



Kontaktperson

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

Till

Fastighets- och saluhallsnämnden
2005-12-03

Verksamhetsplan för 2006

Förslag till beslut

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna förslag till verksamhetsplan för år 2006.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna föreslagna mål och åtaganden för verksamheten.
3. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att begära hos kommunstyrelsen att få utöka investeringsramen motsvarande det belopp som beslutas i samband med överlåtelsen av Sjöstadshallen från markkontoret.
4. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att överlämna förslaget till verksamhetsplan för år 2006 till kommunstyrelsen.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

SAMMANFATTNING

I detta ärende redovisas fastighets- och saluhallskontorets förslag till verksamhetsplan för 2006. Efter att under 2005 vara en ny förvaltning är fastighets- och saluhallskontoret 2006 etablerat som stadens stora och viktiga fastighetsförvaltande enhet med huvuduppgiften att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter och externa hyresgäster.

Under 2006 kommer kontoret att jobba vidare mot att ha nöjda kunder, nöjda uppdragsgivare och att det ska vara kul att jobba. Fastighets- och

Bilaga 1: Resultaträkning per avdelning

Bilaga 2: Resultaträkning per kategori

Bilaga 3: Investeringar

Bilaga 4: Jämställdhets- och mångfaldsplan

Bilaga 5: Lokalförsörjningsplan

Bilaga 6: Miljöaktivitetsplan

Bilaga 7: MBL-protokoll

saluhallskontoret kommer att vara en aktiv fastighetsförvaltare genom att utveckla, förändra och förnya fastighetsbeståndet även genom försäljningar och köp. Renodlingen av stadens fastighetsbestånd kommer också att fortsätta genom överföringar till och från andra kommunala fastighetsförvaltare. Beroende på utfallet av stiftelsebildningen av avdelning Egendom kommer organisationen att anpassas till det arbete kontoret därefter har att utföra. De nya IT-relaterade verksamhetsstöd som införskaffats kommer ytterligare att utvecklas för en effektiv hantering av ekonomi och fastigheter.

Kontoret kommer att ta stort ansvar för att rymma sin verksamhet inom den budget som fullmäktige fastställt. De nya tuffa besparingskrav som ersätter tidigare generella besparingar kommer att medföra att delar av erforderligt planerat underhåll inte kan genomföras.

2006 skall vara ett år med målsättningen att medarbetarna känner än större delaktighet i de beslut som fattas och att de ges utrymme för att kunna ta ett större ansvar för sin del av helheten.

BAKGRUND

Enligt Regler för ekonomisk förvaltning ska samtliga nämnder upprätta en egen budget/verksamhetsplan för det kommande året med utgångspunkt från den budget som kommunfullmäktige har fastställt.

Kommunfullmäktige beslutar *vad* nämnderna ska göra under budgetåret. Nämnderna ska i sina verksamhetsplaner redovisa *hur* de avser att uppfylla kommunfullmäktiges mål inom tilldelad budget.

För år 2006 har kommunfullmäktige fastställt fem inriktningsmål:

1. Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna.
2. Bygga bostäder och utveckla Stockholm.
3. Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad.
4. Bryta segregationen och fördjupa demokratin.
5. Ta ansvar för ekonomin.

Under kommunfullmäktiges inriktningsmål finns kommunfullmäktiges mål och särskilda mål för verksamhetsområdena. Dessa förtydligar inriktningsmålen. Nämnden ska, med utgångspunkt från kommunfullmäktiges inriktningsmål och mål för verksamhetsområdena, fastställa verksamhetsspecifika och uppföljningsbara mål för sina verksamhetsområden.

Kommunfullmäktige beslutade den 3 oktober 2005 om en revidering av integrerat system för ledning och uppföljning av stadens ekonomi och verksamhet (ILS). Konsekvenserna av beslutet har inarbetats i budget för 2006.

UTLÅTANDE

INLEDNING

Fastighets- och saluhallsnämnden inrättades den 1 januari 2005 genom en sammanslagning av dåvarande saluhallsstyrelsen och fastighetsförvaltningen vid gatu- och fastighetsnämnden. Nämndens uppgift är att vara stadens fastighetsförvaltande resurs för lokaler som inte naturligt passar in i stadens fastighetsförvaltande bolag.

Reglemente

Av kommunfullmäktiges beslutade reglemente framgår att fastighets- och saluhallsnämndens ansvarsområde bl a är att:

- Handha förvaltningen av stadens förvaltningsbyggnader, kommersiella byggnader och kulturbyggnader samt stadens partihandelsområden och fastigheter utanför stadens gränser (även upplåtelser med hyresrätt, arrenderätt och jakträtt samt servitutsfrågor och köp och försäljning av bostadsrätter).
- Handha frågor om förvärv och överlåtelse av fastigheter.
- Svara för lokalförsörjningen till övriga nämnder eller andra kommunala organ.
- Handha upplåtelse av torgplatser på Östermalmstorg och Hötorget.
- Främja tillförseln av färskvaror och andra livsförnödenheter till Stockholm samt främja partihandeln med sådana förnödenheter.

- Kommunfullmäktige har också delegerat till nämnden att besluta om förvärv och överlåtelser under 20 mnkr.

Fastighets- och saluhallskontorets policy

Kontoret har tagit fram följande policy för verksamheten.

- Fsk ska ha nöjda kunder, nöjda uppdragsgivare och det ska vara kul att jobba!

Nämndens affärsidé 2006

- Nämnden ska erbjuda hyresgäster hög service och tillgänglighet, välskötta fastigheter och ändamålsenliga och prisvärda lokaler som stärker hyresgästernas konkurrenskraft och förmåga att nå uppsatta mål!
- Nämnden ska på ett miljöriktigt sätt förvalta, förändra, utveckla och förnya byggnader och fastigheter och därmed medverka till en värdeskapande utveckling av och för Stockholm!
- Nämnden ska utveckla en kreativ och god arbetsmiljö med tydliga mål, kompetenta och engagerade medarbetare, delaktighet och ansvar samt intressanta och utvecklande arbetsuppgifter!

Nämndspecifika mål m.m.

Kommunfullmäktige har fastställt två särskilda mål för nämndens verksamhet 2006.

- Nämnden ska tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter och externa hyresgäster.
- Nämnden ska vara en aktiv fastighetsförvaltare.

Förutom kommunfullmäktiges nämndspecifika mål har fullmäktige i budgeten 2006 beslutat att fastighets- och saluhallsnämnden ska

- särskilt redovisa och följa upp utvecklingen för lokalkategorierna Bostäder, Industri, Kontor, Butiker och restauranger samt Övrigt.
- särskilt redovisa och följa upp verksamhetsavdelningarna Fastighetsavdelningen, Egendom, Sjukhem, Kund- och Kontorsservice, Projektavdelningen och Gemensamt
- fortsätta arbetet med att föra över sjukhem till Micasa Fastigheter i Stockholm AB
- fortsätta arbetet med att föra över kulturfastigheter till AB Stadsholmen
- arbeta vidare för att bilda en stiftelse för skyddande av stadens grönområden i Stockholm län
- förbättra tillgängligheten i de offentliga lokaler som förvaltas av nämnden
- tillsammans med bostadsbolagen, Centrum Kompaniet i Stockholm AB och kommunstyrelsen utreda förutsättningarna för en överföring av ytterligare kommersiella fastigheter till Centrum Kompaniet i Stockholm AB
- förädla fastighetsbeståndet i syfte att möta nuvarande och kommande behov av fastigheter och lokaler
- se över möjligheterna till en ökad miljöanpassning i sina verksamheter, exempelvis genom fastighetsnära källsortering.

