



Anita Granlund
Administrativa avdelningen
08-508 270 03
Anita.granlund@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2009-04-14

Underlag till budget för 2010 och inriktning för 2011 och 2012

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag till budget för 2010 och inriktning för 2011 och 2012.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunstyrelsen begära att få ianspråka 26,7 mnkr av tidigare års resultat för underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet år 2010.
3. Fastighetsnämnden beslutar att kontorets redovisning av planerade investeringsprojekt godkänns som underlag för den kommuncentrala budgetberedningen.
4. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna förslaget till underlag till budget för 2010 och inriktning för 2011 och 2012 till kommunstyrelsen.

Torbjörn Johansson

Anita Granlund

Sammanfattning

Fastighetsnämnden har utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål tagit fram de strategiska satsningar som ska göras under treårsperioden för att uppnå kommunfullmäktiges inriktningsmål. Några av dessa strategiska satsningar är utveckling av kundvård och kundkontakt, ta fram affärsplaner för att förädla fastigheternas lönsamhet och uthyrningsgrad, aktivt driva utvecklingsprojekt utifrån ett stadsövergripande och kommunalekonomiskt perspektiv, genomföra energieffektiviseringar samt utveckla e-tjänster utifrån kundernas behov.

Kontoret förvaltar cirka 1 950 byggnader eller lokaler (inhyrning i byggnader). Totalt omfattar förvaltningen 855 fastigheter varav 735 ägs av fastighetsnämnden. Det bokförda värdet vid 2009 års utgång beräknas uppgå till knappt 5,0 mdkr varav byggnader ca 3,5 mdkr.



Det planerade underhållet är en stor kostnadspost i fastigheternas förvaltning. I planen för 2010 beräknas 131 mnkr avsättas för planerat underhåll. Beloppet motsvarar en underhållsnivå på 175 kr/kvm för egna fastigheter. För de efterföljande åren räknar kontoret med motsvarande underhållsnivåer. I likhet med tidigare år kan inte underhållsbehovet klaras inom budgeten utan att upplösa tidigare års vinstmedel. Ett långsiktigt arbete att öka lönsamheten i fastighetsbeståndet krävs för att på sikt klara underhållsbehovet inom ordinarie budget.

Kontoret fortsätter att genomföra planerade försäljningar. Ett stort antal försäljningar kommer att genomföras under innevarande eller nästa år. Fastighetsförsäljningar påverkar ofta nämndens resultat negativt. En modell för hur avkastningskravet ska hanteras i samband med de försäljningar som har stor påverkan på resultatet behöver utredas tillsammans med stadsledningskontoret.

De totala investeringsutgifterna för 2010 uppgår netto till 651,9 mnkr. Av dessa avser 351,9 mnkr investeringar som överstiger kommunfullmäktiges budgetram. Utom ramen finns bland annat underhåll och modernisering av Tekniska Nämndhuset, Samverkanscentral och Matstaden i Slakthusområdet. För att genomföra konceptet med Matstaden i Slakthusområdet har kontoret gjort en preliminär bedömning att investeringsutgifterna uppgår till 800 mnkr fördelat under planperioden.

Även vid större investeringar som påverkar fastighetsnämndens resultat behöver en dialog föras med stadsledningskontoret hur avkastningskravet ska hanteras.

I förhållande till kommunfullmäktiges budgetram 2010 beräknas intäkterna öka med 95,3 mnkr vilket främst förklaras av övertagandet av brandstationer (37,1 mnkr), indexökning och omförhandling av hyror (25,3 mnkr) och hyresökning p.g.a. investeringar (14,6 mnkr). Verksamhetens kostnader överstiger kommunfullmäktiges budget med 63,2 mnkr vilket främst beror på tillkommande drift- och mediakostnader för bl.a. brandstationer, torg och bergrum (31,4 mnkr), tillkommande kostnader förvaltningsuppdrag (10,9 mnkr), tillkommande inhyrningskostnader förskolor (6,5 mnkr) samt tillkommande och förändrade redovisningsprinciper för bostadsrätter (14,4 mnkr).

Vidare beräknas kostnader för avskrivningar och räntor att öka med 33,9 mnkr mot kommunfullmäktiges budget för 2010 beroende på slutförda investeringar och övertagna brandstationer.

Inom den närmaste femårsperioden kommer en femtedel av kontorets medarbetare att uppnå 65 års ålder. För att förbereda för ett kommande generationsskifte kommer kontoret arbeta med att knyta till sig yngre arbetskraft genom bland annat samarbete med högskolor samt deltagande på högskolemässor och liknande. Generationsskiftet föranleder också kontoret att på olika sätt utveckla arbetet med att upplevas som en attraktiv arbetsgivare.

Fastighetsnämndens underlag till budget för 2010 och inriktning för 2011 och 2012

Inledning

Enligt kommunallagen ska kommunens budget innehålla en ekonomisk plan för en period på tre år. Budgetåret ska alltid utgöra periodens första år. Av stadsledningskontorets anvisningar framgår att långsiktigheten i stadens planering ska förstärkas genom att nämndernas analys av utvecklingen för år två och tre ska ha större tyngd. Planeringen ska baseras på stadens vision 2030.

Utifrån stadsledningskontorets anvisningar ska nämnden ta fram ett underlag till budget för kommande år (2010) och inriktning för de två följande åren (2011 och 2012). Nämnden ska beskriva de kommande tre årens strategiska satsningar, utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och nämndens mål.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktige har fastställt följande tre inriktningsmål för stadens verksamheter under perioden 2008-2010. Kontorets huvudsakliga satsningar fram till år 2012 beskrivs här kort under respektive mål.

