

**Handläggare**  
Lena Lien  
Telefon: +46 850826920

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2019-02-19

## **Verksamhetsberättelse 2018 för fastighetsnämnden**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2018.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 15,8 mnkr för medel för klimatinvesteringar.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 5,9 mnkr för medel för trygghetsinvesteringar.
4. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

**Fastighetskontoret**  
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande analys .....</b>	<b>4</b>
<b>Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål .....</b>	<b>4</b>
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 .....	7
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande.....	9
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet .....	9
2. Ett klimatsmart Stockholm .....	9
2.1 Energianvändningen är hållbar .....	10
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade .....	12
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning .....	12
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva.....	15
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	17
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	18
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm .....	20
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion.....	21
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad.....	22
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva .....	22
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet .....	23
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar .....	23
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm .....	29
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	29
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	30
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering.....	31
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention.....	32
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld .....	32

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	33
4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	34
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning.....	35
<b>Uppföljning av ekonomi .....</b>	<b>35</b>
Analys av resultaträkning – uppföljning av driftbudget .....	35
Investeringar .....	38
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	41
Verksamhetsprojekt (driftsprojekt).....	41
Ombudgeteringar .....	41
Analys av balansräkning.....	42
Övrigt.....	43
<b>Kvalitetsarbete .....</b>	<b>43</b>

## **Bilagor**

*Bilaga 1: Investnetto*

*Bilaga 2: Nyckeltal 2018 Fastighetsnämnd*

*Bilaga 3: Uppföljningsrapport för internkontrollplanen (2018)*

*Bilaga 4: Uppföljning klimatinvestering Östermalmshallen*

*Bilaga 5: Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet, täckning utebad*

*Bilaga 6: Uppföljning klimatinvestering Husby BP*

*Bilaga 7: Uppföljning klimatinvestering Hjorthagshallen*

*Bilaga 8: Uppföljning klimatinvestering Mälarhöjdens gymnastikhall*

*Bilaga 9: Uppföljning klimatinvestering Västberga idrottshall*

*Bilaga 10: Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet, belysning*

*Bilaga 11: Uppföljning av trygghetsinvestering Bäverdalen 2019*

*Bilaga 12: Uppföljning av trygghetsinvestering Kälvesta 2019*

## Sammanfattande analys

För 2018 bedömer kontoret att inriktningsmål ett, två och fyra har uppfyllts helt. Inriktningsmål tre bedöms delvis uppfyllts då arbetet med att säkra en totalekonomi i balans pågår och de nya förutsättningarna för kontoret i kommunfullmäktigesbudget för 2019 behöver analyseras vidare.

Intäkterna har för 2018 ökat med 45,7 mnkr och verksamhetens kostnader har ökat med 45,1 mnkr jämfört med budget. Kapitalkostnaderna har ökat med 1,2 mnkr och avkastningskravet minskar med -1,8 mnkr till följd av förändrad kreditivränta. Sammantaget innebär årets resultat en förbättring om 1,2 mnkr i jämförelse mot budget.

Årets förbättrade resultat är till stor del hänförligt till tidsförskjutningar i projekt, vilket medfört färre aktiveringar och därmed lägre kapitalkostnader. Jämfört med utfallet 2017 har kontoret ett förbättrat driftnetto med 14,7 mnkr. Genom aktiva prioriteringar baserat på kontorets ekonomiska läge har lägre kostnader för felavhjälpande- och planerat underhåll kunnat nås. Prioriteringar av det här slaget i fastighetsunderhållet påverkar dock byggnadernas status och skick negativt och leder till ökade utmaningar för kommande år.

## Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

### 1. Ett Stockholm som håller samman

Stadens befolkning ökar i takt med att nya bostadsområden växer fram. I kontorets verksamhet ingår att bistå med lokaler till stadsdelsförvaltningarnas behov av nya förskolelokaler och särskilt boende för stadens medborgare. Det sker genom att köpa lokaler av bostadsrättsföreningar till förskolelokaler. Kontoret bistår även stadsdelsförvaltningarna genom köp av lokaler och iordningställa till exempelvis grupplägenheter.

Fastighetskontoret har tillsammans med bland andra berörda stadsdelsförvaltningar och trafikkontoret sett över torghandelsstadgan för att utveckla möjligheten för torghandel. Efter beslut i fastighetsnämnden återremitterades ärendet i kommunstyrelsen. Kontorets förhoppning är att ett beslut kan tas i början av 2019.

Kontoret bedömer att målet har uppfyllts under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

#### 1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor

 Uppfylls helt

#### Analys

Kontorets förvaltar många äldre byggnader som finns placerade över hela Stockholm. De används ofta för olika typer av fritids-, kultur- och idrottsverksamhet. I lokalerna bedrivs verksamheter där barn och ungdomar deltar. Det gäller exempelvis äldre gårdsbyggnader i Järvaområdet som används av föreningsliv och innehåller verksamheter med djurhållning,

natur och kulturverksamheter. I Järvaområdet har det under många år pågått diskussioner om att åtgärda avsaknaden av badmöjlighet. Under året togs första spadtaget för att bygga Järvabadet i närheten av Eggeby gård. Det blir ett utomhusbassängbad som kommer att vara öppet under sommarsäsongen. Utöver detta har löpande underhållsåtgärder utförts på kontorets byggnader inom Järvaområdet.

Kontoret bidrar till barnens uppväxtsituation genom att förvalta parkleksbyggnader i stadsdelsförvaltningarna. Genom att förvalta naturreservat utanför stadens gräns möjliggör kontoret för medborgare att besöka naturområden som exempelvis Nackareservatet.

Se vidare under KF:s mål för verksamhetsområdet 2.3, nämndmål *"Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet"*.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

● Uppfylls helt

### Analys

Kontoret förvaltar lokaler och aktivitetsytor över hela staden och dess användare har ofta en lokal förankring i området. Det gäller spontana användare av mindre idrottsanläggningar eller lokalt föreningsliv som använder lokaler för sin verksamhet. Se vidare under KF:s mål för verksamhetsområdet 1.5, nämndmål *"Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del"*.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

● Uppfylls helt

### Analys

Arbetet pågår kontinuerligt med att öka tryggheten i staden. Kontoret har tillsammans med stadsdelsförvaltningarna, polisen och trafikkontoret en dialog för att lösa problematiken med störande aktiviteter på kvällar och nätter i Stockholms parker. Exempelvis har kontoret under året installerat sensorbelysning och trimmat buskage runtomkring Vanadislundens parklek.

För att öka tryggheten kring Sergels torg har kontoret upplåtit en lokal i Kulturhuset där City-i-samverkan flyttat in. Där har poliser, ordningsvakter och socialtjänst samverkat för att förbättra tryggheten i området och satsningen har varit lyckosam och omtalad.

Kontoret har vidtagit trygghetsåtgärder kring brandstationer och bergtrum. Extra belysningsarmaturer har monterats vid garageingång samt en närvarostyrd strålkastare mot mörkt område vid Johannes brandstation. Katarina brandstation har fått ny armatur för ytterbelysning och smidesgrindar har monterats för att hindra obehöriga som tidigare strövade in på brandförsvarets gård.

Vid Spånga kyrkväg har kontoret röjt buskar och träd samt rensat upp skräp och skrot. Folkets

hus i Spånga har fått en tryggare miljö runt parkeringen där man röjt och förbättrat belysning på platsen.

Kring tidigare vattentorn i Hjorthagen har kontoret rensat sly och träd, lagat staket och bytt lås på grindar. Kontoret har även säkrat upp pumphus med nya lås samt beklädnad. Även i andra delar av Hjorthagen har buskar tagits bort för få en öppnare miljö.

I Bromma kring Ranhammarsvägen har buskar och träd röjts för att skapa en ljusare och öppnare miljö då området tidigare varit utsatt för flera inbrottsförsök. Bättre belysning har monterats för ökad upplevd trygghet.

I Vattugaraget har galler monterats runt ett luftschakt för att förhindra fallolyckor i en gång för nödutrymning.

En del i kontorets arbete kring en levande stad med trygga stadsdelar är att utveckla möjligheten för torghandeln. Fastighetskontoret har tillsammans med bland andra berörda stadsdelsförvaltningar och trafikkontoret sett över torghandelsstadgan. Beslut om ändringar av lokala ordningsföreskrifter har fattats av fastighetsnämnden vilket bland annat innehåller en utökning av saluplatsområden samt förflyttning av saluplatsområden till mer attraktiva platser i stadsdelarna. Ärendet gick dock på återremiss från kommunstyrelsen så förutsättningarna för torghandel har ytterligare utretts och klargjorts. Kontorets förhoppning är att få ett beslut under 2019.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

##### **Analys**

Staden tecknade den 30 augusti en avsiktsförklaring med Atrium Ljungberg om försäljning gällande cirka en tredjedel av Slakthusområdet. Exploateringskontoret ansvarar för utvecklingen av Söderstaden där stora delar av området ska frigöras för bostadsbyggande. De ursprungliga industribyggnaderna är högt kulturklassade och kommer att bevaras medan övriga byggnader till stor del kommer att rivas. Försäljningen kommer få en påverkan kring utvecklingen av livsmedelscentrum Larsboda.

Även delar av Årstafältet står inför exploatering för bostadsbyggande. Den rugbyplan som kontoret förvaltar på fältet är nu flyttad till en tillfällig placering på Skarpnäcksfältet i avvaktan på utveckling av Gubbängsfältet. Vid Spånga kyrkväg har kontoret under augusti utrymt en byggnad som ska rivas och som sedan ska exploateras för bostäder.

I staden finns ett stort behov av förskolor och LSS bostäder och därför har stadsdelsförvaltningarna av kommunfullmäktige fått i uppdrag att öka dess antal. På uppdrag av stadsdelsförvaltningarna har kontoret förvärvat bostadsrätter för förskole- och LSS-ändamål under året. Det gäller två förskolor i Hagastaden, en förskola på Gärdet samt en förskola på Johanneshovsvägen i Enskede/Årsta som samtliga tillräts under året. Inom Kungsholmens stadsförvaltningsområde öppnades en förskola den första augusti. Under året har tretton lägenheter för serviceboende tillträtts i Hagastaden.

KF:s mål för verksamhetsområdet:







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

 Uppfylls helt

### Analys

Kontoret ansvarar för prioriteringar av både inre underhåll och reinvesteringsbudgeten avseende idrottsinvesteringar. En prioritering måste ske då behovet är stort och väsentligt överstiger nuvarande budget. Kontoret och idrottsförvaltningen har i år satsat på att renovera bland annat Spånga simhall samt påbörja renoveringen av simhallsdelen och vattenreningsanläggningen i Högdalens sim- och idrottshall. Det har i omgångar uppstått problem med ventilationsluften i ombyggnadsområdet och hela anläggningen har under dygnslånga perioder stängts av för luftundersökningar.

Kontoret försöker, tillsammans med idrottsförvaltningen, ha en proaktiv planering när det gäller tillkommande ytor för idrott. Det sker även ett samarbete med SISAB och utbildningsförvaltningen för att använda stadens investeringsmedel på bästa sätt. Som exempel kan nämnas att SISAB tar över planeringen av en idrottshall på Årstafältet samt att kontoret uppför en idrottshall vid Kämpetorpsskolan. Rågsveds aktivitetspark håller på att färdigställas och i anslutning till denna ska en spontandansbana uppföras. Projektet kommer att stå klart under 2019.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Idrottsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden göra en kartläggning avseende processen kring beställning av investeringsprojekt till genomförande	2018-01-01	2018-06-30	
  Idrottsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden utreda detaljerat gränssnitt för idrottsnämndens kvarvarande underhållsansvar	2018-01-01	2018-06-30	
  Idrottsnämnden ska i samverkan med berörd stadsdelsnämnd och fastighetsnämnden utreda möjligheten att anlägga en spontandansbana.	2018-01-01	2018-12-31	

Nämndmål:

**Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del**

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

- Reinvesteringsåtgärder har prioriterats utifrån byggnadernas och verksamheternas behov.
- Processer och rutiner för att säkerställa bibehållen funktion i dagens anläggningar har etablerats.
- Tydliga samarbetsytor har utvecklats mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

### Analys

Kontoret arbetar fortlöpande med inventering och statusbedömning av byggnader och mark.

Efter att ha gjort en grov uppskattning av tid och kostnad utförs analyser av vilka åtgärder som kan genomföras för att försöka förlänga livslängden på tekniskt uttjänta anläggningar. I år har kontoret tvingats stänga Zinkensdamms ishall på grund av rasrisk. Ishallens konstruktion och hållfasthet har varit under bevakning under året och till slut bedömdes den uttjänt. Kontoret erhöi i slutet av året rivningslov för ishallen. Det har även genomförts mätningar av Sättra ishall för att säkerställa konstruktionens hållbarhet.

