) | 26,1 %           | 30 %   | 35 %        | 2011   |

#### NÄMNDMÅL:

#### Förbättra dialogen och utveckla servicen för våra kunder.

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret har under året arbetat med att förbättra och utveckla kunddialogen genom olika kundvårdande aktiviteter. Checklistor har implementerats för att säkerställa att dialogen mellan förvaltare och kund tar upp aktuella frågeställningar kring kundnöjdhet, miljöfrågor, underhållsåtgärder, framtida lokalbehov, tillgänglighetsfrågor m.m.

Ett informationspaket har tagits fram som riktar sig till våra nuvarande och framtida kunder. Informationspaketet innehåller bland annat en broschyr som presenterar hur fastighetskontoret har organiserat sitt arbete för att på bästa sätt kunna anpassa lokaler och skapa attraktiva miljöer för våra hyresgäster. Broschyren tydliggör vikten av att kunderna kontaktar felanmälan om fel uppstår i lokalerna och lyfter fram förvaltarens viktiga roll när det gäller dialogen kring kundernas behov. Informationspaketet levereras i en specialdesignad kundmapp med plats för visitkort och övrig relevant kundinformation som delas ut vid kundmöten.

Kundintervjuer har genomförts för att kartlägga kundernas ställningstagande till att reglera miljöarbetet i hyresavtalet, dvs. införa gröna hyresavtal. Resultatet visar på stor positiv respons till att hyresvärden och kunden gemensamt vidtar konkreta åtgärder som regleras i avtalet för att minska energianvändningen. Kontoret kommer att aktivt driva införandet av gröna avtal under 2012.

Ett vidare steg för att förbättra kunddialogen är införandet av systematisk återkoppling till kund vid felanmälanens olika skeden. Kunden kan med denna tjänst följa status av sitt ärende och löpande få återkoppling via e-post/SMS, en funktion

som tydligt efterfrågats i kundundersökningar. Funktionen driftsattes 12 oktober 2011.

Ett ytterligare steg för att förbättra kunddialogen är att etablera en webbaserad e-tjänst ”min verksamhets sidor”. E-tjänsten möjliggör för kunden att göra sin felanmälan oberoende av tid och plats och även på sikt erbjuda kunden relevant fastighetsrelaterad information kring sitt hyresobjekt. Under året har förstudie genomförts och projektet startade upp under hösten. E-tjänsten beräknas vara i drift under andra kvartalet 2012.

Under 2011 har kontoret tagit fram en nulägesanalys för att belysa förutsättningarna att utveckla mertjänster (Facility management) till våra kunder. Projektet belyser juridiska aspekter, kundernas behov, marknadsanalys och ekonomiska konsekvenser. Detta har resulterat i att kontoret har fått i uppdrag att under 2012 utreda motsvarande frågeställning för hela stadens verksamheter som inkluderar samtliga fackförvaltningar och bolag.

| Nämndens indikatorer                                                                                                                                                                                                      | Periodens utfall | Årsmål | Period |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|--------|
| ● Andel bildade fastighetsgrupper per den 1 juli 2011                                                                                                                                                                     | 100 %            | 100 %  | 2011   |
| Kommentar:<br>Fastighetsgrupperna har nu varit verksamma sedan sommaren. En utvärdering av innehåll och bemanning sker under vintern. Denna kommer att ligga som en del i skapandet av nya tvärgrupper/fastighetsgrupper. |                  |        |        |
| ● Andel återrapporterade felanmälningar till kund                                                                                                                                                                         | 84 %             | 75 %   | 2011   |
| ● Andelen informerade underhållsåtgärder mot kund                                                                                                                                                                         | 100 %            | 100 %  | 2011   |
| ◆ Antalet dokumenterade möten med kontorets 150 största hyresgäster                                                                                                                                                       | 1,5              | 2      | 2011   |

Kommentar:

Vid de flesta förvaltare finns minst två dokumenterade möten per kund, dock inte för alla. Det gör att indikatorn blir svår att mäta. Kontoret beräknar att antalet möten torde resultera i ett genomsnitt på 1,5 per kund. Detta föranleder alltså fortsatt arbete med rutiner kring kundvård framöver.

| Nämndens indikatorer | Periodens utfall | Årsmål | Period |
|----------------------|------------------|--------|--------|
|----------------------|------------------|--------|--------|

☐ Nöjd-Kund-Index (NKI) totalt 64 2011

Kommentar:

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

Under 2011 har kontoret fokuserat 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 2011-01-16 2011-12-30  
☒ och implementera åtgärdsplan i verksamheten

Kommentar:

Under året har kontoret arbetat med att förbättra och tydliggöra felanmälanens processer och rutiner för införandet av systematisk återkoppling till kund (e-post/SMS), tjänsten implementerades under oktober. Införandet av e-tjänsten "min verksamhets sidor" beräknas ske under andra kvartalet 2012.

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

Kommentar:

Under året har kontoret utvecklat processen kring återrapportering av felanmälan till kund. Kontoret har också arbetat med införande av kundaktivitetsplan för att bygga upp kundrelationer inför 2012. Professionellt kundbemötande är en viktig länk i dessa processer.

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, se status för gjord felanmälan, och även på sikt få tillgång till relevant fastighetsinformation. Projektet startade upp under senhösten och e-tjänsten beräknas kunna driftsättas under andra kvartalet 2012.



| Nämndens aktiviteter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| <p>Ta fram checklista för att genomföra<br/> <input checked="" type="checkbox"/> förbättrad dialog i det personliga mötet<br/>                     med kunden</p> <p>Kommentar:<br/>                     För att utveckla kunddialogen har en checklista tagits fram för att säkerställa att dialogen mellan förvaltare och kund fångar upp kundens önskemål, förväntningar, framtida behov och hur kontorets insatser kan bidra till ökad kundnöjdhet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2011-03-03 | 2011-05-31 |           |
| <p>Ta fram förslag på fastighetsgrupper med<br/> <input checked="" type="checkbox"/> syfte och innehåll</p> <p>Kommentar:<br/>                     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 kontoret 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 gruppleddarmöten (för förvaltningsområdena) som också sjösattes under våren.</p> | 2011-02-01 | 2011-06-30 |           |
| <p>Ta fram och implementera verktyg för<br/> <input checked="" type="checkbox"/> återrapportering av felanmälningar</p> <p>Kommentar:<br/>                     Under hösten 2011 har kontoret infört systematisk återkoppling till kund vid felanmälan olik skeden. Meddelande till kund skickas via e-post/SMS när felanmälan är mottagen, påbörjad och åtgärdad. Kunden kan med denna tjänst följa status av sitt ärende och löpande få återkoppling, en funktion som tydligt efterfrågats i kundundersökningar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2011-03-23 | 2011-12-31 |           |

| 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 har kontoret tagit ett bättre helhetsgrepp kring flera 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. Projekteringen av Samverkanscentralen har pågått under året.

Fastighetskontoret har tillsammans med exploateringskontoret arbetat med 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 har, i samarbete med Idrottsförvaltningen, genomfört en rad utvecklingsprojekt i stadens idrottsanläggningar 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.

| Nämndens indikatorer | Periodens utfall | Årsmål | Period |
|----------------------|------------------|--------|--------|
|----------------------|------------------|--------|--------|

|                                                                                                             |   |   |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|------|
| Antal påbörjade fastighetsutvecklingsprojekt för att förbättra kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm | 5 | 5 | 2011 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|------|

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 | 15 | 2011 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|------|

Kommentar:

Följande fastigheter räknas in i indikatorn: Fiskhallen 2, Färgargårdstorget 32, Färgargårdstorget 62, Gunnarsberg 2, Hägersten 2:5 (två transaktioner), Smedslättens Gård 1, Farsta Strand 2:3, Farsta Strand 2:4 (tre transaktioner efter fastighetsbildning) och Orhem1:1(fem transaktioner efter fastighetsbildning).

|                                                      |   |   |      |
|------------------------------------------------------|---|---|------|
| Antal utvecklingsprojekt som leder till nya bostäder | 3 | 3 | 2011 |
|------------------------------------------------------|---|---|------|

| Nämndens indikatorer | Periodens utfall | Årsmål | Period |
|----------------------|------------------|--------|--------|
|----------------------|------------------|--------|--------|

Kommentar:

Följande fastigheter räknas in i indikatorn: Skarpnäcks Gård 1:1 (Skarpa by), Valutan 1 och Lillsjönäs Gård.

|                                                                                           |   |   |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|------|
| Påbörjade övriga                                                                          | 3 | 3 | 2011 |
| <input checked="" type="checkbox"/> fastighetsutvecklingsprojekt till nytta för Stockholm |   |   |      |

Kommentar:

Följande projekt räknas in i indikatorn: Kista Gård, Långsjöbadet, Södermalms Hjärta.

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

|                                                                                                |            |            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| Avyttra fastigheter som efter utveckling                                                       | 2011-01-01 | 2011-12-31 |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 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                        | 2011-02-05 | 2011-12-31 |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> identifierats som avyttrings- alternativt förvärvsobjekt. |            |            |  |

Kommentar:

Inriktningsbeslut gällande avyttring har fattats för fyra fastigheter: Våghalsen 12, Fiskhallen 2, Gunnarsberg 2, Grangården 1, Hägersten 2:5 och genomförandebeslut har fattats för Grangården 1. Försäljningsbeslut har fattats av fastighetsdirektören på delegation för fastigheterna Ottar 5 och Färgargårdstorget 32. Inriktningsbeslut gällande förvärv genom fastighetsreglering har fattats för en fastighet.

|                                                        |            |            |  |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| Identifiera och utveckla fastigheter för               | 2011-01-01 | 2011-12-31 |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> idrott och kultur. |            |            |  |

Kommentar:

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



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

- |                                                                                                       |            |            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Identifiera och utveckla fastigheter för kommande bostadsprojekt. | 2011-01-01 | 2011-12-31 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|

Kommentar:

Genom aktiviteten ska fastighetskontoret genomlysa fastighetsbeståndet för omställning av byggnader till bostäder samt identifiera fastigheter där bostäder kan uppföras istället för eller som komplement till annan verksamhet.

- |                                                                                                    |            |            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> 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.

- |                                                                                                                         |            |            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Utveckla kulturklustret i Norra Djurgårdsstaden i samråd med exploateringskontoret. | 2011-03-15 | 2011-12-31 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|



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

Kommentar:

Kontoret har under året arbetat vidare med utvecklingen av "kulturklustret". 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 dem sannolikt gasklocka 2, den större av de två gasklockorna i tegel. Enligt en preliminär tidplan bedöms de första scen- och produktionslokalerna att vara färdigställda och tillgängliga för allmänheten tidigast hösten 2015.

