



Bilaga A – Speciella satsningar 2012

Speciella satsningar

Torghandel

Under året som gått har kontoret påbörjat en utredning som syftar till att utveckla och gestalta stadens salutorg, Hötorget, Östermalmstorg och Medborgarplatsen, där fastighetskontoret förvaltar intilliggande saluhallar. Genom nulägesanalys och i samarbete med övriga tekniska förvaltningar och anlitade konsulter, har olika utvecklingsstrategier tagits fram för respektive salutorg i enlighet med Vision Stockholm 2030. En arkitekttävling i syfte att likrikta stadens torganläggningar har genomförts under året. En lägesrapport redovisades för fastighetsnämnden i november 2012. En utredning har även påbörjats i syfte att utöka antalet torgplatser i staden och undersöka vilka möjligheter till ändrade placeringar som finns. I september utsågs årets torghandlare. Det var tredje året i rad som utmärkelsen utdelades.

Nedlagd kostnad 2012 uppgår till 5,3 mnkr.

Strandbad

Investeringar på 5,9 mnkr har genomförts under året.

Vårdprogram

Vårdprogram som syftar till att effektivisera kontorets drift har genomförts till en kostnad om 4,2 mnkr 2012.



Bilaga B – Marknadssituation 2012

Konjunkturläget - marknadssituation 2012

Den svaga utvecklingen i omvärlden dämpar både efterfrågan på svenska exportvaror och förtroendet bland hushåll och företag. Konjunktoren försvagas och svensk BNP faller fjärde kvartalet 2012. BNP ökade sammantaget med 0,9% under 2012, att jämföra med 3,7% under 2011 och 5,6% under 2010. År 2013 skattas BNP-tillväxten till 1,2 procent och 2,1 procent 2014. År 2013 inleds svagt och arbetslösheten fortsätter att stiga. Först i slutet av 2013 påbörjas en återhämtning. Det tar sedan många år innan svensk ekonomi är i balans eftersom lågkonjunktoren är djup. Det visar Konjunkturinstitutets nya prognos från december 2012. Under de första tre kvartalen 2012 klarade sig Sverige bättre än euroområdet. BNP-tillväxten har i genomsnitt varit strax över 0,6 procent per kvartal, medan BNP har fallit i euroområdet de senaste fyra kvartalen. Den jämförelsevis starka tillväxten i Sverige under tredje kvartalet var dock tillfällig och berodde bland annat på att offentlig konsumtion ökade och att företagen byggde upp sina lager. Företagen kommer att börja minska sina lager redan fjärde kvartalet. Under hösten har flera framåtblickande indikatorer, som Inköpschefsindex och Barometerindikatorn, sjunkit till låga nivåer. Det förebådar en sämre tillväxt i svensk ekonomin. BNP faller med 0,5 procent under fjärde kvartalet i år och ökar sedan med blygsamma 0,1 procent första kvartalet nästa år. Först i slutet på 2013 når tillväxten upp till nivåer som innebär att en återhämtning påbörjas. Därefter tar det lång tid innan svensk ekonomi åter är i balans.
(källa konjunkturinstitutet och svenskt näringsliv).

Under hösten har det blivit allt tydligare att luften har gått ur den svenska ekonomin. Landets fastighetsägare kan trots det blicka tillbaka på ett ganska starkt sista halvår. Generellt sett har vakansutvecklingen varit stabil. Trots att luften gått ur den svenska ekonomin ser landets fastighetsägare överlag ljus på framtiden i den egna branschen. Såväl vakanser som fastighetspriser förväntas utvecklas stabilt, och nio av tio fastighetsägare spår fortsatt god eller ökad lönsamhet under 2013. Under det gångna halvåret har vakansgraden karaktäriserats av stabilitet. Utvecklingen skiljer sig mellan olika fastighetstyper. Starkast har utvecklingen varit för kontors- och hyresbostadsfastigheter, medan butiks- och industrifastigheter utvecklats svagare, vilket avspeglas i hyres- och prisutvecklingen enligt Fastighetsägarnas Sverigebarometer. Utvecklingen har varit starkast i Stockholm och Göteborg. Enligt fastighetsägarnas Sverigebarometer uppger en liten andel, 13 procent, av Stockholms fastighetsägare att kontorsvakanserna ökat under det senaste halvåret. Enbart 4 procent av Stockholms fastighetsägare uppger att priserna på kontorsfastigheter fallit. Kontoret har dock fått signaler om att det blivit svårare att hyra ut lokaler i centrala lägen i Stockholm, en signal som oroar. Fastighetskontorets vakansgrad ligger på låga 3,2 procent vilket är något högre än föregående års vakansgrad på 2,7 procent.



Bilaga C – Nyckeltalskommentar

Nyckeltalskommentar

I bilaga 5 redovisas övriga verksamhetsmått och nyckeltal. Ytan har minskat med 19 742 kvadratmeter yta jämfört med 2011. Häri ingår bland annat försäljningar Fiskhallen 2, Gunnarsberg 2 och Smedsslättens gård 1. Kvadratmeterytan för förvaltningsuppdrag minskar något medan ytan för bostadsrätter och inhyrda förskolor är oförändrad.

Areauppgifter sammanställning					
Utfall per december 2012		Kvm			
Område	BRA	Bostads-rätter	Inhyrda förskolor	Fövaltn. uppdrag	Egna byggnader
City - Söderort	519 877			58 237	461 640
Kungsholmen - Västerort	301 341	28 296	27 897	41 666	203 482
Idrottsfastigheter	201 759				201 759
Totalt	1 022 977	28 296	27 897	99 903	866 881
Jämfört 31/12 2011	1 042 719	27 930	27 105	101 518	886 166
Nettoförändring under 2012	-19 742	366	792	-1 615	-19 285

Antalet byggnader nämnden förvaltar har minskat vilket beror främst på försäljning av fastigheter utom kommungränsen som utförts av exploateringskontoret.

Antal byggnader					
Uppgifter per december 2012		varav byggnader med			
Område	Antal byggn.	Bostads-rätter	Inhyrning	Fövaltn. uppdrag	Egna byggnader
City - Söderort	469			60	405
Kungsholmen - Västerort	853	84	64	201	503
Idrottsfastigheter	262				262
Totalt	1 584	84	64	261	1 170
Jämfört 31/12 2011	1 624	82	63	304	1 175
Nettoförändring under 2012	-40	2	1	-43	-5

Räntabilitet på totalt kapital ligger på 4,62 % för året, jämfört med 4,56% år 2011. Soliditeten för 2012 ligger på 22,5 % jämfört med 23,6% föregående år.

Nyckeltal SEK / Kvm i utfall - T2	Utfall 2011	Budget 2012	Prognos T2 2012	Utfall 2012	Avvikelse utfall 2011	Avvikelse budget 2012	Avvikelse T2 2012
Drift (totalt)	186	202	195	196	10	-6	1
Media (totalt)	110	122	126	117	7	-5	-9
PU egna byggnader	114	122	110	114	0	-8	4
Felavhjälpande UH (totalt)	36	22	37	42	6	20	5
Central OH - fördelas ej per fastighet	15	18	20	20	5	2	0
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	54	49	51	50	-4	1	-1

Driftkostnaden per kvadratmeter är högre i år jämfört med föregående år vilket beror på att årets yta har minskat, se översta sammanställningen. Mediakostnaden är högre jämfört med 2011 vilket beror på att 2012 hade fler graddagar och att förvaltningsuppdrag Induktorn ingår hela 2012. Planerat underhåll ligger i nivå med föregående år medan felavhjälpande underhåll ökar.

Uppgifter per december 2012	Vakans	Total	Vakansgrad
Vakansgrad	32 501	1 022 977	3,2%

Vakansgraden uppgår till 3,2% jämfört med 2,7% föregående år.



