

Handläggare:
Johan Nilsson
Telefon: 08-508 270 15**Till**
Fastighetsnämnden

Underlag för budget 2015 med inriktning 2016 och 2017

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner fastighetskontorets förslag till underlag till budget för 2015 samt beräkningar för 2016 och 2017 samt överlämnar ärendet till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Juan Copoví-Mena
FörvaltningschefAnn-Sofie Chudi
Administrativ chef**Fastighetsnämnden**

Bilaga A – Omvärldsfaktorer
Bilaga B – Personal- och kompetensförsörjning
Bilaga C – Satsningar som finansieras inom ordinarie budget
Bilaga D – Satsningar som finansieras genom ianspråktagande av tidigare års vinstmedel
Bilaga E – Större investeringsprojekt inom budget
Bilaga F – Större investeringsprojekt som inte ryms inom ram
Bilaga 1-d – Avkastningsberäkningsmodell
Bilaga 2 – Investeringsplan
Bilaga 3a – Prioriterade investeringar FSN
Bilaga 3b – Prioriterade investeringar IDN
Bilaga 4 – Taxor och avgifter

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Fastighetsnämndens förslag till flerårsbudget tar sin utgångspunkt i kontorets långsiktiga strategiarbete som sträcker sig från idag och fram till år 2030. Kontorets vision är ”Ett Stockholm i världsklass – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck” och kontorets ledningsgrupp har, utifrån visionen, stämt av den långsiktiga målbilden utifrån nu gällande förutsättningar och uppdrag.

Kontorets långsiktiga målbild är indelad efter vad kontoret benämner ”flerårsfokus” (kund, fastighetsförädling, hållbarhet, medarbetare och lönsamhet). Dessa och dess huvudsakliga satsningar fram till år 2017 utgår från kommunfullmäktiges inriktningsmål, vilket kort beskrivs under respektive mål nedan. För de satsningar som nämns som ”satsningar fram till 2017” finns mer detaljerade beskrivningar i bilaga C och D¹. Flerårsbudgeten bygger också på att de fleråriga satsningar som kontoret påbörjar under 2014 även fortsätter under åren 2015 – 2017. Detta är en förutsättning för att kontoret ska nå de långsiktiga målen och vår framtida vision och för att satsningarna ska kunna slutföras och tas i bruk. Flerårsbudgeten utgör ett första avstamp för kontorets arbete med kommande års verksamhetsplan.

Nedan sammanfattas, utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål, fastighetskontorets långsiktiga målbilder inom kontorets fokusområden – kund, fastighetsförädling, hållbarhet, medarbetare och lönsamhet.

1.1. Stockholm är en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök

Framtidsvision - Kund

Fastighetskontoret är en professionell lokalstrateg med fokus på stadens egen lokalförsörjning. Vi har en konsultativ roll gentemot stadens övriga förvaltningar, detta oavsett om stadens verksamheter hyr lokaler av fastighetskontoret eller av en annan fastighetsägare. Vi har kundens fokus och vi ligger i framkant och är skickliga på att anpassa byggnader och lokaler utifrån hur mänskliga beteenden, verksamheter och arbetssätt utvecklas över tid. Vi ligger också steget före när det gäller utformning av moderna och effektiva lokaler för att kunna tillmötesgå kundernas framtida behov och önskemål.

Satsningar fram till 2017:

- Genomföra aktiviteter för ökad kundnöjdhet i linje med kontorets kundvårdsplaner

Framtidsvision - Fastighetsförädling

Vi tar ett helhetsansvar över våra fastigheter och har en övergripande strategi för att hitta synergier som ger mervärden. En medveten mix av verksamheter lyfter varandra och samma lokaler kan nyttjas av olika verksamheter över tid. Vi tar tillvara Stockholmarens idéer om hur våra fastigheter kan utvecklas och det märks att en byggnad ägs av fastighetskontoret. Den, liksom omgivningen runt

¹ Satsningar märkta med * är sådana för vilka extra medel äskas och återfinns i bilaga D. Omärkta finansieras inom ordinarie budget och återfinns i bilaga C.

omkring, är väl underhållen och kännetecknas av omsorg. Fastighetskontoret har en aktiv och naturlig roll i stadsutvecklingen. Vi ser fördelarna med ett varierat fastighetsbestånd – en blandning av moderna och äldre byggnader. Dessa bidrar till en levande stad i världsklass vilket ger kontoret ytterligare affärsmöjligheter.

Satsningar fram till 2017:

- Ta fram koncept för fastighetsutvecklingsplaner/FUP*
- Ta fram förvaltnings- och utvecklingsplaner för idrottsanläggningar och övriga strategiska fastigheter
- Stödja kunder i behovsanalyser för lokalanpassning
- Utveckling av strandbaden
- Utredningar i tidigt skede

Framtidsvision - Hållbarhet

Miljö-, tillgänglighets-, säkerhets- och energifrågor genomsyrar hela vår verksamhet och staden har utsett fastighetskontoret till pionjär och föredöme inom dessa områden. Människor mår bra i våra miljöer. Vi ligger i framkant vad gäller miljö och energi, föregår med gott exempel och utmanar därmed andra fastighetsägare i dessa frågor. Vi möjliggör för och inspirerar våra kunder så att vi i tillsammans kan ta ett större ansvar för de långsiktiga miljö- och klimatfrågorna. Vårt uppdrag att stödja stadens livsmedelsförsörjning fokuserar på kretslopp, närproducerat och resurssmarta odlingar. Vi utvecklar nya livsmiljöer och ekosystem i byggda miljöer.