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:**

**1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande**

● Uppfylls helt

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

| KF:s indikatorer                                                                        | Periodens utfall | Årsmål | KF:s årsmål | Period                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------|----------------------------|
| Andel praktikplatser som kan tillhandahållas för de aspiranter som                      | 0,75 %           | 1 %    | öka         | Verksamhetsberättelse 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 främst kontorets driftenhet. Under året kunde en praktikant tas emot. Kontoret har haft möjlighet att bereda ytterligare platser inom driftenheten förutsatt att aspiranter med lämplig bakgrund och erfarenhet funnits vid Jobbtorg Stockholm. Utfallet (0,75 %) avser en person dividerat med kontorets totala antal anställda, 133 stycken.

|                                      |       |      |          |      |
|--------------------------------------|-------|------|----------|------|
| Antal ungdomar som fått sommarjobb i | 11 st | 5 st | 3 500 st | 2011 |
| ● stadens regi (alla nämnder/bolag)  |       |      |          |      |

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**

**1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar**

◆ Uppfylls delvis

Kontoret har genomfört flera projekt under året för att bidra till måluppfyllelsen utöver kommunfullmäktiges indikatorer. Däribland kan nämnas att delar av belysningsystemet i Stadshuset ersattes mot modern LED-belysning och olika former av styrning för belysningen installerades, såsom närvarostyrning och styrning av skrivbordslampor via en mobiltelefon. Energibesparingen beräknas bli ca 112 000 kWh per år samtidigt som ljusmängden ökat vilket bidrar till en sund

inomhusmiljö och underlättar för personer med nedsatt synförmåga. Under våren påbörjades en omfattande renovering av Hötorgshallen, bland annat eftersom fastigheten är en stor energislukare. Energiförbrukningen bedöms minska med 35,3 %, även den värme som kylmaskiner ger upphov till tas nu tillvara. Ett grönt tak på Skanstullshallen installerades och omhändertagande av matavfall har utretts i Söderhallarna, Hötorgshallen, Kulturhuset, Stadshuset samt Östermalmshallen.

| KF:s indikatorer                                                                                 | Periodens utfall | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------|--------|
| Andel av stadens verksamheter som sorterar ut<br>● förpackningar och papper (alla nämnder/bolag) | 100 %            | 100 %  | 100 %       | 2011   |

Kommentar:

Kontorets medarbetare sorterar avfallet i fraktionerna 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.

|                                                                                                   |     |      |       |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|-------|------|
| Andel elbilar i stadens fordonspark<br>■ inkl. leasade fordon exkl. utryknings- och specialfordon | 0 % | 33 % | 2,5 % | 2011 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|-------|------|

Kommentar:

Målet för indikatorn grundade sig på att kontoret kunde räkna in de befintliga fem elhybridbilar. Under året har det visat sig att dessa inte ingår i definitionen för elbilar. Kontoret planerar att successivt byta ut befintliga elhybridbilar mot laddhybridbilar och/eller elbilar under de närmaste åren.

|                                                                                                              |       |       |       |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|------|
| Andel fordon som använder odubbade vinterdäck, exkl.<br>● utryknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag) | 100 % | 100 % | 100 % | 2011 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|-------|------|



| KF:s indikatorer                                                                                                                                                                                                         | Periodens utfall | Årsmål | KF:s årsmål         | Period                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------------------|----------------------------|
| <p>Andel förnyelsebart drivmedel i stadens egna och leasade etanol- och fordonsgasfordon (alla nämnder/bolag)</p>                                                                                                        | 95,9 %           | 85 %   | 85 %                | 2011                       |
| <p>Andel medarbetare som under arbetstid använder miljövänliga transportmedel när de reser i tjänsten</p>                                                                                                                | 98 %             | 85 %   | 85 %                | 2011                       |
| <p>Andel miljöbilar i stadens fordonspark inkl. leasade fordon exkl. utrycknings- och specialfordon (alla nämnder/bolag)</p>                                                                                             | 100 %            | 100 %  | 100 %               | Verksamhetsberättelse 2011 |
| <p>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)</p> | 100 %            | 100 %  | tas fram av nämnden | 2011                       |

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 | Årsmål         | KF:s årsmål | Period |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|-------------|--------|
|  Elförbrukning (alla nämnder/bolag) | 61 300 000 kWh   | 55 000 000 kWh | 680 gWh     | 2011   |

**Kommentar:**

I likhet med prognoser lämnade under året avviker utfallet från årsmålet, som troligen var väl optimistiskt. Analyser som bygger på jämförelser med 2010, i elintensiva fastigheter och större elförbrukare visar att där har inte elförbrukningen ökat under 2011, snarare minskat med upp till 5%. Det finns några undantag. Vid två förvaltningsobjekt har oljepannor ersatts av elpannor i avsikt att minska koldioxidutsläpp. Lokalerna ska i framtiden exploateras så därför görs inga mer omfattande insatser. Under året har ett femtiotal nya elabonnemang tillkommit i samband med nya förvaltaruppdrag eller att större förändringar skett i samband med ombyggnader. Sex nya abonnemang har öppnats för att försörja bergvärmepumpar, när oljepannor har ersatts. Sammanlagt bidrar de nya abonnemangen med en ökad förbrukning 2 200 000 kWh per år.

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. Övrig el förbrukas av den verksamhet som pågår i fastigheten. I saluhallarna och liknade verksamheter är elanvändningen stor. I till exempel Slakthusområdet har under året 7 000 000 kWh el används, för att framställa ånga och kyla. En del el används också till icke byggnadsrelaterade verksamheter, till exempel torghandel, områdesbelysning utomhus, bergum eller värmekablar. Elförbrukningen för dessa delar är cirka 500 000 kWh per år.

Eftersom indikatorn inte är relaterad till något, förslagsvis en yta, blir det ett svårt sätt att mäta och göra jämförelser eftersom kontorets fastighetsbestånd är föränderligt.

---

|                                                                                                                    |              |            |        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------|------|
|  Elförbrukning per kvadratmeter | 91,5 kwh/kvm | 97 kwh/kvm | 80 kWh | 2011 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|--------|------|

---

**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. En nyhet är att kontoret ska införa gröna hyresavtal där så är möjligt. Det gröna hyresavtalet ska ge hyresgästen och fastighetskontoret gemensamt incitament för att minska



energianvändningen och miljöbelastningen. Idag är det inte alltid den part som bekostar en investering som vinner ekonomiskt på investeringen. Energimyndigheten och Fastighetsägarna Sverige håller på att utarbeta en standard för gröna hyresavtal som beräknas vara klar under våren 2012 och fastighetskontoret deltar aktivt i remissgruppsarbetet. När avtalet är klart kommer kontoret färdigställa formerna för att teckna gröna hyresavtal.

Under våren har kontoret intervjuat ett antal utvalda hyresgäster om vilket stöd de skulle vilja ha av fastighetskontoret för att bedriva sitt miljöarbete. Samtliga var 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.

Kontoret har ambitionen att bygga upp ett ledningssystem enligt ISO-standard för kvalitets-, miljö- och eventuellt även för energiledning. Målsättningen är bland annat en minskad miljöbelastning, en ökad lönsamhet och en förbättrad kvalitet i våra leveranser genom effektivare och mer strukturerade arbetssätt.

I slutet på året togs beslutet att under 2012 genomföra en förstudie för val av miljöklassningssystem till befintligt fastighetsbestånd. Studien kommer utifrån de olika miljöklassningssystemens krav att gå igenom byggnader, förvaltningen och verksamheterna för att se vilket system som är lämpligt för respektive fastighet, eller kategori av fastigheter.

Kontoret har under året upphandlat en totalentreprenör för energieffektiviseringsåtgärder inom ramen för energiprojektet. Arbetet med de energieffektiva åtgärderna kommer att påbörjas 2012 och pågå fram till och med 2013. De 11 byggnader som kontoret planerade att konvertera under 2011 har utökats till 20 byggnader. Av dessa 20 byggnader har sex byggnader konverterats till fjärrvärme och två mindre byggnader har konverterats till bergvärme och luftvärme. Arbetet med de resterande 12 byggnaderna som ska konverteras pågår och kommer att avslutas under våren 2012. För de sista byggnaderna som värms med olja i nämndens bestånd pågår utredning. Genomförandet av dessa konverteringar är planerade att genomföras under 2012.

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 | Årsmål | Period |
|----------------------|------------------|--------|--------|
|----------------------|------------------|--------|--------|

|                                                                        |  |       |      |
|------------------------------------------------------------------------|--|-------|------|
| Andel felanmälningar gällande inomhusmiljö ska minska jämfört med 2010 |  | -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. Uppföljning av genomförda åtgärder kommer att ske under 2012, varför det inte varit möjligt att mäta denna indikator per 31 december 2011.

|                                      |     |       |      |
|--------------------------------------|-----|-------|------|
| ■ Andel implementerade kärnprocesser | 0 % | 100 % | 2011 |
|--------------------------------------|-----|-------|------|

Kommentar:

Kontoret har under hösten 2011 påbörjat ett nytag när det gäller uppbyggnad av ledningssystem genom definiering av en ledningsprocess. Kontoret fortsätter arbetet med att uppdatera kärnprocesser och komplettera med stödprocesser och rutiner till ett komplett ledningssystem enligt kraven i ISO 9001 (kvalitet), ISO 14001 (miljö) samt eventuellt ISO 50001 (energi). Ambitionen är att certifiera ledningssystemet inom de närmsta åren.

|                                            |       |       |      |
|--------------------------------------------|-------|-------|------|
| ● Andel upphandlingar där miljökrav ställs | 100 % | 100 % | 2011 |
|--------------------------------------------|-------|-------|------|

|                                                           |    |    |      |
|-----------------------------------------------------------|----|----|------|
| ● Antal upprättade åtgärdsplaner för hållbara fastigheter | 20 | 20 | 2011 |
|-----------------------------------------------------------|----|----|------|

Kommentar:

Arbetet med att upprätta 20 st åtgärdsplaner för hållbara fastigheter är klart. Kontoret kommer att koppla åtgärdsplanerna till det/de miljöklassningssystem för befintliga byggnader som väljs efter genomförd förstudie. Miljöklassningssystemet gör möjliggör även jämförelser med andra byggnader.



| Nämndens indikatorer | Periodens utfall | Årsmål | Period |
|----------------------|------------------|--------|--------|
|----------------------|------------------|--------|--------|

|                                                                                              |   |   |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|------|
| Antal vidtagna åtgärder för att öka<br>● tryggheten och säkerheten vid kontorets fastigheter | 6 | 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. Antal åtgärder, stora som små, är betydligt fler än sex stycken. Företrädesvis berör åtgärderna dock sex stycken byggnader.

|                                                       |       |      |      |
|-------------------------------------------------------|-------|------|------|
| Utsläpp av koldioxid ska minska jämfört<br>● med 2008 | -20 % | -8 % | 2011 |
|-------------------------------------------------------|-------|------|------|

Kommentar:

Energieffektiviseringsåtgärder och konverteringar från olja eller gas till energikällor med mindre klimatpåverkan har sedan 2008 resulterat i en besparing på ca 1700 ton koldioxid.

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

|                                                                                                             |            |            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| Genomföra åtgärder utifrån genomförd<br>■ kvalitetsrevision och utreda fortsatt kvalitetsarbete enligt LEAN | 2011-08-15 | 2011-12-31 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|

Kommentar:

Under året har kontoret stärkt sitt kvalitetsarbete på flera sätt, däribland infört en ny tjänst som kundansvarig samt anställt en miljö- och kvalitetsansvarig. För att få struktur på kvalitetsarbetet samt även på miljö- och energiarbetet kommer kontoret bygga upp ett ledningssystem enligt ISO. I det första steget upprättas en ledningsprocess, vilket påbörjats under hösten. Vidare under 2012 upprättas alternativt uppdateras och implementeras två processer. Processerna kommer att innehålla LEAN-metodik för ständiga förbättringar.



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

|                                                                                   |            |            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Göra kvalitetssäkring av fastighetsdatabasen. | 2011-04-01 | 2011-09-30 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|

Kommentar:

Aktiviteten handlar om att säkerställa att informationen/datan är rätt i kontorets fastighetssystem LEB.

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

FB-modulen har granskats och åtgärdats.

|                                                                                                             |            |            |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Implementera miljö- och energiledningsrutiner i kontorets kärnprocesser | 2011-05-01 | 2011-12-31 |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|

Kommentar:

Under året har miljö- och energiledningsrutiner inte implementerats i kontorets kärnprocesser då aktiviteten inte ligger rätt i tiden i förhållande till andra planerade sammanhörande aktiviteter. Exempel på sammanhörande aktiviteter är uppbyggnad av ledningssystem enligt ISO, samt miljöklassning av befintliga byggnader. När det gäller miljöklassning av byggnader så varierar kraven på energiledningsrutiner beroende på vilket miljöklassningssystem av byggnader som väljs. Valet av miljöklassningssystem görs först efter att förstudien genomförts.

|                                                                     |            |            |  |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Inarbeta miljökrav i AF-malllar | 2011-03-15 | 2011-06-30 |  |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|

Kommentar:

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

|                                                                                                                |            |            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Sammanställa genomförda inventeringar avseende säkerhet, tillgänglighet mm | 2011-04-01 | 2011-12-31 |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--|

Kommentar:

Kontoret har utfört brandskyddsdokumentationer på idrottsanläggningar och i förvaltningsbyggnader. Personalen i byggnaderna har fått utbildning i att arbeta med det system som handhar dessa dokumentationer. Kontoret har arbetat med hyresgästerna både vad avser utrymningsövningar och att använda brandsläckningsutrustning. I alla nytecknade hyresavtal är en klausul om ansvar vid brand införd. Inventering gällande tillgänglighet är utförd i förvaltningsbyggnaderna på Kungsholmen, Kulturhuset, Stadsbiblioteket och Stadsmuseet.



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

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

Kommentar:

Under året har fysisk separering av verksamhetsel från fastighetsel genomförts i tre större industribyggnader.

Kontoret har även utvecklat en administrativ metod som ger både hyresgäst och fastighetsägare incitament till energieffektiviserande åtgärder genom att synliggöra elförbrukningen och dela upp elkostnaden. Metoden är tillämpbar på byggnader med en eller ett fåtal hyresgäster och kommer att användas vid kommande avtalsomförhandlingar.

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

Kommentar:

Kontorets driftansvariga har utbildats i driftoptimering av fastigheterna. Under året har en arbetsgrupp tagit fram checklistor, objektsbeskrivningar, ronderingslistor m.m. Arbete pågår med att uppdatera fastighetssystemet för hantering av mallar, checklistor, rutiner samt funktion för automatisk inläsning av månadsvärden för el och fjärrvärme från energileverantören. Kraven på innehåll och utformning av driftoptimeringsplaner varierar beroende på vilket miljöklassningssystem som väljs efter genomförd förstudie. Därför avvaktar kontoret med att sammanställa framtaget material och skriva rutiner tills typ av miljöklassningssystem beslutats för respektive kategori av byggnader.

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

Kommentar:

Under året har fastighetsbeståndet inventerats och en sammanställning har upprättats över de byggnader som idag uppvärms av direktverkande el. Sammanställningen ligger som ett underlag för kommande energiprojekt. Åtgärdsplaner upprättas i samband med genomförande av kommande energiprojekt.

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

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

Kommentar:

Stadsarkivet har under 2011 beslutat om anslutningsplan till e-arkivet för stadens förvaltningar. För fastighetskontorets del innebär det att fastighetssystemet LEB kan anslutas till e-arkivet under 2013.

#### 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 nu avslutat arbetet med att ta fram hyresavtal. Implementering i båda organisationerna har nu påbörjats och utvecklas i samråd i upprättade samarbetsforum/beredningsgrupper. Kontoren har gemensamt genomfört en översyn av hur fastighetsdriften ska kunna utvecklas. Konsekvensen av översynen är att samtliga fastigheters husrelaterade drift kommer att hanteras med egen personal från fastighetskontoret from årsskiftet och övertagandet pågår nu för fullt. Tillsammans med kulturförvaltningen har kontoret under året arbetat mot att renodla ansvaret för uthyrningar inom kulturförvaltningens lokaler. Fastighetsnämnden kommer som exempel nu att hyra ut direkt till restaurangerna i kulturhuset och inte, som tidigare, via kulturförvaltningen. Samma utveckling planeras vid Liljevalchs konsthall. Detta för att undvika att bygga dubbla kompetenser inom staden. Kontoret och kulturförvaltningen har även under året påbörjat arbete med att finna former för hur den sk 1 % regeln för konstutsmyskningar i samband med investeringar kan utvecklas.

#### KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

### 1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning

◆ Uppfylls delvis

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 | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|------------------|------------------|--------|-------------|--------|
|------------------|------------------|--------|-------------|--------|



| KF:s indikatorer                                                                                         | Periodens utfall | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------|--------|
| Antal identifierade sårbarheter som nämnden/bolagsstyrelsen avser att arbeta förebyggande med under året | 2 st             | 2 st   | 48 st       | 2011   |

|                               |      |      |        |      |
|-------------------------------|------|------|--------|------|
| ■ Antal inträffade incidenter | 5 st | 0 st | minska | 2011 |
|-------------------------------|------|------|--------|------|

Kommentar:

Fastighetskontorets ambition är alltid att inga incidenter ska inträffa. Kontoret bedriver ett kontinuerligt, aktivt, förebyggande arbete. Under året har dock fem större incidenter inträffat: två vattenläckor (på grund av hyresgästen), två anlagda bränder samt en fallolycka vid arbete utfört av entreprenör.

| KF:s aktiviteter                                          | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| ■ Alla verksamheter ska göra risk- och sårbarhetsanalyser | 2011-01-01 | 2011-12-31 |           |

Kommentar:

Kontoret har arbetat med Risk- och Sårbarhetsanalys samt även sjösat en organisation för både det förebyggande och det akuta krishanteringsarbetet.

**KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:**
**2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras**

Kvalitet har även under 2011 varit en prioriterad fråga och arbetet har fortsatt med utvecklad kvalitet och valfrihet. En miljö- och kvalitetsansvarig har rekryterats 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. Kontoret kan inte se några avvikelser från aktivitetsplanen för upphandling i konkurrens, och har inte fått in några egenregianbud under året.

**KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:**
**2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten**

● Uppfylls helt

För att marknadsföra fastighetskontoret som arbetsgivare har kontoret i likhet med tidigare år medverkat på arbetsmarknadsmässor. Under sommaren 2011 hade kontoret praktikanter från högskolor och kontoret ordnade även ett stort antal sommarjobb för yngre skolungdomar, framför allt inom kontorets driftverksamhet.

| KF:s indikatorer                    | Periodens utfall | Årsmål | KF:s årsmål | Period |
|-------------------------------------|------------------|--------|-------------|--------|
| ● Nöjd medarbetarindex (NMI)        | 66               | 66     | 63          | 2011   |
| ● Sjukfrånvaro (alla nämnder/bolag) | 2,9 %            | 3,2 %  | 4,8 %       | 2011   |

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

● Uppfylls helt

Kontoret strävar efter en arbetsplats där medarbetarna trivs och känner engagemang för sitt arbete. Kontoret har en positiv inställning till kompetenshöjande utbildningar. Bland annat har kontoret deltagit i ”TN-akademin” som är ett samarbete mellan de tekniska förvaltningarna där två



medarbetare från kontoret deltagit i ett ledarutvecklingsprogram. Till den sociala trivseln och det fysiska välbefinnandet medverkar kontorets populära fritids- och motionsförening "Klara Färdiga Gå".

Genom den nya modellen för medarbetarsamtal har kontoret en struktur och ett arbetssätt som tydliggör medarbetarnas bidrag och ökar delaktigheten i verksamhetsutvecklingen.

Kontoret har under året även satsat på att utveckla formerna för stöd och kompetensutvecklingsinsatser till cheferna.

I den medarbetarundersökning som gjordes under hösten höjde kontoret sitt "Nöjd-medarbetar-index" (NMI) med 3 enheter från 63 till 66. Sjukfrånvaron har varit fortsatt låg på 2,9 %. Under året genomfördes en hälsoundersökning i samarbete med Företagshälsovården. En stor del av medarbetarna deltog.

Kontoret har under året kunnat bereda plats för sju praktikplatser/examensjobbare och 11 sommararbeten, vilket är fler än de uppsatta målen.

| Nämndens indikatorer                                                  | Periodens utfall | Årsmål | Period                     |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------|
| ● Andel chefer/ledare som deltar i kontorets ledarutvecklingsinsatser | 100 %            | 100 %  | 2011                       |
| ◆ Andel rollbeskrivningar och individuella utvecklingsplaner          | 95,38 %          | 100 %  | 2011                       |
| ● Antal praktikplatser och/eller examensjobbare                       | 7                | 5 st   | Verksamhetsberättelse 2011 |

| Nämndens aktiviteter                                                                                                                  | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| <div> <div></div> Analysera resultatet från medarbetarenkäten och implementera åtgärdsplan inom respektive avdelning och enhet </div> | 2011-01-01 | 2011-12-31 |           |

Kommentar:

HR-funktionen inom kontoret har svarat för analys och den övergripande redovisningen av resultatet från medarbetarenkäten. Resultaten har redovisats för ledningsgrupp, för alla medarbetare på ett fredagsmöte och för deltagarna i förvaltningsgruppen.

Respektive enhet och avdelning har gått igenom och diskuterat resultaten med sina medarbetare och utifrån det som kommit fram har åtgärdsplaner tagits fram. Arbetet kommer att fortsätta under 2012.

| Nämndens aktiviteter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Erbjuda medarbetarna hälsokontroll                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2011-08-31 | 2011-10-31 |           |
| Kommentar:<br>Samtliga medarbetare har erbjudits att göra en hälsokontroll. Av kontorets cirka 130 medarbetare har omkring 90 genomfört hälsokontrollen. Analys och uppföljning av hälsokontrollen kommer att ske under 2012.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |            |           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Genomföra friskvårdsutmaning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2011-05-13 | 2011-08-31 |           |
| Kommentar:<br>Under maj och juni inbjöds kontorets medarbetare att delta i en friskvårdsutmaning. Utmaningen bestod i att varje medarbetare skulle samla poäng genom att delta på en motionsaktivitet per vecka, under fem veckor. Aktiviteterna var gång, löpning, styrketräning samt ett gympapass med sk. core eller funktionell träning.<br><br>Inför friskvårdsutmaningen hölls ett föredrag av en friskvårdskonsulent på temat "mer ork och energi i vardagen".<br><br>Efter sommaren uppmärksammades de som klarade utmaningen.                                                                                                          |            |            |           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Genomföra ledarutvecklingsinsatser                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 2011-01-01 | 2011-12-31 |           |
| Kommentar:<br>Under året har formerna för kontorets ledarutvecklingsinsatser utvecklats men det är ett ständigt pågående arbete. I syfte att fokusera på ledarutvecklingsfrågor har kontoret bl.a. inrättat en chefsgrupp. Bland de ämnen som tagits upp i år kan nämnas strategiska och kommunikativa frågor kring medarbetar- och lönesamtal, det kommunikativa ledarskapet, samt hur vi genomför meningsfulla arbetsplatsträffar. Även det gällande samverkansavtalet har diskuterats. Därutöver har tre av kontorets chefer, som är relativt nyanställda i staden, deltagit i stadens satsning på nyblivna chefer, det s.k. chefskörkortet. |            |            |           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Uppdatera rollbeskrivningar och upprätta kompetens- och utvecklingsplan för varje medarbetare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2011-02-03 | 2011-12-31 |           |
| Kommentar:<br>Under 2011 har kontoret tagit fram en ny modell för medarbetar- och lönesamtal (såväl dokumentation som tidplan). Vid de inledande medarbetar- och lönesamtalen tas mål och aktiviteter fram för samtliga medarbetare. Då identifieras och dokumenteras även behov av kompetensutvecklingsinsatser. Sammantaget utgör de identifierade kompetensutvecklingsbehoven kontorets kompetensutvecklingsbehov.                                                                                                                                                                                                                           |            |            |           |



**KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:**

**3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva**

Fastighetskontoret har som mål att ”öka lönsamheten och säkerställa värdet på våra fastigheter”. Det innebär att vi ska säkerställa att våra fastigheter håller en god standard med målet att de kunna bidra till förvaltningens avkastning. Kontoret har genomfört och genomför flera större satsningar i syfte att kostnadseffektivisera verksamheten. Bland dessa bör nämnas vårt stora energieffektiviseringsprojekt, översyn/effektivisering av driften i form av driftoptimeringsåtgärder samt underhållssatsningar i syfte att säkerställa våra fastigheters funktion och tekniska standard.

Förvaltningens verksamhet har under året varit uppdelad i två geografiska områden inom kommungränsen samt i ett verksamhetsområde, idrottsanläggningar.

Fastighetskontoret har även skapat en avkastningsberäkningsmodell som;

- bygger på en tydlig kategorisering av fastighetsnämndens fastigheter,
- utgör underlag för att fastställa kontorets totala avkastningskrav i budget och som speglar varje kategoris ekonomiska möjligheter utifrån analyserad förbättringspotential,
- möjliggör jämförelse mot marknaden samtidigt som fastighetskontoret får ett bra instrument att analysera och åtgärda intäcks- och kostnadssidan för att kunna förbättra sitt resultat.

Modellen håller på att implementeras och kommer att användas fullt ut i budget 2013 med inriktning på 2014-2015. Årets utfall per avkastningskategori redovisas i separat bilaga till detta tjänsteutlåtande.

Redovisning av fastigheternas intäkter, kostnader, kapitalkostnader och nyckeltal på fastighets- och/eller byggnadsnivå ger bra möjligheter att följa dess lönsamhet summerat per fastighetskategori eller per ansvarig förvaltare och vidare till geografiskt område för att se dess ekonomiska utveckling.