Det sker kontinuerligt en prioritering av akuta åtgärder och verksamheternas behov. Kontoret och idrottsförvaltningen prioriterar mellan anläggningars behov och väger även in upplevd nytta för medborgarna. Reinvesteringsmedel fördelas mellan olika anläggningstyper och omfattning av åtgärd. En rutin som förtydligar den gemensamma planeringen av budget- och uppföljningsprocessen har arbetats fram, för att förenkla samarbetet mellan kontoret och idrottsförvaltningen. Ett första utkast lämnades i augusti till stadsledningskontoret. Arbetet fortsätter under 2019.

Under året har Åkeshovs sim- och idrottshall åter öppnats efter omfattande renovering och utbyggnad. Anläggningen har försetts med fler bassänger, ny driftsäkrare vattenreningsanläggning, fler omklädningsrum, utökade ytor för motion, ökad tillgänglighet och bättre logistik i anläggningen. Sim- och idrottshallen nominerades till St Julianpriset 2018, Stockholms stads pris för att belöna arbete som görs för att inkludera människor med funktionsnedsättning i samhället, i klassen fysisk tillgänglighet.

Bredängsbadet har efter renovering fått en bättre tillgänglighet runt bassängområde och i och till omklädningsrum. Motionsanläggningen vid Solviks strandbad har i februari återinvigts efter renovering. Efter en ombyggnad på Hammarby IP invigdes arenan i april och är nu en modern allsvensk arena för damfotboll vilken uppfyller fotbollsförbundets krav. Vid Axelsbergs bollplan finns nu en konstgräsplan med en parkourbana i anslutning till planen.

Första spadtaget har tagits för byggande av Järva friluftsbad och även uppförandet av skridsko- och bandyhallen på Gubbängens idrottsplats har startat. Byggnation av en ny hall, Västbergahallen, pågår i anslutning till Västbergaskolan. På Stockholms Stadion, som är en kulturhistorisk klassad byggnad, pågår en ombyggnad av läktarna för att möta kraven för allsvenskt damfotbollsspel. Vidare pågår byggande av en ny gymnastikhall vid Mälarhöjdens IP samt en ny idrottshall i Hjorthagen.

På Bäverdalen's bollplan i Snösättra ska en konstgräsmatta anläggas med en konstfrusen ispist. Arbetet påbörjades hösten 2018 och avslutas våren 2019. För detta har kontoret erhållit medel från Boverkets stöd till utemiljöer i socioekonomiska utsatta områden. Utöver detta har nyanläggning av ett antal konstgräsplaner, exempelvis Skarpnäcksfältet, utförts under året. Även utbyte av konstgräs på befintliga planer har genomförts, till exempel Kvarnbacka BP och Knutby BP.

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓	Kontoret ska, tillsammans med idrottsförvaltningen, ta fram en tidplan för planering och uppföljning av den ekonomiska verksamheten.	2018-01-01	2018-06-30	



KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

● Uppfylls helt

### Analys

I Slakthusområdet, som står inför en omfattande exploatering de närmaste åren, har kontoret utvecklat en av de byggnader som ska bevaras. Som en del av EU-projektet benämnt Grow Smarter har en tidigare industribyggnad, det så kallade Tarmrenseriet, byggts om till evenemang- och restaurangverksamhet. Grow Smarter projektet innebär att den senaste tekniken för hållbart byggande har används för att renovera denna högt kulturklassade byggnad.

Som förberedelse inför upprustning av tekniska system i Kulturhuset har kontoret under året arbetat med att hitta alternativa lokaler för hyresgästerna under den partiella stängningen. Syftet är att verksamheterna i viss mån ska kunna fortsätta bedrivas under ombyggnadstiden.

Under året har kontoret fortsatt arbetet med att renovera och utveckla Liljevalchs konsthall, Medborgarhuset samt Stadsmuseet.

Kontoret står inför utmaningen att flera av byggnaderna där det bedrivs kulturverksamhet står inför renoveringsbehov. Utredningsprojekt kommer att startas gällande fastigheten Dihlströms 1, Södermalm. Kontoret har sett en möjlighet att eventuellt skapa mer plats för kulturverksamhet i Midsommarkransens gamla skola och har startat upp arbetet med att utreda detta. I samarbete med kulturförvaltningen har arbetet med Ateljéstrategin under perioden fortsatt med bland annat utbildning av konstnärsföreningar. Förvaltningarna har därtill samarbetat med många av stadens andra aktörer såsom Svenska Bostäder AB, i syfte att tillskapa nya ateljéer. Kontoret hyr även in lokaler i Telestaden som sedan upplåts till konstnärsverksamheter. Officiell invigning av dessa lokaler skedde den 31 augusti.

Kontoret har under året arbetat med att inreda ett före detta bergrum i Liljeholmen för utrymmen till stadsarkivets material. I bergrummet finns nu både arkiv och arbetslokaler för stadsarkivets personal. Projektet beräknas vara klart i början av 2019.

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

Arbetet med att reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnybar energi har fortgått under året liksom det kontinuerliga arbetet med att optimera system för att minska energianvändningen och därmed den köpta energin. Kontoret arbetar även i linje med stadens målsättningar för energianvändning vid nyproduktion och vid

större ombyggnationer. För att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet och människors hälsa har arbetet med klimatanpassning av fastighetsbeståndet fortgått under året.

Under året har arbetet med att säkerställa att material- och kemikalieval sker i enlighet med stadens riktlinjer fortgått. Även kontorets arbete för att stärka ekologiska värden i den urbana miljön har fortsatt liksom arbetet med att öka tillgängligheten i Nackareservatet.

Kontoret bedömer att målet har uppfyllts under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 2.1 Energianvändningen är hållbar





● Uppfylls helt

### Analys

Arbetet med att optimera energianvändningen har fortgått under året, både inom ramen för driftverksamheten och vid ny – och ombyggnationer.

Kontorets ambition är fortsatt att öka den egna produktionen av förnyelsebar energi i byggnaderna, något som genomförs med de investeringar i solcellsanläggningar som utförs under året. Se vidare under nämndmål "*Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning*".

För att möjliggöra mätning av klimatpåverkan i kontorets byggnader deltar kontoret sedan 2015 i ett utvecklingsprojekt som leds av Svenska Miljöinstitutet, IVL. Projektet syftar till att utveckla ett verktyg för livscykelanalyser, LCA, av byggnadens grundkonstruktion och klimatskal. Med detta verktyg kan det bli lättare att främja klimatsmarta val vad gäller såväl material som utformning av kontorets byggnader. Under året har verktyget testats i ett av fastighetskontorets projekt, tillbyggnad av Liljevalchs konsthall.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Köpt energi (GWh)	105,6 GWh			96,5 GWh		105 GWh	1785 GWh	2018
  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	44 MWh			178 MWh		55 MWh	2 750 MWh	2018
<b>Analys</b>								
2017 räknade fastighetskontoret även med de anläggningar för energiproduktion baserad på solenergi som är placerade på byggnader som hyrs av idrottsförvaltningen. Detta medförde dubbelrapportering av de anläggningarna eftersom även idrottsförvaltningen rapporterade dessa. För 2018 ska anläggningar på byggnader som hyrs av idrottsförvaltningen enbart rapporteras av idrottsförvaltningen och årsmål för fastighetskontoret är därför justerat.								
Den solcellsanläggning som kontoret anlade under 2018 är placerad på en idrottsanläggning. Energiproduktion från denna anläggning tillgodoräknas därför inte fastighetskontoret utan idrottsförvaltningen.								

Nämndmål:

## Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning

● Uppfylls helt

### Förväntat resultat

- Antal byggnader med förnyelsebar energiproduktion har ökat.
- Kvalitativ och kontinuerlig mätning av energianvändningen genomförs.
- Metod för uppföljning av energieffektivisering vid större ombyggnationer har etablerats
- Kvalitetssäkrat arbetssätt för driftoptimeringen av fastigheterna har etablerats.

### Analys

Vid nybyggnation och större ombyggnationer har kontoret under året arbetat vidare med ambitionen att där det är tekniskt och ekonomiskt utförbart, möjliggöra produktion av förnyelsebar energi. Fastighetskontoret har under året installerat solcellsanläggningar på en byggnad: Hjorthagshallen. Dessutom har kontoret finansierat en transformatorstation för att möjliggöra anläggande av en större solcellsanläggning vid Ågesta gård som är belägen på kontorets fastighet. Installation av ytterligare solcellsanläggningar utreds eller planeras också för flera idrottsanläggningar, exempelvis Mälarhöjdens gymnastikhall, Västbergas nya idrottshall och Högdalens sim-och idrottshall.

Kontoret arbetar även vidare med energibesparingsåtgärder i fastighetsbeståndet. Vid ny- och ombyggnation ställs krav på energieffektiva system och optimeringsmöjligheter ses över i samband med projekt, exempelvis vid utbyte av fläktar och belysning. Större energibesparingsåtgärder pågår bland annat vid Eriksdalsbadet genom att ersätta takbelysning med ny armatur och LED-lampor samt installation av pooltäckning för den utomhuspool som är öppen året runt.

Ronderingar i teknikutrymmen genomförs i syfte att säkerställa kontinuerlig och effektiv drift, i enlighet med upprättad årsplan. Under året har också ett antal byggnader valts ut att bevakas extra för att optimera driften och minska energianvändningen i beståndet.

För att få en mer rättvisande bild av energianvändningen har kontoret handlat upp ett nytt fastighetssystem där en modul för energiuppföljning ingår, implementering sker under 2019. Under året har även ett förslag till strategi för hur kontorets energimål ska nås tagits fram.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<span style="color: orange;">■</span> Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion 2018	1					2		2018
<b>Analys</b> Anläggning av solcellsanläggning på Mälarhöjdens idrottshall skulle ha skett under 2018 men är försenat och anläggningen kommer istället att ske under 2019.								

	Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓	Framtagande av rutin för driftoptimering	2018-01-01	2018-12-31	
✓	Framtagande av rutin för uppföljning av energieffektivisering i större projekt	2018-01-01	2018-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:


## 2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

● Uppfylls helt

### Analys

Kontorets ambition är att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt inom staden. Under året har kontoret arbetat vidare med att utreda möjligheten att installera laddstolpar för elfordon och cykelparkeringar vid lämpliga byggnader. Under året har totalt 23 stycken laddstolpar för elfordon installerats vid idrottsanläggningar i staden och vid fastighetskontorets kontor.

De fordon som disponeras för kontorets driftverksamhet utgörs av 11 stycken elbilar och 10 stycken gas- eller gas/bensindrivna bilar. Bensin ska endast nyttas till värmare samt som reservbränsle. De egna personaltransporterna har under perioden företrädesvis skett med kollektivtrafik, cykel- eller gångtransport och bilpool med miljöfordon i enlighet med kontorets resepolicy.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flicko r	Perio dens utfall VB 2017	Progno s helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
●  Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	90,75 %					85 %	85 %	VB 2018

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

● Uppfylls helt

### Analys



Som fastighetsägare och förvaltare av bland annat många samhällsnyttiga och kulturhistoriskt viktiga byggnader fortsätter kontoret sitt arbete med klimatanpassning av fastighetsbeståndet. Framtagande av en plan för hur kontoret ska arbeta systematiskt med klimatanpassning av prioriterade byggnader har påbörjats under året.

De stadsnära naturreservaten utanför stadens gräns utgör viktiga källor och spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald inom staden och under året har kontoret bl.a. fortsatt arbetet med att förbättra tillgängligheten i Nackareservatet. Staden förbereder att inrätta naturreservat i Kyrkhamn och kontoret har ett antal byggnader inom detta område. Kontoret framhåller att det är angeläget att staden fattar beslut om

byggnadernas framtida användning innan beslut om reservat fattas. Detta eftersom framtida försäljningar eller reinvesteringar i byggnaderna avsevärt försvåras efter bildandet av naturreservatet.

Se vidare under nämndmål "*Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet*" nedan.

Under sommaren har kontoret låtit växtlighet omkring Hästa gård användas som djurfoder. Detta har varit en stor hjälp och uppskattat inslag efter foderbristen till följd av sommarens torka.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Stadsdelsnämnderna ska tillsammans med idrottsnämnden, fastighetsnämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden och trafiknämnden, arbeta med att tillgängliggöra naturreservaten för stockholmarna samt hur rekreativa och ekologiska värden kan utvecklas och stärkas i reservaten.	2018-01-01	2018-12-31	

Nämndmål:

### **Klimatsäkrade fastigheter och byggnader**

 Uppfylls helt

#### **Förväntat resultat**

- Konsekvensutredning och åtgärdsplaner för att klimatsäkra betydande fastigheter är framtagna.