Satsningar fram till 2017:

- Certifiering energi, arbetsmiljö och (informations)säkerhet *
- Miljöklassning av byggnader. *
- Driftoptimering.
- Ekosystemtjänster. *
- Utveckling av offentliga rum

1.2. Kvalitet och valfrihet utvecklas och förbättras

Framtidsvision - Medarbetare

Att jobba på fastighetskontoret handlar om att ta ansvar, tänka nytt, vara professionell och att ha ett helhetsperspektiv. Vår gemensamma värdegrund är väl förankrad hos alla och utgör ett självklart löfte till våra intressenter. Vi är en attraktiv arbetsgivare med tydliga, coachande ledare och delaktiga, engagerade medarbetare. Våra gemensamma mål är att lämna positiva avtryck och ha nöjda kunder. Viktiga framgångsfaktorer är vårt aktiva arbete med långsiktig kompetensförsörjning, vår kontinuerliga dialog med varandra och våra intressenter och hur vi använder våra väl anpassade och utvecklade stödsystem och arbetsverktyg.

Satsningar fram till 2017:

- Utveckla stödsystem mot kundens behov, för ökad kvalitet och förenklade arbetssätt *

- Kompetensutveckling utifrån genomförd kompetenskartläggning. Se bilaga B, Personal- och kompetensförsörjning
- Fortsatt utveckling av medarbetarskapet och ledarskapet utifrån vår värdegrund

1.3. Stadens verksamheter är kostnadseffektiva

Framtidsvision - Lönsamhet

Vi har ett strategiskt lokal- och fastighetsinnehav med ekonomisk bärighet. Vi är en strategisk långsiktig aktör på fastighetsmarknaden och vi drar nytta av det för att optimera vår lönsamhet. Genom vår kunskap och lyhördhet anpassar vi våra lokaler efter kundens behov, där varje kvadratmeter används på mest effektiva och optimala sätt. Våra satsningar på att utveckla stödsystem och arbetsverktyg har höjt kvaliteten och effektiviserat vårt arbete. Vi är mindre sårbara och hela verksamheten genomsyras av ekonomisk medvetenhet.

Satsningar fram till 2017:

- Implementering av åtgärdsplan för långsiktig utveckling av lokalkostnaderna inklusive idrottsanläggningar

Då fastighetsnämnden infört en avkastningsberäkningsmodell är det denna avkastningsmodell som utgör grunden för vilket avkastningskrav fastighetsnämnden bör få i budget 2015. I arbetet har vi även haft med oss Kommunfullmäktiges avkastningskrav för år 2015 till 2017 och tittat på kravets rimlighetsnivå.

Kategoriresultaten samt en sammanfattande kommentar per kategori återfinns i bilaga 1a-1c.

2 Nämndens verksamhetsområde

2.1.1 Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling

Fastighetsnämndens uppdrag är att förvalta och utveckla ett unikt och spännande fastighets- och lokalbestånd som är viktigt för Stockholms invånare, företagare och besökare.

Fastighets- och lokalbeståndet består av allt från större kontorsbyggnader, offentliga lokaler, idrottshallar, saluhallar, salutorg, partihandelsområden och brandstationer till slott och herrgårdar, konstnärsateljéer, villor, torp och bostadsrätter. Kontoret förvaltar även natur- och friluftsområden utanför kommungränsen som Stockholms stad långsiktigt ska äga.

Syftet med nämndens förvaltning av fastigheter varierar. Huvuddelen av beståndet förvaltas för att tillgodose lokalbehovet för stadens egna verksamheter. Kontoret ska vara ett naturligt val för stadens egna verksamheter då det gäller lokal- eller fastighetsfrågor. Innehavet ska även tillgodose medborgarnas behov av friluftsområden och idrottsanläggningar och till att säkra markbehovet för framtida exploatering. I det senare utförs förvaltningen som förvaltningsuppdrag.

De fastigheter och byggnader som staden avser att behålla ska dock utvecklas för att ge bästa möjliga funktion och avkastning inom respektive avkastningskategori. Utvecklingen kan innebära vissa förvärv för värdesäkring, utveckling och en mer rationell förvaltning.

Kontoret arbetar med utveckling av torg, gatumarknader och offentliga rum i anslutning till nämndens fastigheter. Arbetet är strategiskt och vidareutvecklingen syftar till att bidra till en säkrare stad med ökad tillgänglighet för dess medborgare. De tre saluhallstorgen Östermalmstorg, Hötorget och Medborgarplatsen är, tillsammans med Brunkebergstorg där nämnden är fastighetsägare till Skansen 23, prioriterade för staden att utveckla.

Förvärv och överlåtelser samt förvaltning av stadens bostadsrätter är en annan viktig verksamhet liksom köp och försäljning av fastigheter. I enlighet med stadens budget 2014 ska fastighetsnämnden ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljning. En mer aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen bör även kunna innebära förvärv av fastigheter under perioden. Det bör kunna ske i de områden där fastighetsnämnden bedriver större utvecklingsprojekt.

Det bokförda värdet på fastighetsnämndens fastighetsinnehav uppgick vid 2014 års ingång till 7,4 mdkr varav idrottsanläggningar cirka 2,0 mdr.

Balansräkning 2013-2017

Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017
Ingående bokfört värde anläggningstillgångar	7 153,0	7 383,1	8 206,4	9 434,1	10 544,4
Investeringar - enligt plan inom ram *)	495,2	1 118,0	1 542,1	1 440,0	1 271,0
Avskrivningar – enligt plan inom ram *)	-265,0	-294,7	-314,4	-329,7	-340,4
Beräknat utgående bokfört värde med antagen investeringsvolym	7 383,1	8 206,4	9 434,1	10 544,4	11 475,0

Specifikation över bokfört värde	2013
Byggnader	5 662,7
Mark	1 126,8
Bostadsrätter	364,3
Pågående investeringar	219,8
Maskiner och inventarier	9,5
Totalt	7 383,1

*) Här har inräknats investeringsram inom budget som gäller för fastighetsnämnden med de avskrivningar som följer av dessa.

3 Sammanfattande ekonomisk analys

Kontorets viktigaste intäktskälla är hyresintäkter. I förslaget till flerårsbudget har justering utifrån troligt resultat av kommande omförhandlingar påverkat intäkterna, dock ingår ingen indexuppräknings. Fastighetskontoret bedriver sedan flera år ett systematiskt arbete med att aktivt säga upp i princip samtliga uppsägningsbara nyttjanderättsavtal för omförhandling och då även, i de flesta fall, förhandla så att mediakostnaden debiteras separat utöver en kallhyra. Detta har lett till ökade intäkter och till en större medvetenhet hos kontorets kunder när det gäller kostnader för exempelvis värme och kyla med en ökad miljömedvetenhet som följd.

Av bilaga A, marknadsanalys, framgår en bild av det allmänna ekonomiska läget i Sverige och i omvärlden. Sammanfattningsvis kan konstateras att fastighetsbranschen står sig bra och framtidsutsikterna är relativt positiva.

Kontorets driftoptimeringsarbete intensifieras med målet att sänka energiförbrukningen med 3 % per år under perioden. Kravet syftar till att bidra till att staden når sina miljömål, samtidigt som kontoret kan möta kommande prisökningar.

Under perioden 2015-2017 kommer kontoret fortsätta arbetet med att göra de underhållsåtgärder som tidigare skjutits framåt i tiden. Planen är att 2015 genomföra underhållsåtgärder för totalt 164 mnkr och 158,8 respektive 158,2 mnkr de följande två åren. Nivån för planerat underhåll i budgetförslaget räcker inte för att hantera det eftersatta underhåll som finns i nämndens fastigheter. För att hantera PU-skulden krävs mer omfattande insatser. Kontoret genomför under 2014 en inventering och analys skuldens omfattning och av hur skulden bör hanteras.

Genomförd analys resulterar i en total avkastningsnivå på 104,8 mnkr för år 2015, på 71 mnkr år 2015 och på 34,3 mnkr år 2016. Avkastningsnivån minskar till följd av händelser som begränsar nämndens möjlighet att leverera avkastning. I föreslagen budget återförs ägartillskott på 12,9 mnkr. Fastighetsnämnden äskar också om förändrat avkastningskrav med anledning av vakansen i Klamparen 8, Separatorhuset. Kostnaden uppgår till 4,3 mnkr för år 2015.

De totala investeringsutgifterna inom ram för 2015 uppgår till 1542,1 mnkr, en avvikelse på 312,1 mnkr jämfört med Kommunfullmäktiges budget på 1230 mnkr. Avvikelsen är hänförlig till ett fåtal investeringar som förskjutits i tid. Liljevalchs har skjutits fram i tiden (-51,9 mnkr), det nya tekniska nämndhuset bedöms få ett större upparbetat belopp under 2015 (264 mnkr) och förskjutningar från 2014 beträffande Park 1 bedöms kunna realiseras (100 mnkr).

3.1 Drift

- Nämndens resultaträkning 2015-2017

Fastighetsnämnden

FASTIGHETSNÄMNDEN	FN	FN	FN	FN	FN	FN	FN	FN	FN
tillkommande / avgående verksamheter	Utfall	Utfall	VP	KF	Tot	KF Budget	Tot	KF Budget	Tot
Mnkr	2012	2013	2014	Budget 2015	Budget 2015	2016	Budget 2016	Budget 2017	Budget 2017
Hyror	1 088,7	1 142,5	1 184,1	1 146,6	1 212,4	1 154,0	1 231,9	1 154,0	1 251,7
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	38,5	42,1	45,4	41,6	52,9	42,2	52,3	42,2	53,5
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	58,4	58,1	58,5	57,1	56,2	57,0	56,2	57,0	56,2
Arbeten åt utomstående	8,5	15,5	12,9	1,9	8,1	1,9	8,1	1,9	8,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	12,2	19,6	17,9	10,8	13,5	10,0	16,0	10,0	15,8
Övriga intäkter	65,5	78,4	43,4	35,2	34,4	38,5	32,3	38,5	31,5
Summa verksamhetens intäkter	1 271,8	1 356,2	1 362,1	1 293,2	1 377,4	1 303,6	1 396,7	1 303,6	1 416,8
Driftkostnader (drift)	-182,7	-206,1	-247,8	-202,8	-258,8	-202,4	-261,6	-202,4	-258,6
Driftkostnader (förvaltare)	-17,5	-25,2	-12,5	-16,7	-9,3	-16,7	-9,2	-16,7	-9,2
Driftkostnader (hyresgäst Anpassning)		-4,1	-8,0	-0,9	-3,8	-0,9	-3,6	-0,9	-3,6
Mediakostnader (el, värme, vatten etc.)	-119,6	-108,5	-115,1	-111,2	-105,6	-111,1	-106,1	-111,1	-106,6
Felavhjälpande underhåll	-42,7	-45,9	-30,0	-31,0	-37,5	-33,8	-36,3	-33,8	-36,3
Tidigarelagd underhåll		-3,5							
Planerat underhåll förv uppdrag	-4,6	-1,7	-1,1	-3,5	-3,3	-1,3	-3,3	-1,3	-3,2
Planerat underhåll	-115,0	-137,9	-155,3	-162,7	-164,0	-154,4	-158,7	-154,4	-158,1
Arbeten åt utomstående	-12,0	-14,0	-12,9	-1,9	-8,1	-1,9	-8,1	-1,9	-8,1
Reglering av förvaltningsuppdragen	-23,6	-20,3	-11,7	-10,0	-16,0	-10,1	-17,4	-10,1	-17,4
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte	-19,5	-15,4	-15,5	-19,0	-15,5	-19,1	-15,5	-19,1	-15,5
Förvaltningskostnader (OH)	-49,8	-55,6	-58,6	-57,5	-63,2	-57,7	-63,2	-57,7	-63,2
Fastighetsskatt	-15,8	-19,5	-19,3	-12,9	-18,5	-14,9	-18,5	-14,9	-18,5
Övriga kostnader	-55,7	-66,7	-47,1	-18,6	-50,7	-15,3	-40,1	-15,3	-43,7
Summa verksamhetens kostnader	-658,5	-724,4	-734,9	-648,7	-754,3	-639,6	-741,5	-639,6	-741,9
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	613,3	631,8	627,2	644,5	623,1	664,0	655,1	664,0	674,9
Avskrivningar	-266,7	-265,0	-294,7	-301,6	-314,4	-309,6	-329,7	-309,6	-340,6
Resultat efter avskrivningar	346,6	366,8	332,5	342,9	308,7	354,4	325,4	354,4	334,3
Räntekostnader	-210,5	-196,3	-218,4	-213,0	-231,3	-235,4	-267,8	-235,4	-310,3
Varav kreditivräntor	-16,9	-13,5	-18,1	-27,0	-33,7	-46,8	-72,3	-46,8	-108,6
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	136,1	170,5	114,1	129,9	77,4	119,0	57,7	119,0	24,0
Ågartillskott/avkastningskrav	-136,6	-140,8	-128,8	-134,1	-104,8	-114,3	-71,0	-114,3	-34,3
Årets resultat – förändring av	-0,5	29,6	-14,7	-4,2	-27,4	4,7	-13,3	4,7	-10,3
Eget kapital (resultat 3)	-0,5	29,6	-14,7	-4,2	-27,4	4,7	-13,3	4,7	-10,3

a) Ekonomiska bedömningar

2015 års budgeterade resultat (underskott) understiger kommunfullmäktiges budgetinriktning för 2015 med 23,2 mnkr och medför att fastighetsnämnden äskar medel ur tidigare års resultat med 19 mnkr för 2015, med 18 mnkr år 2016 och med 15 mnkr för år 2017.

Medlen ska användas till strategiska satsningar som fastighetskontoret behöver genomföra för att nå den målbild kontoret satt upp för 2030. Årets arbete att ta fram förslaget till flerårsbudget följer upp den strategiska diskussion ledningen förde i samband med föregående års flerårsbudget. Viktigt att påpeka är att 2014 års satsningar görs förgäves om nämnden inte får ytterligare medel för att slutföra de satsningar som inletts under 2014.

b) Intäkter

I flerårsbudgeten har uppjustering utifrån troligt resultat av kommande omförhandlingar inarbetats i budgetförslaget, dock ingår ingen indexuppräknings. Fastighetskontoret arbetar aktivt med att systematiskt säga upp hyresavtal för omförhandling och då även, i de flesta fall, förhandla så att mediakostnaden debiteras separat utöver en kallhyra. Detta har lett till att hyresgästerna i större utsträckning tagit över mediaabonnemang och även en större medvetenhet hos kontorets kunder när det gäller kostnader för exempelvis värme och kyla med en ökad miljömedvetenhet som följd. Kontoret arbetar aktivt med att minska vakanserna i beståndet. För de kommersiella fastigheterna används marknadsmässig hyra. Hyran för de kommunala verksamheterna ska ligga på en sådan nivå att fastigheterna ska kunna skötas och underhållas ur ett långsiktigt perspektiv. Då så inte är fallet idag kommer en översyn av hyressättningsmodellen genomföras under perioden. Observera att intäkterna under perioden påverkas av pågående utvecklingsarbete i Slakthusområdet och i ”Tekniska Nämndhuskomplexet”. Slakthusområdet i form av ökad vakansgrad och kortare avtal utan besittningsskydd och Tekniska Nämndhuset i form av en ökad vakansgrad.

c) Drift

Driftkostnaderna består i stort av följande delar, se sammanställningen på föregående sida.

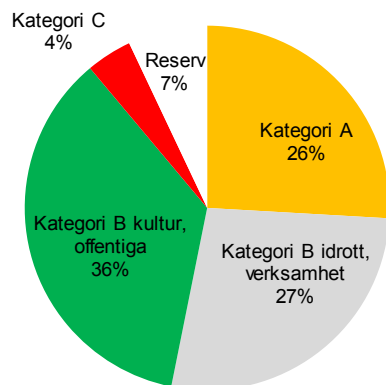
1. Kontorets kostnader för att drifta fastigheter. Kostnaden för kontorets drift ökar med 48,6 mnkr jämfört med budgetram från kommunfullmäktige och beräknas ligga på 268,1 mnkr år 2015 för att därefter ligga på jämförbar nivå 2016 och 2017.
2. Kostnader för hyresgäst Anpassningar ökar med omkring 3,0 mnkr år 2015 till 4,0 mnkr, för att därefter ligga på jämförbar nivå 2016 och 2017. Denna utgift är en förutsättning för att kontoret ska kunna hålla den intäktsnivå som är angiven i flerårsbudgeten. Om dessa åtgärder inte vidtas kan vakanshyran öka.
3. Mediakostnaden (fjärrvärme, el, vatten) beräknas minska med 5,6 mnkr jämfört med budgetram från kommunfullmäktige för år 2015, 2016 och 2017. Detta beror på lägre pris och lägre förbrukning per KWh samt att hyresgäster i större utsträckning tar över energiabonnemang. Ytterligare en orsak är ökade vakanser.

d) Underhåll

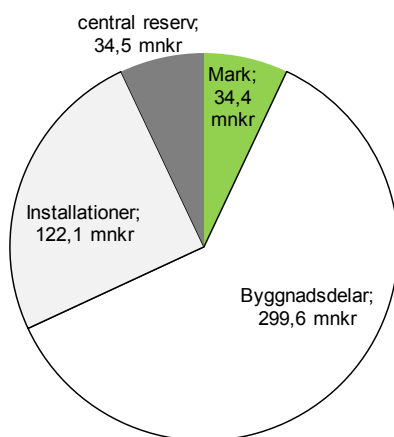
Det planerade underhållet för perioden 2015-2017 uppgår till totalt 490,6 mnkr.

