



Karin Dyne Wernberg
Ekonomiavdelningen
08-508 270 75
Karin.dyne-wernberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-04-12

Rapport angående justerad verksamhetsplan för 2011 och utökad limit på koncernvalutakontot

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets rapport till justerad verksamhetsplan 2011.
2. Fastighetsnämnden beslutar föreslå kommunstyrelsen att utöka nämndens limit från 4 000 mnkr till 5 200 mnkr på sitt konto inom kommunkoncernens samlade koncernkonstrukt.

Thomas Perslund
Tf förvaltningschef

Karin Dyne Wernberg

Sammanfattning

Som fastighetskontoret aviserade i verksamhetsplan för 2011, ska planen justeras med de delar som avser idrottsanläggningarnas drift-/kapitalkostnader, tillkommande administrativa kostnader för de organisationsförändringar överföringen har inneburit samt en detaljerad investeringsbudget för idrottsanläggningarna. *Observera att justerad/ tillkommande text, jämfört med ursprungligt VP2011, är markerad med kursiv stil.*

De delar i den justerade verksamhetsplanen för 2011 som avser idrottsanläggningarna bygger på uppgifter som kontoret tagit fram i samarbete med idrottsförvaltningen. Alla förhandlingar och kontrakt kommer, enligt fastställd tidplan, att vara klara vid halvårsskiftet, varför budgeten i nuläget innehåller en del osäkerheter. Först efter avslutade förhandlingar kan kontoret presentera en säkrare budget, vilket kan ske först i T2-rapporten. Justerad budget 2011 uppdelad per avdelning och kategori framgår av bilaga 1. Intäkts- och kostnadsutvecklingen samt förändringar på investeringssidan kommenteras mer i detalj efter budgetsammanfattningen nedan.



FASTIGHETSNÄMNDEN	FN	FN	FN	Idrott	Idrott	Övriga just FSK	FN Justerad
tillkommande / avgående verksamheter	Ufall	Utfall	Budget	Budget	Budget modellen	+ just Idrott	Budget
Mnkr	2009	2010	2011	2011 (-)	2011 (+)	2011 (+)	2011
Hyror	842,1	843,1	1 061,0	-212,9	211,5		1 059,6
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	35,6	33,9	28,6				28,6
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	40,7	49,0	46,9				46,9
Arbeten åt utomstående	24,2	14,1	5,5				5,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	10,1	10,1	16,7				16,7
Övriga intäkter	113,4	87,4	47,9				47,9
Summa verksamhetens intäkter	1 066,1	1 037,6	1 206,6	-212,9	211,5	0,0	1 205,2
Driftkostnader	-185,6	-190,8	-179,1		-10,7	-16,5	-206,3
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-109,9	-129,3	-119,2		-4,3	-6,7	-130,2
Felavhjälpande underhåll	-33,1	-32,7	-30,1		-3,0		-33,1
Planerat underhåll *)	-113,3	-60,5	-143,4		-10,7		-154,1
Arbeten åt utomstående	-24,3	-14,5	-5,5				-5,5
Reglering av förvaltningsuppdragen	-9,5	-14,7	-17,1				-17,1
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte ***)	-25,3	-20,1	-16,3				-16,3
Fördelade förvaltningskostnader (OH)	-52,6	-46,0	-50,3		-6,5	3,0	-53,8
Fastighetsskatt	-14,6	-17,6	-17,8				-17,8
Övriga kostnader	-50,2	-64,8	-48,0			3,7	-44,3
Summa verksamhetens kostnader	-618,4	-597,3	-626,8	0,0	-35,2	-16,5	-678,5
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	447,7	440,3	579,8	-212,9	176,3	-16,5	526,6
Avskrivningar	-171,0	-115,3	-267,5	143,9	-119,3		-242,9
Resultat efter avskrivningar	276,7	325,0	312,2	-69,0	57,0	-16,5	283,7
Räntekostnader	-185,2	-157,2	-202,5	69,0	-57,0		-190,5
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	91,5	167,8	109,7	0,0	0,0	-16,5	93,2
Ågartillskott/avkastningskrav **)	-69,0	-181,1	-125,1	0,0		16,5	-108,6
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	22,5	-13,3	-15,4	0,0	0,0	0,0	-15,4

Som framgår av sammanställningen ovan ligger förväntade intäkter på ungefär samma nivå som den ursprungligt rapporterade budgeten. Kostnadssidan, som inte var specificerad i ursprunglig budget, är genomgången och specificerad och kapitalkostnaderna har simulerats utifrån bokfört värde på överflyttade idrottsanläggningar.

Avkastningskravet för 2011 ligger i sin helhet på fastighetsnämndens "eget" bestånd, de tillkommande fastigheterna från idrottsnämnden har inget avkastningskrav i 2011 års budget.

Planerat underhåll i kommunfullmäktiges budgetram uppgår till 165,3 mnkr vilket ska jämföras med fastighetsnämndens underhållsbudget på 143,4 mnkr. Planerat underhåll för idrottsanläggningarna på 10,7 mnkr tillkommer, se vidare detaljerade kommentarer nedan.

Energikostnaden och snöröjningskostnaden för 2011 ligger kraftigt över den nivå som specificerats i kommunfullmäktiges budgetdirektiv. Tillkommande energikostnad för idrottsanläggningarna på 4,3 mnkr ingår i justerad budget. Därtill kommer en central uppjustering av energikostnaden med 6,7 mnkr till följd av den kalla vintern, energikostnadsutvecklingen och avsaknad av ramavtal för staden avseende el.

Avkastningskravet på 125,1 mnkr har justerats ner med 16,5 mnkr orsakat av att fastighetsnämnden tros överta ansvaret för af Chapman och ridanläggningar, vilket innebär att nettokostnader hänförliga till dessa anläggningar fortsatt kommer belasta fastighetsnämndens resultat och inte idrottsnämnden. Idrottsnämnden kommer att göra motsvarande uppjustering i sin justerade budget då denna nettokostnad ingick i dess ursprungliga verksamhetsplan 2011.

Fastighetskontoret har ansvar för en decentraliserad del av stadskassan på konto hos Nordea. Samtliga transaktioner på kontot belastar nuvarande limit och består av in- och utbetalningar samt finansiering vid köp av byggnader. Kontot har i dagsläget en limit på 4 000 mnkr. Genom att fastigheter och pågående investeringar till ett värde om 2 381 mnkr per den 1 januari 2011 har överförts till fastighetskontoret från idrottsförvaltningen ska dessa också belasta kontot. Utöver detta kommer kontot att belastas av investeringar om 307 mnkr från idrottsförvaltningen samt fastighetskontorets egna investeringar om 334 mnkr. Det betyder att det finns ett behov av en utökning av limiten från nuvarande nivå till totalt 5 200 mnkr.

Intäkter och kostnader jämfört med kommunfullmäktiges budget 2011

Jämförelsen av intäkter och kostnader görs med utgångspunkt från fastighetsnämndens treårsplan som fastställdes våren 2010 och avser bland annat år 2011. Denna har justerats med kommunfullmäktiges budget för 2011 som utgör utgångsläget för angivna förändringar nedan.

Intäkter

Intäkterna beräknas uppgå till 1 205,2 mnkr, en ökning med 35,1 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 1 170,1 mnkr. *Kursiverad text är nya punkter som tillkommer i justerad verksamhetsplan för 2011.*

Anledningen till förändrade intäkter (exkl. idrottsanläggningar) jämfört med kommunfullmäktiges budget framgår nedan:

- Ökade hyresintäkter på grund av omförhandling eller indexuppräknning på totalt 7,7 mnkr
- Ökade intäkter media (energi) på 10,4 mnkr (ger dock ett negativt netto då tillkommande kostnader överstiger dessa intäkter med -7,5 mnkr).
- Minskade intäkter till följd av genomförda försäljningar -0,5 mnkr, i nivå med treårsbudgetens bedömning.
- Tomställning i Slakthusområdet för exploatering enligt "vision Söderstaden" ger minskade intäkter: -5,4 mnkr
- *Minskade intäkter idrottsnämnden -1,4 mnkr, vilket är en mycket osäker budget då avtalsförhandlingarna mellan nämnderna är klara först till halvårsskiftet enligt gällande tidplan*

-
- Ökade hyresintäkter för förvaltningsuppdrag Norra Station & Gjutmästaren på 18,4 mnkr (+/-0)
 - Ökade intäkter för arbeten åt utomstående på 5,5 mnkr (+/-0)

De sista två posterna ovan påverkar både kostnads- och intäktssidan lika mycket varför de enbart kommenteras en gång, här i intäktskommentaren.

Se även kommentar verksamhetsöverföring nedan, gällande idrottsanläggningar, Liljevalchs konsthall och egendomsfastigheter.



Hänsyn till omförhandling av hyror/arrenden har enbart tagits i de fall det finns ett nytt undertecknat kontrakt, vilket gör att intäkterna i verksamhetsplan 2011 är försiktigt bedömda. Fastighetskontoret arbetar aktivt med att renodla hyresavtalen och separera exempelvis energi och fastighetsskatt. Syftet är att få ner energiförbrukningen och därigenom indirekt bidra till att påverka utsläppen av växthusgaser i Stockholm i positiv riktning (i enlighet med kommunfullmäktiges viljeyttring i budgetdirektiv 2011).

Kostnader

Kostnaderna beräknas uppgå till 678,5 mnkr, en ökning med 51,7 mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges budget. Observera att kommunfullmäktiges budget för övertagandet av idrottsanläggningarna inte påverkar kostnadssidan utan enbart är lagd utifrån hyresintäkter och kapitalkostnader. *Kursiverad text nedan är nya punkter tillkomna i justerad verksamhetsplan för 2011.*

Anledningen till de förändrade kostnaderna är främst följande:

- Drift
 - Ökade kostnader snöröjning på 9 mnkr
 - *Driftkostnader för idrottsanläggningar på 10,7 mnkr, varav 6 mnkr består av försäkringar och resterande del yttre drift och klottersanering*
 - *Ökade driftkostnader netto för af Chapman och ridanläggningar på -16,5 mnkr vilka fastighetsnämnden övertar ansvaret för och som hanteras direkt mot kund. Motsvarande nedjustering görs från idrottsnämndens sida.*
- Media
 - Ökade kostnader media (energi) på 17,9 mnkr (ger dock ett negativt netto då intäkterna inte täcker kostnaderna, vilket ger ett ökat underskott på -11 mnkr jämfört med ursprunglig budget 2011).
 - *Av dessa är 4,3 mnkr att hänföra till idrottsfastigheterna och 6,7 mnkr är att hänföra till den verkligt ökade förbrukningen på grund av den kalla vintern och de höga energipriserna i ursprungligt fastighetsbestånd. Justerad budget ligger nu i nivå med föregående års utfall.*

- Underhåll
 - Minskade kostnader planerat underhåll på 21,9 mnkr för fastighetsnämndens ursprungliga bestånd, se detaljerad kommentar under **planerat underhåll** nedan.
 - *Felavhjälpande underhåll ökar med 3 mnkr för tillkommande fastigheter från idrottsnämnden och rör sig om yttre underhåll. Samma sak gäller planerat underhåll som ökar med 10,7 mnkr. Av idrottsnämndens totala underhållsbudget på drygt 50 mnkr beräknas omkring 25% vara kopplat till yttre underhåll vilket därmed påverkar fastighetsnämndens resultat.*
- Overhead
 - *Overheadkostnaden ökar med 3,5 mnkr netto jämfört med budget 2011. Ökningen hänförs till tillkommande personal från idrottsförvaltningen. Av denna personal, totalt tio personer, som inte ingick i ursprunglig budget, är det tre personer som kommer att debitera sin tid och därmed inte ingår i denna overhead. I budgeterad overheadkostnad avgår även lönekostnad för personal som övergått till exploateringskontoret.*
 - *Overheadkostnaden som belastar idrottsfastigheterna är beräknad enligt samma princip som övriga fastigheter och ger en kostnad för idrottsdelen på 6,5 mnkr, vilket enligt samma beräkningsmetod innebär en minskad overheadkostnad för fastighetskontorets ursprungliga bestånd på 3 mnkr.*
- Övriga kostnader
 - *Minskade övriga kostnader på 3,7 mnkr har budgeterats för att möta de ökade mediakostnaderna i den justerade verksamhetsplanen. Besparingen ska åstadkommas i fastighetsnämndens ursprungliga bestånd och analys av hur den ska åstadkommas kommer att framgå i tertiärrapport 1 2011.*
 - Ökade kostnader för fastighetsskatt på 3 mnkr (netto -2 mnkr).
- Ökade kostnader på 23,9 mnkr gällande förvaltningsuppdrag och arbete åt utomstående se kommentar under rubrik intäkter ovan.
- *Se även kommentar verksamhetsöverföring nedan, gällande idrottsanläggningar, Liljevalchs konsthall och egendomsfastigheter.*

Pågående, ej avslutade, energiavtalsförhandlingar inom staden innebär att energikostnaden för 2011 är svårbedömd, detta samt gällande energipriser gör att fastighetskontoret justerat upp budgeten för energikostnaden.

Förvaltningsuppdrag

Förvaltningsuppdragen har ökat jämfört med bedömningen i flerårsplanen och förändringen beror främst på tillkommande förvaltning av Norra Stationsområdet och fastigheten Gjutmästaren i Bromma. För 2011 tillkommer även förvaltningsuppdrag för fastigheterna som överförs från egendomsenheten samt Induktorn 33 i Ulvsunda. Förvaltningsuppdrag som upphört under 2010 är omsättningsmässigt av mindre omfattning. Den totala förvaltningsuppdragsvolymen bedöms öka under 2011 då delar av Gasklocksområdet (Norra Djurgårdsstaden) uppdras som förvaltningsuppdrag åt fastighetskontoret. Dessa delar ingår dock inte i den ekonomiska delen av verksamhetsplanen 2011 då de är mycket osäkra. Ökningen under året kommer troligen även att gälla ”arbete åt utomstående”.

Planerat underhåll

Planerat underhåll i kommunfullmäktiges budgetram uppgår till 165,3 mnkr vilket ska jämföras med fastighetsnämndens underhållsbudget på 143,4 mnkr. I de budgeterade 143,4 mnkr ingår även underhåll som avser förvaltningsuppdrag med 10,1 mnkr (5,3 mnkr 2010). *Planerat underhåll för idrottsanläggningarna på 10,7 mnkr tillkommer.*

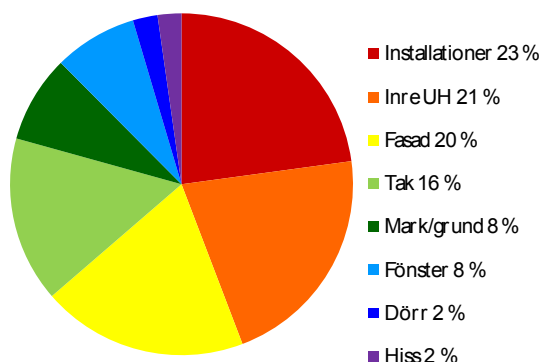
Budget enligt ovan på totalt 143,4 mnkr (fastighetsnämndens ursprungliga del) tas från den 5-åriga underhållsplanen enligt följande:

Prio 1: 105,1 mnkr (hela)
Prio 2: 51,6 mnkr (del av)
Prio 3: 0,5 mnkr

Uppstår överskott inom annan del av verksamheten framgår det klart vilka ytterligare PU-projekt som ska prioriteras enligt 2011 års prio 2 och 3.

Planerade åtgärder, enligt ovan berör 246 byggnader av totalt 931 byggnader i City-Söderort och Kungsholmen-Västerort. Antalet åtgärder med prioritet 1 är 514 stycken och är fördelade på typ av åtgärd enligt uppställning nedan.

Kostnader fördelat per åtgärd



Fastighetskontoret har under 2010 målmedvetet arbetat med att förändra sättet att arbeta med planerat underhåll och en rullande femårig underhållsplan har tagits fram. Det nya sättet att arbeta innebär att beslut om åtgärder på cirka 20 mnkr fattades redan under 2010 och hittills har projektbeställningar på 43,3 mnkr gjorts (2011-02-11). Syftet är att komma igång med genomförandet av underhållsarbeten direkt efter årsskiftet för att säkerställa genomförande av årets planerade arbeten. Planering av underhållsåtgärder har skett utifrån fastigheternas skick, säkerhet, värde och ekonomi.

Utöver detta kommer kontoret använda 3 mnkr till att genomföra snabba energioptimeringsåtgärder där återbetalningstiden är mindre än 1 år, denna kostnad ligger som ett eget projekt i PU-budgeten för 2011 (se även pågående energieffektiviseringsprojekt under investeringsavsnittet).

