

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 08-508 270 00

Till
Fastighetsnämnden
2018-09-25

Tertialrapport 2 2018 för fastighetsnämnden.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till tertialrapport 2, 2018 och överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden beslutar att föreslå kommunstyrelsen att nämndens avkastningskrav justeras upp med 5,1 mnkr till 258,3 mnkr i enlighet med detta tjänsteutlåtande.
3. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

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.....	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.....	8
1.7 Alla äldre har en trygg ålderdom och får en äldreomsorg av god kvalitet	9
2. Ett klimatsmart Stockholm	9
2.1 Energianvändningen är hållbar	9
2.2 Transporter i Stockholm är miljöanpassade	11
2.3 Stockholm har en hållbar mark- och vattenanvändning	12
2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva.....	14
2.5 Stockholms miljö är giftfri.....	15
2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund.....	17
3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	19
3.1 Stockholm är en världsledande kunskapsregion.....	19
3.2 Stockholm är en företagsvänlig stad.....	20
3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva	20
3.4 I Stockholm är det enkelt att utbilda sig genom hela livet	21
3.5 Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar	21
4. Ett demokratiskt hållbart Stockholm	25
4.1 Stockholm är en jämställd stad där makt och resurser fördelas lika.....	26
4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.....	26
4.3 Stockholm är en stad som lever upp till mänskliga rättigheter och är fritt från diskriminering.....	28
4.4 Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention.....	28
4.5 Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld	29
4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla.....	29

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande.....	30
4.8 Offentlig upphandling utvecklar staden i hållbar riktning.....	31
Uppföljning av ekonomi	31
Uppföljning av driftbudget	31
Resultatenheter	34
Investeringar	34
Försäljningar av anläggningstillgångar.....	36
Budgetjusteringar.....	37
Analys av balansräkning.....	37
Synpunkter och klagomål.....	38

Bilagor

- Bilaga 1a: Uppföljning klimatinvestering Hjorthagshallen*
- Bilaga 1b: Uppföljning klimatinvestering Östermalmshallen*
- Bilaga 1c: Uppföljning klimatinvestering Mälarhöjdens gymnastikhall*
- Bilaga 1d: Uppföljning klimatinvestering Husby BP*
- Bilaga 1e: Uppföljning klimatinvestering Västberga idrottshall*
- Bilaga 1f: Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet, belysning*
- Bilaga 1g: Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet, täckning utebad*
- Bilaga 1h: Uppföljning klimatinvestering Husbybadet*
- Bilaga 2: Slutrapport klimatinvestering Åkeshov sim- och idrottshall T2 18*
- Bilaga 3: Kommentarer Stora Projekt T2 2018*
- Bilaga 4a: Investnetto FSK 8000, T2 2018*
- Bilaga 4b: Investnetto idrott 7410, T2 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 74,9 mnkr jämfört med budget, till 1 383,6 mnkr. Kostnaderna ökar med 66,6 mnkr till 645,7 mnkr. Detta ger ett driftnetto om 774,6 mnkr, vilket är 8,3 mnkr högre i jämförelse med budget. Kapitalkostnaderna ökar med 3,1 mnkr i huvudsak till följd av ökade räntekostnader. Avkastningskravet minskar med 5,1 mnkr hänförbart till förändrad kreditivränta.

Sammanfattningsvis indikerar årsprognosen för resultatbudgeten en budget i balans. I jämförelse med budget har den ofördelade effektiviseringsposten minskat, till följd av att den prognostiserade intäktsförändringen överstiger kostnaderna. Kontoret konstaterar att utmaningen att nå en budget i balans kvarstår.

Prognosen för investeringsbudgeten uppgår till 2 069,3 mnkr, vilket är 189,3 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

I nybyggda bostadskvarter ska plats beredas för boende med särskilda behov och lokaler för förskoleverksamhet. Det sker genom att kontoret köper bostadsrätter och anpassar bostad eller lokal för dessa användningsområden och integrerar dem i de nya områdena för att göra de långsiktigt hållbara.

I nya bostadsområden finns också behov av mötesplatser och gemensamma ytor. Här samarbetar kontoret med stadsdelsförvaltningar och andra fackförvaltningar för att skapa miljöer för fritid, kultur, rekreation och idrott. Inom andra delar av staden pågår arbete med att utveckla lokala centrum med exempel torghandel och skolor som får utökade idrottsytor.

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 fritids-, 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 nittonhundratalet. Områdena håller långsamt på att omvandlas till bostadsområden och strövområden där de äldre byggnaderna som kontoret förvaltar står inför bevarande eller rivning.

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

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.2 Tidiga sociala insatser skapar jämlika livschanser för alla

● Uppfylls helt

Analys

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 bland annat slutförande av uppgradering av Hägerstensåsens bollplan samt renovering av omklädningslokal vid Tanto bollplan. Vidare pågår uppförandet av en idrottshall i Älvsjö i anslutning till Kämpetorpsskolan och planering pågår även med att anlägga konstgräs och uppgradera belysning på Bredängs bollplan.

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 fortsatt arbetet med byggandet av Järva friluftsbad, som kommer att bidra till möjligheten att öka simkunnigheten i området, samt byggandet av Mälarhöjdens gymnastikhall, vilket är ett efterlängtat tillskott för gymnastikföreningar i söderort.

Se vidare under KF:s mål för verksamhetsområdet 1.5, nämndmål "*Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del*" samt KF:s mål för verksamhetsområdet 4.5 "*Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld*".

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 omkring parkleksbyggnaderna som kontoret förvaltar för att på så sätt förvandla i dagsläget otrygga platser till lite mer trygga för Stockholms invånare.

Kontoret har under sommaren upplåtit en lokal i Kulturhuset där City i samverkan, polis och stadens gemensamma trygghetskontor flyttat in. Där har poliser, ordningsvakter och

socialtjänst mötts för att tillsammans samverka kring området vid Sergels torg, ”som om det vore deras egna vardagsrum”. Satsningen har varit lyckosam och omtalad.

Kontoret har, på uppdrag av Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning, rivit 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 har, i samarbete med Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning, påbörjat arbetet med planering för en ny parkleksbyggnad, Backens parklek, och plan för ökad trygghet i området. Bygglovsprocess har påbörjats under tertial 2. Samråd sker även 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. Rivning beräknas ske under hösten. Hela parken kommer att rustas upp i samband med en 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 och i väntan på detta fortsätter dialog och avstämning på hyresgästmöten i stadsdelsförvaltningarna.