1. Stockholm ska vara en attraktiv, trygg och växande stad för boende, företagande och besök

Fastighetsnämndens huvudsakliga strategiska satsningar fram till år 2012

Nämndmål: Vi ska förbättra vår tillgänglighet och servicegrad och skapa mervärde för våra kunder

- Vi ska ytterligare fokusera på att vårda våra kundkontakter och utveckla kundkommunikationen.
- Vi ska utveckla e-tjänster i syfte att öka tillgängligheten och möjligheten till information för kunder och hyresgäster.

Nämndmål: Vi ska aktivt driva och förknippas med spännande och intressanta utvecklingsprojekt

- Vi ska aktivt driva olika utvecklingsprojekt utifrån ett stadsövergripande och kommunalekonomiskt helhetsperspektiv.
- Vi ska ta vara på idéer och kunskap från omvärlden, bland annat genom att utveckla samarbetet med andra organisationer samt delta i forskningsprojekt inom den akademiska världen.



Nämndmål: Vi ska genomföra satsningar som resulterar i minskad klimatpåverkan och en god inomhusmiljö.

- Vi ska minska miljöbelastningen samt effektivisera energiförbrukningen i våra fastigheter bland annat genom samarbete med hyresgästerna.

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Fastighetsnämndens huvudsakliga strategiska satsningar fram till år 2012

Nämndmål: Vi ska arbeta för en attraktiv arbetsplats med självgående medarbetare där alla tar ansvar för sin egen och för verksamhetens utveckling

- Vi ska utveckla vår nya organisation i syfte att optimera kontorets resurser och förbättra kontakterna med kunder och hyresgäster.
- Vi ska effektivisera vårt arbete genom att kvalitetssäkra våra interna arbetsprocesser.
- Vi ska behålla och helst sänka den redan låga sjukfrånvaron genom en tydlig organisation, en god arbetsmiljö, friskvårdsinsatser och en bra uppföljning av frånvaron.

3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Fastighetsnämndens huvudsakliga strategiska satsningar fram till år 2012

Nämndmål: Vi ska öka vår affärsmässighet och effektivitet samt förbättra styrning och uppföljning

- Vi ska driva ett långsiktigt och aktivt arbete med att utveckla fastigheternas lönsamhet och uthyrningsgrad bland annat genom att ta fram affärsplaner för våra fastigheter.
- Vi ska utveckla vår ekonomiska analys, styrning och uppföljning av verksamheten.
- Vi ska utarbeta en strategi för planering av underhållsbehovet och att entreprenadupphandlingar görs på bästa optimala sätt.

Nämndens verksamhetsområde

Fastighetsförvaltning

Kontoret förvaltar ca 1 950 byggnader eller lokaler (inhyrning) i byggnader. Totalt omfattar förvaltningen 855 fastigheter varav 735 fastigheter ägs av fastighetsnämnden.

Antalet fastigheter och byggnader förändras löpande genom pågående försäljningar och köp.

Det bokförda värdet vid 2009 års utgång beräknas uppgå till knappt 5,0 mdkr varav byggnader ca 3,5 mdkr.

| Mnkr | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Bokfört värde anläggningstillgångar 1/1 2009 | 4 670,1 | | | |
| <i>Varav</i> | | | | |
| <i>Byggnader</i> | 2869,2 | | | |
| <i>Mark</i> | 1510,7 | | | |
| <i>Bostadsrätter</i> | 229,7 | | | |
| <i>Pågående investeringar</i> | 58,9 | | | |
| <i>Maskiner och inventarier</i> | 1,6 | | | |
| Investeringar enligt plan inom ram | 430,0 | 299,4 | 225,0 | 190,0 |
| Avskrivningar | -115,3 | -117,6 | -118,8 | -115,1 |
| Bokfört värde | 4 984,8 | 5 166,6 | 5 269,8 | 5 344,7 |

Fastighetsinnehavet inom kommunen består bl.a. av kommersiella kontorsfastigheter, kommunala förvaltningsbyggnader, kulturbyggnader, slott, livsmedelsindustrier, saluhallar, verkstadsindustrier, lagerbyggnader, parkeringar, skolbyggnader, bostadsrätter, villor, hyreshus, parklekar, inom- och utomhusbad samt torg, bergtrum och ridhus.

I angränsande kommuner finns dessutom sommarstugor och torp, skogsbruk och herrgårdar, naturreservat, barnkolonier, kolonilotter, bostadsarrenden samt mindre och större jordbruk. Dessutom bedriver nämnden ett aktivt skogsbruk på ca 13 000 hektar.

| Uppgifter per mars 2009 | Varav | | | | |
|-------------------------|----------------|---------------|-------------------|------------------|----------------|
| | BRA | Bostadsrätter | Inhyrda förskolor | Fövaltn. uppdrag | Egna byggnader |
| City | 320 143 | | | 42 902 | 277 241 |
| Syd | 227 236 | | | 14 772 | 212 464 |
| Väst | 296 537 | 25 383 | 29 670 | 9 627 | 231 857 |
| Jord och skog | 25 825 | | | | 25 825 |
| Totalt | 869 741 | 25 383 | 29 670 | 67 301 | 747 387 |



Av fastigheterna finns, 446 stycken inom Stockholms stad. Övriga 409 fastigheter med 994 byggnader är fördelade mellan andra kommuner främst i Stockholms län.

Syftet med nämndens ägande varierar. I vissa fall är det för att tillgodose lokalbehovet för olika kommunala verksamheter, i andra fall för att tillgodose medborgarnas behov av friluftsområden eller för att försäkra markbehovet vid en framtida exploatering. Ett antal av nämndens fastigheter saknar koppling till Stockholm stads ansvarsområde.

För de fastigheter och byggnader som staden kommer att behålla eller förvärva, är målet att de utvecklas för att ge bästa möjliga avkastning inom respektive verksamhetsområde. För de kommersiella fastigheterna ska marknadsmässiga men inte marknadsledande hyror eftersträvas. Hyran för de kommunala verksamheterna ska ge ett sådant överskott att fastigheterna kan skötas och underhållas med ett långsiktigt perspektiv.

