

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

Till  
Fastighetsnämnden  
2018-05-22

## Tertialrapport 1 2018 för fastighetsnämnden

### Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 1, 2018 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att nämndens avkastningskrav justeras upp med 6,1 mnkr till 259,3 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets ansökan om medel för klimatinvesteringar om 7,0 mnkr.
4. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets ansökan om medel för investeringar avseende trygghetsskapande åtgärder om totalt 17,8 mnkr.
5. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

**Fastighetskontoret**  
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande analys .....</b>	<b>4</b>
<b>Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål .....</b>	<b>4</b>
1. Ett Stockholm som håller samman .....	4
1.1 Alla barn i Stockholm har goda och jämlika uppväxtvillkor.....	4
1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla.....	5
1.3 Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar .....	5
1.4 Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo .....	6
1.5 Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla .....	7
1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande.....	9
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet .....	9
2. Ett klimatsmart Stockholm .....	10
2.1 Energianvändningen är hållbar .....	10
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade .....	11
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning .....	12
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva.....	13
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	14
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	16
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm .....	18
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion.....	18
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad.....	19
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva .....	19
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet .....	20
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar .....	20
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm .....	25
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	25
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	25
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering.....	27
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention.....	27
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld .....	28
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	28

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	29
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning.....	30
<b>Uppföljning av ekonomi .....</b>	<b>31</b>
Uppföljning av driftbudget .....	31
Investeringar .....	33
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	34
Budgetjusteringar.....	35
<b>Synpunkter och klagomål.....</b>	<b>35</b>
<b>Slut.....</b>	<b>35</b>
<b>Bilagor .....</b>	<b>36</b>

## **Bilagor**

- Bilaga 1: Kommentarer stora projekt SSIP FN T1 2018
- Bilaga 2a: Ansökan om medel för trygghetsskapande åtgärder, Spånga IP
- Bilaga 2b: Ansökan om medel för trygghetsskapande åtgärder, Farsta IP
- Bilaga 2c: Ansökan om medel för trygghetsskapande åtgärder, Hagsätra IP
- Bilaga 2d: Ansökan om medel för trygghetsskapande åtgärder, Kälvesta BP
- Bilaga 2e: Ansökan om medel för trygghetsskapande åtgärder, Mötesplats Rågsveds BP (Bäverdalens BP)
- Bilaga 2f: Ansökan om medel för trygghetsskapande åtgärder, Rinkeby BP
- Bilaga 3a: Ansökan om klimatinvesteringsmedel Eriksdalsbadet takbelysning
- Bilaga 3b: Ansökan och ekonomisk beskrivning klimatinvesteringsmedel Eriksdalsbadet takbelysning
- Bilaga 4a: Uppföljning klimatinvesteringsmedel, Hjorthagshallen
- Bilaga 4b: Uppföljning klimatinvesteringsmedel, Mälarhöjden IP solceller
- Bilaga 4c: Uppföljning klimatinvesteringsmedel, Västberga IP
- Bilaga 4d: Uppföljning klimatinvesteringsmedel, Åkeshov sim- och idrottshall
- Bilaga 4e: Uppföljning klimatinvesteringsmedel, Östermalmshallen
- Bilaga 5: Plan för internkontroll med väsentlighets- och riskanalys FN T1 2018
- Bilaga 6: Investeringsnetto T1 2018

## Sammanfattande analys

Kontorets målbedömning ger att inriktningsmål ett, två och fyra bedöms kunna uppfyllas helt under året och inriktningsmål tre bedöms kunna uppfyllas delvis.

Prognosen för det ekonomiska utfallet ger ökade intäkter med 38,2 mnkr jämfört med budget, till 1 383,6 mnkr. Kostnaderna ökar med 27,9 mnkr till 607,1 mnkr. Detta ger ett driftnetto om 776,5 mnkr, vilket är 10,2 mnkr högre i jämförelse med budget. Kapitalkostnaderna ökar med 4,1 mnkr i huvudsak till följd av ökade räntekostnader. Avkastningskravet minskar med 6,1 mnkr hänförbart till förändrad kreditivränta.

Sammanfattningsvis indikerar årsprognosen för resultatbudgeten en budget i balans. Dock beräknas hyresförluster till följd av stängningen av Katarinagaraget vid Slussen uppgå till -4,4 mnkr. Kontoret bedömer att det finns en osäkerhet om möjligheten att inrymma denna. Kontoret konstaterar även att det i prognosen finns ytterligare osäkerhetsfaktorer, exempelvis omläggningen av stadens anläggningsmodul och dess effekt på avskrivningarna vilken ännu inte är fullständigt analyserad. Dessa osäkerhetsfaktorer kommer noggrant analyseras vidare och följas upp i kommande rapporteringar.

Prognosen för investeringsbudgeten uppgår till 2 150,1 mnkr, vilket är 94,4 mnkr lägre än budget. Förändringen förklaras av förskjutningar i projekten Kulturhuset och Stockholms Livsmedelscentrum.

## Uppföljning av Kommunfullmäktiges inriktningsmål

KF:s inriktningsmål:

### 1. Ett Stockholm som håller samman

Nya bostadsområden växer fram och stadens befolkning ökar. För att områdena långsiktigt ska bli socialt hållbara och ge möjlighet för människor att mötas och dela erfarenheter behövs gemensamma mötesplatser. Kontorets roll i denna utveckling är att samarbeta med stadsdelsförvaltningar när det gäller behov av särskilda boenden i stadsdelarna eller lokaler till förskoleverksamhet. Kontoret arbetar även tillsammans med stadsdelsförvaltningar och fackförvaltningar för att utveckla och skapa miljöer som rör kultur, fritid, idrott och rekreation. Samarbetet ska utveckla olika offentliga miljöer som lokala centrum med torg, skolor med idrottsytor och lekplatser med parklekslokaler.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

#### Analys

Många av kontorets byggnader används för fritid-, kultur- och idrottsverksamhet och är spridda över hela staden. Det bedrivs i stor utsträckning aktiviteter där barn och ungdomar deltar. De äldre gårdsbyggnaderna i Järvaområdet används av föreningsliv och innehåller

verksamheter med djurhållning, natur och kulturverksamheter. I västerort förvaltar kontoret byggnader i Kyrkhamn, Lövsta och Riddersvik som minner om områdets tidigare användning såsom träd- och växtodling för försörjning till stadens parker samt hantering av avfall under tidigt nittonhundratals. Områdena håller långsamt på att omvandlas till bostadsområden och strövområden där de äldre byggnader som kontoret förvaltar står inför bevarande eller rivning. Staden förbereder att inrätta naturreservat i Kyrkhamn och kontoret har ett antal byggnader inom detta område. Kontoret framhåller att det är angeläget att staden fattar beslut om byggnadernas framtida användning innan beslut om reservat fattas. Detta eftersom framtida försäljningar eller reinvesteringar i byggnaderna avsevärt försvåras efter bildandet av naturreservatet.

Kontoret bidrar dessutom till barnens uppväxtvillkor genom att förvalta parkleksbyggnader i stadsdelarna samt att möjliggöra för medborgare att besöka naturområden som exempelvis Nackareservatet.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

 Uppfylls helt

### Analys

I varje stadsdel tillhandahåller kontoret lokaler och aktivitetsytor för idrott och fritid som finns tillgängliga för medborgarna i närområdet, antingen för spontana aktiviteter eller för föreningsdriven verksamhet. För närvarande pågår byggande av gymnastikhall vid Mälarhöjdens IP, slutförande av uppgradering av Hägerstensåsens bollplan samt renovering av omklädningslokal vid Tanto bollplan. Vidare har första spadtaget tagits för att uppföra en idrottshall i Älvsjö i anslutning till Kämpetorpsskolan. Dessutom pågår även arbetet med att anlägga konstgräs och uppgradera belysning på Bredängs bollplan.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

### Analys

Tillsammans med stadsdelsförvaltningarna, polisen och trafikkontoret pågår en dialog för att lösa problematiken med störande gruppaktiviteter på kvällar och nätter i Stockholms parker. Det kommer bland annat att sättas upp belysning runtomkring parkleksbyggnaderna som kontoret förvaltar för att på så sätt förvandla i dagsläget otrygga platser till trygga för Stockholms invånare.

Kontoret kommer, på beställning av Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning, riva en nedbrunnen parkleksbyggnad i Hässelby för att minska otryggheten i området. Tillsammans med stadsdelsförvaltningen ser kontoret även över möjligheterna till utveckling av övriga parkleksbyggnader i stadsdelen för att bättre tillgodose deras behov av samnyttjande mellan olika verksamheter.

Kontoret kommer även, på beställning av Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning,

påbörja arbetet med planering och bygglov för en ny parkleksbyggnad, Backens parklek, och plan för tryggheten i dess omnejd. Samråd sker med Farsta stadsdelsförvaltning för att renovera och hitta en ny planlösning för parkleken Fagerlid, där stadsdelen ska kunna nyttja lokalen för fler verksamheter under större del av dygnet. På uppdrag av Hägersten-Liljeholmen stadsdelsförvaltning planeras rivning av parkleksbyggnaden Enbacken där parken kommer att rustas upp i samband med ny detaljplan. I samråd med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning planeras för upprustning av parkleksbyggnaden Skyfallet för bättre nyttjande av lokalen. Kontoret ser fortfarande ett behov av en stadsgemensam strategi för parklekarna i staden.

Ytterligare bidrag från kontoret till att göra staden mer levande i olika stadsdelar är att utveckla möjligheten för torghandel. Nu finns femtio salutorg fördelade över hela staden och sammanlagt är sjutton justeringar gjorda, dels för att utöka saluplatsområden, dels för att flytta dessa till mer attraktiva platser i stadsdelarna.

Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen identifierat trygghetsskapande åtgärder kring idrottsanläggningar där ansökan om trygghetsmedel sker.

Kontoret genomför systematiskt trygghetsronderingar kring kontorets byggnader för att förbättra den upplevda tryggheten. Exempelvis röjs skymmande buskage för att undanröja otrygga platser.

Kontoret medverkar även i Citysamverkan och styrgrupp Vision Klara som stadsgemensamt arbetar aktivt med trygghetsfrågor kring city.

För att beakta jämställdhetsperspektivet i planeringen av åtgärder har kontoret löpande dialog med t.ex. stadsdelsförvaltningar inför att beslut om projekt fattas.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

### Analys

Inom staden finns ett stort behov av förskolor och LSS bostäder och därför har stadsdelsförvaltningarna av kommunfullmäktige fått i uppdrag att öka dessa. Kontoret bidrar till målet genom att förvärva bostadsrätter för förskole- och LSS-ändamål. Detta förfaringsätt medger en högre bostadsexploatering. I samband med nybyggnation i den egna stadsdelen undersöker stadsdelsförvaltningarna alltid möjligheterna att inrätta nya förskolor och LSS bostäder. Genom beställning uppdrar sedan respektive stadsdelsförvaltning till kontoret att förvärva förskolor och LSS bostäder. Hittills under året har två förskolor i Hagastaden samt en förskola på Johanneshovsvägen i Enskede/Årsta tillträtts. Under året planeras tillträde till servicelägenheter i Hagastaden, ytterligare en förskola i samma område samt en förskola vid Gärdet. Kontoret arbetar med förvärv av bostadsrätter som ger fyra förskolelokaler hos stadsdelsförvaltningarna i Östermalm, Årsta, Kungsholmen och Norrmalm. Vidare pågår förvärv av ett tjugotal bostadsrätter för att tillskapa tretton servicelägenheter och en gruppbofastad med sju lägenheter. Några av projekten som planeras under året är förskolorna Packrummet i Årstadal, Marievik vid Liljeholmen, Metronomen i Hägersten samt servicelägenheter i Fruängen och gruppbofastäder vid Sättra torg.

I och med nybyggnationen av Stockholms livsmedelscentrum i Larsboda kommer vissa fastigheter, som för närvarande används för livsmedelsverksamhet i Slakthusområdet, frigöras för bostadsbyggande i kommande Söderstaden. Även delar av Årstafältet står inför exploatering för bostadsbyggande. Den rugbyplan som kontoret förvaltar på fältet är nu flyttad till en tillfällig vistelse på Skarpnäcksfältet i väntan på färdigställande för slutplacering på Gubbängsfältet. Vid Spånga kyrkväg utrymmer kontoret en byggnad som ska rivras och som sedan ska exploateras för bostäder. Utifrån aktiva fastighetsanalyser och genom samarbete med exploateringskontoret arbetar kontoret systematiskt igenom kontorets byggnader och fastigheter som inte behövs för stadens egna verksamheter, för att utreda lämpliga markområden som kan frigöras till framtida bostadsbyggande.

Kontoret har tillsammans med idrottsförvaltningen en proaktiv planering när det gäller tillkommande ytor för idrott och verkar för att jämställdhet integreras i verksamheten i syfte att skapa lika villkor och förutsättningar för alla invånare. Kontoret har under perioden exempelvis arbetat med planering för byggandet av Järvabadet som kommer att bidra till öka andelen simkunniga invånare samt Mälarhöjdens gymnastikhall som är ett efterlängtat tillskott för gymnastikföreningar i söderort.

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, tillsammans med idrottsförvaltningen, en proaktiv planering när det gäller tillkommande ytor för idrott. Det sker även ett samarbete med SISAB och utbildningsförvaltningen för att använda stadens investeringsmedel på bästa sätt. Som exempel kan nämnas att SISAB tar över planeringen av en idrottshall på Årstafältet samt att kontoret uppför en idrottshall vid Kämpetorpsskolan.

Kontoret ansvarar för prioriteringar av både inre underhåll och reinvesteringsbudgeten avseende idrottsinvesteringar. En hård prioritering måste ske då behovet är stort. Kontoret och idrottsförvaltningen har i år satsat på att renovera bland annat Spånga simhall samt påbörja renoveringen av Högdalens sim- och idrottshall.

Idrottsförvaltningen och kontoret utreder för närvarande om det finns oklarheter efter omfördelningen av underhållsansvaret som skedde inför 2017. När det gäller anläggande av spontandansbana föreslås den placeras på Spånga IP och planering av projektet har påbörjats.

Ett arbete för att utveckla beställning av investeringsprojekt pågår i samarbete med idrottsförvaltningen. Se vidare under 3.5 nämndmål "Kvalitetssäkring av projekt".

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Idrottsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden göra en kartläggning avseende processen kring beställning av investeringsprojekt till genomförande	2018-01-01	2018-06-30	
  Idrottsnämnden ska i samarbete med fastighetsnämnden utreda detaljerat gränssnitt för idrottsnämndens kvarvarande underhållsansvar	2018-01-01	2018-06-30	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Idrottsnämnden ska i samverkan med berörd stadsdelsnämnd och fastighetsnämnden utreda möjligheten att anlägga en spontandansbana.	2018-01-01	2018-12-31	

Nämndmål:

## Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del

 Uppfylls helt


### Förväntat resultat

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

### Analys

I januari invigdes Åkeshov sim- och idrottshall efter ett omfattande renoverings- och tillbyggnadsprojekt. Det har tillkommit fler bassänger, ny driftsäkrare vattenreningsanläggning, fler omklädningsrum, utökade ytor för motion, ökad tillgänglighet och bättre logistik i anläggningen. Motionsanläggningen vid Solviks strandbad har i februari återinvigts efter renovering. Efter en ombyggnad på Hammarby IP invigdes arenan i april och är nu en modern allsvensk arena för damfotboll vilken uppfyller fotbollsförbundets krav.

Kontoret arbetar fortlöpande med inventering och statusbedömning av byggnader och mark. Efter att ha gjort en grov uppskattning av tid och kostnad görs analyser av vilka åtgärder som kan genomföras för att försöka förlänga livslängden på tekniskt uttjänta anläggningar. Det sker en prioritering över akuta åtgärder och verksamheternas behov. Kontoret och idrottsförvaltningen prioriterar mellan anläggningars behov och väger även in upplevd nytta för medborgarna. Reinvesteringsmedel fördelas mellan olika anläggningstyper och storlek på åtgärd.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Kontoret ska, tillsammans med idrottsförvaltningen, ta fram en tidplan för planering och uppföljning av den ekonomiska verksamheten.	2018-01-01	2018-06-30	
<b>Analys</b> En tydligare arbetsrutin för den gemensamma planeringen inför budget- och uppföljningsprocesser har införts.			



KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

● Uppfylls helt

### Analys

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

Kontoret står inför utmaningen att flera av byggnaderna där det bedrivs kulturverksamhet står inför renoveringsbehov. Utredningsprojekt kommer att startas gällande fastigheten Dohlströms 1, Södermalm. Kontoret har sett en möjlighet att eventuellt skapa mer plats för kulturverksamhet i Midsommarkransens gamla skola och startat upp arbetet. I samarbete med kulturförvaltningen har arbetet med Ateljéstrategin under perioden fortsatt med bland annat utbildning av konstnärsföreningar. Förvaltningarna har därtill samarbetat med många av stadens andra aktörer såsom Svenska Bostäder i syfte att tillskapa nya ateljéer.

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 perioden fortsatt arbetet med att reducera energianvändningen, öka andelen återvunnen energi samt öka andelen förnybar energi. Kontoret bedriver ett kontinuerligt arbete med att optimera system för att minska energianvändningen och därmed den köpta energin. Kontoret arbetar även i linje med stadens målsättningar för energianvändning vid nyproduktion och vid större ombyggnationer. För att säkerställa byggnaders långsiktiga hållbarhet och människors hälsa har arbetet med klimatanpassning fortgått under årets första tertial.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:





### 2.1 Energianvändningen är hållbar

 Uppfylls helt

#### Analys

Kontoret har under årets första tertial tagit fram en rutin för arbetet med driftoptimering i verksamheten i syfte att minska energiförbrukningen. Kontorets ambition är fortsatt att öka den egna produktionen av förnyelsebar energi i byggnaderna, något som genomförs med de investeringar i solcellsanläggningar som utförs under året.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Köpt energi (GWh)				96,5 GWh		105 GWh	1785 GWh	2018
  Årlig energiproduktion baserad på solenergi (MWh)				178 MWh		55 MWh	2 750 MWh	2018

Nämndmål:

### Energieffektiva byggnader med förnyelsebar energiförsörjning

 Uppfylls helt


#### Förväntat resultat

- Antal byggnader med förnyelsebar energiproduktion har ökat.
- Kvalitativ och kontinuerlig mätning av energianvändningen genomförs.

- Metod för uppföljning av energieffektivisering vid större ombyggnationer har etablerats
- Kvalitetssäkrat arbetssätt för driftoptimeringen av fastigheterna har etablerats.

### Analys

Vid nybyggnation och större ombyggnationer har kontoret under tertial 1 arbetat vidare med ambitionen att möjliggöra produktion av förnyelsebar energi, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt. Kontoret har arbetat vidare med energieffektivisering i det befintliga beståndet samt kravställer energieffektiva system vid ny- och ombyggnation. För att få en rättvisande bild av energianvändningen har kontoret handlat upp ett nytt fastighetsssystem där en modul för energiuppföljning ingår, och under perioden har implementering påbörjats. Kontoret har under tertial 1 genomfört ronderingar i teknikutrymmen i syfte att säkerställa kontinuerlig och effektiv drift, i enlighet med upprättad årsplan.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal byggnader med tillkommen förnyelsebar energiproduktion 2018						2		2018

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:



## 2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade

 Uppfylls helt

### Analys

Kontorets ambition är att underlätta mobilitet med miljöanpassade transportsätt inom staden. Under tertial 1 har kontoret arbetat vidare med att utreda möjligheten att installera laddstolpar för elfordon vid ny- och ombyggnation. Kontoret har arbetat vidare med stadens krav på cykelparkeringstal.

De egna personaltransporterna har under tertial 1 företrädesvis skett med kollektivtrafik, cykel- eller gångtransport och bilpool med miljöfordon i enlighet med kontorets resepolicy.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon						85 %	85 %	Halvår 1 2018

KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning



 Uppfylls helt

### Analys

För ett långsiktigt hållbart fastighetsbestånd, skyddande av samhällsnyttiga funktioner, bevarande av kulturarv och skyddande av människor krävs en klimatanpassning av fastigheter. Som fastighetsägare och förvaltare av bland annat många samhällsnyttiga och kulturhistoriska byggnader har kontoret under tertial 1 fortsatt arbetet med klimatanpassning.

De stadsnära naturreservaten utanför stadens gräns utgör viktiga källor och spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald inom staden och under årets första tertial har kontoret arbetat med att förbättra tillgängligheten i Nackareservatet. Staden förbereder att inrätta naturreservat i Kyrkhamn och kontoret har ett antal byggnader inom detta område. Kontoret framhåller att det är angeläget att staden fattar beslut om byggnadernas framtida användning innan beslut om reservat fattas. Detta eftersom framtida försäljningar eller reinvesteringar i byggnaderna avsevärt försvåras efter bildandet av naturreservatet.

Se vidare under nämndmål "*Utvecklade gröonstrukturer i fastighetsbeståndet*".

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

Nämndmål:

### Klimatsäkrade fastigheter och byggnader


 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

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

### Analys

För att bemöta risker relaterade till klimatförändringar, exempelvis skyfall, har kontoret under tertial 1 fortsatt arbetet med klimatanpassning av byggnader. Övergripande sårbarhetsanalys är genomförd. Nu ska byggnader i riskområden prioriteras, konsekvensutredning göras och arbetet med att ta fram åtgärdsförslag påbörjas. Som exempel kan nämnas Kulturhuset där åtgärder vidtas för att kunna hantera s.k. 100-årsregn.

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

Nämndmål:

### Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls helt

#### Förväntat resultat


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

#### Analys

Kontoret undersöker alltid möjligheten att i större projekt utveckla ekosystemtjänster.

De stadsnära naturreservaten utanför stadens gräns utgör viktiga källor och spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald inom staden. Kontoret har under 2017 gjort en inventering av Nackareservatet utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Utifrån denna inventering har kontoret under tertial 1 påbörjat ett arbete att förbättra tillgängligheten. Under mars och april har kontoret bytt ut ett antal sopkärl och köpt in ett par grillar som är bättre anpassade för personer med olika former av rörelsehinder. Grillarna kommer vara på plats i slutet av april. Vidare har förvaltningen köpt in och kompletterat med bänkar på platser där rapporten pekat ut behov.

Kontoret samarbetar även med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning om möjligheten att tillsammans utveckla och förbättra skyltningen i Nackareservatet.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel större projekt där ekosystemtjänster nyskapats eller utvecklats						50 %		2018

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

 Uppfylls helt

#### Analys

Kontorets arbete med resurseffektivitet kopplat till avfallshanteringen följer EU:s avfallshierarki: minimera, återanvända, återvinna, utvinna energi och som sista lösning, deponera.

Nämndmål:

### Förvaltning och utveckling av fastigheter och byggnader är resurseffektiv





 Uppfylls helt


## Förväntat resultat

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

## Analys

Kontoret ställer krav vid samtlig ny- och större ombyggnation gällande avfallshantering, både gällande själva produktionen samt avfallsplanering i den färdigställda byggnaden. För att skapa ännu bättre förutsättningar för en god avfallshantering, ökad källsortering och återbruk har kontoret under tertial 1 arbetat vidare med att tydliggöra upphandlingskraven. Kontoret håller på att implementera stadens avfallsplan. Planering för miljöcertifiering av Åkeshov sim- och idrottshall pågår.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram						100 %		2018
 Andel större färdigställda projekt som har dokumenterade avfallsmängder						100 %		2018
 Antal nya certifieringar av byggnader						2		2018
 Antal omcertifieringar av byggnader						19		2018

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Integrera avfallsplanen i kravställande på entreprenörer samt i de interna avfallsrutinerna	2018-01-01	2019-01-01	





KF:s mål för verksamhetsområdet:

## 2.5 Stockholms miljö är giftfri

 Uppfylls helt

## Analys

Kontorets arbete med en giftfri miljö utgår från stadens kemikalieplan och miljöprogrammets krav och ambitioner på området. Byggvarubedömningen (BVB) är ett verktyg som säkerställer material- och kemikalieval i enlighet med stadens och eventuella miljöcertifieringars riktlinjer. Kontoret har under tertial 1 fortsatt att ställa krav på tillämpning av systemet i större projekt.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel bygg- och anläggningsentreprenader i stadens regi som uppfyller stadens krav avseende användning av Byggarubedömningen (BVB) eller därmed jämförliga system				56,9 %		80 %	80%	2018
  Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav						100 %	100%	2018

Nämndmål:

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


 Uppfylls helt


#### Förväntat resultat


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

#### Analys

För att få kontroll över och styra vilka produkter som byggs in i kontorets fastigheter samt för att få ett fungerande arbetssätt gällande detta har ett arbete med att ta fram fungerande arbetssätt påbörjats. Implementering av Chemsoft har fortgått under det första tertialet. Där ska samtliga kemikalier registreras och mängder för kemikalier med utfasnings- och riskminskningsämnen anges på minst årsbasis. Mängden leverantörer ska minimeras och endast på förhand godkända kemikalier ska köpas in.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Antal icke rekommenderade eller icke godkända material och kemikalier (enligt BVB) som registrerats i större projekt	44							Tertial 1 2018

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Besluta om tillåtna kemikalier	2018-01-01	2018-12-31	

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Inventera kemikalieanvändning idag och rensa ut icke godkända kemikalier i den egna driften	2018-07-01	2019-12-31	
<b>Analys</b> Aktiviteten startar 2018-07-01.			

KF:s mål för verksamhetsområdet:







## 2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

 Uppfylls helt

### Analys

Arbete med att miljöklassa byggnaderna i beståndet genomförs löpande genom miljöcertifieringar, förnyelser samt omcertifieringar. Kontroll av inomhusluften i kontorets lokaler sker enligt de regler och rekommendationer som finns.

Kontoret har under tertial 1 genomfört ronderingar enligt fastlagd årsplan i teknikutrymmen för att säkerställa kontinuerlig drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationssystem. Vid de regelbundna ventilationskontrollerna (OVK) har mätning av luftflöden efter de projekterade värdena skett.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/pojkar	Utfall kvinnor/flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel av stadens byggnader som är miljöklassade				15,3 %		15,89 %	3,2 %	2018
  Andel av stadens egna fastigheter med byggnader som används för något av ändamålen bostad, arbetsplats eller undervisningslokal som understiger en radonhalt på 200 bq/m <sup>3</sup> luft				30,43 %		90 %	95%	2018
  Andel av stadens egna nyproducerade byggnader fuktsäkerhetsprojekteras enligt ByggaF eller motsvarande				35 %		95 %	95%	2018



Nämndmål:

### Nämndens byggnader är hälsosamma att vistas i

 Uppfylls helt



#### Förväntat resultat

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

#### Analys

För att säkerställa en god inomhusmiljö håller rutiner för mätning, åtgärder och uppföljning av radonhalter på att tas fram och implementeras. Under tertial 1 har kontoret fortsatt genomföra åtgärder enligt åtgärdsplan samt utfört nya mätningar.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel av större projekt som fuktsäkerhetsprojekteras						100 %		2018
 Antalet felanmälningar kopplat till dålig luftkvalitet inomhus minskar								2018

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

KF:s inriktningsmål:

### **3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**

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.

För att på lång sikt stärka avkastningen i fastighetsbeståndet och därigenom trygga totalekonomin i verksamheten arbetar kontoret vidare för att skapa verktyg och arbetssätt som gör det lättare att fokusera på fastigheternas ekonomi och andra viktiga faktorer. Ett betydande verktyg i detta arbete är ett modernt och effektivt systemstöd och med anledning av detta har kontoret under perioden påbörjat implementeringen av det fastighetssystem som upphandlades under föregående år.

Arbetet med kvalitetssäkring och kontroll av kontorets projektprocess pågår och planeringen av pilotdriften av projektstyrningsverktyget Antura har gått in i slutfasen. Dock har arbetet försenats med anledning av att integrationer med stadens ekonomisystem har krävt mer arbete än beräknat. Ny tidplan är att pilotdriften startar i maj för att gå till breddinförande vid årsskiftet.

Upphandlingsverksamheten vid kontoret har under perioden utvecklats och implementerat nya underlag för samverksentreprenader samt arbetat vidare med att få in fler antal anbud i upphandlingarna för att stärka konkurrensen.

Kontoret har arbetat vidare med att hitta fler torgplatser i anslutning till tunnelbanestationer och torg vid lokala centrum. Under perioden har uppföljningsarbetet efter NKI-undersökningen från hösten 2016 slutförts och framtagna handlingsplaner har genomförts. Ny mätning kommer att ske under hösten och efter mätningen kommer nya handlingsplaner tas fram för att nå en ännu högre grad av nöjda kunder.

Kontoret bedömer att målet delvis kommer att uppfyllas under året då arbetet med att säkra en totalekonomi i balans pågår och beräknas vara fullföljt år 2021, i enlighet med kontorets underlag för budget 2019 med inriktning 2020 och 2021.

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 sedan 2016 med Mälardalens högskola då projektet ”KPI2030: Utveckling av nyckeltal och indikatorer för hållbara fastigheter” påbörjades. Projektet är finansierat av Energimyndigheten och bedrivs av forumet samt Mälardalens Högskola. En första rapport beräknas sammanställas under nästa tertial.

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, samt deltar även i stadens arbete med frågan.

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.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Antal tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning	2				4	4	Tas fram av nämnden	Tertial 1 2018

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad

 Uppfylls helt

#### Analys

Genom en aktiv dialog med befintliga och framtida kunder fortsätter kontoret att utveckla och anpassa fastigheterna till den enskilda kundens verksamhet. Kontoret fortsätter med planeringen för ett nytt livsmedelscentrum i Larsboda, Stockholms livsmedelscentrum. Till livsmedelscentrumet ska företag som idag är lokaliserade i Slakthusområdet erbjudas att flytta.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

 Uppfylls helt

#### Analys

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Kontoret har inga ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidaretjänster är alltid första valet. Samarbete med Jobbtorg i syfte att matcha praktikplatser med aspiranter pågår och kontoret har under perioden arbetat med planeringen av mottagandet av årets sommarjobbade ungdomar. Framförallt kan platser beredas inom drift och lokalservice.



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Antal praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	0 st	0 st	0 st	0 st	1 st	1 st	500 st	Tertial 1 2018
Antal tillhandahållna platser för feriejobb	9			9	9	8 st	9 000 st	Tertial 1 2018
Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	0			0	1	1 st	1 000 st	Tertial 1 2018
<b>Analys</b> Kontoret bedömer att det inte är möjligt att revidera årsmålet.								
Antal ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	0 st		0 st	9 st	8	8 st	9 000 st	Tertial 1 2018

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 helt

#### Analys

Kontoret ska enligt uppdrag från kommunfullmäktige, verka för en långsiktig och transparent hyressättning för varje fastighetskategori. I detta arbete är en viktig del att planera för framtida resurser gällande drift, underhåll och reinvesteringar och översätta denna planering till ekonomiska underlag. Detta uppdrag arbetar kontoret löpande med och förslag på åtgärder tas fram för att förbättra den långsiktiga ekonomin i beståndet på kort och lång sikt. Kontoret följer löpande den ekonomiska utvecklingen av såväl resultat- som investeringsbudget i syfte att ha en tillfredsställande prognossäkerhet. För att nå målet om prognossäkerhet jobbar kontoret bland annat med olika typer av internutbildning för de budgetansvariga vid kontoret, t.ex. kommer en investeringsutbildning att genomföras under tertial 2. Kontoret har också sett behovet av en förstärkt ekonomifunktion och genomför just nu rekryteringar för att stärka bemanning och ytterligare säkra kompetensen inom området.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	102,41 %			100,78 %		100 %	100 %	Tertial 1 2018

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
<b>Analys</b> Prognostiserat årsutfall 259,3 mnkr i förhållande till årsbudget 253,2 mnkr. Förändringen avser förändrad kreditivränta och därigenom justerat avkastningskrav.								
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	102,4 %			100,8 %		100 %	100 %	Tertial 1 2018
<b>Analys</b> Prognostiserat årsutfall 259,3 mnkr i förhållande till årsbudget 253,2 mnkr. Förändringen avser förändrad kreditivränta och därigenom justerat avkastningskrav.								
  Nämndens prognossäkerhet T2				0 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2018
<b>Analys</b> Rapporteras i samband med tertialrapport 2.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska anpassa stadens övergripande projektstyrningsmodell för stora investeringar till de förhållanden som gäller inom nämndens verksamhetsområde	2018-01-01	2018-06-30	
  Fastighetsnämnden ska tillsammans med exploateringsnämnden och i samråd med Norrmalms stadsdelsnämnd utreda ägarstruktur, ansvarsområden, behov av upprustning för Hötorgsfaret samt komma med förslag till framtida samarbetsform	2018-01-01	2018-12-31	
<b>Analys</b> Fastighetskontoret har efter uppstartsmöte med exploateringskontoret påbörjat en uppmätning av ytorna i Hötorgsfaret för att kunna fastställa fastighetsgränserna i faret. Arbetet med samarbetsform kommer intensifieras under året när fastighetsgränserna är fastslagna.			

### Nämndmål:

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

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

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

### Analys





Kundundersökningen som kontoret genomförde under hösten 2016 har följts upp och det kommer genomföras en ny mätning under hösten 2018 för att skapa en ökad kunskap avseende kundens uppfattning om kontorets leverans. De handlingsplaner som togs fram har genomförts och nya handlingsplaner per fastighet kommer att tas fram då resultatet av NKI 2018 är sammanställt.


Ett program för utbildning och framtagande av processer och arbetssätt kring kommunikation och bemötande av kund har påbörjats bland kontorets kundförvaltare. En första utvärdering av

programmet sker i juni 2018.

Rutiner för uppföljning av renhållning i våra fastigheter tas fram i samband med pågående upphandling av städentreprenör.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 NKI, information						59,5 %		2018
 NKI, produktindex						72 %		2018
 NKI, serviceindex						73,5 %		2018
 NKI, total						63,5 %		2018

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

Nämndmål:

## Hållbara och kvalitetssäkrade upphandlingar

 Uppfylls helt

### Förväntat resultat

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


### Analys



De aktiviteter som påbörjades under 2017 i syfte att öka konkurrensen har nu börjat ge resultat. Fler anbudsgivare hämtar ut förfrågningsunderlag i våra upphandlingar och kontoret erhåller fler anbud från ett större geografiskt område.

Inom ramen att arbeta med mer strategiska entreprenadformer har kontoret under perioden utvecklat och implementerat nya underlag för samverkansentreprenad.

Kontoret har identifierat fyra områden där nu upphandlingsarbete inför ramavtal pågår: Städtjänster, ekonomiska analyser samt lås- och glasarbeten. För konsulter förbereds en ramavtalsupphandling för konsultmäklartjänster.



Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
	Andel upphandlingar med fler än 3 godkända anbud					90 %		2018

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Arbeta aktivt med RFI-upplägg	2018-01-01	2018-12-31	
 Ta fram en strategi för att långsiktigt stärka kontorets varumärke som uppdragsgivare.	2018-01-01	2018-12-31	

Nämndmål:

### Kvalitetssäkring av projekt

 Uppfylls helt


#### Förväntat resultat

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

#### Analys

Arbetet med projektprocess och projektstyrningsverktyg fortgår. Under våren har kontorets arbete med projektstyrningsverktyget Antura försenats till följd av att integrationer med stadens ekonomisystem krävt mer arbete är beräknat. Ny tidplan är att igångsättning av piloter i projektstyrningsverktyget Antura sker i maj för att gå till breddinförande vid årsskiftet 2018-2019. Parallellt pågår kvalitetssäkring av arbetssätt i projektprocessen och uppdatering av mallpaketet. Ett arbete pågår också med idrottsförvaltningen om att se över principerna för uppdelningen mellan re- och nyinvesteringar. Arbetet inkluderar även gränsdragningslista mellan förvaltningarna. Under tiden utvecklas kontorets ekonomiuppföljningsprocess för att stödja bättre och säkrare prognoser i projekten.

Under perioden har ytterligare en projektenhet inrättats för att skapa förutsättningar för enhetschefer på projekt att vara både en kravställande och stöttande funktion i arbetet med aktiv styrning av våra projekt.

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

Nämndmål:

### Tryggad totalekonomi

 Uppfylls delvis

## Förväntat resultat

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

## Analys

Kontoret har under perioden arbetat med ett antal åtgärder för att nå målet om tryggad totalekonomi. Utifrån de genomförda fastighetsanalyserna pågår ett arbete sedan en tid tillbaka med målsättningen att ytterligare stärka fastigheternas avkastning genom olika åtgärder, t.ex. värdeöverföring, avyttring eller rivning eller ändrad hyressättning. För att ytterligare stärka kontorets möjligheter till analys och styrning i detta arbete så pågår nu implementeringen av ett nytt fastighetssystem samt planering av pilotdrift av det projektstyrningsverktyget Antura.

Tillsammans med exploateringskontoret och idrottsförvaltningen har en inledande dialog förts kring möjligheten att finansiera simhallar inom exploateringsprojekt. En dialog förs också med Stockholm Parkering AB kring kontorets innehav av garage.

Kontoret har under perioden infört en ny rutin för ekonomisk rapportering månadsvis till nämnden. Denna kommer att utvecklas ytterligare under året.

Arbetet med att utveckla och fastslå fastighets- och investeringskalkyler pågår enligt plan.

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Påbörja implementering av nytt fastighetssystem	2018-01-01	2018-12-31	
 Tillsammans med exploateringsnämnden utreda vilka simhallar som kan finansieras genom fastighetsutveckling	2018-01-01	2018-12-31	
 Tillsammans med Stockholms Stads Parkerings AB se över fastighetsnämndens innehav av garage som Stockholms Stads Parkerings AB arrenderar och utreda ev. överlåtelse till Stockholms Stads Parkerings AB.	2018-01-01	2018-12-31	
 Uppdaterad och fastslagen fastighetskalkyl framtagen	2018-01-01	2018-12-31	
 Uppdaterad och fastslagen investeringskalkyl framtagen	2018-01-01	2018-12-31	



KF:s inriktningsmål:

#### **4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm**

Kontoret bidrar till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom att vara en attraktiv arbetsgivare som erbjuder en god arbetsmiljö fri från diskriminering. Kontoret fortsätter arbetet med långsiktig kompetensförsörjning, förankra värdegrunden och stärka arbetsgivarvarumärket.

Kontoret arbetar strukturerat med att skapa trygghet och tillgänglighet i och kring våra byggnader samt för att ta tillvara barnperspektivet och vara aktiva i stadsdelsförvaltningarnas medborgardialoger.

Kontoret arbetar fortsatt med att säkerställa grundläggande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter vid upphandlingar.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

##### **Analys**

Stadens medarbetarenkät 2018 har avslutats under perioden och resultaten visar på ett gott resultat och en ökning på områdena respekt och öppenhet som är grunden för en god arbetsmiljö där alla får ta plats och vara sig själva. Den visar också att arbetet med att implementera rutinen för kränkande särbehandling varit lyckosam då i princip alla medarbetare känner till den och vet vart de ska vända sig om sådant inträffar.

Resultaten från deltagandet i Jämix, en mätning av Nyckeltalsinstitutet på hur jämställt kontoret är avseende kvinnor och män, har kommit under perioden och visar på ett mycket positivt resultat. Kontoret har bättre resultat än föregående år på de flesta områden och ett exempel är sjukfrånvaron för män och kvinnor där skillnaderna minskat ordentligt.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

##### **Analys**









Resultatet i årets medarbetarenkät visar på en ökning för AMI (aktivt medskapandeindex) samt klar förbättring på ett flertal områden, varav ett viktigt område är målstyrningen som kontoret arbetat aktivt med och fortsätter att göra även framåt. Enkäten visar även att arbetsmiljön förbättrats och att medarbetare rekommenderar kontoret i allt högre utsträckning. Nästintill samtliga medarbetare känner till rutinen mot kränkande särbehandling och vet vart de ska vända sig om en sådan situation uppstår.

För att säkerställa att samtliga medarbetare som anställs på kontoret känner till rutinen och nolltoleransen mot kränkande särbehandling, sker information på flera olika sätt, bland annat

på den obligatoriska introduktionen för nyanställda, på arbetsplatsträffar på enheterna under årets samt på frukostmöten för alla medarbetare.

Kompetensförsörjningsplanen som togs fram till verksamhetsplanen 2018 följs upp under året för att säkerställa att planerade insatser genomförs och beslut om att starta ett ambassadörsnätverk för att underlätta kompetensförsörjningen har fattats under perioden och startar inom kort.

Sjukfrånvaron ligger stabilt på en låg nivå och under perioden har kontoret tagit fram ett stödmaterial för att diskutera digital stress på arbetsplatsträffar, något som samtliga enheter kommer att göra nu och framåt.

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

Nämndmål:

### En attraktiv arbetsgivare med en väl förankrad värdegrund

 Uppfylls helt

#### Förväntat resultat



- Samtliga enheter har verksamhetsplaner med mål kopplade till en tydlig beskrivning av förväntat resultat.
- Samtliga enheter har haft fördjupande dialoger kring gemensamma förhållningssätt kopplat till kontorets värdegrund.


#### Analys

Samtliga enheter och/eller avdelningar har under perioden tagit fram verksamhetsplaner med förväntade resultat enligt stadens kvalitetsprogram. Resultatet i medarbetarenkäten visar tydligt att detta arbete varit framgångsrikt eftersom det skett en ökning på samtliga frågor kring mål och uppföljning.

Arbetet med att förankra värdegrunden har påbörjats under perioden och diskussioner och

workshops har ägt rum både i chefsgruppen och ute på enheter/avdelningar. Arbetet fortsätter under hela året.

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

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

##### Analys

En arbetsmiljö fri från diskriminering ska genomsyra kontorets verksamhet och olikheter ska bejakas. Kontoret arbetar aktivt med att stärka kompetensen hos chefer och medarbetare genom olika aktiviteter under året exempelvis en chefsutbildning på temat #metoo som erbjuds alla chefer på de tekniska förvaltningarna.

Se även 4.1 *"Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika"* samt 4.2 *"Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor"*.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

##### Analys

I enlighet med FN:s barnkonvention ska kontoret utifrån stadens policy utföra barnkonsekvensanalyser i större om- och nybyggnationsprojekt.

Tidigare barnkonsekvensanalys (BKA) har under tertial 1 utvecklats till integrerad barnkonsekvensanalys och dialog (IKA). För kontorets del omfattas alla större projekt (>50 mnkr) i offentliga byggnader. Under perioden har barnkonsekvensanalyser genomförts i två projekt inför att byggnaderna ska byggas om och utvecklas, det gäller Kulturhuset och Tekniska nämndhuset.

Kontoret har en kontinuerlig dialog med stadsdelsförvaltningarna avseende trygghetsskapande åtgärder i stadens parklekar. Se vidare under KF:s mål för verksamhetsområdet 1.3 *"Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar"*.

Nämndmål:

### Utveckla arbetet med barnkonsekvensanalyser


 Uppfylls helt

#### Förväntat resultat

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

#### Analys

Kontoret arbetar vidare med utveckling och framtagande av barnkonsekvensanalyser i samband med re- och nyinvesteringsprojekt. Vid samtliga projekt över 50 mnkr ska barnkonsekvensanalyser tas fram, och arbetet med detta pågår enligt plan.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/pojkar	Utfall kvinnor/flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Barnkonsekvensanalys tas fram vid re- och nyinvesteringsprojekt >50 mnkr						100 %		2018

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

#### Analys

Kontoret kartlägger och initierar investeringar som bidrar till ökad trygghet. Några exempel är flertal belysningsprojekt i stadsdelar som är identifierade som extra utsatta, samt nya konstgräsplaner som kommer att bidra till att skapa aktiviteter för barn och ungdomar både sommartid och vintertid då platserna kommer att kunna användas som bollplan under stora delar av året och som isbana under vintermånaderna.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

### 4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

 Uppfylls helt

#### Analys

Kontoret arbetar löpande enligt lagen om enkelt avhjälpna hinder.

Vid större ombyggnadsprojekt är både tillgänglighets- och frångänglighetsanpassningar i fokus. Vid behov genomförs även investeringar som är specifikt inriktade på tillgänglighet, exempelvis ombyggnaden som planeras 2018 för en tillgänglig entré till Stockholms Stadshus.

Kontoret arbetar vidare med trygghetsronderingar kring våra byggnader för att förbättra den upplevda tryggheten.

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

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 jobbar kontoret vidare med frågor som ställts om levande torg. Kontoret har också dialog direkt med stadsdelsförvaltningarna och med enheter på trafikkontoret om levande torg. Utifrån feministisk stadsplanering kommer kontoret att flytta torghandeln på vissa platser för att öka tryggheten för kvinnor. Hässelby Gårds torg, Stieg Trenters torg och Hökarängens torg är exempel på torg som medborgare haft synpunkter på och där kontoret nu arbetar med utveckling tillsammans med stadsdelsförvaltningarna.

Nämndmål:

#### **Stockholmarna har inflytande över hur staden utvecklas**

● Uppfylls helt


##### **Förväntat resultat**

Invånarna i staden har inflytande över hur den lokala utvecklingen sker

##### **Analys**

Kontoret samarbetar med stadsdelsförvaltningarna i frågor som rör medborgarnas inflytande, och tar aktivt del av stadsdelsförvaltningarnas medborgardialoger. Under året utvecklas arbetet vidare och exempelvis genomförs dialog och vidareutveckling av arbetet kring levande torg i stadsdelarna.

Läs vidare under 4.7 *"Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande"* ovan.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

#### 4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning

 Uppfylls helt





#### Analys

För att utveckla staden i hållbar riktning fokuserar kontorets upphandlingsarbete under året grundläggande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter.

Kontoret har gjort stora ansträngningar under senare delen av 2017 och första delen av 2018 för att införa det nya inköpssystemet med en plan om breddinförande under tertial 1. Förseningen i införandet beror på att grunduppsättningen av systemet inte var anpassad för att fungera för fastighetskontoret. Kontoret beräknar att systemet används efter sommaren.

Kontoret har i samtliga ramavtal som upphandlats sedan 2016, klausuler som medger systematisk uppföljning av våra leverantörer. Planering för test och implementering av denna uppföljning för projekt pågår i skrivande stund, och arbete med att ta fram motsvarande lösning för drift planeras att starta i juni.

Se även nämndmål "*Hållbara och kvalitetssäkrade upphandlingar*" under KF:s mål för verksamhetsområdet 3.5 "*Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar*" ovan.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel elektroniska inköp	0 %				15 %	15 %	Tas fram av nämnden	Tertial 1 2018
<b>Analys</b>								
Förseningen i införandet av stadens inköpssystem på kontoret beror på att grunduppsättningen av systemet inte var anpassat för att fungera för fastighetskontoret. Årsmålet bedöms inte möjligt att revidera.								
  Andel upphandlade avtal där en plan för systematisk uppföljning har tagits fram				100 %		100 %	85 %	2018

## Uppföljning av ekonomi

### Uppföljning av driftbudget

#### Sammanfattning

Sammanfattningsvis indikerar årsprognosen för resultatbudgeten en budget i balans. Dock beräknas hyresförluster till följd av stängningen av Katarinagaraget vid Slussen uppgå till -4,4 mnkr. Kontoret bedömer att det finns en osäkerhet om möjligheten att inrymma denna. Kontoret konstaterar även att det i prognosen finns ytterligare osäkerhetsfaktorer, exempelvis omläggningen av stadens anläggningsmodul och dess effekt på avskrivningarna vilken ännu inte är fullständigt analyserad. Dessa osäkerhetsfaktorer kommer noggrant analyseras vidare och följas upp i kommande rapporteringar.

<b>Fastighetsnämnden</b>	<b>Utfall</b>	<b>Utfall</b>	<b>VP</b>	<b>T1</b>	<b>Avvikelse</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2017-04</b>	<b>2018-04</b>	<b>2018</b>	<b>2018</b>	<b>VP 2018 vs. T1 2018</b>
Hyor	364,3	380,4	1 178,9	1 185,4	-6,5
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	18,1	19,2	59,7	54,7	5,0
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	17,3	19,3	52,4	53,2	-0,8
Arbeten åt utomstående	-0,6	-2,4	4,5	18,8	-14,3
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	-0,1	9,8	10,5	-0,7
Övriga intäkter	23,7	10,7	40,1	61,0	-20,8
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>422,8</b>	<b>427,1</b>	<b>1 345,4</b>	<b>1 383,6</b>	<b>-38,2</b>
Driftkostnader (drift)	-67,3	-77,0	-222,9	-226,0	3,1
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-26,6	-32,6	-84,9	-83,2	-1,8
Felavhjälpande underhåll	-13,4	-14,3	-45,4	-44,4	-1,0
Planerat underhåll	-1,0	-5,2	-44,7	-30,9	-13,8
Effektivisering	0,0	0,0	11,8	11,8	0,0
Arbeten åt utomstående	-9,5	-1,5	-4,5	-18,8	14,3
Reglering av förvaltningsuppdragen	3,3	0,0	-26,3	-25,3	-1,0
Förvaltningskostnader (OH)	-36,7	-37,6	-124,2	-122,2	-2,1
Fastighetsskatt	-4,4	-5,3	-16,1	-15,8	-0,4
Övriga kostnader	-18,7	-25,4	-21,8	-52,2	30,5
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-174,2</b>	<b>-198,9</b>	<b>-579,1</b>	<b>-607,1</b>	<b>27,9</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>248,6</b>	<b>228,3</b>	<b>766,3</b>	<b>776,5</b>	<b>-10,2</b>
Avskrivningar	-112,9	-118,8	-382,4	-380,0	-2,4
Räntekostnader	-36,9	-36,4	-130,8	-137,2	6,5
<i>Varav kreditivräntor*</i>	-5,5	-8,8	-35,4	-29,3	-6,1
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-149,7</b>	<b>-155,2</b>	<b>-513,1</b>	<b>-517,2</b>	<b>4,1</b>
<b>Resultat innan avkastningskrav</b>	<b>98,9</b>	<b>73,2</b>	<b>253,2</b>	<b>259,3</b>	<b>-6,1</b>
Avkastningskrav	-111,6	-108,1	-301,5	-301,5	0,0
Ägartillskott	18,4	21,7	48,3	42,2	6,1
<b>Årets resultat - förändring av eget kapital</b>	<b>5,8</b>	<b>-13,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

#### Intäkter

I jämförelse med budget 2018 ökar intäkterna netto med 38,2 mnkr i tertialrapport 1 (T1). Förändringen är hänförlig till flertalet poster, där väsentliga förändringar beskrivs nedan.

Intäktsförändringar avseende nya och omförhandlade hyresavtal samt debiterade

mediakostnader uppgår till en ökning om 7,7 mnkr. Bland annat kommer tidigarelagd inflytt än planerat efter projektet vid Observatorielundens skola medföra en nettoökning av hyresintäkter om 2,2 mnkr, där inflytt är planerad sommaren 2018. Vidare påverkar debiterade mediakostnader intäkterna med 0,8 mnkr.

Till följd av Slussen-projektet kommer kontoret att stänga Katarinagaraget, vilket innebär en prognostiserad hyresförlust i jämförelse med budget om -4,4 mnkr.

Förskjutningar i investeringsprojekt, där effekten av ett framskjutet slutdatum återspeglas i minskade hyresintäkter, påverkar intäkter från idrottsfastigheterna med -0,4 mnkr.

Kontoret förvaltar på uppdrag av exploaterings- och trafikkontoret en större mängd fastigheter i bland annat Slakthusområdet, vilka benämns ”förvaltningsuppdrag”. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för fastighetsnämnden och påverkar inte nettoresultatet. Regleringsposten för T1 2018 uppgår till 10,5 mnkr vilket är en ökning i jämförelse med budget 2018 om 0,7 mnkr. Se motsvarande regleringspost på kostnadssidan. I förvaltningsuppdragen ingår även större delen av posten ”arbeten åt utomstående”, vilket främst består av rivning av hus 44 i Slakthusområdet. Projekten ”arbeten åt utomstående” är resultatneutralt för kontoret.

Övriga intäkter ökar i jämförelse med budget med 20,8 mnkr, och prognostiseras till 61,0 mnkr. Förändringen hänförs främst till ersättning för ombuds- och evakueringskostnader i projekt Medborgarhuset samt en försäkringsintäkt.

Resterande intäktsförändringar är hänförliga till flertalet mindre justeringar.

### **Kostnader**

Kostnaderna prognostiseras till 607,1 mnkr vilket är en ökning om 27,9 mnkr i jämförelse med budget. Förändringen förklaras av ett flertal händelser, se vidare analys nedan.

I jämförelse med budget har driftkostnaderna ökat med 3,1 mnkr. Främst beror ökningen på ett nytt upphandlat avtal för markskötsel samt ökade kostnader för snöröjning vilket motsvarar en ökning om 2,8 mnkr i jämförelse med budget. Mediakostnader och kostnader för felavhjälpande underhåll minskar med totalt -2,8 mnkr. Avgift för elcertifikat har under året upphört, vilket påverkar kostnadsmassan för media positivt. Prognostiserade kostnader för planerat underhåll minskar med -13,8 mnkr i jämförelse med budget till följd av förändringar i planeringen för underhållsprojekt. Detta beror bland annat på osäkerheter kring att nå en budget i balans för kontoret som helhet, vilket medför att en del projekt tills vidare skjuts fram i tiden.

Reglering av förvaltningsuppdrag uppgår till -25,3 mnkr vilket är -1,0 mnkr lägre än budgeterat. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för fastighetsnämnden och påverkar inte nettoresultatet. I posten ingår även merparten av projekten benämnda ”arbeten åt utomstående”, se ovan.

Övriga kostnader ökar i jämförelse med budget med 30,5 mnkr, och prognostiseras till 52,2 mnkr. Förändringen hänförs främst till ombuds- och evakueringskostnader i projekt Medborgarhuset. Förändringen hänförs även till prognostiserad kostnad för återställande efter vattenskada i Behandlingshemmet på fastigheten Skarpnäcks gård 1:1, samt kostnader för uppfräschning av lokal inför uthyrning av Ulvsunda 1:1. Posten inkluderar också regleringspost gentemot Storstockholms Brandförsvaret, SSBF, vilken uppgår 1,8 mnkr. Förändringen är främst hänförlig till ökade fastighetskostnader för drift- och underhåll.



Förvaltningskostnader OH minskar med -2,1 mnkr, främst till följd av ökade intäkter för kontorsservicetjänster till andra förvaltningar samt minskade kostnader för tillfälligt inhyrd personal. Kontoret har sedan tidigare en effektiviseringspost om 11,8 mnkr. Arbetet med att hantera denna pågår och posten beräknas vara inarbetad år 2021, i enlighet med kontorets underlag för budget 2019 med inriktning 2020 och 2021.

### **Kapitalkostnader**

Räntekostnaderna ökar med 6,5 mnkr jämfört med budget 2018 varav kreditivräntan utgör 6,1 mnkr. Avskrivningarna minskar med 2,4 mnkr jämfört med budget. Minskningen beror på förseningar av aktiveringar i pågående investeringsprojekt.

Kontoret konstaterar att det råder en osäkerhet i prognosen för avskrivningar. I samband med omläggning av stadens anläggningsmodul har avskrivningsmetoden justerats. Analys av vilken effekt införandet av den nya beräkningsmodellen får för fastighetskontoret pågår för närvarande.

### **Avkastningskrav/ägartillskott**

Avkastningskravet minskar med 6,1 mnkr, till följd av förändrad kreditivränta hänförbart till förändringar i projektportföljen. Avkastningskravet uppgår till 259,3 mnkr.

