



Kontaktperson

Anita Granlund

Avdelning Administration

Telefon: 08-508 270 03

anita.granlund@fsk.stockholm.se

Till

Fastighets- och saluhallsnämnden

2006-03-20

Underlag för planering för år 2007 och inriktning för 2008 och 2009

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att godkänna förslag till underlag för planering för år 2007 och inriktning för åren 2008 och 2009.
2. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att hos kommunstyrelsen begära att få ianspråka 15 mnkr av tidigare års resultat för underhålls-åtgärder i fastighetsbeståndet.
3. Fastighets- och saluhallsnämnden beslutar att överlämna förslaget till kommunstyrelsen.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

SAMMANFATTNING

Enligt kommunallagen ska kommunens budget innehålla en ekonomisk plan för en period av tre år. Budgetåret ska alltid utgöra periodens första år. Av stadsledningskontorets anvisningar framgår att långsiktigheten i stadens planering måste förstärkas. Analysen av utvecklingen för år två och tre får därför en större tyngd än tidigare.

I budgeten för år 2005 fick kontoret ett kraftigt ökat avkastningskrav där 40,3 mnkr var direkt riktat mot underhållet. Nämndens budgetförutsättningar 2006 innebär ett ytterligare ökat avkastningskrav om 5 mnkr. Det tillgängliga utrymmet för underhåll är fortsatt alltför lågt för att långsiktigt vara hållbart. För att komma upp i en rimlig nivå föreslår därför kontoret att

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Investeringsplan

balanserade medel om 15 mnkr från tidigare års överskott får ianspråkta för detta ändamål.

Investeringarna uppgår i planen till netto 290,4 mnkr år 2007, vilket är en ökning med 131,2 mnkr i förhållande till år 2007 i kommunfullmäktiges budget 2006-2008. Ett antal stora projekt pågår och slutförs under planperioden, bland annat ventilationsombyggnaden i fastigheten Skansen 23 och ombyggnaden av sjukhem i fastigheten Rio 8.

UTLÅTANDE

Arbetet med nämndens planeringsunderlag utgår från kommunfullmäktiges beslutade plan för år 2007 i kommunfullmäktiges budget för åren 2007 och 2008. Större avvikelser eller förändringar jämfört med planen för åren 2007-2008 ska analyseras och kommenteras. I syfte att öka kvaliteten i stadens långsiktiga planering ska analysen för 2007-2009 göras mer genomgripande än tidigare.

Samtliga nämnder ska lämna förslag på effektiviseringar som leder till minskade nettokostnader utan att kvaliteten i verksamheten försämras. Staden centralt kommer att använda nämndernas investeringsplaner för prioriteringar av stadens allt mer intensifierade investeringsverksamhet. En långsiktig hållbar kostnadsutveckling av kapital- och driftkostnaderna vill uppnås. Redovisningarna ska utgå från bedömd pris- och lönenivå 2006.

Stadens strategi för kvalitetsutveckling fortsätter gälla under perioden 2007-2009.

Nämndens uppdrag

Av reglementet framgår att fastighets- och saluhallsnämnden har följande uppdrag:

- Handha förvaltningen av stadens förvaltningsbyggnader, kommersiella byggnader och kulturbyggnader samt stadens partihandelsområden och fastigheter utanför stadens gränser (även upplåtelser med hyresrätt, arrenderätt och jakträtt samt servitutsfrågor samt köp och försäljning av bostadsrätter).
- Handha frågor om förvärv och överlåtelse av fastigheter.
- Svara för lokalförsörjningen till övriga nämnder eller andra kommunala organ.
- Handha upplåtelse av torgplatser på Östermalmstorg och Hötorget.
- Främja tillförseln av färskvaror och andra livsförnödenheter till Stockholm och främja partihandeln med sådana förnödenheter.

- Kommunfullmäktige har också delegerat till nämnden att besluta om förvärv och överlåtelse under 20 mnkr.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktige har fastställt fem övergripande inriktningsmål:

- 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.