Nämnden ska tillhandahålla lokaler och mark som ger de verksamheter som bedrivs möjlighet att utvecklas och förbättras. Kontoret ska vara ett naturligt val för de kommunala verksamheterna då det gäller lokal- eller fastighetsfrågor.

Försäljningar

Nämnden har på kommunfullmäktiges uppdrag fastställt en försäljningspolicy och ett stort antal försäljningar har genomförts eller avtalats med köpare för genomförande under 2009 och 2010. Tiden att genomföra försäljningarna är ofta lång med anledning av lantmäteri-förrättningar som nästan regelmässigt måste genomföras.

Efter planerade försäljningar beräknas stadens ägande av mark i andra kommuner ha minskat till i storleksordningen 10 000 hektar, i huvudsak naturvårdsområden och reservat.

Av de tidigare ägda sommargårdarna kommer fyra gårdar som används av socialtjänstförvaltningen för LSS-verksamhet att behållas. Eventuella underskott täcks av skollovs-koloniers fond. Fonden har tillförts medel genom de reavinster som uppkommit vid försäljning av sommargårdarna.

Fastighetsförsäljningar påverkar nämndens resultat, ofta negativt. I syfte att hitta en modell för hur avkastningskravet ska hanteras i samband med försäljningar behöver frågan utredas tillsammans med stadsledningskontoret.

Ekonomiska konsekvenser av försäljningar för vilka genomförandebeslut ännu inte har fattats har inte beaktats i förslag till budget 2010-2012.

Köp

Stadsdelsförvaltningarnas behov av bostadsrätter hanteras inom nämndens investeringsbudget. Med utgångspunkt från budget 2009 planeras 2010 förvärv av 20 - 30 bostadsrättslägenheter. Osäkerheten i antalet lägenheter beror på färdigställandetid då en del kan



vara klara redan under slutet av 2009. För 2011 beräknas f.n. åtta lägenheter förvärvas. Om det reella behovet förändras behöver nämnden en justerad investeringsram.

Vid årsskiftet 2008/2009 tog fastighetsnämnden över stadens brandstationer från brand- och räddningsnämnden till ett bokfört värde av ca 280 mnkr. Härtill kommer pågående investeringar på ca 12 mnkr som fastighetskontoret övertagit för genomförande efter beslut.

Underhåll

Det planerade underhållet är en stor kostnadspost i fastigheternas förvaltning. Underhållsnivån mätt i kr/kvm är ett av fastighetsmarknaden vedertaget begrepp och riktmärke. I fastighetsnämndens fastighetsbestånd med ett starkt differentierat byggnadsinnehav är ett genomsnittsmått svårt att använda men får, i brist på bättre, ändå användas som måttstock.

En konsekvens av nyckeltalet kr/kvm är att den omfattande försäljningen av fastigheter utanför kommunen medför att färre antal kvadratmeter används att beräkna nyckeltalet. Detta innebär att nyckeltalet kan komma att öka trots att vi inte använder mer medel för underhåll eftersom underhållskostnaderna i beståndet utanför kommunen varit mycket låga.

En satsning inom kontoret på resurser och organisation för att bättre fånga aktuella och långsiktiga behov har genomförts. En enhet arbetar tillsammans med ansvarig förvaltare särskilt med dessa frågor i syfte att långsiktigt säkerställa behov och genomförande av underhållsplanerna. Arbetet pågår och kan innebära att större underhållsbehov framkommer än vad som nu är känt och ingår i beräkningarna för att komma tillrätta med eftersatt underhåll.

I planen för 2010 beräknas 131 mnkr avsättas för planerat underhåll. Beloppet motsvarar en underhållsnivå på 175 kr/kvm för egna fastigheter. Eventuella underhållskostnader för bostadsrätter, inhyrda lokaler och förvaltningsuppdrag redovisas separat.

Nivån på det planerade underhållet följer planen och bygger på de underhållsåtgärder som har prioriterats fram och bedömts kunna hanteras inom nämndens resultat. För de efterföljande åren 2011 och framåt räknar vi med motsvarande underhållsnivåer.



I likhet med tidigare år kan inte underhållsbehovet klaras inom budgeten utan att upplösa tidigare års vinstmedel. Detta är inte hållbart över tid, men är idag svårt att hantera på annat sätt. Arbetet med att öka lönsamheten i fastighetsbeståndet för att skapa bättre ekonomiska förutsättningar är prioriterat. En långsiktigt hållbar lösning som ger rätta förutsättningar för en god förvaltning av fastighetsbeståndet behöver därför tas fram och genomföras. I denna fråga måste även frågan om avkastningskravets nivå ingå.

Marknadssituation och affärsrisk

I föregående flerårsplan noterades konjunkturinstitutets bedömning att ”hjulen snurrar” långsammare i svensk ekonomi och man beräknade att tillväxten år 2009 skulle bli ca 2,8 procent. Senaste konjunkturindikator pekar på historiskt låga siffror vilket gör att vår bedömning av de närmaste åren sällan varit så svår att göra som nu. Marknaden har bromsat in mycket snabbare än någon har förutsett men vi har fortfarande inga markanta tecken på kraftigare kundförluster än normalt. Den topp i inflationen som inföll i oktober 2008 påverkar de indexerade hyrorna positivt för 2009 men för de kommande åren förväntas endast marginella ökningar. Kostnadsökningarna förväntas också dämpas under 2009 och vara begränsade under 2010.

När det gäller hyresmarknaden för kontor ökar utbudet kraftigt i dagens konjunktur. Detta innebär ett tryck neråt på de hyror som ska omförhandlas. Kontorets vakansgrad är för närvarande 4,7 procent men riskerar stiga något i rådande konjunktur.

