



Anita Granlund
Avdelning Administration
08-508 270 03
anita.granlund@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-02-15

Verksamhetsberättelse med bokslut 2006

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna förslaget till verksamhetsberättelse för år 2006.
2. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna verksamhetsberättelsen med bokslut till kommunfullmäktige.

Sten Wetterblad

Anita Granlund

Sammanfattande analys av nämndens verksamhet och ekonomiska utfall

Fastighets- och saluhallsnämndens omsättning år 2006 uppgår till 923,9 mnkr och årets resultat uppgår, efter inlevererat avkastningskrav om 55,5 mnkr till -1,6 mnkr (0,17 % av omsättningen).

Under 2006 har nämnden sålt fastigheter och bostadsrättslägenheter till ett värde om 565,5 mnkr. Totalt har försäljningarna genererat en reavinst till staden på 84 mnkr. Förutom försäljningar av bostadsrätter och fastigheter till kommunala bolag för bokfört värde kan nämnas mark vid Kungens kurva som sålts för byggnation av fordonstekniskt gymnasium samt mark inom Tyresta naturreservat som sålts till Naturvårdsverket. Därutöver har nämnden fattat ett inriktningsbeslut om försäljning av Skå barnby samt om

Bilaga 1: Resultaträkning

Bilaga 2: Balansräkning

Bilaga 3: Specifikation av budgetavvikelser

Bilaga 4: Investeringar

Bilaga 5: Verksamhetsmätt och nyckeltal

Bilaga 6: Uppföljning av jämställdhets- och mångfaldsplan

Bilaga 7: Miljöredovisning 2006

Bilaga 8: Redovisning av kommunfullmäktiges uppdrag 2006

\\web01\inetpub\insyn.stockholm.se\work\fsk\2007-02-15\Dagordning\Tjänsteutlåtande\8. Verksamhetsberättelse 2006.doc



försäljning av sommargårdar. Genomförda köp under året har avsett bostadsrättslägenheter samt fastigheter inom Slakthusområdet och Vinterviken.

Kontoret har under året lagt ned 119,6 mnkr på planerat underhåll. Utslaget på den yta som hyrs ut innebär detta 165 kr/kvm, exklusive förvaltningsuppdrag och fastigheter utanför stadens gränser. Underhållsnivån är något högre än föregående år, 152 kr/kvm, men fortfarande lägre än både 2004 (174 kr/kvm) och 2003 (191 kr/kvm).

Under året har kontoret investerat för 302,2 mnkr. Den största delen avser utbyte av ventilationssystem och yteffektivisering i Skansen 23, Stadsteatern, 92,4 mnkr och ombyggnaden av Rio 8, Gärdets sjukhem, 84,3 mnkr. De mål som satts upp för 2006 har uppfyllts.

Kommunfullmäktiges uppdrag från 2003 om att renodla fastighetsbeståndet är i det närmaste slutfört i och med att tredje etappen av kulturfastigheter överförs till AB Stadsholmen vid årsskiftet 2006/2007. Därefter återstår endast två sjukhem. Dessa överförs till Micasa Fastigheter AB första halvåret 2007. På grund av sin komplexitet kvarstår även några andra fastigheter från beslutet om renodling.

Nämndens fastighetsbestånd utvecklas kontinuerligt genom ombyggnation, hyresgästanpassningar samt köp och försäljning. Därutöver pågår ett antal olika stora projekt. Kontoret deltar i det pågående projektet inför om- och tillbyggnaden av Stadsbiblioteket. Ett förslag till utvecklingsplan för hela Slakthusområdet presenterades för nämnden i slutet av år 2006.

Kontoret har 117 fast anställda medarbetare och medelåldern uppgår till 49 år. Sjukfrånvaron för 2006 var 4,3 procent. Olika insatser görs för att bibehålla en låg sjukfrånvaro.

I syfte att förbättra och effektivisera verksamheten pågår ett omfattande kvalitetsarbete inom kontoret. Målet är att kartlägga samtliga verksamhetsprocesser och tydliggöra rutiner och ansvarsfrågor. Kontoret arbetar även med att utveckla befintliga IT-system.

Nämndens arbete under året

Nämnden har haft 12 sammanträden under året. Sammansättningen under perioden 2006-01-01—2006-12-12 har varit följande.

Ordförande	Karin Wanngård (s) tom 5 nov 2006 Ulla Hamilton(m) fr.o.m. 6 nov 2006
Vice ordförande	Rolf Könberg (m) Karin Wanngård (s) fr.o.m 6 nov 2006
Ledamöter	Vakant (s)

Lamia Elamri (s)
Raymond Hansson (s)
Håkan Wahlén (s)
Åke Mezán (v)
Martin Michel (mp)
Yvonne Fernell-Ingelström (m)
Britt-Mari Lagerqvist (m)
Björn Ljung (fp)
Johnny Munkhammar (fp)
Mats Rosén (kd)

Ersättare Jan Valeskog (s)
Shrin Nasirpour (s)
Stefan Hansson (s)
Sofia Johansson (s)
Maria Bosdotter (s)
Mohibul Ezdanikhan (v)
Petra Gardos (m)
Johan Bohman (m)
Margot Thorin (fp)
Ann Kuylenstierna (fp)
Ann-Louise Thörn (kd)
Katarina Larsson (m)
Ann Westlund (mp)

Vid ett tillfälle under året har ordförande och vice ordförande sammanträtt då det krävts beslut i brådiskande ärenden. Ransoneringsdelegerade, som bestått av ordförande och vice ordförande, har inte sammanträtt under året.

Förutom sedvanliga ekonomiska ärenden har nämnden beslutat om t.ex. fortsatt överföring av sjukhem till Micasa Fastigheter AB, värdeöverföring av fastigheter till marknämnden, försäljning av Tyrestareservatet till Naturvårdsverket, fortsatt överföring av kulturfastigheter till AB Stadsholmen, beslut om överföring av byggnader på strand m.m. från idrottsnämnden till fastighetsnämnden samt försäljning av sommargårdar. Nämnden har också fattat beslut om en ny försäljningspolicy för fastigheter.

