

Handläggare
Anna Grönvall
08-508 269 19
anna.gronvall@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2015-04-14

Underlag för budget 2016 med inriktning 2017 och 2018

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner fastighetskontorets förslag till underlag för budget 2016 samt beräkningar för 2017 och 2018 samt överlämnar ärendet till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Ann-Sofie Chudi
Avdelningschef

Bilagor

- A. Omvärldsfaktorer
 - B. Personal- och kompetensförsörjning
 - C. Satsningar som finansieras inom ordinarie budget
 - D. Satsningar som finansieras genom ianspråkstagningar av tidigare års vinstmedel
 - E. Större investeringsprojekt inom budget, FN
 - F. Större investeringsprojekt som inte rymms inom ram, FN
 - G. Större investeringsprojekt, IDN
 - H. Hyresmodell
 - I. Långsiktigt behov av planerat underhåll och reinvesteringar
 - J. Justering av avkastningskrav till följd av införande av komponentmetoden
- 1a-d Avkastningsberäkningsmodell
 - 2 Investeringsplan
 - 3a Prioriterade investeringar FN
 - 3b Prioriterade investeringar IDN
 - 4 Taxor och avgifter

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 70
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

1 Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Fastighetsnämndens förslag till flerårsbudget tar sin utgångspunkt i kontorets långsiktiga strategiarbete som sträcker sig från i dag fram till 2030. Kontorets inriktning är ”Ett jämlikt och hållbart Stockholm - där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck” och kontorets chefsgrupp har utifrån kontorets inriktning, utvecklat framtidsvisioner utifrån nu gällande förutsättningar och uppdrag.

Kontorets framtidsvisioner är indelade efter vad kontoret benämner ”flerårsfokus” (kund, fastighetsförädling, hållbarhet, medarbetare och lönsamhet). Dessa och dess huvudsakliga satsningar fram till år 2018 utgår från kommunfullmäktiges inriktningsmål, vilket kort beskrivs under respektive mål nedan. För de satsningar som benämns som ”satsningar fram till 2018” finns mer detaljerade beskrivningar i bilaga C och D*). Flerårsbudget bygger också på de fleråriga satsningar som kontoret påbörjade under 2013 och som fortsatt under 2014 och 2015. Dessa är en förutsättning för att kontoret ska nå de långsiktiga målen och vår framtida inriktning 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, utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål, fastighetskontorets framtidsvisioner inom kontorets flerårsfokus – kund, fastighetsförädling, hållbarhet, medarbetare och lönsamhet.

1.1 Ett Stockholm som håller samman

Framtidsvision - Fastighetsförädling

Vi tar ett helhetsansvar över våra fastigheter och vår övergripande strategi för att hitta synergier som ger mervärden är banbrytande. I våra byggnader har vi en medveten mix av verksamheter som lyfter varandra och samma lokaler kan användas av olika verksamheter över tid. Detta skapar goda förutsättningar för kultur- och idrottsliv, för föreningsliv och för socialt företagande, som på så sätt kan få funktionella lokaler till rimliga hyror.

För oss är det självklart att ta tillvara Stockholmarens idéer om hur våra fastigheter kan utvecklas. Vi har en självklar och aktiv roll i stadsutvecklingen och genom medborgardialoger har vi ökat det demokratiska inflytandet. Det märks att en byggnad ägs av oss. Den, liksom omgivningen runt omkring, är väl underhållen och kännetecknas av omsorg, trygghet och tillgänglighet. Vi ser fördelarna med ett varierat byggnadsbestånd – en blandning av moderna och äldre byggnader. Dessa bidrar till en levande stad och ger oss spännande affärsmöjligheter.

Satsningar fram till 2018:

- Stödja kunder i behovsanalyser för lokalanpassning *)
- Utveckling av parklekar och strandbad
- Hållbar arkitektur som en del i ledningssystemet
- Utveckling och implementering av fastighetsplaner *)

*) *Satsningar där fastighetskontoret äskar om extra medel*

1.2 Ett klimatsmart Stockholm**Framtidsvision - Hållbarhet**

Vårt uppdrag inom hållbarhet är gränsöverskridande i sin karaktär. Genom att skapa starka samarbeten med våra kunder och samarbetspartners lägger vi grunden för en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar framtid. Vi föregår med gott exempel inom dessa områden och utmanar därmed andra fastighetsägare och aktörer – både i Sverige och internationellt – att ta sitt ansvar i dessa frågor.

Vår verksamhet genomsyras av ett långsiktigt perspektiv inom miljö- och klimatfrågor. Vi utvecklar nya livsmiljöer och ekosystemtjänster i byggda miljöer. Vi har ett uppdrag att stödja en livsmedelsförsörjning som fokuserar på kretslopp, närproducerat och resurssmarta odlingar.

Människor, inte minst barn, mår bra i våra miljöer som är inkluderande, trygga och tillgängliga för alla.

