



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

Till
Fastighetsnämnden 2013-04-16

Underlag till budget för 2014 och inriktning för 2015 och 2016

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till underlag till budget för 2014 samt beräkningar för 2015 och 2016 samt överlämnar ärendet till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Karin Dyne Wernberg
Avdelningschef

Bilaga A	Omvärldsanalys
Bilaga B	Medarbetare
Bilaga C	Specifika satsningar i detalj – finansierade via ianspråktagande av tidigare vinstmedel
Bilaga D	Specifika satsningar i detalj – finansierade inom budgetram
Bilaga E	Större investeringsprojekt inom budget
Bilaga F	Större investeringsprojekt som inte ryms inom ram
Bilaga G	Avvikelser mot VP2013 och utfall 2012
Bilaga 1a-1c	Avkastningsberäkningsmodellen
Bilaga 2	Investeringsplanen
Bilaga 3a	Prioriterade investeringar FSK
Bilaga 3b	Prioriterade investeringar IDF
Bilaga 4	Taxor och avgifter



2013-

03-26

TJÄNSTEUTLÅTANDE

DNR 1.3-160/2013

Sammanfattning

Fastighetskontorets 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, arbetat fram en långsiktig målbild för hur fastighetskontoret ska utvecklas fram till år 2030. Dessa "framtidsvisioner" beskrivs inom kontorets fokusområden kund, fastighetsförädling, hållbarhet, medarbetare och lönsamhet. Fastighetskontoret har tagit fram strategiska satsningar som behöver genomföras under treårsperioden för att uppnå kommunfullmäktiges inriktningsmål och för att sträva mot kontorets långsiktiga framtidsvisioner. Flera av satsningarna lanserades i föregående års flerårsbudget och har påbörjats under 2013. Då dessa insatser bedrivs under flera år, är det viktigt att de kan fortgå och slutföras så att önskade effekter uppnås. Några exempel är kundvårdsarbete, affärs- och utvecklingsplan för alla idrottsanläggningar, certifiering inom miljö och kvalitet samt effektivisera det administrativa arbetet med hjälp av stödsystem.

I flerårsbudgeten har justering utifrån troligt resultat av kommande omförhandlingar påverkat intäkterna, dock ingår ingen indexuppräknings. Fastighetskontoret bedriver 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.

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 2014-2016 kommer kontoret fortsätta arbetet med att göra de underhållsåtgärder som tidigare skjutits framåt i tiden. Planen är att 2014 genomföra underhållsåtgärder för totalt 152,6 mnkr och 166,2 respektive 155,7 mnkr de följande två åren. Flerårsbudgetens nivå för planerat underhåll räcker inte för att hantera det eftersatta underhåll som finns i kontorets fastigheter. För att hantera PU-skulden krävs mer omfattande insatser. Kontoret avser att under 2014 genomföra inventering och analys av hur skulden bör hanteras.

Genomförd analys resulterar i en total avkastningsnivå på 134,9 mnkr för år 2014, på 121,2 mnkr år 2015 och på 101,4 mnkr år 2016. Avkastningsnivån minskar till följd av händelser som begränsar kontorets möjlighet att leverera avkastning.

De totala investeringsutgifterna inom ram för 2014 uppgår till 706 mnkr, en avvikelse på 164 mnkr jämfört med Kommunfullmäktiges budget på 870 mnkr. Avvikelsen på -164 mnkr avser förskjutning på Samverkanscentralen och Liljevalchs. Resterande -35 mnkr beror på att bostadsrätterna har flyttats utom ram.

2014 års budgeterade resultat (underskott) understiger kommunfullmäktiges budgetinriktning för 2014 med 3,1 mnkr och medför att fastighetsnämnden äskar medel ur tidigare års resultat med 12,2 mnkr för 2014, med 7,6 mnkr år 2015 och med 7,6 mnkr för år 2016.

Medlen ska användas till strategiska satsningar som fastighetsnämnden behöver genomföra för att nå den målbild kontoret satt upp för 2030.

Fastighetsnämndens underlag till budget för 2014 och inriktning för 2015 och 2016

Inledning

Fastighetskontorets 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.

Med utgångspunkt i den målbild som fastighetskontoret utarbetade för perioden fram till år 2030 och för perioden 2016 – 2020 som beskrevs i flerårsbudget 2013-2015 har kontoret gjort en ansats för period 2014-2016 (genomförandefas). Flerårsbudgeten bygger på att de fleråriga satsningar som kontoret påbörjar under 2013 även fortsätter under åren 2014 – 2016. 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 fastighetskontorets långsiktiga målbilder uppdelat på valda fokusområden – kund, fastighetsförädling, hållbarhet, medarbetare och lönsamhet.

1. Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktige har fastställt tre inriktningsmål för stadens verksamheter. Kontorets målbild per fokusområde fram till 2030 och dess huvudsakliga satsningar fram till år 2016 utgår från dessa inriktningsmål, vilket kort beskrivs under respektive mål nedan. För de satsningar som nämns som "satsningar fram till 2016" finns mer detaljerade beskrivningar i bilaga C och D. *)satsningar märkta med *, se bilaga C, omärkta, se bilaga D.

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

Fastighetsnämndens långsiktiga målbilder kopplade till kommunfullmäktiges första inriktningsmål

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 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 2016:

- Handlingsplan med genomförande av aktiviteter för ökat Nöjd-Kund-Index (NKI)

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 Stockholmarnas idéer om hur våra fastigheter kan utvecklas och det märks att en byggnad ägs av fastighetskontoret. Den, liksom omgivningen runt 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 2016:

- Affärs och utvecklingsplan för alla idrottsanläggningar (*)
- Utveckla fastighetsplaner och affärsplaner, vårdprogram, gestaltungs- och utvecklingsplaner

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 2016:

- Certifiering kvalitet, miljö och energi (*)
- Miljöklassning av byggnader (*)
- PU-skuld, kartlägga eftersatt underhåll (*)
- Energioptimering
- Miljö- och energiåtgärder
- Ytterligare el-bilar
- Gröna avtal
- Systematiskt brandskyddsarbete åtgärda eftersatta åtgärder idrottsfastigheter
- Utveckling av offentliga rum

1.2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Fastighetsnämndens långsiktiga målbilder kopplade till kommunfullmäktiges andra inriktningsmål

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. Viktiga framgångsfaktorer är

dialog och hur vi använder våra väl anpassade och utvecklade stödsystem och arbetsverktyg. Vårt gemensamma mål är att lämna positiva avtryck och att ha nöjda kunder.

Satsningar fram till 2016:

- Utveckla våra stödsystem (*)
- Kund- och kundvårdssystem (*)
- Kompetenskartläggning utifrån vårt uppdrag

1.3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Fastighetsnämndens långsiktiga målbilder kopplade till kommunfullmäktiges tredje inriktningsmål

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 2016:

- Driftoptimering
- Initiera en översyn av hyressättningsmodellen

Då fastighetsnämnden infört en avkastningsberäkningsmodell är det denna avkastningsmodell som utgör grunden för vilket avkastningskrav fastighetsnämnden bör få i budget 2014. I arbetet har vi även haft med oss Kommunfullmäktiges avkastningskrav för år 2014 till 2016 och tittat på kravets rimlighetsnivå.

Avkastningskravets rimlighetsnivå analyseras på kategorinivå (avkastningskategori) som därefter summeras upp till totalnivå där justering sker av ”större planerade händelser” som påverkar fastighetsnämndens möjlighet att leverera avkastning. Varje kategori analyseras och jämförs med historiska värden samt med marknadsvärden där så är möjligt. Uppföljning och analys av kategorierna i avkastningsberäkningsmodellen förväntas utgöra ett bra verktyg för att få en bättre kostnadsuppföljning. Kontoret kommer att fortsätta analysarbetet ned på detaljnivå i syfte att skapa plats för fastighetskontorets satsningar 2014, se vidare bilaga C och D. Arbetet ska vara klart inför verksamhetsplan 2014 och förväntas ge en väl förankrad och tydlig verksamhetsplan av hög kvalitet.

Kategoriresultaten utan jämförelse med marknads- och historisk information samt en sammanfattande kommentar per kategori återfinns i bilaga 1a-1c.

2. Nämndens verksamhetsområde

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling

Det bokförda värdet på fastighetsnämndens fastighetsinnehav uppgick vid 2013 års ingång till 7,2 mdkr varav idrottsanläggningar cirka 2,0 mdr.

Balansräkning 2012-2016					
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016
Bokfört värde anläggningstillgångar	7 153,0				
Varav					
Byggnader	5 255,7				
Mark	1 126,8				
Bostadsrätter	352,6				
Pågående investeringar	405,8				
Maskiner och inventarier	12,1				
Investeringar - enligt plan inom ram *)		610,0	870,0	1 110,0	916,0
Avskrivningar – enligt plan inom ram *)		-270,7	-295,8	-301,6	-308,8
Beräknat bokfört värde med antagen investeringsvolym	7 153,0	7 492,3	8 066,5	8 874,9	9 482,1
*) Här har inräknats investeringsram inom budget som gäller för fastighetsnämnden med de avskrivningar som följer av dessa.					

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.

Fastighetsinnehavet inom kommungränsen består bland annat av kommersiella kontorsbyggnader, kommunala förvaltningsbyggnader, byggnader för kulturverksamhet, idrottsanläggningar, livsmedelsindustrier, saluhallar, verkstadsindustrier, brandstationer, lagerbyggnader, parkeringar, bostadsrätter, villor, hyreshus, parklekar, campingplatser, samt torg och bergum. Fastighetsnämndens bestånd i angränsande kommuner omfattar innehav för varaktigt ägande, såsom naturvårdsområden inklusive närbelägna byggnader, kvarvarande sommargårdar (fyra stycken med verksamhet) samt Sturehofs Slott. I kontorets uppdrag ingår att hantera upplåtelser med hyresrätt, arrenderätt samt handlägga servitutsfrågor. Mark som omfattas av bestämmelser för naturreservat uppgår till cirka 2 500 hektar (ha). Skötsel av naturvårdsområden sker med hänsyn till naturvårdsvärden och biologisk mångfald.

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

Nämnden ansvarar för utveckling av torg, gatumarknader och offentliga rum i anslutning till kontorets 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.

Kontorets uppdrag

Fastighetskontoret medverkar i ökad omfattning med utrednings- och utvecklingsarbete i tidiga skeden av stadsförnyelseprocessen. Denna del av verksamheten ökar i takt med att staden växer och stora krav ställs på att optimera nyttan av de fastigheter som kontoret sedan ska förvalta och därför i tidiga skeden medverka till att ”det som är bra för kontoret också är bra för staden”.

I samband med överförandet av budgeten för investeringar i idrottsanläggningar 2011 flyttades till fastighetsnämnden ökade antalet nyinvesteringsprojekt kraftigt. Detta medförde att det ställdes större krav på projektledning och genomförande av beslutade idrottsinvesteringar. Även övrig investeringsvolym för fastighetskontoret har förändrats i karaktär och omfattning. Sammantaget har detta inneburit att ytterligare krav ställts på fastighetskontoret jämfört med vad som gällde för ett antal år sedan, då kärnverksamheten huvudsakligen bestod i att förvalta fastigheter.

