

DEL 2 – EKONOMI

Ekonomisk hushållning och sänkt skatt

Ekonomiskt utfall 2007

Utfall jämfört med budget

Förvaltningens utfall för 2007 framgår nedan. I bilaga 1 redovisas utfallet per avdelning och kategori.

Mnkr	KF Budget 2007	Bokslut 2007	Avvikelse KF/Bokslut 2007
Verksamhetens intäkter	823,4	873,5	50,1
Verksamhetens kostnader	-479,6	-526,2	-46,6
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	343,8	347,3	3,5
Avskrivningar	-102,2	-105,6	-3,4
Räntekostnader	-198,2	-197,7	0,5
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-15,0</i>	<i>-15,7</i>	<i>-0,7</i>
Summa intäkter	823,4	873,5	50,1
Summa kostnader	-780,0	-829,5	-49,5
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	43,4	44,0	0,6
Ägartillskott/avkastningskrav	58,4	57,7	0,7
Årets resultat – förändring av eget kapital (resultat 3)	-15,0	-13,7	1,3



Förklaring till avvikelsen mellan budget och utfall

Nämnden redovisar ett resultat (netto resultat 3) med -13,7 mnkr mot kommunfullmäktiges budget på -15,0 mnkr. En resultatförbättring med 1,3 mnkr. Förändringarna omfattas av en omslutningsökning om 50,1 mnkr. På motsvarande sätt har rörelsekostnaderna ökat med 46,6 mnkr.

Verksamhetens nettokostnader (resultat 1) överstiger budget med 3,5 mnkr.

Kapitalkostnaderna överstiger budget med 2,9 mnkr varav kreditivräntorna är 0,7 mnkr högre än budget. Kreditivräntornas påverkan på avkastningskravet gör att avkastningskravet justerats ned med motsvarande belopp till 57,7 mnkr. (en närmare specifikation av avvikelser mot budget framgår av bilaga 3)

Intäkter

Hyres- och arrendeintäkternas ökning över budget består i huvudsak av:

- Sjöstadshallen, överförd från exploateringskontoret 7,4 mnkr,
- förvärv av 4 st. fastigheter från Centrumkompaniet 8,8 mnkr,
- hyresintäkter för Strömsborg 2,5 mnkr (tidigare hyresfritt till UD),
- ökade arrendeintäkter bl.a. på bostadsarrenden och koloniområden 4,4 mnkr,
- arbeten åt utomstående har utförts till ett belopp om 12,7 mnkr utöver budget,
- ersättning för försäljningsomkostnader uppgår till 2,4 mnkr utöver budget,
- ersättning för förvaltningsuppdrag uppgår till 2,5 mnkr utöver budget,
- övriga intäkter har ökat bl.a. genom ändrad redovisning av skogsintäkter från netto till brutto 5,0 mnkr.

Försäljningen av sjukhemmen Rio 8 och Kampementet 4 till Micasa fastigheter AB, innebär minskade intäkter om 4,5 mnkr och minskade kapitalkostnader med lika mycket.

Kostnader

Verksamhetens förändrade kostnadsbild består bl.a. av minskade kostnader för media 1,0 mnkr p.g.a. mildare klimat. Kostnaderna för fastighetsskatt har, med anledning av fastighetstaxeringen 2007, ökat med 5,0 mnkr. Genom återbetalning av fastighetsskatt från tidigare begärda omprövningar som nu godkänts och återbetalats med 4,0 mnkr uppgår nettokostnadsökningen till 1,0 mnkr.

Övriga huvudsakliga förändringar av kostnaderna består av:

- tillkommande kostnader för köpta fastigheter 3,2 mnkr,
- bruttoredovisning av skogsintäkter och avverkningskostnader ökar kostnader med 4,1 mnkr,
- arbeten åt utomstående 12,8 mnkr ökade kostnader,
- förvaltningsuppdrag ökade kostnader 2,9 mnkr,
- ökade försäljningsomkostnader 2,4 mnkr,
- kostnaderna för den löpande fastighetsdriften har ökat med 5,6 mnkr,

- reservation för kostnader som föranleds av tvister från framförallt äldre entreprenadarbeten har i årets bokslut skett med sammanlagt ca 7,0 mnkr

Planerat underhåll har ökat med 2,9 mnkr i enlighet med den ambition som finns att långsiktigt ha en för beståndet bra underhållsnivå. Underhållsnivån ligger dock långsiktigt på en för låg nivå. Som jämförelse låg underhållet innan omorganisationen till fastighets- och saluhallskontoret på cirka 174 kr/kvm år 2004 och cirka 191 kr/kvm år 2003.

Genom beslutad nedskrivning p.g.a. ett avstämningsfel i det gamla hyresdebiterings-systemet har kontorets kostnader ökat med 4,2 mnkr vilket redovisats i tertialrapport 2.

Kapitalkostnader

Kontorets kapitalkostnader är 2,4 mnkr högre än budgeterat belopp. Avskrivningarna har ökat med 3,4 mnkr på grund av de anläggningstillgångar som har anskaffats under året. De avyttrade fastigheternas uteblivna avskrivningar motverkar ökningen.

Kostnaderna för räntor understiger budget med 0,6 mnkr. Ett positivt flöde på checkkontot har gett något lägre räntekostnader medan kreditivräntorna blivit 0,7 mnkr högre än budget. Kreditivräntan är den ränta som belastar kontorets checkkonto under den tid byggprojekten pågår och för dessa räntor får förvaltningen ägartillskott vilket innebär en justering av avkastningskravet. Av de totala räntekostnaderna utgör kreditivräntan 15,7 mnkr.



Utfall jämfört med prognoser under året

Mnkr	Bokslut 2007	Prognos T1 2007	Prognos T2 2007	Avvikelse Bokslut- T2 2007
Verksamhetens intäkter	873,5	836,8	858,7	14,8
Verksamhetens kostnader	-526,2	-493,9	-511,0	-15,2
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	347,3	342,9	347,7	-0,4
Avskrivningar	-105,6	-102,3	-105,7	0,1
Räntekostnader	-197,7	-197,2	-198,6	0,9
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-15,7</i>	<i>-15,0</i>	<i>-15,0</i>	<i>-0,7</i>
Summa intäkter	873,5	836,8	858,7	14,8
Summa kostnader	-829,5	-793,4	-815,3	-14,2
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	44,0	43,4	43,4	0,6
Ägartillskott/avkastningskrav	57,7	58,4	58,4	0,7
Årets resultat – förändring av eget kapital (resultat 3)	-13,7	-15,0	-15,0	1,3

Förklaring till avvikelse mellan prognos i tertialrapport 2 och årets resultat

Omslutningsökningen om 14,8 mnkr, förklaras i huvudsak av:

- hyresintäkterna har ökat med 5,0 mnkr, varav Strömsborg, 2,5 mnkr,
- arbeten åt utomstående har ökat med 5,2 mnkr,
- intäkter från Jord och skog har ökat med 2,0 mnkr,
- vidaredebiterad fastighetsskatt har ökat med 1,0 mnkr.

Kostnadsökningarna på 15,2 mnkr beror bl.a. på:

- nettoökning av fastighetsskatten 1,0 mnkr,
- arbeten åt utomstående 5,2 mnkr (motsvaras av intäkt),
- reservationer för kostnader som föranleds av tvister från framförallt äldre, entreprenadarbeten med sammanlagt cirka 7,0 mnkr.

De totala kapitalkostnaderna är 1,0 mnkr lägre än i tertialrapport 2 i huvudsak beroende på investeringsprojekt med senarelagda avslut.

