



Anders Nilfjord
Avdelning Administration
08-508 269 69
anders.nilfjord@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-05-10

Tertialrapport 1 för 2007

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner tertialrapport 1 för 2007.
2. Fastighetsnämnden överlämnar tertialrapport 1 för 2007 till kommunstyrelsen.
3. Fastighetsnämnden begär att ur kommunstyrelsens centrala medelsreserv få ianspråkta 7,0 mnkr för energieffektiviseringsåtgärder i Kulturhuset och Teaterhuset, Skansen 23.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

Sammanfattning

Fastighetskontoret har utifrån stadsledningskontorets anvisningar utarbetat en ekonomisk och verksamhetsmässig rapport för första tertialet 2007.

Fastighetsnämndens bidrag till uppfyllelsen av kommunfullmäktiges inriktningsmål framgår av de mål som anges i nämndens verksamhetsplan. Nämnden berörs av de fyra inriktningsmålen: Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök, Valfriheten ska öka, En trygg och snygg stad, samt Ekonomisk hushållning och sänkt skatt. Av tertialrapport 1 ska det framgå hur långt nämnden kommit i arbetet med att uppfylla sina mål. Sammanfattningsvis bedömer kontoret att det arbete som bedrivs stämmer väl överens med de mål som satts upp.

Nämnden har kommunfullmäktiges uppdrag att inventera och utreda markinnehavet utanför stadens gränser i syfte att avyttra fastigheterna. Detta arbete pågår och ett första ärende har behandlats av nämnden men bordlagts.

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Specifikation av budgetavvikelser

Bilaga 3: Investeringar

Bilaga 4: Uppföljning av mål

Bilaga 5: Aktivitetsplan för upphandling och konkurrens

\\web01\inetpub\insyn.stockholm.se\work\fsk\2007-05-10\Dagordning\Tjänsteutlåtande\Tertialrapport.doc



All verksamhet som inte är myndighetsutövning eller strategisk ledningsfunktion ska erbjudas i valfrihetssystem eller upphandlas i konkurrens. Nämnderna ska i samband med tertialrapport 1 redovisa en aktivitetsplan för konkurrensutsättning. Av kontorets förslag till aktivitetsplan framgår att kontoret handlar upp en stor del av sin verksamhet, inklusive delar av administrationen, och kan beskrivas som en huvudsaklig beställarorganisation. Resultatet från den utredning som pågår angående bilpooler får visa om det kan bli aktuellt att handla upp den bilpool som hanteras av kontoret.

Nämndens budget innebär att 15 mnkr får ianspråkats från tidigare års resultat för underhållsinsatser. Det prognostiserade resultatet uppgår till -15,0 mnkr, vilket är i enlighet med beslutad budget. Kontoret har ökat intäkterna med 13,4 mnkr, vilket främst beror på övertagandet av Sjöstadshallen från exploateringskontoret samt ökad omfattning för arbeten åt utomstående. Kontoret har även kunnat öka det planerade underhållet med 2 mnkr.

Prognosen för årets investeringar uppgår till 351,5 mnkr, vilket är en ökning med 95,9 mnkr i förhållande till budgeten. Avvikelsen mellan budget och prognos avser köpet av fyra fastigheter från Centrumkompaniet, 88,9 mnkr och att kontoret begär att få ianspråkta 7,0 mnkr ur central medelsreserv för energieffektiviseringsåtgärder i Kulturhuset och Teaterhuset, fastigheten Skansen 23.

Utlåtande

Inledning

Alla nämnder ska redovisa hur de har bidragit till kommunfullmäktiges inriktningsmål genom att i verksamhetsplanerna formulera mål för de egna verksamheterna. I tertialrapport 1 ska nämnderna ange hur långt man kommit i arbetet med bidrag till målfyllnelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål. I bilaga 4 redovisas nämndens mål och uppfyllnelse av dessa.

Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök.

Arbetet för att uppfylla detta inriktningsmål fortskrider enligt planerna.