Underhållskostnader fördelas mellan de olika fastighetskategorierna enligt illustration nedan.

Planerat underhåll 2015-2017, totalt 490,6 mnkr



Typ av underhållsåtgärder, kostnader 2015-2017



Fastigheter enligt kategori A är fastighetstyper där hyror kan anpassas efter marknaden, exempelvis kontor, industrilokaler, lager, bostäder.

Kategori B är kulturfastigheter och andra offentliga lokaler, ateljéer, saluhallar och torg samt idrottsfastigheter som förutom idrottsanläggningar innehåller verksamhetslokaler som brandstationer, parklekar samt inhyrningar av bostäder för gruppboende.

Kategori C är till stora delar förvaltningsuppdrag.

e) Kapitalkostnader

Fastighetskontorets kapitalkostnader för åren 2015 – 2017 redovisas i resultaträkningen.

Utöver befintliga anläggningar kommer investeringar att aktiveras enligt nedanstående tabell.

I tabellen ingår idrottsnämndens kommande aktiverade investeringar och fastighetsnämndens egna genomförandeprojekt, samt kreditivränta för pågående investeringsprojekt.

Kapitalkostnadernas fördelning	2015	2016	2017
Avskrivningar på befintliga anläggningar	288,4	286,6	283,3
Avskrivningar på tillkommande investeringar	26,0	43,1	57,1
Summa avskrivning	314,4	329,7	340,4
Ränta på befintliga anläggningar	197,1	189,0	180,9
Ränta på tillkommande investeringar	10,6	16,5	30,8
delsumma	207,7	205,5	211,7
Ränta på kassaflödet	-10,0	-10,0	-10,0
Kreditivränta på pågående investeringar	33,7	72,3	108,6
Summa ränta	231,4	267,8	310,3

Kommunfullmäktige har beslutat om höjd räntesats från 2,65 % till 2,85 % år 2015, avseende byggnader, maskiner och inventarier. Räntan avseende mark och bostadsrätter kvarstår om 3,25 %. Förändringen motsvarar en räntehöjning med 10,8 mnkr. Av dessa 10,8 mnkr avser 5,4 mnkr självkostnadshyror och resterande räntehöjning om 5,4 mnkr försämrar fastighetsnämndens resultat och sänker därmed avkastningskravet.

Kreditivräntan kompenseras som tidigare genom motsvarande ägartillskott.

Värt att notera är att det som ökar mest de kommande åren är kreditivräntan, dvs. räntan under pågående projekt, vilket ger en indikation på efterföljande års stigande kapitalkostnader. Fastighetskontoret lämnar i samband med flerårsbudgeten också in en tioårig kapitalkostnadsprognos till stadsledningskontoret. Denna ingår dock inte i detta ärende. Ur prognosen kan ses att kapitalkostnaderna för fastighetsnämnden ökar drastiskt och uppgår till drygt 1000 mnkr från år 2019. Orsaken till detta är flera stora genomförandeprojekt. De ökade kapitalkostnaderna kommer inte fullt ut kunna kompenseras med hyresintäkter, utan kommer att påverka nämndens möjlighet till avkastning.

f) avkastningskrav och ianspråktagande av tidigare års resultat

Avkastningsberäkning	Utfall	VP	Kf	Budget	Inriktning	Inriktning
	2013	2014	2015	2015	2016	2017
KF avkastningskrav brutto	-163,0	-156,0	-161,1	-161,1	-161,1	-161,1
Ägartillskott	12,9	12,9		12,9	12,9	12,9
Kreditivränta	13,5	18,1	27,0	33,7	72,3	108,6
Minskat avkastningskrav höjd ränta				5,4	2,6	2,6
Klamparen 8				4,3	2,3	2,7
Summa avkastningskrav	-136,6	-125,0	-134,1	-104,8	-71,0	-34,3

Genomförd analys resulterar i en total avkastningsnivå på 104,8 mnkr för år 2015, på 71 mnkr år 2015 och på 34,3 mnkr år 2016. Avkastningsnivån minskar till följd av händelser som begränsar nämndens möjlighet att leverera avkastning. Fastighetskontoret har i förslaget till flerårsbudget återfört ägartillskott på 12,9 mnkr. Fastighetsnämnden äskar också om förändrat avkastningskrav med anledning av vakansen i Klamparen 8, Separatorhuset. Staden har önskat att byggnaden inte säljs eftersom det är mer strategiskt att se hela kvarteret Klamparen (Tekniska Nämndhuset) i ett helhetsperspektiv. Detta medför dock en kostnad för befintlig vakans. Kostnaden uppgår till 4,3 mnkr för år 2015.

