FASTIGHETS- OCH
SALUHALLSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
Dnr FS2006/121/323
2006-09-12

Kontaktperson
Anders Nilfjord
Avdelning Administration
Telefon: 08-508 269 69
anders.nilfjord@fsk.stockholm.se

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-09-21

Tertialrapport 2 för 2006

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att hos kommunstyrelsen begära tilläggsanslag om 0,7 mnkr avseende subvention av hyreskostnaden för Stiftelsen Skulpturens hus och Stockholm Sculture Trienal ekonomiska förening.

2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 2 för år 2006.

3. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 2 för år 2006 till kommunstyrelsen.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

SAMMANFATTNING

Fastighets- och saluhallskontoret har utifrån stadsledningskontorets anvisningar utarbetat en ekonomisk och verksamhetsmässig rapport för andra tertialet 2006.

Arbetet med kvalitetsfrågorna och att tydliggöra kontorets mål, roller och åtaganden fortsätter. För närvarande genomförs dessutom en översyn av kontorets lednings-, stöd- och kärnprocesser. Införandet av de nya IT-systemen AGRESSO (ekonomisystemet) och LEB (fastighetssystemet) bidrar till att gamla arbetssätt och rutiner omprövas, något som ligger i linje med kontorets strävan om ett arbetsklimat präglat av ständiga förbättringar.

Bilaga 1: Resultaträkning per avdelning
Bilaga 2: Resultaträkning per kategori
Bilaga 3: Investeringsplan
Bilaga 4 Resultaträkning, totalt
Bilaga 5 Balansräkning

Kontoret medverkar i stadens arbete för en tryggare och säkrare stad bl.a. genom deltagandet i samverkansgruppen mot klotter. Stadens målsättning är att klotter ska saneras inom 48 timmar.

Överförandet av fastigheter till andra huvudmän med anledning av beslutet om att renodla fastighetsbeståndet pågår. Under 2006-2007 överförs resterande sjukhem och behandlingshem. Återstående kulturhus, 22 fastigheter, planeras att överföras den 1 oktober 2006. Överförandet av Kyrkhamns- och Vinterviksområdet till lämplig förvaltning eller bolag utreds.

Kontoret har 115 tillsvidareanställda medarbetare. Hittills under året har kontoret tagit emot två högskolestuderande och haft 15 skolungdomar anställda under sommarperioden. Sjukfrånvaron per tertial 2 har fortsatt sjunka och uppgår nu till 4,0 procent. Stadens genomsnittliga frånvaro per tertial 2 uppgår till 7,9 procent.

Inom staden pågår ett antal intressanta utvecklingsprojekt där kontoret deltar. Bland annat kan nämnas Designens Hus vid Telefonplan och nytt Stadsbibliotek vid Odenplan. Kontoret medverkar även aktivt till att, inom sitt ansvarsområde, bidra till uppfyllelsen av stadens plan för jämlikhet, integration och mångfald. Inom ramen för stadsdelsförnyelseprojektet byggs parklekarna Forsängen i Farsta och Kulan i Sätra till och om för att kunna utgöra mötesplatser i områdena. Genom ansvaret för upplåtelse av torgplatser och lokaler för olika verksamheter medverkar kontoret till att positiva mötesplatser skapas där alla kan mötas.

Kontorets satsningar på att minska energiförbrukningen och miljö-belastningen inom hela fastighetsbeståndet är omfattande och omspänner alla energislag. I september beviljade kommunstyrelsen nämnden 7 mnkr för energieffektiviseringar i Kulturhuset och Stadsbiblioteket. Bidraget avser år 2006. Ytterligare 14,5 mnkr avses betalas under åren 2007 och 2008.

Resultatet per den sista augusti 2006 uppgår till 28,4 mnkr, vilket är 44,6% av årets budget (riktvärdet per sista augusti är 67%). Skillnaden mellan nämndens resultat och riktvärdet beror framförallt på att merparten av de planerade underhållsinsatserna genomförs under senare delen av året. Årets prognostiserade resultat uppgår till noll. I detta resultat ingår ett avkastningskrav om 54,1 mnkr. Avkastningskravet föreslås minska med 0,7 mnkr med anledning av kontorets förslag att subventionera hyran för Stiftelsen Skulpturens hus och Stockholm Sculture Trienal ekonomiska förening för perioden augusti till december 2006. Kontoret begär tilläggs-anslag för dessa kostnader i ett särskilt ärende till nämnden. För att klara verksamheten inom budget krävs en hård ekonomisk och verksamhetsmässig styrning och uppföljning, samt en kraftig prioritering av de underhållsinsatser som kan utföras.

