



Handläggare: Nilfjord Anders
Administrativa avdelningen
Tel: 508 269 69
anders.nilfjord@fsk.stockholm.se

2005-05-08

Dnr FS/2005/120/224

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

Verksamhetsplan för 2005

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna förslag till verksamhetsplan för år 2005.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna föreslagna verksamhetsspecifika inriktningsmål och generella åtaganden.
3. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige begära om minskat avkastningskrav om 19,1 mnkr med anledning av överförandet av tomträtter till markkontoret.
4. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att överlämna förslaget till verksamhetsplan för år 2005 till kommunstyrelsen.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

Sammanfattning

Enligt Regler för ekonomisk förvaltning ska samtliga nämnder upprätta en egen budget/verksamhetsplan för det kommande året med utgångspunkt från den budget som kommunfullmäktige har fastställt. Tidpunkten för inlämnandet av verksamhetsplanen fastställts av stadsledningskontoret. På grund av att nämnden är nybildad från och med årsskiftet och det stora omorganisa-

Bilaga 1: Resultaträkning per avdelning
Bilaga 2: Resultaträkning per kategori
Bilaga 3: Investeringsplan
Bilaga 4: Åtaganden

Bilaga 5: Plattform för Jämställdhets- och mångfaldsplan
Bilaga 6: Plattform för Handikapplan
Bilaga 7: Plattform för Miljöprogram
Bilaga 8: Lokalförsörjningsplan

tionsarbetet som pågått under våren har stadsledningskontoret beslutat att göra avsteg från den ordinarie tidplanen. Verksamhetsplanen lämnas därför in i maj månad.

Kommunfullmäktige fastställer de övergripande inriktningmålen för stadens verksamheter, d.v.s. de långsiktiga mål som staden strävar mot. För år 2005 har följande fem inriktningsmål fastställts.

- ? 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.

Under de övergripande inriktningmålen finns prioriterade inriktningar som förtydligar inriktningmålen. Nämnden ska, med utgångspunkt från kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar, fastställa verksamhets-specifika inriktningsmål och uppföljningsbara generella åtaganden för sin verksamhet.

Utöver inriktningmålen och de prioriterade inriktningarna har kommunfullmäktige beslutat om följande särskilda uppdrag 2005 för fastighets- och saluhallsnämnden:

- ? Fortsätta föra över sjukhem till FB servicehus AB
- ? Fortsätta föra över kulturfastigheter till AB Stadsholmen
- ? Arbeta vidare för att bilda en stiftelse för skyddande av stadens grönområden i Stockholms län
- ? Överföra friliggande förskolor till SISAB 1 april 2005.
- ? Lämna 70,9 mnkr i avkastning

Därutöver ska nämnden enligt kommunfullmäktiges beslut avseende omorganisationen genomföra rationaliseringar under 2005 i enlighet med organisationsöversynen och ekonomiska ramar i budgeten.

Av denna verksamhetsplan redovisas hur nämnden avser att uppfylla kommunfullmäktiges fastställda mål och särskilda uppdrag.

Parallellt med omorganisationsarbetet har förvaltningen arbetat med att genomföra de särskilda uppdrag som kommunfullmäktige beslutat om. De friliggande förskolorna har överförts till SISAB enligt tidplan. Överförandet av kulturfastigheter pågår och i juli 2005 avses den andra etappen av kulturfastigheter överföras till AB Stadsholmen. Under hösten och vintern 2005 planeras en tredje och fjärde etapp av fastigheter föras över. Uppdraget att arbeta vidare för att bilda en stiftelse och föra över egendom dit pågår. Fastighets- och saluhallsnämnden beslöt i april 2005 att hemställa hos kommunfullmäktige att bilda en egendomsstiftelse.

UTLÅTANDE

INLEDNING

Eftersom fastighets- och saluhallsnämnden är nyinrättad har förvaltningen arbetat med att utifrån nämndens uppdrag fastställa vision, affärsidé, värderingar och mål för verksamheten.

Nämndens uppgift

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

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

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

Nämndens vision

Förvaltningen har tagit fram följande vision för verksamheten.

- ? Nöjda kunder, nöjda uppdragsgivare och det ska vara kul att jobba!

Nämndens affärsidé 2005

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

Fastighets- och saluhallsnämndens mål och åtaganden 2005 framgår under kommunfullmäktiges respektive inriktningsmål.

