

Handläggare
Lena Lien
08-508 270 00
Lena.lien@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-04-04

Underlag för budget 2018 med inriktning 2019-2020.

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag för budget 2018 med inriktning för 2019 och 2020 samt överlämnar den till kommunstyrelsen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Åsa Öttenius
Förvaltningschef

David Lundqvist
Avdelningschef

Bilagor

Bilaga 1: Framtidsvisioner

Bilaga 2a: Större investeringsprojekt FN fleråringen 2018-2020

Bilaga 2b: Större investeringsprojekt IDN fleråringen 2018-2020

Bilaga 3a: Prioriteringsverktyg SPIS (FSK)

Bilaga 3b: Prioriteringsverktyg SPIS (IDF)

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

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

Innehållsförteckning

1.	Kommunfullmäktiges inriktningsmål	3
1.1	Ett Stockholm som håller samman	3
1.2	Ett klimatsmart Stockholm	3
1.3	Ett ekonomiskt hållbart Stockholm	5
1.4	Ett demokratiskt hållbart Stockholm	6
2.	Nämndens verksamhetsområde	6
3.	Sammanfattande ekonomisk analys	14
3.1	Drift	15
3.2	Investeringar	18
3.2.1	Prioriteringsgrunder	23
3.2.2	Konsekvensanalys och risker	23
3.2.3	Måluppfyllelse	24
4.	Övriga redovisningar	24
5.	Lokalförsörjningsplan	26
	Bilagor	26

1. Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Fastighetsnämndens underlag för budget 2018 och inriktning 2019 och 2020 tar sin utgångspunkt i stadens vision och inriktning och kontorets uppdrag. Kontorets förslag till satsningar per inriktningsmål under perioden syftar till att säkerställa uppdrag och utveckla verksamheten för att bidra till Vision 2040 ”Ett Stockholm för alla”.

1.1 Ett Stockholm som håller samman

- Trygghet och tillgänglighet
- Flexibel användning av idrottsanläggningar
- Samarbetet kring effektivare lokalutnyttjande
- Arbetsintegration via samarbetspartners

Trygghet och tillgänglighet

För att förbättra tillgängligheten och öka den upplevda tryggheten genomför kontoret trygghetsanalyser och periodiska ronderingar av byggnaders och anläggningars inom- och utomhusmiljö.

Flexibel användning av idrottsanläggningar

Befintliga och nya idrottsanläggningar är anpassade för att kunna tillgodose olika nyttjares behov. I befintliga idrottsanläggningar genomför kontoret enklare åtgärder för att få en bättre nyttjandegrad och nya anläggningar planeras efter en mer flexibel användning.

Samarbetet kring effektivare lokalutnyttjande

Kontoret samarbetar med idrottsförvaltningen, kulturförvaltningen och utbildningsförvaltningen för att medverka till ett bättre nyttjande av stadens lokaler för idrott-, kultur- och föreningsliv.

Arbetsintegration via samarbetspartners

Kontoret kommer, där det är möjligt, att ställa krav på sysselsättningsfrämjande åtgärder hos våra leverantörer för att möjliggöra för personer som står utanför arbetsmarknaden att få praktik eller utbildning.

1.2 Ett klimatsmart Stockholm

- Energieffektivisering
- Utveckla och tillämpa LCC och LCA
- Plan för klimatanpassning
- Utveckla arbetet med material- och kemikaliekraV
- Grönstrukturer och urbana ekosystemtjänster
- Sunda inomhusmiljöer

Energieffektivisering

Fastighetskontoret har fortsatt fokus på energioptimering i det befintliga beståndet och det ingår även i den dagliga förvaltningen genom till exempel rondering, driftoptimering och medvetna

produktval. Även effektoptimering är en viktig del då en stor del av energikostnaden idag är knuten till byggnadens effektuttag och att vi som slutanvändare av energi ingår i ett större energisystem med stora utmaningar. Kontoret genomför även strategiska energiprojekt, bedriver ett kontinuerligt driftoptimeringsarbete i förvaltningen och implementerar ett nytt energiuppföljningssystem.

Utveckla och tillämpa LCC och LCA

Vid alla större renoveringar och nybyggnationer tillämpas ett livscykelkostnadsperspektiv (LCC) med syfte att välja den mest långsiktigt hållbara tekniklösningen. LCC tillämpas även inom förvaltningen på produkt eller systemnivå. Kontoret är även delaktig i stadens arbete med att utveckla ett lättillgängligt verktyg för att utföra klimatrelaterade livscykelanalyser i relevanta investeringsprojekt.

Plan för klimatanpassning

En klimat- och sårbarhetsutredning har kontorets befintliga byggnadsbestånd inom kommunens gränser utförts av. Utredningen är ett första steg i att utveckla kunskap om sårbarheter och därmed risker för översvämningar som kan komma att drabba kontorets byggnadsbestånd. Nästa steg är att utreda konsekvenser och möjliga åtgärder för att förebygga eller hantera identifierade risker.

Utveckla arbetet med material- och kemikaliekra

Kontoret kommer fortsatt att arbeta med materialval med hjälp av systemet Byggvarubedömningen (BVB). Kontoret planerar för en kompetenshöjning och till viss del förändrade rutiner i tillämpningen av systemet. Detta för att säkerställa ökad effektivitet i användningen och säkra informationsflöden mellan projekt och förvaltning. Kontorets driftorganisation är en av de första verksamheterna som börjar tillämpa stadens kemikalierregistreringssystem. Även detta för att säkra att kontoret på mest effektiva sätt möter stadens krav på registrering och rapportering av kemikalieanvändning.

Grönstrukturer och urbana ekosystemtjänster

Kontoret kommer att utveckla olika arbetssätt och lösningar för att främja ekosystemtjänster som en naturlig del av kontorets projektverksamhet, förvaltning och drift. Fokus kommer främst vara på att utveckla småskaliga lösningar med ett tydligt fokus på driftsaspekter, vilket kompletterar befintligt arbete i naturreservaten samt i nyproduktion och större ombyggnation.

Sunda inomhusmiljöer

Sunda inomhusmiljöer skapar kontoret genom arbetet med att säkra uppfyllnad av myndighetskrav och definierade ambitioner i enlighet med stadens miljöprogram.

1.3 Ett ekonomiskt hållbart Stockholm

- Strategier och åtgärder utifrån fastighetsanalyser
- Säkrad lönsamhetspotential i alla byggprojekt för framtida förvaltning
- Ekonomi i balans
- Utvecklad process för upphandling

Strategier och åtgärder utifrån fastighetsanalyser

Kontoret kommer att fortsätta utveckla arbetet med fastighetsanalyser som påbörjades under 2016 med syfte att få en ännu bättre överblick av fastigheternas ekonomiska potential. Kontoret kommer att utforma strategier och ta fram handlingsplaner med förslag på åtgärder utifrån dessa.

Säkrad lönsamhetspotential i alla byggprojekt för framtida förvaltning

Fastighetskontoret driver ett stort antal byggprojekt med varierande värden och komplexitet. För att säkra lönsamhetspotentialen i dessa projekt genomför kontoret flera förbättringsaktiviteter, dels implementeras projektverktyget Antura för att förbättra kontroll, styrning och ekonomisk uppföljning i våra projekt och dels införs beställningssystemet 'Effektivt Inköp' vilket innebär förbättrad kostnadskontroll och säkrar att inköp görs från rätt leverantörer och till rätt villkor. Flera utbildningsinsatser av projektledare i projekthantering kommer att bidra till sänkta totalkostnader i våra projekt genom bättre hantering av leverantörer och en mer affärsmässig hantering i projekten.

Ekonomi i balans

För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi i balans fortsätter kontoret arbetet med att utveckla kontorets hyressättningsmodeller och säkerställer att dessa modeller beaktar effekten av den långsiktiga förvaltningen.