Satsningar fram till 2018:

- Införande av energiledningssystem för att förtydliga och optimera arbetet med energiuppföljning och driftoptimering *)
- Miljöklassning av områden.
- Miljöcertifiering av transporter
- Stärka grönstrukturer och möjliggöra fungerande ekosystem *)
- Utveckling av offentliga rum

*) *Satsningar där fastighetskontoret äskar om extra medel*

1.3 Ett ekonomiskt hållbart Stockholm**Framtidsvision - Kund**

Kunderna uppfattar oss som ansvarstagande, nytänkande och professionella och vårt helhetsperspektiv bidrar till att vår samlade leverans motsvarar kundernas förväntningar.

Vi är stadens professionella lokal- och fastighetsstrateg med fokus på stadens egna lokalförsörjningsbehov. Vi har en konsultativ roll gentemot stadens övriga verksamheter, detta oavsett om stadens verksamheter hyr lokaler via fastighetskontoret eller direkt av en annan fastighetsägare.

Vi ligger i framkant vad gäller kunskap och kompetens om hur förändrade uppdrag, arbetssätt och beteenden påverkar behovet av lokalanpassningar och utveckling av fastigheter.

Varje kund är vår bästa referens därför att vi alltid har kundens fokus. Det innebär att vår kunskap om kundens mål och visioner gör att vi ligger steget före och är skickliga på att anpassa byggnader, lokaler och service utifrån kundens behov – nu och i framtiden!

Satsningar fram till 2018:

- Nya uthyrningsmodeller *)

**) Satsning där fastighetskontoret äskar om extra medel*

Pågående satsningar och ytterligare behov

Fastighetskontoret har höga ambitioner när det gäller att stärka och utveckla våra kundrelationer och nå våra visioner inom fokusområdet. En strategisk handlingsplan för att stärka kundnöjdheten och en kommunikationsplattform tas fram under 2015 och utgör en viktig del i det arbetet.

En av beståndsdelarna i kommunikationsplattformen är en kanalstrategi utifrån kundens behov.

Kontoret vill redan nu flagga för att kommunikationsplattformen och kanalstrategin som tas fram under 2015 under perioden kan resultera i kostnader för investeringar i nya IT-tekniska lösningar inom ramen för kontorets program för digital förnyelse.

Framtidsvision - Lönsamhet

Vi är en långsiktig aktör på fastighetsmarknaden som, med ett strategiskt lokal- och fastighetsinnehav och effektiva arbetsmetoder, säkerställer en ekonomisk hållbarhet.

Genom starka samarbeten med våra kunder och djupa kunskaper om våra byggnader, anpassar vi lokaler efter behov och verksamhet. Varje yta används på mest effektiva och optimala sätt 24 timmar om dygnet, sju dagar i veckan (24:7).

Satsningar fram till 2018:

- Utveckla stödsystem mot kundens behov, för ökad kvalitet och förenklade arbetssätt. *)
- Uppföljning av genomförda åtgärder kring energi och media
- Projektmodell för bygg- och fastighetsprojekt
- Effektivisera kontorets interna administrativa arbete.

**) Satsning där fastighetskontoret äskar om extra medel*

Pågående satsningar och ytterligare behov

Fastighetskontoret arbetar med att kvalitetssäkra, förenkla och effektivisera verksamhetens informationshantering, en satsning som inleddes hösten 2013 genom programmet ”fastighetskontorets digitala förnyelse”. Detta gynnar kontorets kunder, medarbetare och andra intressenter. Den allmänna utvecklingen inom digitalisering, mobilitet, informationsstrukturer och it-verktyg innebär även att behovet av en mer strukturerad informations-hantering ökar. Under 2016-2017 planeras för införande av ny informationsstruktur inklusive migrering av befintlig information samt införande av nya it-stöd. Under 2018 ska resultaten överlämnas till förvaltning och programmet avslutas. Kontoret vill redan nu förvarna om att den allmänna utvecklingen och kontorets interna verksamhetsutveckling kan komma att ställa krav på ytterligare it-stöd under perioden.

1.4 Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Framtidsvision - Medarbetare

Vår arbetsplats är inkluderande, jämlik och fri från diskriminering. Mångfald och olikheter stärker vår verksamhet och vi bemöter alla med respekt. Hos oss har alla medarbetare rätt förutsättningar för att göra ett bra jobb.

Vi på fastighetskontoret tar ansvar, tänker nytt, är professionella och har ett helhetsperspektiv. Vår gemensamma värdegrund är väl förankrad hos alla och utgör ett självklart löfte till våra intressenter. Vi har tydliga, coachande ledare och våra medarbetare vill och vågar bidra till stadens, fastighetskontorets och sin egen utveckling.

Vi skapar starka samarbeten, lämnar positiva avtryck och bidrar till ett Stockholm som utvecklas och håller samman.