Kostnads- och intäktsutveckling

Kostnads och intäktsutvecklingen har under året följt varandra ganska väl. Både de ökade intäkterna och kostnaderna beror i huvudsak på förändringar i fastighetsbeståndet vilka kommenteras under respektive avsnitt nedan. Mediakostnaderna är högre än budget, som bygger på kostnaderna för ett normalår, men är lägre än prognosen beroende på en allmänt lägre förbrukning. Tillkommande fastigheter med stor mediaförbrukning har dock ökade kostnader jämfört mot budget.

I syfte att minska sårbarheten och möta de krav som ställs på verksamheten har kontoret under året beslutat om en omorganisation av fastighetsavdelningen, från åtta till tre geografiskt orienterade områden. Förstärkning inom fastighetsavdelningen har skett, bl.a. på grund av behovet av att styra upp underhållsplaneringen och för att förbättra nöjd kund index (NKI). Planeringen för det nya Stadsbiblioteket kräver i stort sett heltidsengagemang för ledning av projektet. Den tidigare chefen för projektavdelningen arbetar därför heltid med projektet och en ny projektchef har anställts. Budget- och redovisningsenheten har slagits samman till en gemensam ekonomienhet inom administrativa avdelningen. Antalet heltidstjänster har ökat från 117 till 121,5 per den sista december 2007.

Lönekostnaderna för tillsvidare anställd personal var i genomsnitt 5,0 mnkr per månad år 2007, vilket kan jämföras med 4,8 mnkr per månad åren 2006 och 2005. Årets lönerrevision gav i genomsnitt ca 3,1 procent i lönekostnadsökning.

Underhåll

Ökade intäkter under året har gjort det möjligt att satsa 124,2 mnkr på planerade underhållsinsatser vilket är en ökning mot budget, men i nivå med prognosen i tertialrapport 2. Detta ger ett underhåll på ca 158 kr/kvm, inklusive förvaltningsuppdrag vilket är högre än föregående år då underhållet låg på ca 153 kr/kvm.

Nyckeltal

I bilaga 5 redovisas verksamhetsmått och nyckeltal. Nyckeltalen kommenteras under sina respektive avsnitt.



Analys av balansräkning

Kontorets balansräkning redovisas i bilaga 2.

Räntabilitet på totalt kapital har ökat från 5,14 % till 5,24 % mot föregående år. Soliditeten har ökat från 40,5 % till 40,8 % mot föregående år.

Tillgångar

Anläggningstillgångarna år 2007 har minskat med 107,2 mnkr netto jämfört med år 2006. Förändringen beror främst på försäljning av fastigheter till Micasa fastigheter AB samt försäljning av Sågen 19. Utöver detta har fyra fastigheter från Centrumkompaniet förvärvat för 88,9 mnkr. Till detta kommer övriga försäljningar samt överföringar till exploateringsnämnden som framgår av separat avsnitt om försäljningar nedan.

I förhållande till år 2006 har kundfordringarna ökat med 107,3 mnkr och uppgår nu till 177,4 mnkr. Av kundfordringarna är ca 152 mnkr hyresfordringar. Ökningen mot 2006 beror i huvudsak på något senare betalning av hyran än föregående år. Anledningen till fördröjda betalningar får i huvudsak hänföras till att antalet arbetsdagar i slutet av december var onormalt få vilket ledde till senare betalningar än normalt.

Diverse kortfristiga fordringar har minskat med 45,1 mnkr och uppgår till 51,5 mnkr.

Skulder och eget kapital

Eget kapital har minskat med 4,0 mnkr beroende på köp och försäljning av mark och bostadsrätter. Utöver detta påverkas det egna kapitalet av årets resultat.

De långfristiga skulderna har minskat med 42,6 mnkr, vilket främst förklaras av årets försäljningar, se separat avsnitt nedan.

De kortfristiga skulderna har minskat med totalt 10,3 mnkr netto. Av denna minskning avser 59,1 mnkr minskade leverantörsskulder, ökad momsskuld med 4,3 mnkr och ökade upplupna kostnader och förutbetalda intäkter med 56,7 mnkr.