Utvecklade upphandlingsprocesser

Fastighetskontoret har arbetat fram mer affärsmässiga upphandlingsunderlag och kontraktsvillkor, vilka är under implementering. Arbetet är uppstartat för att strukturera leverantörs- och avtalsutvecklingsarbete som under 2018 bör leda till effektivare hantering av våra avtal och sänkta kostnader. Kontoret kommer att aktivt arbeta för att öka attraktiviteten som uppdragsgivare genom att förenkla förfrågningsunderlag, arbeta med aktiv kommunikation och även proaktivt leta efter nya leverantörer. Kontoret har likaså påbörjat arbete med strategisk kategoristyrning, metodik finns på

plats, vilket ska leda till lägre totalkostnad i projekt och drift under 2018.

1.4 Ett demokratiskt hållbart Stockholm

- Stärkt arbetsgivarvarumärke
- Ett modernt ledarskap

Stärkt arbetsgivarvarumärke

Kontorets förmåga att attrahera, behålla och utveckla kompetenta medarbetare är avgörande för att vi ska nå utmanande mål, klara vårt uppdrag och leva upp till de förväntningar som omvärlden ställer på oss. Arbetet med att långsiktigt stärka arbetsgivarvarumärket är en viktig strategisk satsning under perioden. Arbetet fokuserar bland annat på att utveckla rekryteringsprocessen för att skapa en stark positiv kandidatupplevelse och att aktivt kommunicera kontorets erbjudande och arbetsgivarlöfte internt och externt.

Ett modernt ledarskap

Kontoret kommer att fortsätta satsningen på att utveckla ledarskapet de kommande åren, främst genom individuella insatser såsom coachning och handledning men även genom utbildningsinsatser. Tillsammans med de tekniska nämnderna utvecklas utbudet av utbildningar kontinuerligt och ett chefsutvecklingspaket erbjuds alla nya och befintliga chefer, så att de får rätt förutsättningar för att utöva ett modernt ledarskap.

2. Nämndens verksamhetsområde

Fastighetskontoret förvaltar och utvecklar ett unikt och spännande fastighetsbestånd viktigt för boende, besökare och verksamma i Stockholm. Kontorets uppdrag är i första hand att förvalta och utveckla lokaler för stadens egna behov – exempelvis kontorslokaler, offentliga lokaler och lokaler för idrott och kultur. I kontorets fastighetsbestånd finns också allt från brandstationer, idrottsanläggningar, saluhallar och salutorg till slott, herrgårdar, bergum, konstnärateljéer, villor, torp och bostadsrätter. Kontoret förvaltar även natur- och friluftsområden utanför kommungränsen. Kontoret hyr även in lokaler från privata fastighetsägare och agerar sedan hyresvärd till privata förskolor men arbetar för att minska uppdragets omfattning.

Kontorets verksamhet och framtida inriktning tar sin utgångspunkt i stadens och kontorets vision 2040 ”Ett Stockholm för alla – där vi skapar värden och attraktiva miljöer som lämnar positiva avtryck”. Visionen har konkretiserats inom fyra, för kontoret, viktiga fokusområden – kund, fastighet, medarbetare och ekonomi (se bilaga 1).

Fastighet Ateljéer

Kontoret innehar uppskattningsvis 90 avtal om ateljéer vilka omfattar omkring 290 konstnärer. Många av dessa ateljéer finns i attraktiva lägen. Avtalen är utformade med särskilda bestämmelser som bland annat innebär subventionerad hyressättning. Majoriteten av de byggnader som avtalen omfattar uppfyller inte gällande myndighetskrav och är därmed i behov av omfattande renoveringar. De nödvändiga investeringarna för renovering uppgår till uppskattningsvis 130 mnkr under en femårsperiod. Dock innebär hyressubventionerna att ekonomiskt utrymme saknas. För att täcka dessa investeringsutgifter behöver en ny kulturhyresmodell införas. Kontoret har i uppdrag att tillskapa ytterligare 200 nya ateljéer, där aktivt arbete bedrivs tillsammans med kulturförvaltningen. Flerårsbudgeten förutsätter att kontoret får full kostnadstäckning för dessa och att tillhörande investeringar hanteras utanför ram.

Brandstationer

Sedan 2009 ansvarar kontoret för åtta brandstationer och en övningsanläggning. Lokalerna tillhandhålls för Storstockholms brandförsvaret och SOS Alarms verksamhet. Brandstationerna är i varierande skick och med olika underhållsbehov. Brandstationerna Katarina, Kista, Vällingby och Brännkyrka har ett renoveringsbehov inom den närmaste tioårsperioden. Kungsholmen och Farsta brandstation är i mycket dåligt skick, och renovering planeras till 2019 respektive 2020. Under budgetperioden bedöms investeringsutgifterna för dessa till cirka 200 mnkr. Utmaningen vid ombyggnad av en brandstation är att den samhällsnödvändiga verksamheten måste fungera under ombyggnadstiden.

Idrottsanläggningar

Enligt en ny gränsdragning gentemot idrottsnämnden har kontoret övertagit ansvaret för inre underhåll inklusive tekniska installationer, kyla och bad. Det uppdämda underhållsbehovet inom det nya ansvarsområdet innebär dock att det medföljande beloppet för finansiering av åtgärder inte täcker kostnaderna. Byggnaderna har övertagits i befintligt skick och det finns en risk att vissa anläggningar kan komma att behöva stängas ned på grund av akuta reparationer. Kontoret konstaterar även att det kommer att krävas en översyn av myndighetskrav, larm och förebyggande underhåll.

Kontoret har tagit fram en plan för det långsiktiga investeringsbehovet av idrottsanläggningar både ur ett fastighets- och verksamhetsperspektiv. Investeringsbehovet redovisades för fastighetsnämnden i april 2015 för att därefter godkännas av kommunfullmäktige i augusti samma år. Beståndet består till största del av anläggningar som har uppnått eller är på väg att uppnå sin tekniska livslängd.

I och med att staden växer ökar ständigt behovet av mer nyttjandetid inom befintliga idrottsanläggningar. Den ökade utnyttjandegraden sliter ut byggnader och installationer och förkortar anläggningarnas tekniska livslängd. För att möta det uppdämda underhållsbehovet behövs 330 mnkr/år för reinvestering under åtminstone en tioårsperiod. Den lagda investeringsbudgeten behöver därför allokteras till reinvesteringar i befintliga anläggningar.

Parklekar

Kontoret äger omkring 50 parkleksbyggnader som används av stadsdelarna för att bedriva verksamhet. Verksamheten har utvecklats över tid samtidigt som många av byggnaderna har uppnått sin tekniska livslängd, vilket har skapat ett behov av nya behovsanpassade byggnader. Samtidigt täcker inte hyresnivån behovet av framtida underhåll och investeringar. Eftersom de befintliga byggnaderna står på stamfastigheter råder det oklarheter huruvida ändrad detaljplan behövs innan bygglov kan ges. Gällande lagkrav i plan- och bygglagen innebär svårigheter i att bibehålla denna verksamhet inom staden på grund av exempelvis byggnadens placering och storlek, tillgänglighet samt transport på parkvägar med mera. Kontoret har idag tre stängda parklekar som inväntar klartecken för nybyggnad med permanenta bygglov. Kontoret efterfrågar en stadsgemensam strategi för parklekar vad gäller finansiering, utformning, omfattning och nyttjande.

Bergrum, skyddsrum och garage

Kontoret äger cirka 15 bergrum och 35 skyddsrum. Stadens bergrum kan, i dagsläget, inte fullgöra sina funktioner som skyddsrum i händelse av krig. Möjligheten att iordningställa skyddsrummen inom 48 timmar och att på ett säkert sätt inhysa och skydda det antal personer som skyddsrummen är klassade för är i dagsläget inte möjligt.

