



Kontaktperson

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

Till

Fastighets- och saluhallsnämnden
2006-05-22

Tertialrapport 1 för 2006

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 1 för år 2006.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att hos Kommunfullmäktige begära tilläggsanslag om 0,5 mnkr med anledning av ökade konsultkostnader i samband med Designens Hus vid Telefonplan.
3. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att hos Kommunfullmäktige begära tilläggsanslag om 0,6 mnkr med anledning av nedskrivning av hyresskuld för RFSL.
4. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 1 för år 2006 till Kommunstyrelsen.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

SAMMANFATTNING

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

Kontoret har genomfört en "Nöjd-kund-undersökning" bland kontorets kunder. Kontoret fick genomgående bra resultat och framförallt avdelningen Kund- och kontorsservice fick mycket bra resultat.

Inom staden pågår ett antal intressanta utvecklingsprojekt där kontoret är inblandat. Bland annat kan nämnas Designens Hus vid Telefonplan och nytt

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Resultaträkning per kategori

Bilaga 3: Investeringar

Stadsbibliotek vid Odenplan. Kontoret medverkar även i stadsdelsförnyelseprojektet, bland annat parklekarna Forsängen i Farsta och Kulan i Sätra.

Kontoret har 117 medarbetare och sjukfrånvaron per tertial 1 uppgår till 4,1 procent, vilket ska jämföras med stadens genomsnittliga frånvaro som uppgår till 9,2 procent.

Vid årsskiftet införde kontoret två nya IT-system, AGRESSO (stadens gemensamma ekonomisystem) och LEB (fastighetssystem). Införandet av dessa system bidrar till att gamla arbetssätt och rutiner omprövas, något som ligger i linje med kontorets strävan om ett arbetsklimat präglad av ständiga förbättringar.

Kontoret arbetar aktivt med miljöfrågorna i verksamheten. Bland annat ställs krav på att entreprenörer i samband med upphandling skall uppvisa exempel på kvalitets- och miljöplan för byggprojekt för att säkerställa att de kan gällande lagar och regler. Kontoret har även sökt bidrag från Länsstyrelsen för åtgärder i bl.a. Kulturhuset (ventilation och solceller). Dessutom pågår ett antal projekt med alternativ uppvärmning finansierade med miljö-miljardspengar.

Resultatet per den sista april 2006 uppgår till 9,1 mnkr. Årets prognostiserade resultat uppgår till noll. I detta resultat ingår ett avkastningskrav om 55,0 mnkr. Avkastningskravet är minskat med 1,1 mnkr med anledning av ökade konsultkostnader för Designens Hus (0,5 mnkr) samt ökade kostnader p.g.a. nedskrivning av hyresskuld för RFSL (0,6 mnkr). Kontoret begär tilläggsanslag för dessa kostnader. För att klara verksamheten inom budget krävs en hård ekonomisk och verksamhetsmässig styrning och uppföljning, samt en kraftig prioritering av de underhållsinsatser som kan utföras.

Kontoret har många fastigheter som har stort kulturellt värde och som har besökare från när och fjärran. Dessa fastigheter kräver inte bara normal skötsel och underhåll utan det krävs därutöver en god känsla för verksamheterna som bedrivs i dessa och det kulturhistoriska värde som fastigheterna har. Därutöver finns små och stora fastigheter som är i behov av stora underhållsinsatser. Det begränsade ekonomiska utrymme som finns för underhåll fungerar under en begränsad period men är långsiktigt inte hållbart.

UTLÅTANDE

Särskilda redovisningar

Nämndernas arbete med mål för verksamhetsområden

Fastighets- och saluhallskontoret har utifrån Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet och kontorets egna huvudmål fastslagit ett antal åtaganden. Målen och åtagandena är relevanta för verksamheten och är uppföljningsbara. Förankringen sker på enhetsmöten och arbetsplatsträffar.