Investeringar

	Utgifter	Inkomster	Netto
Investeringsplan 2007	362,0 mnkr	-10,5 mnkr	351,5 mnkr
Utgiftsförändringar	-5,6 mnkr		-5,6 mnkr
Förskjutningar	-36,4 mnkr		-36,4 mnkr
Nya projekt	25,5 mnkr	-6,8 mnkr	18,7 mnkr
Övrigt	-21,3 mnkr	-1,1 mnkr	-22,4 mnkr
Summa avvikelser	-37,8 mnkr	-7,9 mnkr	-45,7 mnkr
Summa 2007	324,2 mnkr	-18,4 mnkr	305,8 mnkr

Investeringsutgifterna uppgår till 324,2 mnkr, vilket är en minskning med 37,8 mnkr i förhållande till budget, och investeringsinkomsterna uppgår till 13,6 mnkr, vilket är en ökning med 3,1 mnkr. Förklaringen till avvikelsen framgår nedan:

Utgiftsförändringar om 5,6 mnkr förklaras i huvudsak av:

- En utgiftsminskning med 5,4 avseende utredning och tävling för nytt Stadsbibliotek.

Inkomstökning om 7,9 mnkr förklaras av:

- Stimulansbidrag vid köp av bostadsrätter, 2,0 mnkr,
- Investeringsbidrag från trafikkontoret för tillgänglighetsåtgärder, 4,8 mnkr,
- Resterande 1,1 består i stort av energibidrag från Länsstyrelsen (Spelbomskan 16) och bidrag från Miljömiljarden (Husa/Fituna).

Förskjutningar om -36,4 mnkr (minskad investeringsutgift) förklaras i huvudsak av:

- Utbyte av ventilation och yteffektivisering i Skansen 23 har tidigare lagts med 2,6 mnkr,
- Ombyggnadsutgiften för Rio 8 har förskjutits med -3,0 mnkr,
- Ombyggnad av magasinerna Stadsarkivet har förskjutits med -5,6 mnkr,
- Ombyggnad av orgeln i Stadshuset har tidigare lagts med 0,9 mnkr,
- Ombyggnad av kontorslokaler i Glasbruket 3 har tidigare lagts med 3,3 mnkr,
- Påbyggnad tak/terrass i Klamparen 7 har tidigare lagts med 4,4 mnkr,
- Nytt sprinklersystem Eldkvarnen 1 har förskjutits med -2,0 mnkr,
- Uppförande av Kristinebergs strandpaviljong har förskjutits med -1,4 mnkr,
- Tillbyggnad av kök vid Långholmens konferens, Alstavik 1:1 har förskjutits med -20,0 mnkr,
- Hyresgäst Anpassningar på Skansen 23 har senarelagts, -10,0 mnkr,
- Förskjutningar av energiprojekt mm i Skansen 23, -3,1 mnkr.

Nya projekt om 25,5 mnkr (ökad investeringsutgift) har tillkommit vilka i huvudsak är följande:

- Hyresgäst Anpassningar åt USK i Pilträdet 9, 7,8 mnkr,
- Ombyggnad åt Kanal 5 i Apotekaren 22, 3,6 mnkr,
- Hyresgäst Anpassning åt juridiska avdelningen i Glasbruket 3, 2,9 mnkr,
- Hyresgäst Anpassning åt Melanders Fisk på Slakthusområdet, 4,0 mnkr,
- Tillgänglighetsåtgärder om 4,8 mnkr för vilka kontoret erhåller investeringsbidrag från trafikkontoret, netto 0 mnkr.

Övriga förändringar om -21,3 mnkr är ej ianspråkta investeringsmedel.

En sammanställning av investeringarna finns i bilaga 4.