I budget 2014 med inriktning på 2015 och 2016 har fastighetskontoret utgått från det bestånd vi känner till och som rapporterades i verksamhetsplan 2013.

Förvärv och överlåtelser samt förvaltning av stadens bostadsrätter är en annan viktig verksamhet liksom köp och försäljning av fastigheter. I enlighet med stadens budget 2013 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.

Därtill planeras förvärv av bostadsrätter för 185 mnkr för 2014 och på 100 mnkr per år 2015 och 2016. Observera att dessa investeringar ligger utanför den budgetram fastighetskontoret erhållit. Stadsdelsförvaltningarnas behov av bostadsrätter kommer på grund av sin volym inte kunna hanteras inom nämndens investeringsbudget för 2014. Omfattningen 2014-2016 är dock osäker då behovet initieras av berörd stadsdelsnämnd.

3 Sammanfattande ekonomiska analys

3.1 Drift

Nämndens resultaträkning 2014-2016

Ekonomiska bedömningar

2014 års budgeterade resultat (underskott) understiger kommunfullmäktiges budgetinriktning för 2014 med 3,1 mnkr och medför att fastighetsnämnden äskar medel ur tidigare års resultat med 12,2 mnkr för 2014, med 7,6 mnkr år 2015 och med 7,6 mnkr för år 2016.

Medlen ska användas till strategiska satsningar som fastighetsnämnden behöver genomföra för att nå den målbild kontoret satt upp för 2030. Årets flerårsbudgetarbete följer upp den strategiska diskussion ledningen förde i samband med föregående års flerårsbudget. Viktigt att påpeka är att:

- angiven avkastning och resultat för 2014 förutsätter en lönsamhetsförbättring i verksamheten på omkring 5 mnkr,
- 2013 års satsningar görs förgäves om kontoret inte får ytterligare medel för att slutföra de satsningar som inletts under 2013.

Fastighetsnämnden

2013-03-20

FASTIGHETSNÄMNDEN	FN	FN	FN	FN	FN	FN	FN	FN	FN
tillkommande / avgående verksamheter	Utfall	Utfall	VP	KF Budget	Budget	KF budget	Budget	KF Budget	Budget
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2014	2015	2015	2016	2016
Hyror	1 051,6	1 088,7	1 124,7	1 146,8	1 135,0	1 160,4	1 146,6	1 160,4	1 154,0
Mark, arendeintäkter, torg och parkering	41,1	38,5	42,1	35,6	41,5	35,6	41,6	35,6	42,2
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	51,6	58,4	57,2	54,5	57,6	54,5	57,1	54,5	57,0
Arbeten åt utomstående	16,0	8,5	18,0	1,0	1,9	1,0	1,9	1,0	1,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	16,1	12,2	14,1	10,3	16,8	9,3	10,8	9,3	10,0
Övriga intäkter	66,2	65,5	53,9	38,1	35,2	38,2	35,2	38,2	35,7
Summa verksamhetens intäkter	1 242,6	1 271,8	1 310,0	1 286,3	1 288,0	1 299,0	1 293,2	1 299,0	1 300,8
Driftkostnader (drift)	-103,8	-101,1	-113,6	-109,7	-113,0	-115,3	-111,2	-115,3	-110,6
Driftkostnader (förvaltare)	-17,5	-17,5	-22,4	-17,4	-26,7	-17,4	-17,6	-17,4	-17,6
Driftkostnader (inhyring +/-)	-79,1	-81,6	-81,2	-79,9	-91,4	-79,9	-91,6	-79,9	-91,8
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-115,2	-119,6	-122,9	-120,9	-117,0	-120,9	-111,2	-120,9	-111,1
Felavhjälpande underhåll	-37,6	-42,7	-32,0	-25,4	-30,0	-25,4	-31,0	-25,4	-33,8
Planerat underhåll förv uppdrag	0,0	-4,6	-9,4	-1,7	-1,6	-1,7	-3,5	-1,7	-1,3
Planerat underhåll *)	-124,7	-115,0	-147,0	-153,5	-151,0	-151,8	-162,7	-151,8	-154,4
Arbeten åt utomstående	-16,0	-12,0	-18,0	-1,0	-1,9	-1,0	-1,9	-1,0	-1,9
Reglering av förvaltningsuppdragen	-16,5	-23,6	-13,3	-15,9	-12,2	-14,9	-10,0	-14,9	-10,1
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte ***)	-16,8	-19,5	-13,8	-20,9	-19,5	-20,9	-19,0	-20,9	-19,1
Förvaltningskostnader (OH)	-56,7	-49,8	-56,1	-58,3	-59,4	-58,3	-60,6	-58,3	-60,8
Fastighetsskatt	-16,0	-15,8	-16,1	-14,6	-15,0	-14,6	-12,9	-14,6	-14,9
Övriga kostnader	-61,2	-55,7	-46,3	-26,0	-28,0	-27,2	-31,8	-27,2	-36,5
Summa verksamhetens kostnader	-661,1	-658,5	-692,1	-645,2	-666,7	-649,3	-665,0	-649,3	-663,9
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	581,5	613,3	617,9	641,1	621,3	649,7	628,2	649,7	636,9
Avskrivningar	-259,2	-266,7	-270,7	-277,2	-295,8	-284,9	-301,6	-284,9	-308,8
Resultat efter avskrivningar	322,3	346,6	347,2	363,9	325,5	364,8	326,6	364,8	328,1
Räntekostnader	-193,6	-210,5	-204,4	-222,7	-202,8	-231,7	-213,0	-231,7	-234,3
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-5,9</i>	<i>-16,9</i>	<i>-13,0</i>	<i>8,7</i>	<i>13,1</i>	<i>-18,3</i>	<i>-27,0</i>	<i>-18,3</i>	<i>-46,8</i>
Resultat efter avskrivningar och									
Finansiella poster (resultat 2)	128,8	136,1	142,7	141,2	122,7	133,1	113,6	133,1	93,8
Ägartillskott/avkastningskrav **)	-117,5	-136,6	-147,4	-150,3	-134,9	-140,7	-121,2	-140,7	-101,4
Årets resultat – förändring av									
Eget kapital (resultat 3)	11,3	-0,5	-4,7	-9,1	-12,2	-7,6	-7,6	-7,6	-7,6

Intäkter

I flerårsbudgeten har uppjustering utifrån troligt resultat av kommande omförhandlingar påverkat intäkterna, dock ingår ingen indexuppräknings. För ungefär tre år sedan påbörjade fastighetskontoret 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.

