

Handläggare
Lena Lien
08-508 270 00
lena.lien@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-09-19

Tertialrapport 2 2017 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 2 2017 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att nämndens avkastningskrav justeras ned med 7,2 mnkr till 279,4 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.



Åsa Öttenius
Förvaltningschef



David Lundqvist
Avdelningschef

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Innehållsförteckning

Tertialrapport 2 2017 för fastighetsnämnden	1
Förslag till beslut	1
Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor	4
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla	5
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar	5
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo	6
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla	6
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande	8
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	8
2. Ett klimatsmart Stockholm	8
2.1 Energianvändningen är hållbar	9
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	11
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	11
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	13
2.5 Stockholms miljö är giftfri	14
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund	15
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	17
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion	17
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	18
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	18
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet	19
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	19
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	23
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	24
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	24
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	26
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention	26



4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld	27
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	27
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	28
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning.....	28
Uppföljning av ekonomi.....	30
Uppföljning av driftbudget.....	30
Investeringar	32
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	33
Analys av balansräkning.....	34
Synpunkter och klagomål	34
Bilagor	35

Bilagor

Bilaga 1: Uppföljning av klimatinvestering Skansen 23 Kulturhuset fasad

Bilaga 2: Uppföljning klimatinvestering Upprustning Åkeshov sim och idrottshall

Bilaga 3: Uppföljning av klimatinvestering Östermalms Saluhall Centralkyla

Bilaga 4: Investeringsnetto T2 2017

Sammanfattande analys

Kontoret bedömer att inriktningsmål ett, två och fyra uppfylls helt under året och inriktningsmål tre bedöms kunna uppfyllas delvis.

Prognosen för det ekonomiska utfallet visar minskade intäkter med -17,0 mnkr jämfört med budget, till 1 308,8 mnkr. Intäktsminskningen är framförallt hänförlig till försäljning av fastigheterna Kvarnberget 6 och Fatburen 2. Kostnaderna ökar med 9,2 mnkr till 561,4 mnkr. Detta ger ett driftnetto om 747,5 mnkr, vilket är -26,2 mnkr lägre i jämförelse med budget. Kapitalkostnaderna minskar med -19,0 mnkr i huvudsak till följd av tidsförskjutningar i investeringsprojekten. Avkastningskravet minskar med 7,2 mnkr, företrädesvis hänförligt till försäljningen av fastigheterna Kvarnberget 6 och Fatburen 2.

Sammantaget indikerar årsprognosen ett nollresultat, vilket är i nivå med budget. Kontoret konstaterar att det i prognosen finns flertalet riskfaktorer vilka kommer att analyseras vidare och följas upp i kommande månadsrapporteringar.

Prognosen för investeringsbudgeten uppgår till 1 414,4 mnkr, vilket är -343,7 mnkr lägre än budget. Förändringen förklaras främst av tidsförskjutningar i projekt inom den utökade investeringsplanen och till viss del inom den långsiktiga investeringsplanen.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

I takt med att stadens befolkning ökar, ökar även behovet av att bygga fler bostäder. När fler bostadsområden byggs medföljer ett ökat behov av samhällsnyttiga verksamhetslokaler, där aktiviteter inom idrott, kultur och fritid kan utövas. För att möta denna utmaning arbetar kontoret med att öka utbudet av verksamhetslokaler, till exempel genom flexibel användning av befintliga lokaler, nyproduktion, köp av bostadsrätter samt inhyrningar. Flera lokaler finns i högt klassade kulturhistoriska byggnader som ska förvaltas långsiktigt och hållbart.

I nära samarbete med verksamhetsansvariga förvaltningar, både stadsdelsförvaltningar och fackförvaltningar samt med andra kunder, tas kort- och långsiktiga verksamhetsbehov fram.

Kontoret ansvarar för naturreservat utanför stadens kommungräns. Här ska de gröna värdena värnas och utvecklas så att reservaten kan vara en bas och försörja stadens gröna stråk med viktiga ekotjänster i form av varierad växtlighet, insekter och djurliv. Kommunfullmäktige har gett kontoret i uppdrag att tillmötesgå stigcyklarnas krav för anläggande av cykelstig i Nackareservatet. Kontoret samarbetar med miljöförvaltning och cykelklubbar för att nå ett bra resultat i syfte att bevara naturvärden och tillmötesgå besökare och utövare.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor

● Uppfylls helt



Analys

Kontoret ska, i sin roll som fastighetsägare, se till att de miljöer som barn vistas i är trygga, kreativa, välkomnande och fria från all typ av diskriminering. Kontoret har under året analyserat frågan om stadens parklekar och har konstaterat ett behov av en stadsgemensam strategi avseende finansiering, utformning, omfattning och nyttjande av dessa. Arbetet med barnkonsekvensanalyser i planering och utvecklingsprojekt är under utveckling.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

● Uppfylls helt

Analys

För att förebygga social utsatthet och skapa jämlika livschanser för alla stödjer kontoret stadens verksamheter med ändamålsenliga lokaler. Kontoret arbetar även med att hantera den akuta boendefrågan för det stora antalet nyanlända i Stockholm genom att ställa om lämpliga tomma lokaler till temporära boenden. Detta arbete sker i nära samarbete med stadsledningskontoret.

Kontoret har, liksom övriga bygg- och fastighetsbranschen, ett stort ansvar när det gäller att ta hand om och välkomna personer som idag står utanför arbetsmarknaden. Kontoret för regelbundet dialog med arbetsmarknadsförvaltningen om kontorets möjligheter att ta emot praktikanter som matchar kontorets tekniska kompetensområden. Under våren arbetstränade en person på enheten lokalservice.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

● Uppfylls helt

Analys



För att öka den sociala hållbarheten och ge plats för människor att mötas, uppleva och själva gestalta sina liv samarbetar kontoret med stadsdelsförvaltningarna för att utveckla och skapa nya miljöer. Fastighetskontoret samarbetar också med stadens bolag och förvaltningar i frågor som rör kultur, idrott och rekreation.

Ett stort pågående projekt är planering av Järva friluftsbad. I området saknas sommarbadmöjligheter vilket efterfrågats under en lång tid. Placeringen av bassängbadet vid Eggeby gård kommer att kunna locka boende från hela Järvafältet, och bedömt tillträde för badet är säsongen 2019.

Kontoret arbetar fortlöpande med att förbättra tryggheten och tillgängligheten i och kring kontorets fastigheter, bland annat genom att anpassa belysning fram till och kring entréer och röja skrymmande buskage. I området kring Hötorget deltar kontoret i Citysamverkan, bland annat finns ett samarbete om julbelysning.

Kontoret ansvarar för stadens torghandel. I syfte att skapa mer levande stadsdelar är fler ytor för torghandel ett viktigt verktyg. Se vidare avsnitt "3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad".

Under året utförs egenkontroller, risk- och sårbarhetsanalys (RSA), inom de arbetsområden som bedöms innehålla en viss nivå av osäkerhet eller oönskad konsekvens. Underlagen för egenkontrollen är analyserade och inlämnade, rapporterna håller tidsplan och innehåller önskat resultat.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel genomförda åtgärder inom ramen för risk- och sårbarhetsanalys (RSA)				100 %		100 %	100 %	2017

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo


 Uppfylls helt

Analys

På uppdrag av stadsdelsförvaltningarna bistår kontoret i att förvärva LSS-boenden såväl som förskolor i områden där nytt bostadsbyggande sker. Bland annat gäller det boenden och lokaler i Djurgårdsstaden och Hagastaden. Kontoret samarbetar med stadens bostadsbolag för att utröna om bolagen, genom förvärv, kan tillskapa bostäder i fastigheter som kontoret inte behöver för kommunal verksamhet. Det pågår ett analysarbete av fastighetsinnehavet med syfte att hitta möjliga objekt som skulle kunna överföras till exploateringskontoret för att möjliggöra framtida bostadsexploatering.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla

 Uppfylls helt

Analys

Under våren har kontoret färdigställt en padeltennisanläggning i Vinterviken, den första i sitt slag i Stockholms stads regi. Kontoret har också färdigställt en motorikpark i Rågsved, innehållande parkour, friidrottsytor, läktare, boulebana och grillplats. Arbetet med nya konstgräsplaner har fortsatt, som exempel kan nämnas ny konstgräsplan på Bredängs BP, på Skarpnäcksfältet och ombyggnad av en befintlig grusplan till en modern 11-spels konstgräsfotbollsplan på Vällingby BP.



Kommunfullmäktige har gett kontoret i uppdrag att tillmötesgå stigcyklarnas krav för anläggande av cykelstig i Nackareservatet, och det pågår en genomgång av stigcyklarförningarnas önskemål om banläggningen. Stadsdelsförvaltningen har ansvaret för de delar av reservatet som ligger i Stockholms stad och som kan bli infartsleder för stigcyklisterna till reservatet i Nacka kommun. I den del av reservatet som ligger i Nacka kommun ska stigarnas utbredning inte inkräkta på natur- och kulturvärden eller störa miljön



för människor som bara vill uppleva naturen. Nacka kommun, miljöförvaltningen och olika cykelföreningar deltar i arbetet. Utredningsarbete med platsbesök pågår för närvarande. Utredningsarbetet har fortsatt under perioden och sammanställs under hösten för vidare beslut.

