



Handläggare: Anita Granlund
Administrativa avdelningen
Tel: 508 46 648
anita.granlund@fsk.stockholm.se

2005-02-11

Dnr: FS2005/120/24

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

Fastighets- och saluhallsnämndens underlag för planering för år 2006 och inriktning för åren 2007 och 2008

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna förslag till underlag för planering för år 2006 och inriktning för åren 2007 och 2008.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att överlämna förslaget till kommunstyrelsen.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

SAMMANFATTNING

Enligt kommunallagen ska kommunens budget innehålla en ekonomisk plan för en period av tre år. Budgetåret ska alltid utgöra periodens första år. Av stadsledningskontorets anvisningar framgår att långsiktigheten i stadens planering måste förstärkas. Det innebär att analysen av utvecklingen för år två och tre får större tyngd än tidigare.

Fastighets- och saluhallsnämnden inrättades den 1 januari 2005. Förvaltningsorganisationen är en sammanslagning av f.d. saluhallsförvaltningen och fastighetsförvaltningen vid gatu- och fastighetskontoret. Arbetet med sammanslagningen pågår för fullt och i maj sitter kontoret samlad i lokaler i fastigheten Bangårdsposten på Klarabergsviadukten.

Planeringsförutsättningarna för år 2006 och framåt innebär att fastighetsunderhållet återigen kan läggas på en nivå som är godtagbar för att inte riskera fastigheternas goda bestånd. 2005 års nivå är på sikt inte ekonomiskt hållbar.

Parallellt med arbetet med den nya organisationen pågår en anpassning av budgeten. I samband med tertialrapport 1, d.v.s. i maj 2005, ska nämndens verksamhetsplan för år 2005 fastställas.

Det nu presenterade planeringsunderlaget har framtagits utifrån nuvarande osäkra ekonomiska och verksamhetsmässiga förutsättningar. Inför höstens budgetarbete krävs en avstämning av ekonomin mellan fastighets- och saluhallskontoret och stadsledningskontoret.

Kommunfullmäktiges mål med delningen av gatu- och fastighetsnämnden har bland annat varit att renodla stadens fastighetsbestånd. Renodlingen har medfört följande verksamhetsförändringar jämfört med budget 2004.

- ? Sjukhemsfastigheterna överförs till Familjebostäder servicehus AB. Merparten av fastigheterna överfördes i juni 2004 och återstående fastigheter kommer att föras över efter avslutade investeringar.
- ? Fastighetsförvaltningens kulturfastigheter överförs till AB Stadsholmen. Detta påbörjades under år 2004 och kommer att fortsätta år 2005.
- ? Barnstugor överförs till SISAB. Huvuddelen av barnstugorna kommer att överföras den 1 april 2005. Efter överförandet blir parklekar kvar inom nämndens huvudmannaskap. Kontoret anser att huvudmannaskapet för dessa parklekar bör utredas.
- ? Tomträttsmark överförs till marknämnden. Marken har tillfälligt förts över till gatu- och fastighetsnämnden. När marknämnden inrättas den 1 maj 2005 sker överförandet dit.

Mot bakgrund av överförandet av tomträttsmarken föreslår kontoret att avkastningskravet justeras ned motsvarande de minskade tomträttsintäkter som blir en följd av överförandet (22,6 mnkr).

UTLÅTANDE

Bakgrund

Arbetet med nämndens planeringunderlag utgår från kommunfullmäktiges beslutade budget för år 2005 med inriktning för åren 2006 och 2007. Större avvikelser eller förändringar jämfört med planen för åren 2006-2008 ska analyseras och kommenteras.

Samtliga nämnder ska lämna förslag på effektiviseringar som leder till minskade nettokostnader utan att kvaliteten i verksamheten försämras. Begäran om medel eller andra framställningar kan inte ske i underlagen. Staden centralt kommer att använda nämndernas investeringsplaner för prioriteringar av stadens allt mer intensifierade investeringsverksamhet. En

långsiktig hållbar kostnadsutveckling av kapital- och driftkostnaderna vill uppnås. Redovisningarna ska utgå från bedömd pris- och lönenivå 2005.

Stadens strategi för kvalitetsutveckling fortsätter gälla under perioden 2006-2008.

