



Anders Nilfjord
Avdelning Administration
08-508 269 69
anders.nilfjord@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2007-03-20

Underlag till budget för 2008 och inriktning för 2009 och 2010

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna kontorets förslag till underlag till budget för 2008 och inriktning för 2009 och 2010.
2. Fastighetsnämnden beslutar att hos kommunstyrelsen begära att få ianspråka 20 mnkr av tidigare års resultat för underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet.
3. Fastighetsnämnden beslutar att överlämna förslaget till underlag till budget för 2008 och inriktning för 2009 och 2010 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.

Nämnden har kommunfullmäktiges uppdrag att inventera och utreda markinnehavet utanför stadens gränser i syfte att avyttra fastigheterna. Av kommunfullmäktiges budget framgår att staden ska ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Under 2007 kommer kontoret att ta upp inriktningsärenden där nämnden får ta ställning till försäljningstakten för olika fastighetskategorier. I underlaget har ingen hänsyn tagits till eventuella ekonomiska konsekvenser av de försäljningar där det ännu inte finns något genomförandebeslut. I samband med tertialrapporterna kommer kontoret att begära justering av avkastningskravet motsvarande de sålda fastigheternas resultat.

I budgeten för år 2005 fick kontoret ett kraftigt ökat avkastningskrav om 40,3 mnkr. Avkastningskravet för kontoret ligger fortfarande på samma höga nivå. Ett avkastningskrav på denna nivå slår mycket hårt mot kontorets fastighetsbestånd och kan i förlängningen leda till stora kostnader för staden. 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 balanserade medel om 20 mnkr från tidigare års överskott får ianspråktagas för detta ändamål. Under 2007 har kontoret beviljats att ianspråkta 15 mnkr av tidigare års resultat för att öka det planerade underhållet.

Investeringarna uppgår i planen till netto 160,4 mnkr år 2008, vilket är en ökning med 40,4 mnkr i förhållande till år 2008 i kommunfullmäktiges budget 2007-2009.

Fastighetsnämndens underlag till budget för 2008 och inriktning för 2009 och 2010

Inledning

Kommunfullmäktige har fastställt följande sex inriktningsmål för stadens verksamheter 2007:

1. Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök
2. Valfriheten ska öka
3. Skola för kunskap
4. Högre kvalitet i omsorgen
5. En trygg och snygg stad
6. Ekonomisk hushållning och sänkt skatt

Enligt stadsledningskontorets anvisningar till budgetunderlaget ska nämnden ange de strategiska satsningarna i punktform för hur nämnden bidrar till kommunfullmäktiges inriktningsmål under treårsperioden. Fastighetsnämndens kärnverksamhet bidrar i huvudsak till uppfyllandet av målet "Ekonomisk hushållning och sänkt skatt". I viss mån bidrar även nämndens verksamhet till inriktningsmålen "Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök", "Valfriheten ska öka", samt "En trygg och snygg stad". Av texten nedan framgår hur nämnden bidrar till att uppfylla dessa mål. Inriktningsmålen, "Högre kvalitet i omsorgen" och "Skola för kunskap", anses inte vara adekvata för fastighetsnämndens verksamhet.

Kommunfullmäktiges inriktningsmål för stadens verksamheter och nämndens bidrag till uppfyllelsen av dessa

Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök.

Nämndens bidrag till uppfyllelsen av inriktningsmålet

- I största möjliga utsträckning tillhandahålla lämpliga lokaler och mark utifrån företagets behov.
- Arbeta aktivt för att på stadens mark i andra kommuner skapa bostads- och andra exploateringsområden.
- Förbättra kontorets Nöjd-Kund-Index (NKI).
- Medverka i satsningen på ytterstadsområden.
- Bedriva ett aktivt tillgänglighetsarbete.
- Erbjuder ferie- och praktikplatser samt möjlighet för högskolestuderande att skriva examensarbeten.
- De nationella och internationella kontaktnät som finns ska upprätthållas och utvecklas.

Valfriheten ska öka

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Staden ska skapa förutsättningar för att ge medborgarna så stor valfrihet som möjligt.

Nämndens bidrag till uppfyllelsen av inriktningsmålet

- Nämndens hemsida ska utvecklas i syfte att göra den mera tillgänglig för hyresgäster och medborgare.

En trygg och snygg stad

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Stockholm ska vara en trygg, säker, ren och vacker stad.

Nämndens bidrag till uppfyllelsen av inriktningsmålet

- Vidta åtgärder för att byggnader och offentliga miljöer inom nämndens ansvarsområde ska upplevas trygga och säkra att vistas i.
- Klotter ska saneras inom 24 timmar.
- Nämnden ska bedriva ett internt effektivt miljöarbete så att verksamheten utvecklas i hållbar riktning.

Ekonomisk hushållning och sänkt skatt

Kommunfullmäktiges inriktningsmål

- Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva.

Kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdet

- Nämnden ska tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter och externa hyresgäster.
- Nämnden ska vara en aktiv fastighetsförvaltare.

Nämndens bidrag till uppfyllelsen av inriktningsmålet

- Hyresgästerna ska anse att kontoret tillhandahåller välskötta fastigheter samt är en bra hyresvärd med hög service och tillgänglighet.
- Fastighetskontoret ska vara en aktiv fastighetsförvaltare och erbjuda hyresgäster attraktiva och prisvärda lokallösningar som stärker hyresgästernas konkurrenskraft och förmåga att nå uppsatta mål.
- Fastighetskontoret ska på ett kostnadseffektivt sätt underhålla sina fastigheter inom fastlagda budgetramar.
- Fastighetsbeståndet ska utvecklas och de fastigheter som inte är av strategisk vikt för staden ska säljas.
- Fastighetskontoret ska vara en modern och attraktiv arbetsplats med engagerade och professionella medarbetare där allas delaktighet och ansvar bidrar till att arbetet blir intressant och utvecklande och där medarbetare anser att fastighetskontoret är en bra arbetsgivare med tydliga mål.
- Det av kommunfullmäktige uppställda avkastningskravet ska uppnås.

Nämndens verksamhetsområde

Fastighetsförvaltning

Kontoret förvaltar ca 2 000 byggnader. Dessa finns fördelade på ca 800 fastigheter. För 700 av dessa är nämnden också ägare medan större delen av resterande fastigheter förvaltas åt exploateringskontoret. Det bokförda värdet uppgår till ca 4,7 mdkr, varav byggnader ca 2,6 mdkr.

Mnkr	2007	2008	2009	2010
Bokfört värde anläggningstillgångar 1/1 2007	4 729,9			
Varav				
Byggnader	2 601,9			
Mark	1 615,6			
Bostadsrätter	182,2			
Pågående investeringar	323,8			
Försäljningar till Micasa och Stadsholmen 2007	-310,0			
Investeringar	255,6	160,4	193,0	340,0
Avskrivningar	-102,2	-104,1	-103,8	-101,9
Bokfört värde exklusive försäljningar	4 573,3	4 629,60	4 718,80	4 956,90

Fastighetsinnehavet består av, kommersiella kontorsfastigheter, kommunala förvaltningsbyggnader, skogsbruk, slott, herrgårdar, verkstadsindustrier, livsmedelsindustrier, lagerbyggnader, naturreservat, bostadsrätter, barnkolonier, kolonilotter, bostadsarrenden, parkeringar, skolbyggnader, parklekar, inom- och utomhusbad, saluhallar och torg, ridhus, kulturbyggnader, sommarstugor och torp, villor, hyreshus, sjukhem m.m.

Utöver detta finns ca 4 000 ha jordbruksarrenden (18 gårdsarrenden och 125 sidoarrenden). Mark arrenderas också ut till jakt och dessutom bedriver nämnden ett aktivt skogsbruk på, ca 13 000 ha.

Uppgifter per december 2006

Område	BRA	Mark, ha
City	95 000	
Kungsholmen	146 000	
Kultur	79 000	
Söder	109 000	
Söder om söder	146 000	
Väster	64 000	
Syd	35 000	14 800
Nord	46 000	5 700
Jord och skog	31 000	3 800
Totalt, exklusive förvaltningsuppdrag	751 000	24 300

Hälften av fastigheterna finns inom Stockholms stad och den andra hälften är fördelad mellan 26 kommuner spridda i totalt sju län. Arealen på marken utanför Stockholms stad är 24 300 ha efter att tidigare beslutad försäljning (1 700 ha) till Naturvårdsverket genomförts. Utöver den mark som sålts till Naturvårdsverket finns flera befintliga eller planerade naturreservat.