På grund av eftersatt underhåll och att bergrummen uppnått teknisk livslängd för konstruktion och teknisk utrustning, kan kontoret inte uppfylla kraven som Myndigheten för samhällsskydd och beredskap ställer. Som ett resultat av detta bör en totalrenovering av bergrummen planeras in under åren 2019-2025. Denna kostnad uppskattas till cirka 1,2 mdkr. Kostnaden avser en totalrenovering av bergrummen och iordningställande i enlighet med gällande lagkrav på skyddsrum.

Kulturbyggnader

Från och med början av 1910-talet förvärvade staden bondgårdar för framtida exploatering. På 60-talet fattades beslut om att bevara dessa gårdar för att öka förståelsen för stadens historia och framväxt. På gårdarna finns det byggnader värda att behålla i offentlig ägo för att garantera medborgarnas tillgänglighet till det gemensamma kulturarvet. Dessa har sedan gett namn till nyskapade stadsdelar som Husby, Skärholmen och Akalla. Kontoret förvaltar i

dag ett flertal av dessa kulturbyggnader som har stora underhållsbehov och går med underskott.

Sturehovs slott i Botkyrka kommun ägs sedan 1889 av Stockholms stad och är stadens representationsslott. Nuvarande användning är café, hantverksutövande, konferenser och bröllop. Fastigheten inryms inom vattenskyddsområde och ligger nära Stockholms vattenreservoar Bornsjön. Marken runt om fastigheten såldes 1993 till Stockholm Vatten som även sköter och drifvar jordbruket i egen regi.

Sedan 1993 gäller ett arrendeavtal med Stockholm Vatten där en del mark och vissa byggnader ingår. Avtalet löper ut 2018-12-31. Fastigheten visar årligen ett negativt resultat om cirka 4 mnkr och har ett framtida renoveringsbehov som bland annat omfattar fasad, fönster, målning samt inre antikvariska arbeten. Kontoret föreslår att staden genomför en utredning om framtida ägande av Sturehovs slott.

Vårdprogram

Stockholms stad äger ett antal synnerligen värdefulla byggnader. Ett vårdprogram är ett styrdokument för underhåll och utveckling av en fastighet, som ska underlätta byggnadens förvaltning och också bidra till en samsyn mellan förvaltare och hyresgäster om fastighetens möjligheter och begränsningar. Kommunfullmäktige fattade ett beslut 2016 om att detta arbetssätt skulle stadfästas och samråd och prioriteringen görs med länsstyrelsen som beslutar om byggnadsminnen enligt kulturmiljölagen.

I samråd med Stadsmuseet har kontoret en målsättning om att upprätta 2-3 nya vårdprogram årligen, vilket uppskattningsvis omfattar en kostnad om cirka 2 mnkr. Denna kostnad är inrymd i budgetförslaget för flerårsperioden.

Af Chapman

Stockholms landmärke HMS *af Chapman* är en tremastad fullriggare belägen vid Skeppsholmen som idag används som vandrarhem och turistattraktion. Kontorets uppdrag är att bevara objektet. Sedan kontoret tog över *af Chapman* 2011 har förlustkostnaderna för objektet uppgått till omkring 46 mnkr. Det framtida behovet av renovering, som är planerat till 2019, är uppskattat till 40 mnkr och ska täcka upprustning av däck, rigg samt ett antal felbyggda duschrum från den senaste renoveringen 2008. Kontoret föreslår att staden genomför en utredning om framtida ägande.

Naturreservat

Kontoret äger flera markområden utanför stadens kommungräns. Dessa markområden är naturreservat, friluftsområden, jordbruksmark och övrig mark (vägar, kraftledningar, tomtmark med mera).

Stadens totala markareal är 5 000 hektar som är fördelat på markområden i Stockholms kranskommuner. Kontoret har fyra

naturreservat: Nacka, Tyresta, Görväln, Ormlången och Ågesta friluftsområde. Naturreservaten är viktiga källor och spridningskorridorer för att upprätthålla biologisk mångfald inom staden. De är även viktiga platser för friluftsliv, rekreation och avkoppling för många människor. Kontoret har ett löpande underskott om cirka 7 mnkr årligen exklusive underhållsåtgärder.

Kontoret äger och förvaltar byggnader inom reservaten som Orhem, Lilla Sickla gård med flera. Det finns begränsningar i utveckling och avyttring av dessa byggnader vilket innebär förlorade intäktsmöjligheter. Stockholms stad äger även ett stall och ridhus på Ågesta gård i Huddinge.

Åva gård

Kontoret ansvarar för att förvalta och utveckla Åva gård i syfte att uppnå ett fortgående jordbruk och där gårdens boskap spelar en central roll för fastighetens naturvård. Det framtida behovet för gården är uppskattat till mellan 10-16 mnkr för att bygga ett nytt kostall och för att renovera bostadshuset. Investeringskostnaderna skiljer sig åt beroende på om arrendatorn avser fortsätta med mjölkproduktion eller väljer gå över till köttproduktion. Investeringen kommer att medföra att fastigheten framöver kommer att gå med ett årligt underskott om cirka 900 tkr.

Miljöcertifiering

Miljöcertifieringen är en bedömning hur miljömässigt hållbar en byggnad är. Det är en metod för att systematiskt arbeta med förbättring. Det hjälper till att säkerställa vårt långsiktiga arbete mot hållbara byggnader.

Omcertifiering av byggnader uppgår till en årlig kostnad om cirka 3 mnkr. Till detta tillkommer en kostnad för interna resurser. Denna kostnad är inrymd i budgetförslaget för flerårsperioden.

Skarpa by

Området Skarpa by ingår i detaljplanen för Bagarmossen-Skarpnäck, som har varit upp för diskussion om exploatering sedan flera år tillbaka. Här äger och förvaltar kontoret byggnader på omkring 20 000 kvadratmeter. Då dessa byggnader ingår i exploateringsdiskussionerna har kontoret försökt föra över fastigheterna till exploateringskontoret. Dock ingår exploateringen av Skarpa by i sista etappen av planen och kan starta först om fem år, vilket i sin tur innebär att kontoret inte kunnat göra långsiktiga investeringar i byggnaderna. Byggnaderna har ett stort underhållsbehov på omkring 40 mnkr. Kontoret föreslår att en värdeöverföring till exploateringskontoret genomförs.

Kyrkhamn

Kontoret har ett flertal byggnader inom området Kyrkhamn där diskussioner pågår om att göra ett naturreservat. Byggnaderna saknar förutsättningar för en kostnadseffektiv förvaltning då de saknar kommunalt vatten och avlopp, vilket begränsar uthyrning och utveckling av området.

Kontoret har identifierat ett antal byggnader som oftast ligger på parkmark, som inte är ändamålsenliga med kontorets uppdrag och stadens lokalbehov. Dessa kan antingen fastighetsbildas eller överföras till exploateringskontoret för att skapa framtida exploateringsområden. En första översyn är gjord för att identifiera viss klusterbildning som kan främja utveckling inom dessa områden.

Börshuset

I dagsläget är Svenska Akademien, Nobelmuseet och Borgerskapet hyresgäster i Börshuset. På grund av gamla kommunfullmäktigebeslut och avtal upplåter fastighetskontoret mer än hälften av husets yta, ungefär 2 460 kvadratmeter, utan att kunna ta ut hyra.

1914 ingicks ett avtal mellan Svenska Akademien och Stockholms stad som innebar att Svenska Akademien förvärvade en evig nyttjanderätt till byggnadens andra våning inklusive Börssalen, totalt cirka 41 procent av husets uthyrbara ytor, mot ett engångsbelopp på 500 tkr. Vidare förband sig staden enligt avtalet att mot en engångsersättning om 100 tkr för all framtid stå för underhåll och uppvärmning av de upplåtta lokalerna.

