

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

2005-09-12

Dnr FS2005/121/47

Till
Fastighets- och saluhallsnämnden

Tertialrapport 2 för 2005

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna tertialrapport 2 för år 2005.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att begära att få utöka investeringsramen för år 2005 med 50 mnkr med anledning av förvärvet av fastigheten Kampementet.
3. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna anmälan av beslut om undantag från uthyrningspolicyn enligt redovisning i tertialrapporten.
4. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att överlämna tertialrapport 2 för år 2005 till kommunstyrelsen.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

Förvaltningschefens kommentar

Arbetet inom det nya Fastighets- och saluhallskontoret har under året i mycket stor utsträckning handlat om omorganisation, ny indelning av fastighetsbeståndet, nya arbetsuppgifter, flytt till nya lokaler och en betydligt mindre organisation. Trots dessa stora förändringar för samtliga medarbetare har arbetet med att försöka uppfylla de av fullmäktige och av nämnden beslutade målen framgångsrikt pågått.

Bilaga 1: Resultaträkning per avdelning
Bilaga 2: Resultaträkning per kategori
Bilaga 3: Investeringsplan

Bilaga 4: Jämställdhets- och mångfaldsplan
Bilaga 5: Handikapplan
Bilaga 6: Resultaträkning, totalt
Bilaga 7: Balansräkning

Avkastningskravet bedöms i denna tertialrapport kunna uppfyllas trots den mycket stora höjningen (293 %) som fullmäktige har beslutat om. Detta leder tyvärr till att viktigt fastighetsunderhåll skjuts på framtiden och att det är svårigheter att tillgodose hyresgästernas berättigade krav i förhållande till den hyra de betalar.

Enligt beslut i fullmäktige pågår överförandet av nämndens sjukhem till FB Servicehus AB och samtliga sjukhem bedöms vara överförda före årsskiftet utom Gärdets sjukhem där byggarbeten pågår, sjukhemmet Kampementet som nämnden gett kontoret i uppdrag att köpa och sjukhem inom avd Egendom som ska överföras till Egendomsstiftelsen.

AO Barnstugor har i sin helhet förts över till SISAB förutom parklekar. Dessa ca 70 parklekar har geografiskt fördelats ut mellan förvaltningsområdena.

Överförandet av Kulturhistoriskt intressanta byggnader till AB Stadsholmen pågår planenligt. Vissa fastigheter som i enlighet med fullmäktiges beslut skulle förts över har i samråd mellan AB Stadsholmen och kontoret ansetts ej uppfylla kraven som ställts och därför har nämnden beslutat att de blir kvar inom kontorets förvaltning.

Kontoret har i enlighet med fullmäktiges beslut arbetat vidare för att bilda en stiftelse för skyddande av stadens grönområden i Stockholms län vilket lett till att nämnden den 14 april 2005 hemställt hos fullmäktige om bildandet av Egendomsstiftelsen och att till denna stiftelse överföra egendom.

Införandet av det nya ekonomisystemet Agresso samt införandet av ett nytt fastighetssystem pågår helt planenligt. Även detta kräver stora insatser av flertalet av kontorets medarbetare. Bägge systemen skall enligt planeringen vara i full drift från årsskiftet.

Samtliga chefer erbjuds under hösten att åka på träningsläger i självinsikt mm och alla medarbetare inbjuds till en inspirationsdag på Oscarsteatern. Inom kontoret pågår också försök med att införa ett nytt befattningsbaserat styr- och uppföljningssystem för att på så sätt inspirera och motivera alla medarbetare.

För att undersöka hur kontoret uppfattas hos sina hyresgäster planeras under året framtagandet av ett NKI. (Nöjd Kund Index)

Kontorets mål och vision är att ha nöjda kunder, nöjda uppdragsgivare och att det ska vara kul att jobba. Min förhoppning är att vi är på väg i den riktningen.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har fastställt fem inriktningsmål som gäller för alla verksamheter i Stockholms stad:

- Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna.
- Bygga bostäder och utveckla Stockholm.
- Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad.
- Bryta segregationen och fördjupa demokratin.
- Ta ansvar för ekonomin.

Fastighets- och saluhallsnämnden har därutöver fått fem särskilda uppdrag och ett övrigt uppdrag.

Efter sammanslagningen av fastighetsförvaltningen och saluhallsförvaltningen har fastighets- och saluhallskontoret 115 medarbetare. Det första halvåret har mycket tid ägnats åt anpassningar med anledning av omorganisationen. Det kvarstår en hel del anpassningar men förvaltningen har nu kommit in i en fas då det finns utrymme för utvecklingsinsatser.

Effektiviseringen av verksamheten fortsätter, bland annat genom införandet av AGRESSO (stadens gemensamma ekonomisystem) och ett nytt verksamhetssystem (fastighetssystemet LEB).