Nämndens uppdrag

Av reglementet framgår att fastighets- och saluhallsnämnden har följande uppdrag:

- ? Handha förvaltningen av stadens förvaltningsbyggnader, kommersiella byggnader och kulturbyggnader samt stadens partihandelsområden och fastigheter utanför stadens gränser.
- ? Tillhandahålla stadens övriga nämnder eller andra kommunala organ lokaler som erfordras för deras verksamhet.
- ? Handha frågor om förvärv och överlåtelse av fastigheter.
- ? Handha upplåtelse av och utöva tillsynen över samtliga torgplatser på Östermalmstorg och Hötorget.
- ? Främja tillförseln av färskvaror och andra livsförnödenheter till Stockholm och främja partihandeln med sådana förnödenheter.
- ? Avge förslag rörande de avgifter inom nämndens verksamhetsområde som kommunfullmäktige ska besluta om samt besluta om andra taxor och avgifter och utfärda ordningsföreskrifter för de under nämnden lydande anläggningarna.
- ? Fullgöra de uppgifter som föreskrivs i 3 kap 4 § lagen om civilt försvar och 3 kap 1 § förordningen om civilt försvar.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktige har fastställt fem övergripande inriktningsmål:

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

Enligt stadsledningskontorets anvisningar ska respektive inriktningsmål kommenteras. Kontoret lämnar kommentarer i tillämpliga delar mot bakgrund av nuvarande oklara situation.

FÖRBÄTTRA VÄLFÄRDEN OCH DE KOMMUNALA VERKSAMHETERNA

Medarbetarna

Kontoret har efter sammanslagningen 197 anställda. Antalet anställda i den nya organisationen fastställs i samband med beslut om ny organisation.

Kompetensförsörjning/sjukfrånvaro

Det finns en mängd frågor inom medarbetarområdet som behöver klargöras, samordnas och utvecklas till följd av att två förvaltningar med olika kulturer blir en. Kontoret strävar efter att hitta bra former för samverkan mellan ledning och medarbetare och bygga upp ett arbetsklimat som bidrar till ansvarstagande och utveckling av såväl medarbetare som verksamhet. Olika insatser för att hålla nere den arbetsrelaterade sjukfrånvaron ska införas. I de närmaste årens verksamhetsplaner ska insatserna konkretiseras.

Löner

Lönerna kommer att ses över i samband med tillsättningarna av tjänster i den nya organisationen.

Övrigt

Kontoret har ansökt om bidrag från Kompetensfonden för att bland annat anordna chefsutbildningar. Ett positivt förhandsbesked har lämnats.

BYGGA BOSTÄDER OCH UTVECKLA STOCKHOLM

Nämnden ska utifrån effektivitet och affärsmässighet vårda och utveckla sitt fastighetsbestånd. För att klara detta krävs ett rimligt ekonomiskt utrymme för underhållsinsatser. 2005 års budgetutrymme är inte hållbart i längden. Dessa förutsättningar äventyrar såväl fastigheternas skick och värde som den service kontoret har möjlighet att ge.

Nämnden har en viktig roll när det gäller att skapa goda förutsättningar för näringslivets utveckling i staden, bl.a. genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för företag i livsmedelsbranschen. Nämndens hyresgäster inom saluhallar och partihallar består i huvudsak av små och medelstora företag, samt ett färre antal stora företag. Upparbetade samarbetskanaler finns men samarbetet med alla dessa företag ska vidareutvecklas.

GÖRA STOCKHOLM TILL EN EKOLOGISKT HÅLLBAR STORSTAD

De sammanslagna förvaltningarna har ett pågående miljöarbete. Detta miljöarbete kommer att samordnas och utvecklas.

Stadens partihandelsområden för livsmedel vid Slakthusområdet och Årsta skapar stora vinster för miljön, transportarbetet och näringsens utveckling. Genom partihandelsområdenas centrala strategiska lägen uppnås betydande miljövinster i form av kortare transportvägar till affärer, restauranger storkök m.m. Vidare blir produktionen av varmvatten, processånga och industrikyla effektivare och miljövänligare genom att koncentrerade insatser kan göras inom ett begränsat område.

Under 2004 har nämnden ansökt om bidrag ur Miljömiljarden. Två av projekten är kopplade till marksanering. Övriga projekt är åtgärder för bl.a. satsning för energieffektivare uppvärmning av fastigheter. Bidrag ur Miljömiljarden skulle direkt säkra genomförandet av flera miljöprojekt

t.o.m. år 2006 vilket uppfyller målet med Stockholms miljöprogram, att staden belönas med renare luft, vatten och mark.

BRYTA SEGREGATIONEN OCH FÖRDJUPA DEMOKRATIN

Hyresgästernas synpunkter har hittills inhämtas genom hyresgästmöten och hyresgästenkäter. Därutöver har företagarföreningarna varit en samarbetskanal mellan hyresgäster och kontoret. Samarbetsformerna lever vidare i den nya organisationen. Några konkreta planer på att genomföra en hyresgästenkät finns inte.

