

Handläggare

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

Till

Fastighetsnämnden
2018-01-30

Verksamhetsberättelse VB 2017 för fastighetsnämnden

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse och bokslut 2017.
2. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till ombudgetering om 40,8 mnkr för investeringsprojekt Åkeshov sim- och idrottshall.
3. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att nämndens avkastningskrav justeras upp med 1,9 mnkr till 281,3 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
4. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

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

Innehållsförteckning

Sammanfattande analys	4
Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål	4
1. Ett Stockholm som håller samman	4
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor.....	5
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	7
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	10
2.1 Energianvändningen är hållbar.....	10
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	12
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	13
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva	15
2.5 Stockholms miljö är giftfri	16
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund	18
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	20
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion.....	20
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad	21
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	28
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika	28
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor	29
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering	32
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	33
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
Uppföljning av ekonomi.....	37
Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget.....	37
Investeringar.....	41
Försäljningar av anläggningstillgångar	43
Ombudgeteringar.....	43
Analys av balansräkning	43
Synpunkter och klagomål.....	44

Bilagor

- Bilaga 1: Balansräkning FN VB 2017
- Bilaga 2: Investeringsutgifter FN VB 2017
- Bilaga 3: FN bilaga Fastighetsnämnden VB 2017
- Bilaga 4: Försäljningar, köp och överlåtelser av fastigheter FN VB 2017
- Bilaga 5: Kommentarer Stora Projekt SSIP FN VB 2017
- Bilaga 6: Nyckeltal VB 2017 Fastighetsnämnden
- Bilaga 7: Uppföljningsrapport för internkontroll FN VB 2017
- Bilaga 8: Uppföljning av plan för internkontroll FN VB 2017
- Bilaga 9: Slutrapport klimatinvesteringsmedel, Kulturhuset fasad
- Bilaga 10: Uppföljning klimatmedel, Åkeshov sim- och idrottshall
- Bilaga 11: Uppföljning klimatmedel, Östermalmshallen

Sammanfattande analys

Kontoret bedömer att inriktningsmål ett, två och fyra har uppfyllts helt under året och att inriktningsmål tre delvis uppfyllts.

Det ekonomiska utfallet visar ökade intäkter med 49,3 mnkr jämfört med budget, till 1 350,8 mnkr. Intäktsökningen är framförallt hänförlig till fler förvaltningsuppdrag och skadeståndsintäkter. Kostnaderna har ökat med 58,1 mnkr till 598,6 mnkr. Detta ger ett driftnetto om 752,2 mnkr, vilket är -8,8 mnkr lägre i jämförelse med budget.

Kapitalkostnaderna har minskat med -12,8 mnkr i huvudsak till följd av tidsförskjutningar i investeringsprojekten. Avkastningskravet har ökat med 1,9 mnkr, till följd av lägre kreditivränta.

Sammantaget uppgår årets resultat till 2,2 mnkr, vilket är en ökning i jämförelse med det budgeterade nollresultatet.

Årets totala investeringsvolym uppgår till 1 260,5 mnkr, vilket är -497,6 mnkr lägre än budget. Differensen är företrädesvis hänförlig till tidsförskjutningar i projekt främst avseende Stockholms Livsmedelscentrum, Medborgarhuset, Tekniska Nämndhuset, Östermalmshallen samt försenade köp och tillträden till bostadsrätter.

Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

1. Ett Stockholm som håller samman

Inflyttningen till Stockholm fortsätter och staden växer. Kontoret har under året arbetat aktivt tillsammans med stadens förvaltningar och bolag för att bidra till ökat utbud av samhällsnyttiga lokaler, där aktiviteter inom fritid, idrott och kultur kan utövas. Detta har skett genom bland annat upprustning av befintliga byggnader, påbörjad nyproduktion av idrottshallar, inhyrning av lokaler för konstutövning, planering av flexibelt användande av lokaler samt inköp av bostadsrätter för särskilt boende. Kontoret har under året även arbetat tillsammans med exploateringskontoret för att i det egna fastighetsbeståndet hitta möjliga framtida exploateringsområden för bostadsbyggande.

Kontoret ansvarar för naturreservat utanför stadens kommungräns. Här har arbeten skett för att främja grönstrukturer. Kontoret har under året även arbetat med att utreda möjlighet till anläggning av cykelstig i Nackareservatet.

Kontoret har aktivt verkat för att bidra till en levande stadsmiljö. Detta har skett genom prioriteringar av tillgänglighet och trygghet, ett förslag på nya torgplatser samt särskilda ytterstadssatsningar som Järva utomhusbad. Idrottsanläggningar har anpassats för att ha utökade öppettider vilket leder till ökad rörelse i närområdet. Fler verksamhetstimmar i kontorets lokaler leder på många sätt till levande stadsmiljöer. Samtidigt ställs högre krav på anläggningarnas möjlighet att möta behoven, till exempel genom bättre flexibilitet och funktionalitet. I sin tur ställer det högre krav på byggnadernas utformning, tekniska förutsättningar och status.

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

I sin roll som fastighetsägare ska kontoret bidra till att de miljöer som barn vistas i är välkomnande, kreativa och utformade så att de motverkar diskriminering. Kontoret har under året bland annat fortsatt satsa på att renovera och bygga nya idrotts- och simhallar, förskolor och bollplaner över hela staden. Kontoret verkar för att stadens idrottsanläggningar, parklekar och lokaler för kultur- och fritidsverksamhet är attraktiva att besöka för barn och ungdomar.

Kontoret har under året genomfört löpande underhåll för att kunna leva upp till stadens mål. Ett stort projekt som pågått under året är upprustning och tillbyggnad av Åkeshovs sim- och idrottshall, där barnens perspektiv varit ledande i planering och utformning. Ett annat exempel är Stadsmuseet som genomgått en stor upprustning under året. Planen är att verksamheten öppnar under 2018 och därmed kan fortsätta att bidra till ökade kunskaper om Stockholms historia. Under året har även beslut fattats om att etablera ett utomhusbad på Järvafältet vid Eggeby gård, vilket kommer att locka besökare från hela Järvaområdet.

Kontoret ansvarar för parklekarnas lokaler som finns runt om i staden. Befintliga lokaler är i behov av modernisering och behovsanpassning vilket har uppmärksammats i budgeten 2018.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret stödjer stadens verksamheter med ändamålsenliga lokaler i syfte att skapa jämlika livschanser. För att möjliggöra för akutboenden för socialt utsatta grupper upplåter kontoret flera byggnader för dessa ändamål. Kontoret har, i nära samarbete med stadsledningskontoret, upplåtit lokaler för tillfälliga boenden i Midsommarkransen, Slakthusområdet och Hägersten under året.

I projektet Åkeshovs sim- och idrottshall har kontoret tillskapat neutrala omklädningsrum i syfte att göra anläggningen mer attraktiv för fler människor att vilja och kunna besöka anläggningen.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har aktivt verkat för att bidra till en levande stadsmiljö. Detta har skett genom prioriteringar av tillgänglighet och trygghet. Idrottsanläggningar har anpassats för att

möjliggöra utökade öppettider vilket leder till ökad rörelse i närområdet. Fler verksamhetstimmar i kontorets lokaler leder på många sätt till levande stadsmiljöer. Samtidigt ställs högre krav på anläggningarnas möjlighet att möta behoven, till exempel genom bättre flexibilitet och funktionalitet. I sin tur ställer det högre krav på byggnadernas utformning, tekniska förutsättningar och status.

För att öka den sociala hållbarheten och ge plats för människor att mötas, uppleva och forma sina liv har kontoret samarbetat med stadsdelsförvaltningarna kring lokala utvecklingsprogram. Kontoret ansvarar för stadens torghandel, och som en del i att skapa mer levande stadsdelar har kontoret identifierat ett flertal potentiella torgplatser i staden. Se vidare under 3.2 *Stockholm är en företagsvänlig stad* samt 4.7 *Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande*.



Kontoret har under året sålt fastigheten Kvarnberget 6, Rinkeby Folkets Hus, till AB Familjebostäder. Tillträde skedde under årets första tertial. Syftet med försäljningen var att fastigheten, som är en knutpunkt som binder samman Rinkebystråket med Rinkeby Centrum, på ett bättre sätt ska kunna utvecklas samordnat med pågående stadsutveckling i Rinkeby.

I stadsutvecklingsprojektet Fokus Skärholmen pågår ett utvecklingsarbete där staden tar ett helhetsgrepp för att skapa fler bostäder, skolor och andra verksamhetsspecifika lokaler. Under året har kontoret arbetat med att planera för en ny idrottshall, ny fotbollshall, motionsslinga, ny hall för multisport och nya ytor för spontanidrott vid Vårbergs IP.

Kontoret samarbetar även med andra förvaltningar och bolag i frågor som rör kultur, idrott och rekreation. Ett stort pågående projekt som kommunfullmäktige under året har beslutat om är att genomföra anläggande av Järva friluftsbad. Området Järvafältet saknar idag utomhusbad, något som har efterfrågats under en lång tid. Bassängbadet ska förläggas vid Eggeby Gård och kommer att locka boende från hela Järvaområdet.

Kontoret har arbetat med att förbättra tryggheten och tillgängligheten kring flera fastigheter genom att bland annat anpassa belysning och röja skymmande buskage. Exempelvis har utomhusbelysningen vid Bandhagshallen förstärkts. Kontoret medverkar även i Citysamverkan som under året jobbat aktivt med trygghetsfrågor kring Hötorget och Hötorgsfaret.

Under året utfördes egenkontroller, risk- och sårbarhetsanalys (RSA), inom de arbetsområden som bedömdes innehålla en viss nivå av osäkerhet eller oönskad konsekvens. RSA 1 (identifiering och bedömning av åtaganden) och RSA 2 (riskhantering och åtgärder) har genomförts av en arbetsgrupp på kontoret bestående av olika roller inom organisationen. RSA 3 (kontinuitetshantering) handlade 2017 om nödvatten och kontoret berördes ej av detta. I RSA 1 har inga särskilda åtgärder identifierats. I RSA 2 har de 10 allvarligaste riskerna identifierats varav 8 ålagts med åtgärder som påbörjats/genomförts under året.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under året förvärvat tolv servicelägenheter på Kungsholmen som genom stadsdelsförvaltningen ska hyras ut för LSS-boende. I de nya bostadsområdena Norra Djurgårdsstaden och Hagastaden pågår anpassning av lägenheter för Östermalm respektive Norrmalms stadsdelsförvaltningar.