MÅL FÖR VERKSAMHETEN

Förutom kommunfullmäktiges inriktningsmål framgår nämndens mål och kontorets åtaganden 2006 nedan. Åtagandena följs upp i tertialrapporter och verksamhetsberättelse.

1. Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet 2006-2008

- Stockholms stad ska vara världens mest tillgängliga huvudstad år 2010.
- Personer med funktionshinder ska uppleva ett gott bemötande i alla verksamheter.

- Alla kvinnor och män anställda i staden ska kunna förena förvärvsarbete och familjeliv.
- Resurser till kvinnor och män, flickor och pojkar, för exempelvis fritid, kultur, idrott, samhällsplanering ska fördelas rättvist.
- Stärka staden som en attraktiv arbetsgivare genom bl.a. ökade möjligheter till utveckling, karriär och inflytande.
- Öka sysselsättningsgraden bland stadens anställda för de som så önskar.
- Utjämna osakliga löneskillnader mellan män och kvinnor och höja lönerna för de personalgrupper som har sämst betalt.
- Minska sjukfrånvaron.
- Öka förvärvsfrekvensen.

Nämndens mål:

- Fsk ska vara en modern och attraktiv arbetsplats med engagerade och professionella medarbetare där delaktighet och ansvar ger ett intressant och utvecklande arbete och där medarbetare anser att Fsk är en bra arbetsgivare med tydliga mål.
 - Fsk:s hyresgäster ska anse att Fsk är en bra hyresvärd med hög service och tillgänglighet som tillhandahåller välskötta fastigheter.
 - De funktionshindrades livssituation ska förbättras genom en hög tillgänglighet i de byggnader och anläggningar som Fsk förvaltar.
- Nämnden ska erbjuda ferie- och praktikplatser.

Fastighets- och saluhallskontorets åtaganden:

- Affärsområde Sjukhem ska i sin helhet vara överfört till Micasa Fastigheter AB. Gäller ej pågående byggprojekt.
- Tillsammans med bostadsbolagen, Centrum Kompaniet i Stockholm AB och kommunstyrelsen ska förutsättningarna för en överföring av ytterligare kommersiella fastigheter till Centrum Kompaniet i Stockholm AB utredas.
- NöjdKundIndex (NKI) ska tas fram.
- Ett nytt IT-baserat fastighets- och hyressystem som ger medarbetarna en hög tillgänglighet till verksamhetsinformation ska vara infört och fortsätta utvecklas.
- Rutiner ska tas fram för att bedriva ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Fsk ska också säkerställa att riskbedömningar utförs, som krävs enligt Arbetsmiljöverkets föreskrift för systematiskt arbetsmiljöarbete (AFS 2001:1).
- Arbetet enligt det befattningsbaserade styr- och uppföljningssystemet för verksamheten ska utvecklas vidare.
- Medarbetarindex ska genomföras.
- Friskvårdsinsatser ska genomföras.
- Feriearbeten, praktikplatser och uppsatsämnen ska erbjudas.
- Inom ramen för tillgänglighetsprojektet ska tillgängligheten förbättras i de offentliga lokaler som förvaltas.
- Flextidsavtal ska finnas.
- En jämställdhets- och mångfaldsplan ska tas fram.

Renodling av stadens fastighetsbestånd.

Kommunfullmäktige godkände 2003-12-15 en utredning om renodling av bl.a. stadens bestånd av omsorgs- och kulturfastigheter. Under 2004 - 2005

har skolor och friliggande förskolor överförts till SISAB. Sjukhem och behandlingshem har överförts till Micasa fastigheter AB och kulturhus har överförts till Stadsholmen AB. Det som nu återstår av fullmäktiges uppdrag är överförande av ett antal servicehus och kulturhus. Resterande sjukhem och behandlingshem planeras bli överförda under 2006 - 2007 när pågående upprustningar är genomförda. De återstående kulturhusen, ca 25 fastigheter, planeras bli överförda i en etapp om ca 15 fastigheter under första kvartalet 2006. Resterande fastigheter som kräver planändringar och fastighetsbildningar kommer att överföras så snart förutsättningar föreligger.

I nära anslutning till syftet med renodlingen av stadens fastighetsbestånd, d.v.s. att skapa en rationellare och effektivare förvaltning, utreds en försäljning av delar av elnätet inom Slakthusområdet. Ett genomförande planeras under 2006.

Internationell samverkan

Samverkan i olika former är utvecklande för verksamheten och inspirerar till nytänkande. Kontoret är medlem i IFHP (international federation for housing and planning), i NTP (Nordiska Torg och Partihandelsföreningen) och i den internationella samarbetsorganisationen för partihandel, saluhallar och torg, WUWM (World Union of Wholesale Markets) och i det nordiska samarbetet Nordisk byggdag.

Det kontaktnät som byggts upp via det internationella samarbetet skall upprätthållas och utvecklas.

Medarbetarna

Kontoret har 117 fast anställda varav 62 procent är män och 38 procent kvinnor. Samtliga tjänster är heltidsanställningar. Ett fåtal personer är partiellt tjänstlediga (föräldralediga).

Kompetensförsörjning och Kompetensfonden

Kontorets mål är att vara en attraktiv arbetsgivare. Delaktighet, inflytande och samverkan ska känneteckna kontoret. Den formella samverkan sker inom samverkansavtalets ramar. Därutöver ska andra, mer eller mindre formella forum för samverkan, utvecklas. Respektive chef svarar för att det minst en gång per år hålls medarbetarsamtal. Utifrån dessa samtal ska individuella kompetensutvecklingsplaner upprättas.

Kontoret strävar efter ett arbetsklimat där nya idéer tas emot på ett positivt sätt och där det upplevs kul och utvecklande att jobba på fastighets- och saluhallskontoret.

Inom Fsk gäller följande värderingar:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Utifrån våra gemensamma mål tar jag ansvar för min del av helheten!• Jag arbetar konstruktivt i gruppen och tillsammans med kunderna! |
|--|

- Jag accepterar och respekterar mina medarbetare och deras olika kompetenser!
- Jag är ärlig, lojal och bryr mig om mina medarbetare!
- Jag är tillgänglig, generös med mina kunskaper och bemöter andra på ett professionellt och prestigelöst sätt!
- Jag anser det viktigt att ha kul på jobbet och viktigt att även jag bidrar till att skapa trivsel och arbetsglädje!

Fsk har en traineeanställning som funnits inom ramen för Kommunförbundet Stockholms Läns traineeprogram. Programmet upphör i slutet av december 2005 och övergår då till en ordinarie fast anställning. Tidigare har kostnaden för traineetjänsten finansierats med centrala medel.

Under året ska bra och fungerande rutiner för introduktion av nyanställda tas fram och kommuniceras inom organisationen. Som ett led i att utveckla chefer och andra nyckelpersoner ska de erbjudas mentorer, anställda inom andra av stadens verksamheter.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron per den sista september 2005 uppgick till 5,5 procent. Rutinen vid frånvaro är att ansvarig chef håller kontakt med den sjukskrivne och att rehabiliteringsinsatser vidtas vid upprepad korttidsfrånvaro. Korttidsfrånvaron ligger dock på en låg nivå.