FÖRBÄTTRA VÄLFÄRDEN OCH DE KOMMUNALA VERKSAMHETERNA

Medarbetarna

Fastighets- och saluhallskontoret har 117 anställda. Medelåldern uppgår till 49 år, 38 procent är kvinnor och 62 procent män. Av de anställda arbetar förvaltare, biträdande förvaltare och driftpersonal med frågor som ingår i kontorets ansvar som fastighetsägare. För om- och nybyggnation är projektledare anställda. Externa projektledare och entreprenörer anlitas för genomförandet av projekt och driftfrågor. För service till de förvaltningar och bolag som köper sina tjänster från Kund- och kontorsservice samt för administrativa stödfunktioner inom kontoret finns administrativ personal.

Utifrån nu kända förutsättningar finns inga särskilda rekryteringsbehov bland dessa grupper. Det föreligger inte heller några kända omständigheter som skulle påverka verksamheten och leda till någon förändrad övertalighet.

Sjukfrånvaro

Kontoret har en lägre sjukfrånvaro än stadens genomsnittliga frånvaro, 5,1 procent jämfört med 9,4 procent (december 2005). Det långsiktiga målet är att komma ned i en frånvaro på omkring tre procent. För 2007 är målet fyra procent. För att uppnå målet är de grundläggande förutsättningarna att kontoret har en arbetsmiljö som präglas av gott ledarskap, bra information och goda anställningsvillkor. Arbetsklimatet ska präglas av samarbete, hjälpsamhet och omtanke. Satsningarna på förebyggande friskvårdsinsatser ska fortsätta och vid behov ska rehabiliteringsinsatser vidtas i ett tidigt skede. Organisationerna ska vara tydliga med känd beslutsordning samt ha en klar ansvarsfördelning och beslutsordning.

Ledarstrategi

Kontorets chefer på olika nivåer består av förvaltningschef, avdelningschefer samt ett antal förvaltare och enhetschefer. Ledningsgruppen består av sex personer; förvaltningschefen, avdelningscheferna och marknadsansvarig. Könsfördelningen i ledningsgruppen är jämn, tre män och tre kvinnor. Även medelåldern är relativt jämn och ligger på omkring 50 år. Kontoret är fortfarande inne i ett utvecklingsskede och det ledarutvecklingsprogram som kunde genomföras under 2005 med stöd av kompetensfondsmedel är

grunden för fortsatta ledarutvecklingsinsatser. Den i fullmäktige beslutade ledarstrategin för Stockholms stad ska följas.

Jämställdhet och mångfald

För att driva på utvecklingen av jämställdhets- och mångfaldsarbetet finns en partssammansatt grupp. Vidare framgår av samverkansavtalet att mångfalds- och jämställdhetsfrågorna ska vara en stående punkt på arbetsplatsträffarna. De konkreta åtgärderna inom området fastställs i en handlingsplan som biläggs verksamhetsplanen och som årligen revideras. Handlingsplanen följs upp i verksamhetsberättelsen.

Kontoret strävar efter en arbetsplats som är fri från trakasserier. Kränkande behandling får inte förekomma, vare sig sexuella trakasserier eller annat förödmjukande beteende. Om det ändå skulle inträffa finns en handlingsplan för hantering av det inträffade.

BYGGA BOSTÄDER OCH UTVECKLA STOCKHOLM

Nämnden ska utifrån effektivitet och affärsmässighet vårda och utveckla sitt fastighetsbestånd. För att klara detta krävs ett rimligt ekonomiskt utrymme för underhållsinsatser. Tillgängligt utrymme 2005 och 2006 är inte långsiktigt hållbart. Dessa budgetförutsättningar äventyrar såväl fastigheternas skick och värde som den service kontoret har möjlighet att ge.