En jämställdhets- och mångfaldsplan samt en handikapplan har tagits fram.

Sjukfrånvaron uppgår till fyra procent vilket är under stadens genomsnittliga frånvaro och lägre än sjukfrånvaron för respektive förvaltning motsvarande period 2004.

Förvaltningen har många fastigheter som har stort kulturellt värde och som har besökare från när och fjärran. Dessa fastigheter kräver inte bara normal skötsel och underhåll utan det krävs därutöver en god känsla för verksamheterna som bedrivs i dessa och det kulturhistoriska värde som fastigheterna har. Därutöver finns små och stora fastigheter som är i behov av stora underhållsinsatser. De ekonomiska utrymme som finns för underhåll i årets budget fungerar under en begränsad period men är långsiktigt inte hållbart.

Arbetet med miljöfrågorna sker inom ramen för de områden inom stadens miljöprogram som är kopplade till förvaltningens ansvarsområde. Viktiga områden är avfalls- och energifrågorna.

Förvaltningen publicerade efter sommaren en ny hemsida på Internet. Härigenom ökar hyresgästernas, medborgarnas och övriga intressenters kännedom om den verksamhet som förvaltningen bedriver och kommunikationen med dessa förbättras.

Resultatet per den sista augusti 2005 uppgår till 22,7 mnkr. Årets prognostiserade resultatet uppgår till noll. I detta resultat ingår ett avkastningskrav om 51,4 mnkr. För att klara verksamheten inom budget krävs en hård ekonomisk och verksamhetsmässig styrning och uppföljning, samt en kraftig prioritering av de underhållsinsatser som kan utföras. Långsiktigt är nuvarande underhållsnivå inte fastighetsekonomiskt hållbart.

Nämndens beslut om att köpa fastigheten Kampementet 4 kräver en utökning av investeringsbudgeten. Priset för fastigheten är 119 mnkr men genom att planerade investeringsprojekt förskjuts behöver investeringsbudgeten endast utökas med 50 mnkr år 2005.

UTLÅTANDE

Övergripande verksamhetsuppföljning

Kommunfullmäktiges särskilda uppdrag

Kommunfullmäktige har fastställt följande särskilda uppdrag 2005 för fastighets- och saluhallsnämnden.

- *Fortsätta föra över sjukhem till FB servicehus AB*
Alla sjukhem, förutom Gärdets sjukhem där byggarbeten pågår, sjukhemmet Kampementet som nämnden gett kontoret i uppdrag att köpa och sjukhem inom avd Egendom som ska överföras till Egendomsstiftelsen.
- *Fortsätta föra över kulturfastigheter till AB Stadsholmen*
Uppdraget genomförs enligt den plan som fastställdes av fastighets- och saluhallsnämnden i mars 2005. Beslutet innebär att kulturfastigheter överförs i fyra etapper. Den sista etappen planeras vara överförd under hösten/vintern 2005.
- *Arbeta vidare för att bilda en stiftelse för skyddande av stadens grönområden i Stockholms län*
Nämnden tog den 14 april 2005 ett genomförandebeslut avseende Egendomsstiftelsen. Förvaltningen fick samtidigt vissa uppdrag, bl.a. att fortsätta förhandla med Naturvårdsverket angående ett statligt bidrag. Naturvårdsverket erbjuder 60 mnkr under vissa villkor. Bl.a. vill man förvärva mark och byggnader i Tyrestaområdet.

Förvaltningen har lämnat de underlag som efterfrågats för att kommunfullmäktige ska kunna ta ställning till bildandet av en stiftelse av de markområden som ingår inom avdelning Egendom.

- *Överföra friliggande förskolor till SISAB den 1 april 2005.*
Uppdraget är genomfört. Friliggande förskolor är överförda till SISAB helt enligt tidplanen.
- *Lämna 70,9 mnkr i avkastning.*
Nämndens fastställda budget för 2005 förutsätter att det beslutade avkastningskravet ska inlevereras enligt kommunfullmäktiges beslut. Tomträtterna vid f.d. saluhallsförvaltningen överfördes till markkontoret i början av året och därmed justerades avkastningskravet till 51,4 mnkr. Detta beslutades av kommunstyrelsens i samband med beslutet om uppföljning av budget 2005 – tertialrapport 1.

