



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

Till
Fastighetsnämnden 2012-05-21

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

Tertialrapport 1 2012

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 1 för år 2012.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 1 för 2012 till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunstyrelsen begära budgetjustering genom att för 2012 ta i anspråk ytterligare 2 mnkr av tidigare års resultat så att nämndens budgeterade resultat för 2012 efter justering blir -4,4 mnkr.
4. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Juan Copovi Mena
Förvaltningschef

Karin Dyne-Wernberg
Ekonomichef

Bilaga A:1 – Nyckeltal

Bilaga A:2 – Nyckeltal – Drift- och underhållskostnader för idrottsanläggningar per anläggningskategori och kvadratmeter BRA

Bilaga B – Investeringsprojekt inom budget

Bilaga C – Investeringar för vilka fastighetsnämnden önskar nyttja ytterligare budgetutrymme

Bilaga D – Investeringar utom budget

Bilaga 1a-d Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen

Bilaga 2 – Investeringsutgifter



Sammanfattande analys

Fastighetskontoret arbetar efter sin vision "ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck". Årets verksamhetsplan innehåller fem nämndmål som alla täcker kontorets viktiga utvecklingsområden. Under årets första tertial har kontoret bedrivit ett intensivt arbete med att påbörja årets utmaningar.

Kontorets fem nämndmål för 2012 är:

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

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

Utöver nämndens egna mål, har nämnden också att följa upp de mål som fastställts av Kommunfullmäktige. På allra högsta övergripande nivå är det Kommunfullmäktiges tre inriktningsmål som gäller för mandatperioden. Därefter är det ett antal mål för verksamhetsområdet.

Kontoret konstaterar att som avstämning efter tertial 1 råder mestadels prognos om god måloppfyllelse, både vad gäller nämndens egna mål och vad gäller Kommunfullmäktiges mål. I stort alla aktiviteter för året är påbörjade. Av vad som kan tolkas hittills kommer de allra flesta indikatorer kunna uppfyllas. Svårigheter finns kring nämndens mål om lönsamhet där önskade/planerade intäktsökningar och kostnadsminskningar är svårare att nå än tidigare bedömt. Kontoret sammanfattar uppföljningen efter nämndens fem egna mål enligt nedan.

En förbättrad dialog och utvecklad service för våra kunder

Kontorets arbete med förstärkt kundvård har fortgått. En viktig insats under året har varit slutarbetet med tjänsten "min verksamhets sidor" som kommer att lanseras kring halvårsskiftet. Tjänsten är en inloggning på Internet där kunderna ska kunna följa sin verksamhet. Kontoret har valt ut cirka 150 kunder som är mest centrala. För att stödja förvaltarnas arbete i sina kundkontakter har ett "årshjul" tagits fram som ger stöd åt ett antal kundkontakter under året, allt från kundmöte till en julkhälsning. Under hösten 2012 ska en kundundersökning genomföras. Undersökningen kommer summeras och generera ett så kallat NKI, nöjd-kund-index, som ska ge underlag för fortsatta kundvårdsinsatser.

Kontoret räknar med att samtliga indikatorer ska kunna uppfyllas. De flesta aktiviteter är påbörjade, medan tre planeras att påbörjas innan eller direkt efter sommaren. Kontoret bedömer att målet **uppfylls helt**.

Nya långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen
Kontoret har fortsatt sitt samarbete med olika aktörer för att bidra till utvecklingen av ett mer levande stadsrum. Kontoret har också arbetat med att bidra med att skapa nya bostäder i staden. Under året ska planer tas fram för tre strandbad. Syftet är att göra dessa än mer attraktiva för dess besökare. Kontoret har arbetat med att ta fram förslag till utveckling av de tre salutorgen Hötorget, Medborgarplatsen och Östermalmstorg. Kontoret räknar med att samtliga indikatorer ska kunna uppfyllas. Alla aktiviteter är påbörjade, varav två är slutförda under första tertialet. Kontoret bedömer att målet **uppfylls helt**.

En långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring
Kontorets energiprojekt har fortgått och för närvarande pågår energieffektiviserings- och konverteringsåtgärder ibland annat Stadsarkivet och byggnader på Långholmen. I begreppet hållbarhet, som nämndmålet syftar på, ingår både miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter. För att förbättra kontorets arbete är det därför kontorets avsikt att upprätta ett verksamhetsledningssystem för såväl kvalitet som miljö och energi. Under våren har en ledningsprocess tagits fram som bland annat definierar kontorets arbete med strategisk och operativ planering. Kontoret räknar med att samtliga indikatorer ska kunna uppfyllas. Alla aktiviteter är påbörjade. Kontoret bedömer att målet **uppfylls helt**.

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

Vid årsskiftet infördes en ny organisation vid kontoret. Under året ska tvärgående team, ”tvärteam”, implementeras för att säkerställa bättre leveranser mot kund. Driftsättningen av tvärteamen beräknas till 1 januari 2012.

Kontoret följer upp den medarbetarundersökning samt den hälsoundersökning som båda genomfördes under 2011. Syftet är att minska andelen medarbetare som upplever negativ stress.

Under sommaren beräknar kontoret att ta emot ett antal skolungdomar genom ”sommjobb”. Utöver detta planerar kontoret att erbjuda platser för examensarbeten, praktik samt åt arbetssökande via Jobbtorg Stockholm. Kontoret räknar med att samtliga indikatorer ska kunna uppfyllas. Av aktiviteterna är samtliga utom en påbörjade. Den sista kommer att påbörjas under maj månad. Kontoret bedömer att målet **uppfylls helt**.

En optimerad lönsamhet och säkerställt värde på våra fastigheter
Kontoret har i flera år arbetat med att förbättra lönsamheten, bland annat genom omförhandling av hyresavtal. Detta är en lång process där resultatet först märks efter en tid. Det arbete som hittills bedrivits börjar nu visa resultat på intäktssidan. Dock påverkas den omförhandlade, högre, hyresnivån av en ökad vakansgrad på grund av tomställning vid försäljning och exploatering.



Kontoret kommer sannolikt inte att kunna uppfylla målet att minska felavhjälpande underhåll till förmån för planerat underhåll. Utfallet under första tertialet visar att felavhjälpande underhåll kommer att återgå till tidigare års nivåer. Åtgärderna är nödvändiga för att värdet på stadens fastigheter inte ska äventyras.

Kontoret ser även svårigheter i att uppfylla indikatorn om ökad lönsamhet i omförhandlade avtal. Även om utvecklingen går åt rätt håll, nås inte de uppsatta målen upp. Av aktiviteterna är samtliga påbörjade. Kontoret bedömer att målet **uppfylls delvis**.

Kontorets ekonomiska utfall

Prognosen på årsutfall för 2012 visar efter tertial 1 ett utfall på -4,4 mnkr vilket överstiger budget med 2 mnkr (nämnden har ett budgeterat resultat på -2,4 mnkr). Orsaken till budgetavvikelsen är kostnader för kvalitets- och miljöcertifiering. För dessa kostnader för kontoret en dialog med stadsledningskontoret.

I jämförelse med nämndens verksamhetsplan och budget för året, överstiger intäkterna budget med 3,9 mnkr. Drift- och energikostnaden (media) understiger budget med 3,6 mnkr. Felavhjälpande underhåll ökar med 10 mnkr och planerat underhåll minskar med 3,6 mnkr.

Investeringsutgifterna netto uppgår till 714,1 mnkr. En minskning med 106,9 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2012. Minskningen beror till största delen på att Samverkanscentralen skjutits framåt i tiden.

Läsanvisningar till rapportens begrepp

Indikatorer är objekt som mäts för att bedöma måluppfyllelsen. Endast indikatorer med period "Tertial 1 2012" har mätts under tertialet. För övriga indikatorer (exempelvis för de med "period 2012") lämnas ingen uppgift i de fall situationen är för svår att bedöma, alternativt bara en prognos i form av "uppfylls helt", "uppfylls delvis" eller "uppfylls inte alls" om kontoret anser det möjligt att göra en prognos för årets utfall. En indikator som enligt prognos för helåret 2012 bedöms kunna uppfyllas, blir markerad med en grön markering. En indikator som till stora delar bedöms kunna uppfyllas får en gul markering och en röd markering ges till de indikatorer som inte alls kommer att kunna uppfyllas.

Aktiviteter är de konkreta åtgärder som kontoret ska genomföra för att bidra till god uppfyllelse av indikatorer och mål. Aktiviteterna kan behöva pågå längre än under innevarande år, men slutdatum är ändå satt till 2012-12-31, eftersom det är då verksamhetsåret slutar.

En färdig aktivitet markeras med en liten grön bock i en svart ruta (☑), en påbörjad (men inte avslutad) aktivitet med en grön markering (●) och en ännu inte påbörjad aktivitet är markerad med en gul markering (◆).

Det är förbestämt i stadens system för verksamhetsuppföljning ("ILS-webben") hur rapporteringen ska visas visuellt.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s INRIKTNINGSMÅL 1:

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

Fastighetskontoret har till uppgift att förvalta och utveckla en mängd fastigheter som är till gagn både för stadens invånare och besökare. Till dessa hör förvaltningsbyggnader där stadens invånare kan träffa stadens tjänstemän i olika frågor, kulturbyggnader och idrottsanläggningar liksom saluhallar och salutorg. Kontoret strävar efter att de anläggningar kontoret förvaltar ska vara tillgängliga för alla, till exempel för personer med funktionsnedsättning. Fastigheterna och anläggningarna ska också av besökare och personal upplevas som trygga. Det gäller inte minst den fysiska miljön. Att förebygga fara för liv och hälsa är till exempel ett viktigt kriterium då det gäller prioriteringen av underhållsåtgärder. Driftsäkerheten i anläggningarna ska vara god och risken för driftstopp i olika tekniska system på grund av oförutsedda händelser ska vara låg.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

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

Fastighetskontoret arbetar på bred front både med förbättrad kundvård och lättare för företag att hitta lediga verksamhetslokaler inom kontorets bestånd. Kontoret är också delaktigt i utvecklingen att göra Stockholm till en attraktiv stad. Ett exempel på detta är arbetet med projekt "Södermalms hjärta" som ska göra Medborgarplatsen med kringliggande områden till en attraktiv och trygg besöksplats och boplatz i världsklass. Kontoret utvecklar också torg och saluhandel inom staden.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel upphandlad verksamhet i □ konkurrens (alla nämnder) ● Uppfylls helt			30 %	35 %	2012

Kommentar:

NÄMNDMÅL:

En förstärkt dialog och utvecklad service för våra kunder

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret arbetar utifrån flera perspektiv med att förstärka dialogen och servicen gentemot våra kunder. Bland annat kommer en ny e-tjänst att driftsättas, där den första etappen beräknas lanseras under juni månad. Tjänsten omfattar en lösning för felanmälan på webben kallad "Min verksamhets sidor".