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

● Uppfylls helt

Vissa av fastighetskontorets uppdrag bidrar inte till 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 marknadshyressättning som gäller. Parallellt med detta övergår kontoret till kallhyresavtal där även fastighetsskatten regleras separat i alla nytecknade avtal. 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.

| KF:s indikatorer                                                         | Periodens utfall | Årsmål | KF:s årsmål | Period                     |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------|----------------------------|
| Nämndens budgetföljsamhet<br>● efter resultatöverföringar (alla nämnder) | -78,5 %          | 100 %  | 100 %       | Verksamhetsberättelse 2011 |
| Nämndens budgetföljsamhet<br>● före resultatöverföringar (alla nämnder)  | -78,5 %          | 100 %  | 100 %       | Verksamhetsberättelse 2011 |
| Nämndens prognossäkerhet T2 (alla nämnder)                               | 53,98 %          |        | +/- 1 %     | 2011                       |

## Uppföljning av driftbudget - analys av resultaträkningen

Nedan presenteras resultatutfall för helår 2011 jämfört med justerad budget och helårsprognos tertialrapport 2.

### Fastighetsnämnden

2012-01-19

| FASTIGHETSNÄMNDEN                                                                    | FN             | FN                 | FN             | FN             | Total<br>differens    | Differens<br>exkl idrotts<br>anlägg. |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------|----------------|----------------|-----------------------|--------------------------------------|
| tillkommande / avgående verksamheter                                                 | Utfall         | Justerad<br>Budget | T2             | Utfall         | Utfall jmfr<br>budget | Utfall jmfr<br>budget                |
| Mnkr                                                                                 | 2010           | 2011               | 2011           | 2011           | 2011                  | 2011                                 |
| Hyror                                                                                | 843,1          | 1 075,9            | 1 062,4        | 1 051,6        | -24,3                 | -8,4                                 |
| Mark, arrendeintäkter, torg och parkering                                            | 33,9           | 28,6               | 29,5           | 41,1           | 12,5                  | 1,8                                  |
| Mediainträskter (el, värme, vatten etc.)                                             | 49,0           | 46,9               | 48,6           | 51,6           | 4,7                   | 4,7                                  |
| Arbeten åt utomstående                                                               | 14,1           | 5,5                | 12,1           | 16,0           | 10,5                  | 10,5                                 |
| Reglering av förvaltningsuppdragen                                                   | 10,1           | 16,7               | 20,2           | 16,1           | -0,6                  | -0,6                                 |
| Övriga intäkter                                                                      | 87,4           | 47,9               | 59,8           | 66,2           | 18,3                  | 17,1                                 |
| <b>Summa verksamhetens intäkter</b>                                                  | <b>1 037,6</b> | <b>1 221,5</b>     | <b>1 232,6</b> | <b>1 242,6</b> | <b>21,1</b>           | <b>25,1</b>                          |
| Driftkostnader                                                                       | -195,9         | -199,4             | -216,4         | -200,4         | -1,0                  | 10,4                                 |
| Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)                                              | -129,3         | -119,2             | -130,9         | -115,2         | 4,0                   | 4,1                                  |
| Felavhjälpande underhåll                                                             | -32,7          | -30,1              | -33,0          | -37,6          | -7,5                  | -6,2                                 |
| Planerat underhåll *)                                                                | -61,7          | -143,4             | -118,3         | -124,7         | 18,7                  | 23,5                                 |
| Arbeten åt utomstående                                                               | -14,5          | -5,5               | -12,1          | -16,0          | -10,5                 | -10,5                                |
| Reglering av förvaltningsuppdragen                                                   | -14,7          | -17,1              | -19,0          | -18,2          | -1,1                  | -1,1                                 |
| Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll<br>och utveckling - fördelas inte ***) | -20,1          | -16,3              | -18,7          | -15,3          | 1,0                   | 1,0                                  |
| Fördelade förvaltningskostnader (OH)                                                 | -46,0          | -50,3              | -48,5          | -56,7          | -6,4                  | 0,1                                  |
| Fastighetsskatt                                                                      | -17,6          | -17,8              | -16,2          | -16,0          | 1,8                   | 1,8                                  |
| Övriga kostnader                                                                     | -64,8          | -48,0              | -56,7          | -61,0          | -13,0                 | -10,3                                |
| <b>Summa verksamhetens kostnader</b>                                                 | <b>-597,3</b>  | <b>-647,1</b>      | <b>-669,8</b>  | <b>-661,1</b>  | <b>-14,0</b>          | <b>12,8</b>                          |
| <b>Verksamhetens nettokostnader<br/>(resultat 1)</b>                                 | <b>440,3</b>   | <b>574,4</b>       | <b>562,8</b>   | <b>581,5</b>   | <b>7,1</b>            | <b>37,9</b>                          |
| Avskrivningar                                                                        | -115,3         | -267,5             | -244,6         | -259,2         | 8,3                   | -16,0                                |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>                                                  | <b>325,0</b>   | <b>306,9</b>       | <b>318,2</b>   | <b>322,3</b>   | <b>15,4</b>           | <b>21,9</b>                          |
| Räntekostnader                                                                       | -157,2         | -205,4             | -196,2         | -193,6         | 11,8                  | 5,9                                  |
| Varav kreditivräntor                                                                 | -3,8           | -7,5               | -7,5           | -5,9           | 1,6                   | 1,6                                  |
| <b>Resultat efter avskrivningar och<br/>Finansiella poster (resultat 2)</b>          | <b>167,8</b>   | <b>101,5</b>       | <b>122,0</b>   | <b>128,8</b>   | <b>27,3</b>           | <b>27,9</b>                          |
| Ågartillskott/avkastningskrav **)                                                    | -181,1         | -115,9             | -115,9         | -117,5         | -1,6                  | -7,0                                 |
| <b>Årets resultat – förändring av<br/>Eget kapital (resultat 3)</b>                  | <b>-13,3</b>   | <b>-14,4</b>       | <b>6,1</b>     | <b>11,3</b>    | <b>25,7</b>           | <b>20,9</b>                          |

\*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

\*\*) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ågartillskott

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

### Sammanfattande förklaring till avvikelserna mellan utfall och budget

Nämnden redovisar ett resultat på 11,3 miljoner kronor (mnkr), (nettoresultat 3) vilket är en resultatförbättring på +5,2 mnkr jämfört med tertialrapport 2 och en resultatförbättring på +25,7 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges justerade budget. Jämförelsen mot justerad budget görs i två steg, steg 1 som omfattar ”gamla fastighetskontoret” och steg 2 som innefattar tillkommande idrottsanläggningar.

#### Steg 1 – gamla fastighetskontoret exklusive idrottsanläggningarna

Omsättningen ökar med 25,1 mnkr och rörelsekostnaderna minskar med 12,8 mnkr. Avskrivningskostnaderna minskar med 16 mnkr samtidigt som räntorna förbättras med 5,9 mnkr. För närmare förklaring, se mer detaljerade kommentarer nedan.

#### Steg 2 – idrottsanläggningar

Omsättningen minskar med 4 mnkr och rörelsekostnaderna ökar med 26,8 mnkr då budgeten för idrottsanläggningarna enbart innehöll intäkter och kapitalkostnader. Avskrivningarna minskar med 24,3 mnkr och räntekostnaden minskar med 5,9 mnkr. Netto förbättras idrottsanläggningarna med 4,8 mnkr, främst orsakat av lägre driftkostnader på grund av det milda vädret i inledningen på vintern 2011/2012.

### Sammanfattande förklaring till avvikelserna mellan utfall och tertialrapport 2 2011

Omsättningen uppgick till 1 242,6 mnkr, en ökning med 10 mnkr jämfört med tertialrapport 2 och rörelsekostnaderna minskade med 8,7 mnkr. Avskrivningarna ökade med 14,6 mnkr utrangering/nedskrivning på 17,8 mnkr och räntenettet förbättrades med 2,6 mnkr. Kreditivräntan minskar med 1,6 mnkr vilket föranleder en lika stor ökning av avkastningskravet.

## **1. Utfall intäkter**

Intäktsutvecklingen under året har varit positiv. Marknaden har varit relativt stabil, *se bilaga A, konjunkturläget - marknadssituation 2011*. Nämnden har inga stora vakanser, av de lokaler som står tomma är merparten av olika anledningar tomställda (i avvaktan på beslut). Fastighetskontorets vakansgrad ligger på låga 2,7 procent, vilket är lägre i än föregående års vakansgrad på 3,3 procent.

| Analys utfall 2011                                                | Intäkter<br>utfall 2011 | andel av total<br>intäkt | Intäkter T2 | andel av total<br>intäkt | Intäkter<br>budget | andel av<br>total intäkt | Diff utfall<br>jmfr budget |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|----------------------------|
| Total intäkt                                                      | 1242,6                  |                          | 1232,6      |                          | 1221,5             |                          | 21,1                       |
| Justerad intäkt utan reglering<br>förvaltningsuppdrag = ren volym | 1226,5                  |                          | 1212,4      |                          | 1204,8             |                          | 21,7                       |
| - förvaltningsuppdrag (-)                                         | -16,1                   |                          | -20,2       |                          | -16,7              |                          | 0,6                        |
| varav poster enligt nedan:                                        |                         |                          |             |                          |                    |                          |                            |
| - förvaltningsuppdrag (+)                                         | 61,7                    | 5,0%                     | 63,1        | 5,2%                     | 41,1               | 3,4%                     | 20,6                       |
| - arbete åt utomstående                                           | 16,0                    | 1,3%                     | 12,1        | 1,0%                     | 5,5                | 0,5%                     | 10,5                       |
| - bostadsrätter                                                   | 34,7                    | 2,8%                     | 32,8        | 2,7%                     | 32,1               | 2,7%                     | 2,6                        |
| - inhyrda förskolor                                               | 44,8                    | 3,7%                     | 45,4        | 3,7%                     | 47,2               | 3,9%                     | -2,4                       |
| - medieintäkter                                                   | 51,6                    | 4,2%                     | 48,6        | 4,0%                     | 46,9               | 3,9%                     | 4,7                        |

De totala intäkterna för verksamheten uppgår till 1 242,6 mnkr vilket överskrider budgeterade intäkter med drygt 20 mnkr. Ökningen består främst av tillkommande förvaltningsuppdrag som Induktorn och en ökad volym arbeten åt utomstående. Båda dessa berör kostnaderna i motsvarande mån. Påverkar gör även ”gamla egendom” som ingick i budgeten som egen verksamhet men som övergick till att bli förvaltningsuppdrag då denna verksamhet flyttades till exploateringskontoret per 1/1 2011.

Uppställningen ovan belyser den volym kontoret hanterar men som, utöver ersättning för faktiskt nedlagt arbete, inte ger något ekonomiskt tillskott, förvaltningsuppdrag, arbete åt utomstående, bostadsrätter och inhyrda förskolor.

#### Beskrivning av de viktigaste förändringarna nedan:

Hyres- och arrendeintäkter ökar netto bl.a. genom:

- Ökade intäkter omförhandlade hyror, 7,8 mnkr
- Minskade intäkter obestånd och vakanser, - 5,9 mnkr
- Minskad hyresintäkt försäljning av Malmsjö/ Fituna, -0,9 mnkr
- Minskade hyresintäkter idrottsanläggningar, 4,0 mnkr

Mediaintäkter – vidarefakturerat till våra kunder (nettointäkt 0,1 mnkr), 4,6 mnkr

Övriga intäkter \*) bl.a.

- Ökad intäkt på grund av dubbel energiskatte- och elcertifikatskostnad från Fortum under slutet av 2010, 4,4 mnkr
- Ökad försäkringsintäkt för brand, 5,6 mnkr

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

Poster som påverkar intäkts- och kostnadssidan men inte resultatet är \*\*):

- Arbete åt utomstående ( +0,1 mnkr) 10,5 mnkr

- Försäljningsomkostnad (+/-0) (övrig intäkt) 3,1 mnkr

*se även bilaga 3 - Avvikelseanalys resultaträkning 2011 jämfört med budget*

## 2. Utfall kostnader

Entreprenadsidan har varit överhettad under delar av året, vilket inneburit svårigheter att handla upp. I många fall upplever fastighetskontoret att priserna på inkomna anbud legat för högt. Vi upplever dock att vi genom samordning kunnat hantera marknaden på ett konstruktivt sätt i syfte att få fler aktörer intresserade och uppnå prispress.