Stadens mark i andra kommuner

Fastighetsnämnden har kommunfullmäktiges uppdrag att inventera och utreda markinnehavet utanför stadens gränser i syfte att avyttra fastigheterna. Av nämndens verksamhetsplan framgår att kontoret ska arbeta aktivt för att skapa bostads- och andra exploateringsområden på stadens mark i andra kommuner. Med stöd av konsulter har kontoret utrett markinnehavet i de andra kommunerna. Utgångspunkten har varit att lokalisera den mark som är exploateringsbar för bostäder eller för kommersiell

verksamhet. Utredningarnas förslag har stämts av mot respektive kommuns översiktplan och med tjänstemän i de olika kommunerna.

Utredningarna för respektive kommun kommer att redovisas för nämnden under året. Den första redovisningen, som avser Huddinge kommun, behandlades vid nämndens sammanträde den 26 april 2007, men bordlades.

Förbättra kontorets Nöjd-kund-index (NKI)

Nöjd-kund-undersökningen som genomfördes i oktober 2005 visar att kontoret bör prioritera de ”mjuka” sidorna av den förvaltande verksamheten för att förbättra kontorets NKI-betyg. Kontoret bör ha mer fokus på inflytandefrågor, arbeta mer aktivt i syfte att ta reda på hyresgästernas synpunkter och vara mer lyhörd för hyresgästernas önskemål. Kontoret bör också bli bättre på att informera om löpande underhållsåtgärder samt ge en tydligare återkoppling om att anmälda fel har åtgärdats. Inom ramen för kontorets kvalitetsutvecklingsarbete utgör dessa prioriterade åtgärder en viktig del. Ett omfattande arbete pågår med att se över våra processer och förbättra våra rutiner där ett syfte är att hyresgästerna ska bli mer nöjda med kontoret som hyresvärd.

Under september 2007 genomför kontoret en ny NKI-undersökning.

Valfriheten ska öka

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Staden ska skapa förutsättningar för att ge medborgarna så stor valfrihet som möjligt.

Nämndens mål för detta inriktningsmål handlar om att utveckla kontorets hemsida, ett arbete som pågår.

En trygg och snygg stad

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Stockholm ska vara en trygg, säker, ren och vacker stad.

Arbetet för att uppfylla detta inriktningsmål fortskrider enligt planerna.

Städningen av Stockholm ska förbättras

Kontoret deltar i stadens arbete med att utarbeta gemensamma principer för att motarbeta klotter och annan liknande skadegörelse på stadens byggnader. Trafik- och renhållningsnämnden har det samordnande ansvaret för arbetet. Kommunfullmäktige antog i april 2007 en klotterpolicy som bl.a. innebär att klotter ska saneras inom 24 timmar.

Många av nämndens parklekar är utsatta för klotter. Nämnden har också fr.o.m. år 2007 ansvar för ett 20- tal anläggningar på strandbad m.m. I samarbete med trafikkontoret och berörda stadsdelsförvaltningar kommer kontoret undersöka möjligheter att skapa trygga miljöer där det är rent och fritt från klotter m.m. Fastighetsnämndens kostnader för klottersanering beräknas uppgå till ca 0,5-1 mnkr per år.

Miljö

Miljöpolicy och miljöledning

Kontoret har antagit en miljöpolicy, som är anpassad till förvaltningens verksamhet. Dessutom pågår ett arbete med att integrera miljö- och energiledning i fastighetskontorets ledningssystem.

Energi

Kontoret har genomfört ett antal konverteringar från olja, till fjärrvärme. Utredningar pågår om ytterligare konverteringar och nya projekt har redan påbörjats.

Inventering av belysningseffekter har genomförts på Kulturhuset för att utreda möjliga energibesparingar. Verkningsgrad efter åtgärder antas öka med ca 40-45 %. Utvärdering pågår även av anbud som inkommit för installation av solceller på Kulturhusets tak.

Kontoret planerar att ta fram en energibroschyr med energispartips riktade till hyresgästerna.

Energieffektiviseringsprojekt

För att minska de ständigt ökande driftkostnaderna samt uppfylla det nya lagkravet avseende energideklarationer har kontoret för avsikt att genomföra ett energieffektiviseringsprojekt. Ett inriktningsärende beslutades av nämnden den 26 april 2007 och eftersom det handlar om stora investeringar kommer ärendet även att hanteras av kommunfullmäktige. Projektet är uppdelat i tre etapper.

Etapp 1 innebär en energikartläggning av fastighetsbeståndet där energieffektiva åtgärder för respektive byggnad presenteras. I andra etappen genomförs de åtgärder som godkänts av fastighetskontoret. I den tredje etappen följs åtgärderna upp och kontrolleras så att beräknad besparing uppnåtts.

För den inledande etappen är kostnaden beräknad till ca 3 mnkr. Kostnad för hela projektet är svår att bedöma och beror på ambitionsnivån i etapp 2. Enligt erfarenheter från liknande projekt beräknas kostnaden landa på mellan 125 mnkr och 150 mnkr med en besparingspotential på ca 20 % av uppvärmningskostnaden. Inför etapp 2 kommer kontoret att ta fram ett förslag på genomförandebeslut som fastighetsnämnden och kommunfullmäktige kan ta ställning till innan genomförandet. Etapp 1 kommer att genomföras under perioden oktober 2007 till mars 2008.

Kemikalier och fastighetsföroreningar

Miljöförvaltningen har på uppdrag av kontoret sammanställt en lista över de fastigheter som ännu inte inventerats och sanerats avseende PCB. 20 fastigheter inom Stockholm stad som ägs av kontoret har inte inventerats eller sanerats avseende PCB.

En genomgång av Stockholms stads lista över misstänkta förorenade markområden har skett och det har konstaterats att misstanke om förorening finns på ca 70 fastigheter som ägs av kontoret. Kontakt har även tagits med andra kommuner där kontoret har fastigheter för liknande lista över misstänkta områden.

Skog

Ett grönt bokslut daterat 2007-04-11 beskriver hur väl naturvårdshänsyn, vattenvård och skogsproduktion har bedrivits på kontorets skogsbestånd. Omdömet blev godkänt till väl godkänt och det viktade betyget har förbättrats från föregående år.

Ekonomisk hushållning och sänkt skatt

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.

Målen kopplade till detta inriktningsmål bedöms uppfyllas.

Aktiv fastighetsförvaltare

Kontoret arbetar med anpassningar av lokaler åt i första hand kommunala förvaltningar. Anpassningarna sker utifrån verksamhetsmässiga krav och nya krav på inomhusmiljön samt effektivisering av lokalytor. Några av dessa projekt är teaterhuset åt kulturförvaltningen och Stadsteatern, samt byggnader inom stadshusområdet åt utrednings- och statistikkontoret, juridiska avdelningen och stadsledningskontoret. Kontoret arbetar även med anpassning av lokaler för ett antal externa hyresgäster, exempelvis ett modernt bageri åt Café Gateau och nya lokaler för JB Delikatess i Slakthusområdet. I fastigheten Apotekaren 22 pågår en ombyggnad åt Kanal 5 .

Förutom genomgången och utredningarna om exploateringsbar mark utanför stadens gränser pågår en inventering av de byggnader som ligger innanför kommungränsen och som enligt kontoret inte är av strategisk vikt för staden att äga. De områden som närmast kan vara aktuella är byggnader inom förvaltningsområdena Väster och Söder om Söder. Avstämning och diskussion med exploateringskontoret pågår och ärenden beräknas redovisas för nämnden före sommaren.

Nämnden har fattat beslut att sälja samtliga sommargårdar, 16 mindre fastigheter i andra kommuner, Barnbyn Skå, fastigheten Sågen 19 och samtliga 18 gårdsarrenden. I merparten av fallen ska arrendatorn efter värdering erbjudas att köpa sin fastighet och om denne inte köper så ska fastigheten säljas på öppna marknaden.

Prognos på årsutfall

Kontorets prognos på årsutfall 2007 framgår enligt nedan. I bilaga 1 redovisas prognos per avdelning och kategori.

Mnkr	VP 2007	Bokfört t.o.m. 30 april	Prognos T1 2007	Avvikelse T1-VP 2007	Utfall/ Prognos T1-2007
Hyror och arrenden	716,9	237,1	727,4	10,5	32,6%
Mediaintäkter	29,4	4,7	30,0	0,6	15,7%
Arbeten åt utomstående	0,0	0,2	7,1	7,1	2,8%
Övriga intäkter	77,1	16,6	72,3	-4,8	23,0%
Summa verksamhetens intäkter	823,4	258,6	836,8	13,4	30,9%
Driftkostnader	-127,9	-34,0	-131,1	-3,2	25,9%
Mediakostnader	-102,2	-25,9	-102,1	0,1	25,4%
Felavhjälpande underhåll	-21,7	-5,5	-22,9	-1,2	24,0%
Planerat underhåll	-121,3	-16,2	-123,3	-2,0	13,1%
Arbeten åt utomstående	0,0	-2,1	-7,1	-7,1	29,6%
Övriga kostnader	-106,5	-30,7	-107,4	-0,9	28,6%
Summa verksamhetens kostnader	-479,6	-114,4	-493,9	-14,3	23,2%
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	343,8	144,2	342,9	-0,9	42,1%
Avskrivningar	-102,2	-33,8	102,3	-0,1	33,0%
Räntekostnader	-198,2	-65,9	197,2	1,0	33,4%
<i>Varav kreditivräntor*)</i>	<i>-15,0</i>	<i>-5,5</i>	<i>-15,0</i>	<i>0,0</i>	<i>36,7%</i>
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	43,4	44,5	43,4	0,0	102,5%
Ägartillskott/avkastningskrav	-58,4	-19,0**)	-58,4	0,0	32,5%
Årets resultat – förändring av Eget kapital (resultat 3)	-15,0	25,5	-15,0	0,0	-170,0%

*)Avser räntor för pågående investeringar. Ägartillskottet föreslås justeras med det belopp som kreditivräntorna beräknats till. Slutlig justering av ägartillskottet föreslås ske efter bokslut 2007.

**)Avkastningskravet för första tertialen är inte bokfört utan kommer att regleras i samband med tertialrapport 2.

Kontorets prognos visar på att budgeten kommer att hållas och avkastningskravet uppfyllas. I förhållande till verksamhetsplanen beräknas intäkterna öka med 13,4 mnkr. Verksamhetens kostnader och kapitalkostnader beräknas öka med motsvarande belopp.

Sjöstadshallen, som kontoret tog över från exploateringskontoret den 1 april 2007, ger en intäktsökning om ca 6,5 mnkr, samt ökade drift- och kapitalkostnader om totalt ca 5,9 mnkr. Den kommande försäljningen av sjukhemmen Rio 8 och Kampementet till Micasa

fastigheter AB, innebär minskade intäkter om 6,8 mnkr och minskade kapitalkostnader med lika mycket. De lokalanpassningar som kontoret utför på uppdrag av hyresgäster och som betalas av hyresgästerna själva (arbeten åt utomstående) beräknas ge ökade kostnader och intäkter om totalt 7,1 mnkr. Omförhandlingar av hyres- och arrendavtal beräknas ge ökade intäkter om ca 3,1 mnkr. Budgetutrymmet för det planerade underhållet har kunnat öka med 2 mnkr.

I bilaga 2 finns en detaljerad sammanställning av förändringarna jämfört med budget.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut kommer nämnden att köpa fyra fastigheter från Centrum Kompaniet i Stockholm AB. De fyra fastigheterna beräknas omsätta ca 17,8 mnkr per helår och ge ett årsresultat om ca 2,3 mnkr. Eftersom det ännu inte föreligger något beslut har konsekvenserna av köpen inte beaktats i kontorets prognos.

Osäkerhet i prognosen

Elrevision

Skatteverket genomförde under februari en revision av kontorets elleverantörsverksamhet på Slakthusområdet. Skatteverket anser inte att framställning av värme eller processånga kan anses vara industriell verksamhet i tillverkningsprocess, vilket gör att de anser att kontoret ska betala full elskatt (26,1 öre/kWh år 2006) och inte endast 0,5 öre/kWh. Av den anledningen ställer Skatteverket ett krav på kontoret på 1,9 mnkr. Kontoret har svarat på granskningen och anser att den ånga som kontoret framställer är en del av hyresgästernas industriella verksamhet. Kontoret har samarbetat med juridiska avdelningen i ärendet. Kontoret väntar nu på svar från Skatteverket för att sedan ta ställning till eventuell överklagan.