Fastighetskontoret arbetar även aktivt med att stärka kundvårdsarbetet. Vartannat år genomför därför kontoret en kundundersökning för att mäta kundernas nöjdhet med oss som hyresvärd och den service vi levererar. En sådan undersökning mäter NKI (Nöjd-Kund-Index) och kommer att genomföras i höst. Resultatet från undersökningen kommer att redovisas med analyser och slutsatser samt förslag på vad kontoret bör prioritera, vårda, bevaka och anpassa. Rapporten kommer också att omfatta en benchmarking-del där resultatet jämförs med andra liknande kommunala och privata fastighetsförvaltande bolag.

Resultatet av arbetet med att stärka kunddialogen mellan kontorets förvaltare och deras respektive hyresgäster/kunder har pågått under våren. Utgångspunkten i detta arbete är att förvaltarna ska genomföra tio dokumenterade kundkontakter med kontorets 150 mest centrala kunder per år. De mest centrala kunderna har identifierats och ett "aktivitetshjul" för årets kundkontakter är framtaget.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel felanmälningar (som efter lanseringen) anmälts eller rapporterats □ via "Min verksamhets sidor" ● Uppfylls helt			25 %	2012

Kommentar:

Andel informerade underhållsåtgärder mot □ kund ● Uppfylls helt			100 %	2012
--	--	--	-------	------

Kommentar:

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

Antal dokumenterade kundkontakter med			10 st	2012
□ kontorets 150 mest centrala kunder, per kund				
● Uppfylls helt				

Kommentar:

Antal genomförda	0	1	1	Tertial 1 2012
● "Öppet-hus-dagar" på kontoret				

□ Nöjd-Kund-Index (NKI)			62	2012
-------------------------	--	--	----	------

Kommentar:

Det är svårt att förutspå resultatet av NKI-undersökningen då kontoret inte genomfört någon sådan på flera år. Undersökningen genomförs under hösten 2012.

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

Genomföra en kund-uppmuntrans-tävling	2012-08-27	2012-10-31	
♦ kopplad till användningen av "Min verksamhets sidor"			

Kommentar:

Ambitionen är att efter införandet av e-tjänsten "Min verksamhets sidor" tillsätta en arbetsgrupp som får i uppdrag att inspirera kontorets kunder att använda e-tjänsten på bästa möjliga sätt.

Målet är att successivt öka andelen felanmälningar via e-tjänsten så att detta blir kundernas primära val istället för telefon/E-post.

Genomföra NKI-undersökning och	2012-03-12	2012-10-15	
● implementering av förbättringsåtgärder			

Kommentar:

Under hösten 2012 kommer kontoret att genomföra en ny kvalitetsmätning hos kontorets kunder i form av en enkät som resulterar i ett nöjd-kund-index (NKI). Resultatet kommer att analyseras och bearbetas i en konkret åtgärdsplan som ska implementeras i verksamheten. Utmaningen för kontoret är att höja NKI-värdet till 62, dvs. tre enheter upp mot den mätning som gjordes 2009.

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

- Identifiera kontorets 150 mest centrala kunder och definiera kriterier för urvalet

Kommentar:

Ett arbete har påbörjats för att definiera vilka kontorets centrala kunder är. En komplett lista har därmed tagits fram och ligger till grund för kontorets aktiviteter, Nöjd-kundundersökningen och arbetet med fokusgrupperna.

Listan är ett levande dokument som ska revideras årligen.

-
- Implementering av systematiskt hjälp- verktyg för att förstärka kundrelationer

Kommentar:

Under 2012 kommer kontoret att arbeta med att stärka sina kundrelationer med ett urval av kontorets 150 mest centrala kunder, det vill säga de kunder som har en central viktig funktion för fastighetskontoret och Stockholms stad. Syftet är att kunderna ska uppleva en förbättrad kunddialog med en lyhörd fastighetsvärd.

-
- Lansera e-tjänsten "Min verksamhets sidor"

Kommentar:

Fastighetskontorets insatser för att bidra till en ökad kundnöjdhet fortsätter att utvecklas under våren 2012. Etableringen av e-tjänsten "Min verksamhets sidor" och ny lösning för öppen felanmälan kommer att erbjuda kontorets kunder möjlighet att oavsett tid och plats göra sin felanmälan på webben, följa sitt ärende och löpande få återkoppling av sitt ärende. E-tjänsten beräknas att vara i drift senast 2012-06-10.

-
- Planera och genomföra en "Öppethusdag" för våra centrala kunder

Kommentar:

Som ett led i kontorets arbete med att stärka relationen med våra mest centrala kunder kommer en så kallad "Öppet-hus-dag" att arrangeras där kunder och olika företrädare för kontoret ska få möjlighet att träffas och utbyta tankar och idéer.

-
- ◆ Ta fram mallar för hyresgästinformation vid projekt och underhållsåtgärder

Kommentar:

Framtagande av mallar för hyresgästinformation vid projekt och underhållsåtgärder kommer att ske under andra halvan av 2012.

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Ta fram riktad hyresgästinformation till ☒ verksamhetspersonal i våra idrottsanläggningar Kommentar: Verksamhetspersonal i idrottsanläggningarna har både vid ett möte och genom skriftlig information fått information om fastighetskontoret och vår roll som fastighetsägare.	2012-01-01	2012-03-30	
Utreda möjligheter att införa surfplatta ☒ för driftpersonalen (för effektivare hantering av felanmälan och rapportering) Kommentar: En arbetsgrupp ska tillsättas för att utreda förutsättningar och möjligheter för fastighetstekniker att ta emot och avrapportera ärenden när de befinner sig ute på uppdrag och inte har tillgång till sina IT-system.	2012-05-15	2012-12-31	
Utveckla kundregistret i ☒ fastighetssystemet LEB Kommentar: En arbetsgrupp för översyn av fastighetssystemets kundregister har startat upp det interna arbetet och fortsätter under resten av året. De frågor som faller utanför detta definierade område fångas upp och även det hanteras inom fastighetskontoret.	2012-01-01	2012-12-31	



NÄMNDMÅL:

Nya långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen

● Uppfylls helt

I kontorets dagliga verksamhet används rollen som fastighetsägare och förvaltare för att skapa långsiktiga mervärden.

I syfte att uppnå en mer effektiv och ändamålsenlig fastighetsförvaltning är kontoret aktivt i arbetet kring förädling och utveckling av både lokaler och fastigheter. Fastighetskontoret deltar i stadsutvecklingen genom sitt fastighetsbestånd och dess verksamhet.

Vidare fortsätter fastighetskontoret att arbeta med att tillskapa nya bostäder för ett växande Stockholm samt att befolka stadens olika områden och tillgängliggöra det offentliga rummet.

Kontoret samarbetar med övriga aktörer både inom och utanför staden för att finna gemensamma lösningar för att bidra till ett mer levande stadsrum.

Arbetet med att göra stadens torg attraktiva genom en väl fungerande torghandel fortgår och kontoret håller på att ta fram förslag till utveckling av de tre huvudsalutorgen Hötorget, Medborgarplatsen och Östermalmstorg.

Kontoret utreder även möjligheter att kunna hitta lösningar som gör stadens många strandbad ännu mer attraktiva för dess besökare.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Antal driftsatta ☐ gatumarknader ● Uppfylls helt			4	2012
Kommentar:				
Antal framtagna planer ☐ för strandbad ● Uppfylls helt			3	2012
Kommentar:				
Antal nytillkomna affärskoncept i ☐ idrottsanläggningarna ● Uppfylls helt			2	2012
Kommentar:				

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

Antal projekt som leder till nya bostäder och/eller studentbostäder			2	2012
☐ Uppfylls helt				

Kommentar:

Beslutade planer för utveckling av stadens salutorg			2	2012
☐ Uppfylls helt				

Kommentar:

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

☒ Fortsätta inventering och ta fram förslag som skapar nya bostäder/studentbostäder	2012-01-15	2012-04-17	
---	------------	------------	--

Kommentar:

En utredning är genomförd och där lyfts Långholmen, en idrottslokal i Hjorthagen, en före detta skola i Bredäng, diverse bollplaner, en byggnad vid Sveavägen, markyta vid Norra Djurgården samt kontorsbyggnad i Hjorthagen som möjliga platser för bostäder/studentbostäder.

☒ Genomföra planerade fastighetstransaktioner	2012-02-01	2012-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Transaktionsarbetet har gått in i en förändrad fas där de "lätt sålda" fastigheterna nu är sålda. För att kunna genomföra ytterligare transaktioner måste både planändringar och fastighetsreglingar utföras. Stor vikt läggs på att rätt transaktioner görs i ett långsiktigt perspektiv.

☒ Lansera gatumarknader enligt beslut i fastighetsnämnden	2012-01-02	2012-04-30	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Inom Stockholm med kranskommuner bedrivs idag över ett hundratal loppmarknader. Syftet med aktiviteten är att hitta "döda" ytor i city som lämpliga för gatumarknader. Blaiseholmstorg, Kulturhuspassagen, yta vid Wollmar Yxkullsgatan, Norra Hammarbyhamnen och Åsö Torg har föreslagits som lämpliga.