Pågående stora investeringsprojekt över 50 mnkr

- Nytt Stadsbibliotek, investeringsutgift för utredning mm 8,4 mnkr

Kommunfullmäktige beslutade den 3 oktober 2005 att fortsätta arbetet med en fördjupad programstudie och att redovisa de ekonomiska förutsättningarna för ett nytt Stadsbibliotek. I kommunfullmäktiges inriktningsbeslut den 29 maj 2006 bedömdes investeringsutgiften uppgå till mellan 675 och 795 mnkr exklusive moms, räknat i 2006 års prisläge. Totalt bedömdes projektet ha utgifter för utredning, arkitekttävling m.m. under 2006 och 2007 på ca 14 mnkr. Arkitekttävlingen avgjordes under 2007 och utgiften stannade på 8,4 mnkr. I december 2007 fattade nämnden beslut om att investera ytterligare 15 mnkr i förberedande arbeten i enlighet med arkitekttävlingens vinnande förslag Delphinium. Projektet leds av en styrgrupp med fastighetsdirektören som ordförande och där även stadsbyggnadsdirektören och kulturdirektören ingår. Fastighetskontoret är byggherre och projektledare. Om projektet inte genomförs kommer fastighetsnämnden att begära kompensation för den utgift som blir aktuell vid en nedskrivning av nedlagda utgifter.

- Utbyte av ventilationssystem och yteffektivisering, Skansen 23, Stadsteatern. Investeringsutgift netto 177,2 mnkr.

Projektet startade i juni 2003 och planeras bli avslutat i februari 2008.

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 ombyggnaden och installationsbyten bedömdes till 186 mnkr. Kontoret har beviljats energieffektiviseringsbidrag från Länsstyrelsen om 8,8 mnkr för belysnings- och ventilationssystem samt förbättring av värmeåtervinning.

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

Kontoret har svarat för ombyggnaden av sjukhemmet. Ombyggnaden är klar och Östermalms stadsdelsförvaltning påbörjade inflyttningen till fastigheten den 4 december 2006. Projektet startade i januari 2003 och försäljning av fastigheten skedde månadskiftet juni/juli 2007 till Micasa Fastigheter AB. 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 hyresgäst Anpassningar vilka inte kan anses påverka fastighetens värde och belastar därför inte investeringsbudgeten.

- Förvärv av centrumanläggningarna Kvarnberget 1 o 6, Bränninge 1 och Uppbådet 1, Investeringsutgift 88,9 mnkr.

Fastighetsnämnden beslutade om förvärv av ovanstående centrumanläggningar, 2007-04-26 och kommunfullmäktige, 2007-06-11. Mål och syfte med förvärvet var bl.a. att fastighetsnämnden skall tillgodose lokalbehovet för olika kommunala verksamheter. Överförandet av de fyra fastigheterna som till övervägande del hyrs ut till kommunala verksamheter är i linje med detta uppdrag.

Avslutade investeringar över 5 mnkr

- Ombyggnad av kontorslokal, Glasbruket 3, Hantverkargatan 3D, Investeringsutgift 39,4 mnkr.

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutade (genomförandebeslut), 2006-04-20 till en kostnad av 40,0 mnkr om ombyggnad av kontorslokalerna. Ombyggnaden syftar till att effektivisera kontors- och utbildningslokalerna i Hus D på Hantverkargatan och skapa en god arbetsmiljö.

- Hyresgäst Anpassning/effektivisering av lokaler åt Utrednings- och statistikkontoret (USK), Investeringsutgift 7,8 mnkr

Fastighetsnämnden godkände slutrapport 2007-12-13 om hyresgäst Anpassningen till (USK). Lokalerna har totalrenoverats och budgeten har hållits.

- Påbyggnad av tak/terrass till kontor, Klamparen 7, (Tekniska nämndhuset) Investeringsutgift 7,4 mnkr

Fastighetsnämnden godkände slutrapport 2007-12-13 om tillbyggnaden av kontorslokaler, 40 nya arbetsplatser och budgeten har hållits.