Kontoret har även regelbundna s.k. fredagsmöten där viktiga och aktuella frågeställningar behandlas. I slutet av april anordnades fyra halvdagskonferenser där personalen delades in i grupper och diskuterade verksamhetens mål och hur verksamheten kan förbättras. Vid diskussionerna framkom många värdefulla synpunkter och förslag till förbättringsåtgärder. Dessa ska nu utmynna i konkreta insatser.

Brukarinflytande

Nöjd-kund-undersökning

I samarbete med Temaplan AB genomfördes en Nöjd-kund-undersökning bland kontorets lokal- och bostadshyresgäster, arrendatorer samt kontorets kunder inom avdelning Kund- och kontorsservice. Undersökningen genomfördes i form av skriftliga enkäter och resultatet och kontorets ”Nöjd Kund-index” presenterades för kontorsledningen i februari 2006.

Ett Nöjd Kund Index (NKI) beskriver kundernas totalbetyg på Fastighets- och saluhallskontorets service. Fastighets- och saluhallskontoret får, totalt sett, ett NKI-betyg på 65 vilket är ett medelbetyg. Kontorets hantering av arrenden ges bra betyg (68) och Kund- och kontorsservice ges genomgående mycket starka betyg (79). Lokaler och bostäder ges ett medelbetyg (65 respektive 64) och parklekarna ges ett svagt NKI-betyg (49).

Ha fokus på inflytandefrågor

Kvalitetsmätningen visar att Fastighets- och saluhallskontoret bör prioritera de ”mjuka” sidorna av den förvaltande verksamheten för att förbättra kontorets NKI-betyg. Kontoret bör arbeta mer aktivt i syfte att ta reda på hyresgästernas synpunkter och vara mer lyhörd för hyresgästernas önskemål. Kvalitetsmätningen visar också att kontoret måste bli bättre på att informera om löpande underhållsåtgärder samt ge en tydligare återkoppling om att anmälda fel har åtgärdats.

Sammanfattningsvis så visar kvalitetsmätningen att kontoret bör ha mer fokus på inflytandefrågor och arbeta aktivt med dessa frågor. Kontorets medarbetare får genomgående mycket goda betyg av hyresgästerna, vad gäller bemötande, service och tillgänglighet, vilket är en bra utgångspunkt i detta sammanhang, eftersom det personliga mötet mellan kontorets medarbetare och hyresgästerna utgör en mycket viktig kanal för dialog och inflytande.

Vid kontorets fyra halvdagskonferenser för samtliga medarbetare ägnades en stor del av innehållet åt just dessa frågor. Konferensen utgör ett steg i kontorets strävan att hitta former för samarbete och samverkan och för att stärka hyresgästernas möjligheter till inflytande.

FÖRBÄTTRA VÄLFÄRDEN OCH DE KOMMUNALA VERKSAMHETERNA

Under våren har arbetet intensifierats med att bättre definiera vad förvaltningen vill göra med sina fastigheter. Samtliga områdesförvaltare är med i den processen.

Under våren har också diskussionen om Slakthusområdets framtid tagit fart. Slakthusområdet, som i översiktsplanen benämns som ett utvecklingsområde, kan enligt en framtagna utredning, komma att bebyggas med bostäder. Innan något beslut om detta tas bör dock en trovärdig alternativ lösning finnas för hur Slakthusområdets företag och funktioner skall kunna leva vidare.

Renodling av fastighetsbeståndet

Kommunfullmäktige godkände 2003-12-15 en utredning om renodling av bl.a. stadens bestånd av omsorgs- och kulturfastigheter. Under 2004 - 2005 har skolor och friliggande förskolor överförts till SISAB. Sjukhem och behandlingshem har överförts till FB Servicehus AB (nu Micasa AB) och kulturhus har överförts till Stadsholmen AB. Det som nu återstår av Kommunfullmäktiges uppdrag är överförande av ett antal sjukhem och behandlingshem samt 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 efter sommaren 2006. Under 2006 kommer också Kyrkhamnsområdet och Vinterviksområdet, mot bakgrund av sin komplexitet, marksaneringsbehov, begränsade kulturhistoriska värde och exploateringspotential utredas för beslut om överförande till lämplig förvaltning eller bolag.