Nämndanknutet handikappråd

Till nämnden finns ett nämndanknutet handikappråd, som är gemensamt mellan trafikkontoret, markkontoret, Stockholms Stads Parkerings AB samt fastighets- och saluhallskontoret. Rådet administreras av trafikkontoret.

Under 2006 hade rådet 14 protokollförda sammanträden vilka anmälts till fastighets- och saluhallsnämnden i efterskott. Kontoret har varit representerat på huvuddelen av rådets möten under året.

Rådet har bland annat tagit upp följande frågor:

- Parkeringsstrategi för Stockholm.
- Det strategiska ärendet (flerårsbudgeten).
- Utvärdering av olika sorters belysning.
- Reviderade och kompletterade riktlinjer för stadens tillgänglighet, Stockholm en stad för alla.
- Granskning av detaljplaner.
- Handlingarnas och lokalernas (mötes) tillgänglighet.
- Kampanj riktad till näringslivet. (S:t Julianpriset).
- Delaktighet, tillgänglighet och bemötande.
- Elöverkänslighet.
- Enkelt avhjälpta hinder.

Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna

Renodling av fastighetsbeståndet

Kommunfullmäktige godkände 2003-12-15 en utredning om renodling av bl.a. stadens bestånd av omsorgs- och kulturfastigheter. Under 2004 - 2005 har skolor och friliggande förskolor överförts till SISAB. Sjukhem och behandlingshem har överförts till FB Servicehus AB (nu Micasa Fastigheter AB) och kulturhus har överförts till AB Stadsholmen. En sista etapp omfattande 20 kulturfastigheter överfördes till AB Stadsholmen vid årsskifte 2006-2007. Det som nu återstår av kommunfullmäktiges uppdrag är överförande av två sjukhem, som planeras ske efter första halvåret 2007 samt att Kyrkhamnsområdet och Vinterviksområdet, mot bakgrund av sin komplexitet, marksaneringsbehov, begränsade kulturhistoriska värde och exploateringspotential utreds för eventuellt beslut om överförande till lämplig förvaltning eller bolag.

I budget för 2006 fick nämnden i uppdrag att tillsammans med bostadsbolagen, Centrum Kompaniet i Stockholm AB och kommunstyrelsen utreda förutsättningarna för en överföring av ytterligare kommersiella fastigheter till Centrum Kompaniet i Stockholm AB. Detta uppdrag blev inaktuellt genom kommunfullmäktiges beslut i budget 2007 om att sälja Centrum Kompaniet under 2007.

Förädling/utveckling av fastighetsbeståndet

Nämndens fastighetsbestånd utvecklas kontinuerligt genom anpassning/utveckling av byggnader, samt köp och försäljning m.m. Kontoret medverkar i planeringen för ett nytt Stadsbibliotek genom representation i styrgruppen, i arbetsgruppen och i juryn, för projektet. Kontoret har även ansvaret för den ekonomiska administrationen. Under 2006

genomfördes en omfattande arkitekttävling. Intresset för att lämna tävlingsbidrag var mycket stort.

I slutet av 2006 tog nämnden ställning till ett förslag till utveckling av Slakthusområdet, ”matstaden”. Förutom att producera och leverera olika råvaror skulle området därmed kunna bli en attraktion i sig själv.

Nöjd-Kund-Index

Hur kontoret upplevs som servicegivare och hyresvärd mäts regelbundet genom s.k. Nöjd-Kund-undersökningar. Den senaste genomfördes under 2005 och resultatet presenterades under 2006. Ett stort engagemang lades ned från en stor del av personalen för att hitta olika förbättringsförslag inom områden där det framkom brister.

Internationell samverkan

Kontoret strävar efter att upprätthålla de internationella kontakter som skapats genom åren. Under 2006 har kontoret varit medlem i följande internationella organisationer: IFHP (International Federation for Housing and Planning), i NTP (Nordiska Torg och Partihandelsföreningen), i den internationella samarbetsorganisationen för partihandel, saluhallar och torg, WUWM (World Union of Wholesale Markets) och i det nordiska samarbetet Nordisk byggdag. Nordiska Torg och Partihandelsföreningen har haft två möten under året, (i Köpenhamn och Oslo) vid vilka kontoret medverkat. Därutöver har kontoret även deltagit i fastighetsmässan, MIPIM, i Cannes.

Organisation

Kontorets organisation är under ständig utveckling och under 2006 beslöts att den verksamhet som tidigare ingick i avdelning Egendom (marken utanför stadens gränser) skulle slås samman med fastighetsavdelningen. Därmed är kontorets verksamhet f.n. indelad i fyra avdelningar; fastighetsavdelningen, Kund och kontorsservice samt projektavdelningen och administrativa avdelningen. Antalet avdelningar kommer under 2007 att öka till fem då det beslutats att driftenheten, som ingår i fastighetsavdelningen, ska bli en egen avdelning. Chef för driftavdelningen kommer att tillsättas under 2007.

Medarbetarna

Vid årsskiftet 2006/2007 hade kontoret 117 fast anställda medarbetare. Samtliga tjänster är heltidsanställningar. Tjänsterna består av förvaltare och biträdande förvaltare, driftpersonal, projektledare, servicepersonal samt administrativ personal. Under sommarperioden var 15 skolungdomar anställda. Tre av dem arbetade med administrativa arbetsuppgifter, övriga inom fastighetsdriften. Medelåldern per den sista december uppgick till 49 år och könsfördelningen är 39 procent kvinnor och 61 procent män.

Under året har två personer gått i pension, varav en i ålderspension och en i särskild ålderspension. När personer slutar sin anställning vid kontoret utvärderas alltid behovet av nyanställning och vilka krav som ska ställas vid en nyrekrytering.

Under året presenterades resultatet från den medarbetarenkät som genomfördes av USK. Resultatet har tagits upp till diskussion på APT-möten och olika förbättringsinsatser har påbörjats inom de områden där resultatet inte var fullgoda.