För att bibehålla en låg sjukfrånvaro anordnas friskvårdsinsatser. Medarbetarna kan få massage till subventionerat pris samt genomföra hälsoundersökning/hälsoprofil vartannat år (aktuellt 2006). Dessutom har kontoret en friskvårdstimme där medarbetare kan delta i godkänd idrottsaktivitet en timme per vecka. Därutöver anordnas ett antal aktiviteter av fritidsföreningen, ”Klara Färdiga Gå”. Föreningen bildades hösten 2005.

Lönekartläggning m.m.

Det systematiska arbetsmiljöarbetet ska utvecklas under 2006 och den påbörjade lönekartläggningen slutföras. Kontoret kommer att ansluta sig till den av staden centralt anordnade medarbetarenkäten som genomförs under 2006.

Stadens beslut om ”kollektivavtal för hantering av övertalighet vid arbetsbrist inom Stockholms stad” (utvecklingsavtalet) ersätter fr.o.m. den 1 januari 2006 det nu gällande ”trygghetsavtalet”.

Omsorg om personer med funktionshinder

I stadens handikappolitiska program finns ett antal frågor som belyser de inriktningsmål som är kopplade till FN:s standardregler. Kontoret har utifrån dessa frågor tagit fram åtgärder som ska inarbetas i den ordinarie styrningen

och uppföljningen av verksamheten. För kontorets del handlar det främst om tillgänglighetsfrågor.

Handikapprådet

Till nämnden är ett handikappråd knutet. Rådet, som administreras av trafikkontoret, består av representanter från olika handikapporganisationer samt tjänstemän från fastighets- och saluhallskontoret, markkontoret, trafikkontoret och Stockholm Parkering AB. Vid rådet behandlas bland annat frågor som drivs och samordnas av stadens Tillgänglighetsprojekt. Tillgänglighetsprojektet syftar till att förbättra den fysiska tillgängligheten för funktionshindrade i staden.

Åtgärder inom Tillgänglighetsprojektet

Stadens målsättning är att år 2010 vara den mest tillgängliga staden i världen. Det är viktigt att de offentliga byggnader och marker som förvaltas av nämnden lever upp till denna målsättning. I denna verksamhetsplan inplaneras åtgärder i syfte att förbättra tillgängligheten i många av nämndens byggnader som exempelvis Stadshuset, Kulturhuset, Stadsbiblioteket m.fl. Av kommunfullmäktiges totala budget för tillgänglighetsprojekt har nämnden tilldelats 5 mnkr.

Bostäder för funktionshindrade

Kontoret deltar i den kommungemensamma gruppen som arbetar med utbyggnad av gruppboendestäder för funktionshindrade. Kontorets del i utbyggnaden är att för stadens räkning förvärva bostadsrätter som används som gruppboendestäder. Under 2006 planeras att förvärva tre enheter.

Bostäder och lokaler åt verksamheter för hemlösa

Kontoret kommer att fortsätta medverka i stadens olika grupper som arbetar med lokaler åt hemlösa. Kontakter med Socialtjänstförvaltningens Enhet för Hemlösa för att tillgodose deras behov av boenden intensifieras. Även direktkontakter med Stiftelsen Hotellhem och de olika frivilligorganisationer som arbetar med stadens hemlösa utvecklas vidare.

De planer som finns för 2006 är att ytterligare 60 boendeplatser på Räcksta färdigställs.

2. Bygga bostäder och utveckla Stockholm

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet 2006-2008

- Nya bostäder som alla kan efterfråga ska byggas.
- Staden ska verka för en väl fungerande arbetsmarknad, goda förutsättningar för näringslivet, utveckling av trafiksystemen samt att regionens betydelse stärks.

Nämndens mål:

- Nämnden ska vara en aktiv fastighetsförvaltare och erbjuda hyresgäster attraktiva och prisvärda lokallösningar som stärker deras konkurrenskraft och förmåga att nå uppsatta mål.

Fastighets- och saluhallskontorets åtaganden:

- I största möjliga utsträckning - och inom rimliga tekniska ramar – utforma hyrda lokaler och önskade tilläggstjänster efter hyresgästernas önskemål.
- Förädla fastighetsbeståndet i syfte att möta nuvarande och kommande behov av fastigheter och lokaler.
- Bidra till att utveckla stadens företagsområden.
- Aktivt delta i utvecklandet av handlingsprogrammet för skydd mot olyckor.

Stärkt näringsliv och arbetsmarknad

Nämnden har ett rikt fastighetsbestånd med många intressanta, välkända och uppskattade byggnader. Exempel på sådana byggnader är Stadshuset, Kulturhuset, Stadsbiblioteket och Oscarsteatern. Nämnden erbjuder även anpassade lokaler till företag inom olika branscher. Inom t.ex. Slakthusområdet och på Årsta partihallar finns ett stort antal lokaler som hyrs ut till små och medelstora grossistföretag med inriktning på kött-, fläsk- och charkuteriprodukter samt med inriktning på frukt och grönt, fisk och blom-
mor. Det gemensamma för dessa byggnader och lokaler är att de kräver extraordinära underhålls- och investeringsinsatser, ofta med specialkompetens. Arbetet med att utveckla och tillhandahålla specialanpassade lokaler till olika småföretagare skall fortsätta under 2006.

Många byggnader inom beståndet hyrs också ut till olika arbetsmarknadsåtgärder såsom arbetsträningslokaler m.m. Lokaler för detta finns bl a inom Husby , Akalla, Enskede gård och i Ågesta.

I saluhallarna och på torgen samlas kulturer från många håll och för besökande i Stockholm utgör torgen och saluhallarna populära turistmål. Utanför Stockholm stad äger nämnden ett stort antal jordbruk. Dessa jordbruk bidrar till stor utsträckning till en levande landsbygd. Utanför staden bedrivs också ett aktivt skogsbruk på ungefär 11 000 ha.

I Kungens kurva planerar nämnden att tillhandahålla mark för ett transport- och fordonstekniskt gymnasium gemensamt med Motorbranschens yrkesnämnd och Transportfackens yrkes- och arbetsmiljönämnd. I Skarpnäck planeras för att utveckla åtta tidigare hyreshus, varav hälften för närvarande står tomma, till nya moderna bostäder. Även för ett antal andra tomma byggnader kommer bostadsanvändning att utredas.

Arbetsmarknadsåtgärder

Fsk ska tillhandahålla praktikplatser och erbjuda högskolestuderande möjligheten att göra examensarbeten. Antalet feriearbeten för skolungdomar

ska öka. Minst fem feriearbetare kommer att erbjudas arbete under sommaren 2006.

Trafiksystem

Samtliga nya bilar som införskaffas skall om möjligt vara miljöbilar. De bilar som både kan använda miljövänliga bränslen och bensin skall minska andelen körda mil med bensin.

En renare, säkrare och mer tillgänglig stad

Nämnden förvaltar många offentliga byggnader och marker där exempelvis insatser för att öka människors vilja att vistas i dessa miljöer kan bidra till att stärka den sociala kontrollen. Upplysta fritidsområden, parker och byggnader, exempelvis Stadshusparken och områdena runt Stadshuset är exempel på detta. Andra exempel är att skapa en ordnad miljö med städning, klottersaneringsstrategier, inbrottsskydd i många av nämndens byggnader som kan försvåra genomförande av brott och minska rädslan för brott i dessa miljöer.

