



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

Till
Fastighetsnämnden 2010-04-20

Underlag till budget för 2011 och inriktning för 2012 och 2013

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag till budget för 2011 och inriktning för 2012 och 2013.
2. Fastighetsnämnden beslutar att kontorets redovisning av planerade investeringsprojekt godkänns som underlag för den kommuncentrala budgetberedningen.
3. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna förslaget till underlag till budget för 2011 och inriktning för 2012 och 2013 till kommunstyrelsen.

Hans Pettersson
Tf förvaltningschef

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 1 800 byggnader eller lokaler (inhyrning i byggnader). Totalt omfattar förvaltningen 855 fastigheter varav 731 ägs av fastighetsnämnden. Det bokförda värdet vid 2009 års utgång beräknas uppgå till knappt 4,5 miljarder kronor (mdkr) varav byggnader ca 3,1 mdkr.



Det planerade underhållet är en stor kostnadspost och svarar för ca 19 % av kostnaderna i fastigheternas förvaltning. I planen för 2010 ingår 61 miljoner kronor (mnkr) för planerat underhåll vilket är en minskning mot tidigare år och en för låg nivå för att långsiktigt säkerställa fastigheternas skick. Beloppet motsvarar en underhållsnivå på 75 kr per kvadratmeter (kvm) för egna fastigheter. En återställning mot en normalnivå som bättre motsvarar behovet från och med 2011 och åren framåt beräknas över planeringsperioden ligga på ca 105 mnkr, vilket motsvarar ca 145 kr/kvm. För 2011 kommer, i enlighet med kommunfullmäktiges budget, underhållsbehovet klaras genom att upplösa en mindre del av tidigare års vinstmedel. För de efterföljande åren är läget svårbedömt, men i planen beräknas det normala underhållsbehovet klaras utan att ta i anspråk tidigare års vinstmedel. Efter den pågående inventeringen av fastigheternas skick under 2010 och dess underhållsbehov kommer frågan om särskilda insatser för eftersatt underhåll att aktualiseras samt de särskilda ekonomiska insatser som behövs för detta.

Kontorets arbete med fastighetsförsäljningar har de senaste åren varit omfattande. Det återstår ytterligare försäljningar att genomföra i enlighet med kommunfullmäktiges inriktningsbeslut, men omfattningen bedöms avta. De försäljningar som för närvarande pågår fortsätter och genomförs i den takt som avtal träffas. Tidpunkter för tillträden sträcker sig framåt under planeringsperioden.

Investeringsutgifterna för 2011 uppgår till 225 mnkr inom kommunfullmäktiges investeringsram. Därutöver tillkommer 164 mnkr i planeringsprojekt som överstiger kommunfullmäktiges budgetram. Under perioden 2011 – 2013 beräknas 225 mnkr per år investeras inom angiven budgetram. Utanför ramen finns tre stora investeringar, vilka berör ny samverkanscentral, modernisering av Östermalmshallen samt energieffektivisering. Beloppen fördelat per år är 164 mnkr år 2011, 510 mnkr år 2012 och 550 mnkr för år 2013.

I förhållande till kommunfullmäktiges budgetram 2011 beräknas intäkterna minska med 17 mnkr vilket främst förklaras av sålda fastigheter, minskade hyror för brandstationerna samt nedläggning av förvaltningens växel i samband med övergång till gemensam växel för staden. Verksamhetens kostnader understiger kommunfullmäktiges budget med 10 mnkr, där den största enskilda posten avser minskade kostnader för telefonväxeln. Vidare beräknas kostnaderna för avskrivningar och räntor vara i stort sett oförändrad, med sammantaget minskade kostnader på 1,6 mnkr.

Det långsiktiga arbetet med generationsskifte på förvaltningen pågår. Inom den närmaste femårsperioden uppnår en sjättedel av kontorets medarbetare 65 års ålder. Medelåldern är 51 år, vilket är i nivå med föregående år. I arbetet med att säkerställa kommande framtida generationsskifte samarbetar förvaltningen bland annat med högskolor och deltar på högskolemässor och liknande för att knyta till sig yngre arbetskraft. Förvaltningen arbetar också med att på olika sätt utveckla sin verksamhet för att upplevas som en attraktiv arbetsgivare.