I Flatenområdet är det stadsdelsförvaltningen och miljöförvaltningen som driver frågan och kontoret deltar som intressent då några byggnader i området är förvaltningsobjekt. I Kyrkhamnsområdet som ännu inte är ett naturreservat, deltar kontoret för närvarande inte i något samråd. Här förvaltar kontoret ett tiotal byggnader.

Mer information avseende tillgänglighet finns under avsnitt "4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla".

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Skarpnäcks stadsdelsnämnd, Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd och fastighetsnämnden ska i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden, idrottsnämnden och stadsbyggnadsnämnden utreda anläggandet av tre leder för stigcykling i Nackareservatet, Flatens naturreservat samt Kyrkhamns naturreservat (1.5)	2017-01-01	2017-12-31	

Nämndmål:

Flexibel användning av ytor och lokaler för idrotts- och fritidsaktiviteter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

Väl utvecklade samarbetsformer med idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB för att åstadkomma mer flexibel användning av stadens lokaler

Analys

På uppdrag från idrottsförvaltningen sker omläggningar av ett tiotal konstgräsplaner och förbättrade planbelysningar på platser över hela Stockholm, dels för att gynna föreningslivet i staden och dels för att närliggande skolor ska kunna nyttja olika idrottsytor under skoltid.



Idrottshallen i anslutning till Grimstaskolan (Grimstahallen) stod klar i våras. Ombyggnationen av Åkeshovs sim- och idrottshall beräknas bli klar under året med utökat utbud av bad och rekreation. Ny idrottshall i Västberga planeras stå klar i slutet av nästa år vid Västbergaskolan. Byggnation av gymnastikhall i Mälardalshöjden startar i september och är ett efterlängtat tillskott för gymnastikföreningar i söderort.

Kontoret ansvarar över naturreservat utanför stadens kommungräns, och under året görs en särskild insats i syfte att öka tillgängligheten till olika naturvärden och kulturhistoriska värden för besökare i Nackareservatet. Kontoret arbetar med informationen kring olika besöksområden i reservatet samt förbättrad fysisk tillgänglighet till entréerna.

Se vidare under avsnitt "4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla".

Kontoret har fortsatt kontinuerlig dialog med kulturförvaltningen kring kulturlokaler. Se vidare avsnitt "1.6 Alla Stockholmare har nära till kultur och eget skapande".



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Samverka med idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen, utbildningsförvaltningen och SISAB, skolan, gällande utnyttjande och utveckling av idrottslokaler	2017-01-01	2017-12-31	
 Se över behovet av eventuell tillgänglighetsanpassning i Nackareservatet	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

 Uppfylls helt

Analys

I samarbete med kulturförvaltningen har kontoret slutfört arbetet med en inhyrning i Telias gamla lokaler i Farsta i syfte att få tillgång till fler ateljélokaler. Det blir ett långsiktigt hyresavtal med extern fastighetsägare för att sedan i andra hand hyras ut till en ateljéförening som sköter tilldelning till enskilda konstnärer.

För att hitta fler lokaler för kulturaktiviteter runt om i staden sker ett samarbete tillsammans med kulturförvaltningen. Kontoret konstaterar dock att det finns svårigheter med att hitta lämpliga lokaler för en rimlig hyressättning.

Kontoret förvaltar och tillhandahåller flera 4H-gårdar och kulturgårdar med föreningsliv runt om i staden. Verksamheterna, som i första hand vänder sig till boende i närområdet, är vanligtvis inriktade på konst-, kultur eller naturhistoriska aktiviteter för både barn och vuxna.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet

 Ingen

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

Kontoret bidrar till målet på flera olika sätt, bland annat genom att justera system efter verksamheten för att därigenom optimera energianvändningen, arbeta med ett resurseffektivt byggande, med en sund inomhusmiljö och med att bevara och utveckla grönsystemer. Vidare fortsätter arbetet med risk- och sårbarhetsanalys av fastighetskontorets fastigheter.

Under året har en utbildning i LCC-kalkylering genomförts för projektledare och förvaltare på kontoret. Kontoret är även delaktiga i ett branschgemensamt samarbete lett av IVL/KTH för att utveckla verktyg som främjar utförandet av LCA-analyser. Stockholms stads forum för hållbara fastigheter anordnade i maj ett externt seminarium på temat "Innovation och digitalisering i det befintliga fastighetsbeståndet".


Kontorets arbete med en giftfri miljö utgår från stadens kemikalieplan som konkretiserar miljöprogrammets krav och ambitioner på området. Kemikalieregistrering i Chemsoft är påbörjat på driftenheten, och för projekt används nu byggvarubedömningssystemet (BVB).

Under året mäts radonhalter i de byggnader som saknar sådana. De mätningar som gjorts tidigare år och som innehåller mätvärden över riktvärdena ska åtgärdas under året.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Energianvändningen är hållbar

 Uppfylls helt





Analys



Prognosen är att årsmålet för indikatorn Köpt energi kommer att uppfyllas. Kontoret har dock identifierat osäkerhetsfaktorer som påverkar årsmålet och har sedan tidigare rapporterat att förutsättningarna för måluppfyllande bland annat är beroende av den ökande nyttjandegraden i det befintliga beståndet. Som följd av att anläggningarna används fler timmar per dygn än tidigare kan behovet av köpt energi komma att öka. Dessutom förekommer fler installationer i fastigheterna efter ombyggnad eller reinvesteringar vilket i sin tur påverkar elförbrukningen.

Den köpta energin består av miljömärkt elkraft samt fjärrvärme och fjärrkyla från stadens egna fjärrvärmebolag. Driftoptimering av olika försörjningssystem utgår från att minska köpt energi och återvinna värme och kyla inom fastigheten.

Idag saknas teknik för mätning av producerad solenergi. Arbete med aktivering och installation av energimätare för solcellsproduktion pågår. I samtliga större projekt ska möjligheten till solenergiproduktion utredas. Under 2017 kommer solceller installeras i ombyggnadsprojektet hus 8, Slakthusområdet inom energiprojektet Grow smarter.

Samverkan och samordning av stadens forum och nätverk för hållbara fastigheter och hållbart byggande pågår. Ett arbete med att ta fram en gemensam kommunikationsplan för berörda förvaltningar har påbörjats.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Köpt energi (GWh)				106 GWh		105 GWh	1835 GWh	2017
Analys								
Till följd av fler pågående byggnationer, där aktiviteter som ökar byggnadens energianvändning jämfört med befintliga byggnader, har årsmålet reviderats till 105 GWh.								
  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)				138 MWh		300 MWh	2 450 MWh	2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden, exploateringsnämnden, miljö- och hälsoskydds-nämnden och kommunstyrelsen ska samordna existerande forum på temat hållbart byggande och fastigheter.	2017-01-01	2017-12-31	



Nämndmål:

Energieffektiva lokaler och anläggningar baserad på förnyelsebar energi

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Energieffektivare byggnader med högre andel energiproduktion baserad på förnyelsebara källor som förstärker stadens grönstruktur.
- För alla större ombyggnationer ska den köpta energin minska med 30 % efter ombyggnad.
- Minskad energianvändning räknat på nytta per kWh.
- Andelen förnyelsebar energi ökar.

Analys

Kontoret är delaktigt i ett branschgemensamt samarbete lett av IVL/KTH för att utveckla verktyg som främjar utförandet av LCA-analyser (livscykelanalys).

Arbetet med risk- och sårbarhetsanalys av fastighetskontorets fastigheter fortgår.

En mätarstrategi är framtagen som bland annat pekar på behov av ett nytt energiuppföljningssystem där befintliga mätare i beståndet behöver kompletteras. Detta dels för att uppfylla myndigheternas krav på energiuppföljning byggnadsvis samt kontorets krav på analys och optimering av en byggnads energi- och effektuttag per energislag och hyresgäst.

Analys och redovisning av byggnadens energiprestanda baseras på importerad och manuell inmatad data följt av kvalitetssäkring. Vidare är dess användbarhet helt beroende av mättillfälle, omfång och nätbelastning. Efterföljande analys och redovisning hanteras i kommande energiuppföljningsprogram.

Under året har kontoret genomfört en utbildning i LCC-kalkylering (livscykelkostnadskalkyl) för projektledare och förvaltare på kontoret och under nästa år planeras ytterligare utbildningsinsatser inom området energi.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Andel större ombyggnationer där den köpta energin minskar					0			2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
▶ Genomför ett pilotprojekt för att pröva ett branschverktyg för LCA beräkningar	2017-04-21	2017-12-31	
▶ Klimat- och sårbarhetsanalys utförs på kontorets fastighetsbestånd	2017-04-21	2017-12-31	
▶ Ta fram en strategi för mätning av energi	2017-01-01	2017-12-31	
▶ Utbildning i LCC och Energilyftet	2017-04-21	2017-12-31	
Analys			
Utbildning i LCC har genomförts och utbildning inom energi planeras under 2018.			



KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade



● Uppfylls helt

Analys

Kontorets driftpersonal har succesivt under året bytt ut sina arbetsfordon till moderna el- eller gasdrivna fordon. Det har skett efter de riktlinjer staden har antagit om fordonshantering. Personaltransporter under arbetstid bland övriga anställda sker till fots, cykel, kollektivt eller med fordon från en bilpool.

I samarbete med Stockholm Parkering har cirka sexhundra p-platser upplåtits dagtid på åtta idrottsanläggningar i Söderort.

I större projekt ställer fastighetskontoret krav på bränslen, lätta fordon, tunga fordon och arbetsmaskiner samt krav på samlade transporter av byggmaterial under byggnation.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska medverka i Stockholms Stads Parkerings AB:s utredning om att samnyttja parkering som har ledig kapacitet under dagtid, exempelvis parkeringar i anslutning till idrottsplatser, i syfte att möta stadens ökade behov av reglerade infartsparkeringar.	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

● Uppfylls helt

Analys

De stadsnära naturreservaten utanför stadens kommungräns utgör viktiga källor och spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald inom staden. De är även viktiga platser för rekreation och avkoppling för många människor. I en alltmer förtätad stad kommer små gröonstrukturer, exempelvis gröna tak, trädgårdar och alléer få en allt viktigare roll för att knyta samman de större grönområdena och stödja ekosystemtjänster. Läs mer om kontorets arbete kring detta i avsnittet "*Bevara och utveckla gröonstrukturer*" nedan.

För att bemöta risker relaterade till klimatförändringar har kontoret påbörjat en sårbarhetsanalys av sitt byggnadsbestånd. En första analys, som gjorts utifrån extrema och gradvisa förlopp för exempelvis höjda temperaturer, högre luftfuktighet och förändrade nederbördsmonster, är genomförd. För att möjliggöra prioritering av åtgärder ska nu en djupare konsekvensanalys göras för fastighetskontorets byggnader vilka bedömts ligga i riskzonen utifrån den första analysen. Detta kommer följas av ett arbete med att ta fram åtgärdsförslag som ett viktigt steg i kontorets arbete med klimatanpassning och för att bidra till ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd och till ett klimatsmart Stockholm.

Nämndmål:

Bevara och utveckla grönstrukturer

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Konsekvenser för prioriterade byggnader utsatta för sårbarheter relaterat till klimatförändringar är utrett.
- Ekosystemtjänster byggs in i den urbana miljön.
- Långsiktigt upprätthålla den biologiska mångfalden i staden.
- Förbättrade villkor för naturvärden kopplade till ekskogsmiljöer och till ängsmarker.

Analys

En övergripande risk- och sårbarhetsanalys över kontorets bestånd är genomförd. En djupare konsekvensanalys ska göras och åtgärder utredas och prioriteras för att bidra till ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd och till ett klimatsmart Stockholm.

Kontoret har börjat ett strategiskt arbete med att utvärdera möjligheten att tillskapa nya ekosystemtjänster vid nya projekt samt i underhållsplaneringen.

Rutiner för ny- och ombyggnationer är framtagna (kravställande i projekten) samt vägledande dokument i underhållsprocessen.

Under perioden har kontoret i samarbete med miljöförvaltningen ställt upp demonstrationsbäddar för olika typer av gröna tak i Tekniska nämndhuset.

Genom att verka för en god planering, utformning och skötsel av grönstrukturer (både naturreservaten, i enlighet med reservatens skötselplaner, och i staden) spelar kontoret en viktig roll för att stärka den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster i staden.


Naturvärdesinventeringar utförs för att följa upp hur naturvärden och arter utvecklas i naturreservaten. Under året kommer kontoret särskilt arbeta med att förbättra villkoren för naturvärden kopplade till ekskogsmiljöer och till ängsmarker.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram						25 %		2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
▶ Fortsätt arbetet med att bevara och utveckla naturreservat och naturmarker för att höja deras naturvärden och ekologiska funktioner.	2017-04-21	2017-12-31	
▶ Utveckla verktyg och arbetsmetoder för att främja ekosystemtjänster i urban miljö	2017-04-21	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva


 Uppfylls helt

Analys

För att nå ett resurseffektivt kretslopp arbetar fastighetskontoret huvudsakligen i tre inriktningar inom avfallshantering. Den första delen består av att säkerställa möjligheterna för en utvecklad kravställning, uppföljning och dialog med leverantörer och entreprenörer om materialval och resurseffektivitet. Den andra delen handlar om att vidareutveckla miljöstyrningen i projekt och förvaltning för att säkerställa att bland annat stadens riktlinjer för god avfallshantering under projektering och byggnation implementeras. Den sista delen involverar våra hyresgäster; där det är praktiskt möjligt och miljömässigt motiverat ska matavfall sorteras ut och inget farligt avfall ska förekomma i hushållssoporna.

Nämndmål:

Resurseffektivt byggande och förvaltning

 Uppfylls helt

Förväntat resultat


- Projektspecifik miljöplan ska upprättas, för alla projekt över 50 mnkr alternativt där evakuering krävs, där det ska framgå hur projektet ska möta upp de ställda kraven i Stadens övergripande miljöprogram samt fastighetskontorets övriga krav.
- Samtliga projektledare har fått utbildning i LCC-analys och energilyftet.


Analys

En mall för miljöplaner med mål och krav för större projekt är framtagen och implementeras nu i alla nya större projekt. Detta resulterar i projektspecifika miljöplaner vilka tillgodoser fastighetskontorets mål och krav.

Kontoret har under året ingått nya gröna avtal. Avtalen är en överenskommelse mellan fastighetsägare och kund om att arbeta för att fastighetsdrift och verksamhet minskar sin miljöbelastning. Viktiga frågor är energibehov och avfallshantering. Det pågår även en konsekvensbedömning av hur avtalen påverkar ekonomi och arbetsinsats. För närvarande har kontoret cirka 35 stycken gröna avtal.


Utbildning i LCC-analys är genomförd och kontoret planerar fler utbildningsinsatser under nästa år.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram						25 %		2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utveckla arbetssätt gällande gröna hyresavtal	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5 Stockholms miljö är giftfri





 Uppfylls helt

Analys

Kontorets arbete med en giftfri miljö utgår från stadens kemikalieplan som konkretiserar miljöprogrammets krav och ambitioner på området. Det är viktigt att stärka samarbetet med entreprenörer och leverantörer för att vidareutveckla arbetet mot en giftfri miljö.


Byggvarubedömningen är ett verktyg som under ny- och ombyggnader säkerställer materialval i enlighet med stadens och eventuella miljöcertifieringars riktlinjer. Verktuget används av kontoret och entreprenörerna i större projekt.

Kemikalierregistrering i systemet Chemsoft är under implementering i driften.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggvarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system				100 %		75 %	75%	2017
  Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekra				0 %		95 %	95%	2017

Nämndmål:

Lokaler och anläggningar är fria från miljö- och hälsostörande ämnen

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

- BVB tillämpas i samtliga större ombyggnationer samt nyproduktion.
- Krav på BVB ställs i ramavtal samt i avtal med driftentreprenörer.
- Driftenheten har implementerat stadens kemikaliehanteringssystem.

Analys

Kontorets arbete med en giftfri miljö utgår från stadens kemikalieplan som konkretiserar



miljöprogrammets krav och ambitioner på området. Kontoret har börjat implementering av kemikalierregistreringssystemet Chemsoft på driftenheten och BVB ställs som krav i driftens upphandlingar samt används i samtliga projekt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram						25 %		2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Implementera databaserat kemikaliehanteringssystem i driftverksamheten	2017-04-21	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

Uppfylls helt

Analys

Miljöcertifiering av befintligt fastighetsbestånd inom förvaltning och drift innebär ett kontinuerligt arbete för att säkerställa att materialval bidrar till en sund inomhusmiljö, och minskade föroreningar i den yttre miljön. Ett trettiotal omcertifieringar av BREEAM in Use görs under året.

Kontoret har under tertialen arbetat vidare med radonmätning. Fuktproblematik i byggnader beaktas under drift så väl som under projektering vid ny- och ombyggnader.

Kontoret har påbörjat implementering av kemikalierregistreringssystem Chemsoft på driftenheten och BVB används i samtliga större projekt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Andel av stadens byggnader som är miljöklassade				15,76 %		16,13 %	3,5 %	2017
Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft				54,35 %		85,48 %	85	2017
Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekter				100 %		100 %	90	2017



Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
eras enligt ByggaF eller motsvarande								

Nämndmål:

Sund inomhusmiljö i nämndens lokaler och anläggningar

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Krav på fuktsäker projektering ställs i samtliga större ombyggnationer samt nyproduktion.
- Förhöjda radonvärden åtgärdas enligt plan.
- Samtliga större ombyggnationer samt nyproduktion miljöcertifieras eller arbetar i enlighet med miljöcertifieringssystem.