#### **Analys**

För att bemöta risker relaterade till klimatförändringar, exempelvis skyfall, fortsätter kontoret sitt arbete med klimatanpassning av byggnader. En övergripande risk- och sårbarhetsanalys är genomförd för fastighetsbeståndet och under året har arbetet påbörjats med att genomföra konsekvensutredning och prioritering av byggnader i riskområden samt att ta fram åtgärdsförslag för prioriterade byggnader. Klimatanpassning beaktas även i planeringen för nya projekt, exempelvis inför renoveringen av Skansen 23 (Kulturhuset). Ett annat exempel där behov av klimatanpassning beaktas är projekt Medborgarhuset, där fastigheten tidigare drabbats av flera översvämningar i samband med kraftiga skyfall.

I maj anordnade Stockholms stads Forum för hållbara fastigheter, som samordnas och drivs av fastighetskontoret, sitt årliga externa seminarium i Stadshuset. Temat var ”Klimatanpassning av fastigheter; hur förbereder vi oss för hundraårsregn?”. Ett av målen med seminariet, som samlade representanter för både kommunala fastighetsbolag och kommersiella fastighetsägare, var att uppmärksamma behovet av samverkan för en ökad beredskap för dessa oönskade klimathändelser.

Under året har kontoret, tillsammans med representanter från andra berörda förvaltningar/bolag inom staden, deltagit i framtagandet av skyfallsprinciper för Stockholms stad. Principerna fastställer hur förbyggande skyddsåtgärder ska prioriteras liksom ansvarsfördelning inom staden. Dessa principer kommer att beaktas i kontorets fortsatta arbete med klimatanpassning av fastighetsbeståndet.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Prioritera och genomföra konsekvensutredning på utvalda byggnader	2018-01-01	2018-12-31	

Nämndmål:

## Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

◆ Uppfylls delvis

### Förväntat resultat

- Kontoret har skapat och utvecklat ekosystemtjänster vid ny- och ombyggnationer där det varit möjligt.
- Tillgängligheten i naturreservaten har ökat och de gröna och ekologiska värdena har utvecklats.

### Analys

Kontoret undersöker alltid möjligheten att i större projekt utveckla ekosystemtjänster. Exempelvis har grönt tak (sedum) anlagts på Hjorthagshallen. Utveckling av kontorets arbetsätt för att skapa/utveckla ekosystemtjänster i projekt har påbörjats under året och implementering av arbetsättet pågår. Under året har fastighetskontoret även tillsammans med exploateringskontoret och miljöförvaltningen utrett förutsättningar för att anlägga så kallade biotop, en typ av gröna tak som efterliknar naturliga biotoper med en större mångfald arter. Genom att anlägga denna typ av tak kan de ekologiska värdena öka genom att bland annat gynna insekter och pollinering.


De stadsnära naturreservaten utanför stadens gräns utgör viktiga källor och spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald inom staden. Kontoret arbetar kontinuerligt med skötsel och bevarande av skogarna i reservaten liksom med att restaurera och bevara slätterängar. Under sommaren har en inventering av kärlväxter, dagfjärilar och skalbaggar genomförts på sju gräsmarker i västra delen av Nackareservatet. Vid inventeringen identifierades ett flertal naturvårdsarter, arter som är extra skyddsvärda, antingen genom att själva vara av särskild vikt eller genom att peka på att områden eller naturtyper är särskilt viktiga ur ett naturvårdsperspektiv. Det noterades flera rödlistade och fridlysta kärlväxter och en rödlistad skalbagge. Även ett flertal exemplar av den rödlistade stekeln svartpältsbi noterades. Svartpältsbiet är föremål för ett statligt åtgärdsprogram och fastighetskontoret kommer utifrån detta program utföra åtgärder för att skapa fler lämpliga boplatser för arten. De orkidéer och den rödlistade skalbagge som identifierades bedöms gynnas av den omställning till blommande högvuxna ängar med sen slätter som fastighetskontoret låtit utföra på flera av sina gräsmarker i Nackareservatet. Under sommaren upptäckte en besökare den starkt hotade skalbaggen *Colydium filiforme* på en ek i Nackareservatet och under hösten har åtgärder vidtagits för att förbättra livsmiljön för skalbaggen. Ytterligare åtgärder kommer att utföras under våren 2019.

Kontoret har under 2018 arbetat med att förbättra tillgängligheten i Nackareservatet genom exempelvis inköp av tillgänglighetsanpassade bänkar och grillar samt utbyte av sopkärl. Ett arbete med tillgänglighetsanpassning av skyltar har påbörjats och kontoret samarbetar även

med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning om möjligheten att tillsammans utveckla och förbättra skyltningen i Nackareservatet. Vidare fortgår utredning av möjligheten att anlägga en cykelstig i Nackareservatet. Ett förslag på sträckning har tagits fram och ska presenteras för Nacka kommun, Skarpnäcks stadsdelsförvaltning och miljöförvaltningen, vilka måste godkänna förslaget för att stigen ska kunna anläggas.

Tillsammans med idrottsförvaltningen har kontoret även tagit fram ett förslag om ett kombinerat omlöp och fisktrappa för Nacka damm. Åtgärden skulle dels säkra dammen för översvämningar i samband med höga vattenflöden, liksom de under hösten och vintern 2017, dels förbättra levnadsmiljön för öring och andra vattenlevande arter i Nackaån. Planen är att kontoret tillsammans med idrottsförvaltningen ska söka dispens för åtgärden under nästa år.

I södra delen av Nackareservatet avser fastighetskontoret att i samarbete med Nacka vatten och avfall utföra vattenvårdande åtgärder. Åtgärderna syftar till att vid skyfall minska risken för översvämningar i Älta samt att förbättra området som livsmiljö för groddjur, sländor och flera andra arter. Nacka vatten och avfall kommer att söka tillstånd för åtgärderna hos Nacka kommun samt finansiera dem och fastighetskontoret kommer i egenskap av naturreservatsförvaltare utföra åtgärderna.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel större projekt där ekosystemtjänster nyskapats eller utvecklats	15 %					50 %		2018
<b>Analys</b> Utveckling av kontorets arbetssätt för att skapa/utveckla ekosystemtjänster i projekt har påbörjats under året och kommer att fortsätta under 2019.								

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

 Uppfylls helt

### Analys

Kontoret har under året fortsatt arbetet med resurseffektivisering kopplat till avfallshanteringen. Arbetet följer EU:s avfallshierarki: minimera, återanvända, återvinna, utvinna energi och som sista lösning, deponera.

Nämndmål:

## Förvaltning och utveckling av fastigheter och byggnader är resurseffektiv

 Uppfylls helt





## Förväntat resultat


- Upphandlingskrav gällande avfallshantering vid större om- och nybyggnationer är konkret och tydlig.
- Uppföljning av avfallsmängder sker vid samtliga större om- och nybyggnationer
- Kontoret har miljöcertifierat lämpliga byggnader vid större om- och nybyggnationer.
- Stadens avfallsplan är implementerad.

## Analys

Kontoret har under året fortsatt att ställa krav gällande avfallshantering vid samtliga ny- och större ombyggnationer. Kraven innefattas i de projektspecifika miljöprogrammen och omfattar både produktionsfasen och avfallshantering i den färdigställda byggnaden. Arbetet med att implementera stadens avfallsplan i fastighetsförvaltningen har påbörjats och under 2019 kommer riktlinjer för källsortering i kontorets fastigheter att tas fram.

Vid större ny- och ombyggnationer miljöcertifieras de byggnader som är lämpade för certifiering. Under året har 2 st nya byggnader certifierats: Stora Mossens IP dubbelidrottshall och Sätra idrottshall. Båda är certifierade enligt Miljöbyggnad Guld. Åkeshovs sim- och sporthall är byggd i enlighet med kraven för Miljöbyggnad Guld men är ännu inte certifierad. 17 st byggnader har omcertifierats enligt Breeam in use.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram	100 %					100 %		2018
 Andel större färdigställda projekt som har dokumenterade avfallsmängder	94 %					100 %		2018
<b>Analys</b>								
Under 2018 har kontoret ställt krav på att dokumentation av avfall tagits med i upphandling och arbetat fram en rutin för hur dokumentation ska ske. För 2019 kommer kontoret att följa upp faktiskt utfall i större färdigställda projekt.								
 Antal nya certifieringar av byggnader	2					2		2018
 Antal omcertifieringar av byggnader	17					17		2018

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Integrera avfallsplanen i kravställande på entreprenörer samt i de interna avfallsrutinerna	2018-01-01	2018-12-31	
<b>Analys</b>			
Arbetet med att implementera stadens avfallsplan har påbörjats och kommer att fortsätta under 2019.			







KF:s mål för verksamhetsområdet:  
**2.5 Stockholms miljö är giftfri**

 Uppfylls helt

### Analys

Kontorets arbete med en giftfri miljö utgår från stadens kemikalieplan och miljöprogrammets krav och ambitioner på området. Byggvarubedömningen (BVB) är ett verktyg som används vid ny- och ombyggnadsprojekt för att säkerställa att material- och kemikalieval görs i enlighet med stadens och eventuella miljöcertifieringars riktlinjer. Kontoret har under året fortsatt att ställa krav på tillämpning av systemet i större projekt.

Även kontorets arbete med implementering av kemikaliehanteringssystemet Chemsoft har fortskridit.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	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	84,78 %			56,9 %		80 %	80%	2018
  Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav	100 %					100 %	100%	2018

Nämndmål:

**Nämndens fastigheter är fria från miljö- och hälsostörande ämnen**

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat


- Metoder och stöd för registrering av produkter och kemikalier som byggs in i byggnader har tagits fram.
- Kravställande gällande kemikaliesmart förskola sker vid förvärv av bostadsrätter för förskolor.
- Mängden prioriterings- och utfasningsämnen som används av kontorets drift minskar.



### Analys

För att få kontroll över och styra vilka produkter som byggs in i kontorets fastigheter ställs krav på användning av Byggvarubedömningen (BVB) i större projekt. Under året har arbetssätt gällande användning av Byggvarubedömningen fastställts och implementerats i

verksamheten. Det har också genomförts kompetensutvecklingsinsatser inom området.

Implementering av kemikaliehanteringssystemet Chemsoft har fortgått under året. I systemet ska samtliga kemikalier som används i driften registreras och mängder för kemikalier med utfasnings- och riskminskningsämnen anges på minst årsbasis. Kemikalier som är godkända för användning i driften har fastställts och utrensning av icke godkända kemikalier pågår. För att säkerställa att endast godkända kemikalier används ska inköp fortsättningsvis ske på central nivå inom förvaltningen. Arbetet med att kommunicera uppdaterade kemikaliekrav till driftentreprenörer har påbörjats.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal icke rekommenderade eller icke godkända material och kemikalier (enligt BVB) som registrerats i större projekt	239							VB 2018

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Besluta om tillåtna kemikalier	2018-01-01	2018-12-31	
 Inventera kemikalieanvändning idag och rensa ut icke godkända kemikalier i den egna driften	2018-07-01	2019-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:



## 2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund





 Uppfylls helt

### Analys

Arbete med att miljöklassa byggnaderna i beståndet genomförs löpande genom miljöcertifieringar vid nyproduktion och större ombyggnationer, samt vid förnyelse- och omcertifieringar.

Kontroll av inomhusluften i kontorets lokaler sker enligt de regler och rekommendationer som finns. Kontoret har under året genomfört ronderingar enligt fastlagd årsplan i teknikutrymmen för att säkerställa kontinuerlig drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem. Vid de regelbundna ventilationskontrollerna (OVK) har mätning av luftflöden efter de projekterade värdena skett.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	30,38 %			15,3 %		15,89 %	3,2 %	2018

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  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 <sup>3</sup> luft	75 %			30,43 %		90 %	95%	2018
  Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	100 %			35 %		95 %	95%	2018

Utfall gällande radonvärden som understiger en radonhalt på 200bq/m<sup>3</sup> avser mätningar genomförda under perioden 2017-10-01 till 2018-04-30.

Nämndmål:

### Nämndens byggnader är hälsosamma att vistas i

 Uppfylls delvis

#### Förväntat resultat



- Systematik kring mätning, åtgärder och uppföljning av radonhalter i kontorets bestånd har utvecklats.
- Samtliga större om- och nybyggnationer fuktsäkerhetsprojekteras.

#### Analys

Rutiner för mätning, åtgärder och uppföljning av radonhalter har tagits fram under året. Fastighetskontoret följer den vägledning som tagits fram av miljöförvaltningen och kommer att fortsätta utveckla rutinerna i samband med införandet av kontorets nya fastighetssystem. Implementering av systemet ska påbörjas under 2019. Genomförande av åtgärder enligt åtgärdsplan samt utförande av nya radonmätningar har fortgått under året. Under mätperioden oktober 2017 till och med april 2018 har radonhalten mätts i ytterligare 32 av kontorets byggnader.