I enlighet med ett kommunfullmäktigebeslut från 1865, i samband med att fastigheten överläts från Borgerskapet till Stockholms Stad, tillhandahåller kontoret kostnadsfritt ännu tre rum på totalt cirka 98 kvadratmeter till Borgerskapet i Börshuset. Genom ett avtal från 1990 kvittas hyran för en bostad på tredje våningen och hyran för 550 kvadratmeter bibliotek med mera i källaren som Svenska Akademien hyr från kontoret mot att Svenska Akademien avstår en yta om 98 kvadratmeter av sin ”hyresfria yta” till Borgerskapet. Dessa gamla avtal och beslut innebär att fastighetskontoret endast får hyresintäkter för cirka 45 procent av uthyrningsbar yta och de uteblivna hyresintäkterna bedöms motsvara cirka 6 mnkr. Av Börshusets resterande ytor hyr Nobelmuseet cirka 41 procent av ytan till marknadshyra och Svenska Akademien hyr cirka 5 procent som förrådsyta. När Nobel Center är färdigställt kommer Nobelmuseet att avflytta från Börshuset. Detta beräknas ske tidigast år 2020.

Långsiktigt behov av planerat underhåll och reinvesteringar

Kontoret har gjort en kartläggning av reinvesteringsbehovet av hela det fastighetsbestånd kontoret förvaltar.

Stockholms stad införde från med januari 2015 den så kallade komponentmetoden för sina investerande förvaltningar. Den innebär i korthet att en stor del av det som tidigare benämns som planerat underhåll och som belastat resultaträkningen direkt framöver kommer att genomföras som reinvesteringar som i stället belastar balansräkningen.

På grund av otillräckliga budgetmedel för fastighetsunderhåll historiskt sett i kombination med ett åldrande fastighetsbestånd som delvis slitits hårt genom ett intensivt nyttjande, har en underhållsskuld (framöver reinvesteringskuld) successivt byggts upp. Effekten kan uttryckas som att fastighetsägaren har lånat av det kapital tillgången är värd. När detta sker för en del av eller hela fastigheter sjunker inte bara värdet på fastigheten väsentligt, utan den tekniska tillgängligheten, eller möjliga utnyttjandegraden, minskar och risken för skada på person och egendom ökar.

För att ta i kapp det eftersatta reinvesteringsbehovet och för att förhindra att fastigheterna återigen inte försätts i samma situation krävs en omfattande planering. Hänsyn måste tas till ett antal faktorer, i första hand den verksamhet och de besökare som använder stadens lokaler och anläggningar men även anläggningens skick, ekonomiska medel och projekterings- och utföranderesurser.

Sammanfattningsvis finns det ett stort behov av insatser i ett antal fastigheter där ett antal komponenter definitivt tjänat ut sin tekniska livslängd. Den uppskattade kostnaden är cirka 7 mdkr.

Fastighetskontoret har redovisat detta för nämnden i april 2015 vilket sedan godkändes av kommunfullmäktige i mars 2016.

Kompetensförsörjning

Under de närmaste fem åren kommer 20 personer av kontorets cirka 150 tillsvidareanställda medarbetare att uppnå en ålder av 65 år och den större delen av dessa medarbetare arbetar i dag som drifttekniker eller projektledare. Kompetensöverföring och kompetensplanering pågår kontinuerligt. Exempelvis har traineer rekryterats för att kunna växa in i sina roller successivt och biträdande projektledarroller har skapats för att kunna attrahera mer juniora medarbetare.

De tekniska nämnderna planerar tillsammans att utveckla TN-akademien, en utvecklingsinsats för medarbetare som identifierats som nyckelpersoner i verksamheterna. Samtliga medarbetare ska ha individuella utvecklingsplaner kopplade till verksamhetens behov och till enhetens verksamhetsplan. Kontoret genomför årligen en samordnad kompetensplanering där kontorets avdelningar, utifrån egna nuläges- och omvärldsanalyser, inventerar behov av kompetens och kompetensutveckling som sedan prioriteras över året.

Attraktiv arbetsgivare

Närmare 30 procent av alla som arbetar i fastighetsbranschen beräknas gå i pension under de kommande tio åren. Förutom att åldersfördelningen är skev, med fler äldre än yngre anställda generellt, ökar dessutom medelåldern något i branschen, visar branschstatistik. Detta kommer att påverka återväxten av kompetent arbetskraft. Kontoret konstaterar även att det inom vissa yrkeskategorier är svårt att rekrytera kvinnor. Ett exempel är området fastighetsdrift där få kvinnor väljer att utbilda sig till exempelvis fastighetstekniker. Eftersom konkurrensen om kompetensen är stor behöver kontoret fortsätta att stärka sitt arbetsgivarvarumärke för att attrahera, rekrytera och behålla nya medarbetare genom ett starkt arbetsgivarlöfte och ett modernt ledarskap (se även "1.4 Ett demokratiskt hållbart Stockholm").

Kontoret behöver ligga i framkant och vara väl rustade för att ta emot traineer, lärlingar, praktikanter, sommarjobbare och unga på yrkesintroduktion. Detta är viktigt för att säkra återväxten av svårrekryterade grupper som förvaltare, projektledare, drifttekniker och upphandlare.

Kontoret konstaterar att stadens arbete som strategisk partner till Kungliga Tekniska högskolan inom ramen för stadens innovationsstrategi, behöver utvecklas för att påverka utbudet av antalet utbildningsplatser vid samhällsbyggnadsutbildningarna. Karriärvägar behöver tydliggöras framåt för olika yrkesgrupper och interna utvecklingsprogram för juniora medarbetare kan med fördel skapas och handledare behöver utbildas för kompetensöverföring.

Då kontoret inte är löneledande inom fastighetsbranschen, är det viktigt att kontoret kan attrahera presumtiva medarbetare genom andra förmåner som exempelvis lönevaxling mot extra tjänstepension, vilket kontoret sett ett ökat intresse för både hos yngre och äldre medarbetare. Kontoret konstaterar även att nuvarande kollektivavtal gör skillnad i antal semesterdagar utifrån ålder, vilket är en problematik när det handlar om att attrahera yngre medarbetare.

Hälsa

Sjukfrånvaron minskar och kontorets mål är en sjukfrånvaro som ligger under 4 %. Under perioden kommer kontoret att fortsätta det systematiska arbetsmiljöarbetet och att stärka hälsan hos medarbetarna genom samarbete med bland annat företagshälsovården. Utbildning av chefer i organisatorisk och social arbetsmiljö fortsätter och kommer att vara ett starkt fokus under perioden.

En arbetsplats fri från diskriminering

Kontorets chefer och medarbetare möter varje dag kollegor, kunder, samarbetspartners, uppdragsgivare och stockholmare. I alla våra kontakter är bemötandet viktigt och alla har rätt att bemötas med respekt. Hur vi bemöter varandra och de vi är till för, påverkar bilden av och förtroendet för kontoret och staden. Arbetet med

bemötandefrågor fortsätter under perioden, bland annat genom kontorets värdegrundsarbete och bemötandeutbildningar. Särskilda kompetensutvecklingsinsatser för cheferna inom diskrimineringsområdet genomförs under perioden, exempelvis genom utbildning i normkritiskt tänkande.

Kontoret kommer under perioden fortsätta att arbeta för en ökad jämställdhet och mångfald. Med den nya diskrimineringslagstiftningen från 1 januari 2017 får kontoret bättre möjligheter att, på ett strukturerat sätt, arbeta inom samtliga diskrimineringsgrunder och att integrera arbetet i den ordinarie verksamheten. Under perioden kommer kontoret aktivt arbeta med att implementera nya arbetssätt för att säkerställa en arbetsplats fri från diskriminering.