I planen för kommande år har vi inte räknat in några kraftigt ökade vakanser men bevakar detta löpande för att snabbt vidta åtgärder. Kontoret kommer att rapportera detta i löpande prognoser.

Försäljning av tjänster

Genom enheten Kontorsservice tillhandahåller idag kontoret telefonväxel, bilpool, tryckeritjänster, posthantering och reception till ett antal anslutna kunder. I dagsläget gäller detta fastighetskontoret, trafikkontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsarkivet, idrottsförvaltningen, miljöförvaltningen, Stockholm Business Region, Stockholm Visitors Board AB och Stockholms Bostadsförmedling AB.

Konkurrensutsättning

En stor del av nämndens verksamhet handlas upp i konkurrens. Det gäller stora delar av den löpande fastighetsdriften, genomförandet av underhålls- och investeringsprojekt, uthyrning av lokaler, försäljning av byggnader, samt diverse utredningsuppdrag. Från och med april 2009 kommer Hertz Biluthyrning att ersätta kontorets bilpoolsverksamhet med hyrbilar. Kontoret har upprättat ett tilläggsavtal för drift av hyrbilar med Hertz Biluthyrning som är Stockholm stads avtalspart när det gäller korttidsuthyrning av bilar. Bilpoolsverksamheten som drivs av enheten kontorsservice upphör därmed från och med den 1 april 2009.

Det pågår även en utredning inom staden att upprätta en gemensam växelfunktion för stadens nämnder och bolag vilket kan komma att påverka kontorsservicefunktionen. F.n.

är det dock för tidigt att bedöma både när och hur förändringen kommer att påverka kontorets verksamhet.

En tidigare ambition har varit att konkurrensutsätta även den fastighetsdrift som har bedrivits av fastighetskontorets egen personal. Efter en översyn av fastighetsdriftens organisation i samband med detta har dock beslutats att behålla driftorganisationen kvar inom kontoret. Beslutet grundar sig på att vi bäst kan säkra en kvalitetsförbättring genom att använda egna resurser i de fastigheter som i många fall ställer särskilda krav på driften. Härutöver kommer även i fortsättningen drifttjänster att köpas på marknaden när specialister behövs och då de egna resurserna inte räcker. Detta gäller även där fastigheternas geografiska läge omöjliggör en effektiv fastighetsdrift med egen personal.

Personal

Kompetensförsörjning, generationsskifte och personalplanering

Kontorets verksamhet bedrivs på en konkurrensutsatt marknad, något som beaktas både vid rekrytering och vid lönesättning. Kontoret bedriver en systematisk inventering av utbildningsbehovet i syfte att få en mer strukturerad utbildningsplanering.

Medelåldern vid kontoret är 51 år. Under den närmaste femårsperioden går drygt 20 medarbetare i pension. Kontorets strategi för att möta det kommande generationsskiftet är därför att redan nu att knyta yngre arbetskraft till kontoret och på så sätt överföra kunskaperna från de erfarna medarbetarna till de nyanställda.

| Fyller 65 år | Kvinnor | Män | Totalt |
|--------------|---------|-----|--------|
| 2009 | 1 | 3 | 4 |
| 2010 | 2 | 4 | 6 |
| 2011 | 0 | 3 | 3 |
| 2012 | 2 | 1 | 3 |
| 2013 | 3 | 4 | 7 |
| 2014 | 2 | 6 | 8 |

Arbetsmiljö och hälsa

Sjukfrånvaron för 2008 uppgick till strax under 4 procent. Målet är att den ska minska långsiktigt och för 2009 är målet att den skall understiga 4 procent. För att lyckas med detta arbetar kontoret målmedvetet mot att uppnå en arbetsmiljö där den psykosociala och fysiska arbetsmiljön är bra och medarbetarna trivs och kommer till sin rätt. Kontoret avser även att fortsätta de friskvårdsinsatser som redan nu erbjuds medarbetarna. Förutom dessa mera arbetsmiljöinriktade insatser är kontorets arbete mot en tydligare organisation en viktig pusselbit i strävan att minska sjukfrånvaron.



Investeringar

Av bilaga 2 framgår de investeringar som kontoret planerar för perioden 2010 – 2012. Projekten är prioriterade inom ramen för tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. Härutöver har även investeringsprojekt utanför investeringsramen tagits upp och redovisats. Flera av dessa beskrivs i nedanstående korta textavsnitt.

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade men kan under året behöva omprioriteras p.g.a. förändringar i förutsättningarna. Eventuella fastighetsförvärv ingår inte i investeringsbudgeten. Om det blir aktuellt kommer underlag för beslut att presenteras i särskild ordning.

| Alla belopp i mnkr | Budget 2010 - 2012 | | | |
|---------------------------------|--------------------|----------|-----------|---------|
| | KF budgetram | Utgifter | Inkomster | Netto |
| 2010 | 300,0 | 301,4 | -2,0 | 299,4 |
| 2011 | 225,0 | 225,0 | 0,0 | 225,0 |
| 2012 | | 190,0 | 0,0 | 190,0 |
| Investeringar utöver ram | | | | |
| 2010 | | 352,5 | 0,0 | 352,5 |
| 2011 | | 1 062,0 | 0,0 | 1 062,0 |
| 2012 | | 1 341,5 | 0,0 | 1 341,5 |

De totala investeringsutgifterna för 2010 uppgår netto till 651,9 mnkr. Av dessa avser 351,9 mnkr investeringar som överstiger kommunfullmäktiges budgetram.

Investeringsbidrag på 2,0 mnkr lämnas av exploateringskontoret och avser strandpaviljong vid Kristineberg i samband med exploatering av området.

I budgeterat resultat ingår endast de investeringar som har genomförandebeslut.