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● Ta fram en plan för användandet av Sturehofs slott	2012-02-02	2012-12-31	
Kommentar: Sturehofs Slott används idag för representationsändamål av Stockholms stad. Tanken är att, med avstamp från dess kulturhistoriska värde, utveckla egendomen till ett besöksmål i världsklass både för staden och för allmänheten.			
● Ta fram koncept och gestaltungsprogram för salutorgen	2012-01-15	2012-12-31	
Kommentar: Arbete med program för gestaltning av de tre största torgen i staden; Hötorget, Östermalms torg och Medborgarplatsen pågår.			
● Ta fram utvecklingsplan för Brunkebergs torg	2012-04-12	2012-12-31	
Kommentar: Tillsammans med trafikkontoret och i dialog med närliggande externa fastighetsägare tas en utvecklingsplan med tonvikt på kulturupplevelse och mötesplats fram.			
● Ta fram utvecklingsplaner för strandbaden	2012-01-15	2012-12-31	
Kommentar: Strandbaden har olika utvecklingsbehov/möjligheter varför individuella lösningar görs i nära samarbete med hyresgästen (de stadsdelar där baden befinner sig).			
● Tillsammans med idrottsförvaltningen identifiera lämpliga idrottsanläggningar för applicering av affärskoncept	2012-03-01	2012-12-31	
Kommentar: Syftet är att belysa olika affärskoncept med koppling till idrott och friskvård genom konkurrensneutrala avtal.			
● Tillsammans med idrottsförvaltningen ta fram en reklampolicy och se över möjligheten till intäkter	2012-03-01	2012-12-31	
Kommentar: Avsikten är att klargöra vilken reklam som idrottsklubbarna själva ansvarar och får intäkter för på enskilda arenor samt se över möjligheterna till ökade reklamintäkter till idrottsförvaltningen genom centrala avtal på flera arenor.			

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
1.2 Invånare i Stockholm ska vara eller bli självförsörjande

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret erbjuder under 2012 två platser för personer som kommer via Jobbtorg Stockholm. Kontoret erbjuder även ett antal sommarjobb samt examens/praktikplatser.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi (alla nämnder/bolag)			7 st	öka	2012
● Uppfylls helt					

Kommentar:

Därutöver anställer kontoret ett antal äldre ungdomar, vilka omfattas av nämndens egen indikator "antal feriearbeten" (se nämndmål: En attraktiv arbetsplats med kompetenta och engagerade medarbetare som har stark vi-känsla och effektiva team).

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

Kommentar:

Kontoret har för avsikt att ta emot två personer från Jobbtorg Stockholm.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
1.3 Stockholms livsmiljö ska vara hållbar

● Uppfylls helt

Förutom de indikatorer som kommunfullmäktige beslutat följa upp har kontoret genomfört ytterligare projekt under perioden för att bidra till måluppfyllelsen. Bland annat har ett omfattande arbete med att miljöcertifiera det befintliga byggnadsbeståndet inletts. En förstudie har påbörjats på fem stycken byggnader. Förstudien kommer dels att svara på vilket miljöcertifieringssystem som är tillämpligt på respektive kategori av byggnader samt även vad konsekvensen blir för byggnaderna, verksamheterna samt för kontorets förvaltning. Förstudien kommer även vara ett underlag för den tidplan som ska upprättas för miljöcertifiering av kontorets byggnadsbestånd. Kontoret har även påbörjat ett omfattande arbete med att upprätta ett verksamhetsledningssystem för kvalitet och miljö. Målet är att få kvalitetssäkrade arbetssätt, minskad miljöpåverkan samt förbättrad leverans mot kund och ägare.



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
☐ Andel dubbdäck ☒ Uppfylls helt			0 %	tas fram av nämnden/styrelsen	2012
Kommentar:					
☐ Andel elbilar ☒ Uppfylls delvis			9,5 %	5 %	2012
Kommentar: En elbil beställdes under tidig vår 2012 och utgör ca 5 % av kontorets fordonspark. Beslut om ytterligare inköp av elbilar kommer att tas under hösten.					
☐ Andel m2 area som energieffektiviserats ☐ vid större ombyggnad ☒ Uppfylls helt			0 %	0,2 %	2012
Kommentar: Indikatorn avser uppfyllande av Boverkets byggregler vid nybyggnad vilka tillåter en maximal energiförbrukning om 80 kWh per kvadratmeter. Fastighetskontorets bestånd ligger idag på i genomsnitt 208 kWh per kvadratmeter. Kontoret kommer inte under 2012 att göra några sådana omfattande ombyggnader att denna energieffektivisering är nåbar. Energieffektiviseringsprojektet beräknas resultera i en total besparing på cirka 30 %.					
☒ Andel miljöbilar i stadens bilflotta	100 %	100 %	100 %	100 %	Apr 2012
☐ Andel miljöbränslen i stadens miljöbilar ☒ Uppfylls helt			100 %	tas fram av nämnden/styrelsen	Halvår 1 2012
Kommentar:					
☐ Andel relevanta upphandlingar av varor och tjänster där krav ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår ☒ Uppfylls helt			100 %	80 %	2012
Kommentar:					

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

Andel relevanta upphandlingar för byggande och renovering där krav			100 %	95 %	2012
□ ställts på att miljö- och hälsofarliga ämnen inte ingår					
● Uppfylls helt					

Kommentar:

Elanvändning per			92	35 kWh	2012
□ kvadratmeter			kwh/kvm		
● Uppfylls helt					

Kommentar:

Energianvändning			200	175 kWh	2012
□ per m2			kwh/m2		
● Uppfylls helt					

Kommentar:

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

Ta fram och besluta om	2012-01-01	2012-12-31	
● miljöhandlingsplan utifrån Stockholms miljöprogram 2012-2015			

Kommentar:

En första version har upprättats och kommer att färdigställas till tertialrapport 2.

NÄMNDMÅL:

En långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring.

● Uppfylls helt

Hållbarhet är ett vitt begrepp som omfattar miljömässiga, ekonomiska och sociala aspekter. Fastighetskontoret har under lång tid bedrivit ett ambitiöst arbete inom hållbarhetsområdet. För att förbättra kontorets arbete ytterligare har ett långsiktigt och målmedvetet arbete påbörjats där vi utifrån vår värdegrund ska upprätta ett verksamhetsledningssystem enligt ISO 9001 (kvalitet), ISO 14001 (miljö) samt ISO 50001 (energi). Under årets början har en ledningsprocess arbetats fram vilken definierar bland annat hur kontoret ska arbeta med strategisk- och operativ planering samt uppföljning av verksamheten. Under maj månad går startskottet för steg två, där befintliga kärnprocesser uppdateras och stödprocesser, rutiner, mallar med mera upprättas. Verksamhetsledningssystemet beskriver hur kontoret



ska bedriva verksamheten på ett effektivt, strukturerat, kvalitetssäkrat och långsiktigt hållbart sätt. Certifiering av systemet planeras till hösten 2013. Kontoret räknar med att redan inom ett par år se resultat, bland annat i form av mer nöjda medarbetare, kunder och ägare.

Fastighetskontoret har under våren aktivt deltagit i olika samarbeten inom staden. Bland annat har kontoret bidragit till framtagandet av en handlingsplan för insamling av matavfall samt en handlingsplan för energikrav vid markanvisningar på stadens mark.

I kontorets energiprojekt pågår en energieffektiviseringsentreprenad och konverteringsentreprenad, vilka upphandlades under 2011. De byggnader som kontoret genomför energieffektiviseringsåtgärder i under våren och sommaren 2012 är Stadsarkivet, utbildningslokaler vid Stadsbiblioteket, Katarina brandstation och ateljélokaler på Långholmen. Exempel på åtgärder är utbyten eller förbättringar i värmesystem samt i ventilationssystem och belysningsåtgärder.

Under sommaren 2012 slutförs konverteringar från system med icke förnybara energikällor, såsom olja och gas, till andra mer miljövänliga alternativ såsom bergvärme i tio större byggnader. Konvertering av de sista oljeeldade anläggningarna kommer att upphandlas under våren 2012 och genomföras under hösten 2012.

Energiprojektet kommer att bidra till ett minskat koldioxidutsläpp. Hur stor minskningen av koldioxidutsläpp blir kommer klargöras vid uppföljningen. Uppföljning sker ett år efter att åtgärder för respektive byggnad slutförts, vilket innebär att första uppföljningstillfället infaller under vintern 2012/2013 för åtgärder som slutfördes under 2011.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel av kontorets publika lokaler som uppfyller ☐ byggregler för tillgänglighet och användbarhet ● Uppfylls helt			100 %	2012
Kommentar:				
Andel publicerad krisinformation på fastighetskontorets externa ☐ webbplats som stöds av lättlästfunktion ● Uppfylls helt			100 %	2012
Kommentar:				

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

Andel publicerade sidor på fastighetskontorets externa □ webbplats som stöds av ljuduppläsning ● Uppfylls helt			100 %	2012
--	--	--	-------	------

Kommentar:

● Antal färdigställda gröna tak	0	2	2	Tertial 1 2012
---------------------------------	---	---	---	----------------

Kommentar:

Antal genomförda □ tillgänglighetsanpassningar ● Uppfylls helt			5	2012
--	--	--	---	------

Kommentar:

● Antal implementerade processer	0	2	2	Tertial 1 2012
----------------------------------	---	---	---	----------------

● Antal vårdprogram för bevarandevärda byggnader	0	4	2	Tertial 1 2012
--	---	---	---	----------------

● Miljöklassning av byggnader	0	1	1	Tertial 1 2012
-------------------------------	---	---	---	----------------

Kommentar:

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

● Färdigställa formerna för att teckna gröna hyresavtal	2012-01-01	2012-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Fastighetsägarna planerar att lansera det gröna hyresavtalet efter sommaren. Därefter arbetar kontoret in avtalet i den ordinarie avtalsmallen samt färdigställer formerna för att teckna gröna hyresavtal.