Kommunfullmäktiges övriga uppdrag

- *Rationaliseringar ska under 2005 genomföras i enlighet med den av kommunfullmäktige beslutade organisationsöversynen och de ekonomiska ramarna i budgeten.*
Nämndens budget för 2005 har upprättats utifrån de ekonomiska förutsättningar som kommunfullmäktige fastställt. Dessa förutsätter att ekonomin anpassas till ett avkastningskrav om 51,4 mnkr och att

rationaliseringar genomförs i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om organisationsöversyn av förvaltningen. I ett särskilt ärende på fastighets- och saluhallsnämndens dagordning (den 22 september 2005) redovisas hur omorganisationen av förvaltningen genomförts. En redovisning av ny lokalisering av fastighets- och saluhallskontoret godkändes av nämnden den 21 juni 2005. De nya lokalerna har en yta av ca 1 500 kvm. Den gemensamma lokalytan för de lokaler som fastighetsförvaltningen och saluhallsförvaltningen lämnade i samband med sammanslagningen uppgick till 2 983 kvm.

Åtaganden

I verksamhetsplanen för 2005 har nämnden fastställt specifika inriktningsmål och åtaganden utifrån kommunfullmäktiges prioriterade inriktningar. De åtaganden som fastställts för 2005 följs upp och redovisas i tertialrapporter och i verksamhetsberättelsen.

Felanmälan och klagomålshantering

En väl fungerande funktion för felanmälan hanteras av avdelningen Kund och Kontorsservice. Hit kan hyresgäster anmäla fel som vidareförmödas till driftpersonalen via ett datasystem. Genom datasystemet ges en värdefull statistik över inrapporterade fel. Statistiken kan sedan användas som en kunskapskälla i underhållsplaneringen. Under hösten ska en rutin för klagomålshantering tas fram för den nya förvaltningen.

Inflytande

Hyresgästernas inflytande sker i olika former, beroende på fastigheternas karaktär och verksamhetsinnehåll. Lagstiftningen inom området reglerar det formella förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. Därutöver sker ett mycket nära samarbete med vissa större hyresgäster i form av regelbundna möten mellan förvaltning och hyresgäst. Dessa möten och kontakter ger en god kännedom om hyresgästernas behov och önskemål.

För att få en objektiv skattning av hyresgästernas uppfattning om förvaltningen som hyresvärd ska en enkät genomföras under 2005. Motsvarande enkät avses återkomma med regelbundna intervaller för att jämföra ”kundnyttan” över tiden.

Kvalitetsarbete

Förvaltningen fortsätter det kvalitetsarbete som sedan flera år bedrivits inom fastighetsförvaltningen. Kvalitetsarbetet har resulterat i ett kvalitetsystem som dokumenterats i handböcker för olika verksamhetsprocesser. Med anledning av den nya organisationen är det nödvändigt att gå igenom befintliga kvalitetshandböcker och anpassa dessa till de verksamhetsprocesser och rutiner som gäller inom den nya organisationen. Det innebär processkartläggning av arbetssätt och rutiner. Detta arbete har påbörjats under våren 2005 och kommer att pågå under resten av året och därefter utvecklas allt eftersom organisation och arbetssätt utvecklas. När den nu pågående översynen är klar är intentionen att kvalitetssystemet ska vara tillgängligt på kontorets intranät för att underlätta medarbetarnas användande av kvalitetssystemet. Kontinuerlig uppdatering av rutinbeskriv-

ningar och blankettmaterial kommer att ske när det intranätbaserade systemet är i bruk.

Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna

Medarbetarna

Förvaltningen har 115 anställda. Förutom rekrytering av en projektledare finns för närvarande inga ytterligare rekryteringsbehov. Under semesterperioden hade förvaltningen 17 ungdomar anställda. De har utfört värdefulla arbetsuppgifter inom driftavdelningen och inom den administrativa avdelningen.

Mot bakgrund av de stora förändringar som skett inom organisationen, (omorganisation med färre anställda och flytt till nya lokaler) har personalarbetet fram till nu främst bestått i att vidta nödvändiga anpassningsåtgärder med anledning av omorganisationen. Riklig information och delaktighet har prioriterats. ”Fredagsmöten” med aktuell information till all personal, protokollförda ledningsgruppsmöten, liksom protokollförda avdelningsmöten har regelbundet genomförts. Därutöver har möten i olika konstellationer ägt rum där rutinfrågor, arbetsformer m.m. tagits upp. Intranätet har använts flitigt som informationskanal.

Under hösten ska varje chef i samtal fastställa en medarbetarplan tillsammans med sina medarbetare. Dessa samtal ska hållas var femte vecka och vid dessa samtal ska chef och medarbetare komma överens om den närmaste tidens prioriterade arbetsuppgifter/arbetsområden. Samtalen ska dokumenteras. Förutom prioritering av arbetet ger dessa möten naturligtvis tillfälle till samtal om andra angelägna frågor. Mera djupgående samtal avses dock hållas vid de årliga utvecklingssamtalen. Lönesamtal ska hållas en gång per år.