Fastighetsförsäljningar påverkar ofta nämndens resultat negativt. Konsekvenserna är en ibland svårhanterad påverkan på avkastningen. En modell för hur avkastningskravet ska hanteras i samband med försäljningar som har stor påverkan på resultatet behöver utredas tillsammans med stadsledningskontoret. Även vid större investeringar som påverkar fas-

tighetsnämndens resultat behöver en dialog föras med stadsledningskontoret om hur avkastningskravet ska hanteras.

Fastighetsnämndens underlag till budget för 2011 och inriktning för 2012 och 2013

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 (2011) och inriktning för de två följande åren (2012 och 2013). 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 2013 beskrivs här kort under respektive mål.

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

Fastighetsnämndens huvudsakliga strategiska satsningar fram till år 2013

Nämndmål: Förbättra servicen och nyttan för våra hyresgäster

- Vi ska förbättra tillgängligheten i nämndens publika lokaler.
- Vi ska vårda våra kundrelationer och utveckla kommunikationen med kunderna genom bland annat förbättrad webbplats och förbättrad dialog och återkoppling på kundernas önskemål.

Nämndmål: Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm

- Vi ska aktivt driva olika utvecklingsprojekt utifrån ett stadsövergripande och kommunalekonomiskt helhetsperspektiv, med utgångspunkt i stadens Vision 2030 och utvecklingen för staden enligt fastlagd översiktsplan.
- Vi ska medverka i utvecklingen av ett nytt tekniskt nämndhus samt en ny samverkanscentral.
- Vi ska utveckla stadens saluhallar och salutorg till moderna handelsplatser som uppskattas av stockholmarna och är ett trevligt inslag i stadsbilden.
- Vi ska delta i stadsutvecklingen, till exempel genom samarbete med andra fastighetsägare och förnyelsen av Brunkebergstorg.



Nämndmål: Minska miljöpåverkan och energieffektivisera våra fastigheter

- Vi ska genomföra kontorets strategi för energieffektivisering som sträcker sig till år 2015.
- Vi ska fasa ut energikrävande ljuskällor och utveckla användandet av ny belysning.

2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Fastighetsnämndens huvudsakliga strategiska satsningar fram till år 2013

Nämndmål: Förtydliga och effektivisera våra arbets sätt, höja kontorets kompetens och skapa en trivsamt arbetsmiljö

- 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 2013

Nämndmål: Öka lönsamheten och värdet på våra fastigheter

- Vi ska fortsätta arbetet med att öka lönsamheten både för våra enskilda objekt och för vår fastighetsförvaltning som helhet.
- Vi ska utveckla en strategi för kontorets upphandlingar.
- Vi ska arbeta vidare med underhållsplaneringen så att rätt åtgärd kan vidtas i rätt tid och eventuella samordningsvinster bättre kunna tas tillvara.

Nämndens verksamhetsområde Fastighetsförvaltning

Det bokförda värdet på fastighetsnämndens fastighetsinnehav uppgick vid 2009 års utgång till 4,5 mdkr varav byggnader och bostadsrätter ca 3,1 mdkr.

Mnkr	2009	2010	2011	2012	2013
Bokfört värde anläggningstillgångar 31/12 2009	4 502,5				
<i>Varav</i>					
<i>Byggnader</i>	2 767,8				
<i>Mark</i>	1 385,2				
<i>Bostadsrätter</i>	290,3				
<i>Pågående investeringar</i>	54,4				
<i>Maskiner och inventarier</i>	4,8				
Investeringar - enligt plan inom ram *)		225,0	225,0	225,0	225,0
Avskrivningar – enligt plan inom ram *)		- 117,6	- 118,9	- 119,1	- 125,0
Beräknat bokfört värde med antagen investeringsvolym.	4 502,5	4 609,9	4 716,0	4 821,9	4 921,9

*) Här har inräknats den normala investeringsram som gäller för fastighetsnämnden med de avskrivningar som följer av dessa. I resultaträkningen inräknas dock endast beslutade genomförandeprojekt.

Fastighetsinnehavet inom kommunen består bland annat av kommersiella kontorsfastigheter, kommunala förvaltningsbyggnader, byggnader för kulturverksamhet, slott, livsmedelsindustrier, saluhallar, verkstadsindustrier, brandstationer, lagerbyggnader, parkeringar, bostadsrätter, villor, hyreshus, parklekar, inom- och utomhusbad samt torg, bergtrum och ridhus.

I angränsande kommuner finns fritidshus och torp, skogsbruk och herrgårdar, naturreservat, barnkolonier, kolonilotter, bostadsarrenden samt mindre och större jordbruk.

Areauppgifter sammanställning

Uppgifter per 31 december 2009	Kvm	Varav antal kvm i			
		BRA	Bostadsrätter	Inhyrda förskolor	Fövaltn. uppdrag
City - Söderort	482 455			44 932	437 523
Kungsholmen - Västerort	273 525	26918	29835	16 552	200 220
Egendom	76 151				76 151
Totalt	832 131	26 918	29 835	61 484	713 894

Marken som omfattas av bestämmelser för naturreservat uppgår till ca 2 500 hektar (ha). På övrig skogsmark bedriver nämnden ett aktivt skogsbruk, men med hänsyn till naturvårdsvärden och biologisk mångfald.

Av fastighetsnämndens 731 fastigheter finns 315 stycken innanför Stockholms kommungräns med 768 egna byggnader. Härutöver förvaltas ca 50 byggnader på uppdrag av ex-



ploateringsnämnden samt stadens innehav av bostadsrätter och inhyrning med vidareuthyrning av förskolelokaler till privata aktörer. Övriga 416 fastigheter med 868 byggnader är fördelade mellan andra kommuner främst i Stockholms län.

Syftet med nämndens ägande och förvaltning av fastigheter 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 för en framtida exploatering. Ett antal av nämndens fastigheter saknar en direkt koppling till Stockholms stads ansvarsområde.

För fastigheter och byggnader som staden avser att behålla är målet att de utvecklas för att ge bästa möjliga funktion och avkastning inom respektive verksamhetsområde. Detta kan innebära vissa förvärv för värdesäkring, utveckling och en rationellare förvaltning. 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

På uppdrag av kommunfullmäktige har under 2009 ett stort antal försäljningar genomförts eller avtalats med köpare för genomförande under 2010. Tiden att genomföra försäljningarna är ofta lång med anledning av lantmåteriförrättningar som nästan regelmässigt måste genomföras.

Efter planerade försäljningar beräknas stadens ägande av mark i andra kommuner ha minskat till i storleksordningen 10 000 ha, vilket till stor del avser naturvårdsområden och reservat. Vid förvaltningens bildande år 2005 var arealen ca 26 000 ha, vilket innebär en minskning med ca 16 000 ha.

Av de tidigare ägda sommargårdarna kommer fyra gårdar, som används av socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen för LSS-verksamhet, att behållas. För närvarande kvarstår härutöver tre sommargårdar där försäljningarna ännu inte har slutförts. När fastighetskontoret bildades år 2005 ingick 22 sommargårdar i förvaltningen. De eventuella underskott i fastighetsdriften som uppkommer täcks av skollovskoloniers fond. Fonden har tillförts medel genom de reavinster som uppkommit vid försäljning av tidigare ägde sommargårdar.

Fastighetsförsäljningar påverkar nämndens resultat i varierande omfattning. Det ekonomiska resultatet i verksamheten är en förutsättning för att leva upp till och leverera det avkastningskrav som åsatts. I syfte att hitta en modell för hur avkastningskravet ska hanteras, bland annat i samband med försäljningar, utreds frågan tillsammans med stadsledningskontoret. En ny modell behöver vara framtagen i så god tid att den kan inarbetas i budgeten för 2011.



Ekonomiska konsekvenser av försäljningar för vilka genomförandebeslut ännu inte har fattats, har inte beaktats i förslag till budget 2011-2013.

Förvärv

Stadsdelsförvaltningarnas behov av bostadsrätter hanteras inom nämndens investeringsbudget. Med utgångspunkt från budget 2010 planeras förvärv av 20-30 bostadsrättslägenheter under 2010. Osäkerheten i antalet lägenheter beror på färdigställandetid. För 2011 beräknas för närvarande sex lägenheter förvärfvas, men detta är i nuläget osäkert då behovet initieras av berörd stadsdelsnämnd. Om det reella behovet förändras behöver nämnden en justerad investeringsram.

Underhåll

Det planerade underhållet är en viktig del av fastigheternas förvaltning. I kommunfullmäktiges budget anges *"Det är väsentligt att stadens fastigheter underhålls fortlöpande för att de ska bibehålla sin funktion och för att undvika kapitalförstöring"* vidare *"Fastigheternas underhåll ska långsiktigt hålla en god nivå för att möjliggöra en professionell förvaltning och en adekvat hyressättning. Där underhållet varit eftersatt ska detta stärkas enligt en långsiktig underhållsplan som nämnden ska upprätta."*

Underhållskostnaden 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. Åren 2008 och 2009 uppgick kostnaden till 179 respektive 145 kr/kvm. Ett intervall som långsiktigt bör vara riktmärke men kan variera mellan åren. År 2010 betraktas som ett mellanår och i budgeten uppgår kostnaden till 75 kr/kvm. För åren 2011-2013 beräknas en normaliserad nivå på ca 145 kr/kvm. Eventuella underhållskostnader för inhyrda lokaler och förvaltningsuppdrag redovisas separat.

Arbetet med att långsiktigt säkerställa behovet av underhåll och att upprätta underhållsplaner pågår. En uppdaterad underhållsplan ska vara färdig under november 2010. När underhållsbehovet är dokumenterat kommer en sammanställning över eventuellt eftersatt underhåll att presenteras för beslut i fastighetsnämnden och inför kommande budgetprocess.

Arbetet med förbättrad lönsamhet i förvaltningen tillsammans med ett för fastighetskontoret relevant avkastningskrav utgör grunden för att klara underhållsbehovet inom budgeten utan att, som idag, delvis använda tidigare års vinstmedel.

Marknadssituation och affärsrisk

Den kraftiga inbromsning av konjunkturen som inleddes andra halvåret 2008 har planat ut och en återhämtning i svensk ekonomi har börjat. Hyresintäkterna bygger på avtal som normalt löper över flera år och indexjusteras efter konsumentprisindex (KPI) årsvis. För verksamhetsåret 2009 skedde en uppräkningsökning av hyrorna över det normala. Den svaga konjunkturen under 2009 har inneburit att inflationen (KPI) har varit negativ vilket påverkar hyresutvecklingen för 2010 med minskade intäkter om ca 8 mnkr. Effekten av detta påverkar också planeringen de närmaste tre åren.



Hyresmarknaden är fortsatt ganska svag och utbudet ökar vilket innebär en prispress i dagsläget som även påverkar de hyror som ska omförhandlas. Kontorets vakansgrad är dock fortfarande låg, 4,7 procent där de största vakanserna finns i fastigheter som är under avveckling.

I planen för kommande år har inte räknats in några kraftigt ökade vakanser, men kontoret bevakar detta löpande för att snabbt vidta åtgärder och kommer att avrapportera i löpande prognoser.

Försäljning av tjänster

Genom enheten Kontorsservice tillhandahåller idag kontoret telefonväxel, tryckeritjänster, posthantering och reception till framför allt förvaltningar och bolag som arbetar i Tekniska Nämndhuset. Från och med maj 2010 övergår telefonväxeln till stadens gemensamma växellösning, varvid telefonväxeln i fastighetsnämndens regi upphör. Den övertalighet som blir effekten av växelns nedläggning hanteras under 2010. Vissa kostnader kan dock komma att belasta 2011. En översyn av hur de övriga i kontorsservicetjänsterna kan tillhandahållas kommer att utredas under 2010.

Konkurrensutsättning

En stor del av nämndens verksamhet upphandlas i konkurrens. Detta gäller olika områden såsom den löpande fastighetsdriften, genomförandet av underhålls- och investeringsprojekt, uthyrning av lokaler, försäljning av byggnader, som diverse utredningsuppdrag. En ny och samlad upphandling avseende drifttjänster som berör beståndet utanför kommungränserna pågår och beräknas kunna starta någon gång under hösten 2010. Fastigheternas geografiska läge omöjliggör här oftast en effektiv fastighetsdrift med egen personal.

Medarbetare

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 uppnår 21 medarbetare pensionsåldern. Kontorets strategi för att möta det kommande generationsskiftet är därför att löpande knyta yngre arbetskraft till kontoret för att överföra kunskaperna från de erfarna medarbetarna till de nyanställda.

Fyller 65 år	Totalt
2010	4
2011	2
2012	2
2013	6
2014	5
2015	2

Arbetsmiljö och hälsa

Sjukfrånvaron för 2009 uppgick till strax under 3,1 %. Det långsiktiga målet är att sjukfrånvaron ska ligga omkring denna nivå – och helst något lägre. För att lyckas med detta arbetar kontoret målmedvetet för att uppnå en arbetsmiljö där den psykosociala och fysiska arbetsmiljön är bra och där 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 2011-2013. 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 på grund av förändringar i förutsättningarna. Eventuella fastighetsförvärv ingår inte i investeringsbudgeten. Om detta blir aktuellt kommer underlag för beslut att presenteras i särskild ordning.