För att säkerställa god luftkvalitet inomhus arbetar kontoret systematiskt med tekniskt underhåll och åtgärdande av brister. Felanmälningar kopplat till luftkvalitet i lokalerna gäller huvudsakligen värme, kyla, ventilation och buller. Uppföljning av felanmälningar per kategori kommer att underlättas med det nya fastighetssystemet som implementeras under 2019.

I större projekt tillämpas ByggaF för att säkerställa ett hållbart fastighetsbestånd samt en sund inomhusmiljö.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel av större projekt som fuktsäkerhetsprojekteras	100 %					100 %		2018
 Antalet felanmälningar kopplat till dålig luftkvalitet inomhus minskar								2018
<b>Analys</b> Antalet felanmälningar per kategori är i nuläget svårt att följa upp men uppföljningen kommer att underlättas med det nya fastighetssystemet som börjar implementeras under 2019.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ta fram rutin gällande radonmätningar och uppföljning	2018-01-01	2018-12-31	

KF:s inriktningsmål:

### 3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

För att på lång sikt stärka avkastningen i fastighetsbeståndet och därigenom trygga totalekonomin i verksamheten har kontoret arbetat fortsatt arbetet med att utveckla moderna och ändamålsenliga arbetsätt och arbetsverktyg. Bland annat pågår införandet av ett nytt fastighetssystem och kontoret arbetar för att tydliggöra förutsättningarna för hyressättningen för olika typer av fastigheter och hyresgäster.

Arbetet med att utveckla och kvalitetssäkra kontorets projektprocess har gått vidare under året och är inne i en intensiv fas. Syftet är att tydliggöra ansvarsfördelningar mellan kontorets olika funktioner samt förtydliga hur projekten ska leda och styras. Resultatet av detta arbete kommer under 2019 att implementeras i organisationen. Dessutom fortsätter utvecklingen av projektstödsverktyget Antura under kommande år.

Ett arbete har genomförts tillsammans med idrottsförvaltningen för att se över principerna för uppdelningen mellan re- och nyinvesteringar. Under perioden har även gränsdragningslistan för hur idrottsförvaltningens kvarvarande underhållsansvar hanteras mellan förvaltningarna setts över.

Utifrån fastighetsanalyser och i samarbete med exploateringskontoret har kontoret arbetat systematiskt med kontorets byggnader och fastigheter som inte behövs för stadens egna verksamheter. I ett första skede har cirka 15 objekt identifierats som ska överföras till exploateringskontoret och ytterligare cirka 20 stycken som kan avyttras. Under året har också kontoret sålt fastigheterna Storholmen 1:6 och 1:7 i Norrtälje kommun samt Nacka Erstavik 6:13 i Nacka Kommun.

För att stärka varumärket som professionell uppdragsgivare har kontoret bland annat arbetat med att skapa tydligare och mer kommersiella krav i kontorets upphandlingar samt varit med aktiva att utnyttja möjligheten till RFI (request for information). Bland annat tog kontoret i början av året fram nya villkor för samverkansentreprenad. Första upphandlingen på dessa

underlag är genomförd och återkopplingen från marknaden på underlagen var mycket god.

Kontoret bedömer att målet delvis har uppfyllts under året då arbetet med att säkra en totalekonomi i balans behöver fortsätta under kommande år, samt att de nya förutsättningarna för kontoret i kommunfullmäktigesbudget för 2019 behöver analyseras vidare.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

◆ Uppfylls delvis



#### Analys

Under året har kontoret samordnat och drivit Stockholms stads forum för hållbara fastigheter där cirka 25 fastighetsägare i Stockholm ingår. Inom ramen för detta arbete har kontoret sedan 2016 samverkat med Mälardalens högskola, då projektet ”KPI2030: Utveckling av nyckeltal och indikatorer för hållbara fastigheter” påbörjades. Projektet är finansierades av Energimyndigheten och har bedrivits av forumet tillsammans med Mälardalens Högskola. En rapport över detta arbete har sammanställts och kommer under 2019 att redovisas för forumets deltagare. Forumet kommer att avvecklas under 2019.

Utredningar om möjlig samverkan med akademien, KTH och Luleå tekniska universitet, avseende miljöaspekter i idrottsanläggningar såsom konstgräs, vattenrening och förebyggande av legionella har pågått under året och kommer att fortsätt under 2019. Kontoret har deltagit i flera forum kring minskat nyttjade av mikroplaster såsom exempelvis Naturvårdsverkets regeringsuppdrag att se över användandet samt i stadens övergripande arbete med frågan.

Kontorets arbete med Vinnova gällande restaurativa arbetsplatser pågår enligt plan och förväntas pågå till och med 2019. Projektet, som blev godkänt under 2017, leds av SLU.

Vidare har kontoret under året tillsammans med exploateringskontoret och miljöförvaltningen undersökt möjligheten att anlägga en ny typ av gröna tak som efterliknar naturliga biotoper med en större mångfald av arter. Målet är att det nya biotoptaket ska öka de ekologiska värdena med gröna tak genom att bland annat gynna insekter och pollinering. Se vidare KF:s mål för verksamhetsområdet 2.3, nämndmål ”Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet”. Arbetet planeras fortsätta under kommande år.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	3				4	4	Tas fram av nämnden	VB 2018
<b>Analys</b> Målet uppnåddes inte fullt ut eftersom arbetssituationen på kontoret har varit ansträngd och handledare inte kunnat erbjudas praktikanter								

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

● Uppfylls helt

#### Analys

Genom en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder fortsätter kontoret att utveckla och anpassa fastigheterna till den enskilda kundens verksamhet. Per den 30 augusti tecknades en avsiktsförklaring med fastighetsbolaget Atrium Ljungberg. Försäljningen till Atrium Ljungberg av delar av fastighetsbeståndet inom Slakthusområdet innebär att de även ansvarar för evakueringen av befintliga hyresgäster till nya lokaliseringar. Tidigare har Fastighetskontoret planerat att erbjuda dessa lokaler inom det nya projektet Stockholms Livsmedelscentrum men Atrium Ljungbergs avsikt är att alla hyresgäster erbjuds lokaler inom deras samt andra fastighetsägares bestånd. Arbetet med avsiktsförklaringen har pågått under årets sista månader och kontoret avser att återkomma under 2019 med ytterligare rapportering.

Arbetet med Östermalmshallen har blivit förskjutet och fortsätter under kommande år. Den tillfälliga saluhallen beläget på Östermalmstorg kommer att stå kvar och användas av handlarna tills ombyggnadsprojektet är klart.

Läs mer under KF:s mål för verksamhetsområdet 1.4, *"Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo"* samt under *"Uppföljning av driftbudget - övrigt"*.

I samarbete med trafikkontoret har kontoret utrett möjligheterna att bland annat skapa nya torghandelsplatser. Läs vidare under aktivitet till KF:s mål för verksamhetsområdet 1.3 *"Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar"*.

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. Under året har kontoret tagit emot en aspirant från Jobbtorg samt fortsatt samarbetet med IVO (Inspektionen för vård och omsorg) och Jobbsprånget för mottagande av en nyanländ ingenjör. En förnyad dialog tas kring samarbete med Jobbsprånget för nästa år eftersom ingen kandidat matchade de krav som ställdes.

Nio stycken sommararbetande ungdomar togs emot under året.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	1 st	1 st	0 st	0 st	1 st	1 st	500 st	VB 2018
  Antal tillhandahållna platser för feriejobb	9			9	9	8 st	9 000 st	VB 2018
  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1			0	1	1 st	1 000 st	VB 2018
  Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	9 st	6 st	3 st	9 st		8 st	9 000 st	VB 2018

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

#### Analys

Kontoret har under året fortsatt det viktiga arbetet med att säkerställa att medarbetarna har rätt kompetens och utbildning, bland annat genom ett strukturerat arbete med kompetensförsörjningsplaner. Samarbeten med högskolor och andra utbildningsanordnare har fortsatt under året i syfte att motivera ungdomar att söka sig till tekniska utbildningar samt att visa upp de tekniska yrken som finns inom offentlig sektor. Kontoret har även under året berett ungdomar och studerande praktikplatser, examensarbeten och feriejobb för att stödja olika typer av utbildningar och kompetensutvecklingsinsatser.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar

 Uppfylls delvis

#### Analys

Kontoret ska enligt uppdrag från kommunfullmäktige, verka för en långsiktig och transparent hyressättning för varje fastighetskategori och hyresgäst. För närvarande pågår ett arbete att tydliggöra förutsättningarna för hyressättningen för de olika typer av fastigheter och hyresgäster som kontoret har. Processen kommer att fortsätta under 2019. En viktig del i det arbetet är att planera för framtida resurser gällande drift, underhåll och reinvesteringar och översätta denna planering till ekonomiska underlag.







Kontoret följer löpande den ekonomiska utvecklingen av såväl resultat- som investeringsbudget i syfte att ha en tillfredsställande prognossäkerhet. För att nå målet om





prognossäkerhet jobbar kontoret bland annat med olika typer av internutbildning för de budgetansvariga vid kontoret. Exempelvis har en investeringsutbildning genomförts under året. Kontoret har också sett behovet av en förstärkt ekonomifunktion och har under året genomfört rekryteringar för att stärka bemanningen och ytterligare säkra kompetensen inom området.

Kontoret har under de senaste åren arbetat med fastighetsanalyser och går systematiskt igenom kontorets byggnader och fastigheter som inte behövs för stadens egna verksamheter. Under 2018 har följande fastigheter sålts Storholmen 1:6 och 1:7 i Norrtälje kommun samt Nacka Erstavik 6:13 i Nacka Kommun.

Kontoret bedömer att målet delvis kommer att uppfyllas under året då arbetet med att säkra en totalekonomi i balans pågår. Kontoret har sedan tidigare en ej hanterad effektiviseringspost, vilken inte har kunnat hanteras fullt ut under året. Arbetet med att hantera resterande del av posten pågår och i kontorets budgetunderlag för 2019 med inriktning på 2020 och 2021 bedöms kunna ske år 2021. Dock råder nya förutsättningar för kontorets ekonomi i kommunfullmäktiges budget för 2019 och frågan om när ekonomi i balans kan nå måste analyseras utifrån nya förutsättningar.

Nämnden antog december 2017 verksamhetsspecifika EU-riktlinjer i enlighet med stadens EU-policy. Under 2018 har kontoret bevakat de verksamhetsanknutna EU-frågor som dykt upp samt medverkat vid stadsledningskontorets styrgrupper kring stadsövergripande EU-frågor.”

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100 %			100,8 %		100 %	100 %	VB 2018
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100 %			100,8 %		100 %	100 %	VB 2018
  Nämndens prognossäkerhet T2	0 %			0 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2018

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska anpassa stadens övergripande projektstyrningsmodell för stora investeringar till de förhållanden som gäller inom nämndens verksamhetsområde	2018-01-01	2018-06-30	
<b>Analys</b> Detta arbete har pågått under året och kontoret har valt att omfatta mer än ursprungligt planerat och därför planeras arbetet att slutföras först under första halvan av 2019.			
  Fastighetsnämnden ska tillsammans med exploateringsnämnden och i samråd med Norrmalms stadsdelsnämnd utreda ägarstruktur, ansvarsområden, behov av uppustning för Hötorgsfaret samt komma med förslag till framtida samarbetsform	2018-01-01	2018-12-31	
<b>Analys</b> Arbetet är komplext och kommer att fortsätta in på 2019. Fastighetsgränserna är fastslagna och uppmätta. Diskussion har			



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
under året förts med juridiska avdelningen SLK för analys av tomträttsavtal mm.			

Nämndmål:

## En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus

◆ Uppfylls delvis

### Förväntat resultat

- Kontorets kunder uppfattar oss som professionell fastighetsägare och hyresvärd.
- Processer och rutiner kring kundkommunikation har utvecklats och implementerats.

### Analys

Under hösten skickade kontoret ut enkäter till kunder som hyr lokaler, bostäder och torgplatser. Resultatet av denna NKI (Nöjd-Kund-Index) undersökning var klar i början av 2019. Kontorets målsättning är att vara en aktiv fastighetsförvaltare som har en stark kundrelation. Årets kundundersökning visade att kontoret har sjunkit marginellt. NKI (Nöjd kund index) har minskat från 63 till 62. Svarefrekvensen har sjunkit från 51,9% till 38,4%. En första handlingsplan genomförs för att analysera svarefrekvens och utfall. Ett nytt utformande av leverantörens frågor gör att materialet delvis inte är helt jämförbart med föregående NKI som genomfördes 2016. Vi kan konstatera att serviceindex och produktindex gått upp men inte uppnått våra förväntningar. Resultatet från kundundersökningen bearbetas för närvarande och varje relation kommer att vidareutvecklas utifrån kundens framförda önskemål. Handlingsplaner för detta arbete tas fram under våren.

