



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

2005-05-13

Dnr FS2005/121/47

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

Tertialrapport 1 för 2005

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 1 för år 2005.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att hos kommunfullmäktige begära om minskat avkastningskrav om 19,1 mnkr med anledning av överförandet av tomträtter till markkontoret.
3. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 1 för år 2005 till kommunstyrelsen.
4. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att begära justering av investeringsplanen med 30,5 mnkr för investeringar inom Affärsområde barnstugor under tertial 1.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

Förvaltningschefens kommentar

Parallellt med nämndens huvuduppdrag att förvalta olika typer av fastigheter har under årets första fyra månader en stor omorganisation av förvaltningen skett som inneburit betydligt färre anställda. Förvaltningen har också, den 2 maj, flyttat till gemensamma lokaler, huvudkontoret på nya Klara. Både flytten och omorganisationen är helt genomförda och har gått planenligt.

I enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag överfördes den 1 april 2005 det gamla AO barnstugor till SISAB och inom kort kommer ett antal kulturhistoriskt intressanta fastigheter att överföras till AB Stadsholmen. Flertalet av förvaltningens kvarvarande sjukhem kommer under året överföras till FB Servicehus AB.

Arbetet för att bilda en stiftelse för skyddande av stadens grönområden i Stockholms län har hittills följt budgetens plan och nämnden har beslutat hemställa hos kommunfullmäktige att bilda den föreslagna egendomsstiftelsen.

Det stora arbetet med att införa ett nytt fastighetssystem och ett nytt ekonomisystem kräver mycket stora arbetsinsatser från många medarbetare samtidigt som de ska sköta sina vanliga jobb. Trots detta dubbelarbete följer dessa avancerade IT-projekt uppgjorda planer.

Det är glädjande att se att trots den stora omorganisationen, arbetena med IT-systemen, flytten och den mycket kraftiga höjningen av avkastningskravet, så är ekonomin i balans samtidigt som övriga uppdrag från fullmäktige också genomförs planenligt.

Det är fastighets- och saluhallskontorets alla medarbetare som trots mycket stor arbetsbelastning med ett gott humör gör detta möjligt.

Sammanfattning

Årets första prognos visar på en ekonomi i balans trots det kraftigt ökade avkastningskravet. Det ökade avkastningskravet har medfört att förvaltningen radikalt tvingats minska underhållet i fastigheterna och detta är inte långsiktigt hållbart.

UTLÅTANDE

INLEDNING

På grund av sammanslagningen av gatu- och fastighetskontorets fastighetsförvaltning och saluhallsförvaltningen lämnar förvaltningen in verksamhetsplanen för år 2005 samtidigt med inlämnandet av denna tertialrapport. Detta leder till stora likheter mellan detta ärende och verksamhetsplanen. Prognosen i tertialrapporten överensstämmer helt med det förslag till budget som lämnats i verksamhetsplanen.

Övergripande verksamhetsuppföljning

I verksamhetsplanen för 2005, som behandlas samtidigt med tertialrapport 1, fastställs nämndens inriktningsmål och förvaltningens åtaganden. I verksamhetsplanen framgår hur åtagandena ska följas upp och vem som är ansvarig.

Brukarinflytande

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. På grund av den nyligen genomförda omorganisationen och det arbete denna medfört har inte beslutats om att genomföra någon hyresgästenkät.

Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna

Medarbetarna

Komptensförsörjningsplan

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

Delaktighet och inflytande

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.

Ett exempel på att öka medarbetarnas delaktighet på andra sätt än inom samverkansavtalets ramar är att förvaltningen inför omorganisationen av förvaltningen anordnade ett antal personalkonferenser till vilka samtliga medarbetare inbjöds. På konferenserna togs bland annat upp vilka värderingar som ska gälla inom förvaltningen.

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.

Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad

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 på 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

Medborgarnas delaktighet

Förvaltningen utvecklar för närvarande en ny hemsida på internet som är planerad att vara i drift före sommaren. Hemsidan kommer att innehålla information om nämndens verksamhet, pågående projekt och information direkt riktad till hyresgästerna. Det pågår för närvarande en kartläggning av vad hemsidan i övrigt ska innehålla. På befintlig hemsida finns redan idag tillgång till nämndhandlingar.