UTLÅTANDE

SÄRSKILDA REDOVISNINGAR

Nämndernas arbete med mål för verksamhetsområden

Kvalitetsfrågorna är centrala i arbetet med att tydliggöra mål, roller och åtaganden. Under våren har ett arbete med att se över kontorets lednings-, stöd-, och kärnprocesser påbörjats och en stor del av medarbetarna är nu involverade i detta arbete. Befintligt material från tidigare gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning (baserat på klassificeringar och metodologi från ISO 9001) granskas och används som utgångspunkt för att kartlägga den verksamhet som bedrivs inom fastighets- och saluhallskontoret. En del av målsättningen för detta arbete är att varje enhet tydligt skall kunna följa sin ”del i helheten” vilket förhoppningsvis medför en ännu bättre känsla av deltagande kring, och kännedom om, kontorets samlade åtaganden och dess uppfyllelser.

FÖRBÄTTRA VÄLFÄRDEN OCH DE KOMMUNALA VERKSAMHETERNA

En trygg och säker stad

Fastighets- och saluhallsnämnden förvaltar många offentliga byggnader och marker där det är viktigt att insatser görs för en förbättrad klottersanering och en renare stad. I verksamhetsplanen för 2006 har nämnden bl.a. angett att målsättningen är att inom 48 timmar sanera klotter från nämndens byggnader. I Stockholms stads budget för 2006 anges också som exempel på prioriterade åtgärder att klotter ska saneras inom 48 timmar på exempelvis skolor, förskolor, idrotts- och centrumanläggningar samt i parker.

Fastighets- och saluhallskontoret deltar i Stockholms samverkansgrupp mot klotter. En policy mot klotter och liknande skadegörelse i Stockholm har arbetats fram och skall fastställas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Staden har också startat ett projekt ”Stockholm - ren och vacker”. I projektet kommer man bl.a. att kartlägga problemen och mäta vad som görs redan idag samt ta fram operativa mål.

Trafiknämnden har fått ett ansvar att genom dess driftcentral vara sammanhållande informationscentral när det gäller anmälningar mot klotter från allmänheten. Syftet är bl.a. att den som har ansvaret för en fastighet eller annan anläggning snabbt skall få kunskap om att det klottrats och därigenom kunna vidta åtgärder.

Kontoret, deltar, stöder och verkar för att ovanstående aktiviteter genomförs och målsättningar förverkligas.

Renodling av fastighetsbeståndet
Kommunfullmäktige godkände 2003-12-15 en utredning om renodling av bl.a. stadens bestånd av omsorgs- och kulturfastigheter. Under 2004 - 2005 har skolor och friliggande förskolor överförts till SISAB. Sjukhem och behandlingshem har överförts till FB Servicehus AB (nu Micasa Fastighets AB) och kulturhus har överförts till AB Stadsholmen. Det som nu återstår av kommunfullmäktiges uppdrag är överförande av ett antal sjukhem, behandlingshem samt kulturhus.

Resterande sjukhem och behandlingshem planeras bli överförda under 2006 - 2007 när pågående upprustningar är genomförda. De återstående kulturhusen, 21 fastigheter, planeras bli överförda den 1 oktober 2006. Under 2006 kommer också Kyrkhamnsområdet och Vinterviksområdet, mot bakgrund av sin komplexitet, marksaneringsbehov, begränsade kulturhistoriska värde och exploateringspotential utredas för beslut om överförande till lämplig förvaltning eller bolag.

Medarbetarna
Av kommunfullmäktiges ledarstrategi framgår att ledarfrågorna är en strategisk fråga för stadens förmåga att hävda sig i konkurrensen om den framtida arbetskraften. Det handlar om att skapa ett förhållningssätt och en gemensam grund för stadens ledarskap, allt från rekrytering, coachning och utveckling till jämställdhet och mångfald, helhetssyn och samverkan med andra organisationer.

För kontorets del handlar det om att fortsätta arbetet med att utveckla verksamhet och organisation. Gemensamma mål, klara och tydliga befogenheter samt allas delaktighet är viktiga förutsättningar för att lyckas med detta. Det utvecklingsprogram av chefer under ledningsnivå, som inleddes under 2005 och som delvis leds av externa coacher, fortsätter. Programmet syftar bland annat till att arbeta fram en gemensam värdegrund och tydliggöra roller, men gruppen fungerar även som ett forum för att lyfta fram viktiga frågor som kontoret behöver utveckla eller diskutera igenom.

Forum där medarbetare och chef kan mötas för att diskutera mål, resultat och utveckling regleras inom samverkansavtalets ramar i form av APT-möten (arbetsplatsmöten) och förvaltningsgrupp. Därutöver har chef och medarbetare regelbundna korta möten där man diskuterar och kommer överens om frågor som ska prioriteras. Som ett led i att öka delaktigheten samt upprätthålla ett högt engagemang och en hög informationsgrad anordnas därutöver korta ”fredagsmöten” där aktuella verksamhetsfrågor tas upp. Till dessa möten bjuds all personal in.

I kvalitetsutvecklingen av verksamheten ingår att respektive avdelning analyserar och diskuterar resultatet från den medarbetarenkät som

genomfördes av USK under våren 2006 och som presenterades strax före sommaren. Detta arbete ska utmynna i konkreta insatser.