### **Övrigt**

Kontoret har, med kort framförhållning, fått uppdraget att riva en parklek invid Hägerstens brandstation, Enbacken, till följd av exploatering. En fullt fungerande parklek för Hägersten-Liljeholmens stadsdel där kontoret tvingats säga upp hyresgästen per 30 september 2018.

Kontoret äger femtio fristående bergrum, varav 22 aktiva skyddsrum. Resterade är inte aktiva. Stadens bergrum kan i dagsläget inte fullgöra sin funktion som skyddsrum i händelse av krig. Möjligheten att iordningställa skyddsrummen inom 48 timmar och att på ett säkert sätt inhysa och skydda det antal personer som skyddsrummen är klassade för är i dagsläget inte möjligt. Kontroll och översyn av skyddsrummen kommer att öka, vilket för kontoret innebär ökade nettokostnader. Kontoret kommer inte ha möjlighet att finansiera dessa kostnader vilket förutsätter statlig finansiering.

## **Investeringar**

### **Investeringar**

#### ***Helårsprognos jämfört med kommunfullmäktiges budget 2018***

Prognosen för investeringsutgifterna år 2018 uppgår netto till 2 150,1 mnkr, vilket är 94,4 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget på 2 244,5 mnkr. Avvikelsen förklaras av förändringar inom den utökade investeringsplanen och beror på omfördelning av medel mellan åren i projektet Kulturhuset (Skansen 23) vilket ger en lägre årsprognos för 2018 samt på tidsförskjutning av projektet Stockholms LIVsmedelscentrum.

I jämförelse med ursprunglig budget från kommunfullmäktige har fastighetskontoret i samband med att ärendet Avstämning av mål och budget för 2018 beslutades av kommunstyrelsen fått en utökad investeringsplan. Kontoret erhöll 120 mnkr från CM4 för att användas för idrottsinvesteringar samt 20,7 mnkr avseende klimatinvesteringar. Därutöver medgavs kontoret att omfördela 100 mnkr från den utökade investeringsplanen för att

inrymma nödvändiga idrottsinvesteringar.

Övriga projekt, inom respektive investeringsplan, fastighetskontorets investeringar respektive idrottsinvesteringar, ligger i linje med de nivåer som fastställdes i kommunfullmäktiges justerade budget. Kontoret vill dock tydliggöra att omprioriteringar gjorts inom investeringsplanen vilket innebär att det både har tillkommit och fallit bort enstaka mindre projekt från det att kommunfullmäktiges budget fastslogs för 2018.

Nedan följer en överblick av investeringsprognosen för helåret 2018:

Investeringsplan	Justerad KF-		Prognos 2018	Avvikelse Prognos - Justerad KF- budget
	KF-budget 2018	budget 2018		
<b>Fastighetsnämnden</b>				
Långsiktig investeringsplan, netto	740,0	740,0	740,0	-
Utökad investeringsplan, netto	779,0	679,0	584,6	- 94,4
<i>varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)</i>	300,0	228,7	228,7	-
<i>varav Stockholms Livsmedelscentrum</i>	95,0	95,0	60,0	- 35,0
<i>varav Stadsbiblioteket</i>	49,0	19,0	19,0	-
<i>varav Kulturhuset</i>	158,0	158,0	98,6	- 59,4
<i>varav Bergrum Liljeholmen</i>	70,0	70,0	70,0	-
<i>varav Tekniska nämndhuset</i>	107,0	107,0	107,0	-
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	490,0	730,7	730,7	-
<i>varav reinvesteringar</i>	245,0	245,0	245,0	-
<i>varav nyinvesteringar</i>	245,0	245,0	245,0	-
<i>Klimatinvesteringar</i>		20,7	20,7	-
<i>Omprioritering till idrottsinvesteringar från den utökade investeringsplanen för fastighetsinvesteringar</i>		100,0	100,0	
<i>Medel ur CM4 för idrottsinvesteringar</i>		120,0	120,0	-
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	54,0	54,0	54,0	-
<i>varav ersättningsinvesteringar</i>	54,0	54,0	54,0	-
<b>Investeringsplan, netto</b>	<b>2 063,0</b>	<b>2 203,7</b>	<b>2 109,3</b>	<b>- 94,4</b>
Ombudgetering Åkeshov		40,8	40,8	-
<b>Investeringsplan, netto</b>		<b>2 244,5</b>	<b>2 150,1</b>	<b>- 94,4</b>

## Försäljningar av anläggningstillgångar

### *Försäljningar av anläggningstillgångar*

Fastighetskontoret har fortsatt utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. För fastigheter där försäljningsprocessen pågår förväntas några kunna slutföras under 2018.

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2018 uppgår till cirka 272 mnkr. 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.

### ***Förvärv av anläggningstillgångar***

Under det första tertialet har tre förvärv genomförts avseende bostadsrätter med syfte att användas som förskolelokaler. En bostadsrätt har tillträtts i kvarteret Mejeriet i Årsta och två stycken har tillträtts i kvarteret Cellen i Hagastaden. Den totala köpeskillingen för dessa förvärv uppgår till 106,7 mnkr.

Årsprognosen avseende förvärven beräknas till 228,7 mnkr.

## **Budgetjusteringar**

Fastighetskontoret begär följande budgetjusteringar:

### **Medel för investeringar avseende trygghetsskapande åtgärder**

Totalt ansöker kontoret om medel för investeringar avseende trygghetsskapande åtgärder om 17,8 mnkr. Medel söks för anläggningarna Spånga IP, Farsta IP, Hagsätra IP, Kälvesta BP, Rågsveds BP och Rinkeby BP.

### **Medel för klimatinvesteringar**

Totalt ansöker kontoret om medel för klimatinvesteringar om 7,0 mnkr avseende takbelysning på Eriksdalsbadet.

## **Synpunkter och klagomål**

Under tertial 1 har totalt 29 synpunkter inkommit till fastighetskontoret, och dessa har främst handlat om:

- Synpunkter och frågor gällande Medborgarhuset (renovering, tillstånd för filmning m.m.)
- Framkomlighet och parkeringsplatser
- Idrottsanläggningar
- Allmänna synpunkter från allmänheten

Under tertial 1 har även 4 klagomål inkommit, vilka rörde följande områden:

- Torg
- Parkeringstillstånd
- Allmänna klagomål

## **Slut**

## Bilagor

Bilaga 1: Kommentarer stora projekt SSIP FN T1 2018

Bilaga 2a: Ansökan om medel för trygghetsskapande åtgärder, Spånga IP

Bilaga 2b: Ansökan om medel för trygghetsskapande åtgärder, Farsta IP

Bilaga 2c: Ansökan om medel för trygghetsskapande åtgärder, Hagsätra IP

Bilaga 2d: Ansökan om medel för trygghetsskapande åtgärder, Kälvesta BP

Bilaga 2e: Ansökan om medel för trygghetsskapande åtgärder, Mötesplats Rågsveds BP (Bäverdalens BP)

Bilaga 2f: Ansökan om medel för trygghetsskapande åtgärder, Rinkeby BP

Bilaga 3a: Ansökan om klimatinvesteringsmedel Eriksdalsbadet takbelysning

Bilaga 3b: Ansökan och ekonomisk beskrivning klimatinvesteringsmedel Eriksdalsbadet takbelysning

Bilaga 4a: Uppföljning klimatinvesteringsmedel, Hjorthagshallen

Bilaga 4b: Uppföljning klimatinvesteringsmedel, Mälarhöjden IP solceller

Bilaga 4c: Uppföljning klimatinvesteringsmedel, Västberga IP

Bilaga 4d: Uppföljning klimatinvesteringsmedel, Åkeshov sim- och idrottshall

Bilaga 4e: Uppföljning klimatinvesteringsmedel, Östermalmshallen

Bilaga 5: Plan för internkontroll med väsentlighets- och riskanalys FN T1 2018

Bilaga 6: Investeringsnetto T1 2018

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Åsa Öttenius (Huvudansvarig)	2018-05-14
David Lundqvist (Ansvarig)	2018-05-14