Analys

Det projektspecifika miljöprogrammet som används i samtliga större projekt ställer krav på byggnation i enlighet med miljöcertifieringssystem.

Kontoret genomför löpande ronderingar i teknikutrymmen för att säkerställa kontinuerlig drift av värme-, kyla- och ventilationssystem. Vid de regelbundna ventilationskontrollerna sker mätning av luftflöden för att dessa ska vara anpassade efter verksamheten. Vissa byggnader har en mer utsatt inomhusmiljö på grund av den rådande situationen i utomhusmiljön. Det kan till exempel gälla föroreningar och trafikbuller. Här är kontorets ambition att, i dialog med kunden, föreslå tekniska lösningar för en förbättrad inomhusmiljö. Ett utvecklat arbete med material och kemikalieval tillsammans med ökat fokus på övriga inomhusmiljöfrågor ger en sundare inomhusmiljö för kontorets hyresgäster.

Kontoret har mätt radonhalten i 130 byggnader som innehar boende, barn och ungdomar eller som är arbetsplatser, och där mätresultatet inkommit för 80 av byggnaderna. Åtta av de undersökta byggnaderna har visat ett mätvärde som överstiger gränsvärdet 200 bq/m³. Nästa steg i processen blir att undersöka orsaken till de förhöjda värdena i respektive byggnad samt vilka åtgärder som krävs, för att därefter utföra nödvändiga åtgärder.

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
● Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram						25 %		2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
▶ Ronderingar av teknikutrymmen för kontinuerlig drift i enlighet med framtagen ronderingsmodul.	2017-04-21	2017-12-31	
▶ Utför radonmätningar i berörda fastigheter samt vidta eventuella åtgärder	2017-04-21	2017-12-31	



KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

Kontoret bidrar främst till kommunfullmäktiges måluppfyllelse genom att vara en aktiv och professionell fastighetsförvaltare. Genom detta bidrar kontoret till att stadens olika verksamheter ges tillgång till lokaler som är ändamålsenliga och kostnadseffektiva. Kontoret driver en rad aktiviteter för att nå de uppsatta målen och nedan ges exempel på vad kontoret arbetat med under perioden.

För att på lång sikt stärka avkastningen i fastighetsbeståndet och därigenom trygga totalekonomin i verksamheten har kontoret under perioden arbetat vidare med fastighetsanalyserna. Analyserna syftar bland annat till att säkra uppföljning av ekonomiskt utfall och prognos på våra fastigheter, för att på lång sikt driva förvaltningen i den riktning som är optimal för staden. Arbetet kommer att fortsätta framöver och vara en aktivitet som ständigt pågår i den dagliga verksamheten som fastighetsförvaltare.

Arbetet med kvalitetssäkring och kontroll av kontorets projektprocess pågår och under hösten kommer implementering av projektledningssystemet Antura påbörjas. Syftet med systemet är att stärka styrning och uppföljning av kontorets investeringsprojekt samt förstärkt kontroll och ökad prognossäkerhet.

Under perioden har vi även arbetat vidare med att stärka vår upphandlingsprocess och utformningen av en upphandlingshandbok fortsätter. Fastighetskontoret arbetar vidare med leverantörsutveckling vilket bidrar till kunskapsåterföringen och leder till väsentligt förbättrade processer för upphandling på sikt. En ny rutin gällande direktupphandlingar har införts i syfte att öka kontorets styrning och kontroll i denna process.

Kontoret har arbetat vidare med att hitta fler torgplatser i anslutning till tunnelbanestationer och torg vid lokala centrum och under perioden har uppföljningsarbetet efter NKI-undersökningen från hösten 2016 fortgått med analys och handlingsplaner för berörda hyresgäster.

Kontoret bedömer att målet delvis kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret samordnar och driver Stockholms stads forum för hållbara fastigheter där ca 25 fastighetsägare i Stockholm ingår. Inom ramen för detta arbete samverkar kontoret med Mälardalens högskola. Ett forskningsprojekt som har till syfte att ta fram nya nyckeltal för att på ett bättre sätt mäta fastighetsägares hållbarhetsarbete initierades 2016 och pågår hela 2017. Projektet har beviljats forskningsmedel från Energimyndigheten.

I samarbete med forsknings- och utvecklingsprojekt C/O City, ett projekt som drivs av staden med fokus på värdet av natur i stadsmiljö, har fastighetskontoret en utställning samt tre frukostmöten på temat ”Gröna tak” för att öka kunskapen om olika typer av lösningar för grönytor i staden.

En utredning pågår också om möjlig samverkan med akademien (KTH och Luleå tekniska universitet) om miljöaspekter i idrottsanläggningar (exempelvis avseende konstgräs, vattenrening och förebyggande av legionella).

Vidare är fastighetskontoret med i en Vinnovaansökan gällande restaurativa arbetsplatser. Detta projekt leds av SLU och förväntas sätta igång i slutet av 2017 och pågå till och med 2019.



KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

● Uppfylls helt

Analys

I uppdraget att se över torgstadgan pågår ett samarbete med stadsdelsförvaltningar och trafikkontoret för att hitta fler torgplatser i anslutning till tunnelbanestationer och torg vid lokala centrum. En referensgrupp med torghandlare har bildats för att få fram frågeställningar och förslag på åtgärder.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden och trafiknämnden ska se över torgstadgan och utreda hur regelverket kan underlätta för torghandel på fler torg, ökad nyttjandegrad på torgen samt fler arbetstillfällen. (3.2)	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:




3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

● Uppfylls helt

Analys

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidaretjänster är alltid första valet. Samarbete med Jobbtorg i syfte att matcha praktikplatser med aspiranter pågår och kontoret har tagit emot nio sommarjobbande ungdomar (16 - 19 år) med placering på driftenheten, lokalservice och digitala stöd. Utöver detta har kontoret tagit emot ytterligare sju äldre sommarjobbare och praktikanter inom områdena drift, lokalservice, fastighetsadministration och hållbarhet. Under hösten kommer kontoret delta i "Jobbsprånget", ett samarbete med Ingenjörsvetenskapsakademien, och ta emot nyanlända ingenjörer för praktik.

Beträffande årsmål för Stockholmsjobb har kontoret bedömt att det inte finns möjlighet att tillhandahålla platser för detta i nuläget.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
   Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	0 st	0 st	0 st	0 st	0 st	0 st	850 st	Tertial 2 2017



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	0 st	0 st	2 st	1 st	1 st	500 st	Tertial 2 2017
Antal tillhandahållna platser för sommarjobb	9			8		8 st	8 500 st	2017
Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			0	0	0 st	900 st	Tertial 2 2017
Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	9 st			8 st		8 st	8 500 st	2017

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet

— Ingen

KF:s mål för verksamhetsområdet:





3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar





◆ Uppfylls delvis

Analys

För varje fastighetskategori enligt uppdrag från kommunfullmäktige, ska kontoret verka för en långsiktig och transparent hyressättning. En del av detta arbete är att planera för framtida resurser gällande drift, underhåll och reinvesteringar och översätta denna planering till ekonomiska underlag. Arbetet med fastighetsanalyser har fortsatt under perioden och kontoret har konstaterat att indelning i fastighetskategorier är ett alltför trubbigt instrument och har därför övergått till att analysera på objektsnivå. Kontoret har identifierat ett antal objekt vilka under en överskådlig tid inte är ekonomiskt försvarbara att behålla från stadens sida utan bör avyttras, rivas eller på annat sätt överföras till annan part i staden. Planering och dialog pågår i syfte att kunna verkställa önskade åtgärder och därigenom få ekonomisk effekt.


Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	97,49 %			67,98 %		100 %	100 %	Tertial 2 2017

Indikator	Perioden s utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Perioden s utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	97,5 %			67,9 %		100 %	100 %	Tertial 2 2017
  Nämndens prognossäkerhet T2	0 %			-23 %		+/-1 %	+/- 1 %	2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska genomföra en aktivitets- och organisationsöversyn, i syfte att erhålla en långsiktig hållbar utveckling på nivån på avkastning och resultat. En handlingsplan ska implementeras senast 2017	2017-01-01	2017-12-31	
  Fastighetsnämnden ska säkerställa en plan för finansiering av underhållsbehov per fastighetskategori	2017-01-01	2017-12-31	

Nämndmål:

En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus


 Uppfylls helt

Förväntat resultat

Med systemstöd och utifrån kundens krav och förväntningar sätter vi mål och handlingsplaner där aktiviteter utförs löpande i det dagliga arbetet.