Inflationstakten har pendlat mellan 2,5 - 3,4 % under året och förväntas ligga på 3 % i december, *se även bilaga A, konjunkturläget - marknadssituation 2011*.

Den totala kostnaden för verksamheten exklusive avskrivningar och ränta uppgår till 661,1 mnkr, knappt 13 mnkr lägre än budgeterad kostnad exklusive idrott. Om samma jämförelse görs mot tertialrapport 2 är kostnaden 6,9 mnkr lägre.

De huvudsakliga förändringarna jämfört med budget består i huvudsak av:

### Driftkostnader fastigheter

- Driftkostnaden försämras med 1 mnkr varav den ökar med 11,4 mnkr för idrottsanläggningarna samtidigt som driftkostnaden minskar med 10,4 mnkr gällande övriga fastigheter. Besparingen på 10,4 mnkr beror i stora drag på den varma vintern. Skillnaden för idrottsfastigheterna beror på att budgeten enbart innehöll intäkter och kapitalkostnader. Jämför med tertialrapport 2 där idrottsfastigheterna prognostiserades på rätt sätt, minskar driftkostnaden med 16 mnkr. Jämfört med 2010 ökar kostnaden med 4,5 mnkr varav 11,4 mnkr hör till de idrottsanläggningar som överfördes till nämnden per 1/1 2011.

### Energi/media kostnader

- Mediakostnaden minskar med 4 mnkr jämfört med budget. Årets första kvartal låg förbrukningen över normalnivån men under senare delen av året har förbrukningen generellt gått ner med 30% jämfört med ett normalår, den fasta kostnaden exkluderad. Jämfört med tertialrapport 2 är kostnaden 15,7 mnkr lägre då den varma vintern inte kunde förutspås och kostnader för media i tertialrapport 2 dessutom grundade sig på en felaktig beräkning av årets energiskatt och energicertifikatskostnad på 4,7 mnkr. Utfall 2011 ligger 14,1 mnkr lägre än föregående år. Förbättringen är i sin helhet hänförlig till fastighetskontorets fastigheter exklusive idrottsanläggningar.

### Underhåll

- Kostnaden för felavhjälpande underhåll ökar med 7,5 mnkr jämfört med budget, med 4,6 mnkr jämfört med tertialrapport 2 samt med knappt 5 mnkr



mot föregående år (1,3 mnkr är hänförliga till idrottsanläggningarna).

- En ökad satsning på planerat underhåll under året har inneburit en ökning av det planerade underhållet med 63 mnkr till 124,7 mnkr jämfört med 2010. Ökningen på 6,4 mnkr jämfört med tertialrapport 2 beror på en medveten satsning då avstämningar visade att fastighetskontoret hade utrymme för mer planerat underhåll än förväntat. Trots detta, når inte det planerade underhållet upp till budgetnivån på 143,4 mnkr, se vidare avsnitt 2.1 nedan.

#### Övriga kostnader

- Ökad kostnad för tvångsförvaltning 0,5 mnkr, princip kring ersättning för tvångsförvaltningskostnader är ännu inte fastställd.
- Nedskrivning osäker fordran på -1,4 mnkr.
- Tvist som utmynnat i en dom vid tingsrätten till förmån för vår motpart på motsvarande 7,8 mnkr.

Poster som påverkar intäkts- och kostnadssidan men inte resultatet, se \*\*)-markering ovan under avsnitt "utfall intäkter".

#### ***se även bilaga 3 - Avvikelseanalys resultaträkning 2011 jämfört med budget***

##### **2.1. Planerat underhåll**

Planerat underhåll uppgår totalt till 124,7 mnkr varav byggnader i förvaltningsuppdrag 6,1 mnkr. Under våren 2011 överfördes idrottsanläggningarna till fastighetskontoret och det planerade underhållet för dessa fastigheter uppgår till 4,8 mnkr samt 1,3 mnkr i felavhjälpande underhåll. Totalt innebär detta att underhållet som i budget låg på 143,4 mnkr är 18,7 mnkr lägre. Skillnaden som enligt plan skulle användas till utvecklingsåtgärder har använts till:

- Affärsutveckling – utvecklingskoncept strandbad, utredning konstnärsateljéer, vidareutveckling av torg och inrättande av gatumarknader.
- Kundsatsning på en effektivare kundmottagning med utveckling av den externa hemsidan och riktade kundsidor inklusive felanmälan.

Jämfört med tertialrapport 2 är dock det planerade underhållet 6,4 mnkr högre. Arbeten åt utomstående har utförts till en omfattning av 16 mnkr jämfört med 5,5 mnkr i budget. Arbetet med att effektivisera och ytterligare förbättra både planering och vårt genomförande avseende planerat underhåll har fortsatt under hela 2011. Ovanstående innebär ett underhåll på i genomsnitt 146 kr/kvm bruksarea för egna byggnader vilket är 64 kr/kvm lägre än beräknat i budget. Det felavhjälpande underhållet ligger dock på 44 kr/kvm jämfört med en budget på 41 kr/kvm vilket indikerar att nivån långsiktigt behöver ligga på den idag budgeterade nivån.

### ***Större PU projekt***

*Stadshuset* (Eldkvarn 1) – ombyggnad och modernisering av kontor på plan 4. Projektet belastade 2011 års resultat med 3,0 mnkr.

*Kulturhuset* (Skansen 23) – fasad- och takrenovering påbörjades 2010 och färdigställdes 2011. Projektet belastade 2011 års resultat med 8,7 mnkr. Asbestsanering av främst installationsschakt kommer även att pågå under 2012. Projektet belastade 2011 års resultat med 4,5 mnkr.

*Skyddsrum Katarinaberget/Katarinagaraget* (Södermalm 7:87) – Brandskyddsåtgärder för att uppfylla brandkrav, med bland annat sprinklerinstallation, släckare, nödbelysning samt åtgärder för att säkerställa funktioner kring nödutrymningsvägar. Arbetet kommer även att pågå under 2012. Projektet belastar 2011 års resultat med 2,5 kr.

*Hötorgshallen* (Beridarebanan 10) – underhållsåtgärder som arbetsmässigt samordnats med pågående investeringsprojekt rörande ombyggnad och modernisering av saluhallen. Projektet belastade 2011 års resultat med 8,1 mnkr.

### ***Arbete åt utomstående***

Ersättning erhålls för nedlagd kostnad justerad med eventuell försäkringsersättning.

*Södermalm 7:5* - Lokattens trappor mellan Katarinavägen och gamla hemstationen för Saltsjöbanan. Utredning upprustning och planering för hissar pågår. Trapporna ingår i Slussenprojektet med exploaterings- och trafikkontoret som mottagare, 1,5 mnkr.

*Hjorthagen* - där utredning kring kulturklustret i gasverksområdet pågått 1,5 mnkr.

*Lunden 12* - där rivning pågår, nedlagd kostnad 2011, 1,5 mnkr.

*Kista gård* – där investering pågår på egen fastighet, detta arbete samordnas med åtgärder exploatering vill få utförda på sina byggnader, arbete görs i form av arbete åt utomstående på 0,7 mnkr 2011.

## **2.2. Förvaltningsuppdrag**

Uppdragen innebär att förvalta byggnader, företrädesvis åt exploateringsnämnden, oftast i avvaktan på att fastigheten ifråga ska exploateras eller säljas. Omfattningen på kontorets förvaltningsuppdrag har ökat. Omsättningen 2011 uppgick till 61,7 mnkr att jämföra med 41,1 i verksamhetsplan 2011. Den största ökningen står fastigheter som vid årsskiftet fördes över till exploateringsnämnden (fastigheter utanför kommungränsen som staden inte ska äga långsiktigt) för. Tillkommande uppdrag under året är Induktorn i Ulvsunda och Gasklocka 1 och 2 i förberedelserna för exploatering av planerat kulturkluster i Norra Djurgårdsstaden. Rivning av byggnader som tidigare hanterats som förvaltningsuppdrag har genomförts i Norra Stationsområdet. Ersättning för kontorets arbete för 2011 uppgår till 9,3 mnkr vilket överensstämmer med prognosen i tertiärrapport 2. Ersättningen bygger på avtal som i huvudsak är självkostnadsbaserade.



### 2.3. Försäljningsomkostnader

Kostnader för pågående fastighetsförsäljningar faktureras som försäljningsomkostnad till Stadsledningskontoret. Den totala försäljningsomkostnaden uppgår till 5,7 mnkr 2011, att jämföra med 15,6 mnkr 2010 och 2,6 mnkr i budget. Kostnaderna är till sin karaktär svåra att förutse och budgetera. Observera att överföringen av egendom till exploateringskontoret vid årsskiftet innebär att stor del av försäljningsomkostnaden istället belastar exploateringskontoret 2011.

### 2.4. Administrativa kostnader

Administrativa kostnader som *inte utfördelas* i verksamheten minskar med 1 mnkr jämfört med budget och ligger på 15,3 mnkr. Jämfört med utfall föregående år är det en minskning med 4,8 mnkr och beror på att föregående år belastades av kostnader av engångskaraktär på ledningsnivå och högre konsultkostnader då satsningar gjordes gällande processkartläggning, 5 årig underhållsplan och en administrationsutredning.

Administrativa kostnader som *utfördelas*, det vill säga verksamhetskostnader, ökar med 6,4 mnkr jämfört med budget och beror främst på;

- övertagen verksamhet (-6,5 mnkr)
- ökade kostnader för centrala stödresurser (-2,5 mnkr)
- underskott, ej debiterad tid, på driftenheten och på underhållsenheten (-1,5 mnkr)
- ett utvidgat förvaltningsuppdrag ger kostnadstäckning för ytterligare (+3,5 mnkr).

Verksamhet som flyttats till exploateringskontoret ligger kvar som förvaltningsuppdrag vilket gör att samtliga förvaltningsresurser gällande denna verksamhet kvarstår. Jämfört med föregående år ökar det fördelade förvaltningskostnaderna med 10,7 mnkr av orsaker som beskrivs ovan.

## 3. **Utfall avskrivningar**

Årets avskrivningar uppgår till 259,2 mnkr vilket är en minskning med 16 mnkr jämfört med budget och i stora drag beror dels på förändringar i avskrivningarna avseende övertagna idrottsfastigheter där avskrivningarna minskade med 24,3 mnkr, samt ökade avskrivningskostnader på grund av utrangering/nedskrivning föranlett av en djupare analys av fastighetskontorets anläggningsvärden som genomfördes efter höstens anläggningsrevision, 17,8 mnkr. Nedskrivning/utrangering har skett i fastigheterna Kulturhuset (2,4 mnkr i nedskrivningsärende till fastighetsnämnden i december 2011), Slakthusområdet, 9,6 mnkr och Kvarnberget 1, 5,3 mnkr, samt för felaktigt hanterade tält till torghandel, *se nedskrivningsbilaga D*.



#### 4. Utfall räntekostnader

Årets räntenetto uppgår till 193,6 mnkr, en minskning på 11,8 mnkr jämfört med budget, varav hälften är att hänföra till förändringar jämfört med ursprunglig grov budget för övertagna idrottsfastigheter. Övrig differens orsakas dels av genomförda försäljningar av Malmsjö och Fituna på 4,5 mnkr och dels av justerad kreditivränta. Kreditivräntan ökar med 0,8 mnkr jämfört med tertialrapport 2 samtidigt som den justeras ner med 2,4 mnkr på grund av investeringar i Skanstullshallen och Stora Sköndal.

Jämförs utfall 2011 med utfall 2010 är differensen på 36,4 mnkr orsakade av övertagen/avgående verksamhet och förändrad räntesats (2,87% 2011 och 4% 2010).

#### 5. Utfall idrottsanläggningar – med avtal med idrottsförvaltningen

Resultatet för övertagna idrottsanläggningar uppvisar ett underskott på 0,6 mnkr. Intäktsidan överensstämmer med den prognos som lämnades i tertialprognos 2. Av intäkterna utgörs 94 % av interna hyresintäkter för idrottsanläggningar, 5 % av markhyror och arrenden samt resterande 1 % av övriga intäkter i form av ersättning för förgävesprojektering.