Syftet med stadens ägande varierar. I vissa fall är det för att tillgodose lokalbehovet för olika kommunala verksamheter, i andra fall för att tillgodose medborgarnas behov av friluftsområden eller för att försäkra markbehovet vid en framtida exploatering. Men ett stort antal av nämndens fastigheter saknar koppling till Stockholm stads ansvarsområde och därmed saknas skäl för staden att äga dessa fastigheter.

Försäljningar

Nämnden har kommunfullmäktiges uppdrag att inventera och utreda markinnehavet utanför stadens gränser i syfte att avyttra fastigheterna. Av kommunfullmäktiges budget framgår att staden ska ha en öppen inställning till fastighetsförsäljningar. Nämnden har fastställt en försäljningspolicy och under 2007 kommer kontoret att ta upp ett flertal inriktningsärenden där nämnden får ta ställning till försäljningstakten för olika fastighetska-

tegorier. Inom respektive förvaltningsområde kommer utvecklingsprogram att tas fram och presenteras för nämnden. I dessa kommer kontoret att föreslå vilka fastigheter som ska förädlas och vilka som ska försälas. Även separata ärenden om viss typ av fastigheter som kontoret föreslår att försälas/utvecklas/behållas kommer att tas fram.

Redan nu planerar kontoret att sälja de flesta av stadens jordbruk utanför stadens gränser. Ekonomiska konsekvenser p.g.a. detta har inte beaktats i förslaget till budget 2008-2010 eftersom något genomförandebeslut ännu inte tagits. Jordbruken beräknas 2007 att omsätta ca 3,8 mnkr och beräknas ha ett resultat på ca 0,5 mnkr efter kapitalkostnader.

Kontoret kommer att sälja samtliga sommargårdar. Dessa omsätter ca 3,2 mnkr och eventuella underskott täcks av skollovskoloniers fond. Vid försäljningen av sommargårdarna avsätts reavinsten till skollovskoloniers fond. Därutöver avses ytterligare diverse fastigheter inom och utanför stadens gränser säljas.

Eftersom försäljningarna kommer att påverka resultatet kommer kontoret i samband med tertialrapporterna att begära justering av avkastningskravet motsvarande de sålda fastigheternas resultat.

Köp

Kommunfullmäktiges beslut att sälja Centrum Kompaniet AB kan innebära att fastigheter i de centrumanläggningar som innehåller övervägande kommunal verksamhet såsom exempelvis kontor för stadsdelsförvaltningar överförs till fastighetskontoret. I budgeten har inte beaktats konsekvenser av en sådan överföring.

Stadsdelsförvaltningarnas behov av bostadsrätter hanteras inom nämndens investeringsbudget. För 2008 planeras 19 bostadsrättslägenheter att köpas. Om det reella behovet blir större får nämnden återkomma med en begäran om utökad investeringsram. För att få bättre grepp om kommande års investeringsbehov och en enklare rutin för hantering inom staden har kontoret kommit överens med stadsledningskontoret om att nämndens investeringsram justeras utifrån stadsdelsförvaltningarnas behov i samband med stadens centrala handläggning av det strategiska ärendet.

Underhåll

Revisionskontoret har genomfört en granskning av hur nämnden arbetar med planering, genomförande och uppföljning av underhåll. Enligt rapporten finns ett stort eftersatt underhåll för nämndens fastigheter. Kontoret uppger i rapporten att det 2006 saknades ca 40 mnkr. I kontorets förslag till budget 2008 beräknas det kunna avsättas 134,8 mnkr till planerat underhåll, vilket motsvarar ca 178 kr/kvm. Detta är i nivå med underhållet 2004 före den stora ökningen av avkastningskravet som skedde 2005. Under året kommer kontoret att arbeta med underhållsprocessen och i samband med detta ta fram en underhållsstrategi. Kontoret avser att återkomma i kommande budget med en mer exakt uppskatt-

ning av underhållsbehovet. För att kunna öka underhållet begär kontoret att ianspråkta 20 mnkr av balanserade vinstmedel.