3. Sammanfattande ekonomisk analys

Fastighetskontoret levererar årligen ett överskott i storleksordningen 200-300 mnkr innan det så kallade avkastningskravet räknas av. Denna resultatleverans sker trots det blandade bestånd som kontoret förvaltar och utvecklar där många fastigheter har en särart, prägel och hyresgäst som gör ett ekonomiskt överskott omöjligt eller i vart fall mycket svårt att nå. I realiteten handlar förvaltningen istället om att minimera den ekonomiska förlusten. Istället har fastigheten andra värden för staden som gör den prioriterat att även fortsättningsvis inneha den. Detta faktum är en viktig del för att förstå i vilket sammanhang kontorets ekonomiska leveranser ska sättas.

Kontoret påbörjade under 2016 ett omfattande arbete med att analysera samtliga fastigheter i beståndet, framförallt, utifrån ett ekonomiskt perspektiv. Analyserna syftade delvis till att ta fram respektive fastighets ekonomiska potential och visa på vilka åtgärder som skulle krävas för att nå den potentialen. Förutom syftet att ta fram enskilda handlingsplaner för fastigheterna har ett syfte varit att få en överblick av den samlade potentialen i fastighetsbeståndet. En sådan samlad bedömning påbörjades mot slutet av 2016 och arbetet med att ta fram lämpliga handlingsplaner ska fortsätta under 2017. Det som kunnat konstateras i en första analys av sammanställningen är att det är många fastigheter där kontoret, trots stora investeringar, inte har möjlighet att påverka fastigheternas avkastning. Merparten av, både befintliga och tilltänkta, hyresgäster är stadsinterna eller föreningar vilket medför att kontoret, enligt nuvarande riktlinjer, inte har möjlighet att ta ut annat än kostnadstäckande hyror. Flera av de fastigheter som historiskt sett varit uthyrda till kommersiella aktörer har antingen sålts eller hyrts ut för stadsinterna ändamål vilket medfört att möjligheten till att leverera ekonomiska överskott har sjunkit.

Kontoret ser även att inköp av bostadsrätter, för att möta stadens framtida behov av förskolor och LSS-boenden, ökar kraftigt under de närmsta åren. Detta medför ökade kostnader, bland annat

avseende personal, för att kunna administrera och genomföra förvärven. Nuvarande modell för ersättning vid förvärv av bostadsrätter ger endast kostnadstäckning med 100 tkr per objekt, vilket sammantaget understiger kontorets totala kostnader om cirka 4 mnkr årligen, vilket ytterligare begränsar kontorets möjligheter att leverera ekonomiska överskott.

Vidare framgår av den tidiga bedömningen att ett flertal fastigheter kräver stora investeringar för att möta till exempel gällande myndighetskrav utan möjlighet till påverkan av hyresnivån. Vissa fastigheter kan dessutom argumenteras för att de inte ska ingå i den kommunala fastighetsportföljen utan bör säljas av. Kontoret behöver se över portföljen och dess möjlighet att på sikt leverera avkastning samtidigt som avkastningskravet behöver ses över för att möta den framtida fastighetsportföljen (*se även "4 Övriga redovisningar"*).

3.1 Drift

Intäkterna för 2018 minskar med 4,2 mnkr till 1 348,9 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges plan för 2018 (KF plan 2018), för att därefter öka under resterande del av perioden. Minskningen förklaras i huvudsak av ett flertal stora pågående projekt. Kostnaderna ökar med 113,2 mnkr till 592,4 mnkr jämfört med KF plan 2018. Detta förklaras bland annat av kontorets omklassificering av vad som ingår som förvaltningskostnader samt att tidigare effektiviseringskrav inte har kunnat uppnås. Driftnettot försämras med 117,4 mnkr till 756,5 mnkr för 2018 för att därefter förbättras årligen under perioden.

Kapitalkostnaderna minskar från KF plan 2018 med 92,4 mnkr till 535,5 mnkr, största del till följd av räntesänkningen 2017, för att därefter öka i takt med att stora projekt avslutas. Se vidare under investeringsavsnittet.

Sammantaget ger detta ett beräknat negativt resultat för perioden vilket framgår av nedanstående sammanställning. För 2018 beräknas kontoret gå med 43,6 mnkr i underskott vilket förbättras till ett underskott om 21,0 mnkr för 2019 och sen försämras något igen till 32,5 mnkr för 2020.

Fastighetsnämnden	VP	KF-plan	FL	FL	FL	Avvikelse
Mnkr	2017	2018	2018	2019	2020	KF-plan och FL 2018
Hyror	1 106,7	1 191,1	1 200,2	1 248,9	1 370,3	9,1
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	56,0	54,5	54,9	55,0	55,0	0,4
Mediainträkt (el, värme, vatten etc.)	52,4	50,6	45,8	49,3	49,6	-4,8
Arbeten åt utomstående	25,1	2,0	4,0	4,0	4,0	2,0
Reglering av förvaltningsuppdrag	11,5	9,3	10,3	12,9	10,1	1,0
Övriga intäkter	68,9	45,6	33,6	33,1	30,4	-12,0
Summa verksamhetens intäkter	1 320,6	1 353,1	1 348,9	1 403,1	1 519,4	-4,2
Driftkostnader (drift)	-230,1	-223,6	-226,5	-225,0	-225,8	-2,9
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-85,1	-86,7	-85,2	-83,3	-84,6	1,5
Felavhjälpande underhåll	-45,1	-43,3	-47,0	-46,2	-45,3	-3,7
Planerat underhåll	-44,7	-44,7	-44,7	-44,7	-44,7	0,0
Effektivisering	8,7	0,0				0,0
Arbeten åt utomstående	-25,1	-2,0	-4,0	-4,0	-4,0	-2,0
Reglering av förvaltningsuppdrag	-19,6	-17,3	-38,2	-35,2	-35,0	-20,9
Förvaltningskostnader (OH)	-74,5	-69,7	-112,6	-112,5	-112,3	-42,9
Fastighetskost	-17,7	-15,0	-16,1	-16,0	-15,2	-1,2
Övriga kostnader	-13,8	22,9	-18,1	-20,1	-16,9	-41,1
Summa verksamhetens kostnader	-547,0	-479,3	-592,4	-587,0	-584,0	-113,2
Verksamhetens driftnetto	773,7	873,8	756,5	816,1	935,5	-117,4
Avskrivningar	-368,8	-410,7	-405,9	-435,3	-528,6	4,8
Räntekostnader	-115,9	-217,2	-129,6	-149,5	-172,5	87,7
<i>Varav kreditivräntor*</i>	<i>-18,0</i>	<i>-21,0</i>	<i>-30,1</i>	<i>-37,3</i>	<i>-17,7</i>	<i>-9,1</i>
Summa kapitalkostnader	-484,8	-627,9	-535,5	-584,8	-701,1	92,4
Resultat innan avkastningskrav	288,9	245,9	221,0	231,3	234,4	-24,9
Avkastningskrav	-319,8	-279,8	-307,6	-302,5	-297,5	-27,8
Ägartillskott	30,9	33,9	43,0	50,2	30,6	9,1
Årets resultat - förändring av eget kapital	0,0	0,0	-43,6	-21,0	-32,5	-43,6

Intäkter

Intäkterna ökar med 4,2 mnkr jämfört med KF-plan 2018 till 1 348,9 mnkr för 2018, 1 403,1 mnkr för 2019 och 1 519,4 mnkr för 2020.

Tidsförskjutningar av stora projekt ger både ökade och minskade hyresintäkter **med en nettoökning om 9,4 mnkr** för 2018 jämfört med vad kontoret bedömde i förra flerårsbudgeten. Flera av projekten ska avslutas under 2019 vilket återspeglas i hyresintäkterna för 2019 och 2020.