Under året har kontoret fortsatt sitt långsiktiga arbete tillsammans med exploateringskontoret och stadens bostadsbolag för att kunna tillskapa bostadsområden i fastigheter och byggnader som inte är nödvändiga för kommunal verksamhet. Bland annat har en fastighet i Hägersten överförs till exploateringskontoret för bostadsbyggande. Vidare har kontoret av kommunfullmäktige fått i uppdrag att genomföra byggnation av Stockholms livsmedelcentrum i Farsta som en del av stadens satsning på bostadsutveckling i Söderstaden.

Läs vidare under 3.2 *Stockholm är en företagsvänlig stad.*

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 har under året färdigställt en paddeltennisanläggning i anslutning till Vintervikshallen i stadsdelen Hägersten Liljeholmen. På Husby bollplan har en aktivitetsyta för spontanidrott anlagts med bland annat innebandyrink, basketkorgar och styrketräningsredskap. En motorikpark har anlagts i Rågsved innehållande parkour, friidrottsytor och boulebana samt tillhörande läktare och grillplats. Nya konstgräsplaner är anlagda på bollplaner i Axelsberg, Hässelby Villastad och Vällingby och läktaren på Grimsta IP invigdes under april.

Kontoret förvaltar de ursprungsgårdar som finns kvar i de nordvästra förortererna, exempelvis Akalla By, Eggeby Gård, Akalla Gård och Spånga By. De används flitigt av föreningar och frivillighetsorganisationer för att skapa bra miljöer för barn och ungdomar i området. Här finns bland annat djurhållning, olika intresseföreningar och hantverk som riktar sig till barn.

Kontoret ansvarar för stadens naturreservat utanför kommungränsen. Kommunfullmäktige har gett kontoret i uppdrag att utreda stigcyklarnas krav att etablera en cykelstig i Nackareservatet. Det har genomförts ett antal samrådsmöten med stigcyklarnas intresseförening, Skarpnäcks stadsdelsförvaltning, miljöförvaltningen, idrottsförvaltningen och representanter för Nacka kommun för att utreda lämpliga sträckor i Nackareservatet. Flera förslag behandlas för närvarande av de två kommunerna med utgångspunkten att olika naturvärden i reservatet inte ska påverkas negativt. Syftet med en etablerad stig är att den inte ska krocka med andra rekreatörer som rör sig i reservatet så som olika barngrupper,

naturströvare och orienterare. Gällande stigcykling i Flatens naturreservat och Kyrkhamnområdet är kontoret inte inblandat då dessa områden ligger inom stadens kommungräns och ansvaras för av berörd stadsdelsförvaltning.

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

Nämndmål:

Flexibel användning av ytor och lokaler för idrotts- och fritidsaktiviteter

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

För att tillgodose idrottsförvaltningens verksamhetskrav har sju konstgräsplaner lagts om, till exempel Hägerstenvägens BP, Hässelängens BP och tre planer på Östermalms IP. Några av dessa har även fått förbättrad planbelysning. Konstgräsplanerna ligger ofta i anslutning till skolområden så de kan nyttjas som en del av skolundervisningen.

Samarbetet med idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, kulturförvaltningen och SISAB har hittills resulterat i att kontoret fått i uppdrag att bygga idrottslokaler eller anläggningar som anpassas både till skolans verksamhet såväl som till allmänhet och föreningar. Idrottshallen vid Grimstaskolan invigdes under våren 2017. Den har anpassats både för idrottsverksamhetens krav på fullstor idrottshall samt skolans behov av flera omklädningsrum. Den stora om- och utbyggnaden av Åkeshovs sim- och idrottshall håller på att avslutas och där har antalet omklädningsrum utökats för att uppfylla skolans behov. Hallen återinvigs under januari 2018. Två idrottshallar, Hjorthagshallen och Västbergshallen, är under uppförande och placeras i anslutning till skolverksamhet. En specialhall för gymnastik har också påbörjats vid Mälarhöjdens IP och är ett efterlängtat tillskott för gymnastikföreningar i söderort.

Kontoret har, tillsammans med idrottsförvaltningen, arbetat med ett förbättrat brandskydd i utvalda idrottshallar som är placerade i anslutning till skolor, så att de ska kunna användas för övernattnings för ungdomar när det är idrottsturneringar i Stockholm. Detta har skett i totalt tolv anläggningar, till exempel Brännkyrkahallen, Erikdalshallen, Sjöstadshallen och Husby Ishall.

I Nackareservatet har en tillgänglighetsinventering gjorts under året. I den konstaterades att den fysiska tillgängligheten i reservatet är bra då det bland annat finns möjlighet att välja olika vägar och stigar att nå olika platser i reservatet. Däremot finns förbättringsmöjligheter avseende utformning av grillplatser, bänkar och sopkärl. Det behöver även tas fram bättre

informationstavlor och vägvisare i reservatet, inte minst till olika servicebyggnader. Arbetet med detta kommer att fortsätta under 2018. Se vidare under 4.6 *Stockholm är en tillgänglig stad för alla*.

Kontoret har haft dialog med kulturförvaltningen kring kulturlokaler. Se vidare under 1.6 *Alla Stockholmare har nära till kultur och eget skapande*.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

● Uppfylls helt

Analys

I syfte att få tillgång till fler ateljélokaler samarbetar kontoret med kulturförvaltningen. Kontoret har hyrt in gamla kontorslokaler i Telestaden, Farsta, för konstnärverksamhet. I samarbete med stadens bostadsbolag har kontoret fortsatt att söka efter nya lokaler som kan användas av olika kulturutövare. Kontoret konstaterar dock att det finns utmaningar i att finna lämpliga lokaler med en hyressättning som är rimlig utifrån verksamhetsutövarnas betalningsförmåga.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

— Ingen

KF:s inriktningsmål:

2. Ett klimatsmart Stockholm

Kontoret har under året bidragit till målet på olika sätt, bland annat genom att justera tekniska system efter verksamheten för att optimera energianvändningen, arbetat med långtgående energieffektivisering i större projekt, bevarat och utvecklat grönstrukturer samt arbetat med kemikaliefrågan och sund inomhusmiljö i förvaltning liksom projekt. Risk- och sårbarhetsanalys av fastighetskontorets fastigheter är genomförd.

Under året har en utbildning i LCC-kalkylering genomförts för projektledare och förvaltare på kontoret. Kontoret har varit delaktiga i ett branschgemensamt samarbete lett av IVL/KTH för att utveckla verktyg som främjar utförandet av LCA-analyser. Stockholms stads forum för hållbara fastigheter anordnade i maj ett externt seminarium på temat ”Innovation och digitalisering i det befintliga fastighetsbeståndet” och totalt genomfördes 11 expertgruppsmöten under året.

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

Kontoret bedömer att målet har uppfyllts under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Energianvändningen är hållbar

● Uppfylls helt

Analys

Förutsättningarna för måluppfyllnad påverkas av nyttjandegraden i det befintliga beståndet. Som följd av att anläggningarna används fler timmar per dygn än tidigare kan behovet av köpt energi öka även om energibesparande åtgärder genomförs. Dessutom förekommer fler installationer i fastigheterna efter ombyggnad eller reinvesteringar vilket i sin tur påverkar elanvändningen. Den uppmätta årsförbrukningen påverkas även av huruvida våren har varit varm eller kall. Den köpta energin består av miljömärkt elkraft samt fjärrvärme och fjärrkyla från stadens egna fjärrvärmebolag. Driftoptimering av olika försörjningssystem utgår från att minska köpt energi och återvinna värme och kyla inom fastigheten.





I den dagliga driften har det under året pågått ett kontinuerligt arbete med att effektivisera energianvändningen i kontorets byggnader. Kontoret arbetar även med att återvinna och återanvända värme för att på så sätt minska inköp av energi. Värmeåtervinningsanläggningen som togs i drift 2015 på Kulturhuset har till dags datum producerat 1000 MWH. Dessutom har även kyla producerats.



Den använda energin ska vara förnybar i allt högre utsträckning. Då indikatorerna mäts på årsbasis kan resultatet tas del av från början av 2018.

I lämpliga större projekt har möjligheten till solenergiproduktion utretts.

En utredning av stadens forum och nätverk för hållbara fastigheter och hållbart byggande och samordning dem emellan är gjord. Ett förslag på kommunikationsplan och samverkan

framöver är framtaget i samarbete med exploateringskontoret.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Köpt energi (GWh)	96,5 GWh			106 GWh	101 GWh	1835 GWh	2017
  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)	178 MWh			138 MWh	300 MWh	2 450 MWh	2017
Analys							
Ändrade förutsättningar i pågående projekt har medfört att planerade nyinstallationer av solcellsanläggningar inte kunnat genomföras enligt tidplan, bl.a. i projekt vid Ågesta gård och Larsboda. Dessa beräknas kunna genomföras 2018.							

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

Nämndmål:

Energieffektiva lokaler och anläggningar baserad på förnyelsebar energi

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

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

Analys

Tilldelningsbeslut är fattat för ett nytt IT-stöd för fastighetsförvaltning. Inom ramen för den nya upphandlingen ingår även en option för nya energiuppföljningssystem.

Vid projektering gör kontoret ett aktivt val av mätmetod för energianvändning i aktuell byggnad. Analys och redovisning av byggnadens energiprestanda baseras på importerad och manuellt inmatad data följt av kvalitetssäkring. Vidare är dess användbarhet helt beroende av mättillfälle, omfång och nätbelastning. Efterföljande analys och redovisning hanteras löpande i kommande energiuppföljningsprogram.

Under 2017 installerades solceller i Skärholmen (59 kW) samt i Slakthusområdet hus 8 (tarmrenseriet och dynghuset, 11,25 kW), det senare inom energiprojektet Grow smarter.


Fyra stora byggprojekt avslutades vid årsskiftet 2017/2018. Vid Liljevalchs har befintlig byggnad renoverats och grundförstärkts men projektets innehåll åstadkommer inga energieffektiviseringar. När det gäller tillbyggnaden, Liljevalchs +, startar produktionen 2018. Åkeshovs sim- och idrottshall är projekterad och byggd med målet att certifieras enligt Miljöbyggnad nivå Guld under 2018. Effekten av energibesparingar kommer att synas hos idrottsförvaltningen, inte hos fastighetskontoret. Energiuppföljningen sker hos





idrottsförvaltningen då de innehar alla energiabonnemang. Renoveringen av Stadsmuseet är i stort sett klar och byggnaden är sedan tidigare miljöcertifierad enligt BREEAM In Use. Uppföljning av byggnadens energiförbrukning kommer ske hos fastighetskontoret. Hus 8 i Slakthusområdet (inom projektet Grow smarter) var en tomställd lokal med minimal energiförbrukning. Denna har byggts om till en energieffektiv lokal och där startas en ny verksamhet upp. Energiförbrukningen har således ökat för lokalen.

Ett bättre mått på minskad energianvändning skulle inkludera hänsyn till ökat nyttjande av lokalerna, t.ex. ett mått på energianvändning räknat på nytta per kWh. Detta är i dagsläget en olöst fråga.