Nämnden har en viktig roll när det gäller att skapa goda förutsättningar för näringslivets utveckling i staden, bl.a. genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för företag i livsmedelsbranschen. Nämndens hyresgäster inom saluhallar och partihallar består i huvudsak av små och medelstora företag, samt ett färre antal stora företag. Upparbetade samarbetskanaler finns men samarbetet med alla dessa företag ska vidareutvecklas.

GÖRA STOCKHOLM TILL EN EKOLOGISKT HÅLLBAR STORSTAD

Kontoret har en struktur för miljöarbetet som består i att utifrån stadens miljöplan ta fram en miljöaktivitetsplan där inriktningsmålen framgår. Inriktningsmålen bryts ned till konkreta mål som sedan stäms av och följs upp i verksamhetsplan och verksamhetsberättelse.

Verksamhetens viktigaste miljöfrågor är avfalls- och energifrågorna. För att ta ett helhetsgrepp över stadens energifrågor har ett "Energicentrum" bildats. Arbetet leds av miljöförvaltningen men kontoret har tillsammans med SISAB en aktiv roll i detta arbete.

BRYTA SEGREGATIONEN OCH FÖRDJUPA DEMOKRATIN

Kontoret deltar i den så kallade stadsdelsförnyelsen, som består av hundratals olika aktiviteter runt om i staden. Insatserna syftar till ökad tillväxt och ekonomisk utveckling i hela staden genom insatser i ytterstaden som rör bl.a. boende och arbetsplatser. Huvudansvaret för visioner och

processer har stadsdelsförvaltningarna men kontoret medverkar med egna aktiviteter inom ramen för förnyelsearbetet.

Hyresgästernas synpunkter har hittills inhämtats genom hyresgästmöten och hyresgästenkäter. Härutöver har företagarföreningarna varit en samarbetskanal mellan hyresgäster och kontoret. Samarbetsformerna lever vidare. Under 2005 genomfördes en hyresgästenkät och resultatet från denna kommer att följas upp i konkreta förbättringsåtgärder.

Jämställdhet och mångfald

Genom nämndens arbete i företagsområdena Slakthusområdet och Årsta Partihallar samt i saluhallarna och på torgen, ges möjlighet för olika småföretagare att försörja sig. Detta har till stor del utnyttjats av personer med härkomst från utomnordiska länder vilket främjar integrationen.

TA ANSVAR FÖR EKONOMIN

Kontorets budgetförslag jämfört med kommunfullmäktiges beslutade plan för 2007 framgår nedan. I bilaga 1 redovisas förslag till budget per kategori och avdelning.

Belopp i Mnkr	KF budget 2007 (enligt KF- budget 2006- 2008)	Förslag 2007	Avvikelse
Intäkter	850,5	821,4	-29,1
Kostnader	-469,9	-487,9	-18,0
Resultat 1	380,6	333,5	-47,1
Avskrivningar	-109,8	-99,4	-10,4
Räntekostnader	-209,9	-188,7	-21,2
<i>varav kreditivräntor*)</i>	<i>-12,5</i>	<i>-13,0</i>	<i>-0,5</i>
Resultat 2	60,9	45,4	-15,5
Ägartillskott/ Avkastningskrav**)	-60,9	-60,4	0,5
Årets resultat	0,0	-15,0	-15,0

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

**) Minskningen avser ökat ägartillskott för kreditivräntor, 0,5 mnkr.

Driftkostnader och driftintäkter

Intäkterna uppgår i förslaget till 821,4 mnkr, vilket är en minskning med 29,1 mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges budget 2007. Minskningen förklaras främst av följande:

- Minskade intäkter p.g.a. försäljning av fastigheter till Micasa Fastigheter AB, -37 mnkr
- Ökade intäkter p.g.a. bruttoredovisning av skogsbruk, 6,2 mnkr
- Ökade intäkter p.g.a. omförhandlade kontrakt, indexökningar m.m. ca 7,4 mnkr.
- Ökade intäkter för avdelning Kund- och kontorsservice, 3,2 mnkr.