Bilaga D – Utfall

Investeringar

1. Utfall jämfört med budget 2012

Investering idrott förändringar jämfört med VP2012	Utfall jmfr budget (KF)	Ökad invest 2012	Minskad invest 2012	Investering FSK förändringar jämfört med VP2012	Utfall jmfr budget (KF)	Ökad invest 2012	Minskad invest 2012
Budget 2012 (KF)	255,0			Budget 2012 (KF)	566,0		
Tidigareläggning Engelbrekts hallen	50,0			Förskjutning Samverkanscentralen	-239,0		
Energiprojekt idrott	8,0			Tillägg energiprojektet	4,0		
Vattenrening Beckomberga	5,7			VP 2012 för idrottsförvaltning	331,0		
VP 2012 för idrottsförvaltning	318,7			Hötorgshallen fördyring		50,4	
Fördyring Farsta sim och idrottshall		16,6		Strandbad Långsjö- och Flatenbadet		4,5	-5,9
Stadion fördyring		8,6		Ombyggnad förskolor		1,1	
Sätra ridhus och Hjorthagens IP billigare			-21,6	Köp bostadsrätter		26,3	-15,0
Delar av investeringen Sätra ridhus utförs 2013			-5,5	Samverkanscentralen ökad utrednings kostnad jämfört med VP2012		23,3	
Energiinvesteringar ej utnytt- jade, utfall enbart 0,6 mnkr			-1,4	Nya utredningar Larsboda och Slakthusområdet		6,7	
Tillgänglighet idrott ökar, totalt 7,9 mnkr		2,1		Tillgänglighetsåtgär- der ingår i pågående projekt särredovisas			-5,7
Konstgräsplaner förskjutning samt billigare genomförande av nya bollplaner, har för- brukat 40,7 mnkr ej 47,2 mnkr			-6,5	Tidsförskjutning Södermalms hjärta, Östermalms hallen, Kista Gård			-7,6
Åkershov, Bredängs bad, Stora Sköndal och "nya idrotts hallar" skjuts framåt i tiden. Förbrukat 2,7 mnkr, ej 9 mnkr			-6,3	Tidsförskjutning ombyggnad Stadshusköken och hissupprustning			-4,6
Ospecificerade delar har inte beställts fullt ut från idrottsförvaltningen			-13,5	Förskjutning energiprojektet			-5,3
Övrigt			-2,1	Rivning Björksätraskolan			-5,0
Total förändring	-29,6	27,3	-56,9	Ospecificerat			-5,5
Utfall 2012 IDF	289,1			Övrigt			-0,5
				Total förändring	57,2	112,3	-55,1
				Utfall 2012 FSK	388,2		

2. Kommentarer till större investeringsprojekt som slutförts och aktiverats 2012

Farsta sim- och idrottshall inklusive provisoriska hallar

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkände i ett gemensamt reviderat genomförandebeslut i januari 2011 en utökad budget från 196 mnkr till 207,2 mnkr där 5,3 mnkr avsåg provisoriska hallar. Kontrakt tecknades med upphandlad entreprenör i februari 2011. Byggnadsarbeten påbörjades 2 maj 2011. Åtgärder som åtgärdats kan nämnas byte



av ventilations- och vattenreningsanläggningar, förstärkningsarbeten samt diverse om- och tillbyggnader.

Fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkände ett gemensamt genomförandebeslut i maj 2011 och de provisoriska hallarnas budget på 5,3 mnkr utökades till 12 mnkr. Slutkostnaden slutade på 20 mnkr. Orsak till fördyringen är bland annat att standarden på hallarna blivit högre och att den ekonomiska livslängden ökat. Den totala projektbudgeten för båda projekten är 232 mnkr. Nedlagd investeringskostnad 2012 uppgick till 76,6 mnkr, vilket ger en total investering på 232 mnkr.

Sätra ridhus

Byggnationen av nya Sätra ridanläggning påbörjades i november 2010. Projektet har omfattat ridhus, stallar, rasthagar och personalutrymmen med mera. Genomförandebeslutet i juni 2010 omfattade en investering på 114,6 mnkr inklusive tillfartsväg. Den totala investeringen uppgår till 89,6 mnkr, en besparing på 20 mnkr och en förskjutning till 2013 på 5 mnkr. Årets investering uppgår till 25,5 mnkr. Ridhuset är klart och nyttjaren har flyttat in, dock kvarstår vissa arbeten med beläggning av väg samt ridstig och plåtå som kommer slutföras 2013.

Stockholms stadion

På Stockholms stadion har ny arenabelysning och ljudanläggning monterats och besiktigats. Konstruktioner har förstärkts och elkablage har dragits fram. Snickerimålningsarbeten har utförts och ett underjordiskt teknikrum byggts. Stadions 100-årsjubileum genomfördes i juni i en renoverad borg. År 2012 har 23,8 mnkr upparbetats. Den totala investeringen uppgår till 82,6 mnkr. Under år 2013 kommer fastighetskontoret utföra ett fåtal mindre åtgärder.

Hjorthagens IP

På Hjorthagens idrottsplats har tre konstgräsplaner byggts, en byggnad har renoverats och byggts om samtidigt som en ny byggnad uppförts. Djurgårdens IF har byggt fästanoordningar för ett tält och rest tältet. Totalbudgeten på 45 mnkr underskreds med 4,5 mnkr. Under 2012 har 31,6 mnkr upparbetats. Anläggningen har besiktigats och togs i bruk under hösten.

Skatepark i Högdalen

Idrottsförvaltningen har i samarbete med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret och exploateringskontoret medverkat till att ta fram en detaljplan för att möjliggöra skateboardaktiviteter vid Högdalens centrum. Markarbeten, ny infart till området, nya parkeringsplatser och omfattande ledningsarbeten påbörjades under 2010. Entreprenaden övertogs av fastighetskontoret vid årsskiftet 2010/2011. Skateparken är färdigställd och invigd. Nettokostnaden för hela projektet uppgick till 33 mnkr, 3 mnkr över budget vilket orsakats av förseningar till följd av en vattenläcka och gällande väderförhållanden.

Kök i Stadshuset

Köken uppfyllde inte de krav som ställs på råvaruhantering och restprodukter. Ett inriktningsbeslut i fastighetsnämnden fattades i april 2011. Under projekteringsfasen tillkom Stadshuskällarens, restaurang Ekens kök samt energibesparande åtgärder.



Genomförandebeslut med en budget på 98 mnkr godkändes under år 2011 och projektets slutkostnad uppgick då till 98,4 mnkr, varav 87,3 mnkr upparbetades 2012. Alla arbeten, inklusive injustering av ventilation, var klara 1 september 2012.

Tillgänglighetsinvesteringar

Fastighetskontorets tillgänglighetsarbete är en naturlig och viktig del i kontorets löpande verksamhet. Kontoret kommer att utveckla samarbetet med övriga förvaltningar och bolag där målet är att införa ett samarbete som kallas för "Stan för alla – pakten". Det handlar om att ta bort hinder som försvårar och ibland utestänger besökare och kunder från Stockholms rika utbud av nöjen, service och kultur. Av många olika anledningar, tekniska problem vid utveckling av hissar, svårigheter att hitta antikvariskt godkända lösningar i bevarandevärda fastigheter, med mera, uppgår årets investeringar på tillgänglighetsområdet till 10,3 mnkr varav 8 mnkr tillhör idrottsanläggningar. Under året prioriterade fastighetskontoret ytterligare 2,1 mnkr på Beckomberga sim- och idrottshall då denna krävde en mer komplicerad ramp. Även Eriksdalsbadets hiss fördröjades på en överhettad hissmarknad vilket ledde till fördröjning i tid och kostnader.

Upprustning och ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav

Kontorets arbete med att säkerställa att samtliga hissar motsvarar myndighetskraven fortgår. Lägesrapportering redovisades för nämnden 2011-04-12 och en ny rapportering skedde under våren 2012. Marknaden har visat sig vara hårt ansträngd och vid anbudsfrågan har i vissa fall inga anbud inkommit. Det har medfört ett förlängt upphandlingsförfarande och en tidsförskjutning i planerade åtgärder. Utfall 2012 26,9 mnkr. Projektet kommer även att pågå under hela 2013.

3. Kommentarer till större investeringsprojekt som pågår eller påbörjats 2012

Genomförandeprojekt

Energieffektivisering

se separat bilaga, bilaga E.