Kontoret har möjlighet att ansöka om återbetalning av 0,8 mnkr som avser år 2006 eftersom värmen levererats till tillverkningsprocessen i industriell verksamhet. Denna möjlighet finns inte för den retroaktiva skatten för 2005 eftersom det då endast gick att ansöka ett år tillbaka.

Balanskonton

Kontoret har en utredningspost som avser det gamla hyresdebiteringssystemet i balansräkningen. Posten håller på att utredas, men det är för tidigt att bedöma storleksordningen på posten.

Utfall tertial 1

Stadsledningskontoret har beslutat att det inte behöver göras något bokslut i samband med tertialrapport 1, vilket gör att kostnader och intäkter inte har periodiserats fullt ut.

Hyres- och arrendeintäkterna ligger i fas med prognosen (32,6 %). Mediantäkterna uppgår endast till 15,7 % av årets prognos och det beror på att en stor del av dessa

intäkter faktureras i efterskott, vilket även gäller övriga intäkter. Kontorets driftkostnader uppgår till ca 25 %, vilket understiger en rak periodiserad prognos och beror på att faktureringen för dessa arbeten sker i efterskott. Det planerade underhållet ligger långt under en rak periodiserad prognos, vilket beror på att många av underhållsåtgärderna genomförs under årets varmare månader samt under hösten. Kapitalkostnaderna följer prognosen väl.

Investeringar

	Utgifter	Inkomster	Netto
Investeringsplan 2007	-266,1	10,5	255,6
Utgiftsförändringar	0,1	0,0	0,1
Inkomst ökning	0,0	5,5	5,5
Förskjutningar	20,6	0,5	21,1
Nya projekt	-130,1	0,0	-130,1
Övrigt	7,5	0,0	7,5
Summa avvikelser	-101,9	6,0	-95,9
Summa 2007	-368,0	16,5	351,5

Investeringsutgifterna uppgår till 368,0 mnkr, en ökning med 101,9 mnkr i förhållande till budget. Investeringsinkomsterna uppgår till 16,5 mnkr, en ökning med 6,0 mnkr. Anledningen till avvikelserna framgår nedan.

Inkomstökningen om 5,5 mnkr förklaras av ökade intäkter från trafikkontoret för tillgänglighetsåtgärder, se även nya projekt nedan.

Förskjutningarna om 21,1 mnkr förklaras främst av följande.

- Utbyte av ventilation och yteffektivisering i Skansen 23 har förskjutits med -6,9 mnkr.
- Ombyggnaden av Rio 8 har förskjutits med 3,1 mnkr.
- Renovering av orgeln i Stadshuset har förskjutits med 1,9 mnkr.
- Ombyggnad av Glasbruket, Hantverkargatan 3D har tidigare lagts med -3,1 mnkr.
- Tillbyggnad av kök vid Långholmens konferens, Alstavik 1:1, har förskjutits med 19,5 mnkr på grund av att man måste invänta tillstånd från Stadsmuseet.
- Hyresgästpassningar på Skansen 23 har senarelagts, 7,0 mnkr.
- Installation av gårdspanna i Fituna gård har senarelagts vilket ökat utgifterna 2007 med 1,5 mnkr och inkomsterna från miljömiljarden 2007 med 0,5 mnkr.

Nya projekt har tillkommit med 130,1 mnkr och förklaras främst av följande.

- Köp av fyra fastigheter från Centrumkompaniet, -88,9 mnkr.
- Hyresgästpassningar åt USK i Pilträdet 9, -8,0 mnkr.
- Ombyggnad åt Kanal 5 i Apotekaren 22, -3,3 mnkr
- Ombyggnad åt Café Gateau på slakthusområdet, -7,0 mnkr
- Hyresgästpassning åt Melanders Fisk på slakthusområdet, -4,0 mnkr
- Diverse energieffektiviseringsåtgärder, se förklaring nedan, -7,0 mnkr
- Diverse tillgänglighetsåtgärder, se även inkomstökningen ovan, -5,5 mnkr

Övriga avvikelser om 7,5 mnkr förklaras av att mindre planeringsprojekt har utgått. En sammanställning av investeringarna finns i bilaga 3.

Medel för energieffektivisering

Den 9 september 2006 beslutade kommunstyrelsen att fastighetskontoret skulle få totalt 21,5 mnkr som kommunal motfinansiering för energieffektiviseringsåtgärder. Enligt överenskommelse med stadsledningskontoret skulle kontoret återkomma i samband med tertialrapport 1 och begära medel för 2007. Kontoret begär att få ianspråka 7 mnkr ur central medelsreserv för energieffektiviseringsåtgärder i Kulturhuset och Teaterhuset, Skansen 23.

Pågående stora investeringsprojekt över 50 mnkr

- **Nytt stadsbibliotek**

Kommunfullmäktige beslutade den 3 oktober 2005 att fortsätta arbetet med en fördjupad programstudie samt redovisa de ekonomiska förutsättningarna för ett nytt Stadsbibliotek. Sammantaget beräknas investeringskostnaden uppgå till mellan 675 - 795 mnkr exklusive moms, räknat i 2006 års prisläge. Kommunfullmäktige fattade ett inriktningsbeslut den 29 maj 2006. Totalt beräknas projektet ha utgifter för utredning, arkitektävling m.m. under 2006 och 2007 på ca 14 mnkr. Projektet leds av en styrgrupp med stadsdirektören som ordförande och där även fastighetsdirektören ingår. Fastighetskontoret är byggherre för projektet. Om projektet inte genomförs kommer nämnden begära att få kompensation för den kostnad som blir aktuell vid en nedskrivning av nedlagda utgifter.

- **Utbyte av ventilationssystem och yteffektivisering, Skansen 23, Stadsteatern.**
Investeringsnetto 177,2 mnkr.

Projektet startade i juni 2003 och planeras avslutas i mitten av år 2007. Genomförandebeslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden 2004-10-12. Beslut fattades i kommunfullmäktige 2005-02-21.

Projektet innefattar utbyte av ventilationssystem, installationer samt ombyggnad och yteffektivisering. Beslut fattades i fastighets- och saluhallsnämnden 2005-11-03 där utgifterna för ombyggnader och installationsbyten bedömdes till 186 mnkr. Kontoret har beviljats energieffektiviseringsbidrag från Länsstyrelsen på 8,8 mnkr för belysnings- och ventilationssystem samt för förbättring av värmeåtervinning.

- **Ombyggnad, Rio 8, Gärdets sjukhem. Investeringsutgift 128,4 mnkr.**

Kontoret har svarat för ombyggnaden av sjukhemmet och efter färdigställandet ska fastigheten säljas till Micasa Fastigheter AB. Östermalms stadsdelförvaltning påbörjade inflyttningen till fastigheten den 4 december 2006. Projektet startade i januari 2003 och försäljning av fastigheten planeras ske i månadsskiftet juni/juli 2007. Genomförandebeslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden 2004-11-02. Beslut fattades i Kommunfullmäktige 2005-05-23 om en investeringsutgift på 146 mnkr.

För att minska kostnaderna för varje lägenhet gjordes i februari 2005 en översyn av projektet med ambitionen att sänka investeringsutgiften. Stadsdelsförvaltningen minskade sina ytor i byggnaden och Micasa Fastigheter AB tog över uthyrningen av ytorna.

Projektet har genomförts med delentreprenader med god projekt- och ekonomistyrning vilket resulterat i minskade utgifter om ca 14 mnkr. Vidare har Östermalms stadsdelsförvaltning fått stimulansbidrag av vilka 3,6 mnkr använts till projektet. De åtgärder som finansierats med stöd av stimulansbidraget avser hyresgästanpassningar vilka inte kan anses påverka fastighetens värde och belastar därför inte investeringsbudgeten.