Kompetensfonden har bidragit med pengar för att utveckla förvaltningens chefer. Utbildningarna kommer att äga rum under hösten 2005. Det blir en separat utbildning för avdelningscheferna och en annan för övriga chefer. Det gemensamma syftet med de båda utbildningarna är att skapa en ”team-känsla” och diskutera fram en förvaltningsgemensam värdegrund. Under hösten anordnas även en inspirationsdag till vilken all personal inbjuds.

De flesta av förvaltningens personal kommer under hösten att delta i de utbildningar som genomförs med anledning av att ekonomisystemet Agresso och fastighetssystemet LEB införs den 1 januari 2006.

Förvaltningens arbetsmiljöarbete sker enligt Arbetsmiljölagen och stadens rutiner inom arbetsmiljöområdet. Förvaltningsspecifika rutiner och riktlinjer ska dock tas fram för det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Sjukfrånvaron

Sjukfrånvaron per det andra tertialet uppgår till fyra procent. Detta ska jämföras med stadens genomsnittliga sjukfrånvaro som uppgår till 8,4 procent. Det finns inga jämförbara exakta siffror för motsvarande period

förra året, men årets sjukfrånvaro är lägre än både saluhallsförvaltningens och fastighetsförvaltningens frånvaro 2004. Tre av förvaltningens anställda är långtidssjuka. Förvaltningen har en rutin för rehabiliteringsinsatser. Den tillämpas vid frånvaro som överstiger sex tillfällen under en 12-månadersperiod.

Vid behov av expertstöd anlitas de resurser som finns inom företagshälsovården. Avtal finns med Previa. Som förbyggande friskvårdsinsats kommer förvaltningen att på prov erbjuda medarbetarna massage till subventionerat pris. Om intresset visar sig tillräckligt stort kommer försöket att permanentas. För att stimulera till motions- och fritidsaktiviteter har en fritidsförening bildats.

Jämställdhets- och mångfaldsplan

Ett av nämndens åtaganden 2005 är att ta fram en jämställdhets- och mångfaldsplan. Detta har nu gjorts med utgångspunkt från den plattform för jämställdhets- och mångfaldsplan som nämnden fastställde i verksamhetsplanen 2005, bilaga 4.

Handikapplan

Ett av nämndens åtaganden 2005 är att ta fram en handikapplan. Detta har nu gjorts med utgångspunkt från den plattform för handikapplan som nämnden fastställde i verksamhetsplanen 2005, bilaga 5.

Effektivisering av verksamheten

Som ett led i att effektivisera verksamheten pågår införandet av två nya IT-system; LEB och AGRESSO. LEB-systemet är ett fastighetssystem som många av landets stora fastighetsförvaltare använder. AGRESSO är det gemensamma ekonomisystem som alla stadens förvaltningar ska använda. De båda systemen kommer att integreras med varandra.

Införandet av systemen minskar antalet befintliga system inom förvaltningen med fyra stycken och möjligheten att följa upp och styra verksamheten förbättras. Därutöver bidrar systemen till att arbetsprocesser kan effektiviseras och att medarbetarna får ett betydligt bättre och mera lättillgängligt arbetsredskap. Detta möjliggörs framför allt genom att informationen om fastigheterna samlas på ett ställe. Införandet av LEB-systemet förbättrar också möjligheterna att kommunicera med hyresgästerna. Exempelvis kommer de åtgärder som vidtas med anledning av en felanmälan att kunna följas på webben. De båda systemen beskrivs nedan.

Nytt fastighetssystem

Målet med ett nytt fastighetssystem är att utveckla ett modernare och säkrare system för hantering av fastighetsdata. Systemet innehåller hyra, media, arbetsorder, underhållsplanering, ritningar mm. Bidrag ur kompetensfonden har beviljats med totalt 13 mnkr.

Efter avslutad upphandling hösten 2004 startade ett införandeprojekt. Under våren har tyngdpunkten legat på anpassning och uppsättning av fastighetssystemet till förvaltningens krav. För att säkerställa kvaliteten i uppsättningen aviserades cirka 350 utvalda pilotkunder under juni månad 2005 med bra resultat.

Under hösten planeras stora utbildningsinsatser för förvaltningens personal samt uppstart av ett test på ett antal pilotfastigheter för modulerna arbetsorder, ritningshantering och förebyggandeunderhåll. Vid årsskiftet skall modulerna hyra, arbetsorder, ritningshantering och förebyggande underhåll tas i skarp drift. Modulerna mediahantering och planerat underhåll tas i skarp drift första halvåret 2006. Projektet har hittills kostat 2,4 mnkr.

Stadens gemensamma ekonomisystem, AGRESSO

Förvaltningen befinner sig mitt i genomförandefasen för införandet av stadens gemensamma ekonomisystem, AGRESSO. I led med stadens övergripande inriktningsmål att verksamheterna skall vara kostnadseffektiva och präglas av en sund ekonomi fokuserar det lokala införandeprojektet för närvarande på en översyn av gällande arbetsrutiner och processer. Främst ligger fokus på hur dessa kan underlättas av det nya systemstödet som AGRESSO kommer att erbjuda.