Ett arbete för att göra miljöer säkrare och därmed tryggare pågår. Som exempel kan nämnas samarbete med andra nämnder och hyresgäster i syfte att förbättra miljöer runt Sergels torg med Kulturhuset och Medborgarplatsen med Forsgréniska Medborgarhuset.

Klotter

Nämndens kostnader för klotter uppgår till mellan 0,5 – 1,5 mnkr per år. Kontoret deltar i stadens arbete med att utarbeta gemensamma principer för att motarbeta klotter och annan liknande skadegörelse på stadens byggnader.

Under 2006 är målsättningen att inom 48 timmar sanera klotter från nämndens byggnader.

Risk- och sårbarhetsanalys

Riskhantering är ett systematiskt sätt att hantera en organisations alla risker. Det handlar om att på ett strukturerat sätt identifiera vilka risker som finns för att organisationen inte kan uppnå sina mål. Därefter ska riskerna behandlas genom att utse riskägare och se till att skadehändelser förebyggs. Vid behov ska riskerna försäkras. En förutsättning för att stadens förvaltningar ska få skadeersättning är att den inträffade skadan är anmäld via skaderapporteringssystemet, PrevNet. Genom kravet på anmälan finns ett bra grepp om omfattningen av försäkringsskador.

Det är dock väsentligt att det även finns ett bra grepp om övriga skador som inträffar och hur dessa ska hanteras samt ett högt medvetande hos personalen om betydelsen av skadeförebyggande arbete, allt för att minska onödiga kostnader. Riskhanteringsarbetet ska vara en pågående process, integrerad i verksamhetsplaneringen och kvalitetsarbetet.

Försäkringar

Alla fastighets- och saluhallsnämndens *byggnader* är försäkrade för brand, inbrott, vattenskada och hyresförluster i samband med detta. Undantag är vissa byggnader inom avdelning Egendom som det inte ansetts försvarbart att försäkra av ekonomiska skäl.

Skogar inom avdelning Egendom är försäkrade för skador genom brand, storm och skadeinsektsangrepp och omfattar 15 700 hektar produktiv skogsmark.

Premien år 2005 för försäkring av byggnader och skogar uppgår till 4,3 mnkr. Ny försäkringspremie att gälla för år 2006 är ännu inte klar. Kontoret återkommer till nämnden med förslag till försäkringsomfattning för 2006.

Skadeförebyggande åtgärder

Kontoret har i samarbete med S:t Erik Försäkring inventerat försäkringsrisken i nämndens stora fastigheter. I synnerhet har riskerna i nämndens offentliga byggnader inventerats. Som exempel kan nämnas Stadshuset, Stadsbiblioteket, Kulturhuset vid Sergels Torg och samtliga saluhallar. Ett kontinuerligt arbete med upprättande av åtgärdsplaner pågår i syfte att minimera skaderisken.

I och med att lagen om skydd mot olyckor infördes och började gälla fr.o.m. 2004 har också krav ställts på dokumentation och systematiskt och kontinuerligt skadeskyddsarbete. Dokumenterat skyddsarbete krävs exempelvis i Kulturhuset, Stadshuset och Forsgrénska medborgarhuset. I Tekniska Nämndhuset har också påbörjats en utbildning av personalen i systematiskt brandskyddsarbete.

För att säkerställa att kontorets personal skall veta vad som skall göras när skada uppstår på byggnad eller egendom, pågår arbete med att fastställa rutiner för skadehantering.

Under 2006 kommer kontoret att fortsätta bedriva ett arbete med skadeförebyggande åtgärder i syfte att minimera risker och kostnader för premier. Exempelvis kommer i samband med större ombyggnader i Kulturhuset och Stadsbiblioteket larm- och brandskyddsinstallationer att förbättras. Ett sprinklersystem kommer även att installeras i Östermalmshallen.

3. Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet 2006-2008

- Miljöbelastningen ska minska genom miljöanpassad upphandling och ett aktivt konsumentarbete.
- Energiförbrukningen i staden ska minska och andelen förnybar energi ska öka.
- Avfallshanteringen ska leda till minskade avfallsmängder och ökad återanvändning och återvinning.

Nämndens mål:

- Nämnden ska bedriva ett internt effektivt miljöarbete så att verksamheten utvecklas i hållbar riktning.
- Nämnden ska i största möjliga mån nyttja miljöbilar i verksamheten.

Fastighets- och saluhallskontorets åtaganden:

- En miljöplan ska tas fram för kontorets miljöarbete. I denna ingår att se över möjligheterna till fastighetsnära källsortering.
- Tillsammans med SISAB delta i Energicentrum för att ta ett helhetsgrepp över stadens energifrågor.
- Vid nyanskaffning av bilar ska miljöbilar anskaffas.

Miljö

Fastighets- och saluhallskontorets miljöaktivitetsplan har gåtts igenom och försetts med inriktningsmål i likhet med dem som funnits inom den tidigare organisationen och dessa ligger fast till och med 2006. Avstämning och uppföljning kommer att genomföras enligt gällande rutiner. En genomgång av de detaljerade målen och nedbrytning av dessa till objektsnivå kommer att ske i början av 2006.

De viktigaste miljöfrågorna för närvarande är arbetet med revideringen av stadens miljöprogram och hur detta påverkar kontorets fortsatta miljöarbete. Kontoret arbetar vidare med både avfalls- och energifrågorna som är kopplade till stadens miljöprogram men som också finns med i miljöaktivitetsplanen.

Regeringens miljörotbidrag för energiåtgärder i fastigheter med offentlig verksamhet kommer att innebära en del åtgärder inom fastighetsbeståndet. Den pågående diskussionen att utöka antalet nationella miljökvalitetsmål med ytterligare ett mål kan också komma att innebära åtgärder i verksamheten.

ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL

- | |
|---|
| • Minska miljöbelastningen från tjänsteresor |
| • Beakta miljöaspekten vid upphandling |
| • Minska energiförbrukningen genom förbättrad energihushållning |
| • Förebygga föroreningar i mark, vatten och byggnader |
| • Värna om biologisk mångfald. Naturligt förekommande växter och djur skall ges förutsättningar att långsiktigt fortleva. |
| • Minska avfallsmängden för deponi genom källsortering av hushållsavfall, kontorsavfall samt bygg- och rivningsavfall |
| • Skapa förutsättningar för en god inomhusmiljö i våra fastigheter |

Förvaltningsområdenas miljöaktivitetsplaner stäms av på halvårsbasis för att konstatera målpåfyllelse. Miljöaktivitetsplanen återfinns i bilaga 6.

Miljömiljarden

Kontoret har ansökt om finansiering genom Miljömiljarden av ett flertal projekt, både marksanerings- och saneringsprojekt samt olika energieffektiviseringsprojekt. Totalt har kontoret beviljats stöd för tre projekt, marksanering i partihandelsområdena Årsta och Slakthusområdet, utbyte av oljepanna i Björksätraskolan och gårdspannor för halmeldning på Fituna gård och Husa gård. Marksaneringsprojektet slutfördes under 2004 och avrapporterades till Miljömiljardskansliet medan energiprojekten fortfarande pågår.

Energicenter

Med medel från miljömiljarden har Energicentrum bildats. Fastighets och saluhallskontoret kommer där att ta en aktiv roll tillsammans med SISAB och miljöförvaltningen (miljöförvaltningen är huvudansvarig.)

4. Bryta segregationen och fördjupa demokratin

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet 2006-2008

- Skapa förutsättningar för ökad hållbar tillväxt och ekonomisk utveckling i hela staden genom insatser i ytterstaden som rör boende och bostadsförsörjning, nya arbetsplatser och goda näringslivsvillkor samt fysisk och elektronisk infrastruktur.
- Minska skillnaden mellan olika delar av staden avseende sysselsättnings- och utbildningsnivåer, hälsa, trygghet och trivsel samt tillgång till service, kultur och fritidsaktiviteter.
- Synliggöra, motverka och bryta fördomar, rasism och diskriminerande strukturer.

Nämndens mål:

- Utveckla arenor som ökar medborgarnas insyn i och möjlighet att delta i de politiska beslutsprocesserna.

Fastighets- och saluhallskontorets åtaganden:

- Kontoret ska utarbeta en jämställdhets- och mångfaldsplan.
- Kontoret ska utveckla hemsidan och göra den mer tillgänglig för allmänheten.
- FN:s barnkonvention och stadens handlingsprogram för genomförandet av barnkonventionen ska beaktas.

Stadsdelsförnyelse

Runt om i Stockholm pågår den så kallade stadsdelsförnyelsen, som består av hundratals olika aktiviteter. Satsningen som pågått sedan 2003 innebär att man i de berörda stadsdelsområdena i stadens ytterområden avsatt totalt 600 mnkr under perioden 2003 – 2006.

Det är de berörda stadsdelsnämnderna som har huvudansvar för visioner och processer men berörda fackförvaltningar ska i sina verksamhetsplaner utforma egna mål för sin medverkan i stadsdelsförnyelsens utvecklings-

arbete och ange på vilket sätt man inom ordinarie budget avser att medverka i stadsdelsförnyelsen. Arbetet skall årligen redovisas i nämndernas verksamhetsplaner.

Kontorets planer är nu inför 2006 att ta initiativ till att i samarbete med berörda stadsdelsförvaltningar undersöka om det finns underlag till att börja studera åtgärder i stadsdelsförnyelsens anda avseende följande områden.

Upprustning av *parklekar* i de berörda stadsdelarna i syfte att göra dem attraktiva för exempelvis föreningssammankomster eller dylikt. *Hässelby slotts* framtida verksamhet kan innehålla mycket föreningsliv i såväl byggnaderna som parkområdena runt om. För att förbättra möjligheterna kan vissa investeringsinsatser vara nödvändiga. *Kyrkhamnsområdet* är ett område som kan stimuleras av möjligheter till rekreation av olika slag som t ex naturstigar, odlingsområden, dagkolloniverksamhet m.m.

Samråd med stadsdelsförvaltningar om eventuell utveckling av lämpliga projekt kring *Kista, Akalla, Husby, Hästa och Spånga gårdar*. Områdena runt *Sickla gård* samt en kommande exploatering av *Skarpa by* kan också bli aktuella för projekt i stadsdelsförnyelsens anda.

FN:s barnkonvention

FN:s barnkonvention ska genomsyra stadens alla verksamheter. Konventionen består av fyra viktiga principer

- att barnet har rätt till likvärdiga villkor
- att barnets bästa ska beaktas vid alla beslut
- att barnet har rätt till liv och utveckling
- att barnet har rätt att säga sin mening och få den respekterad

Kontoret bidrar till FN:s barnkonvention bl.a. genom de upprustningar av parklekar som sker i samråd med stadsdelsförvaltningarna. Parklekarna ska i möjligaste mån vara handikappanpassade och tillgängliga för alla barn.

Integration och åtgärder mot diskriminering

Genom nämndens arbete i företagsområdena Slakthusområdet samt Årsta partihallar samt i saluhallarna och på torgen, ges möjligheter för olika småföretagare att försörja sig. Detta har till stor del utnyttjats av personer med härkomst från utomnordiska länder vilket främjar integrationen. I bilaga 4 redovisas nämndens jämställdhets- och mångfaldsplan.

5. Ta ansvar för ekonomin

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet 2006-2008

- Nämnder och styrelser ska bedriva ett aktivt utvecklingsarbete med fokus på sina kärnverksamheter.

- Staden ska ta ett aktivt ansvar för ekonomin genom höga krav på budgethållning, en effektiv användning av resurserna samt en i övrigt god ekonomisk hushållning

Nämndens mål:

- Nämnden ska bedriva en ansvarsfull ekonomisk politik och rymma verksamheten inom den budget som kommunfullmäktige fastställer.

Fastighets- och saluhallskontorets åtaganden:

- Det av kommunfullmäktige uppställda avkastningskravet ska uppfyllas.
- Externa hyresnivåer skall i största möjliga mån marknadsanpassas.
- Särskilt redovisa och följa upp utvecklingen för lokalkategorierna Bostäder, Industri, Kontor, Butiker och restauranger samt Övrigt.
- Särskilt redovisa och följa upp verksamhetsavdelningarna Fastighet, Egendom, Sjukhem, Kund- och Kontorsservice, Projektavdelningen och Gemensamt.
- Fortsätta arbetet med att föra över sjukhem till Micasa Fastigheter i Stockholm AB.
- Fortsätta arbetet med att föra över kulturfastigheter till AB Stadsholmen
- Arbeta vidare för att bilda en stiftelse för skyddande av stadens grönområden i Stockholm län.
- Köpa och/eller utveckla för staden strategiska fastigheter.
- Utveckla avdelning kund- och kontorservice till en större men fortsatt väl fungerande serviceorganisation för hela Tekniska Nämndhuset m.m.

Budgethållning och effektiv resursanvändning

Grundläggande för fastighets- och saluhallsnämnden är dess ställning som en sluten redovisningsenhet vilket gör kontoret bolagsliknande. Kontorets omsorg om skattebetalarnas pengar och effektivitet i resursanvändningen är till stor del knuten till vårdandet av fastigheterna.

Fastighets- och saluhallskontorets fastighetsinnehav per den 31 oktober 2005 fördelas inom ett antal geografiska områden. För respektive område ansvarar en områdesförvaltare som till sin hjälp har en eller två biträdande förvaltare samt reparatörer.

Avdelning	Yta
Fastighetsavdelningen	738 818
<i>City</i>	<i>92 112</i>
<i>Kungsholmen</i>	<i>145 036</i>
<i>Kultur</i>	<i>77 056</i>
<i>Söder</i>	<i>96 639</i>
<i>Söder om söder</i>	<i>148 121</i>
<i>Väster</i>	<i>70 911</i>
<i>Förvaltningsuppdrag</i>	<i>108 943</i>
Sjukhem	81 447
Totalt	820 265

Utöver detta tillkommer avdelning Egendoms yta vilken uppgår till ca 25 000 ha mark utanför stadens gränser, samt ca 1 000 byggnader på denna mark.

Kontorets förslag till budget 2006 framgår nedan och finns uppdelad per avdelning i bilaga 1 och per kategori i bilaga 2.