Ett program för utbildning och framtagande av processer och arbetssätt kring kommunikation och bemötande av kund har påbörjats bland kontorets kundförvaltare. En första utvärdering av programmet genomfördes i juni 2018. Utbildningspaketet avslutades i dess dåvarande form i och med detta men arbetet fortsätter med framtagande av processer och arbetssätt avseende vår information och kommunikation. Det har även diskuterats vikten av att de andra enheterna på avdelningen involveras i processarbetet med kunddialogen. Under hösten startades även ett arbete med vår värdegrund, som kommer att fortsätta under 2019.

Kontoret har träffat hyresgästföreningen för att överlämna underlag över alla stadens LSS-bostäders hyresnivåer i syfte att fortsätta dialogen kring framtagandet av en gemensam stadsövergripande förhandlingsordning.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
◆ NKI, information	52 %					60 %		2018
◆ NKI, produktindex	71 %					72 %		2018
◆ NKI, serviceindex	71 %					74 %		2018
◆ NKI, total	62 %					64 %		2018

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Ta fram handlingsplaner på kort- och lång sikt	2018-01-01	2018-12-31	

Nämndmål:

## Hållbara och kvalitetssäkrade upphandlingar

◆ Uppfylls delvis

### Förväntat resultat

- Ökad konkurrens i respektive upphandling.
- Stärkt varumärke som uppdragsgivare.
- Fler upphandlingsområden täckta av ramavtal.

### Analys

För att öka konkurrensen har kontoret under året identifierat och bearbetat potentiella entreprenörer inför väsentliga upphandlingar. Ett tillämpbart verktyg inom Lagen om offentlig upphandling RFI (request for information) där leverantörer bjuds in för en frågestund innan förfrågan sammanställs för utskick har tillämpats med god respons och marknadens synpunkter har därmed tagits tillvara i kravställningen.

För att stärka varumärket som professionell uppdragsgivare har kontoret arbetat med att skapa tydligare och mer kommersiella krav i upphandlingarna. I början av året togs nya villkor för samverkansentreprenad fram och återkopplingen från marknaden har varit god.

Arbetet med att täcka fler upphandlingsområden med ramavtal har skett under året, dock har tidplanen för delar av arbetet blivit något försenad. De upphandlingsområden där arbetet fortsätter under 2019 avser konsulter och städ. Avtalsområden där det tidigare inte fanns avtal, men som tecknats under 2018 är brandskonsulter, energideklarationer samt ombyggnation hissar och rulltrappor.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
◆ Andel upphandlingar med fler än 3 godkända anbud	79 %					90 %		2018
<b>Analys</b>								
Årsmålet uppnås inte fullt ut delvis till följd av att det i vissa upphandlingar saknas tillräckligt med lämpliga entreprenörer.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Arbeta aktivt med RFI-upplägg	2018-01-01	2018-12-31	

Nämndmål:

## Kvalitetssäkring av projekt

◆ Uppfylls delvis

### Förväntat resultat

- Kontorets projektprocess är vidareutvecklad och implementerad och det interna samarbetet har stärkts.
- Projektens prognossäkerhet inom beslutade medel har förbättrats genom aktiv styrning och riskhantering.
- Projektambitioner utifrån kundens betalningsförmåga med en hyresnivå som täcker in samtliga kostnader.


### Analys

Kontorets utvecklingsarbete med projektprocessen har fortgått under året där roller och ansvarsfördelning förtydligats. Detta arbete kommer att implementeras under 2019. Parallellt har kontoret under året haft några pilotprojekt i verktyget Antura som testat ekonomiuppföljningen i kontorets framtida verktyg för projektstöd och kontoret konstaterar att integrationer med stadens ekonomisystem Agresso behöver förfinas inför breddinförande 2019.

För att styra projekten mot beslutad budget och definierad kvalitet har arbetet med att säkra kostnadskontroll och uppföljning av projekt fortsatt och utvecklats. Under året har exempelvis införts månadsvisa avstämningar mellan projektledare och enhetschefer. Ytterligare exempel är satsningar på utvecklingen samt implementeringen av kalkyl-, budget- och riskhanteringsmodeller i syfte att nå enhetliga och kvalitetssäkrade prognoser. Utbildningar har skett under året för avdelningen i ledarskap och målstyrning att hitta hjälpmedel och stärka projektledarna att höja leverans kvalitén. Projekten har bemannats upp med egen personal i större utsträckning, vilket betyder att inhyrda konsulter ersatts med egna medarbetare. I och med detta har närvaron ökat från kontoret för att kvalitetssäkra projekten.

Under våren inrättades ytterligare en projektenhet vilket innebar färre projekt och medarbetare per enhetschef. Detta har skapat förutsättningar för enhetschefer på projekt- och upphandlingsavdelningen att vara både en kravställande och stöttande funktion i arbetet med aktiv styrning av kontorets projekt mot beslutade medel. Större fokus läggs på att utredningar är större och mer genomarbetade innan medel söks i projekten. Under året har det utarbetats arbetsformer inom avdelningen för att sätta fokus på upphandlingsstrategin tidigt i projekten. Detta för kunna styra tydligare på/mot uppsatta mål och skapa affärsmässigt rätt drivkrafter utifrån projektets förutsättningar.

Kontoret har under året fortsatt det aktiva arbetet med att säkerställa att projekt som drivs har en kostnadsnivå som kunderna kan hantera. I förekommande fall genomförs omtag kring projekten för att i möjligaste mån undvika kostnadsökningar.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Implementera Antura för projekt över 10 mnkr	2018-01-01	2019-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
<b>Analys</b> Kontoret fortsätter arbetet med att implementera Antura, dock har inte målet om att 90 % av projekten över 10 mnkr ska drivas i detta verktyg kunnat nås. Ett antal projekt drivs i systemet idag för utvärderings- och testsyften.			

Nämndmål:

## Tryggad totalekonomi

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

- Nämndens ekonomi är i balans och speglar uppdraget.
- Fler fastigheter bär sina kostnader och bidrar till avkastningskravet.
- Hållbara hyres- och driftkostnader för staden som helhet
- Utvecklade investeringskalkyler.
- Utvecklade fastighetskalkyler.
- Utvecklade uppföljningsformer som ger bättre prognossäkerhet.

### Analys

Kontoret har under året fortsatt arbetet med ett antal åtgärder för att nå målet om tryggad totalekonomi. För att på lång sikt stärka avkastningen i fastighetsbeståndet och därigenom trygga totalekonomi i verksamheten har kontoret fortsatt arbetet med att utveckla moderna och ändamålsenliga arbetsätt och verktyg. Bland annat pågår införandet av ett nytt fastighetssystem och kontoret arbetar för att tydliggöra förutsättningarna för hyressättningen för olika typer av fastigheter och hyresgäster. Ett arbete som fortsätter under 2019.

Projektet för införande av ett nytt fastighetssystem pågår enligt plan och var beräknat att driftsättas under 2019. Till följd av försening i stadsövergripande projektet GSIT 2.0 vilket för kontoret innebär en försening om 3 månader. Det kommer få en förskjuten tidplan för driftsättning av det nya fastighetssystemet och innebära merkostnader för projektet.

Utifrån de genomförda fastighetsanalyserna pågår ett arbete sedan en tid tillbaka med målsättningen att ytterligare stärka fastigheternas avkastning genom olika åtgärder, såsom värdeöverföring, avyttring, rivning eller ändrad hyressättning. Utifrån fastighetsanalyser och i samarbete med exploateringskontoret arbetar kontoret systematiskt igenom kontorets byggnader och fastigheter som inte behövs för stadens egen verksamhet. I ett första skede har cirka 15 objekt identifierats som ska överföras till exploateringskontoret och ytterligare cirka 20 stycken som kan avyttras. Detta arbete har pågått under hela året och fortsätter 2019.

Tillsammans med exploateringskontoret och idrottsförvaltningen har en dialog förts kring möjligheten att finansiera simhallar inom exploateringsprojekt, exempelvis Västertorps sim- och idrottshall. En gemensam utredning tillsammans med Stockholm Parkering AB kring kontorets innehav av garage pågår också.

Arbetet med att utveckla och fastslå fastighets- och investeringskalkyler har påbörjats i slutet av året men inte kunnat slutföras och finns med i kontorets planering 2019.



Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Påbörja implementering av nytt fastighetssystem	2018-01-01	2018-12-31	
✓ Tillsammans med exploateringsnämnden utreda vilka simhallar som kan finansieras genom fastighetsutveckling	2018-01-01	2018-12-31	
<b>Analys</b> Kontoret har tilldelats nytt uppdrag för verksamhetsåret 2019 med liknande inriktning och arbetet kommer därför fortsätta.			
🟢 Tillsammans med Stockholms Stads Parkerings AB se över fastighetsnämndens innehav av garage som Stockholms Stads Parkerings AB arrenderar och utreda ev. överlåtelse till Stockholms Stads Parkerings AB.	2018-01-01	2019-12-31	
<b>Analys</b> Arbetet har påbörjats under 2018 och kommer att fortsätta under 2019 då kontoret tilldelats ett liknande uppdrag för det verksamhetsåret.			
🟢 Uppdaterad och fastslagen fastighetskalkyl framtagen	2018-01-01	2019-12-31	
<b>Analys</b> Arbetet med att utveckla och fastslå fastighetskalkyl har påbörjats i slutet av året men inte kunnat slutföras och finns med i kontorets planering 2019.			
🟢 Uppdaterad och fastslagen investeringskalkyl framtagen	2018-01-01	2019-12-31	
<b>Analys</b> Arbetet med att utveckla och fastslå investeringskalkyl har påbörjats i slutet av året men inte kunnat slutföras och finns med i kontorets planering 2019.			

KF:s inriktningsmål:

#### 4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Kontoret bidrar till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en god arbetsmiljö fri från diskriminering. Arbetet med arbetsmiljön, långsiktig kompetensförsörjning, förankring av värdegrund och stärka arbetsgivarvarumärket fortsätter enligt plan.

Kontoret arbetar strukturerat med att skapa trygghet och tillgänglighet i och kring kontorets byggnader samt för att bidra till aktivitet för barn och ungdomar och tillvara barnperspektivet. Stockholms stad ska vara en tillgänglig stad, vilket kontoret arbetar aktivt för att bidra till.

Arbetet med att säkerställa grundläggande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter vid upphandlingar fortskrider.

Kontoret bedömer att målet har uppfyllts.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

🟢 Uppfylls helt

##### Analys

Kontoret har arbetat aktivt med resultaten av medarbetarenkäten och haft diskussioner på enheterna kring arbetsmiljö, resurser och makt. Handlingsplaner och/eller aktiviteter har tagits fram utifrån resultat i medarbetarenkät. Vidare har diskussioner förts på arbetsplatsträffar

kring värdegrund och arbetsmiljö.

Kontoret har under året noterat stora skillnader i kravställning från Svenska Fotbollsförbundet gällande anläggningar för dam- och herrfotboll. Bland annat ställs väsentligt högre krav på belysningsstyrka på anläggningar som ska användas till herrfotboll.

KF:s mål för verksamhetsområdet:













## 4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

 Uppfylls delvis

### Analys

Kontoret har under året arbetat med resultaten från medarbetarenkäten och på enhetsnivå har förts diskussioner om värdegrund, personalpolicy och arbetsmiljö utifrån ett medarbetarperspektiv. Merparten av kontorets enheter har under perioden haft givande diskussioner om digital stress och balans mellan arbete och fritid.

Kompetensförsörjningsplanen har följts upp under perioden, både övergripande samt på avdelningsnivå, och utbildning- och kompetensförsörjningsinsatser löpt enligt plan.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex 	77	79	76	75		80	81	2018
<b>Analys</b>								
Indikatorn visar en förbättring i jämförelse med föregående år från 75 till 77. Arbetet med målstyrning har pågått under 2018 och fortsätter under kommande år.								
  Index Bra arbetsgivare 	85			83		85	84	2018
  Sjukfrånvaro 	3,6 %	3,1 %	4,3 %	4,2 %	4 %	4 %	tas fram av nämnden	VB 2018
  Sjukfrånvaro dag 1-14 	1,1 %	1,2 %	1 %	1,09 %	1 %	1 %	tas fram av nämnden	VB 2018

Nämndmål:

### En attraktiv arbetsgivare med en väl förankrad värdegrund

 Uppfylls helt



### Förväntat resultat


- Samtliga enheter har verksamhetsplaner med mål kopplade till en tydlig beskrivning av förväntat resultat.