Utöver förändring av de verktyg som används så har även ekonomi-modellen omarbetats vilket i förlängningen kommer att leda till att förutsättningarna för den ekonomiska styrningen förbättras. Även förändringar i arbetssätt kommer att ske för en stor del av medarbetarna, där administrativa avdelningen och projektavdelningen sannolikt kommer att påverkas i störst utsträckning.

Utöver standardinstallationen av AGRESSO har förvaltningen planerat för att integrera både det nya fastighetssystemet (LEB) samt det rådande beställningssystemet. Inom projektet kommer det även att initieras en gradvis övergång till elektronisk fakturahantering med scanning av leverantörsfakturor.

Den lokala projektorganisationen består av 14 personer från olika avdelningar som arbetar deltid i projektet, samt en projektledare på heltid. Fastighets- och saluhallskontoret tillhör den sista gruppen förvaltningar att införa AGRESSO med en driftstart planerad till 1/1 2006. Vid detta datum kommer således samtliga av stadens förvaltningar att ha övergått till det nya systemet.

Hemlösa

Arbetet med att iordningställa Räcksta för olika boendeformer för stadens hemlösa fortsätter under året. Ytterligare ett plan med omkring 30 platser färdigställdes under juni.

Ett mer ingående samarbete med Enheten för hemlösa inom Socialtjänstförvaltningen har startat under första halvåret. Några nedlagda grupp-bostäder inom förvaltningens bostadsrättsbestånd planeras nu för kollektiv-boenden för olika målgrupper. Det första startar under sensommaren i

lokaler i Minneberg. Detta boende vänder sig till kvinnor. Samarbetet är en följd de ordinarie grupper som arbetar med hemlösa som kontoret ingår i tillsammans med socialtjänstförvaltningen.

Bygga bostäder och utveckla Stockholm

En viktig uppgift för förvaltningen är att utveckla fastighetsbeståndet och vara en aktiv fastighetsförvaltare. Många av de fastigheter som förvaltas är kända byggnader såväl inom som utom Sverige. Detta kräver inte bara extra stora insatser när det gäller underhåll utan även känsla för det kulturhistoriska värde som fastigheterna har.

Inhämtande av impulser utifrån är viktigt. Ett mångårigt internationellt samarbete sker sedan tidigare inom Nordiska Torg och Partihandelsföreningen (ett samarbete inom nordén mellan huvudmän, som svarar för saluhallar, torg och partihandelsområden) och inom World Union of Whole Sale Market (en internationell organisation med motsvarande huvudmän).

Inom avdelning Kund- och kontorservice har förvaltningen en bilpool som förutom den egna förvaltningen utnyttjas av trafik-, mark- och stadsbyggnadskontoret samt idrottsförvaltningen. Bilpoolen innehar 22 bilar (fyra etanol, 16 el och två gas) vilka alla är miljöbilar.

Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad

För verksamheten finns en rad viktiga miljöfrågor. För närvarande är arbetet med det systematiska brandskyddsansvaret, en lagstiftning som trädde i kraft 2004 och kommer att medföra omfattande kartläggningsarbeten av respektive fastighets status samt åtgärder för att tillgodose gällande krav väldigt viktigt. I övrigt arbetas vidare med både avfalls- och energifrågorna som är kopplade till stadens miljöprogram. Ett exempel är den nedsänkingsbara avfallsstationen på Hötorget. Inom energiområdet pågår just nu ett flertal projekt som faller inom ramen för det statliga investeringsstödet för offentliga lokaler bl.a. ombyggnaden av ventilationen i Kulturhuset och utbyte av befintlig belysning till lysdioder i vissa delar av Stadsbiblioteket. Den kommande renhållningsförordningen kan även den komma att medföra att åtgärder måste vidtas i stadens fastigheter. Remissarbete pågår för denna men färdigbearbetat material förväntas bli tillgängligt till årsskiftet då den nya förordningen skall träda ikraft.

Vidare innebär den pågående diskussionen att utöka antalet nationella miljökvalitetsmål med ytterligare ett mål kan också komma att innebära åtgärder i verksamheten. Förvaltningen inväntar förtydliganden och kompletteringar av nu gällande lagstiftning runt hanteringen av CFC och övriga CFC (köldmedia) som kan innebära olika åtgärder för utbyte av kyl- och frysmöbler. Övriga förändringar i lagstiftning arbetas in i arbetssätt inom fastighets- och saluhallskontoret så fort som möjligt när dessa finns att tillgå.