Kompetensförsörjning

Kontoret arbetar på olika sätt för att knyta unga akademiker till kontoret. Praktikplatser och möjligheter för studenter att göra examensarbeten erbjuds. Under 2006 medverkade kontoret vid KTH:s arbetsmarknadsdagar, ARMADA och LAVA. Dessa dagar var lyckade och resulterade i att två personer ansökte och fick praktikplatser på kontoret. Därutöver har en studerande skrivit sitt examensarbete inom nämndens verksamhetsområde. En av dem som haft praktikplats har nu fast anställning som teknisk förvaltare. I syfte att överföra erfarenhet från erfarna chefer inom staden till unga medarbetare med nyckelfunktioner erbjuds mentorer. Tre personer har nyttjat denna möjlighet.

Ledarutveckling

Under 2006 fortsatte det utvecklingsprogram för chefer under ledningsnivå som inleddes 2005. Programmet har delvis drivits under ledning av två externa coacher och syftat till att arbeta fram en gemensam värdegrund och tydliggöra roller, men gruppen har även fungerat som ett forum för att lyfta fram viktiga frågor som behöver utvecklas eller diskuteras igenom.

Lönekartläggning

Under våren genomfördes en lönekartläggning och –analys av huvuddelen av kontorets olika yrkesgrupper. De löneskillnader mellan kön som framkom vid analysen kunde till stora delar förklaras av olika erfarenhet, utbildning och anställningstid. I ett fall gjordes en lönejustering. Under året påbörjades även ett arbete med att värdera olika befattningar inom ramen för det s.k. BAS-systemet.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron för helåret 2006 uppgick till 4,3 procent av arbetad tid, en minskning med 0,8 procent jämfört med sjukfrånvaron år 2005. Även stadens totala sjukfrånvaro har minskat (0,8 procent) och uppgår nu till 8,9 procent. Långtidssjukskrivningarna, d.v.s. sammanhängande sjukskrivningar 15 dagar eller mer, svarar för 65 procent av sjukfrånvaron. Kostnaderna för sjukfrånvaron 2006 beräknas till närmare 700 tkr.

I syfte att bibehålla en låg sjukfrånvaro har olika friskvårdsaktiviteter anordnats. Medarbetarna har erbjudits massage till subventionerat pris och kunnat delta i någon idrottsaktivitet på betald arbetstid en timme per vecka. Det har varit möjligt att köpa kort till stadens bad till kraftigt subventionerat pris samt motionskort till Friskis och Svettis, även det till rabatterat pris. Därutöver har cirka 100 medarbetare gjort en hälsoundersökning. Fritidsföreningen, "Klara Färdiga Gå", har anordnat flera olika aktiviteter, många av social karaktär.

Förutom dessa friskvårdsinsatser strävar kontoret efter att uppnå en väl fungerande arbetsmiljö där medarbetarna trivs och känner att de kommer till sin rätt. Arbetet med att utveckla det systematiska arbetsmiljöarbetet har påbörjats. Kontoret har även ett generöst flexitidsavtal som ökar möjligheterna för personal med barn att förena föräldraskap med arbete.

Jämställdhet

Av verksamhetsberättelsen ska det framgå antal och kostnader för eventuella diskrimineringsärenden. Kontoret har inte haft några sådana ärenden.

Övertalighet

Kontoret har två medarbetare som är konstaterat övertaliga enligt stadens riktlinjer för detta.

Bygga bostäder och utveckla Stockholm

Stärkt näringsliv och arbetsmarknad

Enligt anvisningarna till verksamhetsberättelsen ska det lämnas en redogörelse för arbetet med utgångspunkt från stadens arbetsmarknadspolitiska riktlinjer. Av kommunfullmäktiges beslut i ärendet framgår att stadens nämnder och bolagsstyrelser ska sträva efter att förbättra levnadsvillkor och motverka utanförskap genom att bidra till ökad sysselsättningsgrad bland dem som står långt från arbetsmarknaden. Vidare ska tillväxten främjas genom utbildning av arbetskraft inom vissa bristyrken. Det framgår även att kommunen ska, utan att ta över ansvaret för arbetsmarknadspolitiken, komplettera arbetsförmedlingens och andra statliga myndigheters uppdrag.

På en övergripande nivå bidrar nämnden indirekt till att nya arbetstillfällen skapas genom att upplåta lokaler till företag inom en mängd olika verksamheter. Konkret har kontoret bidragit till ökad sysselsättningsgrad genom att anställa en s.k. PLUS-jobbare och ta emot en långtidsarbetslös ungdom som praktikant.

En trygg och säker stad

Fastighetsnämnden förvaltar många offentliga byggnader och marker där det är viktigt att insatser görs för en förbättrad klottersanering och en renare stad. I verksamhetsplanen för 2006 har nämnden bl.a. angett att målsättningen är att inom 48 timmar sanera klotter från nämndens byggnader. I Stockholms stads budget för 2006 anges också som exempel på prioriterade åtgärder att klotter ska saneras inom 48 timmar på exempelvis skolor, förskolor, idrotts- och centrumanläggningar samt i parker. Fastighets- och saluhallskontoret har under 2006 klottersanerat för ca 0,9 mnkr. Fr.o.m. 2007 är målsättningen att klotter ska saneras inom 24 timmar.

Fastighets- och saluhallskontoret har under året deltagit i Stockholms samverkansgrupp mot klotter. En policy mot klotter och liknande skadegörelse i Stockholm har arbetats fram och ska fastställas av kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Trafiknämnden har fått ett ansvar att genom dess driftcentral vara sammanhållande informationscentral när det gäller anmälningar mot klotter från allmänheten. Syftet är bl.a. att den som har ansvaret för en fastighet eller annan anläggning snabbt ska få kunskap om att det klottrats och därigenom kunna vidta åtgärder.

Kontoret har deltagit, stöttat och verkat för att ovanstående aktiviteter genomförts och målsättningar förverkligats.