Utfallet på kostnadssidan för drift och underhåll uppgick till 26,8 mnkr att jämföras med prognosen i samband med tertialrapport 2 som var 28,6 mnkr, det vill säga en avvikelse med 1,8 mnkr. I samband med tertialrapport 2 budgeterade kontoret ökade kostnader för snöröjning och taksrottning med drygt 2 mnkr i förhållande till ursprunglig budget. Då december varit helt snöfritt har förvaltningen inte heller haft några kostnader för detta. De bokförda kostnader som finns härstammar från årets början.

Kostnader för underhåll överensstämmer med vad som angavs i tertialrapport 2.

Underhållet var 2 mnkr lägre än vad kontoret angav i tertialprognos 1, vilket orsakas av att kontoret haft en större personalomsättning än man räknat med och vakanser på några viktiga funktioner.

I kostnadsutfallet för 2011 redovisas en post benämnd övriga kostnader på 2,8 mnkr. Posten innehåller 1,3 mnkr i förgävesprojektering. Motsvarande summa ingår som intäkt från idrottsförvaltningen i enlighet med de regler som gäller för genomförande av investeringsprojekt, det vill säga att beställaren betalar initiala kostnader för projekt som sedan avbryts och inte blir av.

Kostnaden för gemensam administration överensstämmer med vad som ursprungligen angavs i kontorets verksamhetsplan.

Kostnadsutfallet för avskrivningar och räntor uppgår till 182,1 mnkr, vilket är ca 2,8 mnkr lägre än vad som tidigare prognostiserats. Anledningen är att en del projekt inte kunnat slutföras enligt den ursprungliga tidplanen och därmed inte kunnat aktiveras. Ett exempel är Skateparken i Högdalen som skulle tagits i drift efter sommaren, men där en stor vattenläcka försenat projektet till sommaren 2012.

## Fastighetsnämnden

2012-01-16

| FASTIGHETSNÄMNDEN                                                                    | Idrotts-<br>anläggning-<br>gar<br>Budget | Idrotts-<br>anlägg-<br>ningar<br>T2 | Idrotts-<br>anlägg-<br>ningar<br>utfall<br>inkl af<br>Chapman | Differens<br>idrotts-<br>anlägg-<br>n. utfall<br>jmf budget | Differens<br>idrotts-<br>anlägg-<br>n. utfall<br>jmf T2 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Mnkr                                                                                 | 2011                                     | 2011                                | 2011                                                          | 2011                                                        | 2011                                                    |
| tillkommande / avgående verksamheter                                                 |                                          |                                     |                                                               |                                                             |                                                         |
| Hyror                                                                                | 212,9                                    | 208,8                               | 197,0                                                         | -15,9                                                       | -11,8                                                   |
| Mark, arrendeintäkter, torg och parkering                                            |                                          |                                     | 10,7                                                          | 10,7                                                        | 10,7                                                    |
| Mediainträkt (el, värme, vatten etc.)                                                |                                          |                                     |                                                               |                                                             |                                                         |
| Arbeten åt utomstående                                                               |                                          |                                     |                                                               |                                                             |                                                         |
| Reglering av förvaltningsuppdragen                                                   |                                          |                                     |                                                               |                                                             |                                                         |
| Övriga intäkter                                                                      |                                          |                                     | 1,2                                                           | 1,2                                                         | 1,2                                                     |
| <b>Summa verksamhetens intäkter</b>                                                  | <b>212,9</b>                             | <b>208,8</b>                        | <b>208,9</b>                                                  | <b>-4,0</b>                                                 | <b>0,1</b>                                              |
| Driftkostnader                                                                       |                                          | -14,8                               | -11,4                                                         | -11,4                                                       | 3,4                                                     |
| Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)                                              |                                          |                                     | -0,1                                                          | -0,1                                                        | -0,1                                                    |
| Felavhjälpan underhåll                                                               |                                          | -0,1                                | -1,3                                                          | -1,3                                                        | -1,2                                                    |
| Planerat underhåll förv uppdrag                                                      |                                          |                                     |                                                               |                                                             |                                                         |
| Planerat underhåll *)                                                                |                                          | -6,1                                | -4,8                                                          | -4,8                                                        | 1,3                                                     |
| Arbeten åt utomstående                                                               |                                          |                                     |                                                               |                                                             |                                                         |
| Reglering av förvaltningsuppdragen                                                   |                                          |                                     |                                                               |                                                             |                                                         |
| Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll<br>och utveckling - fördelas inte ***) |                                          |                                     |                                                               |                                                             |                                                         |
| Fördelade förvaltningskostnader (OH)                                                 |                                          | -7,0                                | -6,5                                                          | -6,5                                                        | 0,5                                                     |
| Fastighetsskatt                                                                      |                                          |                                     |                                                               |                                                             |                                                         |
| Övriga kostnader                                                                     |                                          | -0,6                                | -2,7                                                          | -2,7                                                        | -2,1                                                    |
| <b>Summa verksamhetens kostnader</b>                                                 | <b>0,0</b>                               | <b>-28,6</b>                        | <b>-26,8</b>                                                  | <b>-26,8</b>                                                | <b>1,8</b>                                              |
| <b>Verksamhetens nettokostnader<br/>(resultat 1)</b>                                 | <b>212,9</b>                             | <b>180,2</b>                        | <b>182,1</b>                                                  | <b>-30,8</b>                                                | <b>1,9</b>                                              |
| Avskrivningar                                                                        | -143,9                                   | -122,4                              | -119,6                                                        | 24,3                                                        | 2,8                                                     |
| <b>Resultat efter avskrivningar</b>                                                  | <b>69,0</b>                              | <b>57,8</b>                         | <b>62,5</b>                                                   | <b>-6,5</b>                                                 | <b>4,7</b>                                              |
| Räntekostnader                                                                       | -69,0                                    | -63,2                               | -63,1                                                         | 5,9                                                         | 0,1                                                     |
| Varav kreditivräntor                                                                 | 0,0                                      |                                     |                                                               |                                                             |                                                         |
| <b>Resultat efter avskrivningar och<br/>Finansiella poster (resultat 2)</b>          | <b>0,0</b>                               | <b>-5,4</b>                         | <b>-0,6</b>                                                   | <b>-0,6</b>                                                 | <b>4,8</b>                                              |
| Ågartillskott/avkastningskrav **)                                                    | 0,0                                      | 0,0                                 | 0,0                                                           | 0,0                                                         | 0,0                                                     |
| <b>Årets resultat – förändring av<br/>Eget kapital (resultat 3)</b>                  | <b>0,0</b>                               | <b>-5,4</b>                         | <b>-0,6</b>                                                   | <b>-0,6</b>                                                 | <b>4,8</b>                                              |

### 6. Utfall ägartillskott / avkastningskrav

Utfall ägartillskott/avkastningskrav på 117,5 mnkr ligger 6,6 mnkr lägre än ursprunglig budget. Skillnaden mellan budgeterad nivå och bokslut 2011 beror på -1,2 mnkr i lägre kreditivränta och -5,4 mnkr rörande övertagandet av ansvaret för af Chapman.

Idrottsförvaltningen har gjort motsvarande justering gällande af Chapman.

| Avkastningsberäkning                                                            | Utfall<br>2010 | VP 2011 | T1 2011 | T2 2011 | Utfall 2011 | Differens |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|---------|---------|-------------|-----------|
| KF avkastningskrav brutto                                                       | 171,9          | 116,9   | 116,9   | 116,9   | 116,9       | 0         |
| ägartillskott Kulturhuset                                                       | 12,9           | 12,9    | 12,9    | 12,9    | 12,9        | 0         |
| Kreditivränta                                                                   | -3,8           | -4,7    | -8,8    | -7,5    | -8,3        | -3,6      |
| Egendom överförd till exploaterin                                               | 0              | -1,0    | -1,0    | -1,0    | -1,0        | 0,0       |
| Övertagande Stockholms ridhus<br>och af Chapman                                 | 0              | 0       | -17,5   | -5,4    | -5,4        | -5,4      |
| Ökat avkastningskrav pga.<br>justerad kreditivränta för<br>idrottsinvesteringar | 0              | 0       | 0       | 0       | 2,4         | 2,4       |
| Summa avkastningskrav                                                           | 181,1          | 124,1   | 102,5   | 115,9   | 117,5       | -6,6      |

Justeringspost kreditivränta rörande idrottsinvesteringar är överenskommen med stadsledningskontoret då kreditivränteersättningen sänkts på grund av att fastighetskontoret redan fått ersättning i form av hyra från idrottsförvaltningen gällande investeringarna Stora Sköndal och Skanstullshallen.

Fastighetsnämndens avkastningskrav kommer i framtiden grunda sig på en avkastningsberäkning per kategori. Avkastningsberäkningsmodellen kommer användas fullt ut i budget 2013 med inriktning på 2014 och 2015. **Kategoriresultaten redovisas i bilaga 1.**

## 7. Analys av resultatet

| Nyckeltal SEK / Kvm i utfall - T2      | Utfall 2010 | Budget 2011 | Prognos T2 2011 | Prognos T2 2011 exkl idrott | Utfall 2011 | Utfall 2011 exkl idrott | Avvikelse utfall 2010 | Avvikelse budget | Avvikelse T2 2011 |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-----------------|-----------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|------------------|-------------------|
| Drift (totalt)                         | 239         | 245         | 202             | 250                         | 186         | 229                     | -10                   | -59              | -15               |
| Media (totalt)                         | 162         | 163         | 126             | 154                         | 110         | 140                     | -22                   | -53              | -15               |
| PU egna byggnader                      | 87          | 210         | 128             | 139                         | 130         | 173                     | 86                    | -80              | 2                 |
| Felavhjälpande UH (totalt)             | 41          | 41          | 32              | 39                          | 36          | 44                      | 3                     | -5               | 4                 |
| Central OH - fördelas ej per fastighet | 25          | 21          | 18              |                             | 15          |                         |                       | -6               | -3                |
| Fördelade förvaltningskostnader (OH)   | 58          | 64          | 47              |                             | 54          |                         |                       | -10              | 8                 |

### Utfall 2011 exklusive idrottsanläggningar jämfört med utfall 2010

Driftkostnaden är något lägre jämfört med föregående år vilket i huvudsak beror mild inledning av vintersäsong 2011/2012 och därmed lägre snöröjningskostnader.

Mediakostnaden är något lägre jämfört med föregående år vilket beror på lägre kostnader för eldningsolja, fjärrvärme, el.

Planerat underhåll ökar jämfört med föregående år i enlighet med budget, en medveten satsning. Felavhjälpande underhåll ökar något men ligger i nivå med föregående år.

Observera att nyckeltalen beräknas på antalet kvadratmeter vid årsskiftet 2011/2012.



## Sammanfattande förklaring till avvikelser Bokslut 2010 och 2011

| Fastighetsnämnden                                                | Utfall  | Utfall  | Avvikelse    | Avvikelse                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------|---------|---------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mnkr                                                             | bokslut | bokslut | utfall       | kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2012-01-20                                                       | 2010    | 2011    | 2011<br>2010 | 2011<br>2010                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Summa intäkter                                                   | 1038    | 1243    | 205          |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Hyror + arrenden                                                 | 877     | 1093    | 216          | Högre intäkter bl a pga hyra från idrottsförvaltningen avseende idrottsanläggningar. Omförhandlade avtal. Förvaltningsuppdrag Norra Stationsområdet och Induktorn 33.                                                                                                             |
| Media                                                            | 49      | 52      | 3            | Mediainträskter i nivå med föregående år.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Arbete åt utomstående                                            | 14      | 16      | 2            | +/- 0                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Övriga intäkter (inkl försäljnings.omk)                          | 98      | 82      | -15          | Lägre övriga intäkter jämfört med föregående år beror på bl a en minskning av försäljningsomkostnadsintäkterna då pågående försäljningar var betydligt fler föregående år. Försäljningsresurser har flyttats till Exploateringskontoret i samband med flytten av mark utomstaden. |
| Summa kostnader                                                  | -597    | -661    | -64          | Högre kostnader bl a pga högre planerat underhåll och större fastighetsbestånd.                                                                                                                                                                                                   |
| Drift                                                            | -196    | -200    | -5           | Mild vinter ger lägre snöröjningskostnader 2011 jämfört 2010. Ökade försäkringskostnader pga övertagande av idrottsanläggningar.                                                                                                                                                  |
| Media                                                            | -129    | -115    | 14           | Mild vinter ger lägre uppvärmningskostnad, elkostnad jämfört med föregående år.                                                                                                                                                                                                   |
| Felavhjälpan underhåll                                           | -33     | -38     | -5           |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Planerat underhåll                                               | -62     | -125    | -63          | Högre Planerat underhåll 2011 jämfört med 2010 i enlighet med budget.                                                                                                                                                                                                             |
| Arbete åt utomstående                                            | -15     | -16     | -2           | +/- 0                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Central OH                                                       | -20     | -15     | 5            |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Fördelad OH                                                      | -46     | -57     | -11          | Större fastighetsbestånd                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fastighetsskatt                                                  | -18     | -16     | 2            |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Övriga kostnader inkl förvaltningsuppdragsreglering              | -80     | -79     | 0            | Minskade försäljningsomkostnader se kommentar ovan från försäljningsintäkter. Förvaltningsuppdragsreglering gällande bl a Norra Stationsområdet, Induktorn 33.                                                                                                                    |
| Verksamhetens netto-kostnader (resultat 1)                       | 440     | 582     | 141          |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Driftnetto-%                                                     | 42%     | 47%     |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Avskrivningar                                                    | -115    | -259    | -144         | Högre avskrivningskostnader bl a på grund av övertagande av idrottsanläggningar 2011. Nedskrivningar Kulturhuset 2,4 mnkr, Slakthusområdet 9,6 mnkr och Kvamberg 1, 5,3 mnkr.                                                                                                     |
| Räntor                                                           | -157    | -194    | -36          | Högre räntekostnader bl a pga övertagande av idrottsfastigheter. Sänkt intermlåneränta.                                                                                                                                                                                           |
| Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2) | 168     | 129     | -39          |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Avkast.krav/ ägartillskott                                       | -181    | -117    | 64           | Lägre avkastningskrav från KF                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Årets resultat                                                   | -13     | 11      | 25           |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## Avkastningsberäkningsmodellen

Årets utfall enligt avkastningsberäkningsmodellens kategorisering återfinns i bilaga 1. Modellen kommer användas i sin helhet med start i budget 2013 och inriktning 2014-2015.

Fastighetsnämnden gav fastighetskontoret i uppdrag att i avkastningsberäkningsmodellen tydliggöra museer och teatrar i kategori B. Fastighetskontorets lösning blir därmed att, för att lite bättre tydliggöra vad begreppet offentliga lokaler innehåller, byta namn på befintlig kategori till B – Teater, Museum, Offentlig lokal.

*De viktigaste av dessa är:*

|                     |                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------|
| Benämning           | Används bl.a. till                                      |
| Börshuset/Rådstugan | Nobelmuseet, Svenska Akademien                          |
| Kulturhuset/Skansen | Kulturhuset och Stadsteatern                            |
| Orienteatern        | Teater                                                  |
| Oscarsteatern       | Teater                                                  |
| Stadsmuséet         | Museum                                                  |
| Stadsbiblioteket    | Bibliotek                                               |
| Stadshuset          | Kontor, Konferenslokaler, Bankettsalar, Restaurang etc. |
| Medborgarhuset      | Bibliotek, restaurang, bad etc.                         |
| Sturehovs Slott     | Slott                                                   |

Motivering - skulle museer och teatrar brytas ut som egna kategorier, skulle enbart två fastigheter vardera ingå i dessa kategorier då del av fastighet inte är möjlig att hantera i respektive kategori i avkastningsberäkningsmodellen. Bilden blir inte rättvisande då exempelvis teaterdelen av kulturhuset enbart utgör 50 % av fastigheten.

## 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 ligger vid 2011 års utgång på 129,7 mnkr (2010: 118,4 mnkr).

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



## Analys av balansräkningen

### 1. Försäljningar

#### 1.1. Försäljning anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har under 2011 inventerat och utrett vilka fastigheter innanför kommungränsen som kan bli föremål för försäljning samt påbörjat utveckling av dessa objekt. Syftet är att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på den öppna marknaden.

Inriktningsbeslut har tagits gällande försäljning av Fiskhallen 2, Hägersten 2:5, Grangården 1, Gunnarsberg 2, Våghalsen 12 och Smedslättens Gård 1. Fastigheter som ska avyttras utanför kommungränsen överfördes till exploateringskontoret per den 1 januari 2011 (141,8 mnkr). Fastigheter som har sålts under 2011 är Grangården 1 och Ottar 5. Torgståndet 1 har överförts till Exploateringskontoret.

Kontorets försäljningsinkomster för 2011 uppgick till 29,4 mnkr. Den beräknade kapitalvinsten uppgår totalt till 25,1 mnkr. Avvikelsen jämfört med tertialprognos 2 beror på att försäljningarna av Våghalsen 12 och Fiskhallen 2 har blivit fördröjda. Kontrakt förväntas skrivas under slutet av 2012 för Våghalsen 12 och under våren 2012 för Fiskhallen 2.

Kontoret har även identifierat möjliga objekt av strategisk vikt i kommande bytesaffärer.

#### 1.2. Försäljning bostadsrätter

Fastighetskontoret har inte slutfört några försäljningar av bostadsrätter under 2011.

Köpekontrakt om försäljning av bostadsrätt 348, Färgargårdstorget 32, tecknades 2011 men kommer slutföras under 2012.

### 2. Investering i anläggningstillgångar

#### 2.1. Förvärv av anläggningstillgångar

Kontoret har förvärvat tillgångar från andra förvaltningar inom staden till ett bokfört värde på 2 158,7 mnkr varav 2 120 mnkr från Idrottsförvaltningen, 28,7 mnkr från Kulturförvaltningen samt 10 mnkr från Trafikkontoret.

#### 2.2. Investeringar – ökat bokfört värde anläggningstillgång vid avslutad investering

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

#### 2.3. Investeringar – ökat bokfört värde anläggningstillgång vid avslutad investering

Under 2011 har investeringsprojekt för 235 mnkr flyttats från pågående arbete till anläggningstillgångar och byggt på det bokförda värdet på berörda fastigheter. Av dessa är 55 mnkr kopplade till Skanstullshallen, 28 mnkr rör Digitalkameran, 20 mnkr rör Farsta IP, 20 mnkr rör Stora Sköndal, 12 mnkr rör Sprallhallen och 11 mnkr rör

Nätrullaren, paviljongen i Kristineberg.

### **3. Övriga balansposter**

#### **3.1. Kundreskontra**

Kontorets kundfordringar uppgår till 246,9 mnkr att jämföra med 181,7 mnkr föregående år. Skillnaden på 65,2 mnkr orsakas bland annat av:

- 53,7 mnkr – ökad avisering till idrottsförvaltningen
- 2,8 mnkr – Stockholm Parkering hyra betald först i januari
- 7,1 mnkr – Storstockholms Brandförsvår hyror betalda först i januari
- 1,6 mnkr – Regeringskansliet hyror betalda först i januari

#### **3.2. Kortfristiga fordringar**

Kortfristiga fordringar har ökat med 10 mnkr. Skillnaden beror bland annat på:

- 14 mnkr – ökad momsfordran mot SLK avseende december, detta på grund av ett fördubblat flöde av leverantörsfakturor, ökningen beror övertagna idrottsanläggningar
- 4 mnkr - minskning av övriga kortfristiga fordringar

#### **3.3. Förutbetalda kostnader**

Förutbetalda kostnader har minskat med 7, 3 mnkr

- 1,5 mnkr – minskade kostnader avseende förvaltningsuppdrag till exploateringskontoret
- 0,9 mnkr – minskade förutbetalda hyror, manuella transaktioner
- 4,8 mnkr – minskade förutbetalda hyror

#### **3.4. Eget kapital**

Eget kapital har minskat med 305 mnkr.

- Budget eget kapital har minskat med 127,6 mnkr 2011. Förändringen beror i huvudsak på genomförda värdeöverföringar till exploateringskontoret på 141,8 mnkr, köp av bostadsrätter 21,6 mnkr, externa försäljningar 2,1 mnkr och nedskrivning 5,2 mnkr avseende Kvarnberget 1.
- Fritt eget kapital har ökat med årets positiva resultat på 11,3 mnkr.
- Övrig justering är av teknisk karaktär orsakad av värdeöverföringen från idrottsförvaltningen till fastighetskontoret vid föregående års årsskifte.

#### **3.5. Kortfristiga skulder**

Kortfristiga skulder har minskat med 46 mnkr. Skillnaden avser årets hantering av reavinster 51 mnkr samt 5,3 mnkr i ökad nedskrivning av grundkapital gällande Kvarnberget 1.

### 3.6. Leverantörsreskontra

Leverantörsskulder har ökat 70 mnkr på grund av fördubblat flöde av leverantörsfakturor under december på grund av fastighetskontorets utökade uppdrag gällande idrottsanläggningar.

### 3.7. Upplupna kostnader

Upplupna kostnader har minskat med 25 mnkr.

- 4 mnkr utgörs av en minskad HSB fond (underhållsfond bostadsrätter)
- 18 mnkr avser minskade försäljningsinkomster
- 3 mnkr avser minskade skatteskulder
- 52 mnkr avser minskade övriga skulder
- 5 mnkr avser ränta på grundkapital dec 2011
- 7,8 mnkr avser tvist med negativt utfall i tingsrättsdom
- 48 mnkr avser ökade förutbetalda intäkter

## Investeringar 2011

I investeringsbudgeten för året ingår planerade större investeringar som av olika anledningar inte har kunnat genomföras, samt förskjutningar. I årets lämnade prognoser har, så långt möjligt, hänsyn tagits till detta. Investeringarna blir ca 2 mnkr lägre än förväntad prognos i tertialrapport 2.

| Investeringar<br>(mnkr)    | Utgift | Inkomst | Netto | Diff. mot<br>utfall |
|----------------------------|--------|---------|-------|---------------------|
| <b>2011 inom ram</b>       |        |         |       |                     |
| VP 2011                    | 660,2  | 4,5     | 655,7 | -237,5              |
| Tertialrapport 1 – prognos | 541,2  | 4,8     | 536,4 | -118,2              |
| Tertialrapport 2 – prognos | 425,1  | 5,1     | 420,0 | -1,8                |
| Utfall för helår 2011      | 424,3  | 6,1     | 418,2 |                     |
| <b>2011 utom ram</b>       |        |         |       |                     |
| VP 2011                    | 29,0   | 0,0     | 29,0  | -19,0               |
| Tertialrapport 1 – prognos | 18,0   | 0,0     | 18,0  | -8,0                |
| Tertialrapport 2 – prognos | 15,0   | 0,0     | 15,0  | -5,0                |
| Utfall för helår 2011      | 10,0   | 0,0     | 10,0  |                     |

### 1. Investeringar inom ram (budget)

Investeringsutgifterna enligt kommunfullmäktiges budget minskar med 237,5 mnkr från 660,2 mnkr till 424,3 mnkr, en avvikelse på ca 35 %. Investeringsinkomsterna ökar med 1,6 mnkr från 4,5 mnkr till 6,1 mnkr. Nettokostnaden minskar från 655,7 till 418,2 mnkr. De största posterna som förklarar avvikelsen är att det planerade förvärvet av fastigheter vid Östermalmstorg förskjuts framåt i tiden samt förskjutningar i pågående projekt, se sammanställning.



| Investeringar, mnkr             | Utgift       | Inkomst    | Netto        |
|---------------------------------|--------------|------------|--------------|
| (mnkr)                          |              |            |              |
| VP 2011                         | 660,2        | 4,5        | 655,7        |
| Utgifts och inkomstförändringar |              |            |              |
| Fördyring samt ökade bidrag     | 12,4         | 1,6        | 10,8         |
| Förskjutning/Tidigareläggning   | -28,2        |            | -28,2        |
| Nya projekt                     | 19,6         |            | 19,6         |
| Övrigt                          | -239,7       |            | -239,7       |
|                                 |              |            |              |
| <b>Bokslut 2011</b>             | <b>424,3</b> | <b>6,1</b> | <b>418,2</b> |

Exempel på större investeringar framgår nedan. I övrigt hänvisas till specifikationer i **bilaga 4a-c**.

Genomförandeprojekt inom budget, totalt 417,8 mnkr (ID nedan betyder på uppdrag från idrottsnämnden).