Hötorgshallen (del av Beridarebanan 10)

Ett genomförandebeslut gällande delprojekt 1, en modernisering av Hötorgshallen, godkändes i fastighetsnämnden den 20 april 2010 och beslutades i Kommunfullmäktige i juni 2010. Delprojekt 2 och 3 bedöms ske under perioden 2013-2015. För delprojekt 1, modernisering av Hötorgshallen, genomförde kontoret en projektering med start under hösten 2010 som följdes av en upphandling av entreprenaden under våren 2011. Byggstart skedde den 3 maj 2011. Arbetena beräknas pågå under hela 2011 och 2012 samt några månader in i 2013. Kontoret bedömde tidigare att arbetena skulle vara klara vid utgången av 2012. Eftersom en byggetapp under hösten 2011 senarelagts, har även sluttiden reviderats efter dialog med handlarna i hallen. Budgeten för moderniseringsprojektet i saluhallen är 85 mnkr (vilket kommer att justeras upp på grund av entreprenadens komplexitet, i separat tjänsteutlåtande). Utöver detta tillkommer en investering på 60 mnkr som ingår i fastighetskontorets centrala energiprojekt. Utredning samt



förhandling med berörd entreprenör pågår.

Engelbrektshallen

Idrottsförvaltningen har i samarbete med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och utbildningsförvaltningen medverkat till att ta fram en detaljplan som medger byggnation av en fullstor idrottshall under jord invid Engelbrektskolans skolgård. Under året har detaljplanen vunnit laga kraft. Fastighetsbildningen har blivit klar. En totalentreprenad har handlats upp och byggarbetena har påbörjats. I december 2011 påbörjades det inledande sprängningsarbetet och blev klart i maj 2012. Stomresningen blev klar i december 2012 och nu efter årsskiftet görs de sista tätningarna för att få tätt hus. Engelbrektshallen är planerad som en fullstor idrottshall under mark med en konstgräsplan på taket. I direkt anslutning är två bostadshus planerade och utförs av Veidekke Entreprenad och SISAB renoverar Engelbrektsskolan. Idrottshallen har slutbesiktning den 16 september 2013. Målet är att den ska kunna tas i bruk i månadsskiftet september / oktober 2013. Enligt nuvarande prognos kommer budget att hållas. Nedlagd investeringskostnad 2012 uppgår till 86,9 mnkr.

Tensta sim- och idrottshall

En renovering av gym, brandtrappa och entré samt tillgänglighetsåtgärder slutfördes våren 2012, dock kvarstår receptionen som inte blev ändamålsenlig och därför måste byggas om, vilket kommer att bli klart under våren 2013, projektet kommer bli 0,5 mnkr dyrare än i slutrapporten på grund av detta. Budget låg på 16 mnkr och slutsumman beräknas uppgå till 15 mnkr. I slutrapporten hade en slutkostnad på 14, 5 mnkr angivits.

Planeringsprojekt

Teaterhuset (del av Skansen 23)

Ett inriktningsbeslut om att utveckla Teaterhuset (Kulturhuset, Skansen 23), togs av fastighetsnämnden våren 2010. Projektet har en nära koppling till arbetet med utvecklingen av Brunkebergstorg som tidigare varit trafikkontorets ansvar. I och med beslut i trafik- exploaterings- stadsbyggnads- och fastighetsnämnderna i december 2012 efter gemensamt tjänsteutlåtande från respektive förvaltning leder fastighetskontoret arbetet med torgets utveckling. Projektet är i ett gynnsamt läge. Fastighetsägare och tomträttsinnehavare runt torget har i dagsläget ambitionen att förändra sitt fastighetsbestånd. Detaljplanearbete pågår för om-, till- och påbyggnader av ett flertal fastigheter. Under 2013 kommer förvaltningarnas arbete med det gemensamma utredningsarbetet i enlighet med "Vision City", att pågå. Kontoren avser redovisa nedlagt arbete för nämnderna före årsskiftet 2013/2014.

Projekt Södermalms hjärta (Medborgarhuset och Söderhallarna)

Fastighetskontoret deltar i och leder projektet Södermalms hjärta. Övriga deltagande förvaltningar är exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, Södermalms stadsdelsförvaltning, socialförvaltningen, kulturförvaltningen och idrottsförvaltningen. Visionen för projekt Södermalms hjärta är att göra Medborgarplatsen med kringliggande



områden till en attraktiv och trygg besöks- och mötesplats i världsklass. Utredningsbeslut fattades i samtliga åtta nämnder under oktober månad 2011 och förvaltningarna har där-
efter arbetat vidare. Förvaltningarna avser att redovisa arbetet med delmålen i ett gemen-
samt tjänsteutlåtande före sommaren 2013.

Liljevalchs

Fastighetskontoret har fått beslut om utredning av tillbyggnad till Liljevalchs konsthall i
fastighetsnämnden i november 2012. Under 2013 kommer utredningsarbete inklusive
arkitekttävling att pågå och kontoret avser återkomma till nämnden med ett inriktnings-
beslut hösten 2013.

Slakthusområdet och Larsboda

För att möjliggöra Vision Söderstaden 2030 fick fastighetskontoret i december 2011 i
uppdrag av fastighetsnämnden att utreda utvecklingsmöjligheterna för de fastigheter som
staden avser äga långsiktigt i Slakthusområdet samt att påbörja en lokaliseringsstudie för
eventuell etablering av ett nytt livsmedelscentrum till Larsboda. Lokaliseringsstudien
presenterades för fastighetsnämnden i juni 2012. Det sammanvägda resultatet visar att
förutsättningarna för att etablera ett livsmedelscentrum i Larsboda industriområde är
goda. Fastighetskontoret fick därför i juni 2012 i uppdrag att genomföra fördjupade
utredningar som ska utgöra underlag för ett inriktningsbeslut. Utredningarna ska säker-
ställa att Larsboda industriområde kan utgöra ett nytt livsmedelscentrum och uppfylla
ställda mål avseende förutsättningar för verksamhet, teknik, hållbarhet samt ekonomi. De
fördjupade utredningarna har pågått under hösten 2012 och har under denna period främst
fokuserat på moderna, funktionella och ändamålsenliga livsmedelsklassade lokaler.
För stadens fastigheter i Slakthusområdet pågår arbetet med en fastighetsutvecklingsplan
för området. Under hösten har arbetet fokuserat på inventering av befintliga byggnader
som långsiktigt ska finnas kvar på området och vilka möjligheter som finns till förändrad
användning utifrån aspekterna byggteknik, installation, miljö, arkitektur och kultur-
hänsyn. Den fördjupade utredningen för Larsboda livsmedelscentrum och fastighetsut-
vecklingsplanen för Slakthusområdet ska utgöra underlag för inriktningsbeslut i
fastighetsnämnden under 2014.

Östermalmshallen och torget

Utredningsbeslut om utveckling av Östermalmshallen godkändes i fastighetsnämnden
2009-12-15. Under år 2012 har de tekniska utredningarna färdigställts och kompletteras
med fördjupning av den antikvariska förstudien och en utredning av de befintliga förut-
sättningarna gällande in- och urlastning och sophantering och möjliga förslag till för-
bättring. Under år 2012 har även upphandling av en arkitektorganisation inklusive
kommersiella utvecklare och en extern projektledningsorganisation genomförts genom
öppen upphandling. Upphandlingen av arkitektorganisationen färdigställdes under
december 2012, medan projektledningsupphandlingen överklagats och kommer färdig-
ställas under 2013. I november 2012 beslutade fastighetsnämnden om ett reviderat
utredningsbeslut för utveckling av Östermalmshallen där ytterligare medel beviljades för
att slutföra utredningen samt att fastighetsnämnden godkände att arkitekt och projekt-
ledning upphandlades för hela projektets längd. Under 2012 har ett informationsmöte för
Östermalmshallens hyresgäster hållits samt individuella möten genomförs med varje
enskild hyresgäst.



FASTIGHETSKONTORET



Samverkanscentralen (Kristinebergs slott 11 m.fl.)

Kommunfullmäktiges fattade inriktningsbeslut 2011-05-23 för fastighetsprojekt Samverkanscentralen. Projektets kritiska tidslinje har förskjutits. En positiv prognos för första inflyttning bedöms i detta projektläge till andra kvartalet år 2015. I dagläget bedöms bygganden omfatta cirka 40 000 m2 lokalarea. Ökningen av byggnadsvolym bedöms öka totalkostnaden med cirka 400 mnkr på tidigare angiven totalkostnad om 1 270 mnkr.