Konsekvenser av den vakansanalys, på kort och lång sikt, som kommer att genomföras under 2013, förväntas ge effekt under flerårsperioden. Detta i syfte att höja kontorets intäktsnivå på en i övrigt osäker hyresmarknad. 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 planerade försäljningar, 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.

Drift

Driftkostnaderna består i stort av fyra delar, se sammanställningen ovan.

1. Kontorets kostnader för att driva våra fastigheter. Kostnaden för kontorets drift ökar med 3 mnkr jämfört med budgetram från kommunfullmäktige och beräknas ligga på 113 mnkr år 2014 för att därefter minska ner till 111 mnkr år 2016.
2. Kostnader för hyresgäst Anpassningar ökar med omkring 10 mnkr år 2014 till 27 mnkr, för att därefter återgå till en normalnivå på omkring 17,5 mnkr. Denna utgift är en förutsättning för att vi ska kunna hålla den intäktsnivå som är angiven i flerårsbudgeten. Om dessa åtgärder inte vidtas kommer vakanshyran öka samtliga år.
3. Kostnaden för inhyrning av bostadsrätter och förskolor ökar med 11,5 mnkr 2014 och ligger därefter kvar på denna nivå de kommande åren, vilket innebär att kontoret beräknas hantera en större volym bostadsrätter och förskolor, denna kostnad täcks av en lika stor intäkt och utgör ingen reell kostnadsökning.
4. Mediakostnaden (fjärrvärme, el, vatten) beräknas minska med omkring 4 mnkr jämfört med budgetram från kommunfullmäktige för år 2014. År 2015 och 2016 beräknas besparingen öka till knappt 10 mnkr. Till största delen beror detta på planerade fastighetsförsäljningar.

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, som förväntas ligga på samma nivå. Driftspersonalen arbetar kontinuerligt med att reducera energianvändningen och öka driftssäkerheten, vilket görs genom att:

- Systematiskt identifiera energieffektiviseringsmöjligheter och genomföra energi-effektiviseringar.
- Arbeta strukturerat med schemalagd tillsyn, underhåll och funktionskontroller i syfte att höja driftsäkerheten.

För att uppnå ovanstående behöver kontoret investera i utveckling av stöd- och styrsystem. Styrsystemen som exempelvis ska kunna larma vid hög energiförbrukning. Den under 2013 nystartade energigruppen ska successivt övergå från projektfas till processtyrning i ordinarie verksamhet.

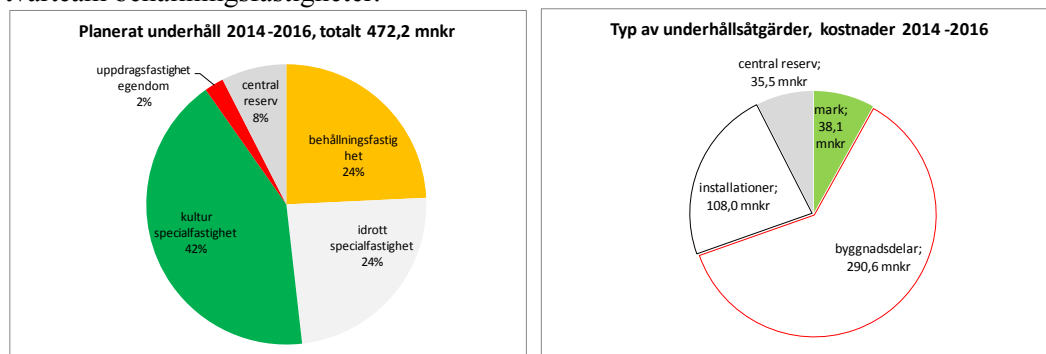
Osäkerhet råder gällande försäkringskostnaden. Något besked om eventuella premieförändringar för 2014 kan inte ges. Än mindre för 2015 och 2016. Inför 2013 skedde en indexering av värdet på stadens fastigheter.

Underhåll

Under perioden 2014-2016 kommer kontoret fortsätta arbetet med att göra de underhållsåtgärder som tidigare skjutits framåt i tiden. Planen är att 2014 genomföra underhållsåtgärder för totalt 152,6 mnkr och 166,2 respektive 155,7 mnkr de följande två åren.

Planerat underhåll	2014	2015	2016
behållningsfastighet	39,6	43,8	31,1
idrott specialfastighet	36,5	37,3	39,3
kultur specialfastighet	66,1	69,7	62,7
uppdragsfastighet egendom	2,8	5,4	2,4
utredning PU skuld	2,0		
central reserv	5,5	10,0	20,2
Summa (mnkr)	152,5	166,2	155,7

Redovisningen nedan sker utifrån nya indelningen i tvärteam. Idrottsanläggningar, brandstationer, ateljéer, parklekar och bostadsrätter återfinns i tvärteam Idrott specialfastigheter. Kulturhuset, Stadsbiblioteket, Stadsmuseet, Nobelmuseet, Oscarsteatern, Orienteatern, Stadshuset, saluhallar och torg ingår bland annat i tvärteam Kultur specialfastigheter. Slakthusområdet, interna och externa kontor, affärer, restauranger, och garage återfinns i tvärteam behållningsfastigheter.