Analys

NKI undersökning (Nöjd Kund Index) genomfördes under hösten 2016. Resultatet har analyserats i förvaltningsteamerna där drift, kundförvaltning, teknikförvaltning och administrativ förvaltning medverkat. Handlingsplaner per hyresgäst har tagits fram och aktiviteterna i handlingsplanerna kommuniceras, genomförs, följs upp och återkopplas till hyresgästerna löpande under året. Förbättringsområdena involverar ofta fler aktörer inom staden vilket inneburit att kontakter och dialoger genomförts med fler förvaltningar och samarbetspartners vid behov.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram handlingsplaner på kort- och lång sikt	2017-01-01	2017-12-31	

Nämndmål:

Hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet

 Uppfylls helt


Förväntat resultat

Fler fastigheter ska bära sina egna kostnader (ge bättre avkastning).



Analys

Kontoret har under året framarbetat en åtgärdslista med objekt som föreslås avyttras, rivs eller på annat sätt överförs till annan part i staden. Listan bygger vidare på analyser från kontorets kundförvaltare och fastighetsstrateger. Planering och dialog pågår i syfte att kunna verkställa önskade åtgärder och därigenom få ekonomisk effekt.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utveckla arbetet med fastighetsanalyser.	2017-01-01	2017-12-31	

Nämndmål:

Säkra lönsamhetspotentialen i alla byggprojekt för framtida förvaltning

◆ Uppfylls delvis

Förväntat resultat

- Samtliga projekt ska ge mesta möjliga lönsamhet.
- Hyresnivån ska täcka samtliga kostnader för genomförda åtgärder i lokaler/fastigheter där en kostnadsbaserad hyra utgår.

Analys

Kontoret jobbar aktivt med att i samförstånd med berörda förvaltningar tillsammans möjliggöra en god projekthantering. Ett kontinuerligt arbete med att säkra kostnadskontroll och uppföljning av byggprojekt pågår. Den nyligen genomförda organisationsförändringen har medfört en omformering av projektorganisationen och ett bättre nyttjande av projektledarkompetenser för att säkerställa hög projektledningskvalitet genom projektets alla faser. Arbetet pågår med att kvalitetssäkra kontorets projektmodell och projektprocess.

Ett nytt system för projektstyrning ska implementeras för att möjliggöra och säkerställa ekonomisk kontroll, styrning och uppföljning av byggprojekt. Ny mall för projektbudgetering är i bruk och utbildning inom projektekonomi är planerad under hösten. Upphandlingsenheten har förstärkts och genom ökat stöd och kompetens i entreprenad- och konsultupphandlingar säkerställs de affärsrättsliga villkoren.

Nämndmål:

Tryggad totalekonomi

◆ Uppfylls delvis

Förväntat resultat

Nämndens ekonomi är i balans och speglar uppdraget.

Analys

Kontoret har i tidigare sammanhang indikerat utmaningar med att nå ett resultat i balans, både kortsiktigt men framförallt utifrån ett flerårsperspektiv. Mot bakgrund av detta har kontoret under våren presenterat en åtgärdsplan och driver för närvarande ett flertal aktiviteter, dels för att möjliggöra en budget i balans för innevarande år men också med fokus på helhetssyn för



att långsiktigt kunna uppnå en tryggad ekonomisk utveckling.

Nedan presenteras ett urval av åtgärder som kontoret arbetat med under perioden. Det är åtgärder utifrån ett brett perspektiv från ändrade arbetssätt till utvecklande av nya system, en del med effekt på kortare sikt men i flera fall handlar det om åtgärder som bedöms medföra förbättringar på längre sikt.

- Fastighetsanalysarbetet har drivits vidare och en åtgärdslista har tagits fram med förslag på objekt som skulle kunna värdeöverföras inom staden, avyttras eller rivas.
- Genomlysning av kontorets hyressättning.
- Arbete fortgår med införande av ett projektstödsverktyg, implementering påbörjas under hösten.
- Upphandling av nytt fastighetssystem pågår. Förfrågning utskickat under sommaren, granskning av inkomna underlag kommer att ske.
- Arbete fortgår med införandet av systemet Effektiva inköp - första beställning lades i april. Det har pågått tester till och med maj, varefter fullskalig utrullning kommer att ske under hösten.
- Implementerat en rutin för fördjupad månadsuppföljning av resultatbudgeten, fortsatt arbete med hur denna kan utvecklas vidare pågår.
- Ytterligare förbättrad uppföljning av investeringsprojekt månadsvis.

Förbättrade och utökade ekonomiska uppföljningar av både resultat- respektive investeringsbudgeten har genomförts för att åstadkomma en förbättrad prognossäkerhet men också för att sätta fokus på ekonomisk medvetenhet på kontoret.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Påbörja arbetet med beställningssystemet inom "Effektiva inköp"	2017-01-01	2017-12-31	
Påbörja implementering av nytt fastighetssystem	2017-01-01	2017-12-31	
Analys Kontoret granskar de inkomna förfrågningsunderlagen och kontrollerar noggrant att det finns förutsättningar för att rätt uppgifter om fastigheterna medföljer vid flytten från det gamla till det nya fastighetssystemet. Kontoret genomgår även hur kategorisering av olika objekt bör ske.			
Uppdrag hyresmodeller	2017-01-01	2017-12-31	
Analys En utredning har pågått för att skapa bättre transparens och långsiktighet i kontorets hyressättning. Bland annat har en genomlysning t.ex. omfattat fördelning av overheadkostnader och reinvesteringar. En ny modell för kulturhyra är framtagen. Vad gäller hyressättning för idrottsfastigheter avvaktar kontoret vidare uppdrag.			

Nämndmål:

Utvecklad process för upphandling

Uppfylls helt

Förväntat resultat

- Minskade kostnader genom ökad konkurrens i respektive upphandling
- Förbättrad hantering av direktupphandling
- Fler upphandlingsområden täckta av ramavtal
- Stärkt varumärke som uppdragsgivare



Analys


För att öka vår professionalism och attraktiviteten på leverantörsmarknaden arbetar kontoret med nya förbättrade avtal och förfrågningsunderlag där villkoren är mer affärsmässiga och underlagen enklare och tydligare. För att fullt ut nyttja hävstängerna i de nya underlagen kommer utbildningsinsatser ske under hösten. Se vidare under 4.8 *Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning*.

För att generellt stärka upphandlingsprocesserna pågår ett arbete med att ta fram en upphandlingshandbok med tillhörande checklistor. Under perioden har en förbättrad systematisk uppföljning av direktupphandlingar implementerats som medför bättre kontroll och styrning av kontorets direktupphandlingar.

Kontoret har påbörjat arbetet med leverantörsuppföljning. Metoder är framtagna och klara att implementeras. Uppföljning ska vara genomförd så att leverantörsutvecklingsaktiviteter ska kunna påbörjas under fjärde kvartalet. Likaså kommer ett antal åtgärder vidtas för att förbättra kunskapsåterföringen från genomförda upphandlingar. Både leverantörsutveckling och kunskapsåterföringen ska leda till väsentligt förbättrade processer för upphandling.

Kontorets upphandlingsenhet har organiserat sig för att kunna bedriva ett strategiskt kategoriarbete. Under perioden har ett strategiskt kategoriarbete påbörjats inom kategorin Teknikkonsulter. Strategi kommer att färdigställas under perioden för att vara klart inför ramavtalsupphandlingar som behöver genomföras under 2018.

Kontoret kommer under hösten påbörja arbetet med att ta fram en strategi för att långsiktigt stärka varumärket.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram en strategi för att långsiktigt stärka kontorets varumärke som uppdragsgivare.	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Kontoret bidrar till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda och jämlika arbetsvillkor och en arbetsmiljö fri från diskriminering. Kontoret fortsätter arbetet med att stärka ledarskap och medarbetarskap och att långsiktigt säkerställa att bemanning och kompetens matchar nuvarande och framtida uppdrag.

Kontoret arbetar strukturerat med tillgänglighet och trygghet i och kring kontorets byggnader och att säkerställa att barnets bästa kommer i främsta rummet vid åtgärder som omfattar barn. Inom ramen för detta har kontoret påbörjat ett arbete med att genomföra barnkonsekvensanalyser i projekt. Arbetet med internutbildning har pausats i avvaktan på att kommunfullmäktige ska anta ”Program för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad 2018-2022”.

Kontoret driver flera aktiviteter inom upphandlingsområdet som bidrar till att utveckla staden i en hållbar riktning. Det handlar bland annat om att öka kontorets attraktivitet på leverantörsmarknaden och därmed öka konkurrensen genom att locka fler anbudsgivare till kontorets upphandlingar. Kontoret har även påbörjat arbetet med att säkra grundläggande



arbetsvillkor och mänskliga rättigheter vid upphandlingar.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika

● Uppfylls helt

Analys

Huvuddelen av kontorets fastighetsbestånd förvaltas för att tillgodose stadens egna verksamheter. Statistik över hur stadens satsningar på att rusta upp och utveckla dessa lokaler fördelas mellan män och kvinnor, mellan pojkar och flickor, tillhandahålls främst av berörda verksamheter.