Avkastningen bedöms öka då tidigare analyser visat att varje tillskott av externa intäkter förbättrar resultatet. Beslutad planeringsbudget om 25 mnkr bedöms öka till 57 mnkr. Detta främst då utvecklingsarbetet av ledningscentralerna och säkerhetsskyddsarbetet är mer omfattade än initial bedömning.

Åkeshovs sim- och idrottshall

Fastighetskontoret har tagit fram ett förslag och lösning till ombyggnad av Åkeshovs sim- och idrottshall. I detta förslag ligger en ombyggnad och anpassning av tillgängligheten på badsidan. Det finns också ett program för att tillgänglighetsanpassa idrottshallen. Ett alternativ finns också på utbyggnad av ett familje- och rekreationsbad i anslutning till befintligt bad.



Bilaga E – Energieffektiviseringsprojektet – uppföljning effekter 2012

Energieffektiviseringsprojektet utfall 2012

Projektbakgrund

För att bidra till att minska Sveriges klimatpåverkan måste användningen av energi minska. EU och Sveriges regering har antagit energieffektiviseringsmål till 2020 som innebär att Sverige ska minska energianvändningen med 20 % jämfört med 2008 års nivå. Stockholms stad har antagit ett klimatmål till 2015 som säger att stadens utsläpp av växthusgaser ska minska med 25 % jämfört med 2008. Stadens har också beslutat om Vision 2030 där Stockholm beskrivs som en energieffektiv och fossilbränslefri stad.

Mål och syfte

För att bidra till att uppfylla Stockholms stads och Sveriges klimatmål har fastighetskontoret upprättat en strategi för energieffektivisering. Strategin som antogs av fastighetsnämnden den 20 oktober 2009 beskriver vilka insatser som krävs för att kontoret till utgången av 2015 ska minska utsläppen av koldioxid med 12,5 % jämfört med 2008.

Syftet med ”Energiprojekt 2010-2013” är även att dämpa effekterna av kommande energikostnadsökningar skapa en positiv miljöutveckling samt bidra till nöjdare hyresgäster. Projektet bidrar till att uppfylla Stockholm stads klimatmål till 2015 samt stadens vision 2030 där Stockholm beskrivs som en energieffektiv stad.

Projektets mätbara mål efter 2013:

- Värmeanvändningen ska minska med 30 % i ingående fastigheter jämfört med 2010 års nivå.
- Koldioxidutsläppet ska minska med 10 % jämfört med 2010 års nivå.

Projektbeskrivning

”Energiprojekt 2010-2013” handlar om att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. En energikartläggning utmynnade i en mängd åtgärdsförslag som uppskattas minska värmeanvändningen i ingående fastigheter med cirka 30 %. För att finansiera åtgärderna har Kommunfullmäktige beslutat avsätta 205 mnkr.

Projektets utfall hittills – VB 2012

Under 2012 har energiprojektet genomfört ett antal större konverteringar samt en dryg tredjedel av de fastigheter som åtgärdas enligt energieffektiviseringsupphandlingen. Ett ramavtal för värmeinjustering har upphandlats där åtgärderna kommer att genomföras under 2013. Vidare har energiinvesteringen i Hötorgshallen färdigställts och kommer att utvärderas när projektet i sin helhet är klart.

- För de 11 småhus som konverterades 2010, har 2012 års förbrukning minskat med 217 MWh och koldioxidutsläppen har minskat med 115 ton i förhållande till innan åtgärderna vidtogs.



- Under 2012 genomfördes 10 större konverteringar som stod klara inför vintern 2012/2013. I dessa fastigheter har olja konverterats bort till förmån för bergvärme. Uppföljning av förbrukningen kommer att påbörjas under första tertialet 2013.
- För de konverteringar som gjordes 2011, har en koldioxidminskningen på 235 ton uppnåtts under 2012, vilket är en minskning med 77 %. Förbrukningen har minskat med 123 MWh vilket är en minskning med 11 %.
- I energieffektiviseringsentreprenaden har 9 fastigheter genomgått åtgärder under 2012. På Långholmen har ateljéerna fått vattenburen värme med fjärrvärme istället för eluppvärmning. Vidare har Stadsbiblioteket och kontorsfastigheter på Götgatan och Hantverkargatan 3 genomgått åtgärder rörande värme- och ventilationssystem. Uppföljning av dessa åtgärder påbörjas under första tertialet 2013.
- Hötorgshallens åtgärder genomfördes 2012. Bedömd värmebesparing på 40 % ser ut att kunna uppnås med fokus på driftoptimering. Uppföljningen redovisas i tertialrapport 1, 2013.
- Målsättningen är att samtliga fastigheter inom energiprojektet miljöklassning i syfte att sänka byggnadens negativa miljöpåverkan. Projektet har även ansökt om miljöklassning av drygt 25 byggnader som löpande genomgår åtgärder i energiprojektet.