- Samtliga enheter har haft fördjupande dialoger kring gemensamma förhållningssätt kopplat till kontorets värdegrund.

### Analys

Under året har enheternas verksamhetsplaner följts upp och arbetet med att diskutera värdegrunden på enhetsnivå. Chefsgruppen har också haft en fördjupande konferens på temat värdegrund och hur kontoret tar arbetet vidare. Resultatet i medarbetarenkäten visar tydligt att detta arbete varit framgångsrikt då det skett en ökning för samtliga frågor kring mål och uppföljning.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel medarbetare som tycker målen är tydliga	82 %					50 %		2018
 Andel medarbetare som vet vad som förväntas av dem	80 %					80 %		2018

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomföra fördjupade dialoger kring kontorets värdegrund på samtliga avdelningar eller enheter	2018-01-01	2018-12-31	

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 kontorets verksamhet och olikheter ska bejakas. Under året har en chefsutbildning för samtliga chefer i de tekniska nämnderna erbjudits på temat #metoo.

Kontoret arbetar kontinuerligt med att utveckla kommunikationsarbetet exempelvis gällande redaktionellt innehåll, bildmanér och texter utifrån ett normkritiskt perspektiv. En viktig insats under året har varit kontorets fördjupade dialoger kring värdegrund och ett bemötande fritt från diskriminering.

Under året har översyn skett av kommunikationsprocessen ur ett normkritiskt perspektiv, arbetet fortsätter under 2019.

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

I enlighet med FN:s barnkonvention ska kontoret utifrån stadens policy utföra barnkonsekvensanalyser i större om- och nybyggnationsprojekt i enlighet med IKA (integrerad barnkonsekvensanalys och dialog). För kontorets del omfattas alla större projekt (50 mnkr) i offentliga byggnader. Kontoret har under året haft en kontinuerlig dialog med stadsdelsförvaltningarna avseende trygghetsskapande åtgärder i stadens parklekar.

Se vidare under KF:s mål för verksamhetsområdet 1.3 *"Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar"*.

Nämndmål:

##### Utveckla arbetet med barnkonsekvensanalyser

◆ Uppfylls delvis

##### Förväntat resultat

- Barnkonsekvensanalyser tas fram för re- och nyinvesteringsprojekt >50 mnkr.

##### Analys

Under året har arbete påbörjats för att anpassa Stockholms stads krav på barnperspektiv så att kraven inte endast omfattar detaljplaneprocessen. Kontoret har sedan 2017 ställt krav på att barnkonsekvensanalyser ska genomföras på projekt över 50 mnkr och har under 2018 tagit fram förslag till ett mer systematiskt arbetssätt, som under 2019 bedöms kunna implementeras på kontoret.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
◆ Barnkonsekvensanalys tas fram vid re- och nyinvesteringsprojekt >50 mnkr	75 %					100 %		2018
<b>Analys</b> Arbetet med framtagandet tog längre tid än förväntat varför målet inte uppfylls i sin helhet.								

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

◆ Uppfylls delvis



## Analys

Kontoret har under året tillsammans med idrottsförvaltningen identifierat trygghetsskapande åtgärder kring idrottsanläggningar och ansökt om trygghetsmedel. För de två åtgärder som kontoret beviljades trygghetsmedel, upprustning av Kälvesta bollplan samt Bäverdalens bollplan Snösätra har planerad start skjutits till 2019. Kontoret ämnar begära ombudgetering, läs vidare under ”*Ombudgeteringar*”.

Kontoret har under året medverkat i City i samverkan och styrgrupp Vision Klara som stadsgemensamt arbetar aktivt med trygghetsfrågor kring city. En samverkan som fortsätter 2019.

Systematiska trygghetsronderingar har genomförts kring kontorets byggnader för att förbättra den upplevda tryggheten. Åtgärder som utförts är exempelvis att begränsa buskage vid entréer och ingångar samt förbättrad belysning. Läs vidare under KF:s mål ”*1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar*”.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

 Uppfylls helt

## Analys

Kontoret arbetar löpande enligt plan- och bygglagens regler avseende enkelt avhjälpna hinder. Det gäller tillgänglighet till allmänhetens lokaler i exempelvis idrottsanläggningars omklädningsrum och duschutrymmen. Vid större ombyggnadsprojekt är både tillgänglighets- och frångänglighetsanpassningar i fokus. Efter år av ratade förslag till förbättrad tillgänglighet till Stockholms stadshus entré, är projektet i hamn och det finns en ramp byggd och godkänd. Oscarsteatern har fått en tillgänglighetsanpassad plattformshiss (Fasching).

En del arbeten är gjorda i idrottsanläggningar. I Gärdeshallen pågår till- och frångänglighetsanpassning. Det installeras en ny hiss och en ny RWC. Det kommer att bli en tillgänglighetsanpassad dusch. Passager kontrastmarkeras och det kompletteras med automatiska dörröppnare. I Gubbängens bad- och gymnastikhall i anslutning till Gubbängsskolan har byggs tillfälliga ramper, anpassning av dörrtrösklar och breddning av dörröppningar. Ny RWC och tillgänglighetsanpassad dusch. Omklädningsrummen är till- och frångänglighetsanpassade. I Bandhagshallen har tillgänglighetsanpassningar gjorts i duschrum och RWC. Vidare har arbeten gjorts med kontrastmarkeringar, breddning av dörröppningar, borttagning av trösklar mellan duschar och omklädningsrum, flyttning till en lägre position för duschknappar, tvättställ och handdukkrokar (85cm från golvet), spegel, med mera. På Zinkensdamms IP har två omklädningsrum tillgänglighetsanpassats.

Läs även i avsnittet 1.5 ”*Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla*”.

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 aktivt del av de medborgardialoger som stadsdelsförvaltningarna genomför.

Stadsdelsförvaltningarna har i uppdrag att genomföra medborgardialoger som en del av deras lokala utvecklingsprogram. Utifrån dessa program jobbar kontoret vidare med frågor som ställts om levande torg. Kontoret har också dialog direkt med stadsdelsförvaltningarna och med enheter på trafikkontoret om levande torg. Under året har kontoret arbetat med att flytta torghandeln vid Husby Centrum för att öka tryggheten för kvinnor. Detta är inte klart då arbetet ska samordnas med andra förvaltningar. Hässelby Gårds torg, Stieg Trenters torg (tidigare benämnt Hökarängens torg) och David Helldéns torg är exempel på andra torg som medborgare haft synpunkter på och där kontoret arbetar med utveckling tillsammans med stadsdelsförvaltningarna. Det arbetet är inte slutfört då en ny torghandelsstadga som var uppe för behandling i KF hösten 2018 återremitterades. Arbetet kommer att slutföras under 2019.

Nämndmål:

#### Stockholmarna har inflytande över hur staden utvecklas

 Uppfylls helt


##### Förväntat resultat

Invånarna i staden har inflytande över hur den lokala utvecklingen sker

##### Analys

Under året har kontoret också arbetat med ett projekt tillsammans med trafikkontoret och fastighetsägaren till köpcentrumet i Skärholmen centrum för att utveckla torget i Skärholmen till ett tryggare torg. Det sker inom ramen för projekt Fokus Skärholmen och arbetet kommer att fortsätta under 2019.

Utöver detta arbetar kontoret med att ge barn inflytande över verksamheten genom barnkonsekvensanalyser i fastighetsprojekt. Läs mer under KF:s mål 4.4. "*Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention*" och 1.3 "*Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar*".

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utveckla arbetet med medborgardialoger	2018-05-01	2018-11-30	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

◆ Uppfylls delvis





### Analys

Breddinförande av det nya inköpssystemet fick under året avbrytas på grund av att momshantering för entreprenad och konsulter inte blivit korrekt implementerad och fick göras om två gånger. Tidplanen har påverkats av detta. Systemet används nu i viss omfattning och breddinförande planeras under våren 2019.

För att utveckla staden i hållbar riktning arbetar kontoret bland annat med att säkra grundläggande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

För att säkerställa att dessa villkor och rättigheter efterlevs har kontoret tagit fram en metod för systematisk uppföljning av kontorets leverantörer. Första steget i implementeringen har skett i december.

Se även KF:s mål för verksamhetsområdet 3.5, nämndmål "*Hållbara och kvalitetssäkrade upphandlingar*".

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elektroniska inköp	7 %					15 %	Tas fram av nämnden	VB 2018
<b>Analys</b>								
Föreningen i införandet av stadens inköpssystem på kontoret beror på att grunduppsättningen av systemet inte var anpassat för att fungera för fastighetskontoret. Detta bidrog till att årsmålet inte kunde nås.								
  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %			100 %		100 %	85%	2018

## Uppföljning av ekonomi

### Analys av resultaträkning – uppföljning av driftbudget

#### Sammanfattning

I jämförelse med budget har intäkterna för 2018 ökat med 45,7 mnkr och verksamhetens kostnader har för motsvarande period ökat med 45,1 mnkr. Kapitalkostnaderna har ökat med 1,2 mnkr. Avkastningskravet minskar med -1,8 mnkr till följd av förändrad kreditivränta. Sammantaget innebär årets resultat en förbättring om 1,2 mnkr i jämförelse mot budget.

Årets förbättrade resultat är till stor del hänförligt till tidsförskjutningar i projekt, vilket medfört färre aktiveringar och därmed lägre kapitalkostnader. Genom aktiva prioriteringar

utifrån kontorets ekonomiska läge har lägre kostnader för felavhjälpande- och planerat underhåll kunnat nås. Tillsammans med andra händelser av engångskaraktär påverkar det resultatet positivt. Prioriteringar av det här slaget i fastighetsunderhållet påverkar dock byggnadernas status och skick negativt och leder till ökade utmaningar för kommande år.

Kontoret konstaterar att verksamhetens utmaningar kvarstår avseende ökade investeringsvolymerna och ökat underhållsbehov samt att nå en ekonomi i balans.

Nedan presenteras en närmare analys av årets resultat.

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 2017	Utfall 2018	Avvikell Utfall 2017 vs. Utfall 2018	VP 2018	Avvikels Utfall 2018 vs. VP 2018	Tertial 2 2018	Avvikelse Tertial 2 2018 vs. Utfall 2018
Hyror	1 107,9	1 171,5	63,6	1 178,9	7,4	1 184,7	13,2
Mark, arrendeintäkter, torg och	58,3	59,4	1,1	59,7	0,3	57,1	-2,3
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	49,4	51,9	2,5	52,4	0,5	52,9	1,0
Arbeten åt utomstående	27,9	28,6	0,7	4,5	-24,1	57,1	28,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	10,9	16,2	5,4	9,8	-6,5	11,8	-4,5
Övriga intäkter	96,4	63,4	-33,0	40,1	-23,3	56,7	-6,8
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 350,8</b>	<b>1 391,1</b>	<b>40,2</b>	<b>1 345,4</b>	<b>-45,7</b>	<b>1 420,3</b>	<b>29,2</b>
Driftkostnader (drift)	-220,5	-229,1	-8,6	-222,9	6,2	-228,4	0,7
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-83,1	-89,5	-6,5	-84,9	4,6	-88,2	1,4
Avhjälpande underhåll	-44,5	-48,8	-4,3	-45,0	3,8	-46,0	2,7
Planerat underhåll	-35,1	-27,9	7,2	-44,7	-16,8	-30,9	-3,0
Effektivisering	0,0	0,0	0,0	11,8	11,8	6,9	6,9
Arbeten åt utomstående	-27,9	-28,4	-0,6	-4,5	23,9	-57,1	-28,7
Reglering av förvaltningsuppdragen	-25,9	-24,7	1,2	-26,3	-1,6	-19,3	5,4
Förvaltningskostnader (OH)	-96,5	-111,2	-14,7	-124,2	-13,0	-120,5	-9,3
Fastighetsskatt	-17,7	-15,8	1,9	-16,1	-0,4	-15,9	-0,1
Övriga kostnader	-47,6	-48,8	-1,3	-22,3	26,6	-46,2	2,6
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-598,6</b>	<b>-624,2</b>	<b>-25,5</b>	<b>-579,1</b>	<b>45,1</b>	<b>-645,7</b>	<b>-21,5</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>752,2</b>	<b>766,9</b>	<b>14,7</b>	<b>766,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>774,6</b>	<b>7,7</b>
Avskrivningar	-353,7	-371,1	-17,3	-382,4	-11,3	-377,9	-6,8
Räntekostnader	-115,0	-138,2	-23,2	-125,7	12,6	-138,4	-0,1
<i>Varav kreditivvåntor*</i>	<i>-18,9</i>	<i>-32,1</i>	<i>-13,2</i>	<i>-30,3</i>	<i>1,8</i>	<i>-30,3</i>	<i>1,8</i>
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-468,8</b>	<b>-509,3</b>	<b>-40,5</b>	<b>-508,0</b>	<b>1,2</b>	<b>-516,2</b>	<b>-6,9</b>
<b>Resultat innan avkastningskrav</b>	<b>283,5</b>	<b>257,7</b>	<b>-25,8</b>	<b>258,3</b>	<b>0,6</b>	<b>258,4</b>	<b>0,6</b>
Avkastningskrav	-313,1	-301,5	11,6	-301,5	0,0	-301,5	0,0
Ågartillskott	31,8	45,0	13,2	43,2	-1,8	43,2	-1,8
<b>Årets resultat - förändring av eget</b>	<b>2,3</b>	<b>1,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,2</b>

#### Förklaring till tabell:

**Utfall** - faktiskt utfall för angivet år

**VP** - verksamhetsplan/budget för angivet år

**Tertial 2** - prognos lämnad i samband med tertialrapport för angiven period och år

## Intäkter

Intäkterna har jämfört med budget 2018 ökat med 45,7 mnkr. Förändringen är företrädesvis hänförlig till ökade intäkter för arbeten åt utomstående om 24,1 mnkr samt ökade övriga intäkter om 23,3 mnkr. Hyresintäkterna har i jämförelse med budget minskat med -7,4 mnkr. Intäkterna för Stadsmuséet har under året minskat med -13,7 mnkr till följd av förskjutningar i projektet.