Pilotprojektet för att testa branschverktyget för LCA-beräkningar har under 2017 fortsatt och kommer så att göra 2018.

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

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

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Genomför ett pilotprojekt för att pröva ett branschverktyg för LCA beräkningar	2017-04-21	2017-12-31	
 Klimat- och sårbarhetsanalys utförs på kontorets fastighetsbestånd	2017-04-21	2017-12-31	
 Ta fram en strategi för mätning av energi	2017-01-01	2017-12-31	
 Utbildning i LCC och Energilyftet	2017-04-21	2017-12-31	
Analys Under året har kontoret genomfört en utbildning i LCC-kalkylering (livscykelkostnadskalkyl) för projektledare och förvaltare på kontoret. Energilyftet utgick och en översyn av utbildningsbehov på energiområdet kommer göras under 2018.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

 Uppfylls helt



Analys

Kontorets driftpersonal har successivt under året bytt ut sina arbetsfordon till moderna el- eller gasdrivna fordon. Det har skett efter de riktlinjer staden har antagit om fordonshantering. I dagsläget äger kontoret 11 elbilar samt 9 gashybrider.

Personaltransporter under arbetstid bland övriga anställda sker till fots, cykel, kollektivt eller med fordon från en bilpool.

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

I samarbete med Stockholms Stads Parkerings AB har cirka sexhundra p-platser upplåtits dagtid på åtta idrottsanläggningar i Söderort.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning

 Uppfylls helt

Analys

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

För att bemöta risker relaterade till klimatförändringar har kontoret genomfört en klimat- och sårbarhetsanalys av byggnadsbeståndet. Läs mer om kontorets arbete kring detta under nämndmål "*Bevara och utveckla grönstrukturer*" nedan.

Hänsyn till ekosystemtjänster har arbetats in i förvaltningens arbete och ingår i såväl ny och ombyggnation som de årliga underhållsplanerna.

Nämndmål:

Bevara och utveckla grönstrukturer

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

En övergripande klimat- och sårbarhetsanalys över kontorets bestånd är genomförd, vilken är gjord utifrån extrema och gradvisa förlopp för förändrade nederbördsmönster. Nästa steg är

att prioritera samhällsviktiga byggnader. Detta kommer följas av ett arbete med att ta fram åtgärdsförslag vilket är ett viktigt steg i kontorets arbete med klimatanpassning och för att bidra till ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd och till ett klimatsmart Stockholm. Parallellt med detta ska stadens dagvattenstrategi och åtgärdsnivåer tillämpas i samtliga större om- och nybyggnationer.

Under året har kontoret i samarbete med miljöförvaltningen ställt upp demonstrationsbäddar för olika typer av gröna tak i Tekniska nämndhuset. Vidare har tre frukostseminarier genomförts i syfte att öka medvetenheten, kompetensen och kommunikationen gällande gröna taks ekosystemtjänster. Utöver detta har kontoret bidragit med två projekt i ett C/O City-projekt för att belysa och beräkna värdet av ekosystemtjänster, inte minst som klimatanpassningsåtgärd.


Av 65 stycken identifierade pågående projekt 2017 med genomförandebeslut har projektanpassat miljöprogram tagits fram för 41 stycken av dessa. I detta miljöprogram finns krav på hänsyn till bevarande eller utveckling av ekosystemtjänster. Rutin för att utreda möjligheten till att skapa eller förstärka ekosystemtjänster i samband med den årliga underhållsplaneringen är framtagen.



Under 2017 har kontoret lagt om skötseln på flera av Nackareservatets ängsmarker mot en mer traditionell form av ängsskötsel med sen slåtter och bortförsel av hö. Vidare har kontoret under 2017 arbetat med att restaurera igenvuxna ängsmarker i Nackareservatet och Ågesta friluftsområde. Detta arbete fortsätter en bit in på 2018. Målet är att höja ängarnas naturvärden och skapa mer blomrika ängar som gynnar pollinatörer såsom vildbin, humlor och fjärilar. Totalt har kontoret lagt om skötseln på cirka 5-6 hektar ängsmark och restaurerat cirka 2 hektar ängsmark.

Dessa åtgärder bidrar till att säkerställa att arter beroende av ängsmiljöer kan överleva och sprida sig till angränsande natur och stadsmiljöer. Detta gäller i synnerhet för pollinerande arter som fjärilar och vildbin. Ängsmarker är även omtyckta naturmiljöer som människor gärna söker sig till för rekreation. Genom att bevara och restaurera dessa miljöer stärks även naturområdenas roll som områden för rekreation och friluftsliv vilket i sin tur bidrar till bättre folkhälsa. Arbetet med ängsmarkerna har rönt stor uppskattning från besökarna i reservaten. Skötseln och restaureringen av ängsmarkerna kommer att fortsätta under 2018.

Kontoret har under sommaren låtit utföra inventeringar i fyra ängsområden i Nackareservatet. Syftet med inventeringarna är dels att få en bättre bild av artsammansättningen i reservatets ängsmarker och dels att kunna följa upp hur stadens naturvårdsarbete påverkar floran i ängsmarkerna vid framtida inventeringar. Kontoret kommer utföra ytterligare florainventeringar under 2018.

Kontoret har även låtit göra en fladdermusinventering i Nackareservatet under sommaren. Syftet med inventeringen var att följa upp vilka fladdermöss som finns i området. Kontoret konstaterar att förvaltningen av fladdermusstammen varit god.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram	63				25 %		2017

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

 Uppfylls helt

Analys

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

Nämndmål:

Resurseffektivt byggande och förvaltning

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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


Analys


En mall för projektspecifikt miljöprogram med mål och krav för större projekt är implementerad under våren och ska användas framgent i alla nya större projekt. Detta har resulterat i projektspecifika miljöplaner vilka tillgodoser kontorets mål och krav. Av 65

stycken identifierade pågående projekt 2017 med genomförandebeslut har projektpassat miljöprogram tagits fram för 41 stycken.

För närvarande har kontoret cirka 35 stycken gröna avtal. Potentialen med gröna hyresavtal är stor och gör det möjligt att strukturerat följa upp bland annat avfallshantering, energianvändning och inomhusmiljö. Utmaningen är dock att dokumentera och följa upp förbrukning och kostnader på hyresgästnivå då exempelvis energiabonnemang inte är utformade för detta. Det är förenat med stora kostnader att få fram ett uppföljningsbart material. Vidare varierar hyresgästernas intresse och engagemang mycket. Kontoret har under året arbetat med att analysera om och hur gröna hyresavtalsbilagan kan implementeras.

Utbildning i LCC-analys är genomförd. Energilyftet utgick och en översyn av utbildningsbehov på energiområdet kommer att göras under 2018.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram	63				25 %		2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Utveckla arbetssätt gällande gröna hyresavtal	2017-01-01	2017-12-31	
Analys Utredning om nyttan av gröna avtal är gjord. Arbetet med att utveckla arbetssättet gällande gröna hyresavtal kvarstår.			

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

 Uppfylls delvis





Analys

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

Byggvarubedömningen är ett verktyg som under ny- och ombyggnationer säkerställer materialval i enlighet med stadens och eventuella miljöcertifieringars riktlinjer. Verket används av kontoret och dess entreprenörer i större projekt.

Kemikalierregistrering i systemet Chemsoft har under året implementerats på driftenheten.

Det prioriterade och relevanta avtal som fastighetskontoret har enligt kemikalieplanen gäller klottersanering. Det gamla avtalet gick ut tidigt under 2017 och sedan har arbete pågått för att gå ut med en ny upphandling. Denna upphandling har försenats och kommer bli klar våren 2018. Med anledning av detta har ej uppföljning av ställda kemikaliekraav på det gamla avtalet varit aktuellt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system	56,9 %			100 %	75 %	75%	2017
Analys							
Av 58 identifierade pågående projekt 2017 med genomförandebeslut används BVB i 33 stycken. Projekt som startat innan de nya kraven om BVB implementerades i kontorets mål och krav för projekt, saknar ofta registrering i BVB.							
  Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelse från ställda kemikaliekrav	100 %			0 %	95 %	95%	2017

Nämndmål:

Lokaler och anläggningar är fria från miljö- och hälsostörande ämnen

 Uppfylls helt


Förväntat resultat


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

Analys

BVB ska tillämpas i samtliga större ombyggnationer och i nyproduktion, vilket framgår av de mål och krav i större projekt som togs fram under våren. Detta har inte tillämpats retroaktivt i samtliga projekt, utan gäller framöver för alla nya större projekt. BVB-kriterier ställs även som krav i avtal med kontorets driftentreprenörer.

Kemikalierregistreringssystemet Chemsoft har börjat användas och arbetet fortsätter under 2018.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram	63				25 %		2017

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund




◆ Uppfylls delvis

Analys

Miljöcertifiering av befintligt fastighetsbestånd inom förvaltning och drift innebär ett kontinuerligt arbete för att säkerställa att materialval bidrar till en sund inomhusmiljö, och minskade föroreningar i den yttre miljön. 46 byggnader är i slutskedet av omcertifiering enligt BREEAM in Use och färdigställs under januari 2018. Under 2017 certifierades Grimstahallen och Vintervikshallen enligt "Miljöbyggnad" på nivå silver respektive guld. Dessutom är en ansökan inskickad för miljöbyggnadscertifiering av Åkeshovs sim- och idrottshall vilken förväntas klara nivå guld.

Kontoret har mätt radonhalten på cirka 130 mätplatser i totalt 65 byggnader som kontoret förvaltar. Byggnaderna har valts ut per kategori och prioriterats efter (ett) bostäder, (två) parklekar och (tre) Stadsarkivet. Av de 65 byggnader där radonmätningar genomfördes hade 56 byggnader godkända mätvärden, under 200 bq/m³, vilket motsvarar 86 %. I dagsläget framarbetas åtgärdsförslag för byggnader med förhöjda radonvärden. Dessa åtgärder beräknas vara utförda innan oktober 2018 så att förnyad mätning kan utföras inom mätperioden oktober-april.

Fuktproblematik i byggnader beaktas under drift såväl som under projektering vid ny- och ombyggnader. Av 85 identifierade pågående projekt 2017 avseende nybyggnation eller större ombyggnationer som krävt evakuering har fuktprojektering ByggaF använts för 30 stycken.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Arsmål	KF:s årsmål	Period
◆  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade	15,3 %			15,76 %	16,13 %	3,5 %	2017
Analys Vad gäller miljöcertifierade bostads- och kontorsbyggnader har inga nya certifierats. Dock har en byggnad, Rinkeby Folkets hus, överförs till ett av stadens bostadsbolag. Därav den lägre procentandelen för indikatorn.							
■  Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m ³ luft	30,43 %			54,35 %	85,48 %	85	2017
Analys Av de 65 byggnader där radonmätningar gjordes var 56 byggnader godkända, under 200bq/m ³ , vilket motsvarar 86 %. Målet är att mäta 184 byggnader.							
■  Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande	35 %			100 %	100 %	90	2017
Analys Av 85 identifierade pågående projekt 2017 har ByggaF använts för 30 stycken.							

Nämndmål:

Sund inomhusmiljö i nämndens lokaler och anläggningar

◆ Uppfylls delvis

Förväntat resultat

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


Analys



Krav på fuktsäker projektering ställs sedan 2017 i samtliga större ombyggnationer samt nyproduktion.

För de 9 byggnader med förhöjda radonvärden utarbetas i dagsläget åtgärdsförslag, vilka beräknas vara utförda innan nästa mätperiod, dvs. oktober 2018 till april 2019.

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

Kontoret genomför löpande ronderingar i teknikutrymmen för att säkerställa kontinuerlig drift av värme-, kyla- och ventilationssystem. Vid de regelbundna ventilationskontrollerna sker mätning av luftflöden för att dessa ska vara anpassade efter verksamheten. Vissa byggnader har en mer utsatt inomhusmiljö på grund av den rådande situationen i utomhusmiljön. Det kan till exempel gälla föroreningar och trafikbuller.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram	63				25 %		2017

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Ronderingar av teknikutrymmen för kontinuerlig drift i enlighet med framtagen ronderingsmodul.	2017-04-21	2017-12-31	
 Utför radonmätningar i berörda fastigheter samt vidta eventuella åtgärder	2017-04-21	2017-12-31	
Analys			
För de 9 byggnader med förhöjda radonvärden utarbetas i dagsläget åtgärdsförslag, vilka beräknas vara utförda under januari 2018 så att förnyad mätning kan utföras inom mätperioden okt-april innevarande period.			

KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

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

För att på lång sikt stärka avkastningen i fastighetsbeståndet och därigenom trygga totalekonomin i verksamheten har kontoret under perioden arbetat vidare med fastighetsanalyserna. Analyserna syftar bland annat till att säkra uppföljning av ekonomiskt utfall och prognos på kontorets fastigheter, för att på lång sikt driva förvaltningen i den riktning som är optimal för staden. Arbetssättet ska vara en naturlig del i rollen som förvaltare framöver och därmed skapa en bättre affär. Ett viktigt verktyg i detta arbete är ett modernt och effektivt systemstöd och med anledning av detta har kontoret under året slutfört upphandlingen av ett nytt fastighetssystem som kommer att stödja detta arbete på ett bättre sätt än det nuvarande.

Arbetet med kvalitetssäkring och kontroll av kontorets projektprocess pågår och under hösten har arbetet med projektstödsverktyget Antura gått in i slutfasen inför implementering, något som kommer att starta under våren 2018. Syftet med systemet är att stärka styrning och uppföljning av kontorets investeringsprojekt samt förstärkt kontroll och ökad prognossäkerhet.

Under året har kontoret även arbetat vidare med att stärka kontorets upphandlingsprocess och utformningen av en upphandlingshandbok har fortsatt. Kontorets arbete med leverantörsutveckling har fortsatt under året vilket bidrar till kunskapsåterföring och leder till väsentligt förbättrade processer för upphandling på sikt. En ny rutin gällande direktupphandlingar har införts i syfte att öka kontorets styrning och kontroll i denna process.

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

Kontoret bedömer att målet delvis har uppfyllts under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion

 Uppfylls helt

Analys

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

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

En utredning pågår också om möjlig samverkan med akademien (KTH och Luleå tekniska universitet) om miljöaspekter i idrottsanläggningar exempelvis avseende konstgräs, vattenrening och förebyggande av legionella. Kontoret deltar också i Naturvårdsverkets uppdrag från regeringen om att se över frågan om användande av mikroplaster.

Vidare är kontoret med i en Vinnovaansökan gällande restaurativa arbetsplatser. Detta projekt leds av SLU och blev godkänt under 2017. Projektet förväntas pågå till och med 2019.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad



 Uppfylls helt

Analys

Kontoret har under våren fått i uppdrag av kommunfullmäktige att genomföra byggnation av Stockholms livsmedelscentrum i Farsta. Till livsmedelscentrumet ska företag som idag är lokaliserade i Slakthusområdet erbjudas att flytta sina verksamheter samtidigt som Slakthusområdet utvecklas som bostadsområde. En annan viktig aspekt med att bygga Stockholms livsmedelscentrum är att staden behåller arbetsplatserna inom kommunen och i söderort.

Av kommunfullmäktige har kontoret fått i uppdrag att se över torgstadgan för att få fram fler torgplatser i anslutning till tunnelbanestationer eller lokala centrum. Kontoret har påbörjat arbetet och identifierat flera torgplatser och arbetet fortsätter 2018.

I samarbete med stadsdelsförvaltningar och trafikkontoret pågår ett arbete med för att se över torgstadgan och utreda hur torgens nyttjande kan bli mer flexibelt när det gäller upplåtelseformer och nyttjandegrad. En preliminär lista om ett tjugotal nya torgplatser är framtagen.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

● Uppfylls helt






Analys

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Kontoret samarbetar med Jobbtorg i syfte att matcha praktikplatser med aspiranter. Tyvärr har ingen matchning kunnat ske under 2017.

Kontoret har under året tagit emot nio sommarjobbade ungdomar (16 - 19 år) med placering på driftenheten, lokalservice och enheten digitala stöd. Utöver detta har kontoret tagit emot ett antal äldre sommarjobbare och praktikanter inom ramen för "Lärande i arbete" (LIA).

Inom ramen för Jobbsprånget – ett samarbete med Ingenjörsvetenskapsakademien – har kontoret under hösten tagit emot två nyanlända ingenjörer för en fyra månaders praktikperiod. Syftet med Jobbsprånget är skapa möjligheter för nyanlända att komma in på den svenska arbetsmarknaden och utveckla det svenska språket. Insatsen kommer att utvärderas och om den faller väl ut ser kontoret positivt på ett fortsatt samarbete.

Kontoret har under året tyvärr inte haft några möjligheter att ta emot praktikanter inom ramen för "Stockholmsjobb".

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Arsmål	KF:s årsmål	Period
●  Antal aspiranter som fått Stockholmsjobb	0 st			0 st	0 st	850 st	VB 2017
■  Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st			2 st	1 st	500 st	VB 2017
Analys Kontoret har under året haft möjlighet att bereda en praktikplats men tyvärr har någon matchning inte skett.							
●  Antal tillhandahållna platser för sommarjobb	9			8	8 st	8 500 st	2017
■  Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			0	1 st	900 st	VB 2017
Analys Kontoret har tyvärr inte kunnat tillhandahålla någon praktikplats inom ramen för Stockholmsjobb då vi har haft svårt att identifiera lämpliga arbetsuppgifter till målgruppen.							
●  Antal ungdomar som fått sommarjobb i stadens regi	9 st	7 st	2 st	8 st	8 st	8 500 st	2017

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

— Ingen

KF:s mål för verksamhetsområdet:







3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar





◆ Uppfylls delvis

Analys

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

Se vidare 1.3 *Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar.*

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	100,78 %			67,98 %	100 %	100 %	VB 2017
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	100,8 %			67,9 %	100 %	100 %	VB 2017
  Nämndens prognossäkerhet T2	0 %			-23 %	+/-1 %	+/- 1 %	2017

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

Nämndmål:

En professionell dialog, service och leverans utifrån kundens fokus

 Uppfylls helt


Förväntat resultat

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

Analys

NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) genomfördes under hösten 2016. Utfallet av kundundersökningen genererade ett antal förbättringsåtgärder som har arbetats in i handlingsplaner med såväl kort- som långsiktiga åtgärder. Resultatet har analyserats i förvaltningsteamerna där drift, kundförvaltning, teknikförvaltning och administrativ förvaltning medverkat. Handlingsplaner per hyresgäst har därefter tagits fram och aktiviteterna i handlingsplanerna kommuniceras, genomförs, följs upp och återkopplas till hyresgästerna löpande under året. Vid kundmöten förs också en aktiv dialog om förbättringsåtgärder för att stödja verksamheterna med att förbättra och utveckla sina verksamheter.

Kontorets uppdrag att agera som stöd och huvudsaklig kontaktyta åt stadsdelsförvaltningarna avseende inhyrning av administrativa lokaler har genomförts och en resurs är anställd. Hyresförhandlingar gällande lokaler för Norrmalms- och Östermalms stadsdelsförvaltningar är slutförda.

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

Nämndmål:

Hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Underlaget till fastighetsanalyser har under året arbetats fram för varje kostnadsställe. Frågeställningar som behandlats är hur stora investeringar som behövs i framtiden för att kunna använda lokalerna till olika verksamheter. Där görs även en avvägning om kostnadsställen utan avkastning eller med ett negativt resultat långsiktigt bör förvaltas av fastighetskontoret eller om de ska överföras till annan förvaltning inom staden alternativt rivas eller avyttras.

Utifrån de genomförda fastighetsanalyserna har under året strategier arbetats fram för olika fastighetskategorier inom kontorets portfölj, exempelvis för bergtrum, inhyrda bostadsrätter m fl. Under 2018 och framgent kommer strategierna ligga till grund för kontorets åtgärdsförslag för de olika fastighetskategorierna. Åtgärdsförslagen kommer att se olika ut och kommer

exempelvis att handla om åtgärder för förbättrat driftnetto, försäljning, rivning eller överföring till annan förvaltning inom staden.

Arbetet kompletteras med tätare ekonomiska avstämningar på enskilda kostnadsställens driftnetto för att följa fastigheternas ekonomiska utveckling.

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

Nämndmål:

Säkra lönsamhetspotentialen i alla byggprojekt för framtida förvaltning

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

Kontoret har under året arbetat med ett antal åtgärder för att nå detta mål. En omorganisation av projektorganisationen har lagt grunden för att bättre kunna nyttja kontorets samlade kompetens så att projektkvalitet i samtliga projektfaser kan säkerställas. Inför projektstart sker ett antal noggranna analyser, framför allt med fokus på hur projektet kommer att påverka den aktuella fastighetens förmåga att leverera avkastning på kort och lång sikt.

Kontoret har också arbetat intensivt med att fastställa och dokumentera de rutiner som ska gälla för projekthanteringen och att sammanställa dessa i en handbok. Samtliga av kontorets avdelningar har varit involverade för att belysa alla aspekter av projekthanteringen. Arbetet är en del av det större arbetet som pågår för att kvalitetssäkra kontorets hela projekthantering och kommer att fortsätta under 2018.

Ett nytt projektstödsverktyg, Antura, ska implementeras under våren 2018 för att möjliggöra och säkerställa ekonomisk kontroll, styrning och uppföljning av projekt. En ny mall för projektbudgetering är i bruk och utbildning inom projektekonomi är planerad till tertial 1, 2018. Upphandlingsenheten har förstärkts och genom ökat stöd och kompetens i entreprenad- och konsultupphandlingar säkerställs de affärsmässiga villkoren.

Nämndmål:

Tryggad totalekonomi

◆ Uppfylls delvis

Förväntat resultat

Nämndens ekonomi är i balans och speglar uppdraget.

Analys

Kontoret har under året haft utmaningar med att nå ett resultat i balans. Svårigheterna är ingen ny företeelse utan är av strukturell art och har kommunicerats i tidigare rapportering. Mot bakgrund av detta har kontoret under våren presenterat en åtgärdsplan och driver för närvarande ett flertal aktiviteter utifrån den handlingsplanen, dels för att möjliggöra en budget i balans på kort sikt, men också med fokus på helhetssyn för att långsiktigt kunna uppnå en tryggad ekonomisk utveckling.

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

- Fastighetsanalysarbetet har drivits vidare och en åtgärdslista har tagits fram med förslag på objekt som skulle kunna värdeöverföras inom staden, avyttras eller rivas.
- Genomlysning av kontorets hyressättning har påbörjats
- Arbete med införande av ett projektledningsverktyg, implementering påbörjas under våren, 2018.
- Upphandling av nytt fastighetssystem har pågått under året och ett tilldelningsbeslut är fattat. Implementering påbörjas under 2018.
- Systemet Effektiva inköp är driftsatt och används nu i den ordinarie verksamheten.
- Rutin för fördjupad månadsuppföljning av resultatbudgeten är implementerad.
- Ytterligare förbättrad uppföljning av investeringsprojekt månadsvis.

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

Kontorets implementering av beställningssystemet ”Effektivt inköp” försenades på grund av problem med integreringen i kontorets IT-miljö. Problemen åtgärdades och systemet är nu fullt driftsatt. Beställningar sker i systemet och breddutrollning mot projektenheterna där de stora volymerna återfinns är planerad till januari/februari 2018.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
✓ Påbörja arbetet med beställningssystemet inom "Effektiva inköp"	2017-01-01	2017-12-31	
ⓘ Påbörja implementering av nytt fastighetssystem	2017-01-01	2017-12-31	
Analys Upphandling av ett nytt fastighetssystem har pågått under året och ett tilldelningsbeslut är fattat. Implementering påbörjas under 2018.			
ⓘ Uppdrag hyresmodeller	2017-01-01	2017-12-31	
Analys Genomlysning av kontorets modeller för hyressättning har påbörjats och fortsätter under 2018. Arbetet är komplext och sammankopplat till andra frågor som rör t.ex. finansiering och avkastningskrav, och förutsätter ett nära samarbete med berörda parter inom staden.			

Nämndmål:

Utvecklad process för upphandling

● Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys

För att öka vår professionalism och attraktiviteten på leverantörsmarknaden arbetar kontoret med nya förbättrade avtal och förfrågningsunderlag där villkoren är mer affärsmässiga och underlagen enklare och tydligare. För att på bästa kunna använda de nya underlagen behövs utbildningsinsatser, vilka kommer att genomföras under tertial 1, 2018.

För att generellt stärka upphandlingsprocesserna har en upphandlingshandbok med tillhörande checklistor tagits fram och ska nu implementeras i verksamheten. Under perioden har en förbättrad systematisk uppföljning av direktupphandlingar implementerats som medför bättre kontroll och styrning av kontorets direktupphandlingar.

Kontoret har också under hösten tagit fram en strategi och kommunikationsplan för att långsiktigt stärka varumärket.

Se vidare under 4.8 *Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning*.

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

KF:s inriktningsmål:

4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Kontoret ska vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder goda och jämlika arbetsvillkor och en arbetsmiljö fri från diskriminering. Kontoret har arbetat aktivt med att implementera stadens nya personalpolicy och kontorets rutin för att motverka kränkande särbehandling. En medarbetardag på temat likabehandling och mångfald har genomförts, där samtliga medarbetare involverades i diskussioner kring ämnet. Kontoret har under året fortsatt arbetet med att stärka ledarskap och medarbetarskap. Kompetensförsörjningsplaner på kontors- och avdelningsnivå har tagits fram för att långsiktigt säkerställa att bemanning och kompetens matchar nuvarande och framtida uppdrag.

Kontoret har arbetat strukturerat med tillgänglighet och trygghet i och kring kontorets byggnader och med att säkerställa att barnets bästa kommer i främsta rummet vid åtgärder som omfattar barn. Totalt har ett tjugotal barnkonsekvensanalyser genomförts inom ramen för olika projekt.

Kontoret har aktivt tagit del av de medborgardialoger som stadsdelsförvaltningarna genomfört inom ramen för de lokala utvecklingsprogrammen. Utifrån dessa har kontoret arbetat vidare med att utveckla levande torg på olika platser inom staden.

Kontoret har under året drivit flera aktiviteter inom upphandlingsområdet som bidrar till att utveckla staden i en hållbar riktning. Det har bland annat handlat om att öka kontorets attraktivitet på leverantörsmarknaden och därmed öka konkurrensen genom att locka fler anbudsgivare till kontorets upphandlingar. Kontoret har även påbörjat arbetet med att säkra grundläggande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter vid upphandlingar, bland annat genom att implementera en uppförandekod för leverantörer och förbättra uppföljningen av anlidade leverantörers underleverantörer.

Kontorets konstaterar att arbetet under året har bidragit till ett demokratiskt hållbart Stockholm och bedömer att inriktningsmålet uppfylls helt.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt



Analys

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

Under året har kontoret implementerat den nya rutinen för att motverka kränkande särbehandling, som antogs 2016. Implementering av rutinen har bland annat skett genom diskussioner på arbetsplatsträffar och enhetsmöten och frågan har även lyfts på informationsmöten för alla medarbetare. En medarbetarkonferens har genomförts på temat likabehandling och mångfald där samtliga medarbetare blev involverade i diskussioner kring ämnet.

En utbildning i kompetensbaserad rekrytering för alla nya chefer på kontoret har ägt rum och lönekartläggning på kontorsnivå har genomförts. Inga osakliga löneskillnader har identifierats.

Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidaretjänster är alltid första valet.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor

 Uppfylls delvis

Analys

Stadens nya personalpolicy har under årets implementerats genom dialog i kontorets chefsgrupp och på samtliga enheter.

Samtliga enheter har tagit fram och arbetat med handlingsplaner utifrån årets medarbetarenkät. Kontoret har valt att fokusera på att förbättra målstyrningen under året och gjort ett antal insatser utifrån det.

Den korta sjukfrånvaron ligger på en stabilt låg nivå över året medan den långa sjukfrånvaron ökat något under senare delen av året. HR-enheten har en aktiv roll i att stötta cheferna i rehabilitering av medarbetare. De som är i behov av individuella insatser erbjuds stöd och kontoret samarbetar med företagshälsovården. En hälsofrämjande satsning har gjorts för särskilt utvalda yrkesgrupper. Kontoret arbetar aktivt för att förbättra medarbetarnas psykosociala arbetsmiljö genom att exempelvis genomföra digitala skyddsronder på enheterna och utbilda chefer inom arbetsmiljöområdet. Modererade dialoger har genomförts på samtliga enheter kring personalpolicy och förhållningssätt utifrån bland annat kränkande särbehandling och hur vi beter oss mot varandra. Kontoret arbetar aktivt med resultaten från medarbetarenkäten och utbildar chefer löpande i exempelvis samtalsteknik. Samtliga medarbetare har erbjudits en ergonomisk genomgång av sin arbetsplats och utbildning i hjärt-lungräddning (HLR) och hjärtstartare.

Under året har kontoret utvecklat och börjat tillämpa ett nytt centralt introduktionsprogram för nya medarbetare.

Under hösten har samtliga chefer involverats i arbetet med att ta fram en kontorsövergripande kompetensförsörjningsplan samt aktiviteter på enhets- och avdelningsnivå.

Se även 4.1 *Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.*



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Aktivt Medskapandeindex	75			77	80	83	2017
Analys Utifrån resultatet från årets medarbetarundersökning kan konstateras att kontorets målstyrning behöver utvecklas. Kontorets chefer har tillsammans arbetat fram en gemensam handlingsplan för detta.							
Index Bra arbetsgivare	83			80	85	83	2017
Analys Index "Bra arbetsgivare" är en sammanslagning av kontorets sjukfrånvaro, jämställdhetssiffror, antal avgångar samt vissa frågor i medarbetarenkäten om målstyrning. Kontorets resultat förbättrades jämfört med föregående år men på grund av bland annat ökat antal avgångar och upplevd brist på målstyrning nås inte målet.							
Index Psykosocial arbetsmiljö	72			75	77	fastställs 2017	2017
Analys Index "Psykosocial arbetsmiljö" bygger på nio frågor från stadens medarbetarenkät om utgångspunkter, ledarskap och medarbetarskap, och kontoret uppnår inte målet främst på grund av den upplevda bristen på tydliga mål och svårigheter att hitta information.							
Sjukfrånvaro	4,2 %	4 %	4,5 %	3,9 %	4 %	tas fram av nämnden	VB 2017
Analys Sjukfrånvaron har ökat marginellt. Kontoret har under året vidtagit individuella åtgärder för dem som är i behov av det.							
Sjukfrånvaro dag 1-14	1,09 %	0,94 %	1,34 %		1 %	tas fram av nämnden	VB 2017
Analys Korttidssjukfrånvaron är stabil och chefer har samtal med medarbetare som har en upprepad korttidssjukfrånvaro.							

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

Nämndmål:

En attraktiv arbetsgivare med en väl förankrad värdegrund

◆ Uppfylls delvis

Förväntat resultat

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

Analys

Stockholms stads medarbetarenkät 2017 genomfördes under våren och visade att de förväntade resultaten inte uppnåtts till fullo. Andelen medarbetare som kan rekommendera kontoret till andra har ökat något, även om siffran ligger under genomsnittet för staden. Samtidigt har andelen medarbetare som upplever att de får bra stöd från sin chef och andelen som är insatta i arbetsplatsens mål minskat. Området "styra mot gemensamma mål" får generellt låga resultat och är det område som kontoret har fokuserat på under året, bland annat genom att utveckla processen för att ta fram enhetsspecifika verksamhetsplaner i enlighet med stadens kvalitetsprogram.

Fortsatta satsningar på att stärka ledarskapet har genomförts under året genom dels individuella insatser och genom ledningsgrupps- och chefsgruppsutveckling.