Energieffektiviseringsentreprenad

Kontorets mediakostnader uppgår i förslaget till 101,1 mnkr år 2008, vilket är ca en femtedel av verksamhetens kostnader. För att minska energianvändningen har kontoret för avsikt att genomföra en energieffektiviseringsentreprenad. Entreprenaden är tänkt att omfatta energikartläggning, genomförande av energieffektiviseringsåtgärder samt uppföljning och stöd till driftpersonalen. Energikartläggningen ska mynna ut i förslag till energieffektiva åtgärder som på sikt ska minska fastigheternas driftkostnader. Möjligheter till konverteringar från fossila bränslen samt installation av individuell mätning av energi ska också ses över. Energikartläggningen ska utföras på ca 500 000 kvm av det totala fastighetsbeståndet. I en förstudie som kontoret låtit utföra har en besparingspotential avseende värme på 17-22 % räknats fram, vilket skulle innebära en besparing på ca 12,5 mnkr enligt nuvarande prisnivå. Därtill kommer besparingar på el som inte inkluderats i besparingspotentialen. Utöver minskade kostnader leder besparingarna även till minskad miljöpåverkan, förbättrat inomhusklimat m.m.

Marknadssituation och affärsrisk

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige är fortsatt stark och Konjunkturinstitutet har beräknat en ökning av BNP med 3,6 procent i år och 3,2 procent nästa år. Inflationen har börjat stiga men är fortfarande under inflationsmålet på 2 procent, KPI har ökat med 1,9 procent de senaste tolv månaderna.

Kontorsmarknaden i Stockholm är på väg att återhämta sig, en bidragande orsak är den positiva ekonomiska utvecklingen som nu även påverkar arbetsmarknaden. Dock har inte utvecklingen på arbetsmarknaden påverkat vakanserna i någon större omfattning ännu. Under 2008 och framåt spår Konjunkturinstitutet att sysselsättningen ska ta rejäl fart vilket förhoppningsvis även kommer att påverka lokalmarknaden i Stockholm. Storleksordningen 1,7 miljoner kvm kontorslokaler finns fortfarande tomma i Storstockholmsområdet. För kontorslokaler i Stockholms innerstad är den genomsnittliga vakansgraden ca 15 procent medan den i förorterna är ännu högre, ca 18 procent. Kontorets vakansgrad är betydligt lägre beroende på att hyresgästerna till ca 45 procent består av andra kommunala förvaltningar och bolag vilket gör att risken för stora vakanser minskar.

Försäljning av tjänster

Genom avdelningen Kund- och kontorsservice tillhandahåller kontoret telefonväxel, bilpool, tryckeritjänster, posthantering och reception till ett antal anslutna kunder. I dagsläget gäller detta fastighetskontoret, trafikkontoret, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsarkivet, idrottsförvaltningen, miljöförvaltningen, Stockholm Business Region, Stockholm Visitors Board AB och Stockholms Bostadsförmedling AB. En utredning pågår om utveckling av bilpoolen i syfte att öppna upp den mot en större kundkrets och eventuellt lägga ut funktionen på entreprenad.

Konkurrensutsättning

En stor del av nämndens verksamhet handlas upp i konkurrens. Det gäller stora delar av den löpande fastighetsdriften, genomförandet av underhålls- och investeringsprojekt, uthyrning av lokaler, försäljning av byggnader, sam diverse utredningsuppdrag. Dessutom köper kontoret delar av administrationen från trafikkontoret (gäller IT samt löne- och delar av personaladministrationen). Utöver denna verksamhet kan det bli aktuellt att konkurrensutsätta bilpoolen.

Personal

Kompetensförsörjning, generationsskifte och personalplanering

Kontorets verksamhet bedrivs på en konkurrensutsatt marknad, något som måste beaktas både vid rekrytering och lönesättning. Kontoret behöver även anpassa medarbetarnas kompetens så att den överensstämmer med de politiska beslut som ska genomföras. För närvarande är det försäljningskompetensen som behöver förstärkas.

Medelåldern vid kontoret är omkring 50 år. Under den närmaste femårsperioden går ett 20-tal medarbetare i pension. Kontorets strategi för att möta det kommande generationsskiftet är att arbeta på olika sätt för att knyta yngre arbetskraft till kontoret och på så sätt ”tanka över” kunskaperna från de erfarna medarbetarna till de nyanställda.