Satsningar fram till 2018:

- Ett bemötande fritt från diskriminering
- HBT-certifiering av fastighetskontoret *)
- Utveckla det coachande ledarskapet
- Att leda utan att vara chef
- Fortsatt satsning på TN-akademien

**) Satsning där fastighetskontoret äskar om extra medel*

2 Nämndens verksamhetsområde

Fastighetsnämndens uppdrag är att förvalta och utveckla ett unikt och spännande fastighets- och lokalbestånd som är viktigt för Stockholms invånare, företagare och besökare. Fastighets- och lokalbeståndet består av allt från större kontorsbyggnader, offentliga lokaler, idrottshallar, saluhallar, partihandelsområden och brandstationer till slott och herrgårdar, konstnårsateljéer, villor, torp och bostadsrätter.

Kontoret förvaltar även natur-, och friluftsområden utanför kommungränsen som Stockholms stad långsiktigt ska äga. 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. Kontoret åtar sig också uppdrag att förvalta byggnader inom exploateringsområden som ägs av andra nämnder, främst exploateringsnämnden och trafiknämnden för att säkra markbehovet för framtida exploatering. De fastigheter och byggnader som staden avser behålla ska dock utvecklas för att ge bästa möjliga funktion och avkastning. Utvecklingen kan innebära vissa förvärv för värdesäkring, utveckling och en mer rationell förvaltning. Kontoret arbetar även med utveckling av torg, gatemarknader och offentliga rum i anslutning till nämndens fastigheter. Arbetet är strategiskt och vidare-utvecklingen syftar till att bidra till en säkrare stad med ökad tillgänglighet för dess medborgare. De tre salutorgen Östermalmstorg, Hötorget och Medborgarplatsen är prioriterade för staden att utveckla. Det fastighetsbestånd som kontoret förvaltar är omfattande och har en stor geografisk spridning inom staden. Genom en aktiv fastighetsförvaltning kan kontoret ta initiativ i stadsutvecklingen kopplat till sina respektive fastigheter. Förvärv och överlåtelse samt förvaltning av stadens bostadsrätter är en annan viktig verksamhet.

Det bokförda värdet på fastighetsnämndens fastighetsinnehav uppgick vid 2015 års ingång till nästan 7,5 mdr kronor.

Balansräkning 2014-2018					
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018
Ingående bokfört värde anläggningstillgångar	7 383,1	7 468,4	7 886,2	8 278,9	8 956,3
Investeringar - enligt plan inom ram*)	371,3	752,3	746,0	1 063,5	1 615,5
Avskrivningar - enligt plan inom ram*)	-286,0	-334,5	-353,3	-386,1	-421,7
Beräknat utgående bokfört värde med antagen investeringsvolym	7 468,4	7 886,2	8 278,9	8 956,3	10 150,1
Specifikation över bokfört värde 2014					
Byggnader	5 465,6				
Mark	1 101,1				
Bostadsrätter	364,3				
Pågående investeringar	527,3				
Maskiner och inventarier	10,1				
Totalt	7 468,4				

*) Här har inräknats investeringar inom budget som gööber för fastighetsnämnden med de avskrivningar som följer av dessa.

3 Sammanfattande ekonomisk analys

Kontorets viktigaste intäktskälla är hyresintäkter. I förslaget till flerårsbudget har intäkterna justerats utifrån beräknat resultat av kommande omförhandlingar, dock ingår ingen indexuppräknings. Fastighetskontoret bedriver sedan flera år 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.

Av bilaga A, marknadsanalys, framgår en bild av det allmänna ekonomiska läget i Sverige och i omvärlden. Sammanfattningsvis kan konstateras att fastighetsbranschen står sig bra och framtidsutsikterna är relativt positiva.

Kontorets driftoptimeringsarbete intensifieras under perioden med målet att sänka energiförbrukningen med 3 % per år under perioden. Målet syftar till att bidra till att staden når sina miljömål, samtidigt som kontoret kan möta kommande prisökningar.

Fastighetskontoret har genomfört en kartläggning av det eftersatta underhållet/reinvesteringsbehovet. Resultatet av denna kartläggning redovisas i bilaga I – ”Långsiktigt behov av planerat underhåll och reinvesteringar”. Resultatet av inventeringen har dock inte inarbetats i flerårsbudgeten.

Genomförd analys resulterar i en total avkastningsnivå på 227,3 mnkr för år 2016, på 199,7 mnkr år 2017 och på 181,3 mnkr år 2018. Avkastningsnivån ökar jämfört med kommunfullmäktiges budget till följd av införandet av komponentmetoden samt förändrad räntenivå.

De totala investeringsutgifterna inom budget för 2016 uppgår till 2 226,4 mnkr, en avvikelse på -44,9 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 2 181,5 mnkr. Avvikelsen avser dels tillskott till investeringsramen till följd av komponentmetoden med 133,8 mnkr samt förskjutningar i förvärv av bostadsrätter med -72 mnkr.

3.1 Drift

Fastighetsnämndens resultat för perioden 2016-2018 bedöms ligga i nivå med föregående års flerårsbudget. Både intäkter och kostnader sjunker men nettoröverskottet för verksamheten bedöms bli bättre. Större delen av kostnaden för planerat underhåll är flyttat till investeringssidan. Avskrivningarna ökar i relativt snabb takt framöver efter införande av komponentmetoden. Dessa kostnader täcks dels med justerade intäkter från självkostnadshyra dels med förändrat avkastningskrav. Räntekostnaderna för perioden blir lägre eftersom räntan har sänkts.

Jämförelser görs genomgående mellan Flerårsbudget 2016-2018 och Kommunfullmäktiges budget 2015 med inriktning för 2016 och 2017, hädanefter kallar kommunfullmäktiges budget.

Nämndens resultaträkning 2016-2018

Fastighetsnämnden	VP	KF Budget	FB	Avvikelse	KF Budget	FB	Avvikelse	FB
Mnkr	2015	2016	2016	2016	2017	2017	2017	2018
Hyror	1 110,5	1 231,8	1 125,1	-106,7	1 251,5	1 177,7	-73,8	1 219,9
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	61,6	52,3	60,9	8,6	53,5	60,1	6,6	59,8
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	53,9	56,2	53,7	-2,5	56,1	54,1	-2,0	54,6
Arbeten åt utomstående	7,8	8,1	7,6	-0,5	8,1	7,6	-0,5	7,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	11,1	12,7	11,1	-1,6	16,0	11,1	-4,9	11,1
Övriga intäkter	34,5	37,9	32,3	-5,6	37,2	32,9	-4,3	31,2
Summa verksamhetens intäkter	1 279,3	1 399,0	1 290,7	-108,3	1 422,4	1 343,5	-78,9	1 384,2
Driftkostnader (drift)	-213,8	-256,9	-214,1	42,8	-253,6	-216,8	36,8	-218,6
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-100,2	-106,1	-97,8	8,3	-106,6	-96,1	10,5	-95,0
Felavhjälpande underhåll	-35,4	-36,2	-39,3	-3,1	-36,2	-37,4	-1,2	-35,8
Planerat underhåll förv uppdrag	0,0	-3,3	0,0	3,3	-3,2	0,0	3,2	0,0
Planerat underhåll	-33,5	-159,6	-33,5	126,1	-158,2	-33,5	124,7	-33,5
Generell besparing	13,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2
Arbeten åt utomstående	-7,8	-8,1	-7,7	0,4	-8,1	-7,7	0,4	-7,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	-21,4	-4,1	-20,9	-16,8	-17,4	-20,0	-2,6	-20,1
Central OH + ej fördelad tid drift, underhåll och utveckling - fördelas inte	-16,9	-15,5	-16,9	-1,4	-15,5	-16,9	-1,4	-16,9
Förvaltningskostnader (OH)	-56,0	-58,6	-46,0	12,6	-58,6	-46,0	12,6	-46,0
Fastighetsskatt	-18,9	-18,5	-18,9	-0,4	-18,5	-18,9	-0,4	-18,9
Övriga kostnader	-39,2	-42,2	-31,1	11,1	-33,2	-31,7	1,5	-30,2
Summa verksamhetens kostnader	-529,9	-709,1	-526,2	182,9	-709,1	-525,0	184,1	-519,4
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	749,4	689,9	764,5	74,6	713,3	818,5	105,2	864,8
Avskrivningar	-334,5	-329,7	-353,3	-23,6	-340,6	-386,1	-45,5	-421,7
Resultat efter avskrivningar	414,9	360,2	411,2	51,0	372,7	432,4	59,7	443,1
Räntekostnader	-177,2	-267,8	-200,4	67,4	-310,3	-239,0	71,3	-271,2
<i>Varav kreditivräntor*</i>	<i>-22,1</i>	<i>-72,3</i>	<i>-40,1</i>	<i>32,2</i>	<i>-108,6</i>	<i>-62,8</i>	<i>45,8</i>	<i>-76,2</i>
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	237,8	92,4	210,9	118,4	62,4	193,4	131,0	171,9
Ägartillskott/avkastningskrav	-250,0	-99,4	-227,3	-127,9	-63,1	-199,7	-136,6	-181,3
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	-12,3	-7,0	-16,5	-9,5	-0,7	-6,3	-5,6	-9,4

*) Ersättning för kreditivräntor erhålls som ägartillskott

Intäkter

I flerårsbudget 2016-2018 har uppjustering utifrån bedömt resultat av kommande omförhandlingar inarbetats i budgetförslaget. Det ingår heller ingen indexuppräknings. Kontoret arbetar aktivt med att minska vakanserna i beståndet. Intäkterna minskar med 108,3 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget 2016 och beräknas till 1 290,7 mnkr. För 2017 beräknas en intäkt om 1 343,5 mnkr och för 2018 1 384,2 mnkr. Minskningen av intäkterna för 2016 beror på avslutad inhyrning av Konradsberg (överflyttad till SISAB) och på förskjutningar i projekt samt införandet av komponentmetoden. De senare leder till förändrade självkostnadshyror. För 2017 och 2018 beror ökningen av intäkterna på aktivering av investeringar samt omförhandlade avtal. Någon hänsyn har dock ej tagits till den intäktspåverkan som ombyggnaden av Östermalms hallen kan komma att innebära.

Kostnader

Kostnaderna minskar med 182,9 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget för 2016 och beräknas till 526,2 mnkr. För år

2017 beräknas en kostnad om 525,0 mnkr och för 2018 519,4 mnkr.

Driftkostnader

Driftkostnaderna för fastigheterna minskar med 42,8 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget och beräknas 214,1 mnkr år 2016. År 2017 och 2018 beräknas till jämförbar nivå med 2016.

Minskningen beror främst på avslutad inhyrning av Konradsberg (överflyttad till SISAB).

Mediakostnaderna beräknas minska med 8,3 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget för år 2016, 2017 och 2018. Detta beror på oförändrat energipris och lägre energiförbrukning. Även kontorets energiprojekt bedöms kunna påverka förbrukningen då det möjliggjort utbyte till mer energisnåla uppvärmningsalternativ.

Underhållskostnader

Det planerade underhållet för perioden 2016-2018 uppgår till 33,5 mnkr årligen. Detta innebär en årlig minskning mot kommunfullmäktiges budget med ungefär 125 mnkr och beror på införandet av komponentmetoden.

Kostnader för förvaltningsuppdrag

Fastighetskontoret utför ett antal förvaltningsuppdrag på uppdrag från exploateringsnämnden och trafiknämnden. Förvaltningsuppdragen ska vara kostnadsneutrala för fastighetskontoret. Alla över- respektive underskott hanteras av den nämnd som äger fastigheten inom respektive budgetram. I kommunfullmäktiges budget för år 2015 utgick posten ”Reglering av förvaltningsuppdrag 2014” vilket fick till konsekvens att en obalans uppstod i fastighetsnämndens förvaltningsuppdrag med 10,0 mnkr för 2016 och med 0,2 mnkr för 2017. Kontoret har i sin beräkning för perioden 2016-2018 behandlat förvaltningsuppdragen som kostnadsneutrala.

Kapitalkostnader

Beräkning av kontorets kapitalkostnader för 2016-2018 utgår från de ränte- och avskrivningskostnader som gäller för befintliga anläggningar. Därefter görs pålägg med ränte- och avskrivningskostnader för de projekt (beslutade genomförande, planeringsprojekt samt reinvesteringar) som planeras färdigställas under perioden.

Avskrivningarna för 2016 ökar med 23,6 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 329,7 mnkr och beräknas till 353,3 mnkr. Avskrivningarna för 2017 ökar med 45,5 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 340,6 mnkr och beräknas till 386,1 mnkr. Förändringen beror i huvudsak på differentieringen av avskrivningstider i samband med övergång till komponentmetoden. Se vidare bilaga J.

En omDispositionering av delar av stadsbyggnadskontorets befintliga lokaler har genomförts som en pilot inför Tekniska nämndhuset

Söderstaden. I dagsläget belastar detta fastighetsnämndens resultat med 4 mnkr årligen. Avtal har tecknats med stadsbyggnadskontoret som reglerar investeringsutgiften utifall det Tekniska nämndhuset Söderstaden inte skulle komma till stånd.

Kontoret beräknar att kostnaden för räntor minskar med 67,4 mnkr för 2016 och uppgår till 200,4 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 267,8 mnkr. 2017 minskar kostnaden för räntor med 71,3 mnkr från kommunfullmäktiges budget om 310,3 mnkr till 239,0 mnkr.

Kommunfullmäktiges beslut om sänkt räntesats avseende byggnader, maskiner och inventarier från 2,85 % till 2,0 % motsvarar en kostnadssänkning med 46,9 mnkr för 2016 samt 48,7 för 2017. Följden blir att;

- självkostnadshyra gentemot idrottsförvaltningen sänks med 24,1 mnkr för 2016 samt 25,8 mnkr för 2017,
- självkostnadshyra gentemot Storstockholms Brandförbund sänks med 1,8 mnkr för både 2016 och 2017,
- kreditivräntan sänks med 32,2 mnkr för 2016 samt 45,8 mnkr för 2017 och förbättrar fastighetskontorets resultat och höjer avkastningskravet på kontoret,
- resterande anläggningstillgångar påverkas av räntesänkningen med 21 mnkr för 2016 samt 21,1 mnkr för 2017 och höjer avkastningskravet med motsvarande,
- flödesräntan, den ränta kontoret erhåller då verksamheten genererar ett positivt kassaflöde, ökar med 2,5 mnkr för 2016 och ligger på samma nivå för 2017-2018 vilket minskar avkastningskravet med motsvarande.

Avkastningskrav

Total avkastningsnivå för 2016 ligger på 227,3 mnkr, på 199,7 mnkr år 2017 och på 181,3 mnkr år 2018. Avkastningsnivån ökar till följd av införandet av komponentavskrivning samt förändrad räntenivå.

Avkastningsberäkning	VP	Kf	Budget	Inriktning	Inriktning
	2015	2015	2016	2017	2018
KF avkastningskrav brutto	-181,8	-181,8	-181,8	-181,8	-181,8
Ägartillskott	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9
Kreditivränta	22,1	33,7	40,1	62,8	76,2
Ränteförändring flödesränta	3,0		2,5	2,5	2,5
Ränteförändring	-22,3		-21,0	-21,1	-21,1
Komponenthantering	-83,9		-80,0	-75,0	-70,0
Summa avkastningskrav	-250,0	-135,2	-227,3	-199,7	-181,3

3.2 Investeringar

De investeringar som kontoret planerar för perioden 2016 – 2018 framgår av bilaga 2 - investeringsplan. Projekten är prioriterade inom budget med korrigeringar på grund av tidsförskjutningar gentemot kommunfullmäktiges budget samt är uppdelade i genomförande- och planeringsprojekt. Någon hänsyn har ej tagits till den pågående genomlysning som kommunstyrelsen gör av ett urval av fastighetsnämnds projekt.

Ett antal projekt som innehåller stor del verksamhetsutveckling alternativt nybyggnadsprojekt (exempelvis Stadsbiblioteket, nybyggnad av förvaltningsbyggnad i Tensta och utveckling av Slakthusområdet och Larsboda) kan inte rymmas inom 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.

Fastighetskontoret har under 2014 genomfört en kartläggning av det eftersatta underhållet/reinvesteringsbehovet. Resultatet av denna kartläggning redovisas i bilaga H – Långsiktigt behov av planerat underhåll och reinvesteringar. Det totala behovet har dock inte inarbetats i bifogad investeringsplan.

En utförligare beskrivning av flerårsbudgetens investeringar inom budget beskrivs i bilaga E. Projekt som inte ryms inom budget beskrivs i bilaga F. Idrottsnämndens investeringar beskrivs i bilaga I. De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade, men kan under året behöva omprioriteras på grund förändrade förutsättningar.

De totala investeringsutgifterna inom budget för 2016 uppgår till 2 226,4 mnkr, en avvikelse på -44,9 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 2 181,5 mnkr. Avvikelsen avser dels tillskott till investeringsramen till följd av komponentmetoden med 133,8 mnkr samt förskjutningar i förvärv av bostadsrätter med -72 mnkr.

Investeringar Mnkr	2016	2017	2018
KF-budget			
Idrottsnämnden	544,0	463,0	390,0
Fastighetsnämnden	1 637,5	1 417,0	795,0
	2 181,5	1 880,0	1 185,0
Fastighetsnämndens förslag			
Idrottsnämnden	563,2	487,6	414,6
Fastighetsnämnden	1 663,2	1 597,8	1 397,5
	2 226,4	2 085,4	1 812,1

De investeringarna som inte bedöms rymmas inom budget upp går 2016 till totalt 311,5. Dessa redovisas i detalj i bilaga F.

Idrottsinvesteringar utom budget utgörs av Västertorps sim- och idrottshall samt Hägerstensbadet. Utöver detta finns ersättningsinvesteringar där medel söks i samband med denna flerårsbudget för Solberga BP, Årstafältet samt Bergholms BP, totalt 22 mnkr. För fastighetskontorets investeringar utom budget bedöms att ytterligare medel måste tillföras för att projekten ska kunna genomföras.

Investeringar utom budget Mnkr	2016	2017	2018
Idrottsnämnden	12	63	248
Fastighetsnämnden	299,5	934,7	1119
	311,5	997,7	1 367,0

3.2.1 Prioriteringsgrunder

Syftet med att prioritera planerade investeringar är att säkerställa att kommunkoncernen prioriterar rätt utifrån stadens vision och gällande översiktsplan.

Prioriteringarna av större investeringsprojekt har gjorts enligt stadens modell för beslutsstöd (SPIS). Fastighetsnämnden ansvarar för prioriteringarna inom nämndens ansvarsområde, idrottsnämnden ansvarar för prioriteringarna av ny- och ombyggnad samt upprustning av idrottsanläggningar. Stadens modell utgår från fastställda kriterier exempelvis bidrag till bostadproduktionsmålet, resultatpåverkan, driftkonsekvenser, projektrisker, projektberoenden, myndighetskrav och tidsprioriteringar. Bedömningen har utifrån bland annat dessa parametrar gett en så kallad balanserad rangordning mellan projekten som sedan kompletterats med en så kallad forcerad rangordning för att slutligen resultera i en slutlig rangordning. Fastighetsnämndens rangordning av investeringsprojekt framgår av bilaga 3a och idrottsnämndens av bilaga 3b.