● Genomföra kontorets 12 uppsatta aktiviteter utifrån "Program för delaktighet för personer med funktionsnedsättning 2011-2016"	2012-04-01	2012-12-31	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Kontoret har tillsatt en arbetsgrupp för att under året genomföra aktiviteterna. Utförligare information lämnas i tertialrapport 2.



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Inventera kommande projekt för ● möjlighet att anlägga gröna tak och urban odling Kommentar: Två gröna tak kommer att färdigställas under året. Underhållsprocessen kommer även att uppdateras för att säkerställa att framtida projekt inventeras angående möjlighet till att anlägga gröna tak eller urban odling.	2012-01-01	2012-12-31	
Inventera olika miljöklassningssystem ● och genomföra minst en miljöklassning av befintlig byggnad Kommentar: Den påbörjade förstudien kommer att svara på vilket miljöcertifieringssystem (tidigare kallat miljöklassningssystem) som är lämpligt för de utvalda byggnaderna samt vad en miljöcertifiering skulle innebära för byggnaderna, verksamheterna och för vår förvaltning. Förstudien blir även ett viktigt underlag för den miljöcertifiering som kommer att genomföras under året.	2012-01-01	2012-12-31	
● Ta fram en arbetsmetod för förvaltning av bevarandevärda byggnader Kommentar: Kontoret har valt ut fyra byggnader som pilotprojekt för att få fram arbetsmetoder för förvaltningen av bevarandevärda byggnader. Nu pågår inventering av byggnaderna samt framtagande av beskrivning på färgsättning, materialval och arbetsmetoder. Under juni kommer arbetet att sändas ut på remiss till alla som ingår i projektarbetet. Utvärderingen av remisserna kommer att göras under augusti och slutversionen tas fram under september för beslut och godkännande. Hela arbetet ska vara klart under november för att därefter implementeras i det dagliga arbetet med förvaltning av bevarandevärda byggnader.	2012-01-01	2012-12-31	
● Ta fram en arkivlösning för förvaring av kontorets ritningar och driftinstruktioner, samt påbörja arbetet med att ordna och förteckna materialet Kommentar: En arkivlösning för kontorets ritningar är till stora delar genomförd. Arbetet väntas vara slutfört i oktober 2012.	2012-01-01	2012-12-31	
● Ta fram handlingsplan för att implementera ledningssystem	2012-01-01	2012-08-30	

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

Kommentar:

Handlingsplanen är under framtagande och kommer att vara klar till tertialrapport 2.

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

Kommentar:

Arbetet med att uppdatera och implementera lokalhyresprocessen samt underhållsprocessen pågår och kommer bli klar under året.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

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

● Uppfylls helt

Kontoret har ansvar för ett flertal anläggningar för både utövande av idrott och kultur. Bland dessa kan nämnas Kulturhuset, Stadsteatern, Liljevalchs konsthall samt simhallar som Eriksdalsbadet, Forsgrenska badet och Farsta Sim- och Idrottshall. Även stadens ridhus förvaltas av fastighetskontoret. Kontoret bedriver ett aktivt arbete med att utveckla och förbättra dessa anläggningar för att Stockholmarna ska uppleva dem som än mer attraktiva. Kontorets mål är också att bedriva en långsiktig fastighetsförvaltning där anläggningarnas långsiktiga nyttjande kan säkras. Kontoret arbetar med utvecklingen av den så kallade 1%-regeln för konstutsmäckningar i samband med investeringar.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

1.7 Stockholmarna ska vara trygga och nöjda med städning samt renhållning

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret har fortsatt sitt arbete med att förbättra miljöerna kring kontorets byggnader. För att skapa en bättre överblick förbättras belysning och vegetation hålls nere. Vidare arbetar kontoret med att se över stadens salutorg för att där öka tryggheten och renhållningen ytterligare. En del av projekten sker i samarbete med hyresgäster och andra aktörer, t ex företagareföreningar eller hyresvärdar. Klotter tas bort skyndsamt.

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



KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel identifierade sårbarheter som styrelse/nämnd avser □ förebygga eller minimera under året ● Uppfylls helt Kommentar: Arbete pågår med att ta fram åtgärdsförslag på de sårbarheter som framkom i Risk- och Sårbarhetsanalysen (RSA) 2011. Kontoret avser att arbeta med åtgärder kring samtliga identifierade sårbarheter. Däremot kommer sannolikt inte samtliga, i analysen lämnade, åtgärdsförslag att kunna genomföras av ekonomiska och tidsmässiga skäl.			100 %	100 %	2012
Antal krisledningsövningar □ i nämnd/bolag på ledningsnivå ● Uppfylls helt Kommentar: En krisledningsövning har genomförts i april 2012. Utvecklings- och förbättringsarbete pågår.			1 st	46 st	2012

KF:s INRIKTNINGSMÅL 2:

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Kvalitet är en prioriterad fråga vid fastighetskontoret, som har som mål att genomföra flera olika certifieringar under de kommande åren. Under hösten kommer det nyligen framtagna ledningssystemet att implementeras. Kontorets arbete med kundvård strävar hela tiden efter en högre kvalitet mot kund. Även genom kontorets arbete med tillgänglighetsfrågor främjas kvalitet och valfrihet.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:

2.4 Stockholms stad som arbetsgivare ska erbjuda spännande och utmanande arbeten

● Uppfylls helt

Fastighetskontoret erbjuder praktikplatser och examensjobb samt feriearbeten. Hittills under året har kontoret tagit emot tre praktikanter. Sju skolungdomar kommer att erbjudas feriejobb. Därutöver kommer kontoret att anställa äldre ungdomar.

Under våren deltog kontoret vid LAVA, arbetsmarknadsmässa på KTH. I september kommer fastighetskontoret att delta på arbetsmarknadsmässan Career Days som riktar sig till ingenjörer och ekonomer. Planering av kontorets medverkan tillsammans med fler tekniska förvaltningar pågår.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Aktivt				fastställs	2012
□ Medskapandeindex				2012	

Kommentar:

Indikatorn mäts i medarbetarenkät under hösten 2012. Det är svårt att ge någon prognos för utfallet då detta inte har mätts tidigare.

Andel medarbetare	100 %	100 %	fastställs	2012
□ på deltid som			2012	
□ erbjuds heltid				
● Uppfylls helt				

Kommentar:

Samtliga tillsvidareanställda på fastighetskontoret är anställda på heltid.

Chefer och ledare	66 %	fastställs	2012
□ ställer tydliga krav		2012	
på sina medarbetare			



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

Kommentar:

Indikatorn mäts i medarbetarenkät under hösten 2012. Det är svårt att ge någon prognos för utfallet då detta inte har mätts tidigare.

Medarbetare vet vad		75 %	fastställs	2012
☐ som förväntas av dem i deras arbete			2012	

Kommentar:

Indikatorn mäts i medarbetarenkät under hösten 2012. Det är svårt att ge någon prognos för utfallet då detta inte har mätts tidigare.

Sjukfrånvaro (alla		3 %	4,5 %	2012
☐ nämnder/bolag)				
● Uppfylls helt				

Kommentar:

NÄMNDMÅL:

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

● Uppfylls helt

Kontoret fortsätter arbetet med att utveckla organisationen utifrån organisationsförändringen som genomfördes från 1 januari 2012. För att säkerställa samarbetet mellan de olika avdelningarna inom fastighetskontoret ska det bildas tvärgående team. Under våren har rollbeskrivningarna uppdaterats och rollbeskrivningar har tagits fram för nya roller.

Inom arbetsmiljöområdet har vi gått igenom riktlinjerna för systematiskt arbetsmiljöarbete som kommer att uppdateras och förankras i chefsgruppen. Som en uppföljning av hälsoundersökningen 2011 har kontoret planerat en hälsoutmaning i form av en stegtävling som genomförs under maj månad och en föreläsning om stress och hälsa har genomförts.

När det gäller ledarutvecklingsinsatser kan särskilt nämnas att vi planerar att genomföra tre chefsseminarium under året inom områdena lagar, avtal och interna styrdokument som sätter grunden för arbetsgivarrollen, MBL och kompetensbaserad rekrytering.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Andel beslutade ● tvärgrupper som implementerats	100 %	100 %	100 %	Tertial 1 2012
Andel chefer/ledare som deltar i kontorets □ ledarutvecklingsinsatser ● Uppfylls helt			100 %	2012
Kommentar:				
● Antal feriearbeten	0	7	7 st	Tertial 1 2012
● Antal praktikplatser och/eller examensjobbare	3	7	7 st	Tertial 1 2012
Medarbetare som upplever ● för hög arbetsbelastning har minskat, betygsindex		75	75	Tertial 1 2012

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
● Delta på högskole- och arbetsmarknadsmässor	2012-01-01	2012-12-31	
Kommentar:			
Kontoret har deltagit vid "LAVA" på KTH och planerar att medverka vid Career Days.			
● Följa upp resultatet kring stress och arbetsbelastning i hälsoundersökning och medarbetarenkät	2012-01-01	2012-12-31	

Kommentar:

I medarbetarundersökningen 2011 upplevde många medarbetare hög arbetsbelastning och i den riskbedömning som gjordes i samband med kontorets organisationsförändring beslutades att medarbetarnas förståelse för sina roller och ansvar samt upplevelse av arbetsbelastning ska tas upp i vårens medarbetarsamtal.

Hösten 2011 genomfördes frivilliga hälsoundersökningar i företagshälsovårdens regi. 105 av 130 medarbetare deltog. För att öka och behålla hälsan, samt öka gemenskapen, planeras under maj att genomföra en hälsoutmaning.