- Köp av fastigheter från Centrumkompaniet. Investeringsutgift 88,9 mnkr.

I enlighet med budgeten 2007 för Stockholms stad har Centrum Kompaniet i Stockholm AB i sina ägardirektiv för 2007-2009 att förbereda bolaget för försäljning. Som ett led i dessa förberedelser föreslås att de byggnader som till större delen hyrs ut av bolaget till kommunala verksamheter överförs till fastighetsnämnden och därigenom stannar kvar i kommunal ägo. Detta gör att kontoret kommer att överta fyra fastigheter. En förutsättning är att kommunfullmäktige godkänner köpet.

Försäljningar och köp av anläggningstillgångar

Kontoret har hittills i år sålt 6 bostadsrättslägenheter för totalt 21,4 mnkr, med en reavinst på 14,8 mnkr. Dessutom har kontoret sålt fastigheten Näs 2:32 för ca 1 mnkr med en reavinst på 0,6 mnkr.

Kontoret har värdeöverfört mark till exploateringskontoret för totalt 11,4 mnkr. Kontoret har även överfört fastigheten Skansen 22 inklusive byggnad till exploateringskontoret för 22,5 mnkr.

Idrottsnämnden överförde den 1 januari 2007 byggnader i anslutning till strandbad om totalt ca 5 600 kvm för ca 3 mnkr. Kontoret övertog den 1 april 2007 fastigheterna Vågskvalpet 2 och 3 (Sjöstadshallen) från exploateringskontoret för 84 mnkr.

Nämnden har även fattat beslut om försäljning av fastigheten Sågen 19 för 149 mnkr. Försäljningen är av en sådan omfattning att även kommunfullmäktige måste fatta beslut.

Marknadssituation och affärsrisk

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige är fortsatt stark och Konjunkturinstitutet har beräknat en ökning av BNP med 3,9 procent i år och 3,4 procent nästa år. Inflationen har börjat stiga men är fortfarande under inflationsmålet på 2 procent, KPI har ökat med 1,9 procent de senaste tolv månaderna.

Kontorsmarknaden i Stockholm är på väg att återhämta sig, en bidragande orsak är den positiva ekonomiska utvecklingen som nu påverkar arbetsmarknaden. Under 2008 och framåt spår Konjunkturinstitutet att sysselsättningen ska ta rejäl fart vilket

förhoppningsvis även kommer att påverka lokalmarknaden i Stockholm. Storleksordningen 1,6 miljoner kvm kontorslokaler finns fortfarande tomma i Storstockholmsområdet. För kontorslokaler i Stockholms innerstad är den genomsnittliga vakansgraden ca 12 procent medan den i förorterna är ännu högre, ca 17 procent. Kontorets vakansgrad är betydligt lägre beroende på att hyresgästerna till ca 45 procent består av andra kommunala förvaltningar och bolag vilket gör att risken för stora vakanser minskar.

Särskilda redovisningar

Medarbetarfrågor

Antalet anställda inom kontoret har varit oförändrat under året. I tabellen nedan framgår antalet tillsvidare- respektive tidsbegränsatanställda.

	Tillsvidareanställda	Tidsbegränsatanställda	Totalt
1 jan 2007	117	5	122
30 april 2007	115	5	120
Pågående rekrytering	+6	0	+6
Pensionsavgångar	-1	0	-1
Prognos 2007	120	5	125

Det pågår i dagsläget rekrytering till sex nya tjänster.

Konkurrensutsättning m.m.

All verksamhet som inte är myndighetsutövning eller strategisk ledningsfunktion ska erbjudas i valfrihetssystem eller upphandlas i konkurrens. Beslut om nya policys för upphandling och konkurrensutsättning har fastställts av kommunfullmäktige. Särskilda tillämpningsanvisningar kommer att utfärdas av Stadsledningskontoret. Nämnderna ska i samband med tertialrapport 1 redovisa en aktivitetsplan för konkurrensutsättning. Av bilaga 5 framgår kontorets förslag till aktivitetsplan för upphandling och konkurrens. Kontoret har inte mottagit någon intresseförfrågan om avknoppning.

Slut