Miljömiljarsdprojekt

Medel ur den s.k. "Miljömiljarden" har erhållits med 1,8 mnkr för två halmeldade värme pannor för jordbruken i Fituna resp Husa. Härvid skall på sikt olja kunna ersättas med biobränsle. Medel har även erhållits med 0,4

mnkr för utbyte av oljepanna mot fjärrvärme vid Björksätra skolan, vilket tagits upp som omslutningsförändring.

Bryta segregationen och fördjupa demokratin

Förvaltningen har tagit fram en ny hemsida på Internet. Detta är ett av andra sätt att skapa en kommunikation med hyresgäster, allmänhet och andra intressenter. På hemsidan publiceras fastighets- och saluhallsnämndens tjänsteutlåtanden och protokoll. Hemsidan kommer successivt att utvecklas.

Ta ansvar för ekonomin

Prognos på årsutfall

Tertialrapport 2 visar på en ekonomi i balans trots det kraftigt ökade avkastningskravet, som medfört att förvaltningen radikalt tvingats minska underhållet i fastigheterna. Som tidigare påpekats är detta inte långsiktigt hållbart. Exempel på större åtgärder som förvaltningen tvingats skjuta upp till nästa år är följande.

- Omläggning av stenbeläggning, Stadshuset, 1,5 mnkr.
- Tak och fasadarbeten, Stadshusområdet, 1,9 mnkr.
- Nytt ställverk och undercentral, Tekniska nämndhuset, 4 mnkr.
- Sprinkleranläggning, Medeltidsmuseet och Kulturhuset, 5,5 mnkr.
- Fasadrenovering, Karlshälls gård, 1,5 mnkr.
- Fasad och fönsterrenovering, Sturen minsta 2, 1,8 mnkr.
- Värme och ventilationsåtgärder, Sågen 19, 1,9 mnkr.
- Köksrenovering, Kronohäktet, 1,1 mnkr.

Förvaltningens prognos på årsutfall 2005 framgår nedan. I bilaga 1 och 2 redovisas prognos per avdelning och kategori.

Mnkr	KF Budget 2005	Bokfört t.o.m. 31 augusti	Prognos T2 2005	Avvikelse KF/T2 2005
Verksamhetens intäkter	895,6	625,5	913,7	17,7
Verksamhetens kostnader	-494,0	-336,5	-518,5	-24,1
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	401,6	289,0	395,2	-6,4
Avskrivningar	-125,4	-85,3	-123,2	2,2
Räntekostnader	-224,8	-148,4	-220,6	4,2
Varav kreditivräntor	-17,0	-13,0	-17,0	0,0
Summa intäkter	895,6	625,5	913,7	17,7
Summa kostnader	-844,2	-570,2	-862,3	-17,7
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	51,4	55,3	51,4	0,0
Ägartillskott/avkastningskrav	-51,4	-32,6	-51,4	0,0
Årets resultat – förändring av eget kapital (resultat 3)	0,0	22,7	0,0	0,0

Drift

Intäkterna beräknas uppgå till 913,7 mnkr, en ökning med 17,7 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Anledningen till de förändrade intäkterna är främst följande:

- Försäljningen av kulturfastigheter till AB Stadsholmen 2004 och 2005. Minskade intäkter med ca 11,9 mnkr.
- Inhyrning av Beckomberga hus 47 överlåten till FB Servicehus AB. Minskade intäkter med ca 8,6 mnkr.
- Intrångsersättning från Huddinge kommun, 13,7 mnkr.
- Ersättning från SISAB avseende underskott för affärsområde Barnstugor. Ökade intäkter med 7,2 mnkr. (Jämför kostnaderna nedan.)
- Ökade intäkter från arbeten åt utomstående (hyresgästpassningar vilka betalas direkt av hyresgästen), 12 mnkr. (Jämför kostnaderna nedan.)

Kostnaderna beräknas uppgå till 518,5 mnkr, en ökning med 24,1 mnkr i förhållande till budgeten. Anledningen är främst ökade kostnader för arbeten åt utomstående med 12 mnkr samt ökade kostnader inom affärsområde Barnstugor 7,5 mnkr. Dessa kostnader avräknas mot SISAB. Utöver detta har de ökade intäkterna gett ett ökat budgetutrymme för planerade underhållsinsatser med 3,4 mnkr.

Kapitalkostnader

Kostnaderna för avskrivningar uppgår i prognosen till 123,2 mnkr vilket är en minskning med 2,2 mnkr jämfört med budget. Minskningen beror framförallt på försäljningen av fastigheter till AB Stadsholmen.

Kostnaderna för räntor beräknas uppgå till 220,6 mnkr. I detta belopp ingår 17,0 mnkr för kreditivräntor för vilka förvaltningen erhåller ägartillskott. De minskade räntekostnaderna beror även de på förändringar i fastighetsbeståndet.