Mnkr	KF Budget 2006	VP 2006	Avvikelse KF/VP 2006
Verksamhetens intäkter	845,6	836,4	-9,2
Verksamhetens kostnader	-468,7	-465,0	3,7
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	376,9	371,4	-5,5
Avskrivningar	-113,1	-111,7	1,4
Räntekostnader	-207,7	-203,6	4,1
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-12,5</i>	<i>-12,5</i>	<i>0,0</i>
Summa intäkter	845,6	836,4	-9,2
Summa kostnader	-789,5	-780,3	9,2
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	56,1	56,1	0,0
Ägartillskott/avkastningskrav	-56,1	-56,1	0,0
Årets resultat – förändring av eget kapital (resultat 3)	0,0	0,0	0,0

Drift

Intäkterna beräknas uppgå till 836,4 mnkr, en minskning med 9,2 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Anledningen till de förändrade intäkterna är främst följande:

- Försäljningen av kulturfastigheter till AB Stadsholmen 2005. Minskade intäkter med ca 12,2 mnkr.
- Ökade intäkter från arbeten åt utomstående (hyresgäst Anpassningar vilka betalas direkt av hyresgästen), 2 mnkr. (Jämför kostnaderna nedan.)

Kostnaderna beräknas uppgå till 465,0 mnkr, en minskning med 3,7 mnkr i förhållande till budget. Anledningen till de förändrade kostnaderna är främst följande:

- Försäljningen av kulturfastigheter till AB Stadsholmen 2005. Minskade kostnader med 7 mnkr.
- Ökade kostnader från arbeten åt utomstående, 2 mnkr.
- Övriga ökade kostnader, 1,3 mnkr.

Det planerade underhållet för år 2006 är på samma låga nivå som 2005. För 2006 finns 109 mnkr avsatt för planerat underhåll. Att kontoret även 2006

kommer att ha ett planerat underhåll på en sådan låg nivå innebär på sikt att det kommer att uppstå ett stort eftersatt underhåll.

Kapitalkostnader

Kostnaderna för avskrivningar uppgår till 111,7 mnkr vilket är en minskning med 1,4 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Minskningen beror framförallt på försäljningen av fastigheter till AB Stadsholmen samt Micasa fastigheter AB.

Kostnaderna för räntor beräknas uppgå till 203,6 mnkr. I detta belopp ingår 12,5 mnkr för kreditivräntor för vilka kontoret erhåller ägartillskott. Kreditivräntan är den ränta som belastar pågående byggprojekt under byggtiden. De minskade räntekostnaderna beror även de på förändringar i fastighetsbeståndet. Kontoret har två typer av räntesatser, 4 % på grundkapitalet, dvs på markvärdet samt 5 % på checkkrediten (byggnader och övrigt in- och utflöde). I förhållande till dagens marknadsränta är räntorna mycket höga. Om räntan skulle justeras ned till en mer marknadsnära nivå (-2 %) skulle det innebära minskade kostnader på ca 52 mnkr för checkkrediten och räntan på grundkapitalet i storleksordningen 36 mnkr. Dessa kostnader ska läggas till det avkastningskrav som kommunfullmäktige fastställt för nämnden.

Jämförelse 2005 och 2006

Kontoret har kommit överens med stadsledningskontoret om att redovisningen ska ske per kategori för hela fastighetsavdelningen, denna redovisas i bilaga 2. I förhållande till prognosen för 2005 har kontoret endast ett fåtal större förändringar. Inom kategorin kontor har hyror och arrenden ökat med 7,3 mnkr. Denna ökning kan främst förklaras av att trappningen av hyrorna i Tekniska Nämndhuset får fullt genomslag år 2006, ca 2,5 mnkr, omförhandling av hyresavtal i Pilträdet 11 på Kungsholmen, 1,5 mnkr, samt att saluhallsförvaltningens före detta lokaler på Slakthusområdet blir uthyrda, ca 1,4 mnkr. De "övriga kostnaderna" har minskat, vilket kan förklaras av minskade administrativa kostnader beroende på omorganisationen. I övrigt finns det inga stora förändringar mellan åren.

Investeringar

<i>Investeringsplan 2006</i>	<i>341,2 mnkr</i>
Fördyring	18,0 mnkr
Förskjutningar	5,0 mnkr
Nya projekt	15,0 mnkr
Övrigt	-37,9 mnkr
<i>Summa avvikelse</i>	<i>0,0 mnkr</i>
<i>Prognos på utgifter 2006</i>	<i>341,2 mnkr</i>

De planerade investeringsutgifterna uppgår till 341,2 mnkr, vilket är samma som KF-budget 2006. Fördyringen om 18,0 mnkr beror framförallt på

ventilationsprojektet i Skansen 23, Stadsteatern, 17,5 mnkr, se mer utförlig beskrivning nedan. I planen för 2006 ingår även ett antal förskjutningar av investeringsprojekt uppgående till totalt 5,0 mnkr, vilket främst kan förklaras av förseningar gällande ombyggnaden av Rio 8, 19 mnkr, samt tidigareläggning av ombyggnad av hus D, Glasbruket 3, 16,6 mnkr. Det har även tillkommit nya projekt om totalt 15 mnkr, vilket främst är hyresgästpassningar i Slakthusområdet. Den övriga minskningen om 37,9 mnkr beror i första hand på en minskning av ospecificerade projekt samt att projekt utgår på grund av försäljningen av fastigheter till AB Stadsholmen. En sammanställning av investeringarna finns i bilaga 3. Hänsyn har inte tagits till den eventuella värdeöverföringen av Sjöstadshallen (se nedan), för vilken kontoret föreslår en utökning av investeringsramen.

Nedan följer en sammanställning per avdelning:

Avdelning <i>Belopp i mnkr</i>	Ram KF- budget	Prognos	Differens Ram/ prognos
Fastigheter	231,2	250,2	19,0
Sjukhem	110,0	91,0	-19,0
Summa	341,2	341,2	0,0

Stora investeringsprojekt över 50 mnkr

- Utbyte av ventilationssystem och yteffektivisering , Skansen 23, Stadsteatern. Investeringsutgift 186 mnkr.

Projektet innefattar utbyte av ventilationssystem, installationer m.m. till en ursprunglig beräknad investeringsutgift om 117 mnkr samt ombyggnad och yteffektivisering för en beräknad utgift om 50 mnkr. Nuvarande beräknade investeringsutgift är 186 mnkr. Fördyringen av projektet med 19 mnkr beror på att kostnaderna för evakuering av Stadsteaterns replokaler ökat med ca 4 mnkr och att det är nödvändigt att evakuera kulturförvaltningens personal ca 40 st, vilket ej fanns med i projektkalkylen. Detta uppskattas till ca 6 mnkr samt att upphandlingarna av installationer inte kunde utföras i samma kostnadsläge som genomförandebeslutet togs, detta har gett en ökning med ca 9 mnkr.

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

- Ombyggnad, Rio 8, Gärdets sjukhem. Investeringsutgift 146 mnkr.

Kontoret svarar för ombyggnaden av sjukhemmet och vid färdigställandet säljs fastigheten till Micasa Fastigheter AB. Projektet startade i januari 2003 och planeras avslutas i juni 2007. Beslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden år 2004. Beslut fattades i kommunfullmäktige 2005-05-23.

För att minska kostnaderna för varje lägenhet görs en översyn av projektet med ambitionen att sänka investeringsutgiften. Därtill har stadsdelen minskat sina ytor i byggnaden och därför kommer Micasa Fastigheter AB att svara för uthyrning av några plan som inte innehåller äldreboende. Särskilda kostnadsberäkningar kommer att göras för dessa ytor.

- **Ombyggnad av Stadsbiblioteket**

Kommunfullmäktige har beslutat om att Fsk skall fortsätta arbetet med en fördjupad programstudie samt att utreda de ekonomiska förutsättningarna för ett nytt stadsbibliotek vid Odenplan. Arbetet är påbörjat och kommer att fortsätta under 2006. Kontoret har inte erhållit extra medel i budgeten för detta arbete.

Köp, försäljningar och värdeöverföringar

Inkomster från försäljning av fastigheter beräknas till drygt 185,5 mnkr. Den beräknade reavinsten är 41,2 mnkr, varav 15 mnkr avser försäljning av sommargårdar där reavinsten förs över till donationsfonder. Beräkningen grundas på kommande kända försäljningar. Av försäljningsinkomsten avser 114,8 mnkr försäljningar till Micasa Fastigheter AB.

Sjöstadshallen i Hammarby sjöstad är planerad att överlåtas till kontoret från Markkontoret. För finansieringen av överföringen föreslås att nämnden begär en utökning av investeringsramen.

Marknadssituation och affärsrisk

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige har saktat ner men är fortfarande bättre än i övriga Europa. Konjunkturinstitutet har beräknat en ökning av BNP med 2,1 % i år och 2,6 % nästa år och inflationen fortsätter att vara låg med en ökning av KPI med 0,5 % de senaste tolv månaderna.

Investeringsmarknaden för fastigheter består till stor del av mycket stora affärer. Det är ett flertal stora internationella investerare som är aktiva men det gäller även svenska investerare såsom AP-fastigheter, Fabège, Kungsleden, Skanska, Tornet och Diligentia. Aktiviteten bland investerarna leder till att priserna höjs genom att avkastningskraven sänks. Sverige är en fortsatt attraktiv marknad för fastighetsinvesteringar.

Kontorsmarknaden i Stockholm håller på att återhämta sig, dock långsamt främst beroende på utvecklingen på arbetsmarknaden. Storleksordningen 2 miljoner kvm kontorslokaler finns tomma i Storstockholmsområdet vilket motsvarar drygt 60 000 arbetsplatser! För kontorslokaler i Stockholms innerstad är den genomsnittliga vakansgraden ca 13 % och tittar man på förorterna så är vakansgraden ännu högre, ca 20 %. Kontorets vakansgrad är betydligt lägre vilket till stor del beror på att hyresgästerna till ca 40 %

består av andra kommunala förvaltningar och bolag vilket gör att risken för stora vakanser minskar.

Övrigt

Effektivt lokalutnyttjande

Kontoret har för kontorsändamål 1 500 kvm i Nya Klara där huvuddelen av verksamheten är förlagd, vilket innebär ca 20 kvm per anställd. I anslutning till kontoret finns förråd och arkiv. Under 2006 kommer ca 100 kvm att ianspråktagas för friskvårdsaktiviteter tillsammans med andra hyresgäster i byggnaden. En förteckning över kontorets lokaler för eget bruk finns i bilaga 5.

IT

Kontoret arbetar aktivt med att utveckla befintliga IT-system för att ytterligare kunna effektivisera verksamheten. Utöver att införa Agresso och LEB vilka beskrivs närmare nedan kommer kontoret bland annat att arbeta för att utveckla diariesystemet så att fler inom kontoret kan få tillgång till det. Kontoret kommer även att utveckla och anpassa Mercur, vilket är kontorets budget- och uppföljningsverktyg för fastighetsverksamheten, så att det bättre passar den nya organisationen. De nya systemen tillsammans med utvecklingen av befintliga system innebär att en genomgång av processer och arbetsuppgifter samt anpassning av arbetssätt och vem som skall utföra vilka arbetsuppgifter kommer att vara nödvändigt, så att både system och medarbetare utnyttjas på bästa möjliga sätt.

Införande av stadens gemensamma ekonomisystem, AGRESSO

Införandet av stadens gemensamma ekonomisystem, AGRESSO, kommer att slutföras till årsskiftet 2005/2006. Införandet har som målsättning att medföra ett flödesinriktat arbetssätt kring hela ekonomihanteringen, det vill säga redovisning, planering, uppföljning, analys och bokslut. Införandet har vidare som målsättning att tillgodose såväl kontorets egna behov av att effektivt kunna styra och följa upp sin verksamhet som de centrala behoven av styrning, konsolidering, periodiserad uppföljning, analys och rapportering. Den valda systemlösningen medger en större grad av integration mellan olika moduler och delsystem, vilket på sikt kommer att minska beroendet av manuella avstämningsrutiner. Integrationsarbetet har särskilt fokuserats på effektivare och användarvänligare gränssnitt mellan ekonomisystemet och kontorets nya fastighetssystem.

Utöver ekonomifunktionen kommer även kontorets tidigare system för hantering av investerings- och underhållsprojekt att ersättas av en modul ämnad för detta. Som en naturlig fortsättning av införandeprojektet kommer kontoret under våren att gradvis initiera en övergång till elektronisk fakturahantering med scanning av leverantörsfakturor.

Under införandet har även stora utbildningsinsatser genomförts och kommer fortsätta att genomföras under 2006. Dessa har syftat till att säkerställa medarbetarnas kompetensnivå inom befintliga arbetsområden och samtidigt möjliggjort en kompetensbreddning. Fokus har även lagts på att belysa samspelet mellan kontorets ekonomiska förutsättningar och övriga verksamhetsprocesser.

Nytt fastighetssystem, L.E.B Systemet

Den 31 mars 2005 beslutade fastighets- och saluhallsnämnden att delegera åt fastighets- och saluhallskontoret att införa ett nytt datoriserat fastighetssystem upp till en kostnad av 13 mnkr. Projektet finansieras helt av kompetensfonden. Företaget som levererar fastighets- och saluhallskontorets framtida verksamhetssystem är L.E.B System.

Projektets mål är att tillgodose fastighets- och saluhallskontorets behov av en databas där gemensamma grunddata kan hämtas samt, att uppdateringar i systemet sker helt dynamiskt. Information sparas bara på en plats i systemet. Det bidrar till en enhetlig struktur för fastighetsdata och att alla målgrupper kan inhämta efterfrågad information (inkl. ”sällan-användare”) på ett strukturerat sätt. Systemet innehåller moduler för hyra, media, arbetsorder, underhållsplanering, ritningar mm.

Under 2005 har det genomförts stora utbildningsinsatser för kontorets personal samt uppstart av pilotprojekt på Slakthusområdet för modulerna felanmälan, ritningshantering och hyra. I december tas ritningshanteringen i skarp drift och vid årsskiftet 2005/2006 går även modulerna hyra och felanmälan i skarp drift. L.E.B Systemet är helt integrerat med ekonomisystemet Agresso. Övriga driftmoduler skall vara införda senast 31 augusti 2006, tillsammans med en internetbaserad fastighetsportal, samt mobil handatorlösning.