En trygg och säker stad

Fastighets- och saluhallsnämnden förvaltar många offentliga byggnader och marker där det är viktigt att insatser görs för en förbättrad klottersanering och en renare stad. I Fastighets- och saluhallsnämndens verksamhetsplan för 2006 har nämnden bl.a. angett att målsättningen är att inom 48 timmar sanera klotter från nämndens byggnader.

I Stockholms stads budget för 2006 anges också som exempel på prioriterade åtgärder att klotter ska saneras inom 48 timmar på exempelvis skolor, förskolor, idrotts- och centrumanläggningar samt i parker.

Fastighets- och saluhallskontoret deltar i Stockholms samverkansgrupp mot klotter. En policy mot klotter och liknande skadegörelse i Stockholm har arbetats fram och skall nu under våren fastställas av Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige.

Staden har också nyligen startat ett projekt ”Stockholm - ren och vacker”. I projektet kommer man bl.a. att kartlägga problematiken och mäta vad som görs redan idag samt ta fram operativa mål.

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

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

Medarbetarna

I och med flytten till de nya kontorslokalerna på Klarabergsviadukten i maj 2005 skedde den egentliga sammanslagningen av Saluhallsförvaltningen och Fastighetsförvaltningen inom Gatu- och fastighetskontoret. Två olika företagskulturer skulle nu bli en och under det första verksamhetsåret har olika insatser genomförts för att skapa en gemensam företagskultur. Detta har skett parallellt med införandet av två nya IT-system (fastighetssystemet LEB och ekonomisystemet AGRESSO) och inom ramen för det ordinarie förvaltningsarbetet.

Införandet av de nya IT-systemen bidrar till att gamla arbetssätt och rutiner omprövas, något som ligger i linje med kontorets strävan om ett arbetsklimat präglad av ständiga förbättringar. Kompetensfonden har bidragit med finansieringen av det nya fastighetssystemet. När det införts i sin helhet och anpassats till kontorets förutsättningar ska systemet medverka till effektivare verksamhetsprocesser och en effektivitetshöjning genom att medarbetarna får lättillgänglig och korrekt information om fastigheterna.

Kompetensfonden har även bidragit med ekonomiskt stöd för utveckling av kontorets chefer på olika nivåer. Det har då framförallt handlat om att tydliggöra roller och diskutera den värdegrund som ska gälla inom kontoret. Arbetet har skett med stöd av externa konsulter och under våren 2006 fortsätter detta utvecklingsarbete inom kompetensfondens ram. Målgruppen är kontorets chefer under ledningsgruppsnivå. Därutöver har, som nämnts ovan, all personal deltagit i de fyra halvdagskonferenser som anordnats i syfte att diskutera åtaganden 2006 med fokus på servicen till våra hyresgäster.

Kontoret har 117 tillsvidareanställda. Inga anställda är i nuläget preciserat övertaliga. Enligt jämställdhetslagen ska de anställdas löner kartläggas. Detta arbete ska påbörjas under året.

Sjukfrånvaron per tertial 1 uppgår till 4,1 procent, vilket ska jämföras med stadens genomsnittliga frånvaro som uppgår till 9,2 procent.

Kontoret har medverkat i den medarbetarenkät som genomförts under våren av USK på uppdrag av staden. Resultatet har ännu inte sammanställts men det förväntas ske inom kort.

BYGGA BOSTÄDER OCH UTVECKLA STOCKHOLM

Stärkt näringsliv och arbetsmarknad

Det pågår många intressanta utvecklingsprojekt i staden och kontoret medverkar i några av dem. Fastighets- och saluhallsnämnden har fattat inriktningsbeslut om ett nytt Designcentrum vid Telefonplan och ärendet ska nu föreläggas Kommunfullmäktige för beslut. Förstudien till ett nytt Stadsbibliotek vid Odenplan har nyligen presenterats och detta är ett oerhört stort projekt som sträcker sig över många år. Förhoppningen är att det nya Stadsbiblioteket ska vara klart samtidigt som den nya Citybanan invigs år 2011. En arkitektävlan är nyligen påbörjad.