FÖRVALTNINGSCHEFEN HAR ORDET

Att genomföra sammanslagningen mellan saluhallsförvaltningen och gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning samtidigt med ett mycket

förhöjt avkastningskrav är en stor utmaning och kräver ett stort engagemang från alla medarbetare. Avkastningskravet har höjts med 293% jämfört med 2004 års sammanlagda avkastningskrav för saluhallsförvaltningen och fastighetsförvaltningen, trots den minskade verksamhet och omsättning som den nya förvaltningen har. Detta medför en stor minskning av det planerade underhållet vilket också innebär att nödvändiga hyresgästanpassningar inte kan genomföras under året vilket i sin tur leder till minskade intäkter under kommande år. Samtliga områdesförvaltare har minskat sin ambition med fastighetsunderhållet vilket i förlängningen leder till ett minskat fastighetsvärde. Ständiga prioriteringar måste göras vad gäller underhållet för att ändå kunna ha nöjda hyresgäster.

Rationaliseringseffekterna med färre medarbetare och andra kostnadsminskningar som sammanslagningen leder till ger viss effekt under 2005 men kommer att bli än mer synbara 2006 – 2007. Däremot kommer kostnaderna som sammanslagningen av de två förvaltningsenheterna medför att belasta budgeten 2005.

De stora viktiga händelserna under 2005 är:

- | | |
|----------|---|
| Jan | Den nya förvaltningen börjar sin verksamhet som en enhet. De flesta affärsområdena fortsätter sitt arbete precis som tidigare. Några mindre omorganisationer sker. Det finns fortsatt två ekonomienheter för att minimera störningar i fakturahantering, löner, hyresdebiteringar, IT mm men avrapporteringen sker via gemensam administrativ chef. |
| Februari | Beslut tas om hur den nya detaljorganisationen ska se ut och avdelningschefer utses. |
| Mars | Den nya organisationen bemannas. |
| April | Affärsområde barnstugor övergår till SISAB. |
| Maj | Förvaltningen, förutom Kund- och kontorservice samt driften, flyttar ihop till ett gemensamt kontor på Nya Klara och den stora omorganisationen genomförs. Nämndens fastigheter indelas geografiskt. |

Under våren och hösten kommer ytterligare fastigheter att överföras till AB Stadsholmen respektive FB Servicehus AB.

2005 är ett spännande år där vi har möjligheten att bygga upp något nytt. Vi bevarar det gamla som är bra och kompletterar med kreativt nytänkande. Så får vi en effektiv organisation som på ett klokt sett utvecklar vårt stora fastighetsbestånd.

INRIKTNINGSMÅL OCH PRIORITERADE INRIKTNINGAR

Nedan beskrivs hur nämnden under 2005 avser att följa upp de av kommunfullmäktige fastställda inriktningarna och prioriterade inriktningarna. En sammanställning av mål och åtaganden finns i bilaga 4.

Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna

Kommunfullmäktiges prioriterade inriktningar:

- ? Barns och ungdomars villkor i Stockholm ska förbättras utifrån en helhetssyn på deras vardag och möjligheten att påverka denna.
- ? Staden ska ha en bra omsorg, vård och service för äldre, funktionshindrade och de mest utsatta som bygger på delaktighet, inflytande och respekt för den enskilde individen oavsett var i staden man bor.
- ? Kompetensförsörjningen ska säkras och goda möjligheter till kompetensutveckling erbjudas medarbetarna.

Nämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål:

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

Nämndens generella åtaganden

- ? Gat- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning och saluhallsförvaltningen ska under år 2005 vara sammanslagna till en ny förvaltning med en administration och ett huvudkontor.
- ? Affärsområde Sjukhem ska i sin helhet vara överfört till FB Servicehus AB. Gäller ej pågående byggprojekt och bostadsrätter.
- ? Affärsområde Barnstugor ska i sin helhet vara överfört till SISAB.
- ? Ett nytt IT-baserat fastighets- och hyressystem som ger medarbetarna en hög tillgänglighet till verksamhetsinformation ska vara infört.
- ? Rutiner ska tas fram för att bedriva ett systematiskt arbetsmiljöarbete. Fsk ska också säkerställa att riskbedömningar utförs, som krävs enligt Arbetsmiljöverkets föreskrift för systematiskt arbetsmiljöarbete (AFS 2001:1).
- ? Ett befattningsbaserat styr- och uppföljningssystem för verksamheten ska vara infört.
- ? Kompetensutvecklingsplaner för medarbetarna ska tas fram.
- ? FN:s barnkonvention och stadens handlingsprogram för genomförandet av barnkonventionen ska beaktas.
- ? En jämställdhets- och mångfaldsplan ska tas fram (se bilaga 5: plattform för jämställdhets- och mångfaldsplan).
- ? En handikapplan ska tas fram (se bilaga 6: plattform för handikapplan).