Under hösten har samtliga chefer involverats i arbetet med att ta fram en kontorsövergripande kompetensförsörjningsplan samt aktiviteter på enhets- och avdelningsnivå.

Under året har kontoret implementerat stadens personalpolicy på samtliga enheter. Nya medarbetare får snabbt kontakt med både stadens personalpolicy och kontorets värdegrund bland annat genom kontorets introduktionsprogram.

Kontoret arbetar med målet att stärka sitt varumärke som arbetsgivare beskrivs även utifrån andra perspektiv under 4.1 *Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika*.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

Analys

En arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra fastighetskontorets verksamhet och olikheter ska bejaktas. Kontoret arbetar aktivt med att stärka kompetensen hos chefer och medarbetare genom olika aktiviteter och utbildningsinsatser under året. Exempelvis har en medarbetarkonferens hållits på temat mångfald och likabehandling där alla medarbetare involverades i samtal.

Se även 4.1 *Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.*

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 helt





Analys

Kontoret har under året arbetat med att säkerställa att barnets bästa kommer i främsta rummet i alla åtgärder som berör barn. Kontoret har totalt genomfört ett tjugotal barnkonsekvensanalyser inom ramen för olika projekt, exempelvis Vällingby- sim och idrottshall, Västertorp simhall samt Järvabadet.

Kontoret kan samtidigt konstatera att stadens arbete med barnkonsekvensanalyser behöver systematiseras och integreras i ordinarie beslutsprocesser och konsekvensbedömningar. Kontoret ser även att en tydligare koppling mot andra förvaltningar krävs, där stadsdelsförvaltningar, utbildningsförvaltningen, kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen har en aktiv roll och involveras i analysarbetet.

För att utveckla arbetet med barnkonsekvensanalyser har kontoret, inom ramen för ”Staden i ögonhöjd”, en kontinuerlig dialog med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret i dessa frågor.

Kontorets arbete med internutbildning pausades under året i avvaktan på att kommunfullmäktige skulle anta ”Program för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad 2018 – 2022”. Detta planerar kontoret att återuppta under 2018.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Nämnden ska etablera rutiner för arbetet med barnkonsekvensanalyser och barnchecklistor i enlighet med strategin för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad (4.4)	2017-01-01	2017-12-31	
Analys Arbetet fortsätter under 2018.			
  Nämnden ska etablera rutiner för arbetet med barns delaktighet och inflytande i enlighet med strategin för barnets rättigheter och inflytande i Stockholms stad (4.4)	2017-01-01	2017-12-31	
Analys Arbetet fortsätter under 2018.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

— Ingen

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

● Uppfylls helt

Analys

För att upprätthålla trygghet och tillgänglighet i kontorets byggnader, genomför kontoret återkommande ronderingar för att identifiera eventuella problem och förbättringsmöjligheter. Tillsammans med verksamhetens felanmälningar utgör detta underlag till åtgärder för att bevara och förbättra tillgänglighet och trygghet i miljön kring byggnaderna.

Under året har kontoret genomfört en tillgänglighetsinventering i Nackareservatet. Av inventeringen framgår det att den fysiska tillgängligheten i reservatet är bra och att besökare kan välja olika vägar och stigar för att nå olika platser i reservatet. Utformning av grillplatser, bänkar och sopkärl kan dock förbättras. Även informationstavlor och vägvisare i reservatet – inte minst till olika servicebyggnader – behöver förbättras. Arbetet med dessa förbättringsåtgärder kommer att fortsätta under 2018.

Vid kontorets ombyggnadsprojekt är tillgänglighetsfrågorna högt prioriterade. I samband med utbyggnad och modernisering av läktare vid Grimsta IP och Hammarby IP har tillgängligheten och kapaciteten för besök ökat. Genom den stora ombyggnaden av Åkeshovs sim- och idrottshall har tillgängligheten förbättrats i hela anläggningen för bad, idrott och rekreation. I gymnastikhallen och bowlinghallen har specifika tillgänglighetsinsatser genomförts i bland annat omklädningsrum och i duschar. Som ett resultat av genomförd barnkonsekvensanalys och dialog med elever och lärare i skolan, har dessutom antalet omklädningsrum i gymnastikhallen utökats från 6 till 8, så att varje årskurs får ett eget omklädningsrum. Även entréerna har tillgänglighetsanpassats, liksom passagen ner till bowlinghallens spelyta. I Eriksdalsbadet har tillgängligheten förbättrats med fler taktila skyltar och en taklift. Vid Bredängshallen, Gärdeshallen och Hägerstens BP har kontoret genomfört mer omfattande tillgänglighetsåtgärder genom att förbättra utformning av omklädningsrum, toaletter och rörelsetråk till och från aktivitetsytor. I Slakthusområdet har

flera lokalers entréer utrustats med förbättrad dörrautomatik. Innanför ingången till Hötorgshallen har en tillgänglighetsanpassad toalett för besökare byggts.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

 Uppfylls helt

Analys

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

Stadsdelsförvaltningarna har i uppdrag att genomföra medborgardialoger som en del av deras lokala utvecklingsprogram. Ur dessa program har fastighetskontoret jobbat vidare med frågor som ställts om levande torg. Fastighetskontoret har också haft dialog med stadsdelsförvaltningar, genom deras landskapsarkitekter och med enheter på trafikkontoret om levande torg. Ett exempel på ett torg som utvecklats mot bakgrund av medborgardialog är Husby Centrum. Utifrån feministisk stadsplanering kommer kontoret att flytta torghandel för att öka tryggheten för kvinnor. Hässelby Gårds torg, Stieg Trenters torg och Hökarängens torg är andra exempel på torg som medborgare haft synpunkter på och där kontoret nu arbetar med utvecklingen tillsammans med stadsdelsförvaltningarna. Ett annat exempel är Östberga där stadsdelsförvaltningen genomfört ett dialogarbete för att skapa ett levande Östberga kring centrum och torg. Utifrån detta kommer kontoret titta vidare på förutsättningarna för permanent torghandel.

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

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

● Uppfylls helt

Analys

För att öka den ekonomiska hållbarheten i kontorets upphandlingar har kontoret under året arbetat inom tre områden.

- Ökad attraktivitet på leverantörsmarknaden
- Utveckla aktiv avtalsförvaltning
- Strategiskt kategoriarbete

Kontoret har löpande under året förenklat avtal och förfrågningsunderlag för att därigenom locka fler anbudsgivare.

Kontorets arbete med att ta fram upphandlingsplaner har startats upp under året. Implementering är nu planerad till tertial 1, 2018.

Kontoret har under året genomfört en leverantörsdag för entreprenörer som är intresserade av att anlägga konstgräsplaner åt fastighetskontoret. Leverantörsdagen skapade stort intresse och flera nya potentiella anbudsgivare identifierades.

Planering av leverantörsdagar kopplade till leverantörsutvärdering och leverantörsutveckling har påbörjats under året.

Under året har kontoret tagit fram och testat förslag på process och mallar för strukturerad leverantörsutvärdering. Process, dokumentation och rapporteringsfiler är klara att användas och implementering sker under första kvartalet 2018.

Kontoret har under året infört ett strategiskt kategoriarbete. Strategier för konstgräsplaner har tagits fram. Arbetet med att ta fram strategier för simhallsbyggnation och tekniska konsulter är långt framskridet.

För att utveckla demokratisk hållbarhet i kontorets upphandlingar har kontoret under 2017 arbetat inom fyra områden.



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

Kontoret har under året implementerat en uppförandekod för leverantörer som, sedan augusti månad, tillämpas vid alla annonserade upphandlingar.

Kontorets arbete med att implementera "Vita jobbmodellen" har pausats i avvaktan på slutliga anvisningar från stadsledningskontoret.

Kontoret har under året påbörjat arbetet med att förbättra uppföljning av anlidade entreprenörers hantering av underentreprenörer vad gäller svart arbetskraft och arbetsvillkor. I det arbetet följer kontoret de rekommendationer och iakttagelser som lyfts i stadens revisionsrapport. Utveckling av arbetet sker även genom omvärldsbevakning och benchmarking. Kontoret för bland annat en dialog med Stockholmshem som ligger långt

framme i hantering av frågan. I början av 2018 påbörjar kontoret arbetet med att implementera förbättrade processer och rutiner för uppföljning av anlitade entreprenörers hantering av underentreprenörer.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2016	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram	100 %				60 %	80%	2017

Uppföljning av ekonomi

Analys av resultaträkning - uppföljning av driftbudget

Sammanfattning

I jämförelse med budget har intäkterna för 2017 ökat med 49,3 mnkr och verksamhetens kostnader har för motsvarande period har ökat med 58,1 mnkr. Kapitalkostnaderna har minskat med -12,8 mnkr och avkastningskravet har ökat med 1,9 mnkr. Sammantaget innebär årets resultat en förbättring om 2,2 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. Även lägre kostnader för felavhjälpande- och planerat underhåll samt andra händelser av engångskaraktär påverkar resultatet positivt. Kontoret kan konstatera att utmaningar i verksamheten framgent kvarstår vad gäller ökade investeringsvolymerna och ökade underhållsbehov och att kontorets utmaningar med att nå en budget i balans framgent därmed kvarstår.

Nedan presenteras en närmare analys av årets resultat.