Praktikanter

Som ett led i utvecklingen av verksamheten är kontoret positivt till att ta emot högskolestuderande eller nyutexaminerade från högskolor. Det kan gälla praktikjobb eller examensarbeten inom något ämne som hänger ihop med kontorets verksamhetsområde. På detta sätt kan kontoret marknadsföra sin verksamhet samtidigt som det tillförs nya tankar och impulser utifrån. För närvarande finns en färdigutbildad civilingenjör på plats och under året planeras att ta emot ytterligare några studerande. Därutöver kommer ett antal sommarungdomar att anställas för olika arbetsuppgifter inom administrationen och driftorganisationen.

GÖRA STOCKHOLM TILL EN EKOLOGISKT HÅLLBAR STORSTAD

Miljöprogrammet

Fastighets- och saluhallskontorets miljöaktivitetsplan har försetts med inriktningsmål som ligger fast till och med 2006. Avstämning och uppföljning kommer att genomföras enligt gällande rutiner på halvårs- och helårsbasis. En genomgång av de detaljerade målen och nedbrytning av dessa till objektsnivå har delvis skett i början av 2006.

De viktigaste miljöfrågorna för närvarande är remissarbetet med revideringen av stadens miljöprogram för 2007-2010 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 nedbrutet till fastighets- och byggnadsnivå.

Miljökrav i upphandling

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

Energiåtgärder

Regeringens miljörotbidrag för energiåtgärder i fastigheter med offentlig verksamhet har inneburit en del åtgärder inom fastighetsbeståndet. Bland annat har bidrag sökts för åtgärder i Kulturhuset (ventilation och solceller). Med den motfinansiering som staden satt upp till det statliga bidraget har ytterligare finansiering kunnat erhållas vilket ytterligare stärker möjligheterna till att genomföra energieffektiviseringsåtgärder i fastighetsbeståndet.

Miljömiljarden

Kontoret har beviljats finansiering genom Miljömiljarden av totalt tre projekt, marksanering i partihandelsområdet Årsta, utbyte av oljepanna i Björksätraskolan och gårdspannor för halmeldning på Fituna gård och Husa gård. Marksaneringsprojektet slutfördes under 2004 och avrapporterades till Miljömiljardskansliet. Energiprojekten pågår och här har en gårdspanna för halmeldning installerats på Husa gård. Förhandlingar pågår med arrendator på Fituna varför arbetet med installationen av gårdspannan avbrutits tills gällande hyreskontrakt förhandlats fram. När så sker kommer arbetet att återupptas och med största sannolikhet kommer gårdspannan att drivas med pellets. Vid Björksätraskolan har avtal slutits med Fortum om installation till fjärrvärmenätet, ett arbete som kommer att fortsätta så fort markförhållandena är gynnsamma.

Energicentrum

Kontoret har del i det nyligen i staden inrättade Energicentrum. Projektet är finansierat av Miljömiljarden och kommer att pågå t.o.m. 2008. Syftet med projektet är att sätta energifrågorna i staden i fokus samt strukturera energiarbetet, få en enhetlig energistatistik och införa nya alternativa energikällor i stadens fastighetsbestånd. Projektet som aktivt ska stödja förvaltningar och bolag i deras energiarbete ska också arbeta med att få ett större intresse för energitjänster, energy performance contracting, projekt där partnerskap med systemleverantörer för energitrustning skapas med incitament att få så låga energiförbrukningar och kostnader som möjligt i kombination med ombyggnad av energisystem i fastigheter till så moderna anläggningar som möjligt.

BRYTA SEGREGATIONEN OCH FÖRDJUPA DEMOKRATIN

Stadsdelsförnyelsen

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

Kontoret har hittills under 2006 deltagit i parkleksprojekt som finansierats delvis genom stadsdelsförnyelsepengar. Bl.a gäller det parklekarna Forsängen i Farsta och Kulan i Sättra. Parklekarna har byggts till och om för att kunna utgöra mötesplatser. Inom Kyrkhamnsområdet har lokaler iordningsställt för dagkolloniverksamhet och föreningar.