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Genomföra en hälsoutmaning	2012-04-23	2012-06-03	
Kommentar: För att inspirera medarbetarna till en större medvetenhet om hälsa och motion arrangerar kontoret i maj en hälsoutmaning där varje deltagare under fem veckor ska öka sina steg med 10 % varje vecka. Inför hälsoutmaningen har en inspirationsföreläsning om stress och hälsa hållits.			
Genomföra ledarutvecklingsinsatser för att stärka chefer och ledare i sina roller och kommunikation	2012-01-01	2012-12-31	
Kommentar: Ledarutvecklingsinsatser är ett ständigt pågående arbete och hittills under året har en analys gjorts kring viktiga utvecklingsområden samt prioritering. Ledarutvecklingsinsatser genomförs både i chefsforum men också löpande i vardagen när olika frågor diskuteras. För att tydliggöra chefsrollen och säkerställa att alla chefer har samma bas att stå på, kommer utvecklingsinsatser i lagar, avtal och interna styrdokument som sätter grunden för arbetsgivarrollen att genomföras. Tre chefer har under året gått arbetsmiljöutbildning och två medarbetare har genomgått "TN-akademin" som är ett samarbete mellan de tekniska förvaltningarna. Syftet har varit att stärka deltagarnas personliga utveckling.			
Ta fram och vid behov uppdatera rollbeskrivningar och bedriva löpande arbete med individuella kompetens- och utvecklingsplaner	2012-01-01	2012-05-31	
Kommentar: Samtliga roller inom kontoret ska vara tydligt beskrivna. Med anledning av nya organisationen pågår arbete med att uppdatera rollbeskrivningarna vilket planeras vara klart i maj. Alla medarbetare ska ha individuella kompetens- och utvecklingsplaner och dessa tas fram i samband med de medarbetarsamtal som genomförs under våren.			
Utarbeta syfte och arbetssätt för tvärgrupperna samt tydliggöra gränsdragning i roller, arbetsuppgifter och ansvar	2012-02-01	2012-06-30	
Kommentar: Mål och syftesformulering är klar och ett utkast till projektdirektiv är framtaget. Arbete pågår just nu med en referensgrupp inom organisationen. Kontoret tar hjälp av en extern organisationskonsult under våren för att genomföra konceptupplägg, djupintervjuer och interna workshops. Externa studiebesök och pilotgrupp planeras till hösten 2012. Driftsättning från 1 januari 2013.			



Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Utbildning av kontorets medarbetare och chefer i kontorets IT-stöd	2012-05-15	2012-12-31	
Kommentar: Kontoret ska upphandla utbildare i kontorets arbetsplatssystem (Microsoft Office). Extra utbildningsinsatser kommer att ske i kontorets fastighetssystem.			



KF:s INRIKTNINGSMÅL 3:

3.Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Alla fastighetskontorets uppdrag bidrar inte till uppfyllande av det ekonomiska avkastningskravet, utan bygger på olika alternativa beräkningsmodeller i syfte att få självkostnadsprissättning. Respektive avkastningskategoris möjlighet att lämna avkastning tydliggörs i bilaga 1a-1d.

Gentemot den externa marknaden pågår ett aktivt arbete med att marknadsanpassa kontorets hyror. Samtidigt är målet att övergå till kallhyresavtal där även fastighetsskatten regleras separat. Detta i syfte att få full kostnadstäckning för dessa kostnader och samtidigt ge våra kunder kunskaper som "hjälp" staden att uppnå sina energi-/ utsläppsmål.

Omförhandling av hyror pågår löpande under året och det är beslutade hyresförändringar, tillsammans med kontorets målnivå på ännu inte genomförda omförhandlingar, som ingår i både verksamhetsplan 2012 och tertialrapport 1. Genomförda hyresförhandlingar 2011 och 2012 har inneburit marginalförbättringar eftersom nuvarande marknadssituation är relativt stabil, men resultatet försämras av en ökad vakansgrad. Fastighetskontorets hyresintäkter bygger på avtal som normalt löper över flera år och indexjusteras med konsumentprisindex (KPI) årsvis.

Fastighetskontoret känner av en högre prisnivå vid upphandling. Vid konjunktur-institutets konjunkturmätning ligger Konfidensindikatorn för bygg- och anläggningsverksamhet i mars nu klart över det historiska genomsnittet. En ökad efterfrågan på kvalificerade projektledare gör att kontoret har haft svårt att anställa enligt plan. Detta innebär att andelen externt inhyrda projektledare tillfälligt ökat. Enligt den senaste statistiken från Eurostat hade dock Sverige i februari den lägsta inflationen i EU, vilket sannolikt bör medföra en stabil kostnadsutveckling under året.

Stadens energiavtal, som är fördelaktigt för Stockholm stad som helhet, innebär högre priser för fastighetskontorets "högförbrukande fastigheter" såsom Slakthusområdet, Kulturhuset, Tekniska Nämndhuset, SOS larmcentral, Stads-huset och stadens saluhallar. Avtalet innebär att genomförda energikostnadsbesparingar enbart syns i lägre antal förbrukade kWh och inte i lägre kostnader.

Arbetet med drift- och energioptimering fortsätter i syfte att minska driftkostnaderna. Målet är att driftkvaliteten på idrottsanläggningarna ska förbättras i och med att externt upphandlad drift ersatts av verksamhet i egen regi. Den besparing som uppnås kommer dock tillfalla idrottsförvaltningen och inte fastighetskontoret.

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

◆ Uppfylls delvis

Tertialrapport 1 2012, utgår från Kommunfullmäktiges budget för fastighetsnämnden och det därefter justerade avkastningskravet. Tertialrapport 1 2012 bygger på en avstämning och vidareutveckling av lämnad verksamhetsplan 2012.

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Nämndens budgetföljsamhet	183,3 %		100 %	100 %	Tertial 1 2012

■ efter
resultatöverföringar
(alla nämnder)

Kommentar: Avvikelsen är 2 mnkr mot budget på 1 230 mnkr. Detta motsvarar 0,16 %.

Nämndens budgetföljsamhet	183,3 %		100 %	100 %	Tertial 1 2012
---------------------------	---------	--	-------	-------	----------------

■ före
resultatöverföringar
(alla nämnder)

Kommentar: Avvikelsen är 2 mnkr mot budget på 1 230 mnkr. Detta motsvarar 0,16 %.

Nämndens prognossäkerhet T2				+/- 1 %	2012
□ (alla nämnder)					
● Uppfylls helt					

Kommentar:

Uppföljning av driftbudget

Tertialrapport 1 2012, uppdelad per avkastningskategori, framgår i *bilaga 1a-1d*. I bilaga 1a ingår även redovisning av nämndens avkastning uttryckt i procent av bokfört värde. I tertialrapport 1 ligger avkastningen på 2,2 % att jämföra med 1,8 % i utfall 2011. Intäkts- och kostnadsutvecklingen kommenteras efter prognossammanställningen.

Fastighetsnämnden

2012-04-26

FASTIGHETSNÄMNDEN	FN	FN	FN	FN	FN	Total differens	Differens exkl idrotts- anlägg.
tillkommande / avgående verksamheter	Utfall	Utfall	KF Budget	VP	T1	Utfall jmfr budget	Utfall jmfr budget
Mnkr	2010	2011	2012	2012	2012	2012	2012
Hyror	843,1	1 051,6	1 059,0	1 099,5	1 100,6	1,1	-6,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	33,9	41,1	29,0	39,2	34,4	-4,8	-3,2
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	49,0	51,6	54,6	52,8	55,3	2,5	2,5
Arbeten åt utomstående	14,1	16,0	5,5	1,1	5,0	3,9	3,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	10,1	16,1	0,0	12,5	12,6	0,1	0,1
Övriga intäkter	87,4	66,2	82,6	41,6	42,7	1,1	0,6
Summa verksamhetens intäkter	1 037,6	1 242,6	1 230,7	1 246,7	1 250,6	3,9	-2,2
Driftkostnader	-195,9	-200,4	-200,8	-214,9	-212,1	2,8	3,1
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-129,3	-115,2	-125,9	-129,7	-128,9	0,8	0,8
Felavhjälpande underhåll	-32,7	-37,6	-24,5	-23,7	-33,7	-10,0	-8,3
Planerat underhåll förv uppdrag	0,0	0,0	0,0	-3,5	-3,3	0,2	0,2
Planerat underhåll *)	-61,7	-124,7	-144,9	-130,1	-123,2	6,9	7,3
Arbeten åt utomstående	-14,5	-16,0		-1,1	-5,0	-3,9	-3,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	-14,7	-18,2		-24,3	-18,9	5,4	5,4
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte ***)	-20,1	-15,3	-18,7	-18,6	-17,1	1,5	1,5
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-46,0	-56,7	-45,6	-52,6	-47,6	5,0	5,0
Fastighetsskatt	-17,6	-16,0		-16,1	-16,3	-0,2	-0,2
Övriga kostnader	-64,8	-61,0	-74,4	-41,3	-49,0	-7,7	-7,2
Summa verksamhetens kostnader	-597,3	-661,1	-634,8	-655,9	-655,1	0,8	3,7
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	440,3	581,5	595,9	590,8	595,5	4,7	1,5
Avskrivningar	-115,3	-259,2	-254,2	-244,6	-249,4	-4,8	-1,0
Resultat efter avskrivningar	325,0	322,3	341,7	346,2	346,1	-0,1	0,5
Räntekostnader	-157,2	-193,6	-196,2	-210,1	-212,0	-1,9	-0,3
Varav kreditivräntor	-3,8	-5,9	-5,4	-15,0	-15,0	0,0	0,0
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	167,8	128,8	145,5	136,1	134,1	-2,0	0,2
Ägartillskott/avkastningskrav **)	-181,1	-117,5	-147,9	-138,5	-138,5	0,0	0,0
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	-13,3	11,3	-2,4	-2,4	-4,4	-2,0	0,2

*) I planerat underhåll ingår även underhåll av bostadsrätter

**) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ägartillskott

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

Sammanfattande prognos för helår 2012 i jämförelse med budget

Tertialrapportens avkastningskrav för 2012 ökar med 21 mnkr jämfört med 2011.

Intäkterna ökar med 3,9 mnkr brutto jämfört med verksamhetsplanen och med knappt 20 mnkr jämfört med Kommunfullmäktiges budgetram. Exkluderas idrottsförvaltningens inverkan minskar intäkten med drygt 2 mnkr.

Drift- och energikostnaden (media) minskar med 3,6 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2012 men når inte upp till det besparingskrav som Kommunfullmäktige fastställt.