REDOVISNING PER AVDELNING

Nedan beskrivs de avdelningar inom kontoret som bedriver affärsdrivande verksamhet; avdelning Fastigheter, avdelning Egendom och avdelning Kund- och Kontorsservice.

Avdelning Fastigheter

Avdelning Fastigheter är indelad i fem geografiska områden Söder om Söder, Söder, Väster, City och Kungsholmen. Avdelningen innehåller också enheter för förvaltninguppdrag, byggnader för kulturell verksamhet samt en driftenhet. Avdelningen förvaltar ca 750 000 kvm byggnader och ett hundratal bostadsrätter.

Samtliga medarbetare inom driftenheten har under 2005 lokaliserats till ett driftkontor på Klarabergsviadukten. Under verksamhetsåret kommer övrig driftpersonals organisatoriska tillhörighet att utvärderas och eventuellt förändras så att all driftpersonal tillhör samma enhet, med ett gemensamt

driftkontor. Kontoret har förutom egen drift även ett antal fastigheter där driftentreprenörer svarar för driften.

Fastigheter

Under året kommer avdelningen att upprätta affärs/- fastighetsplaner för de mest strategiska fastigheterna med inriktning på en långsiktig förvaltning. Som ett underlag för framtida fastighetsutveckling kommer alla kontorets fastigheter att klassificeras med vilka nyttograder de har för staden. Även arbetet med att försälja objekt med låg nytta för staden och riva tomma byggnader skall fortsätta.

Från och med 2006 kommer avdelning Fastigheter att i enlighet med stiftelseärendet gällande avdelning Egendom, att förvalta 17 sommargårdar. Dessa nästan 200 byggnader i 13 olika kommuner organiseras in i område söder.

När det gäller bostadsrätterna som köps in för stadsdelarnas verksamheter, gruppboende och andra stödboende kommer avdelningen att med beaktande av dagens höga bostadsrättspriser undersöka möjligheten att istället låta stadsdelsnämnderna för sina ändamål hyra hyresrätter i de kommunala bostadsbolagen som idag har en stor byggnation av hyresrättsfastigheter.

Under året kommer Oscarsteatern att ha 100 års-jubileum. Avdelningen kommer att genomföra vissa åtgärder såsom fasadrenovering inför detta jubileum.

Underhåll

Erhållen budget för verksamhetsåret underskrider vad avser det periodiska underhållet det verkliga behovet betydligt, vilket i förlängningen kommer att leda till ett ytterligare eftersatt underhåll. De erhållna knappa 100 mnkr kommer att användas på bästa sätt för att underhålla avdelningens fastigheter. En stor del av pengarna kommer användas för att anpassa nedslitna tomma lokaler till nya hyresgäster. Yttre målning, takarbete och energiåtgärder är andra stora utgiftsposter.

Hyresgäster

Det viktigaste för avdelningen är att hyresgästerna är nöjda. Avdelningen har ca 1 200 hyresgäster. Under verksamhetsåret kommer avdelningen att följa upp den kundenkät som genomförs under november månad 2005 och åtgärda de synpunkter som denna ger.

Ekonomisk omfattning

Mnkr	Verksamhets plan 2006	Prognos på utfall 2005	VP 2006/ Prognos 2005
Driftnetto (resultat 1)	354,7	342,8	11,9
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	78,8	65,3	13,5
Årets resultat (efter avkastningskrav)	0,0	0,7	-0,7

I bilaga 1 finns hela resultaträkningen för avdelningen. Avdelningen har ökat intäkterna för hyror och arrenden främst inom kategorin kontor, vilket främst beror på trappningen av hyran i Tekniska Nämndhuset samt nya avtal med hyresgäster. Totalt har ligger dock intäkterna på samma nivå som prognosen för år 2005, vilket beror på minskade intäkter för arbeten åt utomstående (samma på kostnadssidan). Anledningen till förbättringen av driftnettot beror till stor del även på minskade administrativa kostnader under 2006 (7,3 mnkr), vilket är effekter av omorganisationen.

Avdelning Egendom

Avdelningen förvaltar ca 26 300 ha mark/vatten och ca 1 000 byggnader utanför den egna kommunen, d.v.s. huvudsakligen i andra kommuner i Stockholms län. Det förvaltade markområdets areal är m.a.o. större än arealen av hela Stockholms kommun (ca 18 –19 000 ha). Avdelningen är uppdelad i tre områden, nord, syd samt jord och skog.

Stora delar av området ingår i de 10 ”gröna kilarna” som omger Stockholm. Flera populära friluftsområden, t ex Angarn, Nackareservatet, Ågesta, Paradiset, Lida/Nolinge och Tyresta naturreservat ingår i förvaltningen. Ca 7 000 ha är naturreservat eller blivande naturreservat. På resterande skogsmark bedrivs ett försiktigt skogsbruk, s k. ”mångbruk”, där aktivt skogproduktion och jordbruk kombineras med naturvård och friluftsliv.

Avdelningen arbetar med intressanta projekt som kommer att ge större intäkter på sikt. Som exempel kan nämnas: två till tre golfbanor, en country club samt nya trafikleder (Norrortsleden och Nynäsvägen). I samarbete med respektive kommun har ca 1 500 ha möjliga framtida exploateringsområden kartlagts.

Det pågående arbetet med eventuell stiftelsebildning gör att det är stor osäkerhet om verksamhetens framtid.

Underhåll

Budgetutrymmet för underhåll 2006 ligger på ungefär samma nivå som 2005.

Ekonomisk omfattning

Mnkr	Verksamhets plan 2006	Prognos på utfall 2005	VP 2006/ Prognos 2005
Driftnetto (resultat 1)	1,2	12,3	-11,1
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	-19,7	-8,9	-10,8
Årets resultat (efter avkastningskrav)	0,0	-0,8	0,8

Anledningen till det försämrade driftnettot beror till största delen på att avdelningen år 2005 fick intrångsersättning från Huddinge kommun på 13,7 mnkr, vilket förbättrade resultatet. I verksamhetsplanen för 2006 finns ett antal osäkerheter, bland annat gällande justeringar av skogsentreprenörens verksamhetsområde samt långsiktiga avverkningsvolym. Avverkningsvolymen måste bli justeras i relation till bildandet av nya naturreservat.

Avdelning Kund- och kontorsservice

Avdelningen Kund- och kontorsservice består av växel, reception, tryckeri, bilpool och posthantering. Avdelningen vänder sig i första hand till andra förvaltningar och kommunala bolag inom Tekniska Nämndhuset.

Ekonomisk omfattning

Mnkr	Verksamhets plan 2006	Prognos på utfall 2005	VP 2006/ Prognos 2005
Driftnetto (resultat 1)	0,0	0,4	-0,4
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	0,0	0,4	-0,4
Årets resultat (efter avkastningskrav)	0,0	0,2	-0,2

Avdelningen bedöms öka omsättningen med ca 3,9 mnkr till 30,4 mnkr. Omsättningsökningen beror dels på nya kunder såsom miljöförvaltningen och Bostadsförmedlingen samt att bilpoolen utökar sin verksamhet med ca 30 bilar till ca 50 stycken. De ökade intäkterna har dock motsvarande ökade kostnader, då en självkostnadsprincip används. Resultatet för avdelningen ligger under 2006 på i stort sett samma nivå som 2005, d.v.s. ett nollresultat.

SLUT

MBL-förhandling har ägt rum 2005-11-22.