Kapitalkostnader

Avskrivningarna minskar med 20 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budgetram

- de ökar med 4,7 mnkr vilket orsakas av 2,5 mnkr att hänföra till övertagandet av Liljevalchs konsthall och 2,2 mnkr orsakas av merkostnader orsakade av färdigställda investeringar samtidigt som;
- *de minskar med 24,6 mnkr, skillnaden mellan ursprunglig kapitalkostnadsbudget för övertagna idrottsanläggningar och den justerade budgeten. De minskade avskrivningskostnaderna orsakas av en ändrad gränsdragning mellan idrottsförvaltningen och fastighetskontoret.*

Kostnaden för räntor beräknas uppgå till 190,5 mnkr, men minskning med 19,2 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 209,7 mnkr

- de minskar till följd av en minskad kreditivränta -0,7 mnkr samt att räntekostnader minskar p.g.a. genomförda försäljningar under 2010 samtidigt som;
- *de minskar med 12 mnkr gällande övertagna idrottsanläggningar pga. ändrad gränsdragning enligt ovan.*

Av räntekostnaderna avser 4,7 mnkr kreditivräntor (ingen kreditivränta för pågående investeringar i idrottsanläggningar ingår). Kreditivräntan är den ränta som belastar pågående byggprojekt under byggtiden. Kreditivräntan kompenseras som tidigare genom motsvarande ägartillskott.

Internräntan för byggnader är för år 2011, 2,87 %. Räntesatsen fastställs av kommunfullmäktige i samband med fastställandet av budgeten för kommande år. Räntan på bostadsrätter och mark ligger kvar på 4,0 %.

Avkastningskrav

Avkastningskravet på 125,1 mnkr har justerats ner med 16,5 mnkr orsakat av att fastighetsnämnden tros överta ansvaret för af Chapman och ridanläggningar, vilket innebär att nettokostnader hänförliga till dessa anläggningar fortsatt kommer belasta fastighetsnämndens resultat och inte idrottsnämnden. Idrottsnämnden kommer att göra motsvarande uppjustering i sin justerade budget då denna nettokostnad ingick i dess ursprungliga verksamhetsplan 2011.

Verksamhetsöverföring

Enligt budget 2011 övertar fastighetsnämnden förvaltningen av idrottsnämndens anläggningar. Observera att justerad verksamhetsplan för 2011 innehåller stora osäkerheter då förhandlingar om hyresavtal inte inletts och gränsdragningslistan inte är helt klar.

Övertagandet av Liljevalchs konsthall i ursprunglig verksamhetsplan 2011 budgeterades utifrån självkostnadsprincipen vilket innebär att fastighetskontorets resultat inte påverkas på sista raden. Observera att ekonomisk konsekvens till följd av pågående diskussioner gällande Liljevalchs inte ingår i justerad verksamhetsplan för 2011. De tas med i tertialrapport 1 2011 då justering sker.

Överföringen av ansvaret från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen genomfördes per den 1 januari 2011. Justering av budgeten till följd av överföring gjordes i samband med ärendet "Nämndernas verksamhetsplaner med budget för 2011". I avvaktan på försäljning kommer fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag att sköta förvaltningen av fastigheterna. Efter avstämning mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret begärde fastighetsnämnden budgetjustering för minskade intäkter med -9,9 mnkr, för minskade driftkostnader med -3,3 mnkr och för minskade kostnader för internränta med -5,6 mnkr.

Överföringen av delar av egendom till exploateringskontoret innebär en negativ påverkan på -1 mnkr för vilken fastighetsnämnden begär budgetjustering.

Se sammanställning av idrottsanläggningarnas justerade budget, kolumn 1, den ursprungliga budgeten 2011 för fastighetsnämndens bestånd per 31/12 2010, kolumn 2, och justeringar kopplade till af Chapman och ridanläggningar, till ökade mediakostnader samt till krav på minskade övriga kostnader, kolumn 3.

Fastighetsnämnden

	2011			
	Idrott	FSK exkl. idrott	Specialförändringar	Total VP inkl. idrott
Tkr	2011	2011	2011	2011
Verksamhetens intäkter (-)				
<i>Hyror och arrenden</i>	211 464,6	876 700,0	0,0	1 088 164,6
<i>Arbeten åt utomstående</i>	0,0	5 500,0	0,0	5 500,0
<i>Media</i>	0,0	46 900,0	0,0	46 900,0
<i>Övriga intäkter</i>	0,0	64 600,0	0,0	64 600,0
Summa verksamhetens intäkter	211 464,6	993 700,0	0,0	1 205 164,6
Verksamhetens kostnader (+)				
<i>Drift</i>	10 720,0	179 100,0	16 500,0	206 320,0
<i>Media</i>	4 253,0	119 200,0	6 700,0	130 153,0
<i>Felavhjälpande underhåll</i>	3 000,0	30 100,0	0,0	33 100,0
<i>Planerat underhåll</i>	10 717,0	143 400,0	0,0	154 117,0
<i>Arbeten åt utomstående</i>	0,0	5 500,0	0,0	5 500,0
<i>Övriga kostnader</i>	0,0	149 600,0	-6 700,0	142 900,0
<i>Fördelad OH</i>	6 477,3			6 477,3
Summa verksamhetens kostnader	35 167,3	626 900,0	16 500,0	678 567,3
Verksamhetens nettokostnader exkl kap kostnad	176 297,3	366 800,0	-16 500,0	526 597,3
Avskrivningar	119 256,0	123 600,0	0,0	242 856,0
Räntenetto 211 464,6	57 041,3	133 500,0	0,0	190 541,3
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster	0,0	109 700,0	-16 500,0	93 200,0
Avkastningskrav		125 100,0	-16 500,0	108 600,0
Årets resultat	0,0	-15 400,0	0,0	-15 400,0

Anledningen till de förändrade kostnaderna hörande till verksamhetsövergång är främst följande:

- *Intäkter efter övertagandet av idrottsförvaltningens anläggningar +/- 211,5 mnkr.*
- *Ökade intäkter för övertagandet av Liljevalchs konsthall på 4,3 mnkr samtidigt som drift/ underhållskostnader och kapitalkostnader belastar fastighetskontoret, ingen resultatpåverkan enligt lagd budget. Liljevalchs ligger oförändrad jämfört med ursprunglig VP2011 – justeras i samband med T1 2011.*
- *Minskade direkta intäkter/kostnader egendom, flyttas till exploateringskontoret: - 9,9 mnkr övergång från egen fastighet till förvaltningsuppdrag. Egendom ligger oförändrad jämfört med ursprunglig VP2011 – eventuell justering sker i samband med T1 2011.*
- *Minskade direkta intäkter/kostnader avseende skogsbruket på egendom, intäkt på -2,2 mnkr och kostnad på -1,2 mnkr, d.v.s. en förlorad intäkt på 1 mnkr för fastighetskontoret, för vilken fastighetskontoret begärt budgetjustering*
- *Fastighetskontoret får ökade intäkter/kostnader för förvaltningsuppdrag då egendom övergår från att vara egen verksamhet till att bli förvaltningsuppdrag.*

Balansräkningspåverkan - jämfört med kommunfullmäktiges budget 2011

Investeringar

Nämndens prioritering av sina investeringar sker utifrån investeringsprojektens beslutsläge/ genomförbarhet, måluppfyllelse och ekonomi.

Utöver de investeringar inom budget som är utgångspunkt från kommunfullmäktige har även tagits fram ett antal kommande stora investeringar inom speciellt utpekade områden. Dessa investeringar ligger utanför budgeten.

Nedan redovisas investeringsbehovet uppdelat i dessa båda grupper.

Av bilaga 2 framgår de investeringar som kontoret planerar inför 2011. Projekten är prioriterade inom budget för tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. I huvudsak är samtliga nämndens projekt finansierade genom den avkastning de ger. Inför beslut om genomförande upprättas en investeringskalkyl och beroende av projektens storlek och komplexitet sker en eller flera redovisningar till nämnden. I dessa redovisningar framgår måluppfyllelse och ekonomiskt läge för projekten.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2011 överförs ansvaret för idrottsanläggningarna till fastighetsnämnden. Det innebär att investeringsbudgeten för idrottsanläggningarna från och med 2011 ingår i fastighetsnämndens budget, men att idrottsnämnden fortfarande ansvarar för att prioritera de investeringar som ska göras i idrottsanläggningarna.

Investeringar inom budget

Investeringsutgifterna netto uppgår till 641,2 mnkr (tidigare 561,7 mnkr), vilket ligger över kommunfullmäktiges budget. Skillnaden beror på att kommunfullmäktige den 13 december 2010 beslutade att staden ska genomföra upprustning av Farsta sim- och idrottshall. Budget var ursprungligen 196,0 mnkr för upprustningen, men efter programändringar och upphandling korregerade fastighetsnämnden och idrottsnämnden budgeten inom ramen för sin delegation till totalt 207,2 mnkr, varav 94,0 mnkr beräknas belastas 2011 och 76,0 mnkr 2012 och har därmed tillförts fastighetsnämndens budget för 2011.

INVESTERINGSUTGIFTER	VP 2011/ Budget 2011	Reviderat VP 2011
Fastighetskontoret	320 000	306 900
Idrottsförvaltningen	240 000	334 000
Kulturförvaltningen (Liljevalchs)	1 700	300
Total budgetram	561 700	641 200

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade men kan under året behöva omprioriteras på grund av ändrade förutsättningar.

Exempel på större investeringar framgår nedan, i övrigt hänvisas till specifikationer i bilaga 2.

Genomförandeprojekt inom budget, totalt 366,4 mnkr

- Utveckling och ombyggnad av Hötorgshallen, se vidare kommentarer nedan
- Energieffektiviseringar, se vidare kommentarer nedan
- Skanstullshallen, Nätet 2, se vidare kommentarer nedan (ID)
- Engelbrektsshallen, ny sporthall, utredning (ID)
- Ombyggnad av Stadion, Norra Djurgården 1:42, se kommentarer nedan (ID)
- Sättra Ridhus, Ridhästen 1, se kommentarer nedan (ID)
- Färsta sim- och idrottshall, se kommentarer nedan (ID)
- Köp av bostadsrätter bl.a. Säven 4 och Skagafjord 1
- Fortsatt ombyggnad av hissar med anledning av nya myndighetskrav, se kommentarer nedan
- Ett flertal genomförandeprojekt (under 50 mnkr) för idrottsanläggningar tillkommer för sammanlagt 63,9 mnkr (bilaga 2). Häri ingår även stimulansprojekt kopplat till idrottslyftet.
- Utbyggnad och ombyggnad av Stora Sköndal.

Planeringsprojekt inom budget, totalt 274,8 mnkr (varav 187,3 mnkr är ospecificerat i nuläget)

- Åkeshovs sim- och idrottsanläggning, se vidare kommentarer nedan
- Utveckling av Teaterhuset, del av Skansen 23, se vidare kommentarer nedan
- Bankettkök i Stadshuset, Eldkvarn 1, se vidare kommentarer nedan
- Renovering och utbyggnad av Liljevalchs konsthall, se kommentarer nedan
- Utveckling av medborgarplatsen, medborgarhuset, se kommentar nedan

Större investeringsprojekt inom budget

Modernisering Hötorgshallen (del av Beridarebanan 10)

Efter inriktningsbeslut i november 2009 påbörjades en utredning gällande start fas 1 i april 2010. Ett genomförandebeslut godkändes i fastighetsnämnden den 20 april 2010 och beslutades i kommunfullmäktige i juni 2010. Kontoret har påbörjat upphandling och avser därefter att genomföra arbeten i delprojekt 1 (modernisering av Hötorgshallen) under perioden 2011-2012, med start i maj 2011. Kontoret bedömer att kostnaderna för delprojekt 1 uppgår till 85 miljoner kronor. Utöver denna kostnad investeras 50 mnkr i Hötorgshallen som en del i fastighetskontorets centrala energiprojekt. Projektet innehåller även delprojekt 2 (tillbyggnad vid Sergelgatan) och delprojekt 3 (renovering och upprustning av Hötorgsgaraget) som bedöms ske 2013-2015.

Energieffektivisering

I juni 2010 godkände kommunfullmäktige fastighetsnämndens beslut om att genomföra investering för energieffektiviserande åtgärder. Kontoret har startat upp "Energiprojekt 2010-2013" som handlar om att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Ett 80-tal fastigheter motsvarande ca 400 000 kvadratmeter (kvm) kommer att omfattas av energiprojektet som beräknas pågå under 2010-2013. Efter genomförda åtgärder beräknas värmeanvändningen i ingående fastigheter minska med ca 30 %, vilket motsvarar ca 14,5 GWh energi och 2 850 ton koldioxid per år. Kostnaden för åtgärderna beräknas



till 205 mnkr. Delprojekt är redan genomförda exempelvis konverteringar från olja inom ett flertal fastigheter och ytterligare effektiviseringar pågår, bland annat i Hötorgshallen.

Kontoret har under hösten 2010 anlitat beställarstöd för att planera, strukturera och organisera "energiprojekt 2010-2013". Projektplan och förslag till organisation har upprättats och en övergripande tidplan har tagits fram. Under projektplanering har energiprojektets tidplan förlängts med ett år jämfört med den tidplan som kontoret uppskattat i det tjänsteutlåtande som antagits av fastighetsnämnden och kommunfullmäktige. Detta beror bland annat på att kontoret vill förlänga anbudstiden, eftersom entreprenören som genomförde energikartläggningen inte ska antas ha fördelar gentemot de andra entreprenörerna som lämnar anbud. Dessutom bör innehållet i energikartläggningen som genomfördes 2007/2008 säkerställas i det fall förutsättningar i ingående fastigheter förändrats.

Programarbete och förfrågningsunderlag för att genomföra energieffektivisering påbörjas efter årsskiftet och beräknas vara klart till mitten av 2011, därefter sker upphandling av en eller flera total-entreprenörer. Arbetena beräknas kunna påbörjas vid årsskiftet 2011/2012 och kommer att pågå fram till och med 2013.

Skanstullshallen

Arbetet med att uppföra en fullstor idrottshall pågår och idrottshallen planeras vara färdigställd vid månadsskiftet februari/mars 2011. Verksamhetsstarten i hallen är planerad till mitten av april. Östra Södermalm är underförsörjt på idrottsanläggningar, och hallen är en ersättningshall för Åsöhallen som tidigare har rivits för att ge plats för bostäder och arbetsplatser. I projektet ingår även konstnärlig utsmyckning och installation av inbrotts- och passagesystem. Resterande kostnader under 2011 beräknas uppgå till sammanlagt 10,9 mnkr.

Engelbrektshallen

Förvaltningen har i samarbete med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och utbildningsförvaltningen medverkat till att ta fram en detaljplan som medger byggnation av en fullstor idrottshall nedsprängd i berget under Engelbrektskolans skolgård. Projektet har initierats av exploateringskontoret och flera bostadshus planeras även att uppföras inom området. På hallens tak medges utrymme för en 7-manna konstgräs fotbollsplan. Projekteringen av hallen är huvudsakligen avslutad. Enligt tidsplanen skulle byggstart med omfattande sprängningsarbeten ske under sommaren 2011, och kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut för hallen i juni 2010. Detaljplanen är dock överklagad varför tidsplanen är väldigt osäker. I förvaltningens förslag till budget har projektet därför förskjutits till 2012.

Stadion

Efter det att den nya norra läktaren på Stockholms stadion färdigställdes under 1996 har omfattande, nödvändiga upprustnings- och moderniseringsarbeten genomförts på anläggningen. Under 2011 kommer de pågående takarbetena, i form av byte till ny panel, nytt taktegel och ny arbetsbrygga, i hästskon att färdigställas. Vidare kommer ny planbelysning med två nya högmastar i parkområdet utefter Valhallavägen och två nya mastar vid norra läktaren att uppföras. Befintlig planbelysning på läktartak och i tornmasterna kommer att ersättas med energisnåla och effektiva belysningsarmaturer. Arbetena fortsätter under år 2012.

Under 2009 genomförde förvaltningen en upphandling av en ny video-/resultattavla som ska ersätta befintlig tavla på norra läktaren. Upphandlingen överklagades. Förvaltningen

har i december 2010 fått rätt i förvaltningsdomstolen och kommer under 2011 att köpa och installera den nya tavlan. I projektet ingår även omfattande byggnadsarbeten. För fortsatt upprustning av Stadion avsätts totalt 27,0 mnkr 2011 och 9,2 mnkr 2012.

Sätra ridhus

Byggnationen av nya Sätra ridanläggning påbörjades i november 2010, efter genomförd upphandling under hösten. Byggnationen, som omfattar ridhus, stallar, rasthagar, personalutrymmen med mera, kommer att genomföras under 2011 och 2012. Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut för projektet i juni 2010 till en kostnad om totalt 114,6 mnkr inklusive tillfartsväg till nya anläggningen. För genomförande avsätts 47,5 mnkr under 2011 och 51,6 mnkr under 2012.

Farsta sim och idrottshall

Under 2010 har projektering och upphandling av entreprenaden genomförts. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkände i ett gemensamt reviderat genomförandebeslut i januari en utökad budget från 196 mnkr till 207,2 mnkr och kontrakt tecknades med den upphandlade entreprenören den 17 februari 2011. Byggnadsarbetena kommer att påbörjas den 2 maj 2011. Bland nödvändiga åtgärder som planeras kan nämnas byte av ventilations- och vattenreningsanläggningarna, förstärkningsarbeten och diverse om- och tillbyggnader.

Upprustning/ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav

Kontoret har gjort en omfattande genomgång av samtliga hissar i berörda byggnader för att se vilka åtgärder som måste vidtas för att anpassa hissarna till nytt myndighetskravet (benämnt H10). Åtgärderna som omfattas av direktivet berör ca 30 byggnader och omfattar ca 80 hissar som enligt direktivet ska vara genomförda senast till år 2012.

Ombyggnaderna startade 2009 och till slutet av 2010 är ca 20 hissar ombyggda. Upphandling av resterande ombyggnader kommer att ske i etapper där fastigheter och tillhörande hissar grupperas för att erhålla bra priser samt underlätta framtida skötsel. Under 2011 beräknas samtliga hissar vara upphandlade samt att ett antal ombyggnader är färdigställda eller påbörjade, 9 mnkr har budgeterats för detta 2011. Resterande ombyggnader kommer att genomföras under 2012 där 20,5 mnkr är planerade.

Tillgänglighetsinvesteringar

Målet med fastighetskontorets tillgänglighetsarbete är att det ska vara en naturlig del i kontorets löpande verksamhet. Planering av tillgänglighetsåtgärder ingår i kontorets produktionsprocesser.

Tillgänglighetsåtgärder som kontoret identifierat där programskede och inriktningsbeslut är under framtagande är:

- Statusbesiktning/åtgärd av utvändiga ramper till parkleks byggnader
- Uppgradering hissar med stora tydliga knappar och talande våningsvisare
- Identifiera och förankra tillgänglighetsåtgärder för kontorets publika kulturfastigheter såsom Stadshuset, Stadsbiblioteket och Stadsmuseet pågår hela tiden. Dessa åtgärder sker i dialog med antikvarisk expertis.
- Utvärdig hiss/ramp Stockholm Stadium personalentré SOK
- Ny hiss till läktaren i Brännkyrka hallen.
- Utvärdig ramp huvudentrén till Bredängshallen

Tänkta dock än så länge osäkra åtgärder Stadshuset:

- Trapphiss som når upp till snäckgången vid gyllene salens, från blå hallens trappa.



- Trapphiss från de 100:s valv som når ovalens rum.
- Trapphiss från norra valvet som når in till souvenirbutik. (utvändig trapphiss)

Kontoret utvecklar arbetet med att göra Stockholm till en stad som är tillgänglig och användbar för alla hela tiden. Eftersom tillgänglighetsåtgärder ingår i rutiner och ses som väldigt viktig har kontoret förstärkt organisationen med en projektledare som har till huvudarbetsuppgift att arbeta med tillgänglighetsprojekt. Projektledaren har en gedigen och bred kompetens av liknade arbeten inom Stockholm Stad.

Kontoret kommer även att utveckla samarbetet med övriga förvaltningar och bolag där målsättningen är att implementera ett samarbete som kallas för "Stan för alla – pakten" där målsättningen är att kraftsamla för förbättrad tillgänglighet till publika lokaler, som t.ex. butiker, restauranger, caféer, kultur- och idrottsanläggningar. Det handlar om att ta bort hinder som försvårar och ibland utestänger besökare och kunder från Stockholms rika utbud av nöjen, service och kultur.

Sammanfattningsvis ser kontoret arbetet med tillgänglighet som en viktig del av verksamheten. Det visas bl.a. av att produktionsprocesser utvecklas och att investeringsmedel avsätts för specifika tillgänglighetsåtgärder. Även i övriga investerings- och underhållsprojekt ingår att identifiera samt åtgärda bristfällig tillgänglighet. Kontoret har för avsikt att bidra med dessa åtgärder för att vara en del av arbetet med att Stockholm ska vara tillgänglig för alla. *Medel för tillgänglighetsåtgärder beräknas uppgå till 10,5 mnkr, varav 5,5 mnkr tillhör tillkommande idrottsanläggningar.* Resterande del ligger inom den specificerade ramen.

Åkeshovs sim- och idrottsanläggning

Under 2011 avsätts budget för projektering av upprustningen av Åkeshovs sim- och idrottshall.

Utveckling av Teaterhuset (del av Skansen 23)

Ett inriktningsbeslut om att utveckla Teaterhuset (Kulturhuset, Skansen 23), togs av nämnden den 16 mars 2010, i vilken en skiss över en tillbyggnad redovisades. Byggstart kan tidigast ske i slutet av 2011. De inledande utredningskostnaderna är beräknade till 3 mnkr. Större delen av utredningen kommer att genomföras 2011. Totalkostnaden efter genomförande beräknas uppgå till 45 mnkr, uppdelade på 2011 och 2012. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas under 2011.

Bankettkök i Stadshuset

Kökets som byggdes när Stockholms stadshus uppfördes uppfyller idag inte de krav som ställs på råvaruhantering och restprodukter från ett kök. Kökets planlösning är utformat efter arbetsmetoder som var aktuella för 40 år sedan. Fastighetskontoret har för avsikt att presentera ett förslag till inriktningsbeslut för nämnden rörande en ombyggnation av köket under 2011.

Renovering och utbyggnad av Liljevalchs konsthall

Den 9 mars 2010 fattade kulturnämnden ett utredningsbeslut om att uppdra åt kulturförvaltningen att till en kostnad av högst 300 000 kronor utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för en utbyggnad av Liljevalchs konsthall. Vid årsskiftet 2010/2011

övergår ägandet av fastigheten till fastighetsnämnden. Fastighetskontoret övertar därmed projektet att i samråd med kulturförvaltningen fortsätta arbetet med utredningen kring en utbyggnad av Liljevalchs konsthall som underlag för ett inriktningsbeslut i fastighetsnämnden.