Skydd mot olyckor

Utifrån gjorda inventeringar har ett kontinuerligt arbete med upprättande av åtgärdsplaner pågått under året. Syftet är att minimera skaderiskerna i nämndens fastigheter. Åtgärdsplaner har bland annat upprättats för Stadshuset, Stadsbiblioteket, Kulturhuset vid Sergels Torg och samtliga saluhallar.

Dokumenterat skyddsarbete har införts i exempelvis i Kulturhuset, Stadshuset, Forsgrenska medborgarhuset och Östermalms saluhall.

För att säkerställa att kontorets personal ska veta vad som ska göras när skada uppstår på byggnad eller egendom, finns rutinbeskrivningar upprättade för skadehantering.

Under 2006 har kontoret också inrättat en särskild tjänst med uppdrag att ansvara för kontorets säkerhetsfrågor och att säkerställa fastighetskontorets arbete enligt Lagen om skydd mot olyckor.

Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad

Miljöprogrammet

Av bilaga 7 framgår den uppföljning som kontoret gjort mot Stockholms stads miljöprogram 2002-2006 samt fastighets- och saluhallskontorets miljöaktivitetsplan 2006. Skifte på tjänsten som miljösamordnare gör att kontorets engagemang i Energicentrum legat nere stora delar av 2006. Inför verksamhetsåret 2007 finns dock konkreta planer på hur miljöarbetet bättre ska planeras, utvecklas och följas upp.

Bryta segregationen och fördjupa demokratin

Stadsdelsförnyelsen

Runt om i Stockholm har den så kallade stadsdelsförnyelsen, som består av hundratals olika aktiviteter pågått. Satsningen som pågått sedan 2003 innebär att man i de berörda stadsdelsområdena i stadens ytterområden avsatt totalt 600 mnkr under perioden 2003 –

2006. Det är berörda stadsdelsnämnder som har haft huvudansvar för visioner och processer. Kontoret har under 2006 deltagit i parkleksprojekt som finansierats delvis genom stadsdelsförnyelsepengar. Bl.a. gäller det parklekarna Forsängen i Farsta och Kulan i Sätra. Parklekarna har byggts om för att kunna utgöra mötesplatser. Tyvärr har dock Kulans parklek därefter brunnit ner och ska därför förmodligen rivas. Inom Kyrkhamnsområdet har lokaler iordningsställt för dagkolloniverksamhet och föreningar.

Jämställdhet och mångfald

Verksamhetsberättelsen ska innehålla en utvärdering av jämställdhets- och mångfaldsarbetet. Utvärderingen framgår av bilaga och är densamma som redovisas i verksamhetsplanen för 2007.

Ta ansvar för ekonomin

Ekonomiskt utfall

Utfall jämfört med budget

Förvaltningens utfall för 2006 framgår nedan. I bilaga 1 redovisas utfallet per avdelning och kategori.

Mnkr	KF Budget 2006	Bokslut 2006	Avvikelse KF/Bokslut 2006
Verksamhetens intäkter	836,4	923,9	87,5
Verksamhetens kostnader	-466,1	-558,6	-92,5
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	370,3	365,3	-5,0
Avskrivningar	-111,7	-111,5	0,2
Räntekostnader	-203,6	-199,9	3,7
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-12,7</i>	<i>-12,2</i>	<i>0,5</i>
Summa intäkter	836,4	923,9	87,5
Summa kostnader	-781,4	-870,0	-88,6
Resultat efter avskrivningar och Finansiella poster (resultat 2)	55,0	53,9	-1,1
Ägartillskott/avkastningskrav	-55,0	-55,5	-0,5
Årets resultat – förändring av eget kapital (resultat 3)	0,0	-1,6	-1,6

Förklaring till avvikelserna mellan budget och utfall

Nämnden redovisar en omslutningsökning om 87,5 mnkr. Av denna avser 78,7 mnkr förändringar av både intäkter och kostnader. Arbeten åt utomstående har utförts till ett belopp om 59,5 mnkr utöver budget, ersättning för försäljningsomkostnader uppgår till 8,6 mnkr och bidrag från kompetensfonden har utgått med 10,6 mnkr.

Övriga intäktsförändringar avser i huvudsak ökade intäkter i samband med inlösen av andelar i Sollentuna Häradsallmänning om 6 mnkr och minskade intäkter från vakanta lokaler i fastigheten Sågen 19 vid Hornstull, 6 mnkr.

Verksamhetens nettokostnader överstiger budget med 5 mnkr, vilket till stor del kompenseras genom minskade kapitalkostnader. Dock redovisar nämnden ett underskott för 2006 på 1,6 mnkr.

Underskottet förklaras framför allt av ökade driftkostnader i samband med direktavskrivning av investeringsutgifter för Designens hus. Projektet drevs av kontoret på initiativ från staden centralt och initieringsutgifterna för projektet kunde inrymmas inom nämndens befintliga investeringsbudget. Under senhösten 2006 beslöt staden att upphöra med sin aktivitet i Designens hus. Nedlagda investeringsutgifter uppgick då till ca 1,2 mnkr. Beslutet innebar att nämndens driftbudget belastades med motsvarande belopp. Beloppet har inte kunnat täckas inom ram.

Underskottet förklaras också med extra insatser gjorda i Stadshuset för att anpassa lokalerna och öka säkerheten i huset samt kostnader för orgelrenoveringen som tidigare lagts från 2007. Totalt har underhållskostnaden för stadshuset under året blivit 13,5 mnkr mot 10 mnkr i underhållsplanen.

Kontorets kapitalkostnader är 3,9 mnkr lägre än budgeterat belopp. Avskrivningarna har minskat med 0,2 mnkr på grund av ett lägre bokfört värde på nämndens anläggnings-tillgångar till följd av att fastigheter sålts.

Kostnaderna för räntor understiger budget med 3,7 mnkr. Ett positivt flöde på checkkontot har gett lägre räntekostnader om 1,6 mnkr. Vidare har kreditivräntorna blivit 0,5 mnkr lägre än budget. Kreditivräntan är den ränta som belastar kontorets checkkonto under den tid byggprojekten pågår och för dessa räntor erhåller förvaltningen ägartillskott. Av de totala räntekostnaderna utgör kreditivräntorna 12,2 mnkr. Därutöver är försäljning av fastigheter med lägre räntebelastning på checkkrediten också en förklaring till de lägre räntekostnaderna.