FN:s barnkonvention

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

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

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

Funktionshindrade

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

Hemlösa

Kontoret har kontinuerliga överläggningar med socialtjänstförvaltningen och Stiftelsen Hotellhem för att diskutera olika lokallösningar för de hemlösa i staden.

Vid tomställning av lokaler inom förvaltningen finns en rutin att ställa frågan om det är möjligt att använda den tomställda lokalen till någon verksamhet för hemlösa. När någon av de bostadsrättslägenheter som kontoret äger blir ledig, prövas om de kan användas till försöks- eller träningslägenheter i stadsdelarnas regi. Även äldre gruppboendestäder, som inte uppfyller dagens normer och krav på gruppboendestäder prövas för olika kollektivboendemodeller.

Medarbetarna

Inför omorganisationen av förvaltningen anordnades ett antal personalkonferenser till vilka alla medarbetare inbjöds. På konferenserna togs bland annat upp vilka värderingar som ska gälla inom förvaltningen. Diskussionerna ledde fram till följande värderingar 2005.

- ? Utifrån våra gemensamma mål tar jag ansvar för min del av helheten!
- ? Jag arbetar konstruktivt i gruppen och tillsammans med kunderna!
- ? Jag accepterar och respekterar mina medarbetare och deras olika kompetenser!
- ? Jag är ärlig, lojal och bryr mig om mina medarbetare!
- ? Jag är tillgänglig, generös med mina kunskaper och bemöter andra på ett professionellt och prestigelöst sätt!
- ? Jag anser det viktigt att ha kul på jobbet och viktigt att även jag bidrar till att skapa trivsel och arbetsglädje!

Värderingarna ska hållas levande genom att tas upp i medarbetarplan och vid de årliga medarbetarsamtalen inom ramen för det befattningsbaserade uppföljningssystemet.

Förvaltningen står inför en spännande utmaning. Två förvaltningar med olika kulturer har på kort tid slagits samman till en organisation och ska nu skapa gemensamma värderingar och en gemensam kultur. Färre anställda ska klara av de uppgifter som tidigare utförts av betydligt fler. För att lyckas med detta krävs klara mål, en bra organisation ett stort engagemang, inte bara från ledningen utan allas idéer och kunskap behövs i arbetet med att bygga upp den nya förvaltningen.

Under året införs två nya IT-system; ett ekonomisystem och ett fastighets-system. Införandet av dessa får stor betydelse i förvaltningens strävan efter ett mera rationellt arbetssätt, men kräver under införande- och utvecklings-skedena en aktiv medverkan från många. Detta tillsammans med omorganisationen gör att förvaltningens utbildningsinsatser 2005 främst inriktas till följande:

- ? Utveckling och utbildning i Agresso ekonomisystem som tas i drift under januari 2005. Utbildningarna sker under våren och hösten 2005. Nästan all personal berörs.
- ? Utveckling och utbildning i LEB fastighetssystem som tas i drift vid årsskiftet 2005/2006. Första test planeras till juni 2005. Nästan all personal berörs.
- ? Översyn av arbetsflöden och processer i syfte att utveckla bra rutiner och arbetssätt inom förvaltningen. (Detta arbete kommer delvis att ske med stöd av extern konsult.)

Utöver dessa utbildningsinsatser kommer personal som behöver ”expert-kunskap” inom nya ansvarsområden att delta i olika mera fackinriktade utbildningar.

Inför eller under 2006 planeras kompetensbehovet bland personalen ha kartlagts på ett systematiskt sätt och förhoppningsvis kan därefter en strategisk kompetensförsörjningsplan tas fram.

Delaktighet, inflytande och samverkan ska känneteckna förvaltningen. Den formella samverkan sker inom samverkansavtalets ramar. Därutöver ska andra, mer eller mindre formella forum för samverkan, utvecklas.

Rutiner för arbetsmiljöarbetet finns sedan tidigare hos respektive organisation. Utifrån dessa rutiner ska förvaltningens systematiska arbetsmiljöarbete tas fram och fastställas.

Förvaltningen har ännu inte slagit fast de olika friskvårdsinsatser som ska erbjudas förvaltningens anställda men syftet är att hitta en mix som bidrar till en hög närvaro på arbetsplatsen.

Bygga bostäder och utveckla Stockholm

Kommunfullmäktiges prioriterade inriktning:

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

Nämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål:

- ? Nämnden ska erbjuda hyresgäster attraktiva och prisvärda lokallösningar som stärker deras konkurrenskraft och förmåga att nå uppsatta mål.

Nämndens generella åtaganden:

- ? I största möjliga utsträckning och inom rimliga tekniska ramar – utforma hyrda lokaler och önskade tilläggstjänster efter hyresgästernas önskemål.
- ? Nämnden ska bidra till att utveckla stadens företagsområden.