3.2.2 Konsekvensanalys och risker

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 framöver kommer att 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 några mycket stora investeringsprojekt att påbörjas. Stora delar av dessa är prognostiserade på en mycket övergripande nivå både vad gäller utgifter och vad gäller de år utgifterna förväntas falla ut. Detta påverkar nämndens lönsamhet och kostnadsflöde kraftigt och en stor medvetenhet i den osäkerhet som ligger i dessa siffror krävs.

Det redovisade investeringsnettot i den kommande perioden är relativt högt i förhållande till tidigare perioder. Även om vi ser till de år som löper efter de år som avses i detta tjänsteutlåtande är utgifterna relativt höga. Detta då en koncentration av stora investeringar i genomförandefaser bedöms bli aktiverade mot slutet av perioden. En konsekvens av detta är att utgifterna prognosticeras bli höga samtidigt som resultatpåverkan förblir oförändrad. Kostnaderna och inverkan på avkastningskravet och resultat på grund av denna koncentration bedöms således få stor påverkan på de år som följer efter perioden som avses.

3.2.3 Måluppfyllelse

Investeringarna inom budget bidrar till uppfyllelse av i första hand Kommunfullmäktiges inriktningsmål "Ett Stockholm som håller samman", "Ett klimatsmart Stockholm" och "Ett ekonomiskt hållbart Stockholm" och vissa av de nämnd- och verksamhetsmål som är underställda dessa, framförallt nämndmålet "långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen" och Kommunfullmäktiges verksamhetsmål "Stockholm har ett rikt utbud av idrott och fritid som är tillgängligt för alla". En del av investeringarna syftar också till att på sikt ge en bättre lönsamhet och lägre drift- och energikostnader, varför även inriktningsmålen "Ett klimatsmart Stockholm" och "Ett ekonomiskt hållbart Stockholm" är högst relevanta för nämndens verksamhet.

För nämndens egna mål bidrar, som framgår av ovan, investeringarna framförallt till uppfyllelse av målen "Långsiktiga mervärden i fastigheterna och engagemang i stadsutvecklingen" men även till "En långsiktig minskad miljöpåverkan" samt "Optimerad lönsamhet för långsiktig, positiv värdeutveckling av våra fastigheter". I investeringsplanen finns också avsatt medel för bland annat tillgänglighets- och trygghetsinvesteringar i och

omkring byggnader vilket bidrar till uppfyllelsen av inriktningsmålet ”Ett demokratiskt hållbart Stockholm” samt nämndmålet ”Trygghet och tillgänglighet i våra fastigheter”.

4 Övriga redovisningar

4.1 Statusinventering

Fastighetskontoret fick i Kommunfullmäktiges budget 2014 uppdraget att gemensamt med idrottsnämnden ta fram en plan för det långsiktiga investeringsbehovet av idrottsanläggningar både ur ett fastighets- och verksamhetsperspektiv. Uppdraget har utvecklats till att omfatta även fastighetsnämndens långsiktiga behov av reinvesteringar och planerat underhåll. En första redovisning av kartläggningen framgår av bilaga I.

4.2 Hyresmodell

Fastighetskontoret tillämpar i dag fyra olika typer av hyressättningsmodeller. Valet av modell för den enskilda hyresgästen beror på typ av lokal och vem hyresgästen är. I syfte att skapa en mer långsiktig och transparent hyresmodell och för att säkerställa finansiering av det eftersatta reinvesteringsbehovet och framtida underhållsbehovet har ett koncept till ny hyresmodell tagits fram, se vidare bilaga H.

4.3 Särskilda utmaningar och möjligheter i relation till de nya politiska prioriteringarna – Ett demokratiskt hållbart Stockholm

Fastighetskontorets arbete utgår från ett demokrati- och rättighetsperspektiv med det övergripande målet att alla människor i staden ska ha lika möjligheter att kunna skapa ett gott liv. Via sitt uppdrag arbetar fastighetskontoret aktivt tillsammans med andra förvaltningar för att bidra till att minska skillnaderna i hälsa, ekonomiska förutsättningar och sysselsättning mellan olika delar av staden. Prioriterat är att förbättra medborgarnas möjlighet till kultur, rekreation och idrott. Konst och kultur är en självklar del av demokratin och minskar rädsla, fördomar och främlingskap mellan människor.