En detaljerad förklaring till förändringarna mellan budget och utfall finns i bilaga 3.

Utfall jämfört med prognoser under året

Mnkr	Bokslut 2006	Prognos T1 2006	Prognos T2 2006	Avvikelse Bokslut- T2 2006
Verksamhetens intäkter	923,9	877,3	906,2	17,7
Verksamhetens kostnader	-558,6	-465,0	-538,4	-20,2
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	365,3	369,7	367,8	-2,5
Avskrivningar	-111,5	-111,4	-110,8	-0,7
Räntekostnader	-199,9	-203,3	-202,0	2,1
<i>Varav kreditivräntor</i>	<i>-12,2</i>	<i>-12,7</i>	<i>-12,7</i>	<i>0,5</i>
Summa intäkter	923,9	877,3	906,2	17,7
Summa kostnader	-870,0	-822,3	-851,2	-18,8
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	53,9	55,0	55,0	-1,1
Ägartillskott/avkastningskrav	-55,5	-55,0	-55,0	-0,5
Årets resultat – förändring av eget kapital (resultat 3)	-1,6	0,0	0,0	-1,6

Skillnaden mellan årets slutliga resultat och det nollresultat som beräknats i tertialrapporterna beror främst på att nämnden inte kunde täcka de 1,2 mnkr, som uppstod i samband med direktavskrivningen av nedlagda utgifter för Designens hus och ökade kostnader för extrainsatser gjorda i stadshuset.

Förklaring till avvikelse mellan prognos i tertialrapport 2 och årets resultat

Omslutningsökningen om 17,7 mnkr, förklaras i huvudsak av att ersättningen från kompetensfonden på närmare 11 mnkr inte beaktats i tertialrapport 2. Dessutom har ersättningar för försäljningsomkostnader på drygt 8 mnkr tillkommit.

De totala kapitalkostnaderna är 1,4 mnkr lägre än i tertialrapport 2. Avskrivningarna är 0,7 mnkr högre genom att sista etappen av försäljningen av kulturfastigheter till AB Stadsholmen försköts till årsskiftet. Förskjutningen påverkade även räntekostnaderna negativt. De totala räntekostnaderna är dock 2,1 mnkr lägre genom lägre kreditivränta om 0,5 mnkr samt lägre ränta på flödet på checkkontot om 1,6 mnkr.

Genom dessa budgetförbättringar samt något lägre övriga kostnader har det planerade underhållet kunnat öka med 6,3 mnkr i förhållande till tertialrapport 2.

Kostnads- och intäktsutveckling

Kontorets omfattande omorganisation 2005 medför att det är svårt att jämföra personalkostnaderna mellan åren. Antalet anställda minskades från 196 personer den 1 januari 2005 till 117 personer vid årsskiftet 2005/2006. Lönekostnaderna för tillsvidareanställd personal var under senare delen av 2005 ca 4,8 mnkr/månad och är även nu ca 4,8 mnkr/månad. Årets lönerevision gav i genomsnitt ca 2,1 % i löneökning.

Underhåll

Ökade intäkter under året har gjort det möjligt att satsa 119,6 mnkr på planerade underhållsinsatser, en ökning med 10,6 mnkr i förhållande till verksamhetsplanen. Detta ger ett underhåll på ca 165 kr/kvm, exklusive förvaltningsuppdrag och fastigheter utanför stadens gränser, vilket är högre än föregående år då underhållet låg på ca 152 kr/kvm. Underhållet är trots detta lägre än under 2004 då underhållet var ca 174 kr/kvm och 2003 då underhållet var ca 191 kr/kvm.

I bilaga 5 redovisas verksamhetsmått och nyckeltal.

Analys av balansräkning

Kontorets balansräkning redovisas i bilaga 2.

Tillgångar

Anläggningstillgångarna år 2006 har minskat med 335,4 mnkr jämfört med år 2005 främst beroende på försäljningar av fastigheter till Micasa fastigheter AB och AB Stadsholmen, se separat avsnitt om försäljningar nedan.

I förhållande till år 2005 har kundfordringarna ökat med 48,8 mnkr, vilket förklaras av att hyresaviseringen för första kvartalet 2006 gjordes först i januari p.g.a. införandet av det nya ekonomisystemet, AGRESSO. Även diverse kortfristiga fordringar har ökat, 51,0 mnkr, vilket främst beror på försäljningar till AB Stadsholmen om 22,0 mnkr samt ökad momsfordran på 13,1 mnkr på grund av förskjutning och ökning av det planerade underhållet vilket lett till fler fakturor i december.

Skulder och eget kapital

Eget kapital har minskat med 41,3 mnkr. Detta förklaras av köp och försäljningar av mark och bostadsrätter, netto -46,6 mnkr och årets resultat -1,6 mnkr. För att lösa den kommunala motfinansieringen för klimatåtgärder har en intern uppskrivning av det egna kapitalet skett med 6,9 mnkr med motsvarande nedskrivning centralt under finansförvaltning med samma belopp. Detta föranleder ingen förändring av det egna kapitalet för staden.

De långfristiga skulderna har minskat med 401,2 mnkr, vilket främst förklaras av årets försäljningar, se separat avsnitt nedan.

De kortfristiga skulderna har ökat med totalt 204,9 mnkr. Av denna ökning avser 44,1 mnkr ökade leverantörsskulder vilket beror på fler fakturor i december än tidigare år. Dessutom har upplupna kostnader och förutbetalda intäkterna ökat med 136,6 mnkr, vilket förklaras av att hyresaviseringen för kvartal 1 för 2005, p.g.a. införandet av det nya ekonomisystemet Agresso, genomfördes först i januari 2006.