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

Satsning på mångfald – mot diskriminering

Kontorets arbete med jämställdhets- och mångfaldsfrågor är än så länge i ett startskede men kommer att vidareutvecklas under året. I enlighet med redovisning i tertialrapport 2 för 2005 har ett arbetsforum i form av en partssammansatt förvaltningsgrupp där mångfalds- och jämställdhetsfrågor ska behandlas skapats.

Kontoret har arbetat med att tillse att mångfalds- och jämställdhetsfrågor behandlas i samtliga formella arbetsplatsträffar för personalen inom Fastighets- och saluhallskontoret. Mångfald och jämställdhetsfrågor ska finnas som stående punkt på mötesagendorna vid dessa möten. En mångfald- och jämställdhetspolicy och en handlingsplan enligt gällande krav har tagits fram. Handlingsplanen innehåller mätbara mål som kan följas upp i ordinarie budgetuppföljning. Mångfald- och jämställdhetspolicy och handlingsplan har redovisats i verksamhetsplanen för 2006.

Ett arbete med att säkerställa rekryteringsförfarandet kommer att genomföras under året. En checklista till stöd för rekryterande personal har påbörjats. Checklistan ska säkerställa att ingen arbetssökande missgynnas på grund av kön, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning vid rekryteringsförfarandet.

Kontoret har inte haft några diskrimineringsärenden utifrån de fyra diskrimineringslagarna gällande arbetslivet. Några kostnader för

diskrimineringsärenden kan därför ej redovisas.

Stadens reviderade antidiskrimineringsklausul används aktivt i varje upphandling som genomförs inom Fastighets- och saluhallskontoret. Klausulen bifogas i förfrågningsunderlag som en bilaga för att säkerställa att diskriminering ej uppstår.

TA ANSVAR FÖR EKONOMIN

Prognos på årsutfall

Tertialrapport 1 visar på en ekonomi i balans trots det mycket höga avkastningskravet, som medfört att förvaltningen tvingats lägga underhållet i fastigheterna på en mycket låg nivå. Som tidigare påpekats är detta inte långsiktigt hållbart.

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

Mnkr	KF Budget 2006	Bokfört t.o.m. 30 april	Prognos T1 2006	Avvikelse T1-VP 2006	Utfall/ Prognos T1-2006
Verksamhetens intäkter	836,4	329,1	877,3	40,9	37,5%
Verksamhetens kostnader	-465,0	-196,5	-507,6	-42,6	38,7%
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	371,4	132,6	369,7	-1,7	35,9%
Avskrivningar	-111,7	-36,9	-111,4	0,3	33,1%
Räntekostnader	-203,6	-68,3	-203,3	0,3	33,6%
<i>Varav kreditivräntor*)</i>	<i>-12,7</i>	<i>-4,6</i>	<i>-12,7</i>	<i>-0,0</i>	<i>36,2%</i>
Summa intäkter	836,4	329,1	877,3	40,9	37,5%
Summa kostnader	-780,3	-301,7	-822,3	-42,0	36,7%
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	56,1	27,4	55,0	-1,1	49,8%
Ägartillskott/avkastningskrav	-56,1	-18,3	-55,0	1,1	33,3%
Årets resultat – förändring av eget kapital (resultat 3)	0,0	9,1	-0,0	0,0	

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

Driftkostnader och driftintäkter

Intäkterna beräknas uppgå till 877,3 mnkr, en ökning med 40,9 mnkr jämfört med Kommunfullmäktiges budget. Anledningen till de förändrade intäkterna är främst följande:

- Minskade intäkter p.g.a. vakans i fastigheten Sågen 19 vid Hornstull, -5 mnkr
- Minskade medieintäkter, främst p.g.a. avstängning av panncentralen på Slakthusområdet, -2,6 mnkr
- Ökade intäkter p.g.a. inlösen av andelar i Sollentuna Häradsallmänning, 6 mnkr
- Ökade intäkter p.g.a. ersättning från Micasa Fastigheter AB för Råcksta sjukhem, 37,5 mnkr. (Jämför kostnaderna nedan.)
- Ökade intäkter från arbeten åt utomstående (hyresgästpassningar vilka betalas direkt av hyresgästen), 3,0 mnkr. (Jämför kostnaderna nedan.)