Investeringar inom ram

Exempel på de största investeringarna framgår nedan

Genomförandeprojekt

- Ombyggnad av läsesalongen i Kulturhuset, Skansen 23
- Köp av bostadsrätter Timotejen 17 vid Telefonplan och Djursätra i Sättra
- Nytt ridhus vid Ågesta

Planeringsprojekt

- Energieffektiviseringsåtgärder, se vidare nedan under avsnittet stora projekt
- Ombyggnad av bankettköket i Stadshuset
- Ombyggnader av brandstationerna, se vidare nedan under avsnittet stora projekt
- Diverse ombyggnader i Kulturhuset/Teaterhuset, Skansen 23, samt modernisering och utbyggnad av Klarateatern, Skansen 23. Se vidare nedan under avsnittet större projekt
- Ombyggnad av hissar på grund av nya myndighetskrav. Hela beståndet berörs.

Investeringar över ram

- Utveckling av Tekniska Nämndhuset (*i investeringsbilagan som tillbyggnad för ny entré Tekniska Nämndhuset, Klamparen 7*)
- Samverkanscentral Johannes Mindre
- Livsmedelsföretagarcentrum/Matstaden vid Slakthusområdet
- Modernisering av Hötorgshallen och garaget samt Östermalmshallen och torget
- Utveckling av Medborgarplatsen/Medborgarhuset

Kort beskrivning av stora investeringsprojekt samt andra viktiga planeringsprojekt

Nytt ridhus Ågesta (ingår inom ram)

Häststallet och ridhuset på Ågesta gård är ca 60 år gamla. Häststallet lever idag inte upp till dagens myndighetskrav och för närvarande bedrivs djurhållning av hästar på dispens. För att ridskoleverksamheten ska kunna fortsätta krävs en omfattande ombyggnation. Nytt häststall och ridhus kommer att byggas och äldre stall och ridhus rivs. I samband med bygget av stall och ridhus kommer en ny biobränslepanna uppföras som ska förse stall, del av ridhus, bostadsbyggnader och ekonomibygnader med värme. Biobränslepannan kommer att ersätta de befintliga systemen med olja och direktverkande el som är äldre och förbrukade.

Kostnaden för ombyggnaden är beräknad till 40 mnkr.

Energieffektivisering (ingår inom ram)

Den 3 februari 2009 beslutade fastighetsnämnden att genomföra energieffektiva åtgärder i flera av stadens offentliga byggnader, bland andra Stadshuset, Kulturhuset, Oscarsteatern och Nobelfabriken. Totalt omfattas 14 fastigheter om cirka 145 000 kvadratmeter av den här delen i projektet. Kostnaden för åtgärderna beräknas bli 84 mnkr och det finns potential att spara ca 30 % av värmeanvändningen i ingående fastigheter. Ett genomförandebeslut beräknas bli fattat av kommunfullmäktige under våren 2009. Resterande planerade åtgärder kommer fastighetskontoret att återkomma om senare under 2009. Den totala investeringen för åtgärderna är beräknade till ca 200 mnkr. Den fortsatta delen av energieffektiviseringen innebär samma besparingspotential vilket också är målet med projektet.

Sammanställning över investeringar i Kulturhuset - Skansen 23(oavsett beslutsstatus)

I Kulturhuset pågår en ständig utveckling för en mångsidig, upplevelserik och innovativ verksamhet. I investeringsplanen ingår både projekt där genomförandebeslut har fattats och flera andra projekt som på kort och längre sikt förändrar och förbättrar Kulturhuset och Stadsteatern.

Genomförandebeslut

- *Ny läsesalong (ingår inom ram)*

Läsesalongen på plan K1 byggs med en öppen ljus planlösning. Väggar rivs och ersätts av låga barriärer. Vidare skapas en litteratur- och teatersalong med inriktning på scenkonst,



dramatik, lyrik men även Stockholmslitteratur. Vecko- och dagspress kommer att finnas i både tryckt och digitalt format. På en mindre scen presenteras samtal med skådespelare, regissörer och scenografer i samarbete med bl. a Stadsteatern. Tanken är också att Kulturhusets olika avdelningar ska synas här och ge smakprov på sina verksamheter. Nära entrén planeras ett café. Mitt i lokalen byggs en stor informationsdisk för hela Kulturhuset med Kulturhusshop strax intill.

Planeringsprojekt

- *Modernisering och utbyggnad av Klarateatern, Skansen 23 (ingår utom ram)*

Stadsteatern planerar att under perioden april – juli 2010 bygga om Klarascenen. Efter ombyggnad kommer det finnas 300 publikplatser. En förstudie med programhandlingar som resulterade i en kostnad på maximalt 20 mnkr.

- *Modernisering av brandlarm (ingår inom ram)*

Brandlarmsanläggningen är ca 20 år gammal, vilket innebär ett stort problem då den inte uppfyller dagens krav på brandlarmsanläggningar. För att uppfylla de krav som ställs bör en ombyggnad ske. Kostnaden beräknas till ca 5,5 mnkr.

- *Ombyggnad av teaterbaren (ingår utom ram)*

För att hyresgästen som driver restaurangverksamheten ska kunna utveckla sin verksamhet krävs en ombyggnation och modernisering förhyrda ytor. Fastighetskontoret har tagit fram en kalkyl på ombyggnad av kök, serveringsytor, diskar, utökning av wc och allmän ytrenovering som golv, tak m.m. Kostnaden beräknas uppgå till ca 15 mnkr år 2010.

- *Ombyggnad biljettkassor m.m. plan 0 (ingår utom ram)*

I utvecklingen av kulturhusets entréfunktioner pågår diskussioner med Stadsteatern om att modernisera deras biljettkassor och se över användningen av övriga ytor i plan 0 samt entréns placering.