Under perioden har kontoret implementerat den nya rutinen för att motverka kränkande särbehandling, som antogs 2016. Implementering av rutinen har bland annat skett genom diskussioner på arbetsplatsträffar och enhetsmöten.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Nämnden ska etablera rutiner för jämställdhetsanalyser i enlighet med programmet för ett jämställt Stockholm	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

◆ Uppfylls delvis

Analys

Under perioden har analys av resultatet från medarbetarenkäten genomförts, både på ledningsnivå och enhetsnivå. Enheterna har påbörjat arbetet med att upprätta handlingsplaner och arbetet kommer att fortsätta under hösten.

Både den korta och långa sjukfrånvaron har under det senaste året minskat och fortsätter att göra det. Medarbetare som är i behov av individuella insatser erbjuds stöd och kontoret samarbetar med företagshälsovården. Kontoret arbetar aktivt för att förbättra medarbetarnas psykosociala arbetsmiljö.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Aktivt Medskapandeindex	75			77		80	83	2017
Index Bra arbetsgivare	83			80		85	fastställt s 2017	2017
Analys Kontoret arbetar strukturerat med resultatet och samtliga enheter kommer att ta fram handlingsplaner								
Index Psykosocial arbetsmiljö	72			75		77	fastställt s 2017	2017



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Analys Kontoret kommer att arbeta strukturerat med resultatet och samtliga enheter kommer att ta fram handlingsplaner.								
	Sjukfrånvaro	4 %	3,5 %	5 %	3,9 %	4 %	4 %	tas fram av nämnden Tertial 2 2017
	Sjukfrånvaro dag 1-14	1,01 %	0,94 %	1,13 %		1 %	1 %	tas fram av nämnden Tertial 2 2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
Nämnden ska ta fram kompetensförsörjningsplaner på 3-5 års sikt med aktiviteter för innevarande år. Kommunstyrelsen ska utifrån nämndernas underlag tillsammans med berörda nämnder ta fram en strategi för den framtida kompetensförsörjningen i staden, med särskilt fokus på välfärdsyrken.	2017-01-01	2017-12-31	

Nämndmål:

En attraktiv arbetsgivare med en väl förankrad värdegrund

◆ Uppfylls delvis

Förväntat resultat

- Andel medarbetare som kan rekommendera Fastighetskontoret till andra har ökat.
- Samtliga nyanställda medarbetare anser att de fått en god upplevelse genom hela rekryteringsprocessen.
- Andel medarbetare som upplever att de får bra stöd från sin chef ökar.
- Andel medarbetarna som är insatta i arbetsplatsens mål och vet vad som förväntas av dem ökar.
- Det finns ingen upplevd diskriminering, trakasserier eller kränkande särbehandling på fastighetskontoret.

Analys



Stockholms stads medarbetarenkät 2017 har avslutats och visade att de förväntade resultaten inte uppnåtts till fullo. Andelen medarbetare som kan rekommendera kontoret till andra har ökat något, även om siffran ligger under genomsnittet för staden. Samtidigt har andelen medarbetare som upplever att de får bra stöd från sin chef och andelen som är insatta i arbetsplatsens mål minskat. Området "styra mot gemensamma mål" får generellt låga resultat och är ett område som kontoret kommer att fokusera på framåt. Analys av resultaten på ledningsnivå och enhetsnivå har genomförts och arbetet med att ta fram handlingsplaner är påbörjat och kommer att följas upp och slutföras under hösten. Planerna fångar upp hur kontoret kan stärka sig inom utpekade utvecklingsområden men också hur kontoret ska vårda de goda resultaten.

Ledarskapet på kontoret ska fortsätta att utvecklas och det kommer att göras genom



individuella insatser samt genom ledningsgruppsutveckling. Kontoret arbetar aktivt och långsiktigt med att säkerställa en bemanning och kompetens som matchar nuvarande och framtida uppdrag. Under perioden har den stadsövergripande processen för kompetensförsörjning till viss del implementerats och arbetet kommer att fortsätta under hösten.

Under perioden har kontoret tagit fram en plan för hur implementeringen av stadens personalpolicy ska se ut. I samband med denna kommer även kontorets värdegrund att diskuteras. Dialog om kontorets värdegrund förs kontinuerligt i många olika sammanhang, direkt och indirekt. Nya medarbetare får snabbt kontakt med värdegrunden bland annat genom kontorets introduktionsprogram. Ett arbete kring diskriminering utifrån den nya lagstiftningen kommer att påbörjas under året.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Implementera och tillämpa kontorets process för kompetensförsörjning	2017-01-01	2017-12-31	
 Implementera stadens reviderade personalpolicy	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering


 Uppfylls helt

Analys

En arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra fastighetskontorets verksamhet och olikheter ska bejakas. Kontoret arbetar aktivt med att stärka kompetensen hos chefer och medarbetare genom olika aktiviteter under året. Exempelvis kommer en utbildning kring normkritik att erbjudas kontorets chefer. Under perioden har kontoret fortsatt planeringen av en medarbetarkonferens med fokus på diskrimineringsfrågor. Konferensen genomförs i december 2017. Se även "4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor".

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention





 Uppfylls delvis

Analys

Kontoret arbetar efter programmet "Kultur i ögonhöjd" inom en undergrupp som benämns "Staden i ögonhöjd". Inom ramen för denna har kontoret påbörjat ett arbete med att genomföra barnkonsekvensanalyser i projekt. Arbetet med internutbildning har pausats i avvaktan på att kommunfullmäktige ska anta "Program för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad 2018-2022", vilket håller på att utvecklas av kansliet för mänskliga



rättigheter inom stadsledningskontoret och som kommer att ge ny vägledning för hur kontoret ska arbeta med frågan.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Nämnden ska etablera rutiner för arbetet med barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i enlighet med strategin för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad (4.4)	2017-01-01	2017-12-31	
  Nämnden ska etablera rutiner för arbetet med barns delaktighet och inflytande i enlighet med strategin för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad (4.4)	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld

— Ingen

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

● Uppfylls helt

Analys

Kontorets driftpersonal ronddar återkommande kring kontorets byggnader. Dessa ronddar, tillsammans med verksamheternas felanmälningar, är underlag för de åtgärder som kontoret gör för att upprätthålla tillgänglighet och trygghet i miljön i och kring byggnader. Kontoret gör även särskilda insatser för att öka tillgängligheten i Nacka naturreservat. Här behövs förbättrad information om vad besökare kan göra för aktiviteter i reservatet under olika säsonger och ur detta perspektiv ska även avfallshantering, rastplatser och grillplatser förbättras. Anslagstavlor i reservatet tillgänglighetsanpassas och information om olika servicebyggnaders placering i reservatet ska bli tydligare. Just nu pågår en inventering av detta och slutrapport finns tillhanda i oktober för vidare planering av åtgärder.

Vid ombyggnadsprojekt är tillgänglighetsfrågorna högt prioriterade. I samband med utbyggnad och modernisering av läktare vid Grimsta IP och Hammarby IP ökar tillgängligheten och kapaciteten för besök. Stora ombyggnaden av Åkeshovs sim- och idrottshall förbättrar tillgängligheten i hela anläggningen för bad, idrott och rekreation. Speciella insatser görs i gymnastikhallen och i bowlinghallen. I Eriksdalsbadet förbättras tillgängligheten med fler taktilla skyltar och en taklift. Vid Bredängshallen och Hägerstens BP görs även mer omfattande tillgänglighetsåtgärder. I Slakthusområdet har flera lokalers entréer försatts med förbättrad dörrautomatik. Innanför ingången till Hötorgshallen har en tillgänglighetsanpassad toalett för besökare byggts.

Kontoret har en löpande dialog med funktionshinderrådet, bland annat genom deltagande på rådets sammanträden.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

● Uppfylls helt

Analys

I frågor av särskilt intresse för medborgarna, genomför kontoret mer formaliserade medborgardialoger - i samarbete med stadsdelsförvaltningar, fackförvaltningar och kommunala bolag. Kontoret tar även aktiv del av de medborgardialoger som stadsdelsförvaltningarna genomför.

Som exempel har kontoret analyserat de förslag om utveckling av levande torg som inkommit från stadsdelsförvaltningarna och som medborgarförslag. Kontoret har genomfört platsbesök på alla platser som föreslagits för utveckling och har tittat på förutsättningarna för permanent torghandel. Beslut om vilka förslag som kontoret kommer att gå vidare med, fattas efter samråd med trafikkontoret.

Under perioden har kontoret också ställt frågor till medborgarna genom stadens övergripande undersökning "Stockholmsbussen". Frågorna har handlat om naturreservat och levande torg. Kontoret analyserar nu om och hur underlaget ska användas för att utveckla verksamheten.

Nämndmål:

-

■ Ingen

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
▶ Fortsätta att genomföra barnkonsekvensanalyser i byggprojekt enligt stadens rekommendationer	2017-01-01	2017-12-31	
▶ Genomföra medborgardialog om "levande torg" i samarbete med stadsdelsförvaltningen	2017-01-01	2017-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret driver och planerar för en mängd aktiviteter inom upphandlingsområdet som bidrar till att utveckla staden i en hållbar riktning.