Förvaltningen bidrar till kommunfullmäktiges mål genom att på ett målmedvetet sätt utveckla sitt fastighetsbestånd och tillhandahålla mark och lokaler till små och medelstora företag. Relationen till hyresgästerna ska kännetecknas av lyhördhet, service och flexibilitet, i kombination med ett ekonomiskt tänkande. För att lyckas i denna strävan måste dock det ekonomiska utrymmet vara tillräckligt stort för att pengar ska kunna avsättas till underhåll. 2005 års nivå fungerar under en begränsad tid men är långsiktigt inte godtagbar.

Genom att samla företag inom de två partihandelsområdena, Slakthusområdet och Årsta Partihallar, kan de omfattande transporter till och från respektive område samordnas. Det leder till en bättre trafik- och miljö-situation i Stockholm.

Nämnden förvaltar också några av stadens stora turistmål såsom Stadshuset, Kulturhuset och Stadsbiblioteket.

Såväl torgen som saluhallarna är uppskattade inslag i stadsbilden. Här samlas kulturer från många håll och för besökande i Stockholm utgör torgen och saluhallarna populära turistmål.

Samverkan i olika former är utvecklande för verksamheten och inspirerar till nytänkande. Fastighetsförvaltningen är sedan tidigare medlem i IFHP (international federation for housing and planning) och saluhallsförvaltningen i NTP (Nordiska Torg och Partihandelsföreningen) samt i den internationella samarbetsorganisationen för partihandel, saluhallar och torg, WUWM (World Union of Wholesale Market). En nyligen installerad nedsänkingsbar avfallsstation på Hötorget är ett konkret och aktuellt resultat av det nordiska samarbetet.

Det kontaktnät som byggts upp via det internationella samarbetet skall förvaltningen upprätthålla och utveckla.

Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad

Kommunfullmäktiges prioriterade inriktning:

- ? Miljöarbetet ska stärkas på lokal och central nivå genom att miljöprogrammets sex mål är vägledande vid alla beslut i nämnder och bolagsstyrelser.

Nämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål:

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

Nämndens generella åtaganden:

- ? Styrdokument ska tas fram för förvaltningens miljöarbete
- ? Vid nyanskaffning av bilar ska miljöbilar anskaffas.

Agenda 21

I miljöprogrammet som utarbetats för Stockholms stad ges en helhetsbild av de viktigaste miljöfrågorna för staden. Målet är att göra Stockholm till en långsiktigt hållbar stad. För att uppnå detta har sex övergripande målområden tagits fram:

- ? miljöeffektiva transporter
- ? säkra varor
- ? hållbar energianvändning
- ? ekologisk planering och skötsel
- ? miljöeffektiv avfallshantering
- ? sund inomhusmiljö

För samtliga övergripande målområden finns delmål och nyckeltal formulerade. Fastighets- och saluhallskontoret ska ta fram effektmål och arbetsätt för de målområden som är kopplade till förvaltningens ansvarsområde.

Som utgångspunkt för det miljöprogram som fastighets- och saluhallskontoret ska utarbeta har en plattform för miljöarbetet tagits fram, bilaga 7. Det övergripande syftet med dokumentet är att ha en utgångspunkt för planeringen av fastighets- och saluhallskontorets miljöarbete. Följande tas upp:

- ? de övergripande målområdena samt de delmål i stadens miljöprogram som berör förvaltningen
- ? de målområden och delmål som f.d fastighetsförvaltningen respektive f.d saluhallsförvaltningen arbetat med och hur
- ? ansvariga och tidplan för planeringen förvaltningens miljöarbete

Miljömiljarden

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

Kommunfullmäktiges prioriterade inriktning:

- ? Metoder ska utvecklas inom stadens alla verksamheter i syfte att synliggöra, motverka och bryta fördomar, rasism och diskriminerande strukturer.
- ? Ökad möjlighet till reell påverkan ska skapas genom fördjupad lokal demokrati, delaktighet och inflytande.

Nämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål:

- ? Nämnden ska i sin verksamhet främja integration och stärka inflytandet för brukarna.

Nämndens generella åtaganden:

- ? Nämnden ska utarbeta en jämställdhets- och mångfaldsplan.

Småföretagande

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

Ta ansvar för ekonomin

Kommunfullmäktiges prioriterade inriktning:

- ? Nämnder och styrelser ska bedriva ett aktivt utvecklingsarbete med fokus på sina kärnverksamheter.
- ? Staden ska ta ett aktivt ansvar för ekonomin genom höga krav på budgethållning, en effektiv användning av resurserna samt en i övrigt god ekonomisk hushållning

Nämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål:

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

Nämndens generella åtaganden:

- ? Det av fullmäktige uppställda avkastningskravet ska uppfyllas.
- ? Nämnden ska genomföra rationaliseringar i enlighet med organisationsöversynen och ekonomiska ramar i budget.
- ? Alla förberedelser inför Agresso-implementationen den 1 januari 2006 ska vara gjorda.

Syftet med sammanslagningen av saluhallsförvaltningen och fastighetsförvaltningen är att effektivisera och rationalisera verksamheten vilket kommer att leda till stora besparingar för förvaltningen.

Fastighets- och saluhallskontoret hade vid årsskiftet 196 anställda. Efter den 1 maj 2005 fanns 112 tillsatta nya tjänster. Personalminskningen beror framförallt på pensionsavgångar, 16 medarbetare före första maj och ytterligare åtta medarbetare inom ett år. 24 medarbetare har i med förskolors verksamhetsövergång gått till SISAB. Två medarbetare har fått annan fast

tjänst, två är tjänstlediga för att prova annat jobb och en är tjänstledig för studier. Fyra medarbetare är långtidssjukskrivna. 26 personer har förhandlats som övertaliga och en person som ej var fast anställd ingick bland de 196.

Av de personer som blivit övertaliga har alla placerats på andra förvaltningar utom en övertalig som är kvar i förvaltningen.

Nämnden har effektiviserat sitt lokalutnyttjande genom att personal från saluhallsförvaltningen och fastighetsförvaltningen har flyttat samman i nya lokaler. Lokalytan minskas i och med flytten med ca 2 900 kvm.

Verksamhetens ekonomiska omfattning

Budgethållning och effektiv resursanvändning

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

Fastighets- och saluhallskontorets fastighetsinnehav per den 1 maj 2005 fördelas inom följande geografiska områden. För respektive område ansvarar en områdesförvaltare som till sin hjälp har en eller två biträdande förvaltare samt reparatörer.

Avdelning	Yta
Fastighetsavdelningen	752 233
<i>City</i>	92 112
<i>Kungsholmen</i>	146 522
<i>Kultur</i>	77 056
<i>Söder</i>	105 697
<i>Söder om söder</i>	149 346
<i>Väster</i>	72 557
<i>Förvaltningsuppdrag</i>	108 943
Sjukhem	81 447
Totalt	833 680

Utöver detta tillkommer egendomsavdelningens yta vilken uppgår till ca 26 000 ha mark utanför stadens gränser, samt ca 70 000 kvm byggnader på denna mark.

Förvaltningens förslag till budget 2005 framgår nedan och finns uppdelad per avdelning i bilaga 1. Förvaltningen ska enligt tidigare beslut särredovisa de olika verksamhetsdelarna inom Affärsområde Kommersiellt. Eftersom inte detta affärsområde finns i den nya organisation har förvaltningen kommit överens med stadsledningskontoret om att redovisning sker per kategori för hela fastighetsavdelningen, denna redovisas i bilaga 2.

Mnkr	KF budget 2005	Förslag VP 2005	Avvikelse KF/VP 2005
Verksamhetens intäkter	918,2	896,7	-21,5
Verksamhetens kostnader	-493,6	-496,6	-3,0
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	424,6	400,1	-24,5
Avskrivningar	-125,4	-124,1	1,3
Räntekostnader	-228,3	-224,2	4,1
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-17,0</i>	<i>-17,0</i>	<i>0,0</i>
Summa intäkter	918,2	896,7	-21,5
Summa kostnader	-847,3	-844,9	2,4
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	70,9	51,8	-19,1
Ägartillskott/avkastningskrav	-70,9	-51,8	19,1
Årets resultat - förändring av eget kapital (resultat 3)	0,0	0,0	0,0

Drift

Driftintäkterna beräknas uppgå till 896,7 mnkr, en minskning med 21,5 mnkr jämfört med budget. Anledningen till den förändrade intäktsramen är följande:

- ? överförandet av tomträtter till markkontoret, -22,6 mnkr
- ? försäljningen av kulturfastigheter till AB Stadsholmen i september 2004, ca -7,5 mnkr
- ? Inhyrning av Beckomberga hus 47 överlåten till FB Servicehus AB, ca -8,6 mnkr
- ? intrångsersättning från Huddinge kommun, 13,7 mnkr
- ? övrig intäktsförändring, 3,5 mnkr

Intrångsersättningen från Huddinge kommun har medfört att driftkostnaderna kunnat ökas med 3 mnkr i förhållande till budgetramen.

Kapitalkostnader

Kostnaderna för avskrivningar uppgår till 124,1 mnkr vilket är en minskning med 1,3 mnkr jämfört med budget. Minskningen beror framför allt på förändringar i fastighetsbeståndet.