- Utveckling och ombyggnad av Hötorgshallen
- Energieffektiviseringar
- Skanstullshallen, Nätet 2 (ID)
- Engelbrekts hallen, ny sporthall (ID)
- Ombyggnad av Stadion, Norra Djurgården 1:42 (ID)
- Konstgräsplan och servicebyggnad vid 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 av handikappbadet vid Stora Sköndal (ID)
- Fortsatt ombyggnad av hissarna med anledning av nya myndighetskrav
- Ombyggnad och flyttning av Sprallenhallen till Skarpnäck (ID)
- Konstgräsplaner vid Bäckahagens BP och Ängby Södra (ID)
- Köp av bostadsrätter, Säven 4 och Skagafjord 1

Planeringsprojekt inom budget, totalt 0,4 mnkr.

**För detaljerad beskrivning av de olika projekten, se bilaga C.**

Förklaringar till större avvikelser jämfört med verksamhetsplan 2011

Förskjutningar

- Energieffektiviseringar (16 mnkr)



- Ombyggnad av Stadion (6 mnkr)
- Diverse hissuprustningar (7 mnkr)
- Vattenreningsanläggning Beckomberga (6 mnkr)
- Förskjutning ombyggnaden Hötorgshallen (4 mnkr)
- Övriga förskjutningar (8 mnkr)

#### Tidigareläggningar

- Ombyggnad av köken i Stadshuset (7 mnkr)
- Ny idrottshall, Engelbrektshallen (10 mnkr)

#### Billigare

- Skanstullshallen (5 mnkr)
- Konstgräsplanerna Bäckahagens IP och Södra Ängby (5 mnkr)

#### Fördyringar

- Ombyggnad av provisoriska hallar, Farsta IP (20 mnkr)
- Flytt av Sprallhallen till Skarpnäck (5 mnkr)

## 2. Investeringar utom ram (budget)

Nämnden har fått i uppdrag att ta fram förslag för planering och genomförande av en ny samverkanscentral och utveckling av Östermalmshallen. I VP 2011 budgeterades för utredningskostnader för projekten på 25 mnkr. I bokslutet för 2011 har en tidsförskjutning skett med 15 mnkr. Se även separat justerat inriktningsbeslut, bilaga E.

*För detaljerad beskrivning av projekten, se bilaga C*

## 3. Investeringar utförda på idrottsförvaltningens uppdrag 2011

| <b>Idrottsanläggningar<br/>(mnkr)</b> | <b>Utgift</b> | <b>Inkomst</b> | <b>Netto</b> | <b>Diff.mot utfall</b> |
|---------------------------------------|---------------|----------------|--------------|------------------------|
| <b>2011 (inom ram)</b>                |               |                |              |                        |
| VP 2011                               | 338,5         | 4,5            | 334,0        | -48,6                  |
| Tertial 1 – prognos                   | 338,5         | 4,5            | 334,0        | -48,6                  |
| Tertial 2 – prognos                   | 296,8         | 4,8            | 292,0        | -6,6                   |
| Utfall för helår 2011                 | 291,1         | 5,7            | 285,4        |                        |
|                                       |               |                |              |                        |
| <b>2011 (utom ram)</b>                |               |                |              |                        |
| VP 2011                               | 4,0           | 0,0            | 4,0          |                        |
| Tertial 1 – prognos                   | 0,0           | 0,0            | 0,0          |                        |
| Tertial 2 – prognos                   | 0,0           | 0,0            | 0,0          |                        |

Fördyringar sker bland annat i projekten Provisoriska hallar Farsta IP och Ny idrottshall i Skarpnäck (före detta Sprallenhallen) jämfört med verksamhetsplanen. Orsak till fördyringen för provisoriska hallar Farsta IP är bland annat att standarden på hallarna blivit högre och att den ekonomiska livslängden ökat. Vad gäller projektet ny idrottshall i Skarpnäck kommer avvikelsen jämfört med budget att redovisas i en slutrapport under inledningen av 2012.

Förskjutning sker bl a för projektet Ombyggnad Stadion, Vattenreningsanläggning Beckomberga 1:16.

Tidigareläggning sker bland annat i projektet Engelbrekts hallen, ny idrottshall.

*För mer information se vidare bilaga C, samt bilaga 4a-c.*

### **Försäljningar av anläggningstillgångar**

Se punkten "analys av balansräkning"



**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 nämndens mål för året behandlar särskilt detta område.

| KF:s indikatorer                                                       | Periodens utfall | Årsmål | KF:s årsmål               | Period |
|------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------------------------|--------|
| Administrationns andel<br>● av de totala kostnaderna<br>(alla nämnder) | 6,74 %           | 7,2 %  | minska                    | 2011   |
| Antal tävlande i<br>● kvalitetsutmärkelsen<br>(alla nämnder)           | 0 st             | 0 st   | tas fram<br>av<br>nämnden | 2011   |

**NÄMNDMÅL:**

**Öka lönsamheten och säkerställa värdet på våra fastigheter.**

◆ Uppfylls delvis

I arbetet med en effektiv fastighetsförvaltning ingår att förbättra lönsamheten och fastigheternas avkastning. Arbete pågår med att säkerställa en affärsmässighet vid omförhandling av avtalsvillkoren. Detta sker bland annat genom att separera energi och fastighetsskatt från hyran i syfte att i högre grad uppnå kostnadstäckning för dessa kostnader, och samtidigt uppnå fastighetsnämndens antagna miljöinriktning och energistrategi. En uppföljningsmodell har skapats och implementerats under året. Modellen följer hur kontorets hyresförhandlingar lyckas i förhållande till befintlig hyra och de krav på nivåer som är beslutade.

Kontoret har under året lagt mycket kraft på uppföljningar av energiförbrukning och driftsoptimering. Kontoret köper media för ca 130 mkr år. Tyvärr gav inte det av serviceförvaltningen nyförhandlade elavtalet så stora prisfördelar som vi räknat med. Den bedömda kostnaden som den sena upphandlingen av nytt elavtal orsakat oss beräknas till mellan 5-10 mnkr.

Fastighetstekniker har under hösten genomgått en serie utbildningstillfällen där teori varvats med praktik för att handgripligen och i realtid förbättra driftstider, flöden, effekter mm. Detta ska ge effekt på resultatet främst 2012 .

Kontoret har under 2011 genomfört planerat underhåll på omkring 125 mnkr. En ökning med 63 mnkr vilket motsvarar en ökning på 102 % jämfört med 2010. En stor uppväxling som genomförts på en hårt belastad byggmarknad i

Stockholm. Enheten har även utfört en större volym åt utomstående än beräknat. Arbetet med planering av underhållsarbetet har intensifierats och när vi går in i 2012 har kontoret två resurser som enkom ska fokusera på planering, paketering och kvalitetssäkring av underhållsbudgeten.

| Nämndens indikatorer                                                          | Periodens utfall | Årsmål | Period                     |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------|
| ● Andel omförhandlingsbara avtal som ger förbättrad lönsamhet                 | 50               | 50 %   | Verksamhetsberättelse 2011 |
| ◆ Debiteringsgraden på utvecklingsavdelningen, drift- och underhållsenheterna | 75 %             | 80 %   | Verksamhetsberättelse 2011 |
| ◆ Förbättring av driftnettot                                                  | 4,4 %            | +5 %   | 2011                       |

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

Kommentar:

Fastighetskontoret har skapat en avkastningsberäkningsmodell som;

1. bygger på en tydlig kategorisering av fastighetsnämndens fastigheter,
2. utgör underlag för att fastställa kontorets totala avkastningskrav i budget och som speglar varje kategoris ekonomiska möjligheter, utifrån analyserad förbättringspotential,
3. möjliggör jämförelse mot marknaden, samtidigt som fastighetskontoret får ett bra instrument att analysera och åtgärda intäkts- och kostnadssidan för att kunna förbättra sitt resultat.

|                                                                     |            |            |
|---------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| ■ Genomföra utbildning i tidrapportering                            | 2011-02-05 | 2011-12-31 |
| ■ och sätta individuella mål för registrering av debiterbara timmar |            |            |

Kommentar:

Målsättningen att personal, där det är praktiskt möjligt, ska rapportera nedlagd tid i projekt eller på de olika förvaltningsobjekten har uppnåtts under året. Utbildning och uppföljningar har skett under året och tidrapportering sker löpande.

|                                                                        |            |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| ■ Implementera rutin för vidarefaktureringsav tjänster och eget arbete | 2011-01-01 | 2011-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|

Kommentar:

Rutin har tagits fram under året, och implementeringsarbetet påbörjades under hösten. Delar av implementeringen fortsätter under tidig vår 2012.



| Nämndens aktiviteter                                                                             | Startdatum | Slutdatum  | Avvikelse |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Implementera uppföljningsmodell<br>☑ avseende pågående omförhandlingar av<br>nyttjanderättsavtal | 2011-02-01 | 2011-12-31 |           |

Kommentar:

Våren 2011 skapades en modell för uppföljning av genomförda uppsägningar av nyttjanderättsavtal. Modellen färdigställdes till sommaren och utbildningar med berörda genomfördes. Under hösten har nyttjandet successivt ökat. Under 2012 är målsättningen att modellen ska nyttjas av samtliga förvaltare på samtliga avtal med en årshyra om minst 50 000 kronor per år.

### Synpunkter och klagomål

Under året har följande synpunkter och klagomål inkommit till kontoret:

17 klagomål som gäller bl.a. bullerstörningar, boendestörningar, otillåten torghandel och inomhusmiljö (värme, vatten osv.) samt 29 synpunkter som gäller bl.a. personalärenden, torghandel, nämndbeslut, idrottsanläggningar, försäljning, avverkning av skog och störningar.

### Övrigt

#### Uppföljning av rehabilitering och sjukfrånvaro

Kontoret har en sjukfrånvaro 2011 på ungefär samma låga nivå som de senaste åren. Framgångsfaktorerna kan vara att kontoret har en arbetsmiljö som är relativt god, såväl socialt som fysiskt. Kontoret arbetar aktivt för att skapa en god stämning och gemenskap i syfte att medarbetarna ska trivas. Kontoret stimulerar friskvårdsinsatser och reagerar på återkommande korttidsfrånvaro. Kontoret har inte haft några rehabiliteringsfall.

#### Ledarskap och medarbetarskap

Under 2011 har kontoret genomfört olika utvecklingsinsatser för cheferna. Det har framför allt handlat om att utveckla det kommunikativa ledarskapet ur olika aspekter, något som kan ha haft en positiv effekt. Resultatet av den kommunikativa förmågan hos kontorets chefer var betydligt bättre i årets mätning av det kommunikativa ledarskapet, jämfört med tidigare mätning. Under året har tre av kontorets chefer deltagit i stadens satsning på nyblivna chefer, det s.k. chefskörkortet.

Kontoret har under året även infört en ny modell för medarbetar- och lönesamtal. Modellen bygger på att tydliggöra hur medarbetarna bidrar till kontorets verksamhetsutveckling och uppfyllelsen av de mål som fastställts i verksamhetsplanen. Varje medarbetare har individuella mål som tagits fram i dialog mellan chef och medarbetare. Målen följs upp under året i samtal mellan chef och medarbetare

## Bilagor

- Bilaga 1 Avkastningskategorisering total
- Bilaga 1a Kategori A
- Bilaga 1b Kategori B
- Bilaga 1c Kategori C
- Bilaga 2 Balansräkningen
- Bilaga 3 Uppföljning resultaträkning mot budget
- Bilaga 4a investeringsnetto
- Bilaga 4b investeringsutgifter
- Bilaga 4c investeringsinkomster
- Bilaga 5 Verksamhetsmått och nyckeltal 2011
- Bilaga 6 Nämndens försäljningar och köp 2011
- Bilaga 7 Uppföljning av intern kontroll 2011
- Bilaga A Marknadssituation 2011
- Bilaga B Nyckeltalskommentar
- Bilaga C Investeringar, utförlig förklaring om respektive projekt
- Bilaga D Nedskrivningsärende Slakthusområdet och Kvarnberget 1
- Bilaga E Projekt Samverkanscentralen KALKYLER
- Bilaga E Projekt Samverkanscentralen
- Bilaga F Avkastningsberäkningsmodell för fastighetskontoret åter-rapportering till kommunfullmäktige gällande ärende från nämnden 22 nov 2011
- FN - VB2011
- uh018a\_4093 slutlig