Kostnaderna uppgår i förslaget till 487,9 mnkr, vilket är en ökning med 18,0 mnkr i förhållande till KF-budget 2007. Ökningen förklaras främst av följande:

- Minskade kostnader p.g.a. försäljning av fastigheter till Micasa Fastigheter AB, -14,4 mnkr
- Ökade kostnader p.g.a. bruttoredovisning av skogsbruk, 6,0 mnkr
- Ökade kostnader för avdelning Kund- och kontorsservice, 3,2 mnkr.
- Ökade kostnader för planerat underhåll, 16,8 mnkr.

Ianspråktagande av balanserade vinstmedel

I budgeten för år 2005 fick nämnden ett kraftigt ökat avkastningskrav, varav 40,3 mnkr var direkt riktat mot underhållet. Avkastningskravet för kontoret ligger fortfarande på samma höga nivå som under 2005. Ett avkastningskrav på denna nivå slår mycket hårt mot kontorets bestånd och kan i förlängningen leda till stora kostnader för staden. Nuvarande avkastningskrav medger ett planerat underhåll på 112,0 mnkr år 2007. För att kunna nå upp till i första hand samma nivå på underhållet som år 2004 och 2003 föreslår kontoret att nämnden begär hos kommunstyrelsen att få ianspråkta tidigare års balanserade vinstmedel. 2003 och 2004 var det planerade underhållet för det befintliga beståndet i genomsnitt ca 127 mnkr. Kontoret behöver således ianspråkta 15 mnkr av kontorets balanserade vinstmedel om totalt 196,6 mnkr.

Finansiella kostnader och intäkter

Avskrivningarna uppgår i förslaget till 99,4 mnkr, vilket är en minskning i förhållande till kommunfullmäktiges budget 2007 med 10,4 mnkr. Minskningen förklaras främst av försäljningen av fastigheter till Micasa Fastigheter AB. Även räntekostnaderna har minskat i förhållande till kommunfullmäktiges budget 2007, från 209,9 mnkr till 188,7 mnkr, en minskning med 21,2 mnkr. Även denna minskning har sin främsta förklaring i försäljningen av fastigheter till Micasa Fastigheter AB. Av räntekostnaderna i förslaget avser 13,0 mnkr kreditivräntor, en ökning med 0,5 mnkr. I beräkningen av kreditivräntan har enbart hänsyn tagits till genomförandeprojekt. Kreditivräntan är den ränta som utgifterna för pågående byggprojekt belastar kontorets checkkonto med. Enligt överenskommelse med stadsledningskontoret får kontoret ett ägartillskott motsvarande kostnaderna för kreditivräntor. Detta justeras slutligt vid bokslutet för respektive år.

Kontoret har två typer av räntesatser, 4 % på grundkapitalet, d.v.s. på markvärdet samt 5 % på checkkrediten (byggnader och övrigt in- och

utflöde). Räntan på checkkrediten kan jämföras med låneränta för köp av och investeringar i kontorets byggnader. I förhållande till dagens marknadsränta är denna ränta (5 %) mycket hög. Om räntan skulle justeras ned till en mer marknadsnära nivå (-2 %) skulle det innebära minskade kostnader på ca 50 mnkr för checkkrediten. Dessa kostnader ska läggas till det avkastningskrav som kommunfullmäktige fastställt för nämnden. Det totala avkastningskravet blir med hänsyn till detta, ca 123 mnkr exklusive ägartillskott för kreditivräntor.

Investeringsverksamhet

Belopp i Mnkr	Förslag 2007	Förslag 2008	Förslag 2009	KF budget 2007 (enligt KF-budget 2006-2008)	Avvikelse
Inkomster	10,5	0,0	0,0	2,5	8,0
Utgifter	300,9	120,0	120,0	164,2	-136,7

I det föreliggande planeringsunderlaget (bilaga 2) föreslås en investeringsram 2007 om netto 290,4 mnkr, en ökning om 128,7 mnkr. Av investeringsutgifterna 2007 utgör genomförandeprojekten 76,3 mnkr och planeringsprojekten 224,6 mnkr.