Felavhjälpande underhåll ökar med 10 mnkr medan planerat underhåll minskar med 3,6 mnkr till 126,5 mnkr, jämfört med Kommunfullmäktiges budgetram som uppgår till 144,9 mnkr. Avvikelsen förklaras i avsnitt "Drift" nedan.

Nämnden prognostiserar ett resultat på -4,4 mnkr, (nettoresultat 3), ett resultat som överstiger Kommunfullmäktiges justerade budget med 2 mnkr. Dessa 2 mnkr orsakas av kvalitets- och miljöcertifieringskostnader där fastighetskontoret begär att få ianspråka 2 mnkr av det egna kapitalet för att täcka dessa kostnader.

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

Investeringsutgifterna netto uppgår till 714,1 mnkr. Minskningen beror till största delen på att Samverkanscentralen skjutits framåt i tiden.

Intäkter och kostnader jämfört med budget 2012 (verksamhetsplanen)

Jämförelsen av intäkter och kostnader görs med utgångspunkt från fastighetsnämndens budget 2012. Budgeten har justerats med -2,6 mnkr i ökat avkastningskrav utifrån Kommunfullmäktiges budgetbeslut 2012 och utgör utgångsläget för angivna förändringar nedan.

Intäkter

Kontoret beräknar att intäkterna uppgår till 1 250,6 mnkr, en ökning med 3,9 mnkr jämfört med Kommunfullmäktiges justerade budget på 1 246,7 mnkr. Exkluderas idrottsförvaltningens inverkan minskar intäkten med drygt 2 mnkr.

Skillnaden i intäkter mellan Kommunfullmäktiges justerade budget och tertialrapport 1 framgår nedan:

- Ökad hyresintäkt, indexuppräknings samt omförhandling 8,1 mnkr
- Ökade intäkter media 2,5 mnkr och samtidigt minskade kostnader 0,8 mnkr vilket ger ett positivt tillskott netto på 3,3 mnkr (fler avtal med separat avtal för mediaförbrukningen). Kontorets arbete med att aktivt renodla hyresavtalen och separera energi och fastighetsskatt börjar ge resultat.



- Minskade intäkter för vakanser (Söderhallarna) och hyror utan besittningsskydd (exploateringsområden som Slakthusområdet och Riddaren 13) ger totalt -4,5 mnkr
- Minskade arrendeintäkter för torgplatser, nya avtalsperioder, -3,3 mnkr
- Minskad hyresintäkt på grund av tvist -1,5 mnkr

Följande punkter påverkar både intäkts- och kostnadssidan enligt följande:

- Tidigare aktivering av investeringar för Farsta sim-/idrottshall, Sättra ridhus och Stadion gör att intäkterna ökar med 5,9 mnkr för att täcka den ökade kapitalkostnaden då idrottsförvaltningen har en självkostnadshyra.
- Minskade intäkter (1,5 mnkr) och ökad kostnad (-0,4 mnkr) lokalservice ger 1,1 mnkr netto.
- Följande punkter påverkar intäkts- och kostnadssidan lika mycket, vilket gör att resultatet inte påverkas på sista raden:
- Minskade intäkter för förvaltningsuppdrag -7,8 mnkr (uppdraget minskar, se vidare separat kommentar förvaltningsuppdrag nedan)
- Minskade intäkter för skog -1,5 mnkr
- Ökad volym arbete åt utomstående 3,9 mnkr
- Ökad volym försäljningsomkostnader 2,2 mnkr

Kontoret har tagit hänsyn till målnivåer gällande omförhandling av hyror/arrenden, och räknat med möjligheter för lokaler som är vakanta, vilket gör att det fortsatt finns en risk på intäktssidan i tertialrapport 1.

Kostnader

Kontoret beräknar att kostnaderna uppgår till 655,1 mnkr, en minskning med 0,8 mnkr i förhållande till Kommunfullmäktiges justerade budget.

Anledningen till de förändrade kostnaderna är främst följande:

- Minskade kostnader snöröjning -2 mnkr
- Ökad kostnad felavhjälpande underhåll (exklusive idrottsanläggningar) 8,3 mnkr
- Minskad kostnad planerat underhåll (exklusive idrottsanläggningar) -7,3 mnkr
- Overheadkostnaden är oförändrad men fördelas ut i verksamheten med hjälp av timkostnadsdebitering, vilket gör att den kostnaden som ser ut att minska med 6,5 mnkr istället bokats som "övrig kostnad". Syftet med timdebiteringen är att tydliggöra beställar- och utförarrollen samt att

tydliggöra kontorets prioritering gällande olika uppdrag via uppföljning av nedlagd timtid. Observera att indikatorn avseende administrationens andel av den totala kostnaden mäts på samma sätt som tidigare.

- Övriga poster som påverkar både intäkts- och kostnadssidan, se under avsnitt "Intäkter" ovan.

Konstruktionen för stadens nya avtal för energikostnader innebär att kostnaden för 2012 inte minskar i den omfattning vi förväntat oss.

Drift

Kostnaden för drift och media minskar i tertialrapport 1 med 3,6 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2012. Minskningen orsakas av minskade kostnader för snöröjning och minskade kostnader för media till följd av genomförda konverteringar (energiprojektet).

Fastighetskontoret kommer inte leva upp till det besparingskrav som avser felavhjälpande underhåll till förmån för planerat underhåll. Erfarenheter under första delen av året visar på tydliga tendenser till att felavhjälpande underhåll kommer att återgå till tidigare års nivåer. Fastighetskontorets bestånd har inte den underhållsnivå som krävs för att uppnå den underhållsstandard som krävs för att felavhjälpande underhåll ska kunna minska i enlighet med ambitionen i verksamhetsplan 2012.

Kostnaden för felavhjälpande underhåll ökar med 8,3 mnkr exklusive idrottsanläggningar och med 10 mnkr inklusive densamma. Kostnaden för idrottsanläggningarnas felavhjälpande åtgärder visar redan efter årets första månader på en ökad kostnad. Kontoret strävar efter att hantera frågan, men hittills vunna kunskaper om dessa anläggningar pekar på ett sämre skick än väntat, vilket därmed kräver större felavhjälpande insatser.

Planerat underhåll

I årets underhållsplan finns en budget för åtgärder i fastigheter på 133,6 miljoner kronor. Underhållet har justerats ner med 7,1 mnkr till 126,5 mnkr.

Nedjusteringen beror på ett ökat behov av felavhjälpande underhåll.

Det har under årets tre första månader gjorts en del omfördelningar i underhållsplanen.

Kontoret har också beslutat att takarbeten på Stadshuset bör genomföras utan den etappindelning på flera år som ursprungligen planerades. Hela projektet belastar därför underhållsbudgeten i år. Resultatet har blivit att ett femtiotal mindre underhållsprojekt har flyttats till 2013 för att utfallet för underhållsåtgärderna ska bli enligt budget.

Prognosen för tertial 1 pekar på att ytterligare underhållsprojekt måste flyttas till 2013 och framåt. Orsaken är att en del igångsatta åtgärder kommer att utökas och ta i anspråk mer underhållsmedel än planerat. Arbetet fortsätter med



omprioriteringar och omfördelning av åtgärderna de närmaste månaderna, så att utfallet blir enligt budget för underhållsplanen.

Förvaltningsuppdrag

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

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

Under 2012 kommer stora delar av fastighetsinnehavet säljas i Nynäshamns Kommun och i Salems Kommun. Försäljningsprocessen genererar mycket arbete vilket gör att det tar tid. Arbetet pågår som planerat.

Kapitalkostnader

Avskrivningarna ökar med 4,8 mnkr jämfört med Kommunfullmäktiges ram på 244,6 mnkr och landar på 249,4 mnkr.

Ökningen beror i huvudsak på tidigare stängning av investeringsprojekt under hösten avseende idrottsanläggningar samt ombyggnationen av stadshusets kök.

För tillkommande verksamhet per 1 januari 2012 från Idrottsförvaltningen var redan kostnaderna beaktade i budgeten.

Kontoret beräknar att kostnaden för räntor avseende anläggningar ökar med 1,9 mnkr netto och uppgår till 201,1 mnkr jämfört med Kommunfullmäktiges budget på 203,0 mnkr.

Räntorna:

- Ökar på grund av tidigare stängning av investeringsprojekt under hösten avseende idrottsanläggningar samt ombyggnaden av stadshusets kök.
- Minskar på grund av nedskrivningar i bokslut 2011 avseende fastigheterna Kvarnberget och Johanneshov 1.

Kreditivräntan om 15 mnkr är oförändrad och kompenseras som tidigare genom motsvarande ägartillskott. Flödesräntan om 6 mnkr är oförändrad.

Resultat och avkastningskrav

Fastighetsnämnden har ett avkastningskrav på 138,5 mnkr enligt beslut från Kommunfullmäktige. Tertialrapport 1 ligger kvar på Kommunfullmäktiges justerade nivå. Den i verksamhetsplanen begärda justeringen gällande avkastning från brandförsvaret på -2,6 mnkr beviljades inte, vilket innebär att avkastningskravet justerats upp med denna summa i tertialrapport 1.

Idrottsanläggningar

Stadsinterna intäkter till idrottsförvaltningen ökar med 5,9 mnkr vilket till stor del beror på ökade kapitalkostnader för Sättra ridanläggning, Farsta Sim- och idrottshall inklusive temporär hall samt Stadion då anspråkstagandet sker tidigare än vad som beräknades i verksamhetsplan 2012. Självkostnadshyran för de fastigheter som överfördes från Idrottsförvaltningen till Fastighetskontoret 2011 uppgår därmed till 229,8 mnkr och är avstämd med Idrottsförvaltningen. Intäkter för mark, torg, parkering minskar med 1,5 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2012 vilket beror på en omklassificering av Bredäng camping från hyresintäkter mark, torg, parkering till hyresintäkter externa på 1,3 mnkr.

Felavhjälpande underhåll har ökat med 1,7 mnkr på grund av det ökade reparationsbehov som fastighetskontoret konstaterat i samband med framtagningen av den långsiktiga planen för planerat underhåll. Planerat underhåll och omkostnader ligger oförändrade.

Resultatet för område idrottsanläggningar ligger på -0,7 mnkr i tertialrapport 1. Af Chapman påverkar resultatet med -5,7 mnkr. Resultatet exklusive Af Chapman är därmed 5 mnkr, vilket motsvarar tillkommande externa kontrakt som övertogs från idrottsförvaltningen vid årsskiftet. Dessa anläggningar gav en ökad intäkt på 5,4 mnkr och medförde ett ökat avkastningskrav i motsvarande mån.

I samband med budgetbeslut 2012 i Kommunfullmäktige den 12 mars 2012 fick idrottsförvaltningen och fastighetskontoret i uppdrag att, som ett komplement till de nyckeltal som fastställts av Kommunfullmäktige, ta fram ytterligare nyckeltal. Nyckeltalen skulle möjliggöra uppföljning av nedlagda drift- och underhållskostnader för olika typer av idrottsanläggningar över tid. En gemensam modell för detta redovisas i **bilaga B:1** och utfallet av nyckeltalen för 2012, redovisas i samband med bokslut och verksamhetsberättelse 2012.

Utfall 2012-04-30 - intäkter och kostnader tertial 1 2012 jämfört med 2011

Sammanställningen nedan visar jämförelse mellan utfall tertial 1 2012 och tertial 1 2011 samt en jämförelse mellan prognos tertial 1 2012 och utfall helår 2011. En jämförelse mellan utfall april 2012 och utfall 2011 framgår följande skillnader som specificeras nedan.

Utfall tertrial 1 2012	FN Utfall 2012 04	FN Utfall 2011 04	Diff 2012 04 - 2011 04	FN Budget 2012	FN T1 prognos 2012	Diff T1 2012 jmfr budget 2012
Intäkter	406,8	324,4	82,4	1 246,7	1 250,6	3,9
varav hyra & arrende	367,8	288,6	79,2	1 141,3	1 135,0	-6,3
Kostnader	-191,0	-194,5	3,5	-655,9	-655,1	0,8
Verksamhetens nettokostnader	215,8	129,9	85,9	590,8	595,5	4,7
Avskrivningar	-81,9	-80,5	-1,4	-244,6	-249,4	-4,8
Räntenetto	-68,2	-65,4	-2,8	-210,1	-212,0	-1,9
Summa intäkter	406,8	324,4	82,4	1 246,7	1 250,6	3,9
Summa kostnader	-341,1	-340,4	-0,7	-1 110,6	-1 116,5	-5,9
Resultat efter av- skrivningar och finansiella kostnader	65,7	-16,0	81,7	136,1	134,1	-2,0
Avkastningskrav	-46,2	-34,6	-11,6	-138,5	-138,5	0,0
Årets resultat - förändring av EK	19,6	-50,6	70,2	-2,4	-4,4	-2,0

Intäkter - utfall

Intäkterna ökar med 82 mnkr jämfört med samma period föregående år.

- Hyresintäkterna intäkter ökar med 75,8 mnkr, vilket främst orsakas av att intäkterna gällande idrottsanläggningar inte var fakturerade vid samma period föregående år men avvikelserna beror även på ett aktivt arbete med uppsägning och omförhandling av hyresavtal.
- Arrendeintäkterna ökar med 4,7 mnkr, vilket främst orsakas av att intäkterna gällande idrottsanläggningar inte var fakturerade vid samma period 2011
- Mediantäkterna ökar med 1,7 mnkr vilket främst beror på omförhandlingar.

- Arbete åt utomstående minskar med 0,9 mnkr jämfört med föregående år (påverkar även kostnadssidan)
- Övriga intäkter ligger på samma nivå som föregående år

Kostnader - utfall

Kostnaderna minskar med 3,5 mnkr jämfört samma period föregående år. Förändringen förklaras av nedan specificerade poster.

- Det totala underhållet ökar med 1,5 mnkr. Planerat underhåll ligger på samma nivå som föregående år, dock något efter plan men att årets volym är högre. Beställningar ligger dock i fas.
- Mediakostnaden minskar med 1,7 mnkr, då föregående år var betydligt kallare.
- Snökostnaderna minskar med 9,0 mnkr, då föregående år var betydligt snörikare.
- Fastighetsskötsel och övriga driftkostnader samt inhyrningskostnader är 8,5 mnkr högre vilket främst beror på att driften av idrottsanläggningar flyttats till kontoret per 1 januari.
- Försäkringskostnaderna minskar med 7,0 mnkr vilket beror på att försäkringspremien för idrottsanläggningarna ännu inte fakturerats.
- Arbete åt utomstående minskar med 2,6 mnkr jämfört med föregående år. Observera att vidarefaktureringen ligger efter.
- Övriga kostnader ökar med 6,0 mnkr vilket dels förklaras av en högre befarad kundförlust 2012 samt ett flertal pågående projekt såsom, framtagande av ledningsprocess, utveckling av kundvård, FM tjänst utredning, vårdprogram och miljöklassning av byggnader mm.

Kapitalkostnad - utfall

Räntekostnaden ökar med 2,8 mnkr jämfört med samma period föregående år vilket förklaras av följande poster:

- Internräntan har höjts från 2,87 % 2011 till 3 % 2012 vilket ger en högre räntekostnad
- Övertagna idrottsanläggningar 2012-01-01.

Avskrivningarna ökar med 1,4 mnkr jämfört med samma period föregående år. I huvudsak beror ökningen på övertagna idrottsanläggningar.



Avkastningskrav/ägartillskott - utfall

Ett högre avkastningskrav i år jämfört med föregående år ger en skillnad på 11,6 mnkr. Bokfört avkastningskrav grundar sig på 1/3 av lagd prognos för tertial 1.

Observera att 2011 års avkastningskrav var nedjusterat med -18,9 mnkr på grund av övertagandet av af Chapman och stadens ridhus, en justering som förändrades senare under året då nya beslut i gränsdragningsfrågan togs.

Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2012

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

Kommunfullmäktige fastställer i budgeten ett avkastningskrav för nämndens verksamhet som efter verksamhetsårets slut redovisas till finansförvaltningen. Verksamheten finansieras utan någon form av skatteintäkt eller bidrag. All anskaffning av tillgångar (fastigheter och fastighetsinvesteringar) sker genom att kontoret använder den rörliga kredit (kreditlimit) som Kommunfullmäktige fastställer. Den löpande verksamheten finansieras i sin helhet genom det kassaflöde som fastighetsnämndens verksamhet genererar. Årets resultat balanseras mot fritt eget kapital. Det fria egna kapitalet uppgick till 129,7 mnkr vid 2012 års början.

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

Investeringar

Investeringsprojekten är prioriterade inom tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. Investeringsbudgeten för idrottsanläggningarna ingår i fastighetsnämndens budget, men det är idrottsnämnden som ansvarar för att prioritera de investeringar som ska göras i idrottsanläggningarna.

Investeringsutgifterna år 2012 uppgår netto till 714,1 mnkr, vilket är 106,9 mnkr lägre än Kommunfullmäktiges budget på 821 mnkr. Sammanställningen nedan beskriver avvikelserna mellan Kommunfullmäktiges budget och lämnad investeringsbudget i tkr enligt tertialrapport 1 2012.

	KF	VP	Tert 1
	Budget	2012	
Investeringsplan 2012-2016 enl budget FSK	566 000	566 000	566 000
Förskjutning samverkanscentralen		-239 000	-224 000
Förskjutning (tidigareläggning) energiprojektet		4 000	4 000
Omdisponering pågående projekt			6 700
FSK	566 000	331 000	352 700
Investeringsplan 2012-2016 enl budget Idrott	255 000	255 000	255 000
Förskjutning/tidigareläggning bla Engelbrekts hallen, Skateparken Högdalen, Tensta sim och idrottshall, Farsta sim och idrottshall, Stadion		63 700	58 500
Fördyringar Farsta sim och idrottshall och Stadion			23 400
tillägg Kaknäs o Årsta, nya projekt			5 000
IDROTT	255 000	318 700	341 900
Totalt inom budget	821 000	649 700	694 600
Tillägg i tert 2 att ianspråkta av överskottet i KF:s budget för bla Stadsbiblioteket, Sannadals allaktivitetshus, Liljevalchs konsthall, Stadsmuseet, Östermalmshallen, af Chapman, Tekniska Nämndhuset, Kulturklustret Hjorthagen			19 500
Totalt fastighetskontoret inkl idrottsfastigheter	821 000	649 700	714 100

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade men kan under året behöva omprioriteras på grund av förändringar i förutsättningarna. De justeringar som föreligger är en följd av förändringar i tidplaner för exempelvis Samverkanscentralen, Engelbrekts hallen och Skateparken i Högdalen samt nya projekt som tillkommit som exempelvis nya konstgräsplaner i Kaknäs och Årsta. Farsta sim- och idrottshall och Stadion är projekt med fördyringar.

Exempel på större investeringar framgår nedan.

Genomförandeprojekt

- Utveckling och ombyggnad av Hötorgshallen
- Energieffektiviseringsprojektet
- Fortsatt ombyggnad av hissar med anledning av nya myndighetskrav
- Ombyggnad av bankettköket restaurang Eken och Stadshuskällaren i Stadshuset
- Ny idrottshall, Engelbrekts hallen
- Fortsatt ombyggnad av Stadion
- Ny ridanläggning – Sättra ridhus



- Upprustning av Farsta sim- och idrottshall
- Konstgräsplaner och servicebyggnad vid Hjorthagens IP
- Fortsatt ombyggnad av Skateparken Högdalstoppen
- Fortsatt ombyggnad av Tensta Sim- och idrottshall
- Tillgänglighetsinvesteringar

Planeringsprojekt

- Ny samverkanscentral
- Utveckling av Östermalmshallen och torget
- Ut- och tillbyggnad av Åkeshovs sim- och idrottshall
- Utveckling av Brunkebergs Torg och Teaterhuset, del av Skansen 23
- Utredning – ”Södermalms hjärta”
- Medborgarhuset Södermalm
- Kista Gård
- Slakthusområdet

För mer information, se **bilaga C** och **bilaga 2**.