Kontoret har fått nya förvaltningsuppdrag på Slakthusområdet efter att exploateringsnämnden förvärvat ett antal fastigheter där. Förvaltningsuppdragen är netto resultatneutrala för kontoret men regleringen mellan nämnderna ökar intäkterna med 1,0 mnkr. Resterande hyresökningar kan hänföras till inköp av bostadsrätter och omförhandlade avtal. Försäljningen av fastigheterna Fatburen 2 och Kvarnberget 6 minskar hyresintäkterna med sammanlagt 32,0 mnkr.

Kostnader

Kostnaderna ökar med 113,2 mnkr jämfört med KF-plan 2018. Kostnaderna är relativt konstanta för perioden, för 2019 är kostnaderna 587,0 mnkr och för 2020 584,0 mnkr.

Den nya gränsdragningen mot idrottsnämnden bedöms medföra ytterligare cirka 11 mnkr i ökade kostnader i jämförelse med vad som nämnden kompenserades för i budgeten för 2017.

Förvaltningsuppdragen är netto resultatneutrala för kontoret men regleringen mellan nämnderna ökar kostnaderna med 20,9 mnkr. Tidsförskjutningen i stora projekt har även en påverkan på kostnaderna, dessa bedöms öka med cirka 28,6 mnkr år 2018 i jämförelse med KF-plan. Försäljningen av Fatburen 2 och Kvarnberget 6 minskar kostnaderna med 17,5 mnkr.

Förvaltningskostnader OH ökar med 42,9 mnkr vilket i huvudsak beror på omdisponering, dvs. kostnader var tidigare utfördelade på fler poster. Även ändrad modell för tidskrivning påverkar. Övriga kostnader ökar med 41,1 mnkr och förklaras i huvudsak av att tidigare effektiviseringskrav inte kunnat uppnås.

Kapitalkostnader

Avskrivningarna för 2018 minskar med 4,8 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 410,8 mnkr och beräknas till 405,9 mnkr. Från och med 2019 beräknas kostnaderna för avskrivning att öka för att 2020 uppgå till 528,6 mnkr. Detta till följd av att ett flertal stora projekt färdigställs och börjar skrivas av.

Kontoret beräknar att kostnaden för räntor minskar med 87,7 mnkr för 2018 och uppgår till 129,6 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 217,3 mnkr. Avvikelsen beror i huvudsak på den räntesänkning som gjordes inför 2017. Räntenivån ökar under 2019 till 149,5 för att år 2020 uppgå till 172,5. Detta framförallt till följd av den belåning som de stora projekten medför.

Avkastningskrav

I budget 2017 beslutades om en nivå på avkastningskravet om 245,9 mnkr för år 2018. I förslag till budget har dock räntesänkningen per 1 januari 2017 inkluderats vilket höjer avkastningskravet med totalt 35 mnkr jämfört med budget. Utöver räntesänkningen har även avkastningskravet justerats till följd av försäljning av Fatburen 2 och Kvarnberget 6. Den föreslagna sänkningen motsvaras av fastigheternas snittresultat de två senaste åren.

Vidare fortsätter den successivt ökande effekten av komponenthantering om 5 mnkr att påverka avkastningskravet

Avkastningsberäkning (mnkr)	VP	VP	Budget	Budgetförslag		
	2016	2017	2018	2018	2019	2020
KF avkastningskrav brutto	- 276,8	- 276,8	- 271,9	- 306,8	- 294,6	- 289,6
- varav ägartillskott	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9
Kreditivränta	20,5	18,0	21,0	30,1	37,3	17,7
Ränteförändring (total)		- 74,7				
- varav självkostnad IDF		30,4				
- varav självkostnad SSBF		2,3				
- varav kreditivränteersättning		7,0				
Komponenthantering		5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Försäljning Fatburen 2				6,0		
Försäljning Kvarnberget 6				1,2		
Ägartillskott/Avkastningskrav	- 256,3	- 288,8	- 245,9	- 264,5	- 252,3	- 266,9

3.2 Investeringar

De totala investeringsutgifterna i förslaget till flerårsbudgeten för 2018 uppgår totalt till 2 030,0 mnkr, en avvikelse på 13,4 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget på 2 016,6 mnkr.

Även om nettoavvikelsen endast är 13,4 mnkr finns det inom ramarna avseende fastighetskontorets investeringar respektive idrottsinvesteringar större avvikelser. För investeringar avseende idrottsfastigheter föreslås, utöver den långsiktiga ramen, en utökning av ramen avseende ersättningsinvesteringar samt för vissa projekt som inte kan inrymmas inom den långsiktiga ramen. Exempelvis ny idrottshall i Slakthusområdet och Vällingby sim- och idrottshall.

För investeringar i övriga beståndet 2018 föreslås en omprioritering av KF:s budget från den utökade ramen till att täcka behov som ska inrymmas i den långsiktiga ramen. För 2019 och 2020 föreslås även en högre utökad ram än vad budget medger. Detta till följd av att projekt såsom Kulturhuset och Tekniska nämndhuset tillkommit. Därutöver tillkommer projekt som ej kunnat inrymmas inom ram och det är framförallt omfattande åtgärder i brandstationer och bergrum.

Nedanstående tabell redovisar förändringar i investeringsbehov mellan budget 2017 och för planeringsperioden. En utförligare beskrivning av dessa investeringar redovisas i bilaga 2a och bilaga 2b.

Investeringar (mkr)			
KF-plan	2018	2019	2020
Idrottsinvesteringar långsiktig	486,6	486,6	286,6
- varav reinvestering	243,3	243,3	143,3
- varav nyinvestering	243,3	243,3	143,3
Idrottsnämnden utökad	-	-	-
Summa idrottsinvesteringar	486,6	486,6	286,6
Fastighetskontorets investeringar långsiktig	500,0	500,0	300,0
Fastighetskontorets investeringar utökad	1 030,0	781,0	491,5
Summa fastighetskontoret	1 530,0	1 281,0	791,5
Summa totalt	2 016,6	1 767,6	1 078,1

Investeringar (mkr)			
Budgetförslag	2018	2019	2020
Idrottsinvesteringar långsiktig	486,6	486,6	286,6
Idrottsinvesteringar utökad	-	-	-
Ersättningsinvesteringar Idrott	29,0	156,0	211,0
Idrottsinvesteringar utom	85,0	71,0	70,0
Summa idrottsinvesteringar	600,6	713,6	567,6
Fastighetskontorets investeringar långsiktig	812,4	550,0	340,0
Fastighetskontorets investeringar utökad	593,0	1 646,6	1 566,6
Fastighetskontorets investeringar utom	24,0	425,0	492,0
Summa fastighetskontoret	1 429,4	2 621,6	2 398,6
Summa totalt	2 030,0	3 335,2	2 966,2

Idrottsinvesteringar

I kommunfullmäktiges budget 2017 beslutades om en uppdelning av den långsiktiga investeringsplanen avseende idrottsfastigheter på re- och nyinvesteringar. Den fördelning som föreslogs innebar en fördelning om 50 procent på respektive typ. Förvaltningarna samplanerar investeringarna. Idrottsförvaltningen har huvudansvaret för att prioritera och planera nyinvesteringar och fastighetskontoret har huvudansvar för reinvesteringar.

Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen har för avsikt att se över principerna för uppdelningen mellan reinvesteringar och nyinvesteringar till verksamhetsplanen 2018 och även till nästa års budgetunderlag. Konsekvenserna av det kan bli att en del av det som nu definieras som reinvesteringar istället betraktas som nyinvestering.