Analys av utfall

Resultatet för årets första åtta månader är 22,7 mnkr. Intäkterna uppgår till 625,5 mnkr (68,5% av prognosen på helår) och kostnaderna uppgår till 336,5 (64,9%) mnkr. Detta ger ett driftnetto på 289,0 mnkr. Anledningen till att intäkterna redan nu har nått upp till 68,5% är att affärsområde Barnstugor överfördes till SISAB den 1 april och att intrångsersättningen från Huddinge kommun erhållits. Anledningen till de förhållandevis låga kostnaderna hittills i år är framförallt att en stor del av underhållsåtgärderna beräknas komma igång under senare delen av året.

Investeringar

Investeringsplan 2005	335,1 mnkr
Fördyring	22,0 mnkr
Förskjutningar	-43,8 mnkr
Nya projekt	125,6 mnkr
Övrigt	-53,8 mnkr
Summa avvikelse	50,0 mnkr
Prognos på utgifter 2005	385,1 mnkr

De planerade investeringsutgifterna uppgår till 385,1 mnkr, vilket är en ökning med 50,0 mnkr i förhållande till budget. Fördyringen om 22,0 mnkr beror framförallt på tilläggsbeställningar av hyresgästen när det gäller ombyggnad av Blackebergs gård 1, 20 mnkr. Det har tillkommit nya projekt om 125,6 mnkr, vilket i första hand beror på köpet av Kampementet 4, 119 mnkr. I beräkningen för 2005 ingår även ett antal förskjutningar av investeringsprojekt uppgående till totalt 43,8 mnkr, vilket kan förklaras av förseningar gällande ventilations- och installationsupprustning samt lokal-effektivisering i fastigheten Skansen 23 (Kulturhuset/Stadsteatern), 27 mnkr samt ombyggnader i Stadshusområdet, 14 mnkr. Den övriga minskningen om 53,8 mnkr beror i första hand på att det i de gamla organisationerna fanns ospecificerade poster som ej utnyttjats. En sammanställning av investeringarna finns i bilaga 3.

Nedan följer en sammanställning per verksamhetsområde:

Avdelning <i>Belopp i mnkr</i>	Ram KF- budget	Prognos	Differens Ram/ prognos
Egendom	3,3	2,3	-1,0
Fastighetsavdelningen	192,6	102,5	-90,1
Sjukhem	99,3	249,8	150,5
Barnstugor	30,5	30,5	0,0
Summa	335,1	385,1	50,0

Stora investeringsprojekt över 50 mnkr

- Utbyte av ventilationssystem och yteffektivisering , Skansen 23, Stadsteatern. Investeringsutgift 167 mnkr.

Projektet innefattar utbyte av ventilationssystem, installationer m.m. till en beräknad investeringsutgift om 117 mnkr samt ombyggnad och yteffektivisering för en beräknad utgift om 50 mnkr.

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

- Ombyggnad, Rio 8, Gärdets sjukhem. Investeringsutgift 146 mnkr.

Förvaltningen svarar för ombyggnaden av sjukhemmet och vid färdigställandet säljs fastigheten till FB Servicehus AB. Projektet startade i januari 2003 och planeras avslutas i juni 2007. Beslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden år 2004. Beslut fattades i kommunfullmäktige 2005-05-23.

För att minska kostnaderna för varje lägenhet görs en översyn av projektet med ambitionen att sänka investeringsutgiften. Därtill har stadsdelen minskat sina ytor i byggnaden och därför kommer FB Servicehus AB att svara för uthyrning av några plan som inte innehåller äldreboende. Särskilda kostnadsberäkningar kommer att göras för dessa ytor.

- Ombyggnad, Blackebergs gård 1. Investeringsutgift 355 mnkr.

Förvaltningen svarar för ombyggnaden av sjukhemmet och vid färdigställandet säljs fastigheten till FB Servicehus AB. Projektet startade i september 2001 och planeras avslutas i år. Under projektets gång har Bromma stadsdelsförvaltning gjort tilläggsbeställningar på 24,8 mnkr och FB Servicehus AB på 8,5 mnkr.

Försäljningar

Inkomster från försäljning av fastigheter beräknas till drygt 813,9 mnkr. Beräkningen grundas på genomförda och kommande kända försäljningar. Förvaltningen överförde den 31 mars 2005 samtliga barnstugor till SISAB, bokfört värde 686,6 mnkr. Förvaltningen har dock fortfarande kvar ansvaret för parklekarna. I juli överförde förvaltningen fastigheter till AB Stadsholmen, vilket skedde till bokfört värde, 19,8 mnkr. Hittills i år har förvaltningen slutfört försäljningar av fastigheter till ett bokfört värde av 735,7 mnkr (varav 714,9 mnkr är överföringarna till SISAB och FB Servicehus AB) med en reavinst på totalt 10,1 mnkr.

Nedskrivningar

Enligt beslut av kommunstyrelsen i samband med tertialrapport 1 har Södra fot, Södra folkliga teatern, beviljats bidrag om 0,4 mnkr för hyra under 2005. Detta innebär att förvaltningen kommer att skriva av teaterns hyresskuld 2005. Förvaltningen har fått minskat avkastningskrav med anledning av detta. Detta ingår i avkastningskravet på 51,4 mnkr.

Marknadssituation och affärsrisk

Efter en svacka under slutet av 2004 och början av 2005 har nu konjunktur-återhämtningen i Sverige fortsatt under andra kvartalet 2005, vilket främst förklaras av att hushållens konsumtion samt investeringarna ökade starkt. Stockholm har haft en stark ekonomisk tillväxt, vilket främst kan förklaras av en stark uppgång för IT och telekombranschen. Däremot visar servicesektorn, vilken står för den största delen av lokaler i innerstan, inga starka signaler på förbättring. För kontorslokaler i Stockholms innerstad är den genomsnittliga vakansgraden ca 15 % och tittar man på förorterna så ligger vakansgraden ännu högre, ca 20%. Den genomsnittliga hyresnivån i Stockholms innerstad föll något under 2004 men har nu stabiliserats. Förvaltningens hyresgäster består till ca 40% av andra kommunala förvaltningar och bolag vilket gör att risken för stora vakanser minskar.

Twister

På Råcksta sjukhem upptäcktes fuktskador i bjälklagen i samband med start av ombyggnadsarbetena. Med anledning av detta har byggentreprenören, enligt redovisning i GFN 2002-03-19, framställt krav på fördyring med 63 mnkr. Förvaltningen är av annan uppfattning och förhandlingar med entreprenören pågår fortfarande efter flera år. Ostridiga belopp har underhand betalats. PEAB har lämnat in stämningsansökan 2004-06-22 med krav på staden på sammanlagt 60 mnkr. Fastigheten såldes 2004-06-01 till FB Servicehus AB som även övertagit tvisten, men förhandlingarna sköts av förvaltningen.

Vid slutbesiktningen av om- och tillbyggnaden av Stadsarkivet konstaterades att ett nylagt ekgolv i tillbyggnaden hade fuktskador och var

angripet av mögelsporer, vilket försenade projektet. Entreprenaden kunde inte godkännas och felet angavs som entreprenörsfel. Någon ekonomisk slutuppgörelse har ej uppnåtts, och efter möte med respektive jurist har krav och motkrav redovisats. Entreprenören har redovisat ett krav på 11,4 mnkr. Förvaltningen har redovisat ett viteskrav på 12,3 mnkr på grund av förseningen. Det finns risk för att ärendet måste avgöras i domstol.

En tvist uppstod 2003 med GBA Grus- och betong som varit general-entreprenör vid ombyggnationen av hus 12 i Slakthusområdet. GBA har stämt staden och staden har å sin sida gjort en genstämning mot GBA. Ärendet behandlas för närvarande i tingsrätten och parterna har i diskussionerna närmat sig varandra. GBA:s krav på staden har nedsatts till 3 700 tkr varav 3 340 tkr är stridiga. Stadens krav på GBA har justerats till 800 tkr.

Osäkra fordringar

Förvaltningen har osäkra fordringar på totalt ca 7,8 mnkr. En stor del av dessa beror på konkurser, för vilka förvaltningen väntar på besked om eventuell utdelning. Det finns således en stor osäkerhet kring storleken på den eventuella utdelningen.

Övrigt

Bostäder

Nämnden har beslutat om policy för uthyrning av fastighets- och saluhallskontorets bostäder (fastighets- och saluhallsnämnden 2005-06-21). Huvudregeln är att samtliga lediga lägenheter/bostäder, lägenheter i flerbostadshus/kontorshus, enfamiljshus, fritidshus/bostäder och bostadsrätter lämnas till bostadsförmedlingen”. Om förvaltningschefen beslutar om undantag från huvudregeln ska besluten anmälas till nämnden. Förvaltningen avser att anmäla besluten i tertialrapporter och verksamhetsberättelse.

I denna tertialrapport anmäls två beslut:

- "Ängsholm", Södertälje kommun. Bostaden annonserades ut då det inte finns någon lokal bostadsförmedling i Södertälje och Stockholms bostadsförmedling inte förmedlar lägenheter i Södertälje kommun.
- Sundby Gård, Vallentuna kommun. Innan nämndens fastställde policyn för uthyrning av bostäder hade förvaltningen redan träffat överenskommelse med en hyresgäst om överlåtelse av bostad i Sundby Gård.

SLUT