Alla belopp i mnkr		Budget 2011 - 2013		
	KF budgetram	Utgifter	Inkomster	Netto
2011	225	225	0	225
2012	225	225	0	225
2013		225	0	225
Investeringar utöver ram				
2011		164	0,0	164
2012		510	0,0	510
2013		550	0,0	550

De totala investeringsutgifterna för 2011 uppgår netto till 389 mnkr. Av dessa avser 164 mnkr investeringar som överstiger kommunfullmäktiges budgetram.

I budgeterat resultat ingår endast de investeringar som har genomförandebeslut.

Investeringar **inom** ram

Exempel på de största investeringarna framgår nedan

Genomförandeprojekt

- Förvärv av bostadsrätt, Säven 4
- Hissbyggnad och upprustning enligt myndighetskrav
- Modernisering av brandlarm i Kulturhuset



Större planeringsprojekt

- Upprustning och modernisering av Hötorgshallen, Beridarebanan 10
- Modernisering av Medborgarhuset
- Tillbyggnad vid Brunkebergstorg, Skansen
- Ombyggnad av bankettköket i Stadshuset, Eldkvarnen 1
- Ombyggnad av Källaren, Nobelmuseet, Rådstugan 1
- Ombyggnad Kista gård 2
- Modernisering av byggnader Akalla 4:1
- Utveckling/ombyggnad av Stadsbiblioteket, Spelbomskan 16
- Förvärv av bostadsrätter

Investeringar **utöver** ram

- Samverkanscentral
- Modernisering av Östermalmshallen och Östermalmstorg
- Energieffektiviseringar

Kort beskrivning av stora investeringsprojekt samt andra viktiga planeringsprojekt

Inom ram

Modernisering Hötorgshallen

Kontoret behöver se över sina fastigheter i området Hötorget/Slöjdgatan/Sergelgatan med syfte att göra området mer attraktivt med mer och spännande handel samt fler upplevelser. Detta samtidigt som möjligheter till bättre hyresintäkter och lägre driftskostnader skapas. En del av detta arbete består i en modernisering av fastigheten Beridarebanan 10 som inkluderar Hötorgshallen. Projektet är indelat i tre faser:

- Fas 1. Kontoret önskar få in fler handlare för att få ytterligare ökad kommersiell kvalitet och bättre utnyttjande av befintliga ytor. Hötorgshallens och Filmstadens entréer samt lägen för hissar och rulltrappor ses över för att skapa en bättre logistik. Projektet omfattar också en uppgradering av ytskikt och belysning i saluhallen samt av beredningskök i angränsande plan. Även en generell uppgradering av de tekniska installationerna ingår, bland annat el, ventilation och processkyla.
- Fas 2. Utredda möjligheterna att genomföra en begränsad tillbyggnad mot Sergelgatan.
- Fas 3. Lastfaret och parkeringsgaraget i fastigheten har omfattande betongskador och behöver renoveras och rustas upp för att fungera som en modern parkeringsanläggning.

Efter inriktningsbeslut i november 2009 påbörjade kontoret 2010 en utredning gällande fas 1. Målsättningen är att ärendet ska tas upp i fastighetsnämnden för genomförandebeslut i april 2010 och i kommunfullmäktige i juni 2010. Kontoret avser därefter att genomföra arbetena i fas 1 under perioden 2011-2012 med projektering år 2010. Kontoret bedömer kostnaderna för fas 1 till ca 85 mnkr. Utöver denna kostnad investeras dessutom 30 mnkr i Hötorgshallen som en del i fastighetskontorets centrala energiprojekt på totalt 205 mnkr. För fas 2 och 3 bedöms kostnaden till totalt 55 mkr. Genomförandet av dessa två faser bedöms ske år 2013-2015.



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 såväl som kulturell mötesplats på Söder. Kontoret har också tillsammans med de andra förvaltningarna och fastighetsägarna i området en viktig roll för utvecklingen av Medborgarplatsen. Kontoret har avsatt 1 mnkr för utredning år 2010 samt 49 mnkr under åren 2011-2013 för genomförande.

Tillbyggnad vid Brunkebergstorg, Skansen

Ett inriktningsbeslut om att utveckla Skansen 23, Teaterhuset, togs av nämnden den 16 mars 2010, i vilken en skiss över en tillbyggnad redovisas. Eftersom detaljplaneändring krävs kommer detta, om det blir någon byggstart, att tidigast kunna ske under slutet av 2011. De inledande utredningskostnaderna är beräknade till 3 mnkr, varav 2 mnkr år 2010, och 1 mnkr år 2011. Byggkostnaderna beräknas till 48 mnkr år 2011 och 2012. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas i början av år 2011.