Ytterligare bidrag från kontoret till att göra staden mer levande i olika stadsdelar är att utveckla möjligheten för torghandel. Beslut om ändringar av lokala ordningsföreskrifter för torghandeln i Stockholms kommun fattades i fastighetsnämnden i april vilket bland annat ledde till utökning av saluplatsområden samt förflyttning av saluplatsområden till mer attraktiva platser i stadsdelarna. Beslutet omfattade totalt 17 justeringar och innebar att det nu finns femtio salutorg fördelade över hela staden. Se vidare under KF:s mål för verksamhetsområdet 4.5 *"Stockholm är en stad där ingen behöver vara rädd för våld"* och 4.7 *"Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande"*.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

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

 Uppfylls helt

Analys

Kontoret bidrar till målet genom att på uppdrag av stadsdelsförvaltningarna förvärva bostadsrätter för förskole- och LSS-ändamål. Under våren har två förskolor i Hagastaden, en förskola på Gärdet samt en förskola på Johanneshovsvägen i Enskede/Årsta tillträtts. Under sommaren har tretton lägenheter för serviceboende tillträtts i Hagastaden. Några av projekten som planeras under hösten är förskolorna Packrummet i Årstadal, Marievik vid Liljeholmen, Metronomen i Hägersten, servicelägenheter i Fruängen och gruppboende vid Sätra torg. I Kungsholmens stadsförvaltning öppnades förskolan Industriverket den första augusti.

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. Staden tecknade den 30 augusti en avsiktsförklaring med Atrium Ljungberg gällande cirka 1/3 av Slakthusområdet samt en

option att bygga Stockholms livsmedelscentrum vid Larsboda.

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 har kontoret under augusti utrymt en byggnad som ska rivs 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.

Se vidare KF:s mål för verksamhetsområdet 1.5, nämndmål *"Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del"*.

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, vilken även kommer användas av skolverksamheten.

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 under perioden påbörjat renoveringen av simhallarna i Spånga och Högdalen. Under renoveringsperioden hålls simhallarna stängda.

Idrottsförvaltningen och kontoret kartlägger för närvarande processen kring investeringsprojekt från beställning till genomförande, inklusive frågan om re- och nyinvesteringar och utreder även gränssnittet för Idrottsnämndens kvarvarande underhållsansvar. I arbetet ingår även att kartlägga processen kring beställning av investeringsprojekt. Kontorens förslag har under augusti levererats till stadsledningskontoret och vidare arbete kommer att ske under hösten.

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

Nämndmål:

Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del

 Uppfylls helt

Förväntat resultat


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

Analys

Kontoret arbetar fortlöpande med inventering och statusbedömning av byggnader och mark. Efter att ha gjort en grov uppskattning av tid och kostnad 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. En rutin som förtydligar den gemensamma planeringen av budget- och uppföljningsprocessen har arbetats fram, för att förenkla samarbetet mellan kontoret och idrottsförvaltningen.

Under perioden har bland annat första spadtaget tagits för byggande av Järva friluftsbad och även uppförandet av skridsko- och bandyhallen på Gubbängens idrottsplats har startat. Byggnation av Västbergshallen, som ligger i anslutning till Västbergsgaskolan, har påbörjats. På Stockholms Stadion, som är en kulturhistorisk klassad byggnad, pågår en ombyggnad av läktarna för att möta kraven för allsvenskt damfotbollsspel.

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

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:

1.6 Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande

 Uppfylls helt

Analys

I Slakthusområdet, som står inför en omfattande exploatering de närmaste åren, har kontoret utvecklat en av de byggnader som ska bevaras. Som en del av EU-projektet benämnt Grow

Smarter har en tidigare industribyggnad, det så kallade Tarmrenseriet, byggts om till evenemang- och restaurangverksamhet. Grow Smarter projektet innebär att den senaste tekniken för hållbart byggande har används för att renovera denna högt kulturklassade byggnad. Inför ombyggnation av Skansen 23 (Kulturhuset) är planeringen för Stadsteaterns verksamhet i ett slutskede.

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 har startat upp arbetet med att utreda detta. I samarbete med kulturförvaltningen har arbetet med Ateljéstrategin under perioden fortsatt med bland annat utbildning av konstnärsföreningar. Förvaltningarna har därtill samarbetat med många av stadens andra aktörer såsom Svenska Bostäder AB, i syfte att till skapa nya ateljéer. Kontoret hyr även in lokaler i Telestaden som sedan upplåtes till konstnärsverksamheter. Officiell invigning av lokalerna skedde den 31 augusti.

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 andra tertial.

Även arbetet med att säkerställa att material- och kemikalieval görs i enlighet med stadens riktlinjer har fortgått under det andra tertialet liksom arbetet med att öka tillgängligheten i Nackareservatet. Uppföljning av kvaliteten på inomhusluften i byggnader som förvaltas av kontoret har genomförts enligt plan och åtgärder vidtagits vid behov.

Kontoret bedömer att målet kommer att uppfyllas under året.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.1 Energianvändningen är hållbar

● Uppfylls helt





Analys

Arbetet med att optimera energianvändningen har fortgått under perioden och ett antal byggnader har valts ut att bevakas extra för att optimera driften och minska

energianvändningen i beståndet.

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

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

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
Analys								
2017 räknade fastighetskontoret även med de anläggningar för energiproduktion baserad på solenergi som är placerade på byggnader som hyrs av idrottsförvaltningen. Detta medförde dubbelrapportering av de anläggningarna eftersom även idrottsförvaltningen rapporterade dessa. För 2018 ska anläggningar på byggnader som hyrs av idrottsförvaltningen enbart rapporteras av idrottsförvaltningen och årsmål för fastighetskontoret är därför justerat.								

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 perioden arbetat vidare med ambitionen att, där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt, möjliggöra produktion av förnyelsebar energi. Installation av ytterligare solcellsanläggningar utreds eller projekteras i nuläget för åtta stycken byggnader, samtliga idrottsanläggningar. Exempel på byggnader är Mälarhöjdens gymnastikhall, Västbergas nya idrottshall och Högdalens sim-och idrottshall.

Kontoret arbetar även vidare med energieffektivisering av fastighetsbeståndet. Vid ny- och ombyggnation ställs krav på energieffektiva system och optimeringsmöjligheter ses över i samband med projekt, exempelvis vid utbyte av fläktar. Ronderingar i teknikutrymmen

genomförs i syfte att säkerställa kontinuerlig och effektiv drift, i enlighet med upprättad årsplan.

För att få en mer rättvisande bild av energianvändningen har kontoret handlat upp ett nytt fastighetssystem där en modul för energiuppföljning ingår. Under tertial 2 har även ett förslag till strategi för hur kontorets energimål ska nås tagits fram. Läs vidare om kontorets nya fastighetssystem vid nämndmål "*Tryggad totalekonomi*" under KF:s mål för verksamhetsområdet 3.5.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ 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 2 har kontoret arbetat vidare med att utreda möjligheten att installera laddstolpar för elfordon och cykelparkeringstal i tillämpliga ny- och ombyggnadsprojekt.

De fordon som disponeras för den dagliga driften utgörs till cirka 50 procent av elbilar och till cirka 50 procent av gas- eller gas/bensindrivna fordon. Bensin ska endast nyttas till värmare samt som reservbränsle. De egna personaltransporterna har under perioden företrädesvis skett med kollektivtrafik, cykel- eller gångtransport och bilpool med miljöfordon i enlighet med kontorets resepolicy.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Andel miljöbränsle i stadens etanol- och biogasfordon	86,08 %				85 %	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 fortsätter kontoret sitt arbete med klimatanpassning av fastighetsbeståndet. Dessa frågor beaktas i planeringen för nya projekt, exempelvis inför renoveringen av Skansen 23 (Kulturhuset). Ett annat exempel där behov av klimatanpassning beaktas är projekt Medborgarhuset, där fastigheten tidigare drabbats av flera översvämningar i samband med kraftiga skyfall.