Fyllda 65 år	Kvinnor	Män	Totalt
2007	1	2	3
2008	0	3	3
2009	0	2	2
2010	2	5	7
2011	0	4	4

Arbetsmiljö och hälsa

Sjukfrånvaron ligger för närvarande runt fyra procent, målet är att den ska ligga på samma låga nivå och helst minska någon procentenhet. För att lyckas med detta arbetar kontoret målmedvetet mot att uppnå en arbetsmiljö där den psykosociala och fysiska arbetsmiljön är bra och medarbetarna trivs och kommer till sin rätt. Kontoret avser även att fortsätta de friskvårdsinsatser som redan nu erbjuds medarbetarna.

Investeringar

	Utgifter
KF-budget 2008	-120,0 mnkr
Förskjutningar	-10,4 mnkr
Nya projekt	-48,7 mnkr
Övrigt	18,7 mnkr
Summa avvikelse	-40,4 mnkr
Förslag 2008	160,4 mnkr
Förslag 2009	193,0 mnkr
Förslag 2010	340,0 mnkr

I det föreliggande planeringsunderlaget (bilaga 3) föreslås en investeringsram 2008 om 160,4 mnkr, en ökning med 40,4 mnkr. Av investeringsutgifterna 2008 utgör genomförandeprojekten 13,7 mnkr och planeringsprojekten 146,7 mnkr. Anledningen till avvikelserna framgår nedan:

Förskjutningar om -10,4 mnkr förklaras framförallt av följande

- Överdäckning av terrassen mellan hus 1 och 2, Tekniska nämndhuset, -5,5 mnkr
- Stambyten och ventilation, Apotekaren 22, 7,0 mnkr
- Förvärv av bostadsrätter, Norra bantorget, -11,2 mnkr

Nya projekt om -48,7 mnkr har tillkommit vilka är följande

- Nytt stadsbibliotek, -15,0 mnkr, totalt ca 675-795 mnkr.
- Förvärv av bostadsrätter, Telefonfabriken, -13,0 mnkr
- Ny entré Tekniska nämndhuset, -15,0 mnkr, totalt 30,0 mnkr.
- Hyresgäst Anpassning plan 10 och 11, Skansen 23, -5,0 mnkr
- Nytt kontor medeltidsmuseet, -0,7 mnkr, totalt 8,5 mnkr.

Övriga förändringar om 18,7 mnkr förklaras av följande

- Värmeledningsåtgärder, Branddörren 2 utgår, 3,0 mnkr
- Ianspråktagande av ospecificerade projekt, 15,7 mnkr

Samtliga investeringar finansieras genom ökade hyresintäkter/minskade kostnader motsvarande nämndens kapitalkostnader. Av denna anledning behöver kontoret inte göra någon inbördes prioritering av investeringarna.

Stadsbiblioteket

Kommunfullmäktige beslutade den 3 oktober 2005 att fortsätta arbetet med en fördjupad programstudie samt redovisa de ekonomiska förutsättningarna för ett nytt Stadsbibliotek. Sammantaget beräknas investeringskostnaden uppgå till mellan 675 - 795 mnkr exklusive moms, räknat i 2006 års prisläge. Kommunfullmäktige fattade ett inriktningsbeslut den 29 maj 2006 där man även gav Stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att utlysa och genomföra en arkitekttävling. Totalt beräknas projektet ha utgifter för utredning, arkitekttävling m.m. under 2006 och 2007 på ca 14 mnkr. Under 2007/2008 är det tänkt att detaljplaneprocessen ska påbörjas. Kontoret bedömer investeringsutgiftsbehovet 2008 till ca 15 mnkr.

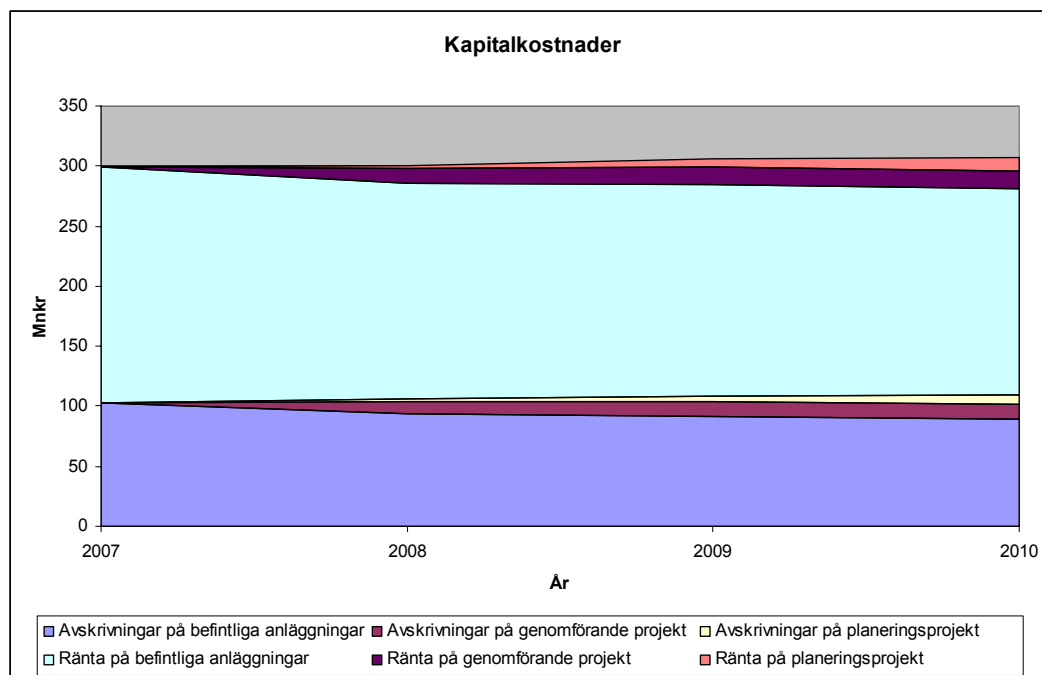
Projektet leds av en styrgrupp med stadsdirektören som ordförande och där även fastighetsdirektören ingår. Fastighetskontoret finansierar projektet. Om projektet inte genomförs kommer nämnden begära att få kompensation för den kostnad som blir aktuell vid en nedskrivning av nedlagda utgifter.

Kapitalkostnader

Kontorets kapitalkostnader för fastigheterna uppgår i verksamhetsplanen för 2007 till 300,4 mnkr, varav 102,2 mnkr är avskrivningar och 197,2 mnkr är räntekostnader.

Kontoret beräknar att avskrivningarna år 2008 kommer uppgå till 105,6 mnkr, en ökning med 3,4 mnkr i förhållande till verksamhetsplanen 2007. Ökningen förklaras av att avskrivningarna ökar med ca 9,9 mnkr för projekt där genomförandebeslut finns samt ytterligare ca 1,5 mnkr för planeringsprojekt i förhållande till 2007. Dessutom kommer avskrivningarna att minska för befintliga anläggningar med ca 7,6 mnkr p.g.a. försäljningar samt ytterligare ca 0,4 mnkr p.g.a. att byggnader blir färdigavskrivna. Under 2009 kommer avskrivningarna att öka med ytterligare 2 mnkr p.g.a. slutförandet av investeringar med genomförandebeslut. Under 2009 och 2010 kommer avskrivningarna att öka med ca 3 mnkr per år för nya planeringsprojekt.

Räntekostnaderna år 2008 beräknas minska p.g.a. försäljningar med ca 12,1 mnkr i förhållande till år 2007 och ytterligare 4,6 mnkr för de befintliga anläggningarna samt öka med 11,9 mnkr för projekt i genomförandefasen. Dessutom kommer räntekostnaderna att öka med ca 2,5 mnkr för planeringsprojekt. De beräknade räntekostnaderna för 2008 uppgår till 194,9 mnkr. Under 2009 kommer räntekostnaderna att öka ytterligare 2,8 mnkr för genomförandeprojekt samt ca 5 mnkr för planeringsprojekten. Räntekostnaderna minskar dessutom med 4,7 mnkr för befintliga anläggningar.



Övriga redovisningar

Ekonomiska bedömningar

Mnkr	Utfall	KF budget	Förslag	Avvikelse KF/ Förslag	Förslag	Förslag
	2006	2008	2008	2008	2009	2010
Verksamhetens intäkter	923,9	836,8	833,1	-3,7	841,2	842,7
Verksamhetens kostnader	-558,6	-480,0	-497,2	-17,2	-497,5	-505,2
Verksamhetens nettokostnader	365,3	356,8	335,9	-20,9	343,7	337,5
Avskrivningar	-111,5	-104,9	-104,1	0,8	-103,8	-101,9
Räntekostnader	-199,9	-180,9	-185,9	-5,0	-184,0	-179,7
<i>varav kreditivräntor*)</i>	<i>-12,2</i>	<i>-2,4</i>	<i>-7,5</i>	<i>-5,1</i>	<i>-7,5</i>	<i>-7,5</i>
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster	53,9	71,0	45,9	-25,1	55,9	55,9
Ägartillskott/Avkastningskrav**)	-55,5	-71,0	-65,9	5,1	-65,9	-65,9
Årets resultat	-1,6	0,0	-20,0	-20,0	-10,0	-10,0

*) 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, 5,1 mnkr.

Förändringar jämfört med KF-budget 2008

I förhållande till KF-budget 2008 har intäkterna minskats med 3,7 mnkr. Detta förklaras framförallt av att kontoret har sålt fastigheter till AB Stadsholmen och Micasa Fastigheter AB m.m. -15,7 mnkr. Kontoret har även ökat intäkterna p.g.a. köp och investeringar samt hyreshöjningar om totalt 9,8 mnkr.

Verksamhetens nettokostnader överstiger KF-budgeten med 20,9 mnkr. De ökade nettokostnaderna förklaras framförallt av högre kostnader för planerat underhåll I förhållande till KF-budgeten har även mediakostnaderna ökat, med 7,1 mnkr. Detta kompenseras av högre mediantäkter om 7,5 mnkr. För att täcka dessa kostnader begär kontoret att få ianspråkta tidigare års resultat med 20 mnkr, se avsnitt nedan.

I förhållande till KF-budget 2008 har avskrivningarna minskat med 0,8 mnkr, vilket förklaras av försäljningar, 3,4 mnkr, samt köp och investeringar, -2,6 mnkr. Kontorets räntekostnader beräknas öka med 5,0 mnkr, vilket främst förklaras av ökade kreditivräntor om 5,1 mnkr. I beräkningen av samtliga intäkter och kostnader har ingen hänsyn tagits till planeringsprojekten. I bilaga 1 finns en resultaträkning per avdelning och kategori och i bilaga 2 finns en mer utförlig beskrivning av avvikelserna.

Förändringar jämfört med utfall 2006

I förhållande till utfallet 2006 har omsättningen minskat med 90,8 mnkr. Detta förklaras framförallt av att kontoret under 2006 hade en stor mängd arbeten åt utomstående, 62,5 mnkr, men har i nuläget inga sådana arbeten planerade för år 2008. Ytterligare en förklaring till omsättningsminskningen är att kontoret planerar att överföra de sista kvarvarande sjukhemmen till Micasa Fastigheter AB under 2007. År 2006 uppgick intäkterna för dessa till 16,5 mnkr. Dessutom har intäkterna minskat med ca 13 mnkr p.g.a. övriga försäljningar.

Verksamhetens nettokostnader överstiger utfallet 2006 med 24,4 mnkr, vilket främst förklaras av att kontoret begär att få ianspråkta tidigare års resultat med 20 mnkr för att öka det planerade underhållet. Övrig förändring beror på minskade kapitalkostnader p.g.a. försäljningar m.m.

Ianspråktagande av tidigare års resultat

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 114,8 mnkr år 2008. För att kunna nå upp till en mer rimlig nivå föreslår kontoret att nämnden begär hos kommunstyrelsen att få ianspråkta tidigare års balanserade vinstmedel med 20 mnkr 2008 och 10 mnkr 2009 och 2010. Detta gör att det planerade underhållet uppgår till 134,8 mnkr 2008, vilket är ca 178 kr/kvm. De balanserade vinstmedlen uppgår totalt till 271,2 mnkr i bokslutet 2006.

SLUT