Kostnaderna beräknas uppgå till 507,6 mnkr, en ökning med 42,6 mnkr i förhållande till Kommunfullmäktiges budget. Anledningen till de minskade kostnaderna är framförallt följande:

- Minskade mediekostnader, främst p.g.a. avstängning av panncentralen på slakthusområdet, -2,3 mnkr.
- Ökade kostnader för planerat underhåll, 7,9 mnkr.
- Ökade kostnader p.g.a. ersättning till PEAB för Råcksta sjukhem, 37,5 mnkr. (Jämför intäkterna ovan.)
- Ökade kostnader för arbeten åt utomstående (hyresgästpassningar vilka betalas direkt av hyresgästen), 3,0 mnkr. (Jämför intäkterna ovan.)
- Ökade konsultkostnader för Designens Hus, 0,5 mnkr, för vilka kontoret begär nedsatt avkastningskrav 2006.
- Ökade kostnader p.g.a. nedskrivning av hyresskuld för RFSL, 0,6 mnkr, för vilka kontoret begär nedsatt avkastningskrav 2006.

Finansiella kostnader och intäkter

Kostnaderna för avskrivningar uppgår i prognosen till 111,4 mnkr, en minskning med 0,3 mnkr jämfört med budget, och kostnaderna för räntor beräknas uppgå till 203,3 mnkr, en minskning med 0,3 mnkr. Minskningen när det gäller både avskrivningar och räntor beror främst på försäljningar.

Analys av utfall

Delårsrapporten visar ett resultat på 9,1 mnkr efter avkastningskrav efter årets första fyra månader. Utfallet hittills i år är något över en rakt periodiserad prognos (riktvärde 33,3%). Intäkterna uppgår till 329,1 mnkr (37,5%) och kostnaderna till 196,5 mnkr (38,7%). Den största anledningen till detta är att kontoret under första tertialen haft intäkter och kostnader för Råcksta sjukhem på 37,5 mnkr. Om man bortser helt från dessa intäkter och kostnader är utfallet 34,7% respektive 33,8% av prognosen på helår.

Att kontoret har ett resultat på 9,1 mnkr kan förklaras av att en stor del av underhållsinsatserna genomförs under årets varma månader, vilket gör att kontoret hittills i år endast lagt ner 19,1 mnkr på planerat underhåll (helårsprognosen är 116,9 mnkr). I motsats till detta har kontoret haft stora kostnader för media hittills i år, vilket även det är normalt eftersom förbrukningen är högre under årets kalla månader.

Investeringsverksamhet

Investeringsplan 2006	341,2 mnkr
Fördyring	-0,3 mnkr
Förskjutningar	-25,4 mnkr
Nya projekt	113,5 mnkr
Övrigt	-1,0 mnkr
Summa avvikelser	86,9 mnkr
Summa investeringsutgifter	428,1 mnkr
Investeringsinkomster	1,9 mnkr
Prognos på årsutfall 2006	426,2 mnkr

De planerade investeringsutgifterna uppgår till 428,1 mnkr, vilket är en ökning med 86,9 mnkr i förhållande till budget. Avvikelsen kan framförallt förklaras av att förvärvet och ombyggnaden av Designens Hus vid Telefonplan tillkommit om 85 mnkr. Utöver detta har det tillkommit förvärv av bostadsrätter på 10,5 mnkr samt förvärv av Sandhagen 3-5, Slakthusområdet, på 11 mnkr. Förskjutningarna om 25,4 mnkr beror främst på förskjutning av energiprojekt m.m. på Skansen 23, Kulturhuset och Stadsteatern, 15 mnkr. Investeringsinkomsterna för året beräknas till 1,9 mnkr. En sammanställning av investeringarna finns i bilaga 3.