Slussen-projektet har medfört att hyresintäkterna för Katarinagaraget minskat med -2,4 mnkr i

jämförelse med budget, pga. evakuering. Händelserna har kontoret löpande informerat om i samband med månadsrapportering samt i tertialrapporter. Till följd av Slussen-projektet har torgplatser vid Rysstorget tvingats stänga.

Intäkter från idrottsfastigheterna minskar netto med -13,1 mnkr hänförligt till förskjutning av flertalet idrottsprojekt. Avvikelsen var inte känd i samband med prognos vid tertialrapport 2 (T2). Arbeten åt utomstående har i jämförelse med budget ökat med 24,1 mnkr, främst inom projekt Druvmusten, Stadsarkivet.

Ökningen i utfall jämfört med budget bland övriga intäkter avser framförallt erhållen ersättning för skadestånd och evakueringskostnader i projekt Medborgarhuset om cirka 9,0 mnkr samt försäkringsersättning om cirka 3,0 mnkr. I jämförelse med T2 har övriga intäkter ökat med 6,6 mnkr. Ersättning i projekt Medborgarhuset avser att täcka del av fastighetskontorets kostnader för evakuering och skadestånd. Kontoret har även erhållit skadeståndsansättning om 3,0 mnkr från en extern part avseende felkonstruktion i tidigare projekt vilket inte budgeterats för.

Fastighetskontoret förvaltar fastigheter på uppdrag av exploateringskontoret och trafikkontoret, så kallade "förvaltningsuppdrag". I jämförelse med prognos T2 har intäkterna ökat med 4,5 mnkr. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för kontoret och påverkar inte nettoresultatet.

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

### **Kostnader**

Kostnaderna har i jämförelse med budget 2018 ökat netto med 45,1 mnkr. Förändringen hänförs bland annat till ökade drift- och mediakostnader samt arbete åt utomstående och övriga kostnader. Se vidare analys nedan.

Kostnaderna för underhållsåtgärder i form av planerat- och avhjälpande underhåll har i jämförelse med budgeten minskat med -13,0 mnkr. Förändringen hänförs till försiktig planering av projekt inom underhållsplanen på grund av kontorets ansträngda ekonomi.

Kontorets driftkostnader har ökat i jämförelse med budget delvis hänförligt till ökade kostnader för snöröjning, städning och bevakning. Ökningen beror även på ett nytt utvidgat avtal för markskötsel, vilket syftar till att öka kvaliteten. Kontoret har återtagit del av skötseln på stadens områden, efter att en tidigare entreprenör misskött sitt uppdrag. Totalt uppgår kostnadsökningen till 5,7 mnkr. Mediakostnaderna överskrider budget med 4,6 mnkr.

Vid området omkring Hötorget har kontoret vidtagit åtgärder för att stärka trygghet och tillgänglighet, i form av ökad bevakning, städning och underhåll. Åtgärderna uppgår till cirka 2,0 mnkr.

Regleringsposten för förvaltningsuppdragen uppgår i bokslutet till 24,7 mnkr, en förändring i jämförelse med budget om -1,6 mnkr. Förvaltningsuppdragen är kostnadsneutrala för fastighetskontoret då mellanskillnaden regleras i samband med T2 och årsbokslutet.

Av förändringen på kostnadssidan är 23,9 mnkr hänförliga till projekttypen "arbeten åt utomstående", vilka är resultatneutrala för kontoret. Större projekt av denna typ som drivits

under året har bland annat varit tilläggsarbeten i nya Stadsarkivet samt arbeten vid Johannes brandstation.

Driftkostnader för idrottsfastigheterna har i jämförelse med budget minskat med -3,4 mnkr. Förändringen ligger främst i minskade kostnader för snöröjning samt kostnader för planerade underhållsåtgärder.

Förvaltningskostnader OH har minskat med 13,0 mnkr i jämförelse med budget. Under året har kontoret lägre personalkostnader i jämförelse med budget och prognos T2, främst till följd av vakanser och sjukfrånvaro. I förhållande till prognos T2 har kostnader för konsulter ökat med 1,0 mnkr.

Fastighetskontoret hyr ut lokaler till Storstockholms brandförsvaret. I samband med årsbokslut sker en avstämning och reglering utifrån under året erhållen hyresersättning och faktisk förvaltningskostnad. Reglering av uthyrning av lokaler till Storstockholms brandförsvaret uppgår till 1,2 mnkr, vilket i sin helhet är en förändring i jämförelse med budget och tidigare lämnade prognoser. Förändringen är främst hänförlig till ökade fastighetskostnader för drift- och underhåll, till följd av brandstationernas dåliga skick och eftersatta underhåll. Hyresförhållandet är kostnadsneutralt för fastighetskontoret. Förändringen ingår i posten övriga kostnader.

Övriga kostnader har ökat i jämförelse med budget med 26,6 mnkr. Förändringen beror främst på kostnader i projekt Medborgarhuset. Förändringen hänförs även till prognostiserad kostnad för återställande efter vattenskada i Behandlingshemmet på fastigheten Skarpnäcks gård 1:1, samt kostnader för befarade kundförluster om 5,1 mnkr.

### **Kapitalkostnader**

Avskrivningarna minskar med 11,3 mnkr i jämförelse med budget 2018, vilket i huvudsak beror på förskjutningar inom investeringsplanen. Räntekostnaderna ökar med 12,6 mnkr vilket förklaras av den stora investeringsvolymen.

## **Investeringar**

### **Investeringar**

Investeringsbudgeten omfattar en långsiktig investeringsbudget för fastighetsinvesteringar respektive idrottsinvesteringar samt en utökad budget för några projekt, även denna fördelad på fastighetsinvesteringar och idrottsinvesteringar.

Investeringsutgifterna år 2018 uppgår till netto 1 978,1 mnkr, vilket är 277,0 mnkr lägre än kommunfullmäktiges plan på 2 255,1 mnkr. Till största delen beror utfallsdifferensen på omfördelning av medel mellan åren vilket ger en lägre årsprognos för 2018, t.ex. för projekt Kulturhuset, samt på tidsförskjutningar i projekt främst då Kungsholmens och Johannes brandstationer. Avvikelsen avseende projekt Stockholms Livsmedelscentrum är kopplat till den avsiktsförklaring som tecknats med Atrium Ljungberg som en långsiktig ägare och förvaltare för utvecklingen av Slakthusområdet och Stockholms nya livsmedelscentrum.

I jämförelse med ursprunglig budget från kommunfullmäktige för 2018 har fastighetskontoret i samband med att ärendet Avstämning av mål och budget för 2018 beslutades av kommunstyrelsen fått en utökad investeringsplan. Kontoret erhöll 120 mnkr från stadens

centrala medelsreserv 4 (CM4) för att användas för idrottsinvesteringar samt 20,7 mnkr avseende klimatinvesteringar. Därutöver medgavs kontoret att omfördela 100 mnkr från den utökade investeringsplanen för att inrymma nödvändiga idrottsinvesteringar. Kontoret har även erhållit ytterligare 7,0 mnkr för klimatinvesteringar i samband med ansökningarna till T1 samt 7 mnkr i trygghetsinvesteringar. För Husbybadet har en ansökan om medel om 3,4 mnkr för energieffektivisering sökts och beviljats i budget 2018 men då en större renovering planeras inom en snar framtid bedömde kontoret i tertialrapport 2 att det inte var ekonomiskt försvarbart att genomföra klimatåtgärderna. I samband med kommunfullmäktiges beslut om tertialrapport 2 fick fastighetsnämnden budgeten nedjusterad med 3,4 mnkr med anledning av detta.

### **Investeringar avseende fastighetskontorets verksamhet**

Investeringsutgifterna inom plan, för de fastigheter som avser fastighetskontorets egen verksamhet, uppgår till 773,5 mnkr, vilket är 33,5 mnkr högre än den av kommunfullmäktige beslutade investeringsplanen om 740,0 mnkr. Huvudsakliga avvikelser till det högre utfallet beror på att kommunstyrelsen i samband med beslut om tertialrapport 2 medgav fastighetsnämnden rätt att omprioritera medel till den långsiktiga planen för idrottsinvesteringar.

Fastighetskontoret har i enlighet med detta prioriterat in projekten Gubbängens IP, skridsko- och bandyhall om -25,4 mnkr samt Utomhusbad Järvafältet om -60,4 mnkr. Utfallet för Östermalmshallen blev -67,9 mnkr högre i jämförelse med prognosen i verksamhetsplanen. Denna avvikelse beror på högre framdrift i projektet till följd av tidsförskjutningar under 2017.

Investeringsutgifterna för den utökade planen uppgår till 504,6 mnkr för helåret, vilket är 174,4 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 677,7 mnkr. Utfallsdifferensen beror i huvudsak på tidsförskjutningar i projekt samt omfördelning av medel mellan åren och avser främst Tekniska Nämndhuset -5,2 mnkr, Stockholms Livsmedelscentrum -65,6 mnkr, Stadsbiblioteket -2,4 mnkr, förvärv av bostadsrätter 1,2, Stadsarkivet i Druvmusten -4,0 samt Kulturhuset -98,4 mnkr.

### **Investeringar avseende idrottsfastigheter**

Fastighetsnämnden fick under verksamhetsåret ett tillskott till investeringsbudgeten ur stadens centrala medelsreserv 4 (CM4) om 120 mnkr. Fastighetskontoret har i enlighet med detta prioriterat in de två idrottsprojekten som ingår i projekt ”idrottens ytor i Medborgarhuset” och utfallet för dessa projekt uppgår till 127,5 mnkr.

Investeringsutgifterna för nyinvesteringar inom plan uppgår till 276,6 mnkr, vilket är 31,6 mnkr högre än kommunfullmäktiges plan på 245,0 mnkr. Utfallsdifferensen beror i huvudsak på nytt golv i Åkeshovs sim- och idrottshall 2,6 mnkr, Sjöstadshallen - Ridåvägg 4,0 mnkr, Kämpetorpshallen 4,7 mnkr, byggnation av Hjorthagshallen 5,4 mnkr samt Hammarby IP, anpassning till allsvensk damfotboll 4,5 mnkr.

Investeringsutgifterna för idrottsinvesteringar avseende reinvesteringar uppgår till 162,0 mnkr, vilket är -83,0 mnkr lägre än kommunfullmäktiges plan på 245 mnkr. Utfallsdifferensen beror i huvudsak på tidsförskjutningar i projekt och främst då upprustning vattenrening Älvsjöbadet -25,0 mnkr, utredning Spånga bad – och idrottshall -18,8 mnkr,

Mälärhöjdens IP utredning & genomförande ispist -7,0 mnkr, Årsta IP Konstgräs -5 mnkr, Skarpnäcks sportfält - inköp och uppställning av containrar – 7 mnkr samt Husbybadet Förstudie stora renoveringen - 5,5 mnkr. För den delen avseende reinvesteringar för idrottens ytor i Medborgarhuset om 60 mnkr fick nämnden utökade medel från stadens centrala medelsreserv nr 4 varför utfallet blir -64,4 mnkr lägre. Lägre utfall återfinns på motsvarande sätt för klimatinvesteringar där klimatmedel erhöles varför utfallet bli -8,5 mnkr lägre. Resterande utfallsdifferens förklaras av en mängd mindre projekt.