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

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

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

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

I maj anordnade Forum för hållbara fastigheter, som samordnas och drivs av

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

För att bemöta risker relaterade till klimatiförändringar, exempelvis skyfall, fortsätter kontoret sitt arbete med klimatanpassning av byggnader. En övergripande sårbarhetsanalys är genomförd. Nu ska byggnader i riskområden prioriteras, konsekvensutredning göras och arbetet med att ta fram åtgärdsförslag påbörjas.

Ett arbete med framtagande av skyfallsprinciper för Stockholms stad pågår, under ledning av stadsledningskontoret, vilket väntas vara klart under hösten 2018. Inom ramen för arbetet ska bland annat skyddsnivå/accepterad risk för stadens fastighetsbestånd fastställas liksom ansvarsfördelning för skyddsåtgärder. Kontoret deltar i detta arbete tillsammans med representanter från andra berörda förvaltningar/bolag inom staden. I avvaktan på att principerna blir klara kommer kontoret inte påbörja något systematiskt arbete med åtgärder för klimatanpassning av fastighetsbeståndet men en preliminär åtgärdsplanering ska göras i samband med 2019 års verksamhetsplan.

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

Nämndmål:

Utvecklade grönstrukturer i fastighetsbeståndet

 Uppfylls delvis

Förväntat resultat

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

Analys


Kontoret undersöker alltid möjligheten att i större projekt utveckla ekosystemtjänster. Gröna tak kommer bland annat finnas på Hjorthagshallen. Vidare utreder fastighetskontoret tillsammans med exploateringskontoret och miljöförvaltningen möjligheten att anlägga en ny typ av gröna tak som efterliknar naturliga biotoper med en större mångfald arter. Målet är att öka takets ekologiska värden genom att bland annat gynna insekter och pollinering.

De stadsnära naturreservaten utanför stadens gräns utgör viktiga källor och spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald inom staden. Kontoret arbetar kontinuerligt med skötsel och bevarande av skogarna i reservaten, liksom med att restaurera och bevara slätterängar.

En inventering av Nackareservatet utifrån ett tillgänglighetsperspektiv genomfördes under 2017. Utifrån denna inventering har kontoret under 2018 arbetat med att förbättra

tillgängligheten genom exempelvis inköp av tillgänglighetsanpassade bänkar och grillar samt utbyte av sopkärl. Ett arbete med tillgänglighetsanpassning av skyltar har påbörjats och kontoret samarbetar även med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning om möjligheten att tillsammans utveckla och förbättra skyltningen i Nackareservatet. Vidare fortgår utredning av möjligheten att anlägga en cykelstig i Nackareservatet och förslag på lämplig sträckning ska vara klart under hösten.

Tillsammans med idrottsförvaltningen arbetar kontoret även med att ta fram ett förslag om ett kombinerat omlöp och fisktrappa för Nacka damm. Det skulle dels säkra dammen för översvämningar i samband med höga vattenflöden, liksom de under hösten och vintern 2017, dels förbättra levnadsmiljön för öring och andra vattenlevande arter i Nackaån.

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
Analys Kontorets rutiner kring detta är under arbete, och fortgår under hösten.								

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.4 Stockholms kretslopp är resurseffektiva

 Uppfylls helt

Analys

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

Nämndmål:

Förvaltning och utveckling av fastigheter och byggnader är resurseffektiv

 Uppfylls helt

Förväntat resultat





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


Analys

Kontoret har under perioden fortsatt att ställa krav gällande avfallshantering vid samtliga ny- och större ombyggnationer. Kraven omfattar både produktionsfasen och avfallshantering i den färdigställda byggnaden. Arbetet med att implementera stadens avfallsplan i kontorets

verksamhet har fortgått enligt plan.

Vid större ny- och ombyggnationer miljöcertifieras de byggnader som är lämpade för certifiering. Under perioden har en ny byggnad certifierats: Stora Mossens IP dubbelidrottshall. Detta är den andra byggnaden, utöver Åkeshovs sim- och sporthall, som certifieras under 2018 och båda är certifierade enligt Miljöbyggnad Guld.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognoss helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel projekt över 50 mnkr med framtaget projektspecifikt miljöprogram						100 %		2018
Analys								
Enligt den uppföljning som gjorts finns ett projektspecifikt miljöprogram för 77% av berörda projekt. Kontoret arbetar aktivt med att nå årsmålet.								
 Andel större färdigställda projekt som har dokumenterade avfallsmängder						100 %		2018
 Antal nya certifieringar av byggnader						2		2018
 Antal omcertifieringar av byggnader						17		2018
Analys								
Två byggnader som var planerade att omcertifieras ska rivas och fastighetskontoret ser därför inget värde i att omcertifiera dessa. Därför kommer 17 byggnader istället för 19 att omcertifieras.								

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
 Integrera avfallsplanen i kravställande på entreprenörer samt i de interna avfallsrutinerna	2018-01-01	2018-12-31	

KF:s mål för verksamhetsområdet:

2.5 Stockholms miljö är giftfri



 Uppfylls helt

Analys

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

Även kontorets arbete med implementering av kemikaliehanteringssystemet Chemsoft har fortskridit.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
BVB) som registrerats i större projekt								

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:







2.6 Inomhusmiljön i Stockholm är sund

 Uppfylls helt

Analys

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

Kontroll av inomhusluften i kontorets lokaler sker enligt de regler och rekommendationer som finns. Kontoret har under perioden genomfört ronderingar enligt fastlagd årsplan i teknikutrymmen för att säkerställa kontinuerlig drift av bland annat värme-, kyla- och ventilationsystem. 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 ³ 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 delvis

Förväntat resultat

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

Analys

Framtagning och implementering av rutiner för mätning, åtgärder och uppföljning av radonhalter pågår. Fastighetskontoret följer den vägledning som tagits fram av miljöförvaltningen och kommer att fortsätta utveckla rutinerna i samband med införandet av kontorets nya fastighetssystem. Implementering påbörjas under våren 2019. Genomförande av åtgärder enligt åtgärdsplan samt utförande av nya radonmätningar har fortgått under året. Under vintern och våren 2018 har radonhalten mätts i ytterligare fyrtio av kontorets byggnader. Kontoret har i huvudsak valt ut byggnader som inrymmer kontorslokaler. Analys av mätresultaten pågår och en åtgärdsplan kommer sedan tas fram för aktuella byggnader.