Förklaringen till ökningen jämfört med investeringsplanen 2007 i kommunfullmäktiges budget 2006 är främst en fördyring (19 mnkr) samt förskjutning (16,5 mnkr) av ventilationsprojektet på fastigheten Skansen 23 samt förvärv och ombyggnad av Designens hus vid telefonplan (46,8 mnkr), se stora investeringsprojekt nedan. Nya projekt har utöver detta tillkommit på totalt 37,4 mnkr.

Investeringarna utgörs förutom de stora projekt som nämns nedan främst av olika typer av hyresgäst Anpassningar. Samtliga investeringar finansieras genom ökade hyresintäkter/minskade kostnader motsvarande nämndens kapitalkostnader.

Stora investeringsprojekt över 50 mnkr

- Utbyte av ventilationssystem och yteffektivisering , fastigheten Skansen 23, T-huset. Investeringsutgift 186 mnkr.

Projektet innefattar utbyte av ventilationssystem, installationer samt ombyggnad och yteffektivisering. Beslut fattades i Fastighets- och saluhallsnämnden 2005-11-03 där utgifterna för ombyggnader och installationsbyten bedömdes till 186 mnkr. Orsaken till fördyringen är ökade kostnader för Stadsteaterns och kulturförvaltningens evakuering samt omflyttningar inom lokalerna. Dessutom har beslutsprocessen försenats vilket lett till högre installationskostnader. Kontoret har beviljats energieffektiviseringsbidrag från Länsstyrelsen på 8,8 mnkr för belysnings- och ventilationssystem samt för förbättring av värmeåtervinning. Motfinansieringsbidrag från staden har sökts men

besked om beviljande av medel har ej erhållits vilket gör att det är oklart vad nettoutgiften kan beräknas till.

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 av fastigheten Rio 8, Gärdets sjukhem. Investeringsutgift 146 mnkr.

Kontoret svarar för ombyggnaden av sjukhemmet och vid färdigställandet säljs fastigheten till Micasa Fastigheter AB. Projektet startade i januari 2003 och planeras avslutas i juni 2007. Beslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden 2004-11-02. 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 Micasa Fastigheter AB att svara för uthyrning av några plan som inte innehåller äldreboende. Särskilda kostnadsberäkningar kommer att göras för dessa ytor.

- Förvärv och ombyggnad, Designens hus vid Telefonplan. Investeringsutgift 151,8 mnkr.

Projektet innebär förvärv och ombyggnad av del av fastigheten Telefonfabriken 1 till Designens hus. Kostnaderna för förvärv och ombyggnad är beräknade till ca 151,8 mnkr. Byggnaden omfattar 6 235 kvm och kräver stora investeringar för att kunna nyttjas på rätt sätt. En förutsättning för att genomföra projektet är att kontoret kan teckna långa hyreskontrakt för stora delar av lokalerna. Eftersom stora osäkerheter råder kring projektet har inga driftkostnadskonsekvenser medräknats i förslag till budget 2007-2009.

Inriktningsbeslut fattades i fastighets- och saluhallsnämnden 2006-02-09. Samråd har skett med stadsledningskontoret 2006-02-03. Kommunfullmäktige har ännu inte beslutat i ärendet.

Investeringar utanför plan

Nytt Stadsbiblioteket

Kommunfullmäktige beslutade den 3 oktober 2005 att fortsätta arbetet med en fördjupad programstudie samt redovisa de ekonomiska förutsättningarna för ett nytt Stadsbibliotek. Detta skall återredovisas till kommunstyrelsen. Arbetet pågår och redovisning sker under våren 2006, först i de fyra inblandade nämnderna; Stadsbyggnadsnämnden, Kyrkogårdsnämnden, Miljö- och hälsoskyddsnämnden samt Fastighets- och saluhallsnämnden i mars, därefter i kommunstyrelsen.