I stadens långsiktiga investeringsplan för idrottsanläggningar lyfts frågan om reinvesteringar och upprustning av befintliga anläggningar som det mest angelägna i dagsläget för att hålla anläggningsbeståndet intakt. Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen konstaterar att både behovet av nyinvesteringar

i takt med att staden växer och reinvesteringar i befintliga anläggningar är mycket stort. Förvaltningarna bedömer att investeringsbudgeten inte kommer att klara behoven. Eftersom reinvesteringar är prioriterat kommer det att innebära att takten på nyinvesteringar måste sänkas för att klara reinvesteringsbehoven de kommande åren. Förvaltningarna återkommer i verksamhetsplan 2018 samt i nästa års budgetunderlag med förslag på prioriteringar och vilka konsekvenser de får.

Projekt inom långsiktig investeringsplan

I kommunfullmäktiges budget för 2018 uppgår den angivna långsiktiga investeringsnivån för idrottsanläggningar till 486,6 mnkr fram till och med 2019. Detta är en utökning av den ordinarie ramen i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om att investera en miljard i idrottsfastigheter under 2015-2019. 2020 återgår investeringsramen till den ordinarie nivån om 286,6 mnkr.

Investeringar utökad och utom investeringsplan

Från och med 2018 återfinns inga investeringar i den utökade ramen då tidigare projekt såsom Åkeshov och enkla hallar bedöms vara färdigställda. Dock redovisas ett flertal projekt utanför ram då dessa inte bedöms kunna inrymmas i den långsiktiga ramen utan att behöva prioritera bort angelägna åtgärder och nya idrottsanläggningar.

Nedan projekt bedöms inte kunna inrymmas i den långsiktiga ramen utan de skulle behövas tilldelades medel i den utökade ramen för att kunna genomföras.

Investeringar utom ram (mnkr)			
Budgetförslag	2018	2019	2020
Västertorp sim- och idrottshall	1,0	1,0	5,0
Vällingby sim- och idrottshall	16,5	120,0	120,0
Idrottshall slakthusområdet	11,5	10,0	60,0
Summa totalt	29,0	131,0	185,0

Ersättningsinvesteringar

Utöver projekt som inte inryms inom ram redovisas ett antal ersättningsinvesteringar som uppstår till följd av att en befintlig anläggning står på mark som avses exploateras. För att fortsatt möta behovet av idrottsanläggningar behöver befintliga anläggningar ersättas och dessa medel inryms inte heller inom den långsiktiga ramen utan föreslås beslutas som en del av budget 2018.

Behov av ersättningsmedel finns för den exploatering som kommer att medföra en flytt av en befintlig omklädningsbyggnad på Ängby södra BP, där nuvarande funktioner behöver återställas till annat läge. Den standardhöjning som planeras i form av utökade ytor finansieras inom budget.

Den exploatering som planeras för Stadshagens IP medför en flytt av områdeslaget som sköter om idrottsytorna i norra innerstaden till den planerade dubbelidrottshallen på Kristinebergshöjden. Exploateringen på Stadshagens IP föranleder också en flytt av en 11-spelsplan till Fredhällsparken. Placeringen i Fredhällsparken innebär flytt av ett antal värdefulla ekar vilket medför höga investeringsutgifter. Den planerade exploateringen av idrottsytorna Årstafältet medför även behov av en ersättningsanläggning som planeras på Gubbängens sportfält. Idag finns två rugbyplaner, en fotbollsplan samt omklädningsbyggnad, driftförråd och läktare på Årstafältet. Detta kommer att ersättas i sin helhet på Gubbängsfältet. Förändring av ny detaljplan på Kristinebergs IP där utgiften beräknas till cirka 29 mnkr ingår även den i behovet av ersättningsmedel. Ytterligare medel, till en beräknad summa om cirka 30 mnkr, behövs för anpassning av fotbollsplanen på Kämpetorp på grund av nybyggnation. Den standardhöjning som planeras i form av konstgräs finansieras inom budget. Hammarbyhöjdens bollplan med tillhörande servicefunktioner planeras att flyttas för att ge utrymme för en ny skola och parkeringsgarage.

Inom treårsperioden finns behov av ersättningsmedel för:

Ersättningsinvesteringar (mnkr)			
Budgetförslag	2018	2019	2020
Alvik, 7-spels konstgräsplan	-	-	1,0
Ängby Södra BP, servicebyggnad (ers.inv)	3,0	7,0	-
Hammarbyhöjdens BP - flytt av konstgräs och servicebyggnad	1,0	-	-
Kristinebergs IP förändringar pga ny detaljplan	15,0	14,0	-
Västberga 1:1, Hägerstensbadet, proj uppr (utom)	-	25,0	25,0
Gubbängen 1:1 Gubbängsfältet sportfält	30,0	25,0	-
Solberga 2:1 Kämpetorps BP anpassn av plan	30,0	-	-
Stadshagen: 7+11-spelsplan i Stadshagen	3,0	5,0	50,0
Stadshagen: 11-spelsplan o WC i Fredhäll	3,0	20,0	20,0
Summa totalt	85,0	96,0	96,0

Fastighetskontorets investeringar **Projekt inom långsiktig investeringsplan**

I kommunfullmäktiges budget för 2018 uppgår den långsiktiga investeringsramen för de anläggningar som inte ingår i idrottsfastigheternas investeringar till 500 mnkr årligen fram till och med 2019. Därefter återgår den långsiktiga investeringsramen till totalt 300 mnkr årligen som består av 110 mnkr reinvesteringar och 190 mnkr för ordinarie verksamhet. Den tillfälliga utökningen om 200 mnkr är hänförlig till färdigställandet av Östermalmshallen, Liljevalchs och Medborgarhuset.

Förslaget som redovisas överstiger dock kommunfullmäktiges budget för 2018 med 312,4 mnkr och uppgår totalt till 812,4 mnkr. Avvikelsen är framförallt hänförlig till Östermalmshallen, Liljevalchs och Medborgarhuset som tillsammans utgör 454 mnkr av budgeten. Därutöver tillkommer 70 mnkr för anpassning av fastigheten Druvmusten 3 som ska upplåtas för nytt stadsarkiv.

Detta projekt fanns inte med i KF:s budget utan har tillkommit i sin helhet. Projektet kan dock endast rymmas inom ram givet att medel omprioriteras från den utökade ramen.

Reinvesteringsnivån om 110 mnkr planeras enligt budget medan den ordinarie ramen ökats till 248,4 mnkr. För 2019 föreslås en investeringsram om 550 mnkr där avvikelsen om 50 mnkr är hänförlig till Östermalmshallen, Liljevalchs och Medborgarhuset. För 2020 föreslås en investeringsram om 340 mnkr med en avvikelse om 40 mnkr hänförlig till samma tre projekt.

Investeringar utökad investeringsplan

I enlighet med hanteringen av budgeten för år 2017 och verksamhetsplanen för 2017 föreslås att budgeterade medel, som inte avses att förbrukas, omprioriteras under år 2018. Budgeten för 2018 uppgår till totalt 1 030 mnkr medan föreslagna åtgärder endast uppgår till 593 mnkr. Avvikelsen beror till stor del på att projekten avseende Stockholms livsmedelcentrum och Stadsbiblioteket är förskjutna. Samtidigt tillkommer dock projekten Kulturhuset och Tekniska nämndhuset i enlighet med verksamhetsplanen 2017. Nettoutgifterna avviker dock totalt med 437 mnkr vilket föreslås omprioriteras till den ordinarie investeringsramens tre projekt Östermalmshallen, Liljevalchs och Medborgarhuset samt till anpassningen av Druvmusten 3. Se nedan för förslag till investeringar i den utökade investeringsramen för 2018-2020.