En hemsida på internet avses utvecklas.

Jämställdhet och mångfald

Nämnden kommer att redovisa sitt jämställdhets- och mångfaldsarbete i bilaga till verksamhetsplanen 2005.

TA ANSVAR FÖR EKONOMIN

Driftkostnader och driftintäkter

Kontorets budgetförslag jämfört med kommunfullmäktiges beslutade plan för 2006 framgår nedan.

Belopp i Mnkr	KF budget 2006 (enligt KF- budget 2005- 2007)	Förslag 2006	Avvikelse
Intäkter	855,7	845,6	-10,1
Kostnader	-481,8	-491,7	-9,9
Resultat 1	373,9	353,9	-20,0
Avskrivningar	-114,6	-113,2	+1,4
Räntekostnader	-195,3	-212,0	-16,7
<i>varav kreditivräntor*)</i>	<i>0,0</i>	<i>-12,7</i>	<i>-12,7</i>
Resultat 2	64,0	28,7	-35,3
Ägartillskott/ Avkastningskrav**)	-64,0	-28,7	+35,3
Årets resultat	0,0	0,0	0,0

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

***) Minskningen avser minskat avkastningskrav pga att marknämnden övertar ansvaret för tomträtter, 22,6 mnkr, samt ökat ägartillskott för kreditivräntor, 12,7 mnkr.

Intäktsförändringarna avser i huvudsak:

? Minskade intäkter för tomträttsavgälder, 22,6 mnkr genom att ansvaret för tomträtter överförts från f.d. saluhallsstyrelsen till marknämnden.

- ? Ökade hyresintäkter p.g.a. att delar av affärsområde Barnstugor blir kvar inom förvaltningen, ca 5 mnkr.
- ? Omförhandlade kontrakt, indexökningar m.m. ca 5 mnkr.

Kostnadsförändringarna är främst hänförliga till:

- ? Ökade kostnader till följd av att delar av affärsområde Barnstugor blir kvar inom nämnden, ca 3 mnkr.
- ? Ökade kostnader för drift och underhåll. Det ökade budgetutrymmet har skapats genom ökade hyresintäkter.

Underhåll

I budgeten för år 2005 fick förvaltningen ett kraftigt ökat avkastningskrav, 57,6 mnkr. Av dessa var 40,3 mnkr direkt riktade mot underhållet. Denna besparing slår mycket hårt mot förvaltningens bestånd och kan i förlängningen leda till stora kostnader för staden. I planen för 2006 har besparingen på 40,3 mnkr tagits bort vilket leder till att förvaltningen kan öka underhållet jämfört med 2005. Totalt har förvaltningen budgeterat 121,1 mnkr i planerat underhåll samt 23,2 mnkr för felavhjälpande underhåll år 2006, detta kan jämföras med 112,2 mnkr respektive 19,9 mnkr exklusive barnstugor år 2005.

Finansiella kostnader och intäkter

Kostnadsminskningen för avskrivningar om 1,4 mnkr avser i huvudsak den nedskrivning av administrativa fastigheter som gjordes inom fastighetsförvaltningen 2004.

Kostnaderna för räntor, exklusive kreditivräntor, beräknas till 199,3 mnkr, en kostnadsökning om 4,0 mnkr. Därutöver tillkommer räntekostnader om 12,7 mnkr avseende kreditivräntor, vilka även har lagts till förvaltningens ägartillskott. I beräkningen av kreditivräntan har enbart hänsyn tagits till genomförandeprojekt. Enligt överenskommelse med stadsledningskontoret får förvaltningen ett ägartillskott motsvarande förvaltningens kreditivräntor. Detta justeras slutligt vid bokslutet för respektive år.

Investeringsverksamhet

Belopp i Mnkr	Förslag 2006	Förslag 2007	Förslag 2008	KF budget 2006 (enligt KF-budget 2005-2007)	Avvikelse
Utgifter	374,7	184,2	101,0	267,5	-107,2

I det föreliggande planeringsunderlaget (bilaga 2) föreslås en investeringsram 2006 om 374,7 mnkr, en ökning om 107,2 mnkr. Av investeringarna 2006 utgör genomförandeprojekten 7,2 mnkr och planeringsprojekten 367,5 mnkr. Av investeringarna svarar affärsområde Sjukhem för 145,1 mnkr och affärsområde Kultur för 124 mnkr.

Förklaringen till ökningen jämfört med investeringsplanen 2006 i KF-budget 2005 är främst att det tillkommit planerade förvärv av bostadsrätter (gruppboende) om 35,1 mnkr, ett nytt energiprojekt i Skansen 23,

Stadsteatern

(17 mnkr) samt en planerad ombyggnad av Stadsarkivets magasin (15 mnkr).