Investeringar för vilka fastighetsnämnden önskar nyttja ytterligare budgetutrymme

Utöver prioriterade investeringar inom budgetram finns även projekt i tidig utredningsfas upptagna. Dessa motsvarar ett utökat investeringsutrymme på 19,5 mnkr, se sammanställning ovan.

För mer information, se **bilaga D** och **bilaga 2**.

Investeringar utom budget

Simhallsprojekten och Kämpingeskolan (nybyggnad av kontor åt Rinkeby-Tensta stadsdelsförvaltning) ligger utom budget, se vidare bilaga E.

Investeringsutgifter 2012-04

Årets investeringar uppgår till 217,8 mnkr per sista april. Pågående investeringar vid årets början (ingående balans) uppgick till 400 mnkr, vilket ger en total investeringsvolym på 617,8 mnkr.

Vid analys av pågående investeringar fördelas de enligt nedan:

ÅRETS INVESTERINGAR	NEDLAGD INVESTERING 2012	INNEHÅLLER BLAND ANNAT
Projekt i utredningsfas	1,4 mnkr	Slakthusområdet, Larsboda, Stora Mossens IP, Åkeshovs sim- och idrottshall
Projekt i planeringsfas	13,1 mnkr	Samverkanscentralen 12,4 mnkr Östermalmshallen 0,7 mnkr
Projekt i genomförandefas	201,9 mnkr	Stadshuset, bankettköket mm 56,7 mnkr Hötorgshallen 40,2 mnkr Hissprojektet 3,2 mnkr Energiprojektet 4,9 mnkr Tillgänglighetsprojektet 1,5 mnkr Farsta sim- och idrottshall 37,0 mnkr Engelbrekts hallen 21,4 mnkr Stadion 16,5 mnkr Hjorthagens IP 11,9 mnkr Sätra Ridhus 7,4 mnkr
Slutförda investeringar överförda till bokfört väre	1,4 mnkr	Farsta IP, Södra Ängbys bollplan, Orienteatern, Kristineberg, mindre tillägg till redan aktiverade projekt 2011

Försäljningar av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Målsättningen är att uppnå en effektiv och ändamålsenlig förvaltning med fokus på de fastigheter fastighetsnämnden ska äga långsiktigt. Inrymmer fastigheten kommunala hyresgäster, hyresgäster som har en stark koppling till kommunal verksamhet eller av något annat skäl är av strategisk vikt för staden, så säljs inte fastigheten.

Fastighetskontoret har påbörjat utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar.



För fastigheter där försäljningsprocessen pågår, såsom Fiskhallen 2 (Årsta), Smedslättens gård 1 och Gunnarsberg 2, förväntas försäljningsprocessen kunna avslutas under av 2012.

Försäljning av Våghalsen 12 (Sveavägen) drar ut på tiden och förväntas kunna avslutas först 2013-2014.

Kontoret beräknar att cirka 10-14 objekt kan avyttras och ha en resultatpåverkan under 2012. Av dessa är 4-6 externa försäljningar med viss risk för tidsförskjutning och 8 stycken förväntas säljas inom staden.

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2012 uppgår till mellan 30 och 50 miljoner kronor. Den beräknade reavinsten förväntas uppgå till mellan 15 och 45 miljoner kronor, en sänkning jämfört med verksamhetsplan 2012 och beror på att försäljning av fastigheten Klamparen 8 ingick i verksamhetsplanen. Denna fastighetsförsäljning ingår inte i tertialrapport 1 2012.

Försäljningsinkomster per 30 april 2012

Under första tertialet har försäljningar till ett bokfört värde på 0,1 mnkr och en reavinst på 9,5 mnkr genomförts. Resultatet påverkar inte fastighetsnämndens resultat, se avsnitt "Utgångspunkt för nämndens ekonomi 2012" ovan.

KF:s MÅL FÖR VERKSAMHETSOMRÅDET:
3.2 Alla verksamheter staden finansierar ska vara effektiva

● Uppfylls helt

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

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

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

KF:s indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Administrationens andel av de totala □ kostnaderna (alla nämnder) ● Uppfylls helt			7,6 %	minska	2012

Kommentar:

Prognosen för helåret ligger i tertialrapport 1 på 6,9 %.

Antal tävlande i kvalitetsutmärkelsen □ (alla nämnder) ● Uppfylls helt		0 st	tas fram av nämnden	2012
--	--	------	---------------------	------

Kommentar:



NÄMNDMÅL:

En optimerad lönsamhet och ett säkerställt värde på våra fastigheter

◆ Uppfylls delvis

Fastighetskontorets arbete med att förbättra lönsamheten börjar nu slå igenom på resultaträkningen. Totalt har kontoret sedan våren 2010 behandlat, och i uppskattningsvis 95 % av fallen, sagt upp hyresavtalen för villkorsändring (gäller inte förvaltningsuppdragen där läget är mindre gynnsamt). Med få undantag har resultatet av dessa förhandlingar ökat intäkterna. Dock påverkas den omförhandlade, högre hyresnivån av en ökad vakansgrad på grund av tomställning vid försäljning och exploatering.

Däremot kommer fastighetskontoret, trots ambitionen, inte leva upp till de besparingskrav som avser felavhjälpande underhåll till förmån för planerat underhåll. Erfarenheter under första delen av året visar på tydliga tendenser till att felavhjälpande underhåll kommer att återgå till tidigare års nivåer. Åtgärderna är nödvändiga för att värdet på stadens fastigheter inte ska äventyras.

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Debiteringsgraden för projektledare och driftenheten □ Uppfylls helt			80 %	2012
Kommentar:				
Hyresavtal som omförhandlas ska öka intäkterna			5 %	Tertial 1 2012
Kommentar:				
Med anledning av det rådande marknadsläget och konjunkturen, bedömer kontoret det som svårt att uppnå målet till fullo.				
Maximal ekonomisk vakans för lokaler			92 dagar	Tertial 1 2012
Kommentar:				
Det har inte varit möjligt att mäta indikatorn per tertial 1, men kontorets övergripande analys tyder på att målet kommer att uppnås.				

Nämndens indikatorer	Periodens utfall	Prognos helår	Årsmål	Period
Mediaintäkternas andel av den totala media- □ kostnaden (ska öka) ● Uppfylls helt			50 %	2012

Kommentar:

Planerat underhåll i förhållande till □ felavhjälpande underhåll (ökning mot 2011) ◆ Uppfylls delvis			5 %	2012
--	--	--	-----	------

Kommentar:

Nämndens aktiviteter	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Genom utbildning och ● omvärldsbevakning kvalitetssäkra hyresnivåer inför uppsägningar	2012-01-01	2012-12-31	

Kommentar:

Åtgärder har vidtagits för att stärka kunskapen om hyresnivåer. I medarbetarsamtalen läggs individuella aktiviteter in att arbeta med under året.

Genomföra energieffektiviseringsåtgärder ● i tre idrottsanläggningar	2012-01-02	2012-12-14	
---	------------	------------	--

Kommentar:

Kontoret kommer att satsa på energieffektiviserande åtgärder för tre idrottsanläggningar för att minska energianvändningen och därmed driftkostnaderna.

Införa rutin för att samtliga ● omförhandlade avtal innehåller reglering av mediakostnaden	2012-01-20	2012-12-31	
Säga upp erforderliga nyttjanderättsavtal ● för omförhandling	2012-01-01	2012-12-31	

Kommentar:

För att optimera intäkter och säkerställa kostnadseffektiv drift säger kontoret kontinuerligt upp erforderliga nyttjanderättsavtal.



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

Vidareutveckla och fortsätta ● implementering av metod för femåriga underhållsplaner	2012-01-01	2012-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar:

Arbete pågår löpande för att kontinuerligt vidareutveckla och implementera de femåriga underhållsplanerna. Målsättningen för 2012 är att redan vid halvårsskiftet ha en tydlig plan för vad som behöver genomföras under 2013. Dessutom bedrivs arbete med att hitta formen för en kontinuerlig återföring av framtida underhållsbehov i fastigheter där åtgärder görs.

● Vidareutveckla vakansrutin/hantering	2012-03-01	2012-12-31	
--	------------	------------	--

Kommentar:

Målet är att ta fram klara rutiner för hur hantering av vakanta avtal ska ske inom kontoret. Uppgifterna ska sedan publiceras på fastighetskontorets webbplats samt förankras i hyresprocessen (dvs hur förmedling av vakanta objekt ska ske).

Synpunkter och klagomål

Under det första tertialet inkom 57 synpunkter och 52 klagomål. Dessa gäller främst följande

Synpunkter:

- krav på reducering av hyra
- hyresförhållande (mellan kontoret och hyresgästen)
- torghandel, skogsfrågor (naturresevat)

Klagomål:

- klagomål från boende kring Engelbrektshallen (gäller sprängningar Sadesärlan 5)
- bullerstörningar (biografer vid Filmstaden Sergel)
- skadeanmälan

Övrigt

Upphandling i konkurrens

Kontoret noterar inga avvikelser från planen för upphandling i konkurrens.

Intern Kontroll

Kontorets löpande arbete med Intern Kontroll pågår. Ansvar och granskningar i innevarande års plan för intern kontroll har fördelats. Utöver detta sker ytterligare granskningar utom planen. Inga betydande/allvarliga avvikelser kan rapporteras.

Bilagor

Bilaga A:1– Nyckeltal

Bilaga A:2– Nyckeltal – Drift- och underhållskostnader för idrottsanläggningar per anläggningskategori och kvadratmeter BRA

Bilaga B – Investeringsprojekt inom budget

Bilaga C – Investeringar för vilka fastighetsnämnden önskar nyttja ytterligare budgetutrymme

Bilaga D – Investeringar utom budget

Bilaga 1a-d Resultaträkning enligt avkastningsberäkningsmodellen

Bilaga 2 – Investeringsutgifter