Delar av kontorets verksamhet bedrivs på en konkurrensutsatt marknad, något som ökar kravet på en effektiv och kompetent organisation. Satsningar på kompetenshöjning, både hos befintlig och nyanställd personal, är viktig. Högskoleutbildning blir ett allt vanligare kompetenskrav vid nyrekrytering till administrativa tjänster.

För att stötta och utveckla unga chefer och s.k. nyckelpersoner anlitas erfarna chefer från andra förvaltningar som mentorer. Detta är ett sätt att överföra kunskap från äldre till yngre medarbetare. För samtliga nyanställda finns en introduktionsplan fastställd. En lönekartläggning som ska ske enligt jämställdhetslagen har påbörjats under året.

I takt med att äldre medarbetare går i pension och ersätts av yngre medarbetare blir det allt viktigare att skapa en arbetssituation där föräldraskap och arbete kan förenas. Flexibla arbetstider och möjlighet att arbeta hemifrån är några av förutsättningarna för detta.

Kontoret har 115 tillsvidareanställda. Per den sista augusti var därutöver två anställda övertaliga (en konstaterat och en preciserat övertalig), enligt de rutiner som gäller för stadens nya utvecklingsavtal. Efter facklig förhandling den 13 september blev även den preciserat övertaliga konstaterat övertalig. Kontoret har anmält intresse av att anställa fyra s.k. PLUS-jobbare.

Sjukfrånvaron per tertial 2 uppgår till 4,0 procent, en minskning med en procentenhet jämfört med tertial 1 och en minskning med 1,1 procentenhet jämfört med år 2005. Stadens genomsnittliga frånvaro per tertial 2 uppgår till 7,9 procent.

BYGGA BOSTÄDER OCH UTVECKLA STOCKHOLM

Stärkt näringsliv och arbetsmarknad

Nämnden har en betydelsefull roll när det gäller att tillhandahålla lokaler åt små och medelstora företag på Slakthusområdet och i Årsta Partihallar. Områdena har en lång tradition av livsmedelsproduktion och partihandel och skapar en mängd arbetstillfällen. I översiktsplan 99 är Slakthusområdet markerat som ett stadsutvecklingsområde. För närvarande pågår diskussioner om utvecklingen av området antingen mot bostäder eller mot ett utvecklat livsmedelsområde. Även uppförandet av en multiarena inom området har diskuterats. Konsekvensen av diskussionerna har blivit en något minskad investeringsvilja hos företagen i området.

Kontoret är positiv till att ta emot praktikanter från högskolor och universitet. På detta sätt tillförs organisationen ”friskt blod”, samtidigt som de studerande får del av personalens yrkeserfarenhet och kompetens. Under

2006 har två studerande haft sina praktikplatser på kontoret och en studerande har skrivit sitt examensarbete inom kontorets verksamhetsområde. Under sommaren 2006 var 15 skolungdomar anställda. Tre av dem arbetade med administrativa arbetsuppgifter, resterande arbetade inom fastighetsdriften.

Det pågår många intressanta utvecklingsprojekt i staden och kontoret medverkar i några av dem. Nämnden har fattat inriktningsbeslut om ett nytt Designcentrum vid Telefonplan och även Kommunstyrelsen har fattat ett motsvarande beslut. Ärendet bereds nu vidare i staden genom att finansieringsfrågan ännu inte till fullo är löst. Planeringen för ett nytt Stadsbibliotek vid Odenplan fortsätter. En världsomspännade arkitekttävlan pågår och från november månad ställs arkitektförslagen ut.

GÖRA STOCKHOLM TILL EN EKOLOGISKT HÅLLBAR STORSTAD

Miljöprogrammet

Energiförbrukningen i staden ska minska och andelen förnybar energi ska öka.

Kontorets satsningar på att minska energiförbrukningen och miljöbelastningen inom hela fastighetsbeståndet är omfattande och omspänner alla energislag. Olika typer av driftseffektiviseringar pågår; övergång från olja, gas eller direktel till fjärrvärme/kyla, värmepumpar eller frånluftsåtervinning, byte av belysning. Även solceller prövas. I syfte att intensifiera satsningarna inom miljö- och energiområdet har en miljö- och energisamordnare anställts.

Energikartläggning

Inom kontoret pågår just nu ett antal projekt där externa konsulter gör en energikartläggning. Kartläggningen innebär att man tittar på energistatistik m.m. för att kartlägga nuläget. Därefter kommer konsulterna att komma med ett antal åtgärdsförslag för att minska energiförbrukningen. Kontoret har valt att i ett första läge kartlägga större fastigheter, över 1.000 kvm, med egen energistatistik. Totalt omfattar kartläggningen ca 300.000 kvm, t.ex. sker kartläggning av Kulturhuset, Stadsbiblioteket, Stadshuset, Filmstaden, Apotekaren, Tekniska Nämndhuset m.fl. Kontoret kommer efter kartläggningen att titta på de olika åtgärdsförslagen och genomföra de projekt som anses lönsamma ur både ekonomisk och miljömässig synvinkel.