- Hyresgäst Anpassning åt Stockholms Butikskött i Slakthusområdet. Investeringsutgift 7,0 mnkr

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutade (genomförandebeslut) 2006-02-09 om hyresgäst Anpassningen. Budgeten har hållits.



- Hyresgästanpassning åt JB Delikatesser i Slakthusområdet. Investeringsutgift 6,0 mnkr

Fastighetsnämnden godkände slutrapport 2007-03-20 om hyresgästanpassningen och budgeten har hållits.

- Hyresgästanpassning åt Café Gateau, Slakthusområdet, Investeringsutgift 8,5 mnkr

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutade (genomförandebeslut) 200-12-14 om hyresgästanpassning. Budgeten har hållits.

- Hyresgästanpassning åt Bergfalk o Co, Slakthusområdet, Investeringsutgift 10,0 mnkr.

Fastighets- och saluhallsnämnden beslutade (genomförandebeslut) 2006-11-30 om hyresgästanpassning. Budgeten har hållits.

- Ombyggnad av lokal åt fastighetskontoret, Pilträdet 12. Investeringsutgift 15,5 mnkr

Fastighetsnämnden godkände slutrapport 2007-11-21 om ombyggnaden av lokalerna till ett modernt kontor med öppen planlösning och yteffektivisering. Reviderad budget 15,5 mnkr. Ursprungsbudget 14,5 mnkr. Budgeten har hållits.

- Förvärv av bostadsrätter, Årstaberget 6, investeringsnetto 4,0 mnkr och Direktrisen 6, investeringsnetto 8,5 mnkr

Fastighets- och saluhallsnämnden fattade genomförandebeslut 2006-04-20 om dessa förvärv. Tillträde Årstaberget 2007-01-17 och Direktrisen 2007-03-01. Förvärvet gjordes för att Liljeholmens stadsdelsförvaltning var i stort behov av gruppboende för funktionshindrade (Årstaberget) och Hägerstens stadsdelsförvaltning var i behov av nya lägenheter för stödboende (Direktrisen).

- Förvärv av bostadsrätter, Badmintonhallen 1, Investeringsnetto 12,3 mnkr och Svea Artilleri, investeringsnetto 7,6 mnkr

Fastighetsnämnden fattade genomförandebeslut 2007-02-15 beträffande Badmintonhallen och 2007-03-20 beträffande Svea Artilleri. Tillträde januari 2008. Målet med förvärvet var att Östermalms stadsdelsförvaltning var i stort behov av lägenheter till psykiskt funktionshindrade.

Försäljningar och köp

Årets redovisade totala försäljningsinkomster för sålda fastigheter och bostadsrättslägenheter, samt fastigheter överförda till annan förvaltning uppgår till 567,3 mnkr. Det bokförda värdet för de sålda fastigheterna och bostadsrätterna uppgår till 397,7 mnkr. Den totala reavinsten är 169,5 mnkr.

Försäljning till kommunala bolag har skett till bokfört värde. Försäljningarna avser sjukhemmen Rio 8 samt Kampementet 4 som sålts till Micasa Fastigheter AB för 285,2 mnkr.

Överföring av fastigheter till andra förvaltningar uppgår till 67,5 mnkr.

Överföring av fastigheter till fastighetsnämnden från andra förvaltningar uppgår till 90,2 mnkr.

Av försäljningarna kan nämnas fem sommargårdar. Reavinsten från dessa försäljningar cirka 30 mnkr överförs till donationsfonder för att komma sommarkoloniverksamheten till godo.

25 bostadsrättslägenheter har förvärvats under året till en kostnad om 38,7 mnkr.

Från Centrumkompaniet har fyra fastigheter som huvudsakligen används för kommunala ändamål köpts för sammanlagt 88,9 mnkr förvärvats.

Av bilaga 6 framgår sålda, och till andra förvaltningar överförda fastigheter, samt förvärvade fastigheter och bostadsrätter under året.