Investeringarna utgörs förutom de stora projekt som nämns nedan främst av olika typer av hyresgästpassningar. Samtliga investeringar finansieras genom ökade hyresintäkter/minskade kostnader motsvarande nämndens kapitalkostnader.

Stora investeringsprojekt över 50 mnkr

? Utbyte av ventilationssystem och yteffektivisering , Skansen 23, Stadsteatern. Investeringsutgift 167 mnkr.

Projektet innefattar utbyte av ventilationssystem, installationer m.m. till en beräknad investeringsutgift om 117 mnkr samt ombyggnad och yteffektivisering för en beräknad utgift om 50 mnkr.

Projektet startade i juni 2003 och planeras avslutas i slutet av år 2007. Genomförandebeslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden 2004-10-12. Beslut väntas fattas i kommunstyrelsen 2005-02-09 och därefter i kommunfullmäktige tidigast 2005-02-21.

? Ombyggnad, Rio 8, Gärdets sjukhem. Investeringsutgift 170 mnkr.

Förvaltningen svarar för ombyggnaden av sjukhemmet och vid färdigställandet säljs fastigheten till FB Servicehus AB. Projektet startade i januari 2003 och planeras avslutas i juni 2007. Beslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden år 2004. Investeringsärendet förväntas beslutas i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige under februari 2005. Stadsdelsnämnden behandlar genomförandeärendet den 17 februari 2005.

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

Investeringar utanför plan

För hyresgästpassningar och andra mindre investeringar beräknas det varje år behövas omkring 200 mnkr. I planen för 2007 ingår investeringar för 184,2 mnkr och för 2008 101,0 mnkr. Kontoret beräknar således att det under dessa år finns projekt för 16 respektive 99 mnkr utöver plan.

Stadsbiblioteket

Planering pågår för ny- och ombyggnad av Stadsbiblioteket. I nuläget är det mycket osäkert när projektet startar och i vilken omfattning det blir. Nuvarande bedömning är att det startas tidigast under 2007 och avslutas tidigast 2010. Utgiften pendlar mellan 500 till 1 000 mnkr beroende på vilket alternativ man väljer. För närvarande finns tre olika alternativ.

Effektivisering

Sammanläggningen av gatu- och fastighetsnämndens fastighetsförvaltning och saluhallsstyrelsen förväntas ge en effektivisering om 2,7 mnkr år 2005 och ytterligare 9,7 mnkr år 2006. Kontoret återkommer med konkreta effektiviseringsförslag när den nya organisationen är beslutad.

Personalkostnadsutveckling

Kontoret återkommer när den nya organisationen är beslutad.

Marknadssituation och affärsrisk*Elkostnader*

Kontoret har två olika avtal för upphandling av el. Avtalen ska samordnas till ett.

Före detta fastighetsförvaltningen har ett avtal med Vattenfall, där priset år 2005 är 25,62 öre/kWh. Detta avtal löper ut 2006-04-30 och måste därför upphandlas på nytt. Den totala förbrukningen för denna del av förvaltningen är cirka 50 GWh. Om elpriset ökar 1 öre innebär detta ökade kostnader för förvaltningen på ca 0,5 mnkr.

Tidigare saluhallsförvaltningen har ett elavtal med Fortum som innebär inköp av högspänd och lågspänd el på den s.k. spotmarknaden. Avtalet löper året ut med tre månaders uppsägning. Tidigare saluhallsförvaltningen är registrerad skattskyldig för el hos skatteverket och säljer el vidare till sina hyresgäster. Den totala förbrukningen för denna del av kontoret är cirka 27 GWh.

Hyressituation

Den största risken för tomställda lokaler finns inom det kommersiella beståndet där vakansgraden är ca 3 %. För kontorslokaler i Stockholms innerstad är den genomsnittliga vakansgraden ca 15 %. Mot bakgrund av detta har förvaltningen en mycket låg vakansgrad på detta bestånd, i likhet med vakansgraden för hela fastighetsbeståndet.

Lokaler

I början av maj 2005 flyttar fastighets- och saluhallskontoret in i kontorslokaler i fastigheten Bangårdsposten på Klarabergsviadukten 63. Fastigheten ägs av staden. Därmed lämnar f.d. saluhallsförvaltningen sina lokaler på Slakthusplan 3 och f.d. fastighetsförvaltningen sina lokaler i Tekniska nämndhuset. Uthyrningen av de lokaler som kommer att tomställas har påbörjats.

SLUT