Underhåll planeras efter åtgärder i byggnadsdelar och installationer men en del resurser måste också användas till markytor, park och trädgårdsunderhåll. En central reserv ska rymma insatser som exempelvis vårdprogram eller miljöcertifiering.

Energiprojektet har moderniserat ett åttiotal byggnader med modern värmeförsörjning, luft-behandlingssystem och styrning av tekniska installationer. Åtgärderna har flyttat fram underhållsbehovet för dessa installationer tio till femton år. Reinvesteringsmedel för om-

byggnad av tak på idrottsanläggningar flyttar fram underhållsbehovet av dessa tak, tjugo till trettio år. I samband med mer omfattande felavhjälpande underhåll används medel för att mer långsiktigt åtgärda uppkomna fel. Vald åtgärd resulterar i att det planerade underhållet kan skjutas framåt i tiden. Åtgärden kallas ”tidigarelagt underhåll”.

Flerårsbudgetens nivå på planerat underhåll är i underkant när det gäller att hantera det ackumulerade eftersatta underhåll som finns i kontorets fastigheter. Om PU-skulden inte arbetas av kan kontoret i framtiden bli tvungen att genomföra reinvesteringar vilket i så fall kommer att påverka kontorets investeringsbudget. För att säkerställa det eftersatta underhållets storlek kommer kompletterande inventeringar och djupanalyser görs under perioden.

Kapitalkostnader

Fastighetskontorets kapitalkostnader för åren 2014 – 2016 redovisas nedan. I tabellen ingår energiprojektet, idrottsförvaltningens kommande aktiverade investeringar och fastighetskontorets egna genomförandeprojekt, samt kreditivränta för pågående investeringsprojekt.

Kapitalkostnadernas fördelning	2014	2015	2016
Avskrivningar på befintliga anläggningar	261,4	258,8	257
Avskrivningar på tillkommande investeringar	34,4	42,8	51,8
Summa avskrivning	295,8	301,6	308,8
Ränta på befintliga anläggningar	176,7	169,8	167,4
Ränta på tillkommande investeringar	19	22,2	26,1
delsumma	195,7	192	193,5
Ränta på kassaflödet	-6	-6	-6
Kreditivränta på pågående investeringar	13,1	27	46,8
Summa ränta	202,8	213	234,3

Kommunfullmäktiges beslut om sänkt räntesats 2014 avseende byggnader, maskiner och inventarier från 3,05 % till 2,65 % samt avseende mark och bostadsrätter från 4% till 3,25% motsvarar en ränteminskning med 27,9 mnkr. Av dessa 27,9 mnkr avser 14 mnkr självkostnadshyror där hyran justeras i motsvarande mån medan resterande räntesänkning om 13,9 mnkr förbättrar fastighetskontorets resultat och höjer avkastningskravet. Kreditivräntan kompenseras som tidigare genom motsvarande ägartillskott.

Avkastningskrav och ianspråktagande av tidigare års resultat

Avkastningskravet från Kommunfullmäktige har under åren 2012 – 2016 ökat med 25 mnkr jämfört med 2011 och ligger på omkring 150 mnkr. Det är en nivå som kontoret rimlighetsbedömt i den avkastningsberäkningsmodell som använts. Med kunskap om kommande händelser som påverkar kontorets lönsamhet kommer kontorets möjlighet att leverera avkastning att successivt minska under perioden.

Avkastningsberäkning	Utfall	Utfall	VP	Kf	Budget	Inriktning	Inriktning
	2011	2012	2013	2014	2014	2015	2016
KF avkastningskrav brutto	-136,3	-166,4	-173,3	-171,9	-171,9	-171,9	-171,9
ägartillskott Kulturhuset	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9
Kreditivränta	5,9	16,9	13,0	8,7	13,1	27,0	46,8
Ingen försäljning Farsta 2:1 Orhem som ligger inom KF ram					2,5	2,5	2,5
Ökat avkastningskrav sänkt ränta					-13,9	-10,8	-10,8
Af Chapman, ny avskrivningstid					2,0	2,0	2,0
Försäljning Klamparen 8					3,0	3,0	3,0
Utökat uppdrag vid nedläggning enhet på IDF					3,3		
Skansen 22 ersatt av inhyring som inte ger något resultat					6,5	6,5	6,5
Slakthusområdet exploateringsområde ger högre vakanser vilket ger lägre avkastning					7,6	7,6	7,6
Summa avkastningskrav	-117,5	-136,6	-147,4	-150,3	-134,9	-121,2	-101,4

Observera att kreditivräntan har beräknas som 100% av genomförandeprojekt och 50% av planeringsprojekt

Genomförd analys per avkastningskategori resulterar i en total avkastningsnivå på 134,9 mnkr för år 2014, på 121,2 mnkr år 2015 och på 101,4 mnkr år 2016, se även resultat per avkastningskategori i bilaga 1a-1c.