Ekonomisk hållbarhet

För att öka den ekonomiska hållbarheten arbetar kontoret inom tre områden 2017:

- Öka attraktiviteten på leverantörsmarknaden
- Aktiv avtalsförvaltning
- Strategiskt kategoriarbete

Kontoret fortsätter att driva flera aktiviteter för att öka attraktiviteten på



leverantörsmarknaden och därmed öka konkurrensen. Tidigare under året har kontoret tagit fram förenklade avtal och förfrågningsunderlag för projektspecifika entreprenader och konsulter för att därigenom locka fler anbudsgivare.

Under perioden har kontoret tagit fram en lösning för upphandlingsplanering, något som är nödvändigt för att, i nästa steg, kommunicera upphandlingsplaner. Kontoret planerar att strukturerat kommunicera upphandlingsplaner till marknaden runt årsskiftet 2017/2018.

Under hösten kommer kontoret att genomföra leverantörsdagar för att förbättra kommunikation och driva utvecklingsfrågor mot våra leverantörer.

Under perioden har kontoret tagit fram förslag till process och mallar för strukturerad leverantörsutvärdering. Kontoret kommer att implementera och genomföra dessa under hösten och leverantörsutvecklingsaktiviteter med kontorets viktigaste leverantörer kommer att påbörjas.

Under hösten kommer kontoret att implementera och genomföra strategiskt kategoriarbete. Arbetet startas upp med tekniska konsulter som första kategori.

Demokratisk hållbarhet



För att utveckla demokratisk hållbarhet i kontorets upphandlingar arbetar kontoret under 2017 inom fyra områden:

- Uppförandekod
- Säkra grundläggande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter
- Implementering av "Vita jobb-modellen"
- Motverka svart arbetskraft

Kontoret har tagit fram ett förslag till en förenklad och förbättrad hantering av uppförandekod för leverantörer. Detta ska utvärderas och anpassas till stadsledningskontorets nya reviderade anvisningar och herefter implementeras.

Under hösten kommer kontoret att påbörja ett arbete med "Vita jobbmodellen" i kontorets upphandlingar.

Kontoret kommer under hösten att arbeta med att förbättra uppföljning av entreprenörers hantering av underentreprenörer vad gäller svart arbetskraft och arbetsvillkor.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram						60 %	80%	2017

Uppföljning av ekonomi

Uppföljning av driftbudget

Prognosen i tertialrapport 2 avseende helårsprognosen indikerar en budget i balans. Kontoret vill samtidigt framhålla att detta till allra största del förklaras av händelser under året av engångskaraktär, t.ex. en följd av tidsförskjutningar i investeringsprojekt som medfört färre aktiveringar och därmed lägre kapitalkostnader samt i form av skadeståndersättningar. Kontorets utmaningar med att nå en budget i balans framgent kvarstår. Det kan också tilläggas att årets prognos innehåller några osäkerhetsfaktorer som i dagsläget är svåra att bedöma storleken på, det handlar dels om en pågående tvist där följderna skulle kunna bli ett skadeståndskrav och dels på eventuellt behov av nedskrivningar. Detta behöver analyseras vidare och kontoret avser att återkomma med mer utförlig analys i kommande månadsrapporteringar.

Fastighetsnämnden	Utfall	Utfall	VP	Tertial 1	Tertial 2	Avvikelse
Mnkr	2016	2017-08	2017	2017	2017	Tertial 2 2017 vs. VP 2017
Hyror	1 076,7	727,6	1 110,9	1 121,3	1 103,5	-7,3
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	56,5	39,0	56,0	56,5	55,9	-0,1
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	52,1	32,2	52,2	50,6	49,1	-3,1
Arbeten åt utomstående	21,5	20,8	25,1	25,1	12,8	-12,3
Reglering av förvaltningsuppdragen	8,3	6,7	11,5	14,8	13,1	1,6
Övriga intäkter	64,2	55,5	70,2	72,1	74,3	4,2
Summa verksamhetens intäkter	1 279,1	881,8	1 325,8	1 340,4	1 308,8	-17,0
Driftkostnader (drift)	-206,5	-144,5	-233,9	-227,4	-218,1	15,8
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-91,2	-51,0	-85,1	-84,7	-85,0	0,1
Felavhjälpande underhåll	-39,6	-28,7	-45,1	-45,6	-45,1	0,0
Planerat underhåll	-29,2	-9,4	-44,7	-44,7	-44,7	0,0
Effektivisering	0,0	0,0	8,7	3,9	0,0	-8,7
Arbeten åt utomstående	-21,5	-21,7	-25,1	-25,1	-12,8	12,3
Reglering av förvaltningsuppdragen	-24,0	-13,4	-19,6	-40,9	-25,2	-5,6
Förvaltningskostnader (OH)	-56,8	-75,6	-74,5	-95,8	-93,7	-19,2
Fastighetsskatt	-18,0	-11,8	-17,7	-17,1	-17,1	0,7
Övriga kostnader	-130,4	-30,1	-15,2	-16,9	-19,7	-4,5
Summa verksamhetens kostnader	-617,2	-386,2	-552,2	-594,3	-561,4	-9,2
Verksamhetens driftnetto	661,9	495,6	773,7	746,1	747,5	-26,2
Avskrivningar	-327,1	-229,4	-368,8	-346,5	-347,8	21,0
Räntekostnader	-170,8	-75,6	-118,2	-120,3	-120,2	-2,0
<i>Varav kreditivräntor*</i>	-23,5	-12,1	-20,3	-20,3	-20,3	0,0
Summa kapitalkostnader	-497,8	-305,0	-487,1	-466,7	-468,0	19,0
Resultat innan avkastningskrav	164,1	190,6	286,6	279,4	279,4	-7,2
Avkastningskrav	-256,0	-211,3	-319,8	-312,6	-312,6	7,2
Ägartillskott	36,4	25,0	33,2	33,2	33,2	0,0
Årets resultat - förändring av eget kapital	-55,6	4,3	0,0	0,0	0,0	0,0

Intäkter

Intäkterna minskar netto med -17,0 mnkr. Förändringen är företrädesvis hänförlig till minskade intäkter för arbeten åt utomstående, -12,3 mnkr, framförallt avseende arbeten i Gasverksområdet. Kontoret har under året sålt fastigheterna Kvarnberget 6 och Fatburen 2



som minskar intäkterna mot budget med totalt -24,3 mnkr.

Inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 har Micasa haft ett förvaltningsuppdrag för behandlingsbyggnaden. Detta upphörde per 31 mars 2017 och fastigheten ingår numera i den löpande förvaltningen, vilket innebär en intäktsökning om 8,7 mnkr i år.

Intäkter från idrottsfastigheterna minskar netto med -2,2 mnkr hänförligt till förskjutning av projekt. Övriga intäkter ökar med 5,3 mnkr, framförallt på grund av erhållen försäkringsersättning samt skadeståndersättning i fastigheten Stiftelsen 1.

Kontoret har nya förvaltningsuppdrag inom Slakthusområdet vilket tillsammans med befintliga förvaltningsuppdrag medför en reglering 1,6 mnkr. Regleringen görs för att förvaltningsuppdragen ska vara resultatneutrala och påverkar således inte nettoresultatet.

Resterande intäktsförändringar är hänförliga till flertalet mindre justeringar till följd av omförhandlade avtal, överflyttade abonnemang till hyresgäster samt avslutade inhyrningar.

Kostnader

Kostnaderna minskar netto med -9,2 mnkr. Av förändringen på kostnadssidan är 12,3 mnkr hänförliga till arbeten åt utomstående och har således ingen nettoeffekt på resultatet. Försäljningen av Kvarnberget 6 och Fatburen 2 minskar årsprognosen med -11,8 mnkr. Fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 ökar kostnaderna med 3,5 mnkr.

Kontoret har nya förvaltningsuppdrag inom Slakthusområdet vilket tillsammans med befintliga förvaltningsuppdrag medför en reglering om -5,6 mnkr. Regleringen görs för att förvaltningsuppdragen ska vara resultatneutrala och påverkar således inte nettoresultatet.

Prognostiserade kostnader för idrottsfastigheterna ger en ökning om 3,8 mnkr, främst hänförligt till ökade kostnader av engångskaraktär, avseende felavhjälpande underhåll. Kontoret fortsätter arbetet med att analysera effekterna av det förändrade gränssnittet mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret angående det inre underhållet. Analysen kan innebära att de årliga kostnaderna över tid kan komma att öka.

Under perioden har kostnader avseende besiktningar, myndighetskrav, skötsel av naturreservat, samfällighetsavgifter samt fastighetsskötsel och kostnader för skador och åverkan minskat med -5,7 mnkr. Kostnader för myndighetsbesiktningar varierar över åren på grund av olika besiktningintervaller.