Fjärrvärme

Flera fastigheter som nu värms upp med direktel eller olja ansluts till fjärrvärme.

Fjärrkyla
Fjärrkyla förbereds för anslutning till Kulturhuset den 1 november 2006. Befintliga kylanläggningar i huset kan härmed stängas av och Kulturhusets elförbrukning förväntas minska avsevärt.

Värmepump/frånluft
Fastighets – och saluhallskontoret ansvarar för ett stort antal mindre fastigheter/hus som är uppvärmda med olja eller direktel. Många gånger är det inte möjligt att ansluta dem till fjärrvärme, i andra fall blir anslutnings-kostnaden alldeles för hög. För flera av dessa fastigheter utreder kontoret olika tekniska lösningar för att minska energiförbrukningen. Det kan röra sig om olika kombinationer av luftvärmepump och frånluft med återvinning. För fastigheterna i Vinterviken utreds även möjligheten att få värme från Mälaren.

Miljöeffektiva transporter/partihandelsområden
Stadens partihandelsområden för livsmedel vid Slakthusområdet och Årsta skapar stora vinster för miljön. Genom partihandelsområdenas centrala läge i regionen uppnås betydande miljövinster i form av kortare transportvägar till affärer, restauranger, storkök, skolor och andra kunder.

Miljökrav i upphandling
Kontoret har aktivt arbetat med att föra in miljöbegrepp i sina upphandlingar. Miljökrav ställs på konsulter och entreprenörer i samtliga förekommande byggprojekt inom kontoret. För att säkerställa att konsulter och entreprenörer är familjära med gällande lagstiftning och begrepp inom miljöområdet ställs krav på att de i samband med upphandling skall uppvisa exempel på kvalitets- och miljöplan för byggprojekt. Detta krav har varit mycket framgångsrikt och miljömedvetenheten bland konsulter och entreprenörer har stärkts.

BRYTA SEGREGATIONEN OCH FÖRDJUPA DEMOKRATIN

Stadsdelsförnyelsen
Runt om i Stockholm pågår den så kallade stadsdelsförnyelsen, som består av hundratals olika aktiviteter. Satsningen som pågått sedan 2003 innebär att man i de berörda stadsdelsområdena i stadens ytterområden avsatt totalt 600 mnkr under perioden 2003 – 2006. Det är de berörda stadsdelsnämnderna som har huvudansvar för visioner och processer men berörda facknämnder ska i sina verksamhetsplaner utforma egna mål för sin medverkan i stadsdelsförnyelsens utvecklingsarbete och ange på vilket sätt man inom ordinarie budget avser att medverka i stadsdelsförnyelsen.

Kontoret har hittills under 2006 deltagit i parkleksprojekt som finansierats delvis genom stadsdelsförnyelsepengar. Bl.a. gäller det parklekarna

Forsängen i Farsta och Kulan i Sätra. Parklekarna har byggts till och om för att kunna utgöra mötesplatser. Inom Kyrkhamnsområdet har lokaler iordningsställts för dagkolloniverksamhet och föreningar.

För närvarande utreds inom staden hur ett långsiktigt syftande utvecklingsarbete, som har inletts inom ramen för stadsdelsförnyelsen, kan fortsätta och vidareutvecklas efter 2006. Tanken är att resultatet av utredningen skall kunna påverka budgeten för 2007.

Kontorets målsättning är att tillsammans med berörd stadsdelsförvaltning undersöka om ytterligare projekt kan genomföras under 2006. Därefter bestäms vilka projekt kontoret kan medverka i. Möjligheter finns i *Kyrkhamnsområdet* till rekreation av olika slag som t.ex. naturstigar, odlingsområden m.m. Samråd med stadsdelsförvaltningar om eventuell utveckling av lämpliga projekt kring *Kista, Akalla, Husby, Hästa och Spånga gårdar* skall ske.

Integration – hållbar utveckling

Enligt anvisningarna till tertialrapporten ska samtliga nämnder redovisa hur planen för jämlikhet, integration och mångfald - Lika möjligheter – allas ansvar - tillämpats. Med utgångspunkt från planen ska Fastighets- och saluhallsnämnden särskilt besvara följande frågor.

1. **Vilka metoder har använts för att utveckla befintliga och skapa nya mötesplatser där alla kan mötas? Redovisningen ska omfatta hur man tagit reda på invånarnas behov och hur det ska följas upp.**

I egenskap av stadens fastighetsförvaltande resurs för lokaler som naturligt inte passar in i stadens fastighetsförvaltande bolag ska nämnden tillgodose lokalbehovet för många av stadens verksamheter samt för olika föreningar och kommersiella företag. Nämnden svarar även för upplåtelsen av torgplatser på Hötorget och Östermalmstorg.