Utfallet för klimatinvesteringsprojekten uppgår till 8,5 mnkr, en avvikelse på 15,8 mnkr mot de av kommunfullmäktige beviljade klimatmedlen om 24,3 mnkr. Detta beror främst att ett flertal klimatåtgärder ingår som en del i större projekt, en förskjutning i de större projekten medför därför en förskjutning även av klimatåtgärderna. Kontoret föreslår ombudgetering av dessa ej förbrukade medel.

I de två projekt som har fått medel för trygghetsskapande åtgärder har båda upphandlingarna överklagats vilket medför omtag och förseningar i projekten. Utfallet är 1,1 mnkr, en avvikelse på 5,9 mnkr mot av kommunfullmäktige beviljade trygghetsmedel om 7 mnkr. Kontoret föreslår ombudgetering av dessa ej förbrukade medel.

Investeringsutgifterna i den utökade planen uppgår till 12,4 mnkr, vilket är 41,6 mnkr lägre än kommunfullmäktiges plan på 54,0 mnkr. Utfallsdifferensen beror i huvudsak på förseningar av ersättningsinvesteringar på Kristinebergs IP beroende på förändringar av detaljplan, Gubbängsfältet sportfält samt Vårbergs IP Multihall.

Investeringsplan	Ursprunglig	Aktuell	Utfall	Avvikelse
	KF-budget	KF-budget		Aktuell
	2018	2018	2018	buget vs Utfall
<b>Fastighetsnämnden</b>				
Långsiktig investeringsplan, netto	740,0	740,0	773,5	33,5
Utökad investeringsplan, netto	779,0	679,0	504,6	- 174,4
<i>varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)</i>	300,0	230,0	231,3	1,3
<i>varav Stockholms Livsmedelscentrum</i>	95,0	95,0	29,4	- 65,6
<i>varav Stadsbiblioteket</i>	49,0	19,0	16,6	- 2,4
<i>varav Kulturhuset</i>	158,0	158,0	59,6	- 98,4
<i>varav Bergrum Liljeholmen</i>	70,0	70,0	66,0	- 4,0
<i>varav nytt Tekniskt nämndhus</i>	107,0	107,0	101,8	- 5,2
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	490,0	710,0	653,1	- 56,9
<i>varav reinvesteringar</i>	245,0	245,0	162,0	- 83,0
<i>varav nyinvesteringar</i>	245,0	245,0	276,6	31,6
<i>varav omfördelning inom nämnden</i>	-	100,0	85,8	- 14,2
<i>varav CM 4-tilldelning</i>	-	120,0	128,8	8,8
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	54,0	126,1	46,8	- 79,3
<i>varav ersättningsinvesteringar</i>	54,0	54,0	12,4	- 41,6
<i>varav klimatåtgärder</i>	-	24,3	8,5	- 15,8
<i>varav trygghetsåtgärder</i>	-	7,0	1,1	- 5,9
<i>varav Åkeshovs sim- och idrottshall</i>	-	40,8	24,8	- 16,0
<b>Investeringsplan, netto</b>	<b>2 063,0</b>	<b>2 255,1</b>	<b>1 978,1</b>	<b>- 277,0</b>



## Utfall investeringar 2018 jämfört med prognos i tertialrapport 2

Utav en differens på total 95,1 mnkr mellan utfallet och tertialrapport 2 utgör nedanstående projekt de huvudsakliga avvikelserna i jämförelse med prognosen i samband med tertialrapport 2: Östermalmshallen 56,9 mnkr; Nytt Tekniskt nämndhus -5,2 mnkr; Kulturhuset 5,6 mnkr; Medborgarhuset 13,7 mnkr; Mälarhöjdens IP gymnastikhall -22,1 mnkr; Gubbängens IP, konstgräs (ispist) -18,6 mnkr; Åkeshov -16,0 mnkr; Kämpetorpshallen -12,3 mnkr; Högdalens Sim och Idrottshall, ombyggnad av reningsanläggning -7,1 mnkr; Järvafältet utomhusbad -9,9 mnkr; Sättra IP - ishall söderort -8,0 mnkr; Västberga IP idrottshall -8,7 mnkr samt Spånga bad- och idrottshallhall, utreda 25-bassäng & vattenrening - 5,3 mnkr.

## Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret har utifrån aktiva fastighetsanalyser och genom samarbete med exploateringskontoret fortsatt att systematiskt gå igenom kontorets byggnader och fastigheter som inte behövs för stadens egna verksamheter. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. För fastigheter där försäljningsprocessen pågår avslutades två försäljningar under årets fjärde kvartal, Nacka Erstavik 6:13 samt Storholmen 1:6 och 1:7.

Nämnden har beslutat om ytterligare två försäljningar där tillträde beräknas ske först under 2019; Stiftelsen 1, vilken förutsätter beslut av kommunfullmäktige samt Nacka Erstavik 6:1 (skifte 2), vilken förutsätter en lantmäteriförrättning i Nacka Kommun.

En avsiktsförklaring har träffats mellan Stockholms stad och Atrium Ljungberg avseende försäljning av byggnader inom Slakthusområdet och det framtida Stockholms Livsmedelscentrum. I följande månadsrapporteringar kommer en mer utförlig specifikation.

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 dessa fastighetsförsäljningar - försäljningsomkostnader

## Försäljningsinkomster per 31 december 2018

Försäljningsinkomsterna för 2018 uppgick till 18,6 mnkr. Under 2019 förväntas betydligt större försäljningsintäkter till följd av att vissa försäljningar där kontrakt skrivits under 2018 tillträds först under kommande år.

## Förvärv av anläggningstillgångar

Under 2018 har total fem bostadsrättsförvärv genomförts. Av dessa förvärvades fyra stycken med avsikt att användas som förskolelokaler och en för användning som LSS-bostad. Den totala köpeskillingen för förvärven uppgick till 230,6 mnkr.

## Verksamhetsprojekt (driftsprojekt)

### Ombudgeteringar

### Medel för klimatinvesteringar

Kontoret vill upplysa om att beviljade medel för klimatinvesteringar för 2018 inte i sin helhet förbrukats under året. Därför ansöker kontoret om medel för dessa projekt på nytt och föreslår en ombudgetering om 15,8 mnkr.

Anläggning	Projekt	2019
Östermalmshallen	Centralkyla	4,0
Eriskdalsbadet	Täckning av äventyrsbadets utebad	0,8
Husby bollplan	Ny planbelysning med nytt styrsystem	0,2
Hjorthagen	Åtgärder för dagvattenrening	5,9
Mälarhöjdens IP	Solcellspaneler	1,3
Västberga IP	Solcellspaneler	1,3
Eriskdalsbadet	Byte takbelysning	2,2
<b>Summa</b>		<b>15,8</b>

### Medel för trygghetsinvesteringar

Kontoret vill upplysa om att beviljade medel för trygghetsinvesteringar för 2018 inte i sin helhet förbrukats under året. Därför ansöker kontoret om medel för dessa projekt på nytt och föreslår en ombudgetering om 5,9 mnkr.

Anläggning	Projekt	2019
Bäverdalens BP	Mötesplats Rågsved Konstgräsplan	3,8
Kälvesta IP	Mötesplats Kälvesta Konstgräsplan	2,2
<b>Summa</b>		<b>5,9</b>

### Ombudgetering Åkeshov

Avseende projekt Åkeshov sim- och idrottshall blev resterande del av projektet tidsförskjutet till 2018. Med anledning av detta begärde kontoret ombudgetering om 40,8 mnkr.

Investeringsutgifterna uppgick till 24,8 mnkr vilket var 16,0 mnkr lägre än kommunfullmäktiges plan om 40,8 mnkr. Avvikelsen förklaras av att slutreglering med entreprenören har skett och att den totala prognosen för projektet blir lägre än tidigare gjord bedömning.

## Analys av balansräkning

### Försäljningar

#### *Försäljning av anläggningstillgångar*

Fastighetskontoret har genomfört två försäljningar under 2018 till ett värde av 18,6 mkr avseende Storholmen 1:6 och 1:7 samt Nacka Erstavik 6:13.

### Investering i anläggningstillgångar

*Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid förvärv*

Fastighetskontoret har förvärvat bostadsrätter i BRF Stettin 7 för 27,1 mkr, BRF Mejeriet för 41,2 mkr samt i kvarteret Cellen i Hagastaden 65,4 mkr och i fastigheten Isbrytaren 38,8 mkr. Kontorets förvärv uppgick totalt till 231,3 mnkr för året.

#### *Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid avslutad investering*

Under 2018 har investeringsprojekt för 1 130,1 mnkr flyttats från pågående arbete till anläggningstillgångar och ökat det bokförda värdet på berörda fastigheter. De större projekten avser Åkeshovs sim och idrottshall, Brf Haga Nova (Cellen), Brf Mejeriet (Medlemmen 1), Stadshuset (Eldkvarn 1), Kulturhuset (Skansen 23), Bredäng bad och idrott (Concordia 6) och Grimsta IP.

### **Investering i inventarietillgångar**

#### *Förvärv av inventarie- och maskintillgångar*

Inventarier har anskaffats till ett värde av 309 tkr under 2018. Avskrivningarna under året är 56 tkr och räntan uppgår till 1 600 kronor.

### **Skulder grundkapital**

- Avkastningskravet har ökat med 5,1 mnkr till följd av lägre kostnader för kreditivräntan hänförbart till förändringar i projektportföljen
- Koncernvalutakonto (Checkkredit)- den del av stadskassan som fastighetskontoret förfogar över består av långa skulder till internbanken (mark, byggnader och investeringar) samt dagliga transaktioner. Kontoret belastar checkräkningskrediten med 8 575 mnkr av beviljad kredit på 8 600 mnkr per 31 december 2018.

### **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.

## **Övrigt**

### **Synpunkter och klagomål**

Under året har kontoret mottagit 433 synpunkter avseende bland annat nedläggningen av Åva Gård, simhallar, badplatser, torgplatser, störningsärenden från hyresgäster samt buller vid Medborgarplatsen.

Under tiden har även 133 klagomål tagits emot, bland annat avseende skötsel av byggnader, nedskräpning, hissar och byggbuller vid Östermalmshallen.

## **Kvalitetsarbete**

Kontoret är ISO-certifierat enligt standarderna 9001 (kvalitet) och 14001 (miljö). Under 2019 kommer kontoret att recertifieras. Kontoret arbetar med ständiga förbättringar genom kontorets kvalitetssystem. Systemet är även kontorets verktyg för att fånga upp de klagomål och synpunkter som inkommer som ett led i kontorets förbättringsarbete. De inkomna klagomålen och synpunkterna som inkommit har inom respektive enhet lyfts upp och behandlats under året.

I kontorets systematiska kvalitetsarbete ingår även arbete med omvärldsbevakning på ett strukturerat sätt. Som en del i arbetet med internrevisioner av kontorets processer sker kontinuerligt en genomlysning av mål, förväntat resultat, arbetssätt, resurssättning, uppföljning och utveckling med diskussion och redovisning av observationer, förbättringsförslag och avvikelser. Fokus ligger på arbetet med ständiga förbättringar. Arbetet med verksamhetsplanen sker strukturerat där alla medarbetare deltar och bidrar. Under 2018 genomfördes enhetsvisa handlingsplaner direkt kopplade till kontorets utmaningar och mål. Inom ramen för kvalitetsarbetet har kontoret medverkat vid de stadsövergripande innovationsgrupper och råd som varit tillämpliga samt etablerat en innovationsgrupp vars uppgift är att omvärldsbevaka samt ta tillvara och utvärdera inkomna innovationer och förslag från medarbetare såväl som externa parter.

## **Bilagor**

*Bilaga 1: Investnetto*

*Bilaga 2: Nyckeltal 2018 Fastighetsnämnd*

*Bilaga 3: Uppföljningsrapport för internkontrollplanen (2018)*

*Bilaga 4: Uppföljning klimatinvestering Östermalmshallen*

*Bilaga 5: Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet, täckning utebad*

*Bilaga 6: Uppföljning klimatinvestering Husby BP*

*Bilaga 7: Uppföljning klimatinvestering Hjorthagshallen*

*Bilaga 8: Uppföljning klimatinvestering Mälarhöjdens gymnastikhall*

*Bilaga 9: Uppföljning klimatinvestering Västberga idrottshall*

*Bilaga 10: Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet, belysning*

*Bilaga 11: Uppföljning av trygghetsinvestering Bäverdalen 2019*

*Bilaga 12: Uppföljning av trygghetsinvestering Kälvesta 2019*

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Håkan Falk	2019-02-06
David Lundqvist	2019-02-06