Investeringar

	Utgifter	Inkomster	Netto
Investeringsplan 2006	-349,2 mnkr	0,0 mnkr	-349,2 mnkr
Utgiftsförändringar	5,4 mnkr	0,0 mnkr	5,4 mnkr
Inkomst ökning	0,0 mnkr	2,3 mnkr	2,3 mnkr
Förskjutningar	54,9 mnkr	0,0 mnkr	54,9 mnkr
Nya projekt	-27,5 mnkr	5,5 mnkr	-22,0 mnkr
Övrigt	5,8 mnkr	0,6 mnkr	6,4 mnkr
Summa avvikelse	38,6 mnkr	8,4 mnkr	47,0 mnkr
Summa 2006	310,6 mnkr	8,4 mnkr	302,2 mnkr

Investeringsutgifterna uppgår till 310,6 mnkr, vilket är en minskning med 38,6 mnkr i förhållande till budget, och investeringsinkomsterna uppgår till 8,4 mnkr, vilket är en ökning med 8,4 mnkr. Anledningen till avvikelsen framgår nedan:

Utgiftsförändringar om 5,4 mnkr förklaras i huvudsak av

- Ombyggnaden av Rio 8 blev billigare än beräknat, 6,7 mnkr

Inkomstökning om 2,3 mnkr förklaras av

- Stimulansbidrag vid köp av bostadsrätter, 2,3 mnkr

Förskjutningar om 54,9 mnkr förklaras i huvudsak av

- Utbyte av ventilation och yteffektivisering i Skansen 23 har förskjutits med 12,1 mnkr.
- Ombyggnad av stadsarkivet har förskjutits med 5,0 mnkr
- Ombyggnad av kontorslokaler i Glasbruket 3, 9,7 mnkr
- Förskjutningar avseende köp av bostadsrätter, 11,2 mnkr
- Förskjutningar av energiprojekt mm i Skansen 23, 19 mnkr

Nya projekt om -22,0 mnkr har tillkommit vilka i huvudsak är följande

- Förvärv av Sandhagen 3-5, -11,0 mnkr
- Förvärv av Portvaktstugan 2 och Svavelsyrans 3, -11,5 mnkr
- Tillgänglighetsåtgärder om -5,5 mnkr för vilka kontoret erhåller investeringsbidrag från markkontoret, netto 0 mnkr

Övriga förändringar om 6,4 mnkr förklaras i huvudsak av att diverse planeringsprojekt ej genomförts.

En sammanställning av investeringarna finns i bilaga 4.

Pågående stora investeringsprojekt över 50 mnkr

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

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

Projektet innefattar utbyte av ventilationssystem, installationer samt ombyggnad och yteffektivisering. Beslut fattades i fastighets- och saluhallsnämnden 2005-11-03 där utgifterna för ombyggnader och installationsbyten bedömdes till 186 mnkr. Kontoret har beviljats energieffektiviseringsbidrag från Länsstyrelsen på 8,8 mnkr för belysnings- och ventilationssystem samt för förbättring av värmeåtervinning.

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

Kontoret svarar för ombyggnaden av sjukhemmet och efter färdigställandet ska fastigheten säljas till Micasa Fastigheter AB. Östermalm stadsdelförvaltning påbörjade inflyttningen till fastigheten den 4 december 2006. Projektet startade i januari 2003 och försäljning av fastigheten planeras ske den 1 juli 2007. Genomförandebeslut fattades i gatu- och fastighetsnämnden 2004-11-02. Beslut fattades i kommunfullmäktige 2005-05-23 om en investeringsutgift på 146 mnkr.

För att minska kostnaderna för varje lägenhet gjordes i februari 2005 en översyn av projektet med ambitionen att sänka investeringsutgiften. Stadsdelförvaltningen minskade därefter sina ytor i byggnaden och Micasa Fastigheter AB tog över uthyrningen av dessa ytor.

Projektet har genomförts med delentreprenader och har dessutom haft god projekt- och ekonomistyrning vilket resulterat i minskade utgifter om ca 15 mnkr. Vidare har Östermalms stadsdelförvaltning erhållit stimulansbidrag av vilka 3,6 mnkr använts till projektet. De åtgärder som finansierats med stöd av stimulansbidraget avser hyresgästanpassningar vilka inte kan anses påverka fastighetens värde och belastar därför inte investeringsbudgeten.

Avslutade investeringar över 5 mnkr

- Ombyggnad, Blackebergs gård 1. Investeringsutgift 335,2 mnkr.

Kontoret svarade för ombyggnaden av sjukhemmet. Projektet startade i september 2001 och avslutades den 1 mars 2006 då fastigheten såldes till Micasa Fastigheter AB. Projektet slutredovisades i fastighets- och saluhallsnämnden 2006-03-20. Målet med projektet var att skapa ett modernt äldreboende, vilket anses uppfyllt. Enligt genomförandebeslutet skulle projektet vara avslutat i maj 2005 men av olika anledningar stängdes projektet först i mars 2006. Projektet har hållit budgeten.

- Ombyggnad av stadshusvinden till konferensrum, Eldkvarnen 1. Investeringsutgift 8,0 mnkr.

Genomförandebeslut fattades den 3 november 2005 och projektet stängdes den 31 december 2006. Målet med projektet var att bygga om vinden till lokaler för sammanträden och grupprum, vilket anses uppfyllt. Lokalerna har även handikappanpassats. Projektet har hållit budgeten.

- Förvärv av fastigheterna Svavelsyran 3 och Portvaktstugan 2. Investeringsutgift 11,5 mnkr.

Genomförandebeslut fattades den 22 maj 2006 och projektet stängdes den 31 maj 2006. Det långsiktiga målet med förvärvet var att få kontroll över uthyrningen och därmed ge bättre förutsättningar för utställnings- och restaurangverksamheten i fastigheten. Projektet har hållit budgeten. I den ursprungliga kalkylen förväntades kassaflödena bli positiva år 2012.

- Förvärv av fastigheterna Sandhagen 3-5. Investeringsutgift 11,0 mnkr.