2015 års budgeterade resultat (underskott) understiger kommunfullmäktiges budgetinriktning för 2015 med 19 mnkr och medför att fastighetsnämnden äskar medel ur tidigare års resultat med 19 mnkr för 2015, med 18 mnkr år 2016 och med 15 mnkr för år 2017. Nämndens egna kapital, ur vilket satsningarna föreslås finansieras, har delvis uppstått tidigare genom åren genom att åtgärder motsvarande föreslagna satsningar inte har genomförts i verksamheten, vilket genererat ett ekonomiskt överskott.

g) Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2016 och 2017,

Avvikelsen mellan kommunfullmäktiges budgetram och fastighetsnämndens budgetförslag beskrivs nedan. Intäkterna förväntas öka med 84,2 mnkr vilket förklaras av att:

- Ökad intäkt idrottsanläggningar då investering slutförs och självkostnadshyra debiteras, +17,2 mnkr
- Minskad mediantäkt – 0,9 mnkr
- Omförhandling av avtal samt minskade hyresrabatter +4,0 mnkr.
- Minskad intäkt p.g.a. vakans Skansen 23, Spelbomskan (Kulturförvaltningen flyttar) -8,7 mnkr
- Ökad intäkt vid reglering av förvaltningsuppdrag +2,7 mnkr
- Ökad intäkt Johannes brandstation (SOS Ledningscentral) +2,9 mnkr

samt 65,2 mnkr i intäkt som påverkar intäkts- och kostnadssidan lika mycket:

- Ökade intäkter/kostnader Konradsberg + 59,0 mnkr (+/0)
- Ökade intäkter/kostnader arbete åt utomstående + 6,2 mnkr (+/0)

Verksamhetens kostnader ökar med 105,5 mnkr vilket främst förklaras av:

- Reglering av förvaltningsuppdrag +6,0 mnkr
- Satsningar enligt bilaga D +19,0 mnkr
- Stoppad försäljning av Klamparen 8, +3,2 mnkr
- Underhållskostnader +7,6 mnkr
- Fastighetsskatt efter omtaxering +5,6 mnkr
- Minskade mediakostnader -5,6 mnkr, se avsnitt drift

3.2 Investeringar

- Nämndens balansräkning 2015-2017

Av bilaga 2 framgår, i listform, de investeringar som kontoret planerar för perioden 2015 – 2017. Projekten är prioriterade inom budget med korrigeringar på grund av tidsförskjutningar samt är uppdelade i genomförande- och planeringsprojekt.

De projekt som innehåller stor del verksamhetsutveckling alternativt nybyggnadsprojekt (exempelvis utveckling av Gasklockan, nybyggnad av kontor vid nuvarande Kämpingseskolan och utveckling av Slakthusområdet) kan inte rymmas i ordinarie budget utan kan endast genomföras om ytterligare medel tillförs. Detta även om projekten i sig är både ekonomiskt lönsamma och lönsamma ur ett samhällsnyttoperspektiv. Investeringsbehovet påverkas av kontorets möjligheter att få arbeta av den samlade PU-skulden. Dessa behov har dock inte redovisats då det primära önskemålet är att få möjlighet att arbeta av PU-skulden på ett strukturerat sätt och undvika använda investeringsmedel för detta ändamål.

En utförligare beskrivning av flerårsbudgetens investeringar inom budgetram beskrivs i bilaga E. Projekt som inte ryms inom budget beskrivs i bilaga F. De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade, men kan under året behöva omprioriteras på grund förändrade förutsättningar, se även avsnitt 3.2.1.

Investeringar	2015	2016	2017
KF-budget	1230	1575	1201
Idrott	315	295	190
Fastighetskontoret exkl. idrott	915	1280	1011
	1230	1575	1201
Förskjutning Liljevalchs konsthall	-52	-5	90
Förskjutning Nytt Tekniskt Nämndhus	264	-130	-20
Förskjutning Park 1, samverkanscentralen	100	0	0
Fastighetskontorets förslag	1542	1440	1271

De totala investeringsutgifterna inom ram för 2015 uppgår till 1542 mnkr, en avvikelse på 312 mnkr jämfört med Kommunfullmäktiges budget på 1230 mnkr. Avvikelsen på 312 mnkr avser förskjutningar på Liljevalchs konsthall (-52 mnkr), Nytt tekniskt nämndhus (264 mnkr) och

Samverkanscentralen (100 mnkr).

Investeringar inom budget (se bilaga E)

Genomförandeprojekt

- Enskede Gård 1:1, Enskede IP, anl. av konstgräs
- Stora Sköndal, sommarslottet

Större planeringsprojekt

- Förvärv av bostadsrätter
- Nytt tekniskt nämndhus
- Park1, samverkanscentral
- Slakthusområdet, bevarande av byggnader
- Larsboda livsmedelscentrum, utredning
- Liljevalchs, om- och tillbyggnad
- Spelbomska 16 (Stadsbiblioteket) utveckling och ombyggnad
- Spelbomska 13, utveckling och ombyggnad
- Stiftelsen 1, utveckling och ombyggnad
- Södermalms Hjärta (Medborgarhuset ex. Forsgrenska badet och Söderhallarna)
- Gubbängen, nytt sportfält
- Hjorthagshallen, ny idrottshall
- Kämpetorpshallen, ny idrottshall
- Mälarhöjden IP specialhall gymnastik
- Åkeshovs sim- o idrottshall, program/projektering/genomförande utgift
- Hötorgsgaraget
- Frihamnen/Loudden, projektering ny idrottshall
- Hagastaden, projektering ny idrottshall
- Riksby, projektering ny idrottshall
- Kulturhuset fasadarbeten

Större planeringsprojekt utöver budget (se bilaga F)

Investeringar som inte ryms inom fastighetskontorets investeringsram

- Gasklockan, internationell scen i Hjorthagen
- Kontorsbyggnad i Tensta (Kämpingeskolan)
- Larsboda livsmedelscentrum genomförande
- Spelbomska 16 (Stadsbiblioteket) utveckling och ombyggnad
- Östermalmshallen och Riddaren 13, utveckling och ombyggnad
- Johannes brandstation (utom)
- Kungsholmens brandstation (utom)

Inom idrottsnämndens prioriteringsram investering

- Bandyhallen i Tallkrogen
- Bällsta IP, ny idrottsplats

- Energiprojektet II i idrottsfastigheter genomförande
- Kristinebergshöjden, ny hall utredningsmedel
- Vällingby sim- och idrottshall
- Västertorps sim- och idrottshall
- Stadshagen: 7+11-mannaplan i Stadshagen
- Åkeshovs sim- och idrottshall, upprustning

Försäljning av fastigheter

Fastighetsnämnden har en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Målet är att uppnå en effektiv och ändamålsenlig förvaltning med fokus på de fastigheter fastighetsnämnden ska äga långsiktigt. Inrymmer fastigheten kommunala hyresgäster, hyresgäster som har en stark koppling till kommunal verksamhet eller av något annat skäl är av strategisk vikt för staden, så säljs inte fastigheten.

Fastighetskontoret har påbörjat utvecklingen av de fastigheter i beståndet som identifierats som försäljningsobjekt i syfte att de ska passa in i något av stadens fastighetsförvaltande bolag alternativt vara möjliga att avyttra på öppna marknaden. Kontoret har ett flertal pågående försäljningar och kommer att utreda möjligheten att förvärva ytterligare fastigheter för att stärka närvaron i de områden där fastighetsnämnden är en långsiktig ägare.

Kontoret fortsätter att förvärva bostadsrätter för att tillgodose stadens behov av förskolor och LSS-boenden. Kontoret beräknar att förvärv av bostadsrätter kommer att uppgå till cirka 150 miljoner 2015 och ca 130 mnkr år 2016 och 160 miljoner 2017. Försäljningar år 2015 förväntas ske till en köpeskilling på cirka 90 mnkr. Av planerade försäljningar 2015 är delar av Äppelviken 1:7 den försäljning som har störst ekonomisk inverkan på nämndens resultat.

3.2.1 Prioriteringsgrunder

Syftet med att prioritera planerade investeringar är att säkerställa att kommunkoncernen prioriterar rätt utifrån vision 2030 och gällande översiktsplan.

Fastighetsnämndens investeringar som inte är i ett produktionsskede har prioriterats utifrån stadens fastställda kriterier såsom resultatpåverkan, driftkonsekvenser, projektrisker, projektberoenden och tidsprioriteringar. Bedömningen har utifrån ett antal parametrar givit en så kallad balanserad rangordning mellan projekten som sedan kompletterats med en så kallad forcerad rangordning för att slutligen resultera i en slutlig rangordning, se bilaga 3a och 3b.

Då projekten är många och skiljer sig mycket åt är det en utmanande uppgift att fastställa en slutlig rangordning. Större projekt ställs mot mindre. Lönsamma mot olönsamma. Projekt som bedöms ge kvaliteter till medborgarna generellt ställs mot projekt mer inriktade på ett visst specifikt område. I fastighetskontorets uppgift ligger också att säkerställa ekonomiska och kulturhistoriska värden samt att byggnaderna uppfyller myndighetskrav där byggnadernas tekniska status tagits med i bedömningen. Dessa investeringar ska ställas mot investeringar som främst berör en verksamhet i en byggnad. Det ska noteras att prioriteringen är gjord utifrån de för stunden kända förutsättningarna vilka löpande ändras. Detta i och med att projekten befinner sig i olika utredningsfaser och många av projekten är i tidiga skeden. De tekniska verktygen omfattar, som nämnts, många parametrar som givit varje projekt

poäng som sedan legat till grund för prioriteringen. All indata samt även övrig information om projekten som fastighetskontoret har tillgång till har resulterat i den redovisade slutliga rangordningen.

Idrottsinvesteringar redovisas separat och är även de uppdelade inom och utom budget i bilaga E och F.

Då idrottsnämnden prioriterar sina egna investeringar ligger dess prioriteringar i separat bilaga, bilaga 3b.

3.2.2 Konsekvensanalys och risker

Samtliga investeringar finansieras normalt genom ökade hyresintäkter eller minskade kostnader motsvarande investeringarnas kapitalkostnader, vilket exempelvis får konsekvenser vid beräkningen av självkostnadshyran till idrottsnämnden då självkostnadshyran ska täcka hela kostnaden.

Fastighetsnämnden får ofta uppdrag som är lönsamma ur ett samhällsnyttoperspektiv men som inte är ekonomiskt lönsamma, vilket innebär att nämndens resultat framgent kommer påverkas.

Nuvärdesberäkning av investeringar ska ge överskott men i det kortare perspektivet belastas nämndens resultat ofta negativt. Detta medför svårigheter att hantera nämndens avkastningskrav för en i sig god och ändamålsenlig investering.

Prioriteringen mellan de olika projekten påverkas, utöver de faktiska och ibland omedelbara behoven av genomförande, även av andra förutsättningar för ett genomförande (planändringar, beslutssituationen och finansiering genom tecknande av hyresavtal) samt respektive projekts lönsamhet. En dialog med stadsledningskontoret om de kort- och medellånga ekonomiska konsekvenserna med anledning av planerade investeringar behövs löpande vid alla större investeringsplaner.

Under den kommande perioden förväntas flera mycket stora investeringsprojekt att påbörjas. Stora delar av dessa är prognostiserade på en mycket övergripande nivå både vad gäller utgifter och vad gäller de år utgifterna förväntas falla ut. Detta påverkar nämndens lönsamhet och kostnadsflöde kraftigt och en stor medvetenhet i den osäkerhet som ligger i dessa siffror krävs.

Det redovisade investeringsnettot i den kommande perioden är relativt högt i förhållande till tidigare perioder. Även om vi ser till de år som löper efter de år som avses i detta tjänsteutlåtande är utgifterna relativt höga. Detta då en koncentration av stora investeringar i genomförandefaser bedöms bli aktiverade mot slutet av perioden. En konsekvens av detta är att utgifterna prognosticeras bli höga samtidigt som resultatpåverkan förblir oförändrad. Kostnaderna och inverkan på avkastningskravet och resultat på grund av denna koncentration bedöms således få stor påverkan på de år som följer efter perioden som avses.

3.2.3 Måluppfyllelse

Investeringarna inom budget bidrar till uppfyllelse av i första hand Kommunfullmäktiges inriktningsmål ”Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende,

företagande och besök”. I kombination med detta, även till uppfyllelse av verksamhetsmålen ”Företag väljer att etablera sig i Stockholm framför andra städer i norra Europa”, ”Stockholms livsmiljö är hållbar”, ”Stockholmarna är nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm” samt i viss mån att ”Stockholmarna upplever att de får god service och omsorg”. En del investeringarna syftar också till att på sikt ge en bättre lönsamhet och lägre driftkostnader, varför även verksamhetsmålet ”Alla verksamheter som staden finansierar ska vara effektiva” är högst relevant. För nämndens egna mål bidrar investeringarna till uppfyllelse av målen ”Långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen”, ”En långsiktigt minskad miljöpåverkan” samt ”*Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling av våra fastigheter*”.

4 Övriga redovisningar

5 Lokalförsörjningsplan

Kanalhuset – Hantverkargatan 2

Fastighetskontoret hyr administrativa lokaler på Hantverkargatan 2 i Stockholm. Lokalerna inrymmer majoriteten av fastighetskontorets verksamhet, såväl förvaltningsledning som administration, fastighetsförvaltning, projekt, utveckling och bas för drifttekniker. Lokalerna iordningsställdes för fastighetskontoret 2007 då förvaltningen flyttade från Klarabergsviadukten.

Under åren sedan 2007 har fastighetskontoret effektiviserat lokalerna på Hantverkargatan 2 betydligt. Från att ha inrymt cirka 80 arbetsplatser vid tillträdet 2007 inrymmer huset idag cirka 120 arbetsplatser, vilket är en ökning med 50 %. En del i detta är att driftteknikerna lämnat en lokal i Kristineberg och att kontoret trots utökat uppdrag och utökad bemanning kunnat utnyttja lokalerna bättre. Utöver kontoret på Hantverkargatan har fastighetskontoret ett vaktmästeri och tryckeri i Tekniska Nämndhuset. Även dessa lokaler har de senaste åren minskat i yta, bland annat när växeln lades ned år 2010.

Kontorets bedömning i dagsläget är att de nuvarande administrativa lokalerna inte kan effektiviseras än mer. Tvärtom är ytan per arbetsplats mycket begränsad liksom tillgången till gemensamma ytor som konferensrum, toaletter etc.

Nytt Tekniskt Nämndhus i Söderstaden – behov av arkivutrymmen

Kommunfullmäktige beslutade år 2013 att en ny byggnad, Tekniska Nämndhuset Söderstaden, ska planeras och byggas för exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret inom del av fastigheten Arenan 9 (Söderstaden) som ersättning för lokalerna i Tekniska Nämndhuset och Kanalhuset på Kungsholmen.

Målet är att de fem kontoren ska vara samlokaliserade i Söderstaden 2018. Förvaltningarna förväntas gemensamt utforma de nya lokalerna för optimal samverkan och för att skapa synergier mellan kontorets och förvaltningarnas olika funktioner.

Det betyder att för fastighetskontorets del är en fortsatt effektivisering kopplad till det kommande nya tekniska nämndhuset och ett samnyttjande av olika funktioner mellan de förvaltningar som flyttar in i den nya byggnaden.

Berörda förvaltningar har idag totalt ca 2300 kvm arkivyta inklusive expeditioner. I arkiven förvaras ritningar, dokument, foton mm och omfattningen ökar med drygt 200 hyllmeter/år. Mycket av det tillkommande material tillkommer dock i digital form i dag.

Styrgruppen för projekt Tekniska Nämndhuset Söderstaden har nu beslutat att utreda och kartlägga:

- ärendemängder och flöden (i det ingår att kartlägga volymer på tillkommande material samt statistik på utlämnande av material, internt/externt)
- principer för gallring, identifiera forskningens- och lagstadgade behov/krav
- vad som kan skannas av befintligt material
- utreda möjligheterna att arkivera ytterligare material hos stadsarkivet
- utreda övergång till digital ärendehantering
- ta fram förslag till fortsatt arbetsgång

Detta arbete kommer att utföras av de fem förvaltningarna tillsammans med stadsarkivet. Syftet är att kunna minska behovet av arkivytan i Tekniska Nämndhuset Söderstaden utan att äventyra den framtida tillgängligheten till arkiven, för anställda, medborgare och forskare.

Bedömningen är redan idag att åtskilligt befintligt material kommer att kunna skannas. Redan i dag sker viss skanning av äldre material, skanningstakten behöver dock öka betydligt för att kunna minska det framtida behovet av arkivutrymmen. Detta kräver tillskott av ekonomiska medel för de berörda förvaltningarna under de kommande åren fram till flytten. Förvaltningarna äskar mot denna bakgrund gemensamt ett årligt ekonomiskt tillskott fram t.o.m. år 2018. Hur stort detta belopp är dock mycket svårt att uppskatta innan ovanstående utredningar och kartläggning genomförts vilka beräknas vara slutförda under hösten 2014.