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall	Utfall	Avvikelse	VP	Avvikelse	Tertial 2	Avvikelse
	2016	2017	Utfall 2016 vs. Utfall 2017	2017	Utfall 2017 vs. VP 2017	2017	Tertial 2 2017 vs. Utfall 2017
Hyror	1 076,7	1 107,9	31,1	1 086,6	-21,3	1 103,5	-4,3
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	56,5	58,3	1,9	56,0	-2,3	55,9	-2,4
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	52,1	49,4	-2,6	52,2	2,8	49,1	-0,3
Arbeten åt utomstående	21,5	27,9	6,5	25,1	-2,8	12,8	-15,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	8,3	10,9	2,6	11,5	0,6	13,1	2,2
Övriga intäkter	64,2	96,4	32,3	70,2	-26,3	74,3	-22,1
Summa verksamhetens intäkter	1 279,1	1 350,8	71,7	1 301,5	-49,3	1 308,8	-42,0
Driftkostnader (drift)	-206,5	-220,5	-14,0	-226,1	-5,6	-218,1	2,4
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-91,2	-83,1	8,2	-82,6	0,4	-85,0	-2,0
Felavhjälpande underhåll	-39,6	-44,8	-5,2	-43,6	1,2	-45,1	-0,3
Planerat underhåll	-29,2	-35,1	-5,9	-44,7	-9,6	-44,7	-9,6
Effektivisering	0,0	0,0	0,0	8,7	8,7	3,9	3,9
Arbeten åt utomstående	-21,5	-27,9	-6,4	-25,1	2,8	-12,8	15,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-24,0	-25,9	-1,9	-19,6	6,3	-25,2	0,7
Förvaltningskostnader (OH)	-69,1	-96,5	-27,4	-74,5	22,0	-93,7	2,8
Fastighets skatt	-18,0	-17,7	0,3	-16,3	1,4	-17,1	0,6
Övriga kostnader	-118,4	-47,2	71,1	-16,7	30,5	-23,6	23,6
Summa verksamhetens kostnader	-617,4	-598,6	18,9	-540,5	58,1	-561,4	37,2
Verksamhetens driftnetto	661,7	752,2	90,6	761,1	8,8	747,5	-4,8
Avskrivningar	-327,1	-353,7	-26,6	-364,0	-10,2	-347,8	5,9
Räntekostnader	-170,8	-115,0	55,7	-117,6	-2,6	-120,2	-5,1
<i>Varav kreditivräntor*</i>	-23,4	-18,4	5,0	-20,3	-1,9	-20,3	-1,9
Summa kapitalkostnader	-497,9	-468,8	29,1	-481,5	-12,8	-468,0	0,8
Resultat innan avkastningskrav	163,8	283,5	119,7	279,4	-4,0	279,5	-4,1
Avkastningskrav	-255,9	-312,6	-56,7	-312,6	0,0	-312,6	0,0
Ägartillskott	36,3	31,3	-5,0	33,2	1,9	33,2	1,9
Årets resultat - förändring av eget kapital	-55,6	2,2	57,8	0,0	-2,2	0,0	-2,2

Intäkter

Intäkterna har jämfört med budget 2017 ökat med 49,3 mnkr. Förändringen är företrädevis hänförlig till ökade hyresintäkter om 23,4 mnkr till följd av omförhandlingar och förvärv, samt ökade övriga intäkter om 26,3 mnkr. Ökningen bland övriga intäkter avser framförallt erhållen ersättning för skadestånd och evakueringskostnader i projekt Medborgarhuset om 19,3 mnkr samt återvunna kundförluster och skadeståndersättning i bl.a. fastigheten Stiftelsen 1 om 3,5 mnkr. I jämförelse med prognos i samband med tertialrapport 2 (T2) har övriga intäkter ökat med 22,1 mnkr. Ersättning i projekt Medborgarhuset beslutades under hösten, och avser att täcka del av fastighetskontorets kostnader för evakuering och skadestånd.

Fastighetskontoret förvaltar, på uppdrag av exploateringskontoret och trafikkontoret, fastigheter som t.ex. eventuellt ska exploateras, så kallade "förvaltningsuppdrag". Under 2017 har fastighetskontoret tecknat nya förvaltningsuppdrag i bl.a. Slakthusområdet vilket medfört en intäktsökning om 9,6 mnkr i jämförelse med budget. I jämförelse med prognos T2 har intäkterna minskat med -3,1 mnkr. Förvaltningsuppdragen är kostnadsneutrala för fastighetsnämnden varför mellanskillnaden regleras vilket för bokslutet 2017 uppgår till 0,6 mnkr.

Fastighetskontoret uthyr lokaler till Storstockholms brandförsvaret. I samband med årsbokslut sker en avstämning och reglering utifrån under året erhållen hyresersättning och faktisk förvaltningskostnad. I jämförelse med budgeten har intäkterna för denna reglering ökat med 7,0 mnkr. Motsvarande regleringspost förekommer även på kostnadssidan, se vidare nedan. Hyresförhållandet mellan fastighetskontoret och Storstockholms brandförsvaret är kostnadsneutralt, i likhet med förvaltningsuppdragen.

Inom fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 har Micasa haft ett förvaltningsuppdrag för behandlingsbyggnaden. Detta upphörde per 31 mars 2017 och fastigheten ingår numera i fastighetskontorets löpande förvaltning, vilket innebär en intäktsökning om 8,4 mnkr i år. I jämförelse med prognos T2 är intäkterna dock oförändrade. Se nedan för motsvarande förändring på kostnadssidan.

Intäkter från idrottsfastigheterna minskar netto med -16,2 mnkr hänförligt till förskjutning av flertalet idrottsprojekt. Arbeten åt utomstående har i jämförelse med budget ökat med 2,8 mnkr.

Kontoret har under året bland annat sålt fastigheterna Kvarnberget 6 och Fatburen 2, och under hösten erhållit budgetjusteringar för dessa enligt beslut från kommunfullmäktige. I lämnad tertialrapport per augusti var dessa förändringar dock beaktade som prognosavvikelser om -24,3 mnkr. Se motsvarande förklaring på kostnadssidan nedan.

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 2017 ökat netto med 58,1 mnkr. Motsvarande förändring i jämförelse med lämnad prognos per T2 är 37,2 mnkr. Förändringarna hänförs bl.a. till fler förvaltningsuppdrag, ökade kostnader för skadestånd samt ökade administrativa kostnader. Se vidare analys nedan.

De nya förvaltningsuppdragen i bland annat Slakthusområdet som tecknats under 2017 har medfört en kostnadsökning om 2,7 mnkr i jämförelse med budget. Förvaltningsuppdragen är kostnadsneutrala för fastighetskontoret varför mellanskillnaden regleras. I bokslutet för 2017 uppgår denna regleringspost till 6,3 mnkr, vilket i samband med prognos T2 är en förändring om 0,7 mnkr.

Reglering av uthyrning av lokaler till Storstockholms brandförsvaret uppgår till 7,4 mnkr, vilket i sin helhet är en förändring i jämförelse med budget och tidigare lämnade prognoser. Hyresförhållandet är kostnadsneutralt för fastighetskontoret.

Övertagandet av förvaltningen av fastigheten Skarpnäcks Gård 1:1 har inneburit en kostnadsökning i jämförelse med budget om 3,6 mnkr. I jämförelse med prognos T2 är kostnader dock oförändrade. Se ovan för motsvarande förändring på intäktssidan.

Försäljningen av fastigheterna Kvarnberget 6 och Fatburen 2 har inneburit erhållen budgetjustering om 11,8 mnkr. I samband med lämnad prognos vid tertialrapport två beaktades dessa som förändringar i jämförelse med budget. Se motsvarande förklaring på intäktssidan ovan.

Av förändringen på kostnadssidan är 2,8 mnkr hänförliga till arbeten åt utomstående och har således ingen nettoeffekt på resultatet.

Driftkostnader för idrottsfastigheterna ligger i nivå med lämnad prognos vid rapportering av tertial två. I jämförelse med budget har kostnader för felavhjälpande underhåll, främst till hänförligt till åtgärder av engångskaraktär, dock ökat med 3,5 mnkr.

Kostnaderna för underhållsåtgärder i form av planerat- och felavhjälpande underhåll, har i jämförelse med budgeten minskat med -8,4 mnkr. Förändringen hänförs till förskjutning av projekt inom underhållsplanen.

Förvaltningskostnader OH ökar med 22,0 mnkr i jämförelse med budget. Merparten av förändringen består av besparingsposten i budgeten om 20 mnkr som lagts tillbaka under året. Under året kan konstateras att kontoret har minskade personalkostnader i jämförelse med budget och prognos T2, främst till följd av vakanser. I förhållande till prognos T2 har kostnader för konsulter ökat med 2,8 mnkr. En annan viktig faktor för OH-posten är tidskrivning i projekt och fastighetsdrift. Denna minskar jämfört med budget och prognos T2 och förklaras bland annat av personalomsättning och färre underhållsprojekt jämfört med budget. Se vidare beskrivning av underhållskostnader ovan.

I posten "övriga kostnader" utgörs en väsentlig förändring i jämförelse med budget och prognos T2 av ökade kostnader för skadestånd i projekt Medborgarhuset om 19,3 mnkr samt av regleringsposten för hyresförhållandet gentemot Storstockholms brandförsvaret om 7,4 mnkr. Se analys av motsvarande intäktsökningar ovan.

Avskrivningar och räntor

Årets avskrivningar uppgår till 353,7 mnkr vilket är en minskning med -10,2 mnkr jämfört med budget på 364,0 mnkr. Avskrivningskostnaderna minskar till följd av omprioriteringar av investeringsbudgeten och på förskjutningar i projekt. I posten ingår även kostnader för utrangeringar av mobila paviljonger om 2,1 mnkr.

Årets räntekostnader uppgår till 115,0 mnkr vilket är en minskning med -2,6 mnkr jämfört med 117,6 mnkr i budget 2017. Kreditivräntans utfall är 18,4 mnkr och har minskat med 1,9 mnkr jämfört med 20,3 mnkr i budget 2017. Ändrad kreditivränta påverkar avkastningskrav med motsvarande belopp, se nedan.

Avkastningskrav/ägartillskott

Kontoret har under året bland annat sålt fastigheterna Kvarnberget 6 och Fatburen 2, och under hösten erhållit budgetjusteringar för dessa enligt beslut från kommunfullmäktige. Utöver dessa förändringar har avkastningskravet ökat med 1,9 mnkr till följd av lägre kreditivränta.

Utfall 2017 jämfört med utfall 2016

Intäkter

Intäkterna har under 2017 ökat med 71,7 mnkr jämfört med motsvarande period 2016. Detta förklaras främst av följande:

- Ökade hyresintäkter och arrendeintäkter om totalt 33,0 mnkr bl.a. till följd av nya och omförhandlade hyresavtal
- Övriga intäkter ökar med 32,3 mnkr, främst till följd av erhållen ersättning för skadestånd om 19,3 i projekt Medborgarhuset samt återvunna kundförluster och skadeståndersättning i bl.a. fastigheten Stiftelsen 1 om 3,5 mnkr
- Högre intäkter om 6,5 mnkr till följd av mer utförda arbeten åt utomstående
- Reglering av förvaltningsuppdrag ökar med 2,6 mnkr

Kostnader

Kostnaderna har under 2017 totalt sett minskat med -18,9 mnkr jämfört med motsvarande period 2016. Flertalet kostnadsposter har jämfört med föregående år förändrats, enligt sammanställning nedan:

- Ökade driftkostnader om 14,0 mnkr
- Minskade kostnader för media om -8,2 mnkr
- Ökade kostnader för felavhjälpande och planerat underhåll om -11,1 mnkr
- Ökat arbete åt utomstående om 6,4 mnkr
- Ökad kostnad för reglering av förvaltningsuppdrag om -1,9 mnkr
- Ökade förvaltningskostnader OH om 27,4 mnkr
- Minskade övriga kostnader om -71,1 mnkr. Förändringen beror främst på förgävesprojekteringar under 2016 där motsvarande poster saknas 2017.

Avskrivningar och räntor

Avskrivningarna har ökat med 26,6 mnkr mellan åren främst till följd av den stora investeringsvolymen och aktiveringen av ca 500 projekt under året. Även årets kostnad för utrangering av mobila paviljonger om 2,1 mnkr är inkluderad i ökningen. Räntekostnaderna har minskat med 55,7 mnkr.