Förvaltningskostnader OH ökar med 19,2 mnkr. Merparten av förändringen består av besparingsposten i budgeten om 20 mnkr som lagts tillbaka under året. Posten inkluderar även förändringar av personalkostnader, där kostnader för personal minskar med -8,8 mnkr mot budget samtidigt som kostnader för konsulter ökar med 2,3 mnkr. Bakgrunden till förändringarna är att ett antal budgeterade tjänster ej kommer att tillsättas under året samt tillfälliga konsultlösningar för vakanser. Tidskrivning minskar jämfört med budget vilket även är en del av förklaringen till avvikelsen.

För vidare beskrivning av föreslagna åtgärder gällande budgeterad besparingspost, se nämndmål "*Tryggad totalekonomi*".

Kapitalkostnad

Räntekostnaderna ökar med 2,0 mnkr jämfört med budget 2017 varav kreditivräntan utgör 2,3 mnkr, vilken är oförändrat jämfört med budget.

Avskrivningarna minskar med -21,0 mnkr jämfört med budget. Minskningen beror på förseningar av aktiveringar i pågående investeringsprojekt varav två projekt i fastigheter som har sålts där projekten har utgått och påverkar avskrivningarna mot budget med 4,7 mnkr.

Avkastningskrav/ägartillskott

Avkastningskravet minskar med 7,2 mnkr vilket avser två genomförda försäljningar. Av dessa utgörs 1,3 mnkr av Kvarnberget 6 och 5,8 mnkr av Fatburen 2. Fastighetsnämnden begär därför justerat avkastningskrav.

Investeringar

Helårsprognos jämfört med kommunfullmäktiges budget 2017

Prognosen för investeringsutgifterna år 2017 uppgår netto till 1 414,4 mnkr, vilket är 343,7 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget om 1 758,1 mnkr. Till största del beror förändringen på tidsförskjutningar i projekt inom den utökade investeringsplanen men till viss del även inom den långsiktiga investeringsplanen. Kontoret bedömer att budgeten inom den långsiktiga investeringsplanen för FSK inte kommer att nyttjas fullt ut. Kontoret försöker löpande göra omprioriteringar under året. Detta är särskilt utmanande vid större tidsförskjutningar med större investeringsvolym.

Kontoret fortsätter att förvärva bostadsrätter för att tillgodose stadens behov av förskolor och LSS-boenden. För närvarande pågår diskussioner med byggherrar och stadsdelsförvaltningar om ett femtiotal projekt runt om i staden.

Kontoret angav i tertialrapport 1 att totalt tre förskolor och ett LSS boende skulle tillträdas under 2017. Den totala utgiften beräknades till 150 mnkr. Med anledning av förseningar i byggprocesserna har tillträdet till de tre förskolorna skjutits fram till 2018. Detta innebär att den totala förvärvskostnaden under 2017 istället bedöms till 30 mnkr inom fastigheterna som avser tillträdet av brf Etaget LSS boende.

De tre förskolorna där tillträde senarelagts avser projekten Industriverket, Medlemmen och Cellen.

Prognosen 2017 för projektet Östermalmshallen har minskat med 43 mnkr sedan verksamhetsplanen 2017. Tidplanen har försenats i och med att två överklaganden har skett till Mark- och miljööverdomstolen.

Andra prognosförändringar för projekt i jämförelse med årsbudget 2017 sammanfattas nedan:

- Liljevalchs - ökar 19 mnkr, vilket är i linje med reviderat genomförandebeslut fattat av KF i april 2017. Projektet har under året formaliserats ytterligare och utgifter avseende grundförstärkning har inneburit fördyringar.
- Stadsarkivet, Druvmusten 3 - tillkommande prognos 53,4 mnkr, vilket beror på att kontoret lyft in denna i den långsiktiga investeringsplanen för året efter beslut i KF i maj 2017
- Åkeshov - ökar 11,7 mnkr. Under året har bassänggjutning och besiktning av gjutningen genomförts. Konstaterad sprickbildning och tvist med entreprenör innebär ökade utgifter.



- Läktare Grimsta IP - ökar 19 mnkr. Tvist med entreprenör har medfört ökade utgifter.
- Järvafältet Utomhusbad - ökar 10 mnkr. Risker avseende såväl arkeologiska utgrävningar som tidsförskjutningar relaterat till tillståndsgivning innebär att projektets utgifter ökar.
- Hammarby IP - minskar med 7,5 mnkr. Tidsförskjutning i projektet.

Övriga projekt, inom respektive del av investeringsplanen, ligger i linje med de nivåer som fastställdes i kommunfullmäktiges budget. Kontoret kan konstatera att det råder en viss osäkerhet i prognosen, framförallt för idrottsinvesteringarna där tidplanen för Medborgarhuset kan nämnas som ett exempel. Kontoret vill också tydliggöra att det både har tillkommit och fallit bort enstaka mindre projekt under året.

Nedan följer en överblick av investeringsprognosen för året:

Investeringsram				
KF-budget	KF budget	Årsbudget	T2 2017	Differens
<i>FSK Inom</i>	500,0	634,0	610,0	24,0
<i>FSK Utökad</i>	615,0	490,0	170,9	319,1
<i>IDF Inom</i>	486,6	486,6	486,6	-
<i>IDF Utökad</i>	135,0	147,5	146,9	0,6
Totalt	1 736,6	1 758,1	1 414,4	343,7

Investeringsutgifter per 31 augusti 2017

Årets investeringar uppgår till 623,4 mnkr per sista augusti att jämföra med 573,5 mnkr föregående år. Ökningen beror på flera pågående större projekt såväl till antal som till omfattning.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret har fortsatt 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 förväntas några kunna slutföras under 2017.

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2017 uppgår till cirka 500 mnkr. Reavinsten 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 dessa fastighetsförsäljningar, försäljningskostnader.

Försäljningsinkomster per 31 augusti 2017

Under första tertialet har försäljningen av fastigheten Kvarnberget 6, Rinkeby Folkets Hus, i Rinkeby avslutats. Köpeskillingen uppgick till 32 mnkr. Under första tertialet avslutades även försäljningen av fastigheten Fatburen 2, Söderhallarna. Köpeskillingen uppgick till 380 mnkr.

Under andra tertialet avslutades försäljningen av fastigheten Nacka Erstavik 6:11 för en köpeskillning om 9,15 mnkr.

Analys av balansräkning

Försäljningar

Försäljning av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har genomfört 3 stycken försäljningar under 2017.

Investering i anläggningstillgångar

Förvärv av anläggningstillgångar

Exploateringskontoret har genomfört 2 stycken värdeöverföringar till Fastighetskontoret under 2017 till ett bokfört värde om 1,9 mnkr. Dessa avsåg Kiosk Hornstull och Zinket 4.

Idrottsförvaltningen har värdeöverfört anläggningar till ett värde av 32,1 mnkr.

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid förvärv

Fastighetskontoret har förvärvat 10 stycken bostadsrätter i Etaget.

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid avslutad investering

Under 2017 har investeringsprojekt för 319 mnkr flyttats från pågående arbete till anläggningstillgångar och ökat det bokförda värdet på berörda fastigheter. De större projekten avser bl.a. Nya Solberga BP 30 mnkr, 11,2 mnkr Bagarmossens BP samt Grimsta IP läktare 79,3 mnkr.

Investering i inventarietillgångar

Förvärv av inventarie- och maskintillgångar

Inventarier har anskaffats till ett värde av 230 tkr under 2017.

Skulder grundkapital

- Grundkapitalet har ökat med 24,9 mnkr. Förändringen är hänförlig till värdeöverföringar av mark samt förvärv av 10 bostadsrätter i Etaget.
- Koncernvalutakonto (Checkkredit)- den del av stads-kassan som fastighetskontoret förfogar över består av långa skulder till internbanken (mark, byggnader och investeringar) samt dagliga transaktioner. Kontoret belastar checkräkningskrediten med 6 000 mnkr av beviljad kredit på 6 786 mnkr per 31 augusti 2017.

Inventarier - Korttidsinventarier

Efter övergången till Volvo-IT leasas alla IT-inventarier av Volvo IT (förteckning finns). Förteckning finns även på driftavdelningens maskiner samt kontorets mobiltelefoner.

Synpunkter och klagomål

Under andra tertialet har totalt 20 synpunkter inkommit till fastighetskontoret, och dessa har främst handlat om:

- Idrottsanläggningar och bollplaner
- Torghandel och torgplatser
- Uthyrning

- Störningar från hyresgäster och grannar

Under perioden har även 15 klagomål inkommit, vilka rörde följande områden:

- Idrottsanläggningar
- Naturresevat
- Klagomål från hyresgäster

Slut

Bilagor

Bilaga 1	Uppföljning av klimatinvestering Skansen 23 Kulturhuset fasad
Bilaga 2	Uppföljning av klimatinvestering Upprustning Åkeshov sim och idrottshall
Bilaga 3	Uppföljning av klimatinvestering Östermalms Saluhall centralkyla
Bilaga 4	Investeringsnetto T2 2017