Genomförandebeslut fattades den 22 maj 2006 och projektet stängdes den 31 augusti 2006. Målet med förvärvet var att ge staden ökad kontroll över Slakthusområdet inför framtida utveckling av området. Projektet har hållit budgeten. Kassaflödena beräknas bli positiva från och med år 2009.

- Förvärv av bostadsrätter, Fredsfors 17. Investeringsnetto 5,2 mnkr.

Genomförandebeslut fattades den 7 september 2004 och projektet stängdes den 31 mars 2006. Målet med förvärvet var att minska behovet av gruppboende i Bromma, vilket anses uppfyllt. Projektet har hållit budgeten.

Försäljningar och köp

Den totala försäljningsinkomsten för försålda fastigheter och bostadsrättslägenheter som redovisats under året är 565,5 mnkr. Det bokförda värdet för de sålda fastigheterna och bostadsrätterna är 146,3 mnkr samt för pågående investeringsprojekt, 339,4 mnkr (Blackebergs sjukhem). Försäljning till de kommunala bolagen har skett till bokfört värde. Här kan nämnas Blackebergs sjukhem inkl. pågående investeringsprojekt som sålts till Micasa Fastigheter AB för 439,8 mnkr samt 20 fastigheter till AB Stadsholmen för 22 mnkr med tillträde 2007. Reavinsten för de externa försäljningarna uppgår till 85 mnkr,

varav bostadsrättslägenheterna har gett en reavinst på 10,5 mnkr, och reaförlusten till 1 mnkr.

Av markförsäljningarna kan nämnas försäljning av mark för byggnation av fordonstekniskt gymnasium vid Kungens Kurva för 53 mnkr samt mark inom Tyresta naturreservat till Naturvårdsverket för 8,3 mnkr.

Kontoret har även löpande under året överfört mark till markkontoret till ett värde av 45,5 mnkr samt tillförts mark till ett värde av 1,0 mnkr. Vid de flesta försäljningarna av fastigheter inom staden överförs marken till markkontoret, för att sedan upplåtas med tomträtt till köparen.

Under året har även köp genomförts, dels fastigheterna Sandhagen 3-5 för 11 mnkr samt Portvaksstugan 2 och Svavelsyran 3 till ett pris av 11,5 mnkr. Kontoret har även köpt bostadsrättslägenheter för gruppboende inom kvarteren Fredsfors 17, Wienerbrödet 3 samt Årstaberg 6 för totalt 15,2 mnkr.

Övriga redovisningar

IT

Kontoret arbetar aktivt med att utveckla befintliga IT-system för att ytterligare kunna effektivisera verksamheten. Under 2006 togs ekonomisystemet Agresso och fastighetssystemet LEB i drift. LEB tillgodoser verksamhetens behov av att inhämta efterfrågad information på ett strukturerat sätt. Systemet innehåller moduler för hyra, media, ärenden (felanmälan), arbetsorder, underhållsplanering, ritningar, taxering, m.m. Systemet är helt integrerat med ekonomisystemet Agresso.

I samband med övergången till de nya verksamhetssystemen anpassades även fastighetsverksamhetens särskilda budget- och uppföljningsverktyg, Mercur, till den nya organisationen och de nya systemen.

Genom de nya IT-systemen har sex befintliga IT-system kunnat läggas ned. Ytterligare två system kan läggas ned när samtliga moduler är införda.

Positiva effekter med L.E.B

Systeminförandet av L.E.B. har granskat och höjt kvaliteten på den fastighetsrelaterade data som finns i registren och kontoret har nu bättre möjligheter att överblicka fastighetsbeståndet. Detta underlättar framställandet av fastighetsrelaterat beslutsunderlag till nämnden, vilket i längden borde kunna effektivisera dialogen mellan medborgare och förtroendevalda och därmed främja stadens e-demokratiutveckling. Systemet leder även till direkt höjd service för brukarna då det gör det möjligt att med större grad av automatisering kunna informera om när exempelvis lokaler är lediga. De positiva effekterna med införandet av LEB är:

- minskad resursanvändning genom att flera utav uppgifterna inom fastighetsförvaltningen numera endast behöver uppdateras i ett gemensamt system.
- Handläggning för internt arbete såsom underhållsplanering, kontraktsbevakning, hyresavisering med mera har effektiviserats.

Positiva effekter med AGRESSO

- Automatiserade rutiner för betalningsuppföljning.
- Minskad manuell hantering vid hyresavisering, betalningsuppföljning samt kravhantering.
- Projektekonomi – samlat grepp kring stadens investeringsbudget.
- Lägre kostnad per faktura genom skanning.
- Möjliggör en framtida övergång till e-handel. (modulen för EFH).
- Avstämningarna kommer att gå snabbare.

IT-utvecklingen tillsammans med utvecklingen av befintliga system och en genomgång av processer och arbetsuppgifter med anpassning av arbetssätt ska ge betydligt mera, bättre och säkrare information om verksamheten.

IT-övrigt

För att effektivisera avläsning av mediamätare (el, vatten, ånga, kyla) på slakthusområdet har det under året pågått ett projekt att övergå till automatiskt avläsning av samtliga ca 250 mätare. Den manuella avläsningen har tidigare utförts under två dagar/månad. Nu kommer den automatiska avläsningen överföras till fastighetsdatasystemet L.E.B, för att sedan vidarefaktureras till hyresgästerna. Under första halvåret 2007 kommer systemet att tas i drift.

Förvaltningen har under året byggt upp en infrastruktur för att ansluta ett flertal fastigheter till stadens kommunikationsnät. Detta för att centralt kunna övervaka fastigheters tekniska installationer (fläktar, värme mm). I och med att detta centraliseras så har arbetet för våra fastighetstekniker underlättats genom att man nu loggar in på en plats för att komma åt flera fastigheter. Under 2007 fortsätter arbetet med att ansluta fler fastigheter.