Utveckling av Medborgarplatsen/Medborgarhuset

Medborgarhuset med verksamheter som bibliotek, simhall/friskvård, kontor och restauranger behöver ses över utifrån yteffektivitet, tillgänglighet och klimat. Detta för att leva upp till kraven på en idrottslig såväl som kulturell mötesplats på Södermalm. Många av verksamheterna upplevs idag som mycket viktiga funktioner som var och en på sitt sätt positivt bidrar till ett bättre Stockholm för boende och besökare och ett Stockholm i världsklass. Lokalerna som dessa verksamheter förfogar över är dock slitna och i dålig och delvis mycket dålig kondition. Det finns därför ett stort behov av översyn och plan för byggnadens utveckling. Kontoret har tillsammans med andra berörda förvaltningar samt fastighetsägarna i området en viktig roll i utvecklingen av Medborgarplatsen. Kontoret har avsatt 1 mnkr för en inledande utredning år 2011. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredningsskedet.

Investeringar utanför budget

Nämnden har fått i uppdrag att ta fram förslag för planering och genomförande av flera stora investeringar, till dessa planeringsprojekt finns 25 mnkr avsatta i verksamhetsplan 2011, de exempel på projekt fastighetskontoret ska arbeta vidare med under 2011 framgår nedan.

Planeringsprojekt

- Ny samverkanscentral
- Utveckling av Östermalmshallen

Större investeringsprojekt utom budget

Projekt Samverkanscentralen (Kristinebergs slott 11 m.fl.)

Projekt Samverkanscentralens (arbetsnamn) mål är att samlokalisera delar av myndigheter och organisationer med syftet att skapa förutsättningar för samverkan inom gemensam lägesuppfattning, analys och samhällsinformation mellan räddningssystemens och transportsystemens aktörer i såväl vardag som kris för individens trygghet och säkerhet i Stockholm/ Mälarregionen.

Projekt Samverkanscentralen är uppdelat i ett fastighetsprojekt och ett verksamhetsprojekt. Fastighetsprojektet leds av fastighetskontoret. Verksamhetsprojektet leds av parterna Stadsledningskontoret, SOS Alarm, Storstockholms Brandförsvär, Trafik Stockholm och Driftcentralen. Samverkanscentralen omfattar ca 30 000 kvm lokalarea. Samverkanscentralens färdigställande planeras till augusti 2014 med byggstart våren 2012. Detta förutsätter kommunfullmäktiges genomförandebeslut samt en laga kraftvunnen detaljplan senast första kvartalet 2012.

Fastighetsnämndens totala investeringsutgift bedöms uppgå till ca 1 270 mnkr inklusive utgifter för markåtkomst om ca 200 mnkr. Enligt stadens kalkylmodell för investeringsanalys är nettonuvärdet ca 630 mnkr vid en kalkylränta på 5 %, vidare beräknas avkastningen ligga på ca 14 %. Fastighetsnämndens resultat kommer att påverkas negativt till ca



år 2020 därefter beräknas fastigheten ge ett positivt resultat.

Projektets investeringsbudget för planering fördelas till ca 4,5 mnkr år 2010 och ca 22 mnkr år 2011. För genomförandet planeras ca 265 mnkr år 2012, ca 425 mnkr år 2013 och ca 554 mnkr år 2014.

Projektets risker bedöms som normala. Projektrisker avseende tider är främst förseningar i planprocessen och intilliggande byggnadsprojekten "Trafikplats Hornsberg" och "Bussgarage Hornsberg". Huvudsakliga risker avseende kostnader är knutna till byggkonjunkturen. Intäkter, utöver de ingående parterna, är beroende av konjunkturläget på hyresmarknaden.

Modernisering av Östermalmshallen - (avser Riddaren 3, Östermalmshallen)

Östermalmshallen är i stort behov av en generell upprustning vad gäller såväl själva saluhallen som förråd, beredningskök och varumottagning etc. Även på installationssidan behövs upprustning för att spara energi, vilket kommer att ingå i energiprojektet. Mer kommersiell yta är starkt efterfrågad för att skapa en än mer attraktiv saluplats och samtidigt ge möjlighet till förbättrad ekonomi. Kontoret behöver därför se över saluhallen tillsammans med den ägda grannfastigheten för förädling. Under 2011 kommer kontoret att utreda detta för att under perioden 2012-2015 genomföra investeringarna. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredning varefter underlag för inriktningsbeslut beräknas kunna föreläggas nämnden andra halvåret 2011.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Fastighetskontoret ska ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Målsättningen är att uppnå en effektiv och ändamålsenlig förvaltning med fokus på de fastigheter fastighetsnämnden ska äga långsiktigt. Fastighetskontoret kommer under 2011 att inventera och utreda vilka fastigheter innanför kommungränsen som kan bli föremål för försäljning. Fastigheter som ska avyttras utanför kommungränsen överförs till exploateringskontoret per 1 januari 2011.

Fastighetskontoret kommer att påbörja 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. För fastigheter som sedan tidigare är identifierade som möjliga försäljningsobjekt såsom Våghalsen 12 (Sveavägen), Valutan 1 (Hägersten), Nordens Vänner 3 (Bredäng, ombyggnad gruppboende till lägenheter för vidare försäljning) samt Fiskhallen 2 i Årsta kommer en försäljningsprocess påbörjas per omgående. Möjliga objekt i kommande bytesaffärer av strategisk vikt identifieras. Fastighetskontoret har en aktiv förvaltning och kommer att utreda möjligheten att förvärva ytterligare fastigheter för att stärka närvaron i de områden där fastighetsnämnden är en långsiktig ägare.

Kontoret beräknar att försäljningsinkomsterna för 2011 uppgår till mellan 100 och 200 mnkr. Beslutade och avtalade försäljningsärenden från 2010 hörande till egendom slutförs av exploateringskontoret, undantaget är de försäljningar som slutförs under januari 2011 som av praktiska skäl hanteras av fastighetskontoret. Den beräknade reavinsten uppgår totalt till mellan 50 och 100 mnkr.



Kontoret har beaktat försäljningarnas resultatpåverkan i de fall tidpunkten för slutligt genomförande av försäljningarna är avtalade. Försäljningarnas genomförande beaktas i kommande utfall och prognoser när de har genomförts eller är slutgiltigt avtalade och beslutade.

Slut