Totalt sett, för de åtgärder som gjordes 2012, har besparingar på cirka 1,5 miljoner kronor uppnåtts, med hänsyn tagen till prisökningar. Det innebär att kontoret haft dessa kostnader för värmeenergin om inte åtgärderna utförts.

Energibesparingen för de åtgärder som gjordes 2012 uppgår till cirka 1200 MWh, vilket är en minskning med cirka 15 %. Koldioxidutsläppen har även de minskat med cirka 550 ton, en minskning på drygt 30 %. Ovan nämnda besparingar på 2012 års åtgärdade fastigheter har inte gett full effekt i bokslut 2012, då årets mätning enbart omfattar del av året. Hela effekten kan redovisas först i bokslut 2013.

För att kunna göra en slutbedömning av om energieffektiviseringsprojektet varit lönsamt krävs uppföljning av åtgärdernas helårsresultat.



Bilaga F – Nedskrivningsärenden bokslut 2012

Nedskrivning och utrangeringar av anläggningstillgångar

Nedskrivning av anläggningstillgångar

Enligt Kommunala redovisningsrådet rekommendation nr 19 från 2011 ska prövning av nedskrivnings- eller återföringsbehov ske vid varje rapporteringstillfälle. Enligt kommunal redovisningslag 6 kap 5 § ska en anläggningstillgång som vid räkenskapsårets utgång har ett lägre värde än det bokförda värdet skrivas ned till detta lägre värde, om värde nedgången kan antas vara bestående. Föregående års analys av anläggningsregistret har fortsatt under 2012 vilket innebär ytterligare behov av nedskrivning.

- Kontoret har gjort en extra nedskrivning om 7 986 400 kronor avseende fullriggaren af Chapman. Detta sker i samband med att avskrivningstiden för genomförd upp-rustning av fartyget som genomfördes 2006-2008 ändras från 33 till 20 år. Detta med tanke på att ett fartyg åldras betydligt snabbare än t ex en byggnad på land. För kommande år bör en avkastningsjustering på -2 mnkr per år ske kopplat till detta beslut. Fastighetskontoret har redan idag en avkastningsjustering på -5 mnkr för af Chapman, vilken då skulle utvidgas till -7 mnkr. Kontoret kommer att äska extra avkastningsjustering i samband med teritralrapport 1 för 2013 och i fleråringen för kommande år.
- För Forsgrenska badet kan konstateras att det finns fysiska skador som sänker värde och servicepotential. En upprustning av bassäng och vattenrening behöver därför ske inom de närmaste åren. Fastighetskontoret har därmed 2012-12-31 skrivit ner det bokförda värdet med ett belopp om 11 250 000 kronor avseende simhallsdelen i Forsgrenska Medborgarhuset. Simhallen omfattar omkring 30 % av byggnadens totala värde, vilket innebär ett bedömt värde på 22 500 000 kr och bedömningen kontoret gör utifrån genomförd utredning 2012, innebär att nedskrivning av simhallsdelen gjorts till halva dess värde.

Utrangering av inventarier

- Kontoret har utrangerat ett belopp om 406 863:31 kronor avseende gamla Sättra ridhus som rivits, utrangerat ett belopp om 18 126:22 avseende 2 gräsplaner och en omklädningsbyggnad på Hjorthagens IP.

Vidare har kontoret i samband med kvalitetssäkring av anläggningsregistret utrangerat 16 anläggningstillgångar med vardera 1 krona i bokfört värde, av dessa tillgångar avsåg 10 tillgångar rivna eller sålda byggnader.