Fastighetskontoret bidrar till ett demokratiskt hållbart Stockholm genom sina projekt och genom att aktivt bjuda in medborgarna till en öppen dialog. Jämställdhet, jämlikhet och tillgänglighet ska genomsyra fastighetskontorets projekt. Kontoret ska använda analysmetoder där sociala och ekologiska aspekter väger lika tungt som de ekonomiska. Alla invånare ska garanteras samma möjligheter.

Ett liv fritt från våld är en grundläggande mänsklig rättighet.

Fastighetskontoret ska verka för att skapa miljöer där alla känner sig trygga, respekterade och inkluderade. Genom att aktivera folk-tomma miljöer och skapa olika typer av kulturella mötesplatser i det offentliga rummet under dygnets alla timmar, bidrar kontoret till ökad social trygghet i staden. Kontorets byggnader ska vara tillgängliga och trygga så att alla kan delta på lika villkor.

Kommunikation och dialoger med såväl etablerade som nya utövare av kulturell verksamhet bidrar till att skapa närhet till kulturen.

Inom det befintliga fastighetsbeståndet ska fastighetskontoret verka för att medborgarna kan utöva kulturverksamhet i olika former.

4.4 Genusbudgetering

Fastighetskontoret tillhandahåller ett varierat fastighets- och lokalbestånd. Huvuddelen av beståndet förvaltas för att tillgodose lokalbehovet för stadens egna verksamheter. Exempel på detta är förvaltningsbyggnader och idrotts- och kulturfastigheter. Kontoret ansvarar dock inte för verksamheten i dessa lokaler och har mot denna bakgrund enbart mycket begränsad tillgång till könsuppdelad besöksstatistik kopplad till respektive verksamhet. Kontoret genomför i samband med vissa utvecklingsprojekt olika former av medborgardialoger tillsammans med andra berörda förvaltningar. Resultatet från dessa dialoger är könsuppdelad och kan utgöra ett underlag för genusbudgetering

5 Lokalförsörjningsplan

5.1 Kanalhuset – Hantverkargatan 2

Fastighetskontoret hyr administrativa lokaler på Hantverkargatan 2 i Stockholm. Lokalerna inrymmer majoriteten av fastighetskontorets verksamhet, såväl förvaltningsledning som administration, fastighetsförvaltning, projekt, utveckling och bas för drifttekniker. Lokalerna iordningsställdes för fastighetskontoret 2007 då förvaltningen flyttade från Klarabergsviadukten. Under åren sedan 2007 har fastighetskontoret effektiviserat lokalerna på Hantverkargatan 2 betydligt. Från att ha inrymt cirka 80 arbetsplatser vid tillträdet 2007 inrymmer huset i dag cirka 140 arbetsplatser, vilket är en ökning med drygt 50 %. En del i detta är att driftteknikerna lämnat en lokal i Kristineberg och att kontoret trots ett utökat uppdrag och utökad bemanning kunnat nyttja lokalerna bättre. Utöver kontoret på Hantverkargatan har fastighetskontoret ett vaktmästeri och tryckeri i tekniska nämndhuset. Även dessa lokaler har de senaste åren minskat i yta, bland annat när telefonväxeln lades ned 2010. Kontorets bedömning i dagsläget är att de nuvarande administrativa lokalerna inte kan effektiviseras än mer.

Tvärtom är ytan per arbetsplats mycket begränsad liksom tillgången till gemensamma ytor som konferensrum, toaletter etcetera.

5.2 Tekniska nämndhuset Söderstaden – behov av arkivutrymmen

Kommunfullmäktige beslutade 2013 att en ny byggnad, Tekniska nämndhuset Söderstaden, ska planeras och byggas för exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och fastighetskontoret inom del av fastigheten Arenan 9 (Söderstaden) som ersättning för lokalerna i Tekniska nämndhuset och Kanalhuset på Kungsholmen. Målet är att de fem förvaltningarna ska samlokaliseras i Söderstaden 2018/2019.

Förvaltningarna förväntas gemensamt utforma de nya lokalerna för optimal samverkan och för att skapa synergier mellan kontorens och förvaltningarnas olika funktioner. Berörda förvaltningar har i dag ca 2 300 kvm arkivyta inklusive expeditioner. I arkiven förvaras ritningar, dokument, foton mm. En utredning har under 2014 initierats tillsammans med stadsarkivet för att bland annat klarlägga ärendemängder och flöden, principer för gallring, vad som kan skannas och vad som kan överföras till annat arkiv, till exempel Stadsarkivet. Utredningen visar så här långt att enbart 30 % av dokumenten och 50 % av ritningarna behöver förvaras i närhet till förvaltningarnas verksamhet. Resterande handlingar kan antingen överföras till stadsarkivet eller extern depå, gallras eller digitaliseras. En förutsättning för denna utveckling, det vill säga att kunna begränsa arkivytorna i Tekniska nämndhuset Söderstaden är dock att respektive förvaltning tillförs extra medel för den ovan beskrivna processen under åren 2016-2018.

Slut