För att säkerställa god luftkvalitet inomhus arbetar kontoret systematiskt med tekniskt underhåll och åtgärdande av brister. Felanmälningar kopplat till luftkvalitet i lokalerna gäller huvudsakligen värme, kyla, ventilation och buller. Antalet felanmälningar per kategori är i dagsläget svårt att följa upp men uppföljningen kommer att underlättas med det nya fastighetssystemet som börjar implementeras under våren 2019.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
◆ Andel av större projekt som fuktsäkerhetsprojekteras						100 %		2018
Analys								
Enligt den uppföljning som gjorts har 79% av berörda projekt fuktsäkerhetsprojekterats. Kontoret arbetar aktivt för att nå årsmålet.								
◆ Antalet felanmälningar kopplat till dålig luftkvalitet inomhus minskar								2018
Analys								
Antalet felanmälningar per kategori är i dagsläget svårt att följa upp men uppföljningen kommer att underlättas med det nya IT-systemet för fastighetsförvaltning som kommer driftsättas hösten 2019.								

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

KF:s inriktningsmål:

3. Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

För att på lång sikt stärka avkastningen i fastighetsbeståndet och därigenom trygga totalekonomin i verksamheten arbetar kontoret aktivt med att hitta moderna och ändamålsenliga arbetssätt och arbetsverktyg. Bland annat påbörjas införandet av ett nytt fastighetssystem och kontoret arbetar för att tydliggöra förutsättningarna för hyressättningen för olika typer av fastigheter och hyresgäster.

Arbetet med att utveckla och kvalitetssäkra kontorets projektprocess är inne i en intensiv fas. Syftet är att tydliggöra ansvarsfördelningar mellan kontorets olika funktioner samt förtydliga hur projekten ska leda och styras samt implementera detta i projektstyrningsverktyget Antura.

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

Utifrån fastighetsanalyser och i samarbete med exploateringskontoret arbetar kontoret systematiskt igenom kontorets byggnader och fastigheter som inte behövs för stadens egna verksamheter. I ett första skede har cirka 15 objekt identifierats som ska överföras till exploateringskontoret och ytterligare cirka 20 stycken som kan avyttras. För att stärka varumärket som professionell uppdragsgivare har kontoret bland annat arbetat med att skapa tydligare och mer kommersiella krav i kontorets upphandlingar. Bland annat tog kontoret i början av året fram nya villkor för samverkansentreprenad. Första upphandlingen på dessa underlag är genomförd och återkopplingen från marknaden på underlagen var mycket god.

Kontoret bedömer att målet delvis 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 tillsammans med Mälardalens Högskola. En första rapport över detta arbete har sammanställts.

Utredning om möjlig samverkan med akademien, KTH och Luleå tekniska universitet avseende miljöaspekter i idrottsanläggningar såsom konstgräs, vattenrening och förebyggande av legionella pågår ännu. Kontoret deltar också i Naturvårdsverkets uppdrag från regeringen att se över frågan om användande av mikroplaster samt medverkar i stadens övergripande arbete med frågan.

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

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

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	3				4	4	Tas fram av nämnden	Tertial 2 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. Per den 30 augusti tecknades en avsiktsförklaring med fastighetsbolaget Atrium Ljungberg. Avsiktsförklaringen innebär att fastighetsbolaget ska få köpa och utveckla delar av Slakthusområdet, ta ansvar för evakuering av hyresgästerna, och utveckla hela eller delar av Stockholms livsmedelscentrum. Läs mer under KF:s mål för verksamhetsområdet 1.4, *"Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo"* samt under *"Uppföljning av driftbudget - övrigt"*.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:









3.3 Fler jobbar, har trygga anställningar och försörjer sig själva

 Uppfylls helt

Analys

Ett arbete är grunden för människors utveckling, delaktighet och egen försörjning. Fler av stadens invånare ska ges möjlighet att arbeta och ha trygga anställningar. Kontoret har inga

ofrivilliga deltidstjänster och tillsvidaretjänster är alltid första valet. Under perioden har kontoret tagit emot en aspirant från Jobbtorg samt fortsatt samarbetet med IVO och Jobbsprånget för mottagande av en nyanländ ingenjör. Nio stycken sommararbetande ungdomar har också tagits emot under perioden.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Antalet praktiktillfällen som genomförs inom stadens verksamheter av de aspiranter som Jobbtorg Stockholm matchar	1 st	1 st	0 st	0 st	1 st	1 st	500 st	Tertial 2 2018
  Antalet tillhandahållna platser för feriejobb	9			9	9	8 st	9 000 st	Tertial 2 2018
  Antalet tillhandahållna platser för Stockholmsjobb	1			0	1	1 st	1 000 st	Tertial 2 2018
  Antalet ungdomar som fått feriejobb i stadens regi	9 st	6 st	3 st	9 st		8 st	9 000 st	Tertial 2 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 delvis

Analys







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





Ett arbete pågår tillsammans med idrottsförvaltningen med att se över principerna för uppdelningen mellan re- och nyinvesteringar och ett första utkast har i augusti lämnats till stadsledningskontoret. Under perioden har även gränsdragningen för underhållsansvar mellan fastighetskontoret och idrottsförvaltningens setts över.

Kontoret följer löpande den ekonomiska utvecklingen av såväl resultat- som investeringsbudget i syfte att ha en tillfredsställande prognossäkerhet. För att nå målet om prognossäkerhet jobbar kontoret bland annat med olika typer av internutbildning för de budgetansvariga vid kontoret. Exempelvis har en investeringsutbildning genomförts i juni månad och ytterligare en kommer att genomföras under hösten. Kontoret har också sett behovet av en

förstärkt ekonomifunktion och genomför just nu rekryteringar för att stärka bemanning och ytterligare säkra kompetensen inom området.

Kontoret bedömer att målet delvis kommer att uppfyllas under året då arbetet med att säkra en totalekonomi i balans pågår. Kontoret har sedan tidigare en ej hanterad effektiviseringspost, vilken uppgår till ca 6,9 mnkr per tertialrapport 2. Arbetet med att hantera resterande del av posten pågår och beräknas vara inarbetad år 2021, i enlighet med kontorets underlag för budget 2019 med inriktning 2020 och 2021.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet efter resultatöverföringar	102,1 %			100,8 %		100 %	100 %	Tertial 2 2018
Analys Prognostiserat årsutfall 258,4 mnkr i förhållande till årsbudget 253,2 mnkr. Förändringen avser förändrad kreditivränta och därigenom justerat avkastningskrav, vilket kontoret ännu ej erhållit budgetjustering för.								
  Fastighetsnämndens budgetföljsamhet före resultatöverföringar	102,1 %			100,8 %		100 %	100 %	Tertial 2 2018
Analys Prognostiserat årsutfall 258,4 mnkr i förhållande till årsbudget 253,2 mnkr. Förändringen avser förändrad kreditivränta och därigenom justerat avkastningskrav, vilket kontoret ännu ej erhållit budgetjustering för.								
  Nämndens prognossäkerhet T2				0 %		+/- 1 %	+/- 1 %	2018

Aktivitet	Startdatum	Slutdatum	Avvikelse
  Fastighetsnämnden ska anpassa stadens övergripande projektstyrningsmodell för stora investeringar till de förhållanden som gäller inom nämndens verksamhetsområde	2018-01-01	2018-06-30	
Analys Arbetet har pågått under året och beräknas att slutföras under hösten. Se vidare under nämndmål "Kvalitetssäkring av projekt".			
  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	
Analys Arbetet är komplext och kommer att fortsätta in på 2019. Fastighetsgränserna är fastslagna och uppmätta. Diskussion pågår med juridiska avdelningen SLK för analys av tomträttsavtal mm.			

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

Under hösten 2018 kommer en ny mätning att genomföras i syfte att skapa en ökad kunskap avseende kundens uppfattning om kontorets leverans. De handlingsplaner som togs fram efter senaste mätningen har genomförts och nya handlingsplaner per fastighet kommer att tas fram då resultatet av NKI 2018 är sammanställt. Bland annat har rutiner för uppföljning av renhållning i kontorets fastigheter tagits fram i samband med pågående upphandling av städentreprenör.

Ett program för utbildning och framtagande av processer och arbetsätt kring kommunikation och bemötande av kund har påbörjats bland kontorets kundförvaltare. En första utvärdering av programmet genomfördes i juni 2018.

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

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

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

Nämndmål:

Hållbara och kvalitetssäkrade upphandlingar

 Uppfylls helt

Förväntat resultat

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

Analys



För att öka konkurrensen har kontoret under tertial 2 identifierat och bearbetat potentiella entreprenörer inför väsentliga upphandlingar. Likaså har marknadens synpunkter tagits tillvara avseende kravställning.

För att stärka varumärket som professionell uppdragsgivare har kontoret bland annat arbetat med att skapa tydligare och mer kommersiella krav i kontorets upphandlingar. Bland annat

togs i början av året nya villkor för samverkansentreprenad fram. Första upphandlingen på dessa underlag är genomförd och återkopplingen från marknaden på underlagen var mycket god.

Arbetet med att täcka fler upphandlingsområden med ramavtal pågår enligt plan.

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Arsmål	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 att utveckla och kvalitetssäkra kontorets projektprocess går i höst in i en intensiv fas. Arbetet går framförallt ut på att tydliggöra ansvarsfördelning mellan roller och funktioner på kontoret samt förtydliga hur projekt ska ledas och styras. Den utvecklade processen ska därefter implementeras i projektstyrningssystemet Antura under fjärde kvartalet, och breddinförande påbörjas i början av 2019. Under våren försenades kontorets arbete med Antura på grund av problematiska integrationer med stadens ekonomisystem och nu pågår pilotdrift av systemet.

För att säkra kvalitet och uppföljning inrättade kontoret ytterligare en projektenhet. Detta har skapat förutsättningar för enhetschefer på projekt- och upphandlingsavdelningen att vara både en kravställande och stöttande funktion i arbetet med aktiv styrning av kontorets projekt.

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 fortsatt arbetet 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, såsom värdeöverföring, avyttring, rivning eller ändrad hyressättning. Utifrån fastighetsanalyser och i samarbete med exploateringskontoret arbetar kontoret systematiskt igenom kontorets byggnader och fastigheter som inte behövs för stadens egen verksamhet. I ett första skede har cirka 15 objekt identifierats som ska överföras till exploateringskontoret och ytterligare cirka 20 stycken som kan avyttras. Detta arbete fortlöper under hösten.

Projektet för införande av ett nytt fastighetssystem pågår enligt plan och beräknas i dagsläget vara driftsatt hösten 2019.

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

Arbetet med att utveckla och fastslå fastighets- och investeringskalkyler 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. Arbetet med

arbetsmiljön, långsiktig kompetensförsörjning, förankring av värdegrund och stärka arbetsgivarvarumärket fortsätter enligt plan.

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

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

Kontoret bedömer att målet 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

Under perioden har kontoret arbetat aktivt med resultaten av medarbetarenkäten och haft diskussioner på enheterna kring arbetsmiljö, resurser och makt. Handlingsplaner har tagits fram och arbetet fortsätter.

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

KF:s mål för verksamhetsområdet:



4.2 Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor







● Uppfylls helt

Analys

Arbetet med resultaten från medarbetarenkäten fortsätter och på enhetsnivå förs diskussioner om värdegrund, personalpolicy och arbetsmiljö utifrån ett medarbetarperspektiv. Flera enheter har under perioden haft givande diskussioner om digital stress och balans mellan arbete och fritid och även det arbetet fortsätter för att skapa en bättre arbetsmiljö.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinn or/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Arsmål	KF:s årsmål	Period
  Aktivt Medskapandeindex	77	79	76	75		80	81	2018
Analys								
Indikatorn visar en förbättring i jämförelse med föregående period, från 75 till 77.								

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
  Index Bra arbetsgivare	85			83		85	84	2018
  Sjukfrånvaro	4,1 %	3,8 %	4,7 %	4,2 %	4 %	4 %	tas fram av nämnden	Tertial 2 2018
  Sjukfrånvaro dag 1-14	1,1 %	1 %	1,2 %	1,09 %	1 %	1 %	tas fram av nämnden	Tertial 2 2018

Nämndmål:

En attraktiv arbetsgivare med en väl förankrad värdegrund



 Uppfylls helt


Förväntat resultat

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

Analys

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
 Andel medarbetare som tycker målen är tydliga						50 %		2018
 Andel medarbetare som vet vad som förväntas av dem						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 bejaktas. Under perioden har en chefsutbildning för samtliga chefer i de tekniska nämnderna erbjudits på temat #metoo.

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

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 i enlighet med IKA (integrerad barnkonsekvensanalys och dialog). För kontorets del omfattas samtliga större projekt (>50 mnkr) i offentliga byggnader. 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	Prognoss 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 har tillsammans med idrottsförvaltningen identifierat trygghetsskapande åtgärder kring idrottsanläggningar och ansökt om trygghetsmedel. I höst startar en upprustning av Kälvesta bollplan där aktivitetsytor, omklädningsbyggnad och närområde förnyas med medel från Boverkets stöd till utemiljöer i socioekonomiska utsatta områden. Kontoret har även erhållit medel för Bäverdalen's bollplan Snösätra. Kontoret genomför systematiskt trygghetsronderingar kring kontorets byggnader för att förbättra den upplevda tryggheten. Åtgärder är exempelvis att begränsa buskage vid entréer och ingångar samt förbättrad belysning.

Kontoret medverkar även i City i samverkan och styrgrupp Vision Klara som stadsgemensamt arbetar aktivt med trygghetsfrågor kring city. 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 i vissa fall som isbana under vintermånaderna.

Läs mer under KF:s mål för verksamhetsområdet 1.5, nämndmål *"Dagens idrottsanläggningar kommer morgondagens stockholmare till del"*.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.6 Stockholm är en tillgänglig stad för alla

Uppfylls helt

Analys

Kontoret arbetar löpande enligt plan- och bygglagens regler avseende enkelt avhjälpta hinder. Vid större ombyggnadsprojekt står både tillgänglighets- och frångänglighetsanpassningar i fokus. Vid behov genomförs även investeringar som är specifikt inriktade på tillgänglighet, exempelvis ombyggnaden för att skapa en tillgänglig entré till Stockholms Stadshus, som planerats under perioden och kommer att genomföras under året. Ombyggnaden av Bredängsbadet är nu klar och bassängområdet samt omklädningsrum är nu tillgänglighetsanpassade. I Hagsätrahallen är installation av hiss och RWC toalett inne i projektets slutskede.

KF:s mål för verksamhetsområdet:

4.7 Stockholm är en demokratisk stad där invånarna har inflytande

 Uppfylls helt

Analys

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

Stadsdelsförvaltningarna har i uppdrag att genomföra medborgardialoger som en del av deras lokala utvecklingsprogram. Utifrån dessa program jobbar kontoret vidare med frågor som ställts om levande torg. Kontoret har också dialog direkt med stadsdelsförvaltningarna och med enheter på trafikkontoret om levande torg. Utifrån feministisk stadsplanering prövar kontoret att flytta torghandeln på vissa platser för att öka tryggheten för kvinnor. Hässelby Gårds torg, Stieg Trenters torg (tidigare benämnt Hökarängens torg) och David Helldéns torg är exempel på torg som medborgare haft synpunkter på och där kontoret nu arbetar med utveckling tillsammans med stadsdelsförvaltningarna.

Kontoret genomför tillsammans med trafikkontoret och fastighetsägaren till köpcentrumet (Grosvenor) ett gemensamt projekt för att utveckla torget i Skärholmen till ett mer levande torg. Detta sker inom ramen för projekt Fokus Skärholmen.

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

Nämndmål:

Stockholmarna har inflytande över hur staden utvecklas

 Uppfylls helt


Förväntat resultat

Invånarna i staden har inflytande över hur den lokala utvecklingen sker.

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

Kontoret genomför även barnkonsekvensanalyser där barn i Stockholm får påverka kontorets verksamhet. Läs mer under nämndmål *"Utveckla arbetet med barnkonsekvensanalyser"* under 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"* 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

Kontorets implementering av det nya inköpssystemet kommer att slutföras under hösten för att sedan breddinföras till alla som gör inköp vid kontoret.

För att utveckla staden i hållbar riktning arbetar kontoret bland annat med att säkra grundläggande arbetsvillkor och mänskliga rättigheter. För att säkerställa att dessa villkor och rättigheter efterlevs har kontoret tagit fram en metod för systematisk uppföljning av kontorets leverantörer. Planen är att uppföljningen ska vara implementerad innan året är slut.

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

Indikator	Periodens utfall	Utfall män/ pojkar	Utfall kvinnor/ flickor	Periodens utfall VB 2017	Prognos helår	Årsmål	KF:s årsmål	Period
●  Andel elektroniska inköp	8 %				15 %	15 %	Tas fram av nämnden	Tertial 2 2018
Analys								
Förseningen i införandet av stadens inköpssystem på kontoret beror på att grunduppsättningen av systemet inte var anpassat för att fungera för fastighetskontoret. Med anledning av detta finns tveksamhet kring huruvida årsmålet kommer att nås.								
●  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. I jämförelse med budget har den ofördelade effektiviseringsposten minskat, till följd av att den prognostiserade intäktsförändringen överstiger kostnaderna. Kontoret konstaterar att utmaningen att nå en budget i balans kvarstår.

Fastighetsnämnden	Utfall	Utfall	VP	T1	T2	Avvikelse
Mnkr	2017	2018-08	2018	2018	2018	T2 2018 vs. VP 2018
Hyror	1 107,9	763,1	1 178,9	1 185,4	1 184,7	5,8
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	58,3	41,7	59,7	54,7	57,1	-2,6
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	49,4	35,9	52,4	53,2	52,9	0,5
Arbeten åt utomstående	27,9	18,1	4,5	18,8	57,1	52,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	10,9	7,9	9,8	10,5	11,8	2,0
Övriga intäkter	96,4	37,1	40,1	61,0	56,7	16,6
Summa verksamhetens intäkter	1 350,8	903,9	1 345,4	1 383,6	1 420,3	74,9
Driftkostnader (drift)	-220,5	-153,0	-222,9	-226,0	-228,4	-5,6
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-83,1	-55,3	-84,9	-83,2	-88,2	-3,2
Felavhjälpande underhåll	-44,8	-31,7	-45,4	-44,4	-46,0	-0,6
Planerat underhåll	-35,1	-20,3	-44,7	-30,9	-30,9	13,8
Effektivisering	0,0	0,0	11,8	11,8	6,9	-4,9
Arbeten åt utomstående	-27,9	-19,3	-4,5	-18,8	-57,1	-52,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	-25,9	-18,4	-26,3	-25,3	-19,3	7,0
Förvaltningskostnader (OH)	-96,5	-81,4	-124,2	-122,2	-120,5	3,7
Fastighetskatt	-17,7	-10,5	-16,1	-15,8	-15,9	0,3
Övriga kostnader	-47,3	-12,5	-21,8	-52,2	-46,3	-24,5
Summa verksamhetens kostnader	-598,6	-402,4	-579,1	-607,1	-645,7	-66,6
Verksamhetens driftnetto	752,2	501,4	766,3	776,5	774,6	8,3
Avskrivningar	-353,7	-240,3	-382,4	-380,0	-377,9	4,5
Räntekostnader	-115,0	-88,7	-130,8	-137,2	-138,4	-7,6
<i>Varav kreditivräntor*</i>	<i>-18,9</i>	<i>-19,1</i>	<i>-35,4</i>	<i>-29,3</i>	<i>-30,3</i>	<i>5,1</i>
Summa kapitalkostnader	-468,8	-329,0	-513,1	-517,2	-516,2	-3,1
Resultat innan avkastningskrav	283,5	172,4	253,2	259,3	258,4	5,2
Avkastningskrav	-313,1	-204,2	-301,5	-301,5	-301,5	0,0
Ägartillskott	31,8	32,0	48,3	42,2	43,2	-5,1
Årets resultat - förändring av eget kapital	2,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0

Intäkter

I jämförelse med budget 2018 ökar intäkterna netto med 74,9 mnkr i tertialrapport 2 (T2). Förändringen är hänförlig till flertalet poster, där väsentliga förändringar beskrivs nedan.

Intäktsökningar avseende nya och omförhandlade hyresavtal uppgår till 11,1 mnkr. Bland annat medför tidigare lagd inflytt än planerat efter projektet vid Observatorielundens skola en nettoökning av hyresintäkter om 1,8 mnkr, där inflytt skett sommaren 2018. Vidare påverkar nytt hyresavtal för kulturförvaltningen i Telestaden, Burmanstorp 1, en nettoökning av hyresintäkter om 3,4 mnkr.

Till följd av Slussen-projektet har kontoret evakuerat Katarinagaraget. Detta medför en justerad hyresintäkt om -2,6 mnkr i jämförelse med budget. Slussen-projektet medför också att torgplatser vid Rysstorget har tvingats stänga. Kontoret bedömer även att förskjutning i projekt Stadsmuséet påverkar intäcksprognosen negativt med -8,2 mnkr.