Torgen är trevliga och väl fungerande mötesplatser för såväl stockholmare som besökande i Stockholm. Även de publika lokaler som nämnden upplåter, exempelvis Stadsbiblioteket, Kulturhuset och saluhallarna, bidrar till att skapa positiva mötesplatser där alla kan mötas. Nämnden ska vara lyhörd för hyresgästernas önskemål och svara för att lokalerna är ändamålsenliga för den verksamhet som bedrivs där. Detta sker i en ständig dialog mellan kontorets personal och hyresgästerna. För att ta reda på vad hyresgästerna anser om kontoret som hyresvärd genomförs kontinuerliga NöjdKundIndex-undersökningar (NKI). Av den senaste undersökningen framgår vilka områden kontoret behöver förbättra för att bli en ännu bättre hyresvärd.

I samband med lokalupplåtelser har nämnden möjligheter att påverka lokalernas verksamhetsinnehåll. Som exempel kan nämnas att nämnden,

bland annat för en ökad integration, skapat en ny mötesplats för ungdomar i Medborgarhuset vid Medborgarplatsen.

Nämndens medverkan i projektet om ett nytt stadsbibliotek vid Odenplan i Stockholm är ett annat exempel på hur nämnden arbetar för att utveckla och skapa nya mötesplatser. Det nya stadsbiblioteket ska bli multifunktionellt och utgöra en plats för möten, studier och samtal. Som nämnts under rubriken stadsdelsförnyelse har även nämnden medverkat vid ombyggnationen av parklekar i Farsta och i Sätra för att dessa ska kunna utgöra mötesplatser. Inom Kyrkhamnsområdet har lokaler iordningsställts för dagkolloniverksamhet och föreningar.

2. Vilka metoder som har använts för att ge alla invånare språkliga förutsättningar att delta i samhällslivet samt redovisa resultatet av arbetet?

Kontoret avser att utveckla hemsidan, så att den även beskriver verksamheten på lättläst svenska.

3. Hur har nämnden arbetat för ökad integrationen vid planering av fysiska förändringar? Resultatet av det arbetet ska redovisas.

Kontinuerligt vidtas olika tillgänglighetsåtgärder i nämndens offentliga byggnader (bl.a. Stadshuset, Stadsmuséet och Kulturhuset). På så sätt möjliggörs för funktionshindrade att få tillgång till de olika verksamheter som bedrivs i nämndens byggnader. Som exempel på tillgänglighets-åtgärder kan nämnas installation av hissar, handikapptoaletter, samt olika skylt- och belysningsinstallationer.

Redovisning av de arbeten som görs sker i tertialrapporter och i verk-samhetsberättelsen. Kontinuerliga avrapporteringar sker även i handikapprådet.

TA ANSVAR FÖR EKONOMIN

Prognos på årsutfall

Kontorets prognos på årsutfall 2006 framgår enligt nedan. I bilaga 1 och 2 redovisas prognos per avdelning och kategori.

Mnkr	KF Budget 2006	Bokfört t.o.m. 31 augusti	Prognos T2 2006	Avvikelse T2-KF 2006	Utfall/ Prognos T2-2006
Verksamhetens intäkter	836,4	612,7	905,5	69,1	67,7%
Verksamhetens kostnader	-466,1	-340,1	-538,4	-72,3	63,2%
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	**370,3**	**272,6**	**367,1**	**-2,5**	**74,3%**
Avskrivningar	-111,7	-74,5	-110,8	0,9	67,2%
Räntekostnader	-203,6	-133,6	-202,0	1,6	66,1%
Varav kreditivräntor)*	*-12,7*	*-7,8*	*-12,7*	*-0,0*	*61,4%*
Summa intäkter	**836,4**	**612,7**	**905,5**	**69,8**	**67,7%**
Summa kostnader	**-781,4**	**-548,2**	**-851,2**	**-69,8**	**64,4%**
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	**55,0**	**64,5**	**54,3**	**0,0**	**118,8%**
Ägartillskott/avkastningskrav	-55,0	-37,3	-54,3	0,0	68,7%
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	**0,0**	**27,2**	**0,0**	**0,0**	

*)Avser räntor för pågående investeringar. Ägartillskottet föreslås justeras med det belopp som kreditivräntorna beräknats till. Slutlig justering av ägartillskottet föreslås ske efter bokslut 2006.

Prognosen för året visar på en ekonomi i balans. För att detta ska bli möjligt arbetar kontoret aktivt med den ekonomiska styrningen och uppföljningen av verksamheten i en strävan att effektivisera verksamheten löpande.

Driftkostnader och driftintäkter

Intäkterna beräknas uppgå till 905,5 mnkr, en ökning med 69,1 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Anledningen till de förändrade intäkterna är främst följande:

- Ökade intäkter p.g.a. inlösen av andelar i Sollentuna Häradsallmänning, 6 mnkr.
- Ökade intäkter p.g.a. bruttoredovisning av skogsbruk, 4,5 mnkr (Jämför kostnaderna nedan).
- Ökade intäkter p.g.a. ersättning från Micasa Fastigheter AB för Råcksta sjukhem, 37,5 mnkr (Jämför kostnaderna nedan).
- Ökade intäkter från arbeten åt utomstående (hyresgästanpassningar vilka betalas direkt av hyresgästen), 20,0 mnkr (Jämför kostnaderna nedan).

- Minskade intäkter för Skulpturens Hus för vilka kontoret anhåller om minskat avkastningskrav, -0,7 mnkr.
- Minskade intäkter p.g.a. vakans i fastigheten Sågen 19 vid Hornstull, -5 mnkr.

Kostnaderna beräknas uppgå till 538,4 mnkr, en ökning med 72,3 mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges budget. Anledningen till de minskade kostnaderna är framförallt följande:

- Ökade kostnader för felavhjälpande underhåll, -5,4 mnkr.
- Ökade kostnader för planerat underhåll, -4,3 mnkr.
- Ökade kostnader p.g.a. bruttoredovisning av skogsbruk, -4,5 mnkr (Jämför intäkterna ovan).
- Ökade kostnader p.g.a. ersättning till PEAB för Råcksta sjukhem, -37,5 mnkr (Jämför intäkterna ovan).
- Ökade kostnader för arbeten åt utomstående (hyresgästanpassningar vilka betalas direkt av hyresgästen), -20,0 mnkr (Jämför intäkterna ovan).

Finansiella kostnader och intäkter

Kostnaderna för avskrivningar uppgår i prognosen till 110,8 mnkr, en minskning med 0,9 mnkr jämfört med budget. Kostnaderna för räntor beräknas uppgå till 202,0 mnkr, en minskning med 1,6 mnkr. Minskningen när det gäller både avskrivningar och räntor beror främst på försäljningar och förskjutningar av diverse investeringsprojekt.

Analys av utfall

Delårsrapporten visar ett resultat på 28,4 mnkr efter avkastningskrav. Intäkterna hittills i år uppgår till 612,7 mnkr (67,7%), vilket är något över en rakt periodiserad prognos (riktvärde 66,7%). Skillnaden mellan utfall och riktvärde beror framförallt på att kontoret under den första delen av året haft stora intäkter för arbeten åt utomstående, 48,2 mnkr (79,7%)., något som påverkar kostnaderna i samma utsträckning. Dessutom har kontoret haft en engångsintäkt för inlösen av andelar i Sollentuna häradsallmänning, 6 mnkr.

Kostnaderna uppgår till 340,1 mnkr (63,2%), vilket är lägre än riktvärdet på 66,7%. Anledningen till ett lägre utfall jämfört med riktvärdet är framförallt att det planerade underhållet endast uppgår till 50,5 mnkr, vilket är 44,6% av årets prognos. Det är normalt att det planerade underhållet släpar efter, eftersom en stor del av underhållsinsatserna sker under vår och höst.

Investeringsverksamhet

Investeringsplan 2006	**342,2 mnkr**
Lägre investeringsutgift (redovisas som negativ fördyring i tabell 3)	-11,2 mnkr
Förskjutningar	-44,2 mnkr
Nya projekt	111,0 mnkr
Övrigt	-13,3 mnkr
Summa avvikelse	**42,3 mnkr**
Summa investeringsutgifter	**384,5 mnkr**
Investeringsinkomster	**-19,6 mnkr**
Prognos på årsutfall 2006	**364,9 mnkr**

De planerade investeringsutgifterna uppgår till 384,5 mnkr, vilket är en ökning med 42,3 mnkr i förhållande till budget. Anledningen till de förändrade planeringsförutsättningarna är följande:

- Lägre investeringsutgift p.g.a. att ombyggnaden av sjukhemmet Rio 8 beräknas bli 11,2 mnkr billigare.
- Lägre investeringsutgifter om 44,2 mnkr p.g.a. förskjutningar i tidplanen för energiprojekt m.m. på Skansen 23, Kulturhuset och Stadsteatern, 17 mnkr.
- Nya projekt om totalt 111,0 mnkr. Det största tillkommande projektet är förvärvet och ombyggnaden av Designens Hus vid Telefonplan om 60 mnkr. Utöver detta har följande projekt tillkommit; förvärv av bostadsrätter, 6,3 mnkr, förvärv av Sandhagen 3-5, Slakthusområdet, 11 mnkr samt förvärv av Svavelsyran 3 och Portvaktsstugan 2 i Vinterviken, 11,5 mnkr.
- Investeringsinkomsterna för året beräknas till 19,6 mnkr och främst avser energibidrag från Länsstyrelsen (9,5 mnkr) samt tillgänglighetsbidrag från Markkontoret, 5,5 mnkr. En sammanställning av investeringarna finns i bilaga 3.

Stora investeringsprojekt över 50 mnkr

- Utbyte av ventilationssystem och yteffektivisering, fastigheten Skansen 23, Teaterhuset. Investeringnetto 177,2 mnkr.

  Projektet startade i juni 2003 och planeras avslutas i mitten av år 2007. Genomförandebeslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden 2004-10-12. Beslut fattades i kommunfullmäktige 2005-02-21.

  Projektet innefattar utbyte av ventilationssystem, installationer samt ombyggnad och yteffektivisering. Beslut fattades i Fastighets- och saluhallsnämnden 2005-11-03 där utgifterna för ombyggnader och installationsbyten bedömdes till 186 mnkr. Kontoret har beviljats energieffektiviseringsbidrag från Länsstyrelsen på 8,8 mnkr för

belysnings- och ventilationssystem samt för förbättring av värmeåtervinning.

- Ombyggnad av fastigheten Rio 8, Gärdets sjukhem. Investeringsutgift 127 mnkr.

  Kontoret svarar för ombyggnaden av sjukhemmet och vid färdigställandet säljs fastigheten till Micasa Fastigheter AB. Projektet startade i januari 2003 och planeras avslutas i juni 2007. Genomförandebeslut fattades i Gatu- och fastighetsnämnden 2004-11-02. Beslut fattades i Kommunfullmäktige 2005-05-23 om en investeringsutgift på 146 mnkr.

  För att minska kostnaderna för varje lägenhet gjordes i februari 2005 en översyn av projektet med ambitionen att sänka investeringsutgiften. Stadsdelsförvaltningen minskade därefter sina ytor i byggnaden och Micasa Fastigheter AB tog över uthyrningen av några våningsplan som inte innehöll äldreboende.

  Projektet har genomförts med delentreprenader och har dessutom haft god projekt- och ekonomistyrning vilket resulterat i minskade utgifter om ca 15 mnkr. Vidare har Östermalms stadsdelsförvaltning erhållit stimulansbidrag av vilka 3,5 mnkr använts till projektet. De åtgärder som finansierats med stöd av stimulansbidraget avser hyresgästanpassningar vilka inte kan anses påverka fastighetens värde och belastar därför inte investeringsbudgeten.

- Ombyggnad av fastigheten Blackebergs Gård 1. Investeringsutgift 335,2 mnkr.

  Förvaltningen svarar för ombyggnaden av sjukhemmet. Projektet startade i september 2001 och avslutades den 1 mars 2006 då fastigheten såldes till Micasa Fastigheter AB. Projektet slutredovisades i fastighets- och saluhallsnämnden 2006-03-20.

- Förvärv och ombyggnad, Designens Hus vid Telefonplan. Investeringsutgift 151,8 mnkr.

  Projektet innebär förvärv och ombyggnad av del av fastigheten Telefonfabriken 1 till Designens Hus. Kostnaderna för förvärv och ombyggnad är beräknade till ca 151,8 mnkr. Byggnaden omfattar 6.235 kvm och kräver stora investeringar för att kunna nyttjas på rätt sätt. En förutsättning för att genomföra projektet är att kontoret kan teckna långa hyreskontrakt för stora delar av lokalerna. En förutsättning för kontraktens tecknande är regeringens medfinansiering.

  Inriktningsbeslut fattades i fastighets- och saluhallsnämnden 2006-02-09. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2006-02-03. Kommunstyrelsen fattade beslut om stadens medverkan 2006-09-06.

Nytt stadsbiliotek

Kommunfullmäktige beslutade den 3 oktober 2005 att fortsätta arbetet med en fördjupad programstudie samt redovisa de ekonomiska förutsättningarna för ett nytt Stadsbibliotek. Sammantaget beräknas investeringskostnaden för en utbyggnad av Stadsbiblioteket uppgå till mellan 675 - 795 mnkr exklusive moms, räknat i 2006 års prisläge. Kommunfullmäktige fattade ett inriktningsbeslut den 29 maj 2006. Samtidigt beslutade man om en utredningsutgift på 1,8 mnkr under 2006 vilken är tänkt att täckas av medel avsatta i Central medelreserv: 4 *Till kommunstyrelsens förfogande för oförutsedda investeringsutgifter*. Kontoret behöver inte ianspråkta dessa medel eftersom utgiften kan rymmas inom befintlig investeringsbudget. Totalt beräknas projektet ha utgifter för utredning, arkitekttävling m.m. under 2006 och 2007 på ca 10 mnkr. Fastighets- och saluhallskontoret administrerar projektet, men projektet leds av en styrgrupp med stadsdirektören som ordförande. Skulle projektet inte genomföras måste kontoret få täckning för den nedskrivningskostnad som blir aktuell för hittills nedlagda utgifter.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret har hittills i år haft försäljningsinkomster på totalt 537,5 mnkr. Reavinsten på dessa är 82,3 mnkr och reaförlusten är 1,2 mnkr. Av försäljningsinkomsterna avser 439,8 mnkr försäljning av Blackebergs Gård till Micasa Fastigheter AB, vilken skett till bokfört värde.

Marknadssituation och affärsrisk

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige är fortsatt stark och utvecklingen på arbetsmarknaden ser ljus ut med en ökad sysselsättning. Konjunkturinstitutet har beräknat en ökning av BNP med 4,1 % i år och 3,3 % nästa år och inflationen fortsätter att vara relativt låg med en ökning av KPI med 1,6 % de senaste tolv månaderna.

Kontorsmarknaden i Stockholm har återhämtat sig ordentligt efter de senaste årens minskade efterfrågan. Tack vare den starka utvecklingen i Stockholmsregionen har vakansgraden börjat minska. Storleksordningen 1,7 miljoner kvm kontorslokaler står dock fortfarande tomma i Storstockholmsområdet vilket motsvarar drygt 60.000 arbetsplatser! För kontorslokaler i Stockholms innerstad är den genomsnittliga vakansgraden ca 12 % och tittar man på förorterna så är vakansgraden ännu högre, ca 18 %. Kontorets vakansgrad är betydligt lägre, till stor del beroende på att hyresgästerna till ca 40 % består av andra kommunala förvaltningar och bolag, vilket gör att risken för stora vakanser minskar.

ÖVRIGT

Egendomsstiftelsen i Stockholms län

Nämnden beslutade 2005-04-15 att hemställa hos kommunfullmäktige att bilda en egendomsstiftelse och till den överföra en stor del av den egendom

som Stockholm stad äger i andra kommuner. Under 2006 har kontoret på uppdrag av Stadsledningskontoret gjort ett antal kompletterande utredningar för att se olika konsekvenser vid en stiftelsebildning. Trots kompletteringar har något stiftelsebeslut ännu inte tagits i Kommunfullmäktige.

Hanvedenprojektet

Stockholms stad har ett gemensamt ansvar med Huddinge, Haninge och Botkyrka kommuner för den s.k. Hanvedenkilen, eftersom Stockholms stad är en stor markägare i dessa kommuner. Stockholms stad strävar efter ett närmare samarbete med grannkommunerna och har därför initierat ett gemensamt projekt för att diskutera markanvändning och skötseln i Hanvedenkilen, särskilt med hänsyn till rekreation och naturvård. Utöver berörda kommuner medverkar även Region- och trafikplanekontoret, Stiftelsen Skogssällskapet och världsnaturfonden (WWF). Fastighets- och saluhallskontoret är huvudansvarig för projektet och Skogssällskapet svarar för projektledning. Projektet, som startade i juni 2005, finansieras främst med egna arbetsinsatser samt med bidrag från Länsstyrelsen.

Under projektets gång inriktar man sig på frågeställningar och ”teman” där samarbetet över de administrativa gränserna är särskilt viktigt för att uppnå bra resultat. Det handlar exempelvis om tysta områden och bullrande verksamheter, tillgänglighetsanpassning, ekologisk landskapsplanering, brukningscentra/landskapsvård inklusive skötsel av hagmarker samt rekreation, exempelvis ridvägar, vandringsleder, service och information/ angöringspunkter.

Projektet ska resultera i underlag för kommunal planering, gemensamma utvecklingsstrategier, förslag till åtgärdsplaner, temakarta för rekreation och fritid samt följdprojekt som ett resultat av samarbetet. Projektet avslutas i mars 2007. Eventuellt blir tidplanen förskjuten ytterligare cirka sex månader.

Tillgänglighetsprojektet

Kontoret har erhållit 5,5 mnkr i bidrag för tillgänglighetsåtgärder från Markkontoret. Bidraget används för att förbättra tillgängligheten för funktionshindrade i nämndens offentliga lokaler. Av de 5,5 mnkr kommer 1 mnkr att användas för att förbättra bl.a. skyltning och belysning i Kulturhuset och Stadsteatern. I Stadshuset kommer en handikapphiss att installeras för ca 2,1 mnkr. Dessutom kommer ett antal parklekar att handikappanpassas för totalt ca 1,3 mnkr.

L.E.B.

Det kompetensfondsfinansierade projektet att införa ett nytt datoriserat fastighetssystem (L.E.B) har fortsatt under den gångna perioden. Flera av de planerade modulerna är nu satta i drift och projektorganisationen arbetar

vidare enligt plan med en fortsatt implementering av resterande moduler. Inom ramen för projektet ingår utöver moduler för t.ex. löpande fastighetsförvaltning, felanmälan, mediahantering och avtalshantering även kopplingar till externa applikationer för digital hantering av förvaltningens ritningar samt GIS-information. En framtida koppling av fastighetssystemet till det stadsgemensamma LIS-datalagret kan medföra förbättrade möjligheter till rapportering, bland annat genom att kombinera ekonomisk information med fastighetsinformation. En lösning för detta är för närvarande under utredning.

SLUT