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 2017 uppgår till netto 1 260,5 mnkr, vilket är 497,3 mnkr lägre än kommunfullmäktiges plan på 1 757,8 mnkr. Till största delen beror utfallsdifferensen på tidsförskjutningar i projekt och främst då Stockholms Livsmedelscentrum, Medborgarhuset, Tekniska Nämndhuset, Östermalmshallen samt försenade köp och tillträden till bostadsrätter.

Investeringar avseende fastighetskontorets verksamhet

Investeringsutgifterna inom plan, för de fastigheter som avser fastighetskontorets egen verksamhet, uppgår till 504,7 mnkr, vilket är 19,3 mnkr lägre än kommunfullmäktiges plan på 524,0 mnkr. Huvudsakliga avvikelser till det lägre utfallet beror på tidsförskjutningar i projekt Medborgarhuset samt Östermalmshallen. Projektet Druvmusten 3, Stadsarkivet, ingick inte i kommunfullmäktiges plan för året men har nu rymts inom plan.

Investeringsutgifterna för reinvesteringar (exklusive idrottsfastigheter) uppgår till 97,1 mnkr, vilket är 12,9 mnkr lägre än kommunfullmäktiges plan på 110 mnkr. Dessa två, "inom investeringsplan" och "reinvesteringar", motsvarar långsiktig investeringsplan i budget (se tabell).

Investeringsutgifterna för den utökade ramen uppgår till 115,0 mnkr, vilket är 375,0 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget på 490,0 mnkr. Utfallsdifferensen beror i huvudsak på tidsförskjutningar i projekt och främst då Stockholms Livsmedelscentrum -117,5 mnkr, Tekniska Nämndhuset -19,6 mnkr, Stadsbiblioteket -10,7 mnkr samt försenade köp och tillträden till bostadsrätter -211,2 mnkr.

Investeringar avseende idrottsfastigheter

Investeringsutgifterna för nyinvesteringar inom plan uppgår till 224,7 mnkr, vilket är 18,4 mnkr lägre än kommunfullmäktiges plan på 243,2 mnkr. Utfallsdifferensen beror i huvudsak på anläggande av begagnat konstgräs på Skarpnäcksfältet -4,6 mnkr, tillgänglighetsåtgärder Bredängsbadet -5,8 mnkr, Idrottsytorna i Medborgarhuset -22,8 mnkr, byggnation av Hjorthagsgallen -4,4 mnkr, enkel idrottshall i Grimstaskolan -14,3 mnkr, utredning utomhusbad Järvafältet -9,0 mnkr samt Åkeshovs sim- och idrottshall -1,0 mnkr.

Investeringsutgifterna för idrottsinvesteringar avseende reinvesteringar uppgår till 214,6 mnkr, vilket är 26,6 mnkr lägre än kommunfullmäktiges plan på 243,2 mnkr.

Utfallsdifferensen beror i huvudsak på tidsförskjutningar i projekt och främst då idrottsytorna i Medborgarhuset -52,1 mnkr, utredning Spånga bad – och idrottshall 13,6 mnkr, Åkeshovs sim- och idrottshall -4,4 mnkr, kylanläggning på Östermalms IP 5,2 mnkr, upprustning av

vattenrening vid Älvsjöbadet 4,6 mnkr samt ombyggnad av vattenrening Erikdalsbadet 9,2 mnkr.

Dessa två, 'nyinvesteringar' och 'reinvesteringar', motsvarar långsiktig investeringsplan i budget (se tabell).

Investeringsutgifterna i den utökade planen uppgår till 104,4 mnkr, vilket är 43,1 mnkr lägre än kommunfullmäktiges plan på 147,5 mnkr. Utfallsdifferensen beror i huvudsak på tidsförskjutningar i projektet för Åkeshovs sim- och idrottshall 40,8 mnkr.

Investeringsplan	Utfall 2017	VP 2017	T2 2017	Avvikelse	Avvikelse
KF-budget				Utfall vs VP	Utfall vs T2
Fastighetsnämnden					
Långsiktig investeringsplan, netto	601,8	634,0	641,6	- 32,2	- 39,8
varav reinvesteringar	97,1	110,0	110,0	- 12,9	- 12,9
varav ordinarie plan	200,7	168,0	215,2	32,7	- 14,5
varav Östermalmshallen, Medborgarhuset och Liljevalchs	304,0	356,0	316,4	- 52,0	- 12,4
Utökad investeringsplan, netto	115,0	490,0	139,9	- 375,0	- 24,9
varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)	36,3	247,5	30,4	- 211,2	5,9
varav Stockholms Livsmedelscentrum	11,5	129,0	25,0	- 117,5	- 13,5
varav Stadsbiblioteket	14,7	25,0	21,5	- 10,3	- 6,8
varav Kulturhuset	20,8	47,0	23,0	- 26,2	- 2,2
varav Tekniska nämndhuset	29,4	49,0	40,0	- 19,6	- 10,6
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	439,3	486,3	486,1	- 47,0	- 46,8
varav reinvesteringar	214,6	243,2	234,7	- 28,6	- 20,2
varav nyinvesteringar	224,7	243,2	251,4	- 18,4	- 26,6
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	104,4	147,5	147,4	- 43,1	- 43,0
varav Åkeshov	100,5	141,3	141,3	- 40,8	- 40,8
varav utom plan	3,8	6,2	6,1	- 2,4	- 2,3
Investeringsplan, netto	1 260,5	1 757,8	1 415,0	- 497,3	- 154,5

Utfall investeringar 2017 jämfört med prognos i tertialrapport 2

Utav ovanstående differens på totalt 155,1 mnkr utgör nedanstående sammanställning de huvudsakliga avvikelserna i jämförelse med prognosen i samband med tertialrapport 2.

Utfall investeringar 2017 jämfört med T2	Avvikelse
Stadsbiblioteket, utredning inför handl.plan	-6,8
Tekniska nämndhuset	-10,6
Stadsmuseet ombyggnation	-12,1
Åkeshov	-40,8
Gubbängens IP, ispist, konstgräs	-10,9
Idrottens ytor i Medborgarhuset, reinvestering	-41,0
Idrottens ytor i Medborgarhuset, nyinvestering	-4,6
Stockholms Livsmedelscentrum	-13,5
Vårbergs IP, 11-spels, 5-spels, omklbyggnad mm	-10,4
Grow smarter - Hus 8	-5,4
Total avvikelse	-156,2

Försäljningar av anläggningstillgångar

Under 2017 slutförde kontoret försäljningar av anläggningstillgångar avseende fastigheterna Kvarnberget 6, Fatburen 2, Kista Gård 1 & 2, samtliga i Stockholm, Erstavik 6:11 i Nacka och Bergrum Elefanten i Sollentuna.

Kontoret arbetar med utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på en öppen marknad. Kontoret har för närvarande ett flertal pågående försäljningar. I en del av projekten krävs detaljplaneändringar och fastighetsbildningar etcetera vilket får till följd att försäljningsprocessen kan sträcka sig över en lång tid. Under kommande verksamhetsår 2018 planerar kontoret att avsluta ett antal både större och mindre försäljningsprojekt.

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.

Ombudgeteringar

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

Analys av balansräkning

Anläggningstillgångar

Försäljningar

Försäljning av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har genomfört fem stycken försäljningar under 2017 avseende Kvarnberget 6, Fatburen 2, Erstavik 6:11, Kista Gård 1 & 2 och Bergrum Elefanten till en total försäljningslikvid om 439,5 mnkr.

Fastighetskontoret har genomfört en värdeöverföring under 2017 till ett bokfört värde om 4,9 mnkr avseende Hägersten 2:5.

Investeringar

Exploateringsnämnden har värdeöverfört två stycken fastigheter till fastighetsnämnden under 2017, Södermalm 3:1 (Grillkiosk) respektive Zinket 4 (Grimstahallen) med beloppet 2,0 mnkr.

Fastighetskontoret har även förvärvat 10 stycken bostadsrätter i föreningen Etaget till ett bokfört värde om 27,4 mnkr. Två stycken fastigheter har förvärvats, Druvmusten 3 (nya arkivet) & Galleri Doktor Glas till ett bokfört värde om 45,9 mnkr. Totalt förvärvat till ett bokfört värde om 73,2 mnkr.

Under 2017 har investeringsprojekt för 584,4 mnkr flyttats från pågående arbete till anläggningstillgångar och ökat det bokförda värdet på berörda fastigheter. De större projekten av dessa är, förutom ovan nämnda köp av bostadsrätter, 87 mnkr avseende läktare Grimsta IP,

11,2 mnkr avseende upprustning Bagarmossens BP, 11,0 mnkr avseende ombyggnad kloringssystem Husbybadet, 30,3 mnkr avseende två konstgräsplaner Solberga BP, 43,4 mnkr avseende Riddersvikshallen samt 37,7 mnkr avseende idrottshall Grimstaskolan.

Inventarier och maskiner har anskaffats till ett värde av 0,58 mnkr under 2017. Samtliga IT-inventarier leasas av HCL (förteckning finns). Förteckning finns även på driftavdelningens maskiner samt kontorets mobiltelefoner.

Skulder grundkapital

Grundkapitalet uppgår för 2017 till 24,9 mnkr. Förändringen under 2017 är hänförligt till värdeöverföringar av mark samt förvärv av 10 bostadsrätter i Etaget.

Synpunkter och klagomål

Under året har totalt 67 synpunkter inkommit till fastighetskontoret, och dessa har främst handlat om:

- Idrottsanläggningar och bollplaner
- Torghandel och torgplatser
- Uthyrning
- Störningar från hyresgäster och grannar

Under året har även 17 klagomål inkommit, vilka rörde följande områden:

- Idrottsanläggningar
- Naturresevat
- Klagomål från hyresgäster

Slut

Bilagor

Bilaga 1: Balansräkning FN VB 2017

Bilaga 2: Investeringsutgifter FN VB 2017

Bilaga 3: Försäljningar, köp och överlåtelser av fastigheter FN VB 2017

Bilaga 4: Kommentarer Stora Projekt SSIP FN VB 2017

Bilaga 5: Nyckeltal VB 2017 Fastighetsnämnden

Bilaga 6: Uppföljningsrapport för internkontroll FN VB 2017

Bilaga 7: Uppföljning av plan för internkontroll FN VB 2017

Bilaga 8: Slutrapport klimatinvesteringsmedel, Kulturhuset fasad

Bilaga 9: Uppföljning klimatmedel, Åkeshov sim- och idrottshall

Bilaga 10: Uppföljning klimatmedel, Östermalmshallen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-01-30
David Lundqvist (Ansvarig)	2018-01-30