Kostnaderna för räntor beräknas uppgå till 224,2 mnkr. I detta belopp ingår då 17,0 mnkr för kreditivräntor för vilka förvaltningen erhåller ägartillskott. De minskade räntekostnaderna beror framförallt på överförandet av tomträttsmark till markkontoret, 3,5 mnkr.

Avkastningskrav

I budgeten för år 2005 har förvaltningen fått ett kraftigt ökat avkastningskrav, från 18,1 mnkr 2004 till 70,9 mnkr 2005. Av dessa var 40,3 mnkr direkt riktade som en besparing på underhållet. Denna besparing slår mycket hårt mot förvaltningens fastighetsbestånd och kan i förlängningen leda till stora kostnader för staden. Förvaltningen har justerat ner avkastningskravet med 19,1 mnkr till 51,8 mnkr beroende på överförandet av tomträtterna till markkontoret.

Försäljningar

Inkomsterna av försäljning av fastigheter beräknas till drygt 71,8 mnkr. Beräkningen grundas på kommande kända försäljningar. Under året kommer förvaltningen även att överföra fastigheter till FB Servicehus AB samt AB Stadsholmen, vilka sker till bokfört värde och beräknas till totalt 48,1 mnkr. Förvaltningen överförde den 31 mars 2005 samtliga barnstugor till SISAB, bokfört värde 686,6 mnkr. Förvaltningen har dock fortfarande kvar ansvaret för parklekarna.

Investeringar

Investeringsplan 2005	304,6 mnkr
Fördyring	11,0 mnkr
Förskjutningar	-25,2 mnkr
Nya projekt	17,4 mnkr
Övrigt	-10,4 mnkr
Summa avvikelse	-7,2 mnkr
Prognos på utgifter 2005	297,4 mnkr
Barnstugor kvartal 1/ 2005	30,5 mnkr

De planerade investeringsutgifterna uppgår till 297,4 mnkr, vilket är en minskning med 7,2 mnkr i förhållande till budget. Det har tillkommit nya projekt om 17,4 mnkr, och avser; 8,4 mnkr hyresgästanpassningar, 5 mnkr stam- och ventilationsarbeten samt 4 mnkr för en ny entré till Kulturhuset. I beräkningen för 2005 ingår även ett antal förskjutningar av investeringsprojekt uppgående till totalt 25,2 mnkr. I budgeten har medräknats tidigareläggning av ventilations- och installationsupprustning samt lokaleffektivisering i fastigheten Skansen 23 (Kulturhuset/Stadsteatern), 65 mnkr för vilken förvaltningen erhållit utökad investeringsram. Fördyringen avser i första hand säkerhets- och brandåtgärder inom Stadsbiblioteket pga myndighetskrav med anledning av byggnadens kulturhistoriska värde (11 mnkr). En sammanställning av investeringarna finns i bilaga 3.

Nedan följer en sammanställning per verksamhetsområde:

Avdelning	Ram KF- budget	VP- förslag	Differens Ram/ förslag
Egendom	3,3	3,3	0,0
Fastighetsavdelningen	192,6	177,1	-15,5
Sjukhem	108,7	117,0	8,3
Summa	304,6	297,4	-7,2
Barnstugor	0,0	30,5	30,5

När det gäller Affärsområde Barnstugor ska förvaltningen i samband med verksamhetsplanen ta fram en beräkning på investeringsutgifterna under första kvartalet 2005, justering sker i samband med tertialrapport 1. De beräknade investeringsutgifterna för kvartal 1 är 30,5 mnkr.

ÖVRIGA REDOVISNINGAR

Egendomsstiftelsen i Stockholms län

I budgeten för år 2005 sägs att fastighets- och saluhallsnämnden ska arbeta vidare för att bilda en stiftelse för skydd av stadens grönområden i Stockholms län. Ett tjänsteutlåtande avseende genomförande av stiftelsebildningen behandlades av nämnden den 14 april år 2005. I ärendet föreslås att Affärsområde Egendom fr o m den 1 januari 2006 ska bli ”Egendomsstiftelsen i Stockholms län”. Förvaltningen fick i samband med detta i uppdrag att inför kommunstyrelsens behandling av ärendet göra en bedömning av berörda byggnaders status för att stärka tillförlitligheten i de ekonomiska kalkylerna. Förvaltningen kommer också att förhandla med Naturvårdsverket angående statligt bidrag.

Kompetensfonden

Kompetensfonden har beviljat bidrag till två projekt.