Justering på grund av exceptionell händelse har skett avseende:

- Justerad räntesats som ger ett ökat avkastningskrav med 13,9 mnkr år 2014 och 10,8 mnkr år 2015.
- En försäljning av Farsta 1:2 och Orhem som ingick i budgetramen som en justering av avkastningskravet men som skjutits framåt i tiden varför avkastningskravet justerats ned med 2,5 mnkr för alla tre åren (fastigheternas resultat belastar resultatet).
- En ökad avskrivningskostnad för af Chapman på 2 mnkr, totalt 7 mnkr, på grund av att avskrivningstiden på tidigare gjord investering justerats från 33 till 20 år (skedde vid årsskiftet 2012-2013 och åtgärden stämde av med stadsledningskontoret och revisionskontoret).
- Klamparen 8, idrottsförvaltningens gamla lokaler, som kommer att säljas under 2013 vilket ger ett justerat avkastningskrav på -3 mnkr per år.
- Kontoret har fått ett utökat uppdrag i att hantera en större andel av planeringsprocessen avseende idrottsanläggningar, samtidigt som idrottsförvaltningen lagt ner en enhet, kostnaden för det utökade uppdraget finansieras via begäran om sänkt avkastningskrav på 3,3 mnkr för år 2014. Från och med 2015 räknar kontoret med att den nya gränsdragningen integrerats i verksamheten, vilket innebär att justeringen försvinner år 2015.
- Hyresavtalet (ett förvaltningsuppdrag med specialavtal) för lokalen under obeliskerna vid Sergels torg, Skansen 22, har ersatts med ett avtal som inte ger någon avkastning. Tät-skiktsprojektet ger kontoret en minskad möjlighet att leverera avkastning motsvarande -6,5 mnkr.
- Exploateringen av Slakthusområdet påverkar fastighetsnämndens intäktsnivå i form av kortare kontraktstider. Utöver detta påverkas områdets lönsamhet av en vakanskostnad, vilken försämrar kontorets möjlighet att lämna avkastning med -7,6 mnkr.

Observera att tekniska nämndhuset har hanterats som idag, som om fastigheten även i fortsättningen ligger kvar hos fastighetskontoret. I det läge fastigheten övergår till exploateringskontoret kommer ett justerat avkastningskrav bli nödvändigt för att täcka det överskott fastigheten ger. Även kulturhuset har hanterats som att kontoret har kvar dagens hyra och samtidigt får ett ägartillskott på 12,9 mnkr. Då ägartillskottet försvinner och hyran omförhandlas kommer det krävas ett permanent justerat avkastningskrav om inte hyran höjs i motsvarande mån.

I avkastningsnivån har strategiska satsningar på 10,2 mnkr inkluderats för år 2014 och 2015 och 6,7 mnkr för år 2016. För 2014 begärs även 2 mnkr för utredning av PU-skulden, dvs. det eftersatta planerade underhållet. Dessa satsningar, för vilka fastighetsnämnden begär att få ianspråkta tidigare års resultat, omfattar stödsystem och struktur i syfte att effektivisera kontorets sätt att arbeta internt och mot kund. Ytterligare beskrivning återfinns i bilaga C. Viktigt att påpeka är att 2013 års satsningar görs förgäves om kontoret inte får ytterligare medel för att slutföra de satsningar som inletts under 2013. I flerårsbudget 2012-2015 framgår att dessa satsningar är treåriga.

Avkastningskravets storlek innebär att fastighetsnämnden begär och hittills beviljats möjlighet att upplösa tidigare års vinstmedel i form av fritt eget kapital för att lämna beslutat avkastningskrav. Kontoret föreslår därmed att nämnden begär att få ianspråkta tidigare års balanserade vinstmedel med 12,2 mnkr för år 2014, samt med 7,6 mnkr för år 2015 och 2016 hos kommunstyrelsen .

Övrig differens på avkastningskravnivån beror på förändringar i kreditivräntan som tas som en ökad räntekostnad men jämnas ut på avkastningskravsnivån för att dess effekt inte ska slå igenom i resultatet.

Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2014 och 2015

Avvikelsen mellan kommunfullmäktiges budgetram och fastighetsnämndens budgetförslag beskrivs nedan. Intäkterna förväntas öka med 1,7 mnkr vilket förklaras av att:

- Ökad intäkt idrottsanläggningar då investering slutförs och självkostnadshyra debiteras, +8,6 mnkr
- Ökad intäkt Hötorgshallen då investering slutförs och högre hyra debiteras, +4,3 mnkr
- Ökad mediaintäkt då omförhandlade avtal innebär att el, vatten, värme faktureras hyresgästen separat, + 3,1 mnkr
- Ökad hyresintäkt, omförhandling av avtal då vakanta lokaler hyrs ut, + 7,7 mnkr
- Minskad intäkt då Klamparen 8 (gamla idrottsförvaltningens lokal) säljs, -6 mnkr
- Minskad intäkt då tätskiktsprojektet gör att avtal med positivt resultat ersätts med självkostnadsinhyrning, Skansen 22, -8,6 mnkr
- Minskad intäkt då vakanser i exploateringsområde Slakthusområdet ökar till -7,6 mnkr och i Riddaren 13 (Östermalmshallsprojektet), -2,1 mnkr. Orsaken är korttidskontrakt utan besittningsskydd.
- Minskad intäkt vid reglering av förvaltningsuppdrag -2,7 mnkr

samt 2,9 mnkr i intäkt som påverkar intäkts- och kostnadssidan lika mycket:

- Ökade intäkter/kostnader arbete åt utomstående +0,9 mnkr (+/-0)
- Ökade intäkter/kostnader försäljningsomkostnader +2 mnkr (+/0)

Verksamhetens kostnader ökar med 21,5 mnkr vilket främst förklaras av:

- Ökad kostnad utredning eftersatt underhåll +2 mnkr
- Ökad kostnad satsningar enligt bilaga C +10,2 mnkr
- Ökad kostnad för hyresgästpassningsåtgärder för att minska vakansgraden för Fatburen 2, Ulvsunda 1:1, Biografen 2 samt Norrmalm 2:50, +8,2 mnkr. Kostnaden genererar ökade intäkter för 2014, 2015 och 2016
- Ökad kostnad då kontoret tar hand om tidiga skeden för idrottsförvaltningen +3,3 mnkr
- Ökad kostnad vid reglering av förvaltningsuppdrag +11 mnkr
- Minska kostnad då Klamparen 8 säljs, -1,6 mnkr
- Minska kostnad då avtal Skansen 22 ersätts av självkostnadsinhyrning, -2,1 mnkr
- Besparingskrav på -6,6 mnkr på kostnadssidan och -2 mnkr på administrationen
- Minskade mediakostnader som följd av driftoptimering samt att abonnemang övertas av hyresgäster -3,5 mnkr

3.2 Nämndens balansräkning 2014 – 2016

Investeringar

Av bilaga 2 framgår de investeringar som kontoret planerar för perioden 2014 – 2016. Projekten är prioriterade inom budget med korrigeringar på grund av tidsförskjutningar samt är uppdelade i genomförande- och planeringsprojekt. Till största del tas gällande budgetram i anspråk av projekt innehållande reinvesteringar. Utöver dessa inryms endast någon enstaka större investering som innehåller en tydlig verksamhetsutveckling.

De projekt som innehåller stor del verksamhetsutveckling alternativt nybyggnadsprojekt (exempelvis utveckling av Gasklockan, nybyggnad av kontor vid nuvarande Kämpingeskolan 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.

Flerårsbudgetens investeringar inom budgetram beskrivs i bilaga E. Projekt som inte rymms 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	2014	2015	2016
KF-budget	870	1110	916
Idrott	240	315	295
Fastighetskontoret exkl idrott	630	795	621
	870	1110	916
Förskjutning samverkanscentralen	-125	-130	175
Förskjutning Liljevalchs konsthall	-4	-15	19
Bostadsrätter	-35	-35	-35
Kontorets förslag	706	930	1075

De totala investeringsutgifterna inom ram för 2014 uppgår till 706 mnkr, en avvikelse på 164 mnkr jämfört med Kommunfullmäktiges budget på 870 mnkr. Avvikelsen på 164 mnkr

avser förskjutningar på Samverkanscentralen (125 mnkr) och Liljevalchs konsthall (4 mnkr). Resterande 35 mnkr beror på att bostadsrätterna har flyttats till projekt som inte ryms inom ram.

Investeringar **inom** budget (se bilaga E)

Genomförandeprojekt

- Ombyggnad till konferens och restaurang Kista Gård
- Anläggande av konstgräs Aspudden
- 11-manna konstgräsplan Bagarmossens BP

Större planeringsprojekt

- Medborgarhuset renovering
- Samverkanscentralen / Park 1
- Stadsbiblioteket renovering
- Brunkebergstorg utveckling och tillbyggnad Teaterhuset
- Liljevalchs renovering och utveckling
- Stadsmuseet renovering
- Upprustning av Sturehofs Slott
- Utveckling och ombyggnad av Östermalmshallen
- Tillgänglighetsåtgärder
- Södermalms hjärta
- Ombyggnad av Åkeshovs simhall
- Upprustning av Vanadisbadet
- Anläggning av sex konstgräsplaner
- Nya idrottshallar i Hjorthagen, Kämpetorpshallen i Älvsjö och specialhall för gymnas-tikverksamhet i Söderort
- Ny kylanläggning, garage- och förrådsbyggnad Östermalms IP
- Upprustning och modernisering av Vårbergs IP
- Påbörjan iordningställande av sportfält på Gubbängsfältet
- Upprustning av vattenreningsanläggningar på Kampementsbadet, Hägerstensbadet, Högdalens sim- och idrottshall, Nytorpsbadet och Älvsjöbadet
- Garage- och förrådsbyggnad Enskede ridanläggning och ny omklädningsdel Farsta ridanläggning

Större planeringsprojekt **utöver** budget (se bilaga F)

Investeringar som inte ryms:

Inom fastighetskontorets investeringsram (exklusive idrottsförvaltningen)

- Internationell scen i gasverket, Hjorthagen
- Kämpingskolan ny kontorsbyggnad
- Larsboda livsmedelskluster och Slakthusområdet renovering och utveckling
- Spelbomskan 3 och 13 renovering
- Tekniska Nämndhuset i Söderstaden
- Bostadsrätter ombyggnader till LSS boenden och förskolor
- Hasseln 4 (Fasching)
- Hjorthagshallen (del av)
- Söderhallarna
- Forsgrenska badet, Medborgarhuset
- Östermalmshallen renovering

Inom idrottsnämndens prioriteringsram investering

- Simhallar, såsom Vällingby och Västertorp
- Tallkrogens bandyhall
- Exploateringsområden, Stadshagens IP, Hagastaden IP, Kristinebergs IP och Norra Djurgårdsstadens IP

Försäljning av fastigheter

Fastighetskontoret 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.

För fastigheter där försäljningsprocessen pågår, såsom Våghalsen 12, Klamparen 8 och Hägersten 2:5, förväntas försäljningsprocessen kunna avslutas under 2013. Kontoret beräknar att förvärv av bostadsrätter för att tillgodose stadens behov av förskolor och LSS-boenden kommer att uppgå till cirka 185 miljoner 2014 och ca 100 mnkr per år 2015 och 2016. Försäljningar år 2014 förväntas ske till en köpeskilling på cirka 40 mnkr med en förväntad kapitalvinst på 30 mnkr. Av planerade försäljningar 2014 är Valutan 1 den försäljning som har störst ekonomisk inverkan på nämndens resultat.

3.2.1 Implementering av investeringsstrategi 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 ekono-

miska 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 där alla indata samt även övrig information om projekten som fastighetskontoret har tillgång till har resulterat i den redovisade slutliga rangordningen.

I listan ingår även projekt som idag hanteras som arbete åt utomstående, då fastigheten ännu inte förts över till kontoret. Idrottsinvesteringar redovisas separat och är även de uppdelade inom och utom budget.

Fastighetskontoret föreslår följande investeringsprioritering av projekten över 50 mnkr för vidare fastställande i fastighetsnämnden:

1. Samverkanscentralen / Park 1
2. Bostadsrätter ombyggnader till LSS boenden och förskolor
3. Östermalmshallen renovering
4. Medborgarhuset renovering
5. Stadsbiblioteket renovering
6. Stadsmuseet renovering
7. Brunkebergstorg utveckling och tillbyggnad Teaterhuset
8. Larsboda livsmedelskluster
9. Slakthusområdet renovering och utveckling
10. Spelbomskan 3 och 13 renovering
11. Liljevalchs renovering och utveckling
12. Tekniska Nämndhuset i Söderstaden
13. Riddaren 13 renovering och utveckling (grannfastighet till Östermalmshallen)
14. Medborgarhuset utveckling
15. Stadsbiblioteket utveckling
16. Östermalmshallen utveckling
17. Spelbomskan 3 och 13 utveckling
18. Kämpingskolan ny kontorsbyggnad
19. Internationell scen i gasverket, Hjorthagen

Projektbeskrivningar återfinns i bilaga E och F, se även sammanställning i bilaga 2 och prioritering i bilaga 3a-b.

Då idrottsnämnden prioriterar sina egna investeringar ligger dess prioriteringar i separat bilaga, bilaga 3b. Nedan följer idrottsnämndens kommentar till bilagan.

Den prioritering som har gjorts enligt underlaget för investeringsstrategin har kompletterats med mindre projekt, hänsyn till ackumulerad efterfrågan, befolkningsprognos samt övrigt upprustnings- och moderniseringsbehov. Utifrån dessa grunder har följande anläggningar och åtgärder prioriterats under den kommande treårsperioden:

- Upprustning och modernisering av sim- och idrottshallarna i Åkeshov, Vällingby och Västertorp
- Ny idrottshall Älvsjö/ Kämpetorp och Hjorthagen
- Nytt sportfält Gubbängsfältet och upprustning Vårbergs IP
- Ny bandy/skridskohall Tallkrogen
- Upprustning Vanadisbadet

3.2.2 Konsekvensanalys och risker

Investeringar

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 kostnader och vad gäller de år kostnaderna förväntas falla ut. Detta påverkar nämndens lönsamhet och kostnadsflöde kraftigt och en stor medvetenhet i den osäkerhet som ligger i dessa siffror krävs.

Tydligt är dock att de kommande årens investeringsvolym med ny samverkanscentral och nytt tekniskt nämndhus, drastiskt kommer minska nämndens möjlighet att leverera avkastning. Även om kontoret skulle få en självkostnadshyra som täcker alla kostnader för det nya tekniska nämndhuset kommer nämndens lönsamhet minska med 35-40 mnkr per år

kopplat till att dagens Tekniska Nämndhus exploateras. Där utöver kommer Samverkanscentralen kraftigt inverka på nämndens lönsamhet. Kontoret kommer att göra en närmare analys av konsekvenserna i nästa flerårsbudget.

Strategiska satsningar

De strategiska satsningar (bilaga C) som tidigare beskrivits kan enbart genomföras om klartecken ges till att ianspråkta tidigare års resultat med 12,2 mnkr 2014 samt med 7,6 mnkr per år, för åren 2015 och 2016. Observera att 2013 års satsningar görs förgäves om kontoret inte får ytterligare medel för att slutföra de satsningar som inletts. Observera även att 2014 års satsningar på -12,2 mnkr, kräver lönsamhetsförbättringar på omkring 10 mnkr för att kunna leverera flerårsbudgetens avkastningskrav för 2014, vilket indikerar ett alldeles för högt avkastningskrav i förhållande till det uppdrag kontoret erhållit.

Satsningar som nämns i bilaga D är satsningar som fastighetskontoret enbart kan göra med ordinarie resurser eller om ekonomin så tillåter. Ett aktivt arbete med att säkerställa ett större utrymme inom given budgetram pågår och ska vara klar inför budget 2014, se vidare i bilaga D.

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 ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa", "Stockholms livsmiljö ska vara hållbar", "Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm" samt i viss mån att "Stockholmarna ska uppleva 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 "En långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring", "Nya långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen" samt "En optimerad lönsamhet och säkerställt värde på våra fastigheter".

4 Lokalförsörjning

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

Under åren sedan 2007 har fastighetskontoret effektiviserat lokalerna på Hantverkargatan 2B 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 be- manning kunnat utnyttja lokalerna bättre. Utöver kontoret på Hantverkargatan har fastig-

hetskontolet ett tryckeri i Tekniska Nämndhuset. Även dessa lokaler har de senaste åren minskat i yta, bland annat när växeln lades ned år 2010.

Kontolets bedömning i dagsläget är att de nuvarande administrativa lokalerna inte kan effektiviseras än mer. Tvärtom är det mycket trångt per arbetsplats och ibland för få gemensamma ytor som konferensrum, toaletter etc.

För fastighetskontolets del består en fortsatt effektivisering i det kommande projektet med ett nytt "Tekniskt nämndhus". Det är i detta steg möjligheter finns till effektivare lokalutnyttjande, likväl som samnyttjande av olika funktioner mellan de förvaltningar som flyttar in i den nya byggnaden.

Kommentarer kopplade till PM: 2013: RI (Dnr 308-1345/2012), Effektivisering av stadens administrativa lokaler, återfinns i bilaga investeringsbilagorna E och F.