Stora investeringsprojekt över 50 mnkr

- ***Utbyte av ventilationssystem och yteffektivisering, fastigheten Skansen 23, teaterhuset. Investeringsutgift 186 mnkr.***

Projektet innefattar utbyte av ventilationssystem, installationer samt ombyggnad och yteffektivisering. Beslut fattades i Fastighets- och saluhallsnämnden 2005-11-03 där utgifterna för ombyggnader och installationsbyten bedömdes till 186 mnkr. Orsaken till fördyringen är ökade kostnader för Stadsteaterns och Kulturförvaltningens evakuering samt omflyttningar inom lokalerna. Dessutom har beslutsprocessen försenats vilket lett till högre installationskostnader. Kontoret har beviljats energieffektiviseringsbidrag från Länsstyrelsen på 8,8 mnkr för belysnings- och ventilationssystem samt för förbättring av värmeåtervinning. Motfinansieringsbidrag från staden har sökts men besked om beviljande av medel har ej erhållits vilket gör att det är oklart vad nettoutgiften kan beräknas till.

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 av fastigheten 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 2004-11-02. 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 fastigheten Blackebergs Gård 1. Investeringsutgift 335,2 mnkr.***

Förvaltningen svarar för ombyggnaden av sjukhemmet och vid färdigställandet såldes fastigheten till Micasa Fastigheter AB. Projektet startade i september 2001 och avslutades 1 mars 2006 då fastigheten såldes till Micasa Fastigheter AB.

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

Projektet innebär förvärv och ombyggnad av del av fastigheten Telefonfabriken 1 till Designens Hus. Kostnaderna för förvärv och ombyggnad är beräknade till ca 151,8 mnkr. Byggnaden omfattar 6 235 kvm och kräver stora investeringar för att kunna nyttjas på rätt sätt. En förutsättning för att genomföra projektet är att kontoret kan teckna långa hyreskontrakt för stora delar av lokalerna.

Inriktningsbeslut fattades i Fastighets- och saluhallsnämnden 2006-02-09. Samråd har skett med Stadsledningskontoret 2006-02-03. Kommunfullmäktige har ännu inte beslutat i ärendet.

Försäljningar av anläggningstillgångar

Kontoret har hittills i år haft försäljningsinkomster på totalt 464,2 mnkr. Reavinsten på dessa är 16,4 mnkr. Av försäljningsinkomsterna avser 439,8 mnkr försäljningen av Blackebergs Gård till Micasa fastigheter AB, vilken skett till bokfört värde.

Marknadssituation och affärsrisk

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige är fortsatt stark men det finns dock fortfarande problem med en fortsatt svag utveckling på arbetsmarknaden. Konjunkturinstitutet har beräknat en ökning av BNP med 3,7 % i år och 3,2 % nästa år och inflationen fortsätter att vara låg med en ökning av KPI med 1,1 % de senaste tolv månaderna.

Kontorsmarknaden i Stockholm håller på att återhämta sig, dock långsamt, främst beroende på utvecklingen på arbetsmarknaden. För första gången på fem år syns en tendens till ökade hyror för kontorslokaler i "A-läge" i Stockholms innerstad. Storleksordningen 1,8 miljoner kvm kontorslokaler står dock 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, till stor del beroende på att hyresgästerna till ca 40 % består av andra kommunala förvaltningar och bolag, vilket gör att risken för stora vakanser minskar.

ÖVRIGT

Egendomsstiftelsen i Stockholms län

I budgeten för år 2006 sägs att Fastighets- och saluhallsnämnden ska arbeta vidare för att bilda en stiftelse för skydd av stadens grönområden i Stockholms län. Detta arbete pågår inom kontoret. Kontoret har med anledning av detta gjort ett antal utredningar för att se ekonomiska konsekvenser, dels för kontoret och dels för stiftelsen, vid en stiftelsebildning.

SLUT