Investeringar utökad ram (mnkr)			
Budgetförslag	2018	2019	2020
BRF	299,0	241,6	328,6
Stockholms livsmedelcentrum	85,0	500,0	500,0
Stadsbiblioteket	46,0	170,0	200,0
Kulturhuset	63,0	535,0	338,0
TN	100,0	200,0	200,0
Summa totalt	593,0	1 646,6	1 566,6

Investeringar utanför investeringsplan

Utöver de projekt som föreslås tilldelas en utökad ram finns det projekt som inte kan inrymmas inom den långsiktiga ramen eller inom den totala investeringsramen i beslutad budget 2018. För dessa projekt har det ännu inte fattats några beslut, dock anses de angelägna. De båda brandstationerna är i så pass dåligt skick att de snarast behöver renoveras och garagen möter inte gällande myndighetskrav för skyddsrum. Se nedan för angelägna projekt och dess föreslagna budget som inte kan inrymmas inom ram.

Investeringar utom ram (mnkr)			
Budgetförslag	2018	2019	2020
Farsta brandstation, övergripande renovering	8,0	55,0	2,0
Kungsholmens brandstation renovering	10,0	70,0	40,0
Katarinagaraget - Bergum genomförande	5,0	250,0	250,0
Hötorgsgaraget	1,0	50,0	200,0
Summa totalt	24,0	425,0	492,0

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 samt för upprustning av idrottsanläggningar medan idrottsnämnden ansvarar för prioriteringarna av ny- och ombyggnad 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 även uppdrag som är lönsamma ur ett samhällsnyttoperspektiv men som inte är ekonomiskt lönsamma, vilket innebär att nämndens framtida resultat 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.

Ytterligare en risk som kan komma att medföra både förseningar och mer kostsamma investeringsprojekt är kopplad till svårigheten att få in anbud från leverantörer. Rådande konjunkturläge på byggmarknaden har lett till både ökade priser och färre entreprenörer som lämnar anbud. För enskilda projekt kan detta betyda fördyringar i vissa fall och förseningar i andra vilket gör investeringsportföljen svårare att hantera.

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". En del av investeringarna syftar också till att på sikt ge en bättre lönsamhet, lägre driftskostnader och energianvändning, varför de även i detta avseende bidrar till inriktningsmålen "Ett klimatsmart Stockholm" och "Ett ekonomiskt hållbart Stockholm".

För nämndens egna mål bidrar investeringarna framförallt till uppfyllelse av målen "Säkra lönsamhetspotentialen i alla byggprojekt för framtida förvaltning" men även till "Energieffektiva lokaler och anläggningar baserad på förnyelsebar energi", "Flexibel användning av ytor och lokaler för idrotts- och fritidsaktiviteter" samt "Tryggad totalekonomi". 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".

4. Övriga redovisningar

Stockholm är en stad som respekterar och lever upp till barnets rättigheter i enlighet med FN:s barnkonvention

Fastighetskontoret arbetar aktivt med att säkerställa att verksamheten lever upp till barnkonventionen. Kontoret arbetar med att implementera barnkonsekvensanalyser i sina projekt och kommer i detta syfte utveckla sitt kvalitetssystem genom att föra in detta som ett krav i relevanta projekt. Målet är att säkerställa att barnkonsekvensanalyser genomförs i ett tidigt skede i byggprojekt för att på så sätt garantera att barns behov tas tillvara.

Kontoret fortsätter att arbeta utifrån stadsbyggnadskontorets metodik med barnkonsekvensanalyser i syfte att analysera samspel, lek och lärande, vardagsliv, identitet samt hälsa och säkerhet som en del i att uppnå en sammanhållen stad.

Kontoret avser att genomföra en internutbildning under 2017-20 avseende den nya metodiken för barnkonsekvensanalyser i syfte att

säkerställa att samtliga medarbetare har erforderliga kunskaper.

Kontoret samverkar också med övriga förvaltningar kring detta via det stadsövergripande styrdokumentet "Kultur i ögonhöjd" och mellan stadens tekniska förvaltningar genom "Staden i ögonhöjd".

Översyn av avkastningskravet

Fastighetskontoret budgeterar årligen ett avkastningskrav som ska betalas till stadskassan och belastar kontorets resultat. Detta avkastningskrav har fluktuerat över tid och justerats för vissa specifika händelser, såsom räntjusteringar, införande av komponentmetoden och försäljning av vissa fastigheter.

Sedan 2009 har avkastningskravet ökat från cirka 70 mnkr till närmare 300 mnkr 2017. Det är en ökning med närmare 330 % på bara 6 år. Ökningen beror i korthet på att de justeringar som gjorts under tiden har antagits vara permanenta och påfört även nästföljande års avkastningskrav. Exempelvis ligger de justeringar som har gjorts avseende ränteförändringar med även för kommande perioder. Huruvida ränteförändringar som skedde för närmare 10 år sedan fortfarande skulle ha en reell effekt på dagens förutsättningar att leverera ett avkastningskrav går endast att spekulera i. Det troliga är att verksamheter anpassar sig efter rådande omvärldsfaktorer, såsom räntenivåer, och att de effekter som uppstår till följd av exempelvis räntesänkningar endast är temporära. En modell som bygger just på ackumulering av sådana effekter anses således inte rättvis eller ens möjlig att efterleva.

Kontoret anser även att det saknas dokumentation eller tydliga riktlinjer kring hur avkastningskravet beräknas och justeras enligt nuvarande modell. Detta justeras endast efter uppmaning från stadsledningskontoret eller äskande av fastighetskontoret. Det är inte heller möjligt att bryta ner nettoavkastningskravet på dess beståndsdelar för att avgöra vilka beståndsdelar som fortfarande har en bestående effekt.

Vidare, som ett led i diskussionen, bör beaktas att kontoret, utöver avkastningskravet, även betalar utdelning på eget kapital i form av ränta. Staden har valt att finansiera kontorets balansräkning med eget kapital som kontoret i sin tur betalar ränta på till stadskassan. Detta redovisas i resultaträkningen som en räntekostnad men bör ses i samsyn med avkastningskravet då det är en form av utdelning. Detta belopp uppgår till cirka 60 mnkr.

Kontoret anser att nuvarande modell inte är långsiktigt hållbar, att det saknas tydliga riktlinjer för hur det ska hanteras samt att det saknas en koppling mellan avkastningskravets nivå och kontorets möjlighet att avkasta på befintliga fastigheter. Kontoret föreslår att en ny modell tas fram som är anpassad efter nuvarande förutsättningar och med en tydlig dokumentation kring hur det eventuellt ska justeras över tid.

5. Lokalförsörjningsplan

Fastighetskontoret hyr administrativa lokaler på Hantverkargatan 2 i Stockholm. Lokalerna inrymmer majoriteten av kontorets verksamhet, såväl förvaltningsledning som administration, fastighetsförvaltning, projekt, utveckling och bas för drifttekniker. Lokalerna iordningsställdes för kontoret 2007 då förvaltningen flyttade från Klarabergsviadukten. Under åren sedan 2007 har kontoret 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 betydande ökning. 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 kontoret 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.

Arbete pågår med planeringen för en samlokalisering av samtliga tekniska förvaltningar till Tekniska nämndhuset. För att möjliggöra detta måste huset byggas om och detta påbörjas enligt planeringen under 2018 och vara färdigställt 2023. Den totala investeringskostnaden och framtida hyresnivåer har redovisats i det nämndärende som behandlats i samtliga tekniska nämnder i december 2016.

Slut

Bilagor

Bilaga 1: Framtidsvisioner

Bilaga 2a: Större investeringsprojekt FN fleråringen 2018-2020

Bilaga 2b: Större investeringsprojekt IDN fleråringen 2018-2020

Bilaga 3a: Prioriteringsverktyg SPIS (FSK)

Bilaga 3b: Prioriteringsverktyg SPIS (IDF)