Förskjutningar i investeringsprojekt, där effekten av ett framskjutet slutdatum återspeglas i minskade hyresintäkter, påverkar intäkter från idrottsfastigheterna med -0,6 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 T2 2018 uppgår till 11,8 mnkr vilket är en ökning i jämförelse med budget 2018 om 2,0 mnkr. Se motsvarande regleringspost på kostnadssidan. I förvaltningsuppdragen ingår även delar av posten ”arbeten åt utomstående”, vilken bland annat består av rivning av hus 44 i Slakthusområdet. Posten ”arbeten åt utomstående” har i jämförelse med budget ökat med 52,6 mnkr, och uppgår till totalt 57,1 mnkr i prognos T2. Posten består, förutom rivning av hus 44 i Slakthusområdet, även av arkivsystem i fastigheten Druvmusten 3, stadsarkivet. Projektet är prognostiserat till 46,0 mnkr. Projekten ”arbeten åt utomstående” är resultatneutrala för kontoret.

Övriga intäkter ökar i jämförelse med budget med 16,6 mnkr, och prognostiseras till 56,7 mnkr. Förändringen hänförs främst till ersättningar i projekt Medborgarhuset samt en försäkringsintäkt.

Resterande intäktsförändringar är hänförliga till flertalet mindre justeringar.

Kostnader

Kostnaderna prognostiseras till 645,7 mnkr vilket är en ökning om 66,6 mnkr i jämförelse med budget. Förändringen förklaras av ett flertal händelser, se vidare analys nedan.

I jämförelse med budget har driftkostnaderna ökat med 5,6 mnkr. Främst beror ökningen på ett nytt utvidgat avtal för markskötsel, vilket syftar till att öka kvaliteten. Kontoret har återtagit del av skötseln på stadens områden, efter att en tidigare entreprenör misskött sitt uppdrag. Även snöröjning, städning och bevakning är driftkostnader som ökat i jämförelse med budget, vilket motsvarar en ökning om totalt ca 5,5 mnkr. Mediakostnader och kostnader för felavhjälpande underhåll ökar med 3,2 mnkr respektive 0,6 mnkr.

Vid området omkring Hötorget har kontoret vidtagit åtgärder för att stärka trygghet och tillgänglighet, i form av ökad bevakning, städning och underhåll. Åtgärderna beräknas uppgå till omkring 1,0 mnkr och är en del av de trygghetsmedel som kontoret erhållit i budgeten.

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. Efter genomgång bedömer kontoret att prognosen från tertialrapport 1 kvarstår.

Reglering av förvaltningsuppdrag uppgår till -19,3 mnkr vilket är 7,0 mnkr lägre än budgeterat. Förvaltningsuppdragen är resultatneutrala för fastighetsnämnden och påverkar inte nettoresultatet. I posten ingår även del av projekten benämnda ”arbeten åt utomstående”, se ovan.

Övriga kostnader ökar i jämförelse med budget med 24,5 mnkr, och prognostiseras till 46,3 mnkr. Förändringen beror främst på kostnader i projekt Medborgarhuset. Förändringen hänförs även till prognostiserad kostnad för återställande efter vattenskada i Behandlingshemmet på fastigheten Skarpnäcks gård 1:1, samt kostnader för befarade kundförluster om 0,8 mnkr. Posten inkluderar också regleringspost gentemot Storstockholms Brandförsvar, SSBF, vilken uppgår 1,5 mnkr. Förändringen är främst hänförlig till ökade fastighetskostnader för drift- och underhåll, till följd av brandstationernas dåliga skick och eftersatta underhåll.

Förvaltningskostnader OH minskar med -3,7 mnkr, främst till följd av fördröjda

nyrekryteringar med minskade kostnader under 2018 som följd. Kontoret har sedan tidigare en effektiviseringspost om 11,8 mnkr, vilken i tertialrapport 2 har minskat och beräknas uppgå till 6,9 mnkr. Arbetet med att hantera resterande del av posten pågår och beräknas vara inarbetad år 2021, i enlighet med kontorets underlag för budget 2019 med inriktning 2020 och 2021.

Kapitalkostnad

Räntekostnaderna ökar med 7,6 mnkr jämfört med budget 2018 vara kreditivräntan utgör 5,1 mnkr. Avskrivningarna minskar med 4,5 mnkr jämfört med budget. Minskningen beror på förseningar av aktiveringar i pågående investeringsprojekt.

Avkastningskrav/ägartillskott

Avkastningskravet ökar med 5,1 mnkr, till följd av minskad kreditivränta hänförbart till förändringar i projektportföljen. Avkastningskravet uppgår till 301,5 mnkr.

Övrigt

Slakthusområdet

Per 30 augusti presenterades ett samarbete med Atrium Ljungberg som en långsiktig ägare och förvaltare för utvecklingen av Slakthusområdet och Stockholms nya livsmedelscentrum. Avsiktsförklaringen innebär att bolaget ska få köpa och utveckla delar av Slakthusområdet, ta ansvar för hyresgästevakuering och utveckling av Stockholms livsmedelscentrum. Kontoret avser att återkomma med djupare analyser av konsekvenser med anledning av detta i kommande månadsrapportering.

Bergrum

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 inom nuvarande budget.

Resultatenheter

Investeringar

Helårsprognos jämfört med kommunfullmäktiges budget 2018

Prognosen för investeringsutgifterna år 2018 uppgår netto till 2 069,3 mnkr, vilket är 189,3 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget på 2 258,5 mnkr.

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 stadens centrala medelsreserv 4 (CM4) för att användas för idrottsinvesteringar samt 20,7 mnkr avseende klimatinvesteringar. Därutöver medgavs kontoret att omfördela 100 mnkr från den utökade investeringsplanen för att inrymma nödvändiga idrottsinvesteringar. För Husbybadet

har en ansökan om medel om 3,4 mnkr för energieffektivisering sökts och beviljats i budget 2018 men då en större renovering nu planeras inom en snar framtid bedömer kontoret att det inte är ekonomiskt försvarbart att genomföra klimatåtgärderna då dessa kommer att bli kortsiktiga varför de beviljade medlen ej kommer att nyttjas. Kontoret har även erhållit ytterligare 7,0 mnkr för klimatinvesteringar i samband med ansökningarna till T1 samt 7 mnkr i trygghetsinvesteringar.

I den utökade investeringsplanen är de största förändringarna hänförliga till tidsförskjutningar i projekten Stockholms Livmedelscentrum och Kulturhuset.

Kontoret, har som tidigare meddelats, gjort omprioriteringar inom investeringsplanen vilket innebär att det både har tillkommit och fallit bort enstaka mindre projekt från det att kommunfullmäktiges budget fastslogs för 2018.

Övriga projekt inom fastighetskontorets investeringsplan ligger i linje med de nivåer som fastställdes i kommunfullmäktiges justerade budget.

Kontoret har konstaterat att det finns en stor överbudgetering kvar avseende strategiska (NY) idrottsinvesteringar och att denna överbudgetering omfattar för staden angelägna projekt t.ex. Mälarhöjdens IP, Gubbängens IP, Kämpetorpshallen, Hjorthagshallen, Järvafältet utomhusbad och Västberga IP. Om de pågående projekten stoppas kan det medföra skadeståndsanspråk från både entreprenörer och kunder, kostnader för förgävesprojektering samt övriga kostnader. Andra projekt som stoppas kan även få mer långgående konsekvenser då exempelvis underhållsåtgärder bortprioriteras vilket försämrar fastigheternas skick och indirekt på sikt även intäkter. Kontoret bedömer att cirka hälften av detta bedömda överskridande kan inrymmas genom omprioritering av överskottet inom den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar och resterande del kan rymmas genom omprioritering av överskott inom den utökade planen för idrottsinvesteringar.