Ta ansvar för ekonomin

Prognos på årsutfall

Årets första prognos visar på en ekonomi i balans trots det kraftigt ökade avkastningskravet. Det ökade avkastningskravet har medfört att förvaltningen radikalt tvingats minska underhållet i fastigheterna och detta är inte långsiktigt hållbart.

Förvaltningen har i samband med sammanslagningen genomfört stora rationaliseringar och minskat personalstyrkan från 196 till 112 ordinarie tjänster (tillkommer gör åtta medarbetare som går i pension inom ett år).

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

Förvaltningens prognos på årsutfall 2005 framgår nedan.

| Mnkr | KF budget 2005 | Bokfört t.o.m. 30 april | Prognos T1 2005 | Avvikelse KF/T1 2005 |
|---|----------------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Verksamhetens intäkter | 918,2 | 357,6 | 896,7 | -21,5 |
| Verksamhetens kostnader | -493,6 | -195,1 | -496,6 | -3,0 |
| Verksamhetens nettokostnader (resultat 1) | 424,6 | 141,7 | 400,1 | -24,5 |
| Avskrivningar | -125,4 | -47,3 | -124,1 | 1,3 |
| Räntekostnader | -228,3 | -89,3 | -224,2 | 4,1 |
| <i>Varav kreditivräntor</i> | <i>-17,0</i> | <i>-5,4</i> | <i>-17,0</i> | <i>0,0</i> |
| Summa intäkter | 918,2 | 357,6 | 896,7 | -21,5 |
| Summa kostnader | -847,3 | -331,7 | -844,9 | 2,4 |
| Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2) | 70,9 | 25,9 | 51,8 | -19,1 |
| Ägartillskott/avkastningskrav | -70,9 | -23,6 | -51,8 | 19,1 |
| Årets resultat - förändring av eget kapital (resultat 3) | 0,0 | 2,3 | 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 utrymmet för driftkostnader kunnat ökas med 3 mnkr i förhållande till budgetramen.

Kapitalkostnader

Kostnaderna för avskrivningar uppgår i prognosen 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. Förvaltningen har justerat ner avkastningskravet med 19,1 mnkr till 51,8 mnkr beroende på överförandet av tomträtterna till markkontoret.

Osäkerheter i prognosen

Under året kommer förvaltningen fortsätta överförandet av kulturfastigheter till AB Stadsholmen. Osäkerheter kring vilka fastigheter som kommer att finnas med i senare etapper av överförandet leder till osäkerhet gällande årets utfall. Även den fortsatta överföringen av sjukhem till FB Servicehus AB leder till osäkerhet.

Analys av utfall

Utfallet för första tertialen visar på att förvaltningen kommer att klara att hålla sig inom den beslutade budgetramen. Det kraftigt ökade avkastningskravet medför en risk för att förvaltningen inte kan underhålla fastigheterna på det sätt som behövs. Förvaltningen måste därför prioritera mellan olika underhållsåtgärder vilket på sikt kan leda till stora kostnader.

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 dessa avser; 8,4 mnkr hyresgäst Anpassningar, 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, i tabellen ovan, avser 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 tertialrapport 1 få investeringsramen justerad för områdets investeringar. Investeringsutgifterna för perioden är 30,5 mnkr.

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 för 2005. Förvaltningen överförde den 31 mars 2005 samtliga barnstugor till SISAB, bokfört värde 686,6 mnkr. Förvaltningen har dock fortfarande kvar ansvaret för parklekarna. Hittills i år har förvaltningen slutfört försäljningar av fastigheter till ett bokfört värde på 715,2 mnkr (varav 714,9 mnkr är överföringarna till SISAB och FB Servicehus AB) med en reavinst på totalt 5 mnkr.

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

Den 1 maj 2005 flyttade 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. Ny hyresgäst finns för lokalerna i Tekniska nämndhuset från och med 1 jan 2006. När det gäller lokalerna på Slakthusplan pågår arbete med att hitta nya hyresgäster.

SLUT