- *Nya butiker 2010 m.m. (ingår utom ram)*

Kulturhuset som hyresgäst kommer under 2009 att lämna en yta om ca 600-700 kvm (Kilen). Fastighetskontoret undersöker därför möjligheter för andra verksamheter att etableras där. Kostnaden för ombyggnaden beräknas till 15 mnkr.

Brandstationer (*Verksamhetsanpassning Hägerstens brandstation, ombyggnad. av utbildnings- och övningsanläggning Ågesta samt specifierade åtgärder brandstationer*)

Ett antal planerade investeringsprojekt finns för de vid årsskiftet övertagna fastigheterna. Dessa ses nu över utifrån behoven på stora delar av bygnadsbeståndet för brandförsvaret. Kontoret avser att återkomma med genomförandebeslut på ett par projekt under våren 2009. Ett antal investeringar som brandförsvaret drivit håller nu på att avslutas. Kontoret återkommer om dessa i årets tertiärrapporter samt i slutrapporter till nämnden. De investeringsramar som tidigare Brand- och räddningsnämnden haft på 50 mnkr per år har adderats till fastighetsnämndens budgetramar för perioden.



Planeringsprojekt utom ram

Tekniska Nämndhuset – (investeringsbilagan som tillbyggnad för ny entré Klamparen 7)

Tekniska Nämndhuset är i stort behov av underhåll och modernisering.

Utöver kontorsfunktionerna är bättre sammanträdesrum och entréfunktion viktiga utvecklingsbehov. En omdaning av byggnaden måste dock samtidigt möjliggöra att en fungerande verksamhet kan bedrivas hos de förvaltningar som finns i byggnaderna. Planeringen för utveckling av byggnaderna och dess funktioner ses nu över för en långsiktig helhetslösning genom att befintliga planeringsprojekt bedrivs med inriktningen att finna en logistik som fungerar för projektgenomförande. Förvärv och försäljning av fastigheter kan bli aktuella i sammanhanget. Kontoret avser att i samråd med berörda förvaltningar återkomma med ett reviderat inriktningsbeslut under våren 2009.

Samverkanscentral – (i investeringsbilagan som Samverkanscentral Johannes Mindre)

Trafik Stockholm hyr genom trafik- och renhållningsnämnden lokaler på Kristinebergs Slottsväg (Kristineberg 1:10) för sin verksamhet. På grund av nyexploatering i området måste verksamheten flyttas. Samlokalisering med andra enheter inom staden för störnings- och krishantering utreds för närvarande i syfte att utveckla samarbetet. Utredningsarbetet som leds av stadsledningskontoret beräknas vara klart under våren 2009. Trafik Stockholm ska kunna flytta in i nya lokaler första kvartalet 2011.

Matstaden i Slakthusområdet – (i investeringsbilagan som Livsmedelföretagarcentrum/Matstaden, slakthusområdet)

Fastighetskontoret utvecklar delar av Slakthusområdet vid Globen, kallat Matstaden, till en plats som öppnas upp för allmänhet och turister. De aktörer som etablerar sig i Matstaden ska bidra till gastronomiska upplevelser för allmänhet och turister. Restaurangakademien, Matstadens ”första” hyresgäst, kommer i maj i år (2009) till nyrenoverade lokaler i det slakthusområdets f.d. panncentral.

Matstaden ska stimulera nytänkande, företagande och utveckling inom begreppet gastronomi och stärka bilden av Stockholm som kunskaps- och upplevelsestad. Närheten till den nya Stockholmsarenan och hela Globenområdet med Globen Shopping skapar goda förutsättningar för Matstaden när det gäller tillströmning av besökare och ökar de kommersiella möjligheterna.

För att genomföra Matstadskonceptet har kontoret gjort en preliminär och grovt bedömd investeringsutgift om 800 mnkr. Denna bedömer kontoret fördelas över åren till 2 mnkr år 2009, 180 mnkr år 2010, 400 mnkr år 2011 och slutligen 218 mnkr år 2012. Inga formella beslut om Matstaden har fattats utöver inriktningsbeslutet att utreda frågan. Kontoret avser att återkomma senare under 2009 med mer konkreta planer och investeringskalkyler.

Modernisering Hötorgshallen och garaget - (avser Beridarebanan 10, Lastfaret/parkeringsgarage, Hötorgshallen, Filmstaden)



Kontoret vill se över sina fastigheter i området Hötorget/Slöjdgatan/Sergelgatan för att göra det attraktivare med mer och spännande handel och upplevelser samtidigt som möjligheter till bättre hyresintäkter och lägre driftskostnader skapas.

Lastfaret och parkeringsgaraget som har omfattande betongskador behöver renoveras och rustas upp för att fungera som en modern parkeringsanläggning. Hötorgshallens och filmstadens entréer samt lägen för hissar och rulltrappor ses över för att skapa en bättre logistik och ett bättre utnyttjande av befintliga ytor. Hötorgshallens installationer är även i behov av upprustning vad det gäller el, ventilation samt processkyla för att leva upp till framtida miljökrav.

Kontoret avser att under 2009 utreda och återkomma till nämnden om beslut för att under 2010 och 2011 utföra åtgärderna. Kontoret bedömer kostnaderna till ca 150 mnkr.

Modernisering av Östermalmshallen och torget - (avser Riddaren 3, Östermalmshallen)

Östermalmstorg med omnejd går mot en spännande och positiv utveckling för handel när Åhléns öppnar i gamla "Folkanbyggnaden".

Samtidigt är Östermalmshallen i stort behov av upprustning vad det gäller förråd, beredningskök, sophantering och omklädningsmöjligheter. Hallen kommer inte att klara framtida myndighetskrav om inte ny yta kan adderas till befintlig hall. Även mer kommersiell yta behövs för att skapa ett positivt driftnetto. Kontoret behöver därför se över saluhallen tillsammans och den ägda grannfastigheten för förädling. Under 2010 kommer kontoret att utreda detta för att under 2011 och 2012 utföra investeringarna som sammanlagt bedöms till ca 100 mnkr.