Nedan följer en överblick av investeringsprognosen för helåret 2018:

	Ursprunglig KF-budget 2018	Justering		Aktuell KF- budget 2018	Avvikelse	
		KF- budget 2018	KF- budget T1 2018		Prognos T2 2018	Aktuell budget vs Prognos
Investeringsplan Mnkr						
Fastighetsnämnden						
Långsiktig investeringsplan, netto	740,0			740,0	710,0	- 30,0
Utökad investeringsplan, netto	779,0	- 100,0		679,0	505,0	- 174,0
<i>varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)</i>	300,0	- 70,0		230,0	231,0	1,0
<i>varav Stockholms Livsmedelscentrum</i>	95,0			95,0	24,0	- 71,0
<i>varav Stadsbiblioteket</i>	49,0	- 30,0		19,0	19,0	-
<i>varav Kulturhuset</i>	158,0			158,0	54,0	- 104,0
<i>varav Bergrum Liljeholmen</i>	70,0			70,0	70,0	-
<i>varav nytt Tekniskt nämndhus</i>	107,0			107,0	107,0	-
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	490,0	220,0		710,0	770,4	60,4
<i>varav reinvesteringar</i>	245,0			245,0	218,6	- 26,4
<i>varav nyinvesteringar</i>	245,0			245,0	315,0	70,0
<i>varav omfördelning inom nämnden</i>	0,0	100,0		100,0	115,3	15,3
<i>varav CM 4-tilldelning</i>	0,0	120,0		120,0	121,5	1,5
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	54,0	61,5	14,0	129,5	83,9	- 45,6
<i>varav ersättningsinvesteringar</i>	54,0			54,0	11,9	- 42,1
<i>varav klimatåtgärder</i>	0,0	20,7	7,0	27,7	24,4	- 3,3
<i>varav trygghetsåtgärder</i>	0,0		7,0	7,0	7,0	0,0
<i>varav Åkeshovs sim- och idrottshall</i>	0,0	40,8		40,8	40,8	- 0,0
Investeringsplan, netto	2 063,0	181,5	14,0	2 258,5	2 069,3	- 189,3

Investeringsutgifter per 31 augusti 2018

Årets investeringar uppgår till 1 080,0 mnkr per sista augusti att jämföra med 623,4 mnkr föregående år. Ökningen beror på flera pågående större projekt såväl till antal som till omfattning och då flertal projekt är i produktion.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret har utifrån aktiva fastighetsanalyser och genom samarbete med exploateringskontoret fortsatt att systematiskt gå igenom kontorets byggnader och fastigheter som inte behövs för stadens egna verksamheter. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar. För fastigheter där försäljningsprocessen pågår förväntas endast två stycken kunna slutföras och tillträdas under kvartal 4 2018, vilka är Nacka Erstavik 6:13 och Storholmen 1:6 och 1:7. Nämnden har beslutat om ytterligare tre försäljningar men där tillträde beräknas ske först under 2019. Långsjö gård 10 med beräknat tillträde kvartal 3 2019 och Stiftelsen 1, tillträde kvartal 1 2019 samt Nacka Erstavik 6:1 (skifte 2), tillträde kvartal 3 2019, vilka förutsätter beslut av kommunfullmäktige.

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

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2018 uppgår till cirka 18,6 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.

Försäljningsinkomster per 31 augusti 2018

Inga försäljningsinkomster beräknas inkomma från försäljning av anläggningstillgångar under tertial 2.

Budgetjusteringar

Fastighetskontoret begär följande budgetjusteringar:

Justerat avkastningskrav

Kontoret begär förslag om budgetjustering, 5,1 mnkr, avseende justerad kreditivränta.

Analys av balansräkning

Försäljningar

Försäljning av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret har inte genomfört några försäljningar t.o.m. andra tertialet 2018.

Investering i anläggningstillgångar

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid förvärv

Fastighetskontoret har förvärvat bostadsrätter i BRF Stettin 7, i BRF Mejeriet samt i kvarteret Cellen i Hagastaden och i fastigheten Isbrytaren.

Årsprognosen avseende förvärven beräknas till 231,0 mnkr.

Investeringar – ökat bokfört värde av anläggningstillgång vid avslutad investering

Under 2018 har investeringsprojekt för 323,1 mnkr flyttats från pågående arbete till anläggningstillgångar och ökat det bokförda värdet på berörda fastigheter. De större projekten avser Brf Haga Nova (Cellen), Brf Mejeriet (Medlemmen 1), Stadshuset (Eldkvarn 1), Kulturhuset (Skansen 23) Bredäng bad och idrott (Concordia 6) och Grimsta IP.

Investering i inventarietillgångar

Förvärv av inventarie- och maskintillgångar

Inventarier har anskaffats till ett värde av 260 tkr under 2018.

Inventarier - Korttidsinventarier

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

Skulder grundkapital

- Avkastningskravet har ökat med 5,1 mnkr till följd av förändrad kreditivränta hänförbart till förändringar i projektportföljen
- Koncernvalutakonto (Checkkredit)- den del av stadskassan som fastighetskontoret förfogar över består av långa skulder till internbanken (mark, byggnader och investeringar) samt dagliga transaktioner. Kontoret belastar checkräkningskrediten med 7 948 mnkr av beviljad kredit på 8 350 mnkr per 31 december 2018. Kontorets

finansieringsprognos visar på en högre nivå vid årets slut och därför kommer kontoret att hemställa om en utökad limit.

Synpunkter och klagomål

Under året har kontoret mottagit 374 synpunkter, vilka företrädevis avsett nedläggningen av Åva Gård samt störningsärenden från hyresgäster och torghandel.

Under tiden har även 63 klagomål tagits emot, bland annat avseende skötsel av fastigheter och klagomål kring hantering av felanmälan.

Bilagor

- Bilaga 1a: Uppföljning klimatinvestering Hjorthagshallen*
- Bilaga 1b: Uppföljning klimatinvestering Östermalmshallen*
- Bilaga 1c: Uppföljning klimatinvestering Mälarhöjdens gymnastikhall*
- Bilaga 1d: Uppföljning klimatinvestering Husby BP*
- Bilaga 1e: Uppföljning klimatinvestering Västberga idrottshall*
- Bilaga 1f: Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet, belysning*
- Bilaga 1g: Uppföljning klimatinvestering Eriksdalsbadet, täckning utebad*
- Bilaga 1h: Uppföljning klimatinvestering Husbybadet*
- Bilaga 2: Slutrapport klimatinvestering Åkeshov sim- och idrottshall T2 18*
- Bilaga 3: Kommentarer Stora Projekt T2 2018*
- Bilaga 4a: Investnetto FSK 8000, T2 2018*
- Bilaga 4b: Investnetto idrott 7410, T2 2018*

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius	2018-09-17
David Lundqvist	2018-09-17