Ombyggnad av bankettköket i Stadshuset, Eldkvarnen 1

Bankettköket och angränsade faciliteter i Stadshuset är i stort behov av en genomgripande modernisering och anpassning till dagens krav på livsmedelshantering och arbetsmiljö. Bankettköket är en viktig del för Stadshusets arrangemang, exempelvis Nobelfesten. En modernisering är en förutsättning för att även i fortsättningen kunna anordna denna typ av arrangemang. Projektet kommer att genomföras på uppdrag av stadsledningskontoret som finansierar moderniseringen genom ett hyrestillägg. Den totala ombyggnadskostnaden är beräknad till 50 mnkr, fördelat på 10 mnkr år 2011 och 40 mnkr år 2012.

Utöver ram

Energieffektivisering

Fastighetsnämnden antog den 20 oktober 2009 fastighetskontorets strategi för energieffektivisering. Enligt strategin ska kontoret till utgången av år 2015 minska kontorets totala utsläpp av koldioxid med 12,5 % samt erbjuda ett bra inomhusklimat som ger nöjda hyresgäster. Strategin ska bidra till att kontoret uppfyller stadens energimål och kommunfullmäktiges aktivitet om att investeringar i energieffektivisering ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet.

En stor del i fastighetskontorets strategi för energieffektivisering handlar om att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Ett 70-tal fastigheter motsvarande ca 400 000 kvm kommer att omfattas av projektet som beräknas pågå under år 2010-2012. Besparingspotentialen avseende värme är uppskattad till 30 %, vilket motsvarar en besparing på ca 14,5 Gigawatt timmar (GWh) per år och 12 mnkr i minskande driftkostnader. Kostnaden för åtgärderna beräknas till 205 mnkr fördelat över perioden. Med minskade driftkostnader samt minskade kostnader för underhåll kommer investeringen att vara lönsam från år 2013.



För att kontoret helt ska uppfylla sin antagna energistrategi krävs en minskning av koldioxidutsläppet med 12,5 % till år 2015. Effekten av energiprojektet som genomförs 2010-2012 innebär minskade utsläpp av koldioxid med ca 10 %. Detta innebär att ytterligare åtgärder krävs efter 2012 för att nå målet till 2015. Genom att satsa på ny belysningsteknik, smartare uppföljning av driftdata samt koldioxidneutrala energikällor som sol och vind beräknas målet klaras till 2015. Uppskattningsvis kommer kontoret behöva investera ca 35 miljoner kr per år 2013-2015.

Genomförandet av åtgärderna är beroende av fastighetsnämndens och kommunfullmäktiges beslut för genomförande. På fastighetsnämnden i april 2010 kommer kontoret att förelägga nämnden ett ärende för beslut.

Samverkanscentralen

Målet för projekt Samverkanscentralen är att samlokalisera myndigheter och företag (offentliga och privata) inom säkerhets-, trygghets-, räddnings-, trafik- och informationstjänster under samma tak, med syftet att samverka inom räddning, framkomlighet och information samt krisledning för trygghet och säkerhet i Stockholm - Mälardalenregionen. Kommunfullmäktige gav genom inriktningsbeslut 30 november 2009 fastighetsnämnden uppdraget att utreda och återkomma med förslag till genomförandebeslut. Uppdraget innebar uppförande av en samverkanscentral på Kungsholmen för eget ägande. De första funktionerna/hyresgästerna som samlokaliseras blir SOS Alarms 112-larmcentral för regionen, Storstockholms brandförsvars räddningscentral samt Stockholms stads trafikkontors och Vägverkets trafikledningscentral "Trafik Stockholm". Till samverkanscentralen kommer också brandförsvarsstyrkorna från Johannes och Kungsholmens brandstationer att lokaliseras. Diskussioner förs även med ytterligare parter om samlokalisering till byggnaden. Byggnaden bedöms bli på ca 18 000 kvm och vara skyddsklassad.

Kontoret arbetar för närvarande med att hitta en lämplig fastighet för ändamålet tillsammans med de framtida hyresgästerna. Detta arbete bedöms vara avslutat under maj månad 2010. Därefter påbörjas ett fördjupat programarbete utifrån vald lokalisering, för att under hösten genomföra upphandling av totalentreprenad för uppförande av byggnaden. Ett underlag för genomförandebeslut till kommunfullmäktige bedöms vara färdigt till november 2010. Parallellt med dessa arbeten genomförs plan- och exploateringsprocessen för att ta fram en detaljplan och bilda en fastighet. Detta bedöms vara färdigt till början av 2012. Byggstart planeras till våren 2012 och med 18 månaders byggtid. Invigning av verksamheterna beräknas till början av 2014.

Budgeten för fastighetsprojektet har bedömts till ca 850 mnkr. Kalkylrisken i detta inriktningsskede är 25 %. Till genomförandebeslutet bedöms noggrannheten kunna vara ca 5 %. Under dessa förutsättningar bedöms budgeten i nuläget för 2010 till 10 mnkr, 2011 till 90 mnkr, 2012 till 300 mnkr, 2013 till 450 mnkr.



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

Östermalmstorg med omnejd går mot en spännande och positiv utveckling för handel när Åhléns öppnat shopping i tre plan i gamla "Folkanbyggnaden".

Samtidigt är Östermalmshallen i stort behov av upprustning vad gäller förråd, beredningskök, sophantering, omklädningsmöjligheter och varumottagning. Även på installationssidan behövs upprustning för att spara energi. 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 och en attraktivare saluplats. Kontoret behöver därför se över saluhallen tillsammans med den ägda grannfastigheten för förädling. Under 2010 och 2011 kommer kontoret att utreda detta för att under 2012-2014 genomföra investeringarna som sammanlagt bedöms uppgå till ca 310 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser av investeringar för fastighetsnämnden

Samtliga investeringar finansieras normalt genom ökade hyresintäkter eller minskade kostnader motsvarande investeringarnas kapitalkostnader. Nuvärdesberäkningar av investeringarna ska ge överskott men i det korta perspektivet belastas nämndens resultat ofta negativt. Detta medför 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.

Köp och försäljning av anläggningstillgångar

För år 2010 beräknar kontoret att försäljningsinkomsterna uppgår till mellan 300 och 500 mnkr. För dessa försäljningar är avtal tecknade, men det slutliga genomförandet är beroende av de lantmåteriförrättningar som nästan regelmässigt krävs för fastighetsaffärernas slutliga genomförande. Reavinsten för år 2010 beräknas, med hänsyn till ovanstående, uppgå till mellan 200 och 350 mnkr.

Uppdraget att avyttra en större del av beståndet utanför kommungränsen kommer efter år 2010 att i huvudsak vara slutfört. Förutsättningarna för att bedöma omfattningen av fortsatta försäljningar är osäkra i dagsläget.

För år 2011 som är det första året i denna budget bedöms försäljningsinkomsterna grovt uppskattas till mellan 100 och 200 mnkr. Reavinsterna kan beräknas till 75-150 mnkr. Totalt för åren 2011-2013 kan försäljningar uppskattas till mellan 100 och 400 mnkr, beroende på vilka beslut som fattas om försäljningar och inriktning. Kontoret har inte beaktat fastighetsförsäljningarnas påverkan på det löpande förvaltningsresultatet i resultatbudgeten där inte slutliga beslut har fattats och en klar tidplan finns när avslut kan ske. Försäljningarna kommer att beaktas i kommande prognoser efter genomförandebeslut eller när tillträdesdag är klarlagd.



Kapitalkostnader

Kontorets kapitalkostnader för åren 2011-2013 har i resultaträkningen, utöver ränta och avskrivning för befintliga anläggningar, som brukligt, endast belastats med ränta och avskrivning för beslutade genomförandeprojekt.

Kapitalkostnadernas fördelning	2011	2012	2013
Avskrivning på befintliga anläggningar	116,7	112,4	111,9
Avskrivning på genomförandeprojekt	4,5	9,7	16,5
Minskade avskrivningar p.g.a. försäljning	-2,3	-3,0	-3,4
Summa avskrivning	118,9	119,1	125,0
Ränta på befintliga anläggningar	170,8	166,2	161,7
Minskade räntekostnader p.g.a. försäljning	-2,9	-3,3	-3,0
Ränta på genomförandeprojekt	7,4	13,7	22,3
Ränta på kassaflödet	-10,0	-10,0	-10,0
Kreditivränta på pågående investeringar	5,4	5,4	5,4
Summa ränta	170,7	172,0	176,4