I slutet av 2006 driftsattes en pilottest av L.E.B-mobil. Detta är ytterligare ett sätt att ansluta sig till förvaltningens fastighetsdatasystem (L.E.B) med mobiltelefoner sk. smartphones. Tanken med detta är främst att förvaltningens fastighetstekniker ska kunna ansluta sig och ta emot arbetsordrar (felanmälningar) när de inte sitter vid sin dator. En stor vinst med detta är att tiden från felanmälan till åtgärd kan kortas ner.

Nämndens arbete med mål för verksamhetsområdena

I syfte att förbättra och effektivisera kontorets verksamhet, startade år 2006 ett omfattande kvalitetsutvecklingsprojekt. Målet är att kontorets samtliga verksamhetsprocesser ska kartläggas samt rutiner och ansvarsfrågor tydliggöras. Arbetet

bedrivs processinriktat och en stor del av kontorets medarbetare är/kommer att bli involverade i arbetet. En särskild styrgrupp, som har det övergripande och samordnande ansvaret för arbetet, har tillsatts. Härutöver bildas olika arbetsgrupper för olika processer. Arbetsgrupperna har det operativa ansvaret för att arbetet drivs framåt och består av en mix av medarbetare från olika delar av kontorets verksamheter.

Kartläggning och dokumentation av ledningsprocessen, försäljningsprocessen, byggprocessen, personalprocessen, hyresprocessen samt upphandlingsprocessen inleddes under 2006 och kommer att slutföras under 2007.

Inom ramen för kvalitetsarbetet har samtliga medarbetare involverats i arbetet med att ta fram åtaganden utifrån nämndens mål för verksamheten. Arbetet inleddes med halvdagar för all personal där Nöjd-Kund-undersökningen diskuterades och viktiga förbättringsförslag presenterades. Därefter sammanställdes de förslag som kommit upp och avdelningarna diskuterade fram åtaganden för sina verksamheter.

Förhoppningen är att ett levande och ständigt pågående kvalitetsarbete ska leda till att kontoret bättre kan tillgodose kundernas och uppdragsgivarnas önskemål och därmed lättare leva upp till omvärldens förväntningar på en professionell hyresvärd och servicegivare.

Tillgänglighet

- Arbetet med att eliminera enkelt avhjälpna hinder.
- Förbättra bemötandet och möjliggöra delaktighet.

I alla byggnader som innehåller lokaler dit allmänheten har tillträde ska, enligt Plan- och bygglagen, enkelt avhjälpna hinder mot lokalernas tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga undanröjas.

Fastighets- och saluhallskontoret har därmed ansvar för att åtgärda brister i sina egna lokaler. Det gäller inte bara t ex entréer med ramper och rätt placerade tryckknappar till dörröppnare. Om lokalerna har en dålig hörmiljö, ska begreppet enkelt avhjälpna hinder även omfatta hörseltekniska åtgärder. Fastighets- och saluhallskontoret har genomfört flera flexibla lösningar med hörselteknisk utrustning som kan användas i ett stort antal lokaler.

Staden är också fastighetsägare med många kommersiella lokaler som i vissa fall uppvisar brister. Vid enkelt avhjälpna hinder görs en analys av vem som ska stå för kostnaden för åtgärden. Vid bedömningen ser kontoret till nyttan av åtgärden, förutsättningarna på platsen. Insatsen får inte vara orimligt betungande för hyresgästen och inte heller äventyra verksamheten för en mindre näringsidkare.

I handikappolitiken framhålls att de anställdas bemötande och arbetssätt är lika viktiga för ökad delaktighet som den fysiska miljön och tillgången till anpassad information. Fastighets- och saluhallskontoret arbetar aktivt för att de anställda ska ge alla människor

ett gott bemötande. Ett gott bemötande ökar tillgängligheten och därmed även jämlikheten för en person med funktionshinder.

En lokal eller arbetsplats ska genom individuell utformning av lokalen eller arbetsplatsen få samma funktion för en person med funktionsnedsättning och ge möjlighet till att utföra alla arbetsuppgifter.

Nämnden har under 2006 erhållit 5,5 mnkr i bidrag för tillgänglighetsåtgärder från trafikkontoret. Bidraget används för att förbättra tillgängligheten för funktionshindrade i nämndens offentliga lokaler. Bland annat har 1 mnkr använts för att förbättra skyltning och belysning i Kulturhuset och Stadsteatern. I Stadshuset har en handikapphiss installerats för 2,1 mnkr och i Stadsbiblioteket har man förbättrat belysningen samt handikappanpassat hissar för 0,9 mnkr. Dessutom har 8 parklekar anpassats för totalt ca 1,2 mnkr.

Hanveden

Tillsammans med Haninge, Botkyrka och Huddinge kommun pågår sedan den 1 juni 2005 ett gemensamt projekt för samarbete kring naturvård och rekreation i Hanveden-kilen. Projektet finansieras med bidrag från Länsstyrelsen och med arbetsinsatser från respektive kommun. Syftet med projektet har varit att ta fram en metod för samarbete mellan Stockholm och berörda värdkommuner. Arbetsgrupper har bildats som arbetat med specifika frågor. Projektet ska resultera i bland annat gemensamma utvecklingsstrategier, förslag till åtgärdsplaner, GIS-databas (Geografiskt Informations System) för gemensam informationshantering och utbyte av kart- och registerdata samt en tryckt karta för allmänheten. Projektet kommer att avslutas under 2008, då resultaten från projektet kommer att presenteras för nämnden.

Egendomsstiftelsen i Stockholms län

Nämnden beslutade 2005-04-15 att hemställa hos kommunfullmäktige att bilda en egendomsstiftelse och till den överföra en stor del av den egendom som Stockholm stad äger i andra kommuner. Under 2006 har kontoret på uppdrag av stadsledningskontoret gjort ett antal kompletterande utredningar för att se olika konsekvenser vid en stiftelsebildning. Något beslut i kommunfullmäktige har dock inte fattats.

Kommunfullmäktiges uppdrag

Verksamhetsberättelsen ska innehålla en redovisning av samtliga uppdrag som kommunfullmäktige har lämnat till nämnden. För nämndens del handlar det om två uppdrag och de framgår av bilaga.

Slut