Nytt fastighetssystem

Förvaltningen kommer under 2005 att införa ett nytt fastighetssystem. Målet är att utveckla ett modernare och säkrare system för hantering av fastighetsdata. Systemet innehåller hyra, media, arbetsorder, underhållsplanering, ritningar mm. Bidrag till detta projekt har beviljats med totalt 13 mnkr, och prognosen på årets kostnader är 9 mnkr.

Energihantering

Parallellt med det nya fastighetssystemet pågår ett projekt som har som mål att uppnå en säkrare och mera kostnadseffektiv energihantering från mätare till debitering. Nuvarande hantering består av många manuella rutiner som är både ålderdomliga och svåröverskådliga. Bidrag har beviljats med 4 mnkr och prognosen på utfallet 2005 är 1,5 mnkr.

De båda projekten har till stor del samröre med varandra och drivs av en heltidsanställd projektledare.

REDOVISNING PER AVDELNING

Fastighetsavdelningen

Avdelningen Fastighet är från 1 maj 2005 indelad i fem geografiska områden Söder om Söder, Söder, Väster, City och Kungsholmen. Avdelningen innehåller också enheter för förvaltninguppdrag, byggnader för

kulturell verksamhet samt en driftenhet. Avdelningen förvaltar ca 750 000 kvm byggnader och ett hundratal bostadsrätter.

Årets ekonomi

Avdelningen omsätter 746,5 mnkr. Resultat efter avskrivningar och finansiella poster beräknas bli 65,0 mnkr.

Mnkr	Förslag till budget 2005
Driftnetto (resultat 1)	346,3
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	65,0
Årets resultat (efter avkastningskrav)	0,0

Underhåll

Fastighetsbeståndet är av varierande ålder och skick. Flera fastigheter har kulturella värden, varför underhållsåtgärderna är av varierande art och i vissa fall mycket kostnadskrävande. Med årets bantning av underhållsmedlen med drygt 40 mnkr blir det än viktigare för avdelningen att använda underhållsmedlen på bästa sätt och prioritera vilka byggnader som ska åtgärdas och vilka planerade åtgärder som kan förskjutas. Den rejäla neddragningen av underhållsmedlen gör att det blir ett större eftersatt underhåll av vissa byggnader.

Investeringar

Avdelningen har i investeringsplanen tagit upp investeringar till 177,1 mnkr. En investering som påbörjats under året är ventilations- och installationsupprustning samt lokaleffektivisering i fastigheten Skansen 23 (Kulturhuset/Stadsteatern). Denna investering uppgår till totalt drygt 167 mnkr, 72 mnkr under 2005. Övriga investeringar är framförallt olika hyresgästpassningar.

Vakanser/hyresgäster

Den totala vakansgraden är låg inom det egna fastighetsbeståndet, endast någon procent. Några av förvaltningsuppdragen har dock hög vakansgrad till största anledning beroende av att framtiden för dessa fastigheter är oklar exempelvis Klaraterminalen.

Personal

Avdelningen kommer att ha 46 st medarbetare för att förvalta och sköta driften av fastigheterna. I och med den nya organisationen kommer avdelningen att under året utveckla samarbetsformer både inom och utom avdelningen samt se över arbetsrutiner.

Egendom

Avdelningen Egendom indelas i tre områden, nord, syd och jord-/skogsbruk. Avdelningen förvaltar ca 26 000 ha mark utanför stadens gränser samt ca 70 000 kvm byggnader.

Årets ekonomi

Avdelningens omsättning under året bedöms till ca 48,0 mnkr, i denna ingår intrångsersättning från Huddinge kommun på 13,7 mnkr. Resultatet efter avskrivningar och finansiella poster beräknas bli -8,1 mnkr.

Mnkr	Förslag till budget 2005
Driftnetto (resultat 1)	13,1
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	-8,1
Årets resultat (efter ägartillskott)	0,0

Vakanser/hyresgäster

Inom området finns en låg vakansgrad, men behandlingshemmet Lindormsnäs är dock tomställt för närvarande. Anvisad hyresgäst har "hoppat av". Nuvarande verksamhet inom behandlingshemmet Skå kommer också att upphöra under året. Eftersom osäkerhet råder beträffande två relativt stora behandlingshem finns risk för ytterligare hyresförluster. Hyres- och arrendehöjningar genomförs kontinuerligt.

Hanvedenprojektet

Inom ramen för det sk "Hanvedenprojektet" samarbetar Botkyrka, Haninge, Huddinge och Stockholms kommuner angående planering och samordning av den "gröna kil" som kallas Hanvedenkilen. De gröna kilarna är till stor del en mellankommunal fråga och gränsen mellan olika kommuner ligger ofta mitt i en kil. Åtgärder i en kommun påverkar angränsande kommuners möjlighet att nyttja grönområden och dess kvaliteter. Det är därför viktigt med ett samarbete mellan kommuner och en gemensam syn på kilarnas värde.