Utveckling av Medborgarplatsen/Medborgarhuset

Medborgarhuset med verksamheter som bibliotek, simhall/friskvård, kontor och restauranger behöver ses över utifrån yteffektivitet, tillgänglighet och klimat för att leva upp till en idrottslig så väl som kulturell mötesplats på söder. För att få ekonomisk bärkraft på Medborgarhuset bör fastighetskontoret vara drivande för att tillsammans med övriga aktörer i området utveckla hela Medborgarplatsen till mötesplats för boende såväl som besökare. Kontoret har avsatt 1 mnkr för utredning år 2010 samt 75 mnkr under 2011 och 2012 för genomförande.

Ekonomiska konsekvenser av investeringar för fastighetsnämnden

Samtliga investeringar finansieras genom ökade hyresintäkter eller minskade kostnader motsvarande investeringarnas kapitalkostnader. Nuvärdesberäkningar av investeringarna ska ge överskott men i det korta perspektivet kommer nämndens resultat att belastas negativt. Detta kan medföra svårigheter att hantera nämndens avkastningskrav för en i sig god och ändamålsenlig investering. Prioriteringen mellan de olika projekten påverkas, utöver de faktiska och ibland omedelbara behoven av genomförande, även av andra förutsättningar för ett genomförande (planändringar, beslutssituationen och finansiering genom tecknande av hyresavtal) samt respektive projekts lönsamhet.

En dialog med stadsledningskontoret om de kort- och medellånga ekonomiska konsekvenserna med anledning av planerade investeringar behövs löpande vid alla större investeringsplaner.

Övriga noteringar avseende investeringar

Nytt stadsbibliotek - arbetet i en ny fas

Fastighetskontoret har genomfört uppdraget att ta fram ett detaljerat förslag till nytt stadsbibliotek. Detta arbete är slutfört och projektet har gått in i en ny fas.

De nedlagda kostnaderna i denna del av projektet (ca 22 mnkr) bedöms kunna ligga kvar som pågående projekt hos fastighetskontoret till dess vidare beslut om projektet har fattats. Som fastighetsnämnden tidigare beslutat avser man att begära kompensation för nedskrivning av de upparbetade projektkostnaderna om dessa inte kommer att ingå i ett nytt genomförandeprojekt.

Arbetet i den nu inledda fasen leds av en projektgrupp underställd kommunstyrelsen som rapporterar till finansborgarrådet och kulturborgarrådet.

I de framtagna planerna för ett nytt stadsbibliotek ingår även nödvändig upprustning av det befintliga Asplundhuset. Dessa behov består främst av att förbättra tillgängligheten, bl.a. i form av nya hissar, nödvändiga ytskiktsrenoveringar och utbyte av uttjänta till energieffektiva installationer. Även de tre lamellhusen behöver rustas enligt ovan om byggnaderna ska fungera under en längre tid. Kontoret bedömer kostnaderna för dessa arbeten till mellan 75-125 mnkr.

Inga medel har tagits upp i investeringsplanen för dessa åtgärder.

Köp, försäljning och överföring av anläggningstillgångar mellan förvaltningar

För år 2009 beräknar kontoret att försäljningsinkomsterna uppgår till mellan 400 - 700 mnkr. I flera fall är avtal tecknade men det slutliga genomförandet är beroende av de lantmäteriförrättningar som nästan regelmässigt krävs för fastighetsaffärernas slutliga genomförande. Till detta kommer dagens osäkerhet på kreditmarknaden som kan vara helt avgörande för ett slutligt genomförande av avtalade försäljningar. Reavinsten för 2009 beräknas, med hänsyn till ovanstående, uppgå till mellan 300 - 600 mnkr.

För år 2010 som är det första året i denna budget beräknas försäljningsinkomsterna uppgå till mellan 300 – 600 mnkr. Beloppens storlek är mycket beroende av hur försäljningarna kan genomföras under år 2009 varför avvikelserna kan bli stora. Reavinsterna beräknas uppgå till 200 – 500 mnkr.

För åren 2011 – 2012 planeras försäljningar omfattande 200 – 400 mnkr.

Kontoret har inte beaktat fastighetsförsäljningarnas påverkan på det löpande förvaltningsresultatet i resultatbudgeten p.g.a. osäkerheterna kring tidpunkten för avyttring. Försäljningarna beaktas i kommande utfall och prognoser efter genomförandebeslut eller när tillträdesdag är klarlagd eller har genomförts .



Kapitalkostnader

Kontorets kapitalkostnader för åren 2010 – 2012 har i resultaträkningen, utöver ränta och avskrivning för befintliga anläggningar, som brukligt, endast belastats med ränta och avskrivning för beslutade genomförandeprojekt.

Av tabellen nedan framgår kapitalkostnaderna enligt ett tänkt genomförande av i investeringsplanen upptagna investeringar inom kommunfullmäktiges investeringsram.

| Kapitalkostnadernas fördelning | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| Avskrivning på befintliga anläggningar | 114,3 | 113,1 | 109,4 |
| Avskrivning på genomförandeprojekt | 3,3 | 5,7 | 5,7 |
| Summa avskrivning | 117,6 | 118,8 | 115,1 |
| Ränta på befintliga anläggningar | 204,0 | 198,4 | 193,0 |
| Ränta på genomförandeprojekt | 7,2 | 11,6 | 11,6 |
| Ränta på kassaflödet | 10,0 | 10,0 | 10,0 |
| Kreditivränta på pågående investeringar | 5,4 | 0 | 0 |
| Summa ränta | 206,6 | 200,0 | 194,6 |