Det utbyggnadsbehov som föreligger är att bygga ut Stadsbiblioteket vid Sveavägen, fastigheten Spelbomskan 16, till att omfatta ca 24 000 kvm, en

utökning med ca 10 000 kvm. Det är främst de publika ytorna, som idag är 3 700 kvm, som föreslås öka till ca 16 000 kvm. Böcker som i dag står i bokmagasin ska göras tillgängliga i bokhyllor och exponeras, stockholmarna ska ges helt andra möjligheter än i dag att kunna sitta och läsa böcker och tidskrifter, studera, använda datorer, komma och lyssna till författarprogram m.m. Biblioteket ska också bli tillgängligt enligt stadens tillgänglighetsprogram.

Sammantaget beräknas investeringskostnaden för en utbyggnad av Stadsbiblioteket uppgå till mellan 650 - 820 mnkr exklusive moms, räknat i 2006 års prisläge. Slutligt beslut om att staden ska bygga ut Stadsbiblioteket bör kunna ske under senhösten 2007 och byggstart någon gång under 2008.

Effektivisering

År 2005 slogs Gatu- och fastighetsnämndens fastighetsförvaltning och Saluhallsstyrelsen samman. Den sista december 2005 hade kontoret 117 anställda. Detta är en minskning med ca 40 procent jämfört med antalet anställda vid årets början (196) och överträffar kommunfullmäktiges krav på rationalisering för den nya nämnden. Genom att stora rationaliseringar redan genomförts räknar inte kontoret med några större förändringar under den kommande perioden.

Personalkostnadsutveckling

Kontoret räknar inte med några större verksamhetsförändringar som påverkar kontorets personalkostnader.

Marknadssituation och affärsrisk

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige är fortsatt stark och beräknas ha en starkare utveckling än generellt för euroområdet. Konjunkturinstitutet har beräknat en ökning av BNP med 3,6 % i år och 3,1 % nästa år och inflationen fortsätter att vara låg med en ökning av KPI med 0,6 % de senaste tolv månaderna.

Investeringsmarknaden för fastigheter består till stor del av mycket stora affärer. Det är ett flertal stora internationella investerare som är aktiva men det gäller även svenska investerare såsom AP-fastigheter, Faberge, Kungsleden, Skanska, Tornet och Diligentia. Aktiviteten bland investerarna leder till att priserna höjs genom att avkastningskraven sänks. Sverige är en fortsatt attraktiv marknad för fastighetsinvesteringar.

Kontorsmarknaden i Stockholm håller på att återhämta sig, dock långsamt främst beroende på utvecklingen på arbetsmarknaden. Storleksordningen 2 miljoner kvm kontorslokaler finns tomma i Storstockholmsområdet vilket motsvarar drygt 60 000 arbetsplatser! För kontorslokaler i Stockholms innerstad är den genomsnittliga vakansgraden ca 13 % och tittar man på förorterna så är vakansgraden ännu högre, ca 20 %. Kontorets vakansgrad är betydligt lägre, till stor del beroende på att hyresgästerna till ca 40 % består



av andra kommunala förvaltningar och bolag, vilket gör att risken för stora vakanser minskar.

Egendomsstiftelsen i Stockholms län

I budgeten för år 2006 sägs att fastighets- och saluhallsnämnden ska arbeta vidare för att bilda en stiftelse för skydd av stadens grönområden i Stockholms län. Detta arbete pågår inom kontoret. Kontoret har med anledning av detta gjort ett antal utredningar för att se ekonomiska konsekvenser, dels för kontoret och dels för stiftelsen, vid en stiftelsebildning. I planen för 2007-2009 har kontoret inte tagit hänsyn till en eventuell stiftelsebildning eftersom inget slutgiltigt beslut är fattat.

SLUT