Av tabellen ovan framgår dock kapitalkostnaderna enligt ett tänkt genomförande av i investeringsplanen upptagna investeringar inom kommunfullmäktiges investeringsram. (225 mnkr)

Övriga redovisningar

Ekonomiska bedömningar

Mnkr	Utfall	Budget 2010 (VP)	KF plan	Förslag	Avvikelse KF/Förslag	Förslag	Förslag
	2009	2010	2011	2011	2010	2012	2013
Verksamhetens intäkter	1066,4	949,0	974,2	957,2	-17,0	956,1	956,0
Verksamhetens kostnader	-622,3	-497,5	-577,6	-567,6	-10,0	-561,6	-566,8
Verksamhetens nettokostnader	444,1	451,5	396,6	389,6	-7,0	394,5	389,2
Avskrivningar	-171,0	-117,2	-118,8	-118,9	0,1	-114,4	-113,5
Räntekostnader	-185,2	-175,5	-172,4	-170,7	-1,7	-165,7	-161,3
varav kreditivräntor*)	-4,4	-4,4	-0,0	-5,4	5,4	-5,4	-5,4
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster	87,9	158,8	105,4	100,0	-5,4	114,4	114,4
Ägartillskott/Avkastningskrav	-69,0	-180,4	-119,8	-114,4	-5,4	-114,4	-114,4
Årets resultat	18,9	-21,6	-14,4	-14,4	0,0	0,0	0,0

*)Avser räntor för pågående investeringar. Ägartillskottet föreslås justerat med motsvarande kreditivräntan för aktuellt år. Slutlig justering av ägartillskott sker normalt i bokslut för respektive år.

Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2011

I förhållande till kommunfullmäktiges budget 2011 beräknas intäkterna minska med 17,0 mnkr. De största förändringarna förklaras framförallt av:

- Minskade kostnader genom upphörande av telefonväxel – 10,6 mnkr
- Minskade hyresintäkter p.g.a. rivning, försäljning m.m. – 17,6 mnkr
- Ökade hyresintäkter, genom nya avtal, senarelagd försäljning m.m. + 10,8 mnkr
- Övriga mindre kostnadsförändringar + 0,4 mnkr

Verksamhetens kostnader understiger kommunfullmäktiges budget med 10,0 mnkr. De förändrade nettokostnaderna förklaras framförallt av:

- Minskade kostnader för telefonväxel – 6,7 mnkr
- Ökade kostnader för planerat underhåll + 5,8 mnkr
- Minskade driftkostnader för rivna och sålda fastigheter m.m. – 11,7 mnkr
- Övriga mindre förändringar + 2,6 mnkr

Förändringarna netto avseende avskrivningar och räntor är små. Slutavskrivning av anläggningar och försäljningar möter effekten av nyinvesteringar. Den sammantagna resultateffekten blir 1,6 mnkr i lägre kapitalkostnader.

Kreditivräntan har endast beräknats på beslutade genomförandeprojekt.

Förändringar jämfört med utfall 2009

I förhållande till utfallet 2009 minskar omsättningen med netto -109,2 mnkr. Hyresintäkterna minskar totalt med 22,4 mnkr, främst beroende på försäljningar och sänkt indextilllägg. Arbete åt utomstående minskar med -24,2 mnkr, liksom övriga intäkter med -61,0 mnkr såsom skogsintäkter, ersättning för försäljningskostnader, ersättning för nedskrivningar med mera som inte ingår i budget för 2011. Verksamhetens nettokostnader understiger utfallet 2008 med -54,7 mnkr, av vilket största enskilda kostnadsminskning är minskade kostnader för arbeten åt utomstående.

lanspråktagande av tidigare års resultat

Nämndens avkastningskrav förändrades för 2010 och ökade brutto från 86,3 mnkr till 197,7 mnkr. För 2011 har en viss lättnad gjorts vilket innebär att avkastningskravet före dedikerat ägartillskott för åren 2011-2013 uppgår till 132,7 mnkr. Från detta avgår ett särskilt ägartillskott på 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.

Nämnden begär hos kommunstyrelsen att få ianspråkta tidigare års balanserade vinstmedel med 14,4 mnkr år 2011. Genom detta kan nivån för det planerade underhållet uppgå till ca 105 mnkr per år för åren 2011-2013, vilket är ca 145 kr/kvm. När underhållsbehovet är färdiginventerat vid 2010 års slut får frågan aktualiseras om nivån behöver förändras för att inte riskera ett eftersatt underhåll i beståndet.

Slut