Nackareservatet

Arbetet med att bilda ett naturreservat påbörjades sommaren 2002 och pågår fortfarande. Reservatet beräknas vara formellt klart i slutet av 2005. Namnförslaget på den del av reservatet som ligger inom Avdelning Egendom är "Nacka Gårds Naturreservat". Den del som ligger inom Stockholms kommun får eventuellt ett annat namn.

Sommargårdarna

Stadens behov av sommargårdar har undersökts på uppdrag av nämnden. Enligt tidigare beslut finns en plan på vilka gårdar som ska upprustas och vilka som kan säljas, med utgångspunkt från den ökade beläggningen och gårdarnas ändamålsenlighet. Försäljningen av sommargårdar fortsätter enligt den av nämnden beslutade planen. Fem gårdar är för närvarande aktuella för försäljning, nämligen:

- Sofia, Djurlingsö (Norrtälje kommun)
- Haraldsgården (Norrtälje kommun)
- Husbygården (Nora kommun)
- Högvalla (Flens kommun)
- Rörvik (Norrtälje kommun)

Börjesvik (Värmdö kommun), som tidigare stod på säljlistan, kommer istället för att säljas att hyras ut. Efter ovan nämnda försäljningar kommer 16 sommargårdar att finnas kvar.

Försäljningsinkomster från sommargårdarna fonderas i Skollovskoloniers fond som förvaltas av Internbanken. Medel ur denna fond ska användas för att täcka sommargårdarnas driftunderskott.

Upphandling av skogsentreprenör

Nuvarande avtal med Skogssällskapet går ut vid årsskiftet och kan inte förlängas. Ny upphandling kommer därför att genomföras i år.

Kund och kontorservice

Avdelningen kund- och kontorservice består av växel, reception, tryckeri, bilpool och posthantering. Avdelningen vänder sig i första hand till andra kommunala bolag och förvaltningar.

Årets ekonomi

Avdelningen omsätter 26,9 mnkr. Resultat efter avskrivningar och finansiella poster är 0,2 mnkr.

Mnkr	Förslag till budget 2005
Driftnetto (resultat 1)	0,2
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	0,2
Årets resultat (efter avkastningskrav)	0,0

Under mars 2005 genomförde konsultfirman Bohlin och Strömberg en utredning av verksamheten vid avdelningen. Slutsatsen av utredningen var att posthanteringen, receptionen och växeln även fortsättningsvis bör hållas samman. Tryckeriverksamheten och bilpoolen bör utredas ytterligare. Enheten bedömdes som välskött och fick ett genomgående gott betyg av kunderna.

Sjukhem

Tidigare Affärsområde Sjukhem håller på att avvecklas och dess fastigheter hanteras för närvarande av staben. Sjukhem består av 17 sjukhem, gruppbofästheter, handikapplägenheter mm varav FB Servicehus AB förvaltar 16 fastigheter. Total yta är ca 81 447 kvm. Som ett led i att fortsätta renodlingen av stadens fastighetsbestånd och i enlighet med kommunfullmäktiges beslut, överfördes en stor del av arbetsområdets fastigheter till FB Servicehus AB under 2004. Under 2005 ska arbetet med att föra över fastigheter till FB Servicehus AB fortsätta.

Årets ekonomi

Affärsområdets omsättning under året bedöms till ca 19,7 mnkr. Resultat efter avskrivningar och finansiella poster beräknas till 0,0 mnkr.

Mnkr	Förslag till budget 2005
Driftnetto (resultat 1)	19,7
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	0,0
Årets resultat	0,0

Investeringar

Ombyggnaden av Gärdets sjukhem bedöms kunna påbörjas under första halvåret 2005 och ska enligt planerna vara klar till 2007. Planerad utgift är 146 mnkr.

Ombyggnaden av Blackebergs sjukhem planeras att färdigställas under våren 2005 och överläts under hösten till FB Servicehus AB. Planerad utgift är ca 325,0 mnkr.

Projektavdelningen

Avdelningen ansvarar för förvaltningens investerings- och underhållsprojekt. Förvaltningens övriga avdelningar köper projektledartjänster från avdelningen. Avdelningen består av 12 personer och omsätter ca 7 mnkr. Avdelningen består av tidigare projektenheten på fastighetsförvaltningen, projektledare från saluhallsförvaltningen samt underhållsingenjörer från fastighetsförvaltningen, vilka tidigare fanns inom de tidigare affärsområdena.

MBL-förhandling har ägt rum 2005-05-10.

SLUT