Övriga redovisningar

Ekonomiska bedömningar

| Mnkr | Utfall | KF plan | Förslag | Avvikelse KF/Förslag | Förslag | Förslag |
|--|--------------|--------------|--------------|----------------------|--------------|--------------|
| | 2008 | 2010 | 2010 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Verksamhetens intäkter | 982,2 | 873,5 | 968,8 | 95,3 | 974,2 | 980,1 |
| Verksamhetens kostnader | -618,2 | -540,1 | -603,3 | -60,2 | -603,4 | -604,6 |
| Verksamhetens nettokostnader | 364,0 | 333,4 | 365,5 | 32,1 | 370,8 | 375,5 |
| Avskrivningar | -112,0 | -103,1 | -117,6 | -14,5 | -118,8 | -115,1 |
| Räntekostnader | -181,5 | -187,2 | -206,6 | -19,4 | -200,0 | 194,6 |
| <i>varav kreditivräntor*)</i> | <i>-4,4</i> | <i>-8,7</i> | <i>-5,4</i> | <i>3,3</i> | <i>-0,0</i> | <i>-0,0</i> |
| Resultat efter avskrivningar och finansiella poster | 70,5 | 43,1 | 41,3 | 1,8 | 52,0 | 65,8 |
| Ägartillskott/Avkastningskrav**) | -69,0 | -64,7 | -68,0 | -3,3 | -73,4 | -73,4 |
| Årets resultat | 1,5 | -21,6 | -26,7 | 5,1 | -21,4 | -7,6 |

*) Avser räntor för pågående investeringar. Ägartillskottet föreslås bli justerat med det belopp som kreditivräntorna beräknats till. Slutlig justering av ägartillskottet sker normalt efter bokslut för respektive år.

**) Förändringen avser ägartillskott för kreditivräntor respektive år

Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2010

I förhållande till kommunfullmäktiges budget 2010 beräknas intäkterna öka med 95,3 mnkr. De största förändringarna förklaras framförallt av:

- Övertagande av brandstationer från brandförsvaret + 37,1 mnkr
- Indexökning och omförhandling av hyror och arrende 2009, + 25,3 mnkr
- Tillkommande intäktsvolym förvaltningsuppdrag + 7,0 mnkr *)
- Tillkommande samt ändrade redovisningsprinciper för bostadsrätter + 13,9 mnkr
- Hyresökning p.g.a. investeringar + 14,6 mnkr

Verksamhetens kostnader överstiger kommunfullmäktiges budget med 63,2 mnkr. De ökade nettokostnaderna förklaras framförallt av:

- Tillkommande driftkostnader för bl.a. brandstationer, torg och bergrum + 26,9 mnkr
 - Ökad inhyrningskostnad förskolor + 6,5 mnkr
 - Tillkommande kostnadsvolym förvaltningsuppdrag + 10,9 mnkr *)
 - Ökade mediakostnader för tillkommande fastigheter (Brandstationer) + 4,5 mnkr
 - Tillkommande och förändrade redovisningsprinciper för bostadsrätter + 14,4 mnkr
- *) den tillkommande kostnadsvolymer för förvaltningsuppdrag innebär inte ett försämrat resultat. Alla intäkter och kostnader avräknas mot uppdragsgivaren.

I förhållande till kommunfullmäktiges budget 2010 har avskrivningarna ökat med 14,5 mnkr, vilket till största delen förklaras av de övertagna brandstationerna. Här till kommer avslutade investeringar.

Kontorets räntekostnader beräknas öka med totalt 19,4 mnkr, vilket också främst förklaras av brandstationerna samt förvärv och investeringar. Kreditivräntan har minskat med - 3,3 mnkr mot budget. Kreditivräntan har endast beräknats på beslutade genomförandeprojekt.

Förändringar jämfört med utfall 2008

I förhållande till utfallet 2008 minskar omsättningen med netto - 13,4 mnkr. Hyresintäkterna ökar totalt med 48,7 mnkr främst beroende på de tillkommande brandstationerna, medan arbete åt utomstående minskar med - 21,4 mnkr liksom övriga intäkter, såsom skogsintäkter, ersättning för försäljningskostnader m.m. minskar i budgeten för 2010. Verksamhetens nettokostnader understiger utfallet 2008 med -14,9 mnkr, av vilket största enskilda kostnadsminskning är minskade kostnader för arbeten åt utomstående.

Nettopåverkan på resultatet före avskrivningar och ränta är + 1,5 mnkr i förhållande till utfallet 2008.

lanspråktagande av tidigare års resultat

Nämndens avkastningskrav är sedan 2005 brutto 86,3 mnkr. Från detta avgår ett särskilt ägartillskott, 12,9 mnkr som nämnden i sin helhet avräknar på hyran till Stadsteatern. Avkastningskravets storlek innebär att fastighetsnämnden begärt och hittills beviljats möjlighet att upplösa tidigare års vinstmedel i form av fritt eget kapital för att lämna beslutat avkastningskrav.



Bortsett från att genom ständigt effektivisera fastighetsadministration och förvaltning förbättra avkastningen på fastighetsbeståndet finns endast möjligheten att minska det planerade och långsiktiga underhållet för att uppnå ett nollresultat utan ta i anspråk balanserade vinstmedel. Nämnden anser dock att behovet av underhåll av fastighetsbeståndet är långsiktigt viktigare.

Nämnden begär hos kommunstyrelsen att få ianspråkta tidigare års balanserade vinstmedel med 26,7 mnkr 2010, 21,4 mnkr 2011 och 7,6 mnkr 2012. Detta för att det planerade underhållet beräknas uppgå till 131,0 mnkr per år för åren 2010 - 2012, vilket är ca 175 kr/kvm. Att disponera tidigare vinstmedel som motsvarar det fria egna kapitalet kan inte fortgå mer än denna planeringsperiod. Därefter är det egna fria kapitalet helt förbrukat.

SLUT