



Karin Dyne Wernberg
Ekonomiavdelningen
08-508 270 75
Karin.dyne-wernberg@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-04-12

Underlag till budget för 2012 och inriktning för 2013 och 2014

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till underlag till budget för 2012 och inriktning för 2013 och 2014.
2. Fastighetsnämnden begär hos kommunstyrelsen att få ianspråkta 15,0 mnkr av tidigare års resultat för underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet år 2012.
3. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till utvidgad investeringsram 2012 på 70,4 mnkr för planerade investeringsprojekt.
4. Fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag på investeringsprioritering.
5. Fastighetsnämnden överlämnar förslaget till underlag till budget för 2012 och inriktning för 2013 och 2014 till kommunstyrelsen.

Ingrid Gyllfors
Tf Förvaltningschef

Karin Dyne Wernberg



Sammanfattning

Fastighetskontoret har utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål tagit fram de strategiska satsningar som ska göras under treårsperioden för att uppnå kommunfullmäktiges inriktningsmål. Några av dessa strategiska satsningar är utveckling av kundvård och kundkontakt, aktivt driva utvecklingsprojekt för såväl kultur som bostäder och ökad lönsamhet, genomföra flera åtgärder för energieffektivisering och ökad hållbarhet, öka trivseln vid kontoret och optimera kontorets resurser samt arbeta efter en väl planerad och genomtänkt underhållsplan.

Kontoret förvaltar cirka 1 485 byggnader eller lokaler (inhyrning i byggnader) och omkring 170 idrottsanläggningar. Det bokförda värdet vid 2011 års ingång beräknas uppgå till knappt 6,4 miljarder kronor (mdkr) varav byggnader ca 4,9 mdkr.

Driftoptimeringen har intensifierats och målet är att sänka energiförbrukningen med 3 % per år. Under perioden avser kontoret se över hur vi sköter fastighetsdriften gällande idrottsanläggningarna vars ägande övergått till fastighetsnämnden från den 1 januari 2011.

Det planerade underhållet är en stor kostnadspost och svarar för cirka 20 % av kostnaderna i fastigheternas förvaltning. I verksamhetsplanen för 2011 ingår 143,4 miljoner kronor (mnkr) för planerat underhåll. Detta är en ökning med 83 mnkr jämfört med 2010 som var ett besparingsår, och en ökning med 30 mnkr jämfört med åren dessförinnan. För åren 2012 – 2014 räknar kontoret med en normaliserad nivå för det planerade underhållet på cirka 130 kr/kvm. Det planerade underhållet kommer då att ligga på omkring 150 mnkr per år, enligt kontorets beräkningar, varav knappt 30 mnkr kan hänföras till övertagna idrottsfastigheter där målet är att öka ambitionen för att säkerställa det långsiktiga värdet.

För 2012 kommer, i enlighet med kommunfullmäktiges budget, underhållsbehovet klaras genom att upplösa en mindre del av tidigare års vinstmedel. För de efterföljande åren är läget svårbedömt. Målet är givetvis att uppnå besparingar inom verksamheten som gör att vinstmedel inte behöver utnyttjas. Förvaltning av idrottsanläggningarna ska inte belasta fastighetsnämndens resultat, enligt kontorets beräkningar. Kostnader hänförliga till dessa fastigheter förväntas täckas av en självkostnadshyra gentemot idrottsnämnden.

2012 års budgeterade resultat ligger i nivå med 2011 års budget. Skillnaden mellan nämndens förslag till budget 2012 och kommunfullmäktiges budgetram påverkas i hög utsträckning av den pågående implementeringen av idrottsnämndens idrottsanläggningar. *Observera att flerårsbudgeten gällande idrottsanläggningarna är osäker samt att fastighetsnämndens flerårsbudget inte överensstämmer med idrottsnämndens. Analys av avvikelserna kommer att ske från idrottsnämndens sida så snart flerårsbudget är lämnad.* Budgeten för idrottsanläggningarna är osäker. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden kommer att justera sina flerårsbudgetar när alla hyresavtal är klara. Osäkerhet råder även i vissa gränsdragningsfrågor. En *justerad flerårsbudget* rapporteras i syfte att erhålla "rätt budgetram för 2012". Rapportering sker till stadsledningskontoret i augusti samt till nämnderna i samband med tertialrapport 2, 2011.

Exkluderas idrottsanläggningarnas inverkan samt 42 mnkr på både intäkts- och kostnads-sida som består av förvaltningsuppdrag, arbete åt utomstående och energi som faktureras vidare, är det främst ökade intäkter på 8 mnkr (möjlig omförhandling) och ökade vinter-kostnader på 12 mnkr som påverkar. Observera att flerårsbudgeten innehåller besparingar jämfört med utfall 2010 på både drift- och energisidan.

Investeringsutgifterna för 2012 uppgår till 597,1 mnkr inom kommunfullmäktiges investeringsram (varav 209,4 mnkr prioriteras av idrottsnämnden). Därutöver tillkommer 365 mnkr i planeringsprojekt som överstiger kommunfullmäktiges budgetram. Under perioden 2013 – 2014 räknar kontoret med att investeringar **inom** angiven budgetram uppgår till 417 mnkr per år. Ny samverkanscentral och modernisering av Östermalms-hallen utgör två stora investeringar utanför ram. Beloppen fördelat per år är 365 mnkr år 2012, 425 mnkr år 2013 och 1 154 mnkr för år 2014.

Kontorets arbete med fastighetsförsäljningar utanför kommungränsen har de senaste åren varit omfattande. I och med att dessa delar överförs till exploateringsnämnden kommer fastighetskontorets fokus att ligga på affärsutveckling av våra fastigheter med utgångspunkt i tidigare upprättade affärsplaner. Kontoret har upprättat en förteckning över fastigheter som inte är strategiskt viktiga för staden att långsiktigt äga. Fastigheter med låg lönsamhet kommer att prioriteras vid eventuella försäljningar.

Fastighetsförsäljningar påverkar ofta nämndens resultat negativt. Konsekvenserna är en ibland svårhanterad påverkan på avkastningen. En modell för hur avkastningskravet ska hanteras i samband med försäljningar håller på att tas fram i samarbete med stadsledningskontoret. Avkastningsmodellen kommer att rapporteras i samband med tertialrapport 2, 2011. Avkastningsmodellen bör även ta hänsyn till större investeringar som påverkar fastighetsnämndens resultat.

Det långsiktiga arbetet med generationsskifte på förvaltningen pågår. Under den närmaste femårsperioden uppnår 19 medarbetare pensionsåldern. Kontorets strategi för att möta det kommande generationsskiftet är därför att löpande knyta yngre arbetskraft till kontoret för att överföra kunskaper från de erfarna medarbetarna till de nyanställda. Medelåldern är 50 år (51 år föregående år).

Förvaltningen samarbetar med högskolor och deltar på högskolemässor och liknande för att knyta till sig yngre arbetskraft. Övertagandet av idrottsanläggningarna har inneburit ett tillskott av yngre kompetenta medarbetare. Då konkurrensen hårdnar om den kvalificerade arbetskraften är det viktigt att hänsyn till detta tas vid både rekrytering och lönesättning. Även arbetsmiljön är viktig för att attrahera och behålla medarbetare. Kontoret bedriver ett aktivt arbete för att skapa en god arbetsmiljö och vidareutveckla chefsgruppen i kommunikation och ledarskap.



Fastighetsnämndens underlag till budget för 2012 och inriktning för 2013 och 2014

Inledning

Enligt kommunallagen ska kommunens budget innehålla en ekonomisk plan för en period på tre år. Budgetåret ska alltid utgöra periodens första år. Planeringen ska baseras på stadens Vision 2030.

Utifrån stadsledningskontorets anvisningar ska nämnden ta fram ett underlag till budget för kommande år (2012) och inriktning för de två följande åren (2013 och 2014). Nämnden ska beskriva de kommande tre årens strategiska satsningar, utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål och nämndens mål.

1. Kommunfullmäktiges inriktningsmål

Kommunfullmäktige har fastställt följande tre inriktningsmål för stadens verksamheter under perioden 2008-2014. Kontorets huvudsakliga satsningar fram till år 2014 beskrivs här kort under respektive mål.

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

Fastighetsnämndens huvudsakliga strategiska satsningar fram till år 2014

Nämndmål: Förbättra dialogen och utveckla servicen för våra kunder.

- Vi ska förbättra kontorets kundvårdsarbete bland annat genom satsningar på utvecklad kunddialog där fokus ligger på kundens verksamhet.
- Vi ska tydliggöra processer och rutiner för återkoppling av felanmälningar och andra förfrågningar från kontorets kunder.
- Vi ska förbättra tillgängligheten i nämndens publika lokaler.

Nämndmål: Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm

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

Nämndmål: Bidra till långsiktigt hållbar förvaltning, utveckling och kvalitetssäkring.

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

- Vi ska tillse att våra större byggnader klassas enligt den svenska modellen ”miljöbyggnad” samt energiklassningssystemet ”Green building”.
- Vi ska öka hyresgästernas incitament och ge dem förutsättningar för att i högre utsträckning källsortera sitt avfall samt sortera ut matavfall för biologisk behandling.
- I samtliga nytecknade avtal ska, där så är möjligt, verksamhetsel separeras från fastighetsel för att skapa incitament för hyresgästen att spara energi.
- Vi ska arbeta löpande med att utarbeta, följa upp, utvärdera och utveckla rutiner för verksamhetens processer.
- Vi ska utveckla arbetet med säkerhet samt hälsa och miljö.

1.2. Kvalitet och valfrihet ska utvecklas och förbättras

Fastighetsnämndens huvudsakliga strategiska satsningar fram till år 2014

Nämndmål: Öka trivseln, utveckla våra arbetssätt och höja kompetensen genom ett aktivt ledar- och medarbetarskap.

- Vi ska utveckla vår organisation i syfte att optimera kontorets resurser och förbättra kontakterna med kunder och hyresgäster.
- Vi ska tydliggöra medarbetarnas ansvarsområden och bidrag till kontorets måluppfyllelse.
- Vi ska tydliggöra vår identitet som arbetsgivare och lyfta fram vår spännande verksamhet i både internt och externt arbete.
- Vi ska behålla och helst sänka den redan låga sjukfrånvaron genom en tydlig organisation, en god arbetsmiljö, hälsovårdande insatser och en bra uppföljning av sjukfrånvaron.

1.3. Stadens verksamheter ska vara kostnadseffektiva

Fastighetsnämndens huvudsakliga strategiska satsningar fram till år 2014

Nämndmål: Öka lönsamheten och säkerställa värdet på våra fastigheter.

- Vi ska fortsätta arbetet med att öka lönsamheten både för våra enskilda objekt och för vår fastighetsförvaltning som helhet.
- Vi ska arbeta aktivt med förädling och utveckling av vårt fastighetsbestånd, vilket kan innebära såväl avyttring samt köp av fastigheter.
- Vi ska arbeta vidare med underhållsplaneringen så att rätt åtgärd vidtas i rätt tid och eventuella samordningsvinster bättre tas tillvara.

2. Nämndens verksamhetsområde

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling

Det bokförda värdet på fastighetsnämndens fastighetsinnehav uppgick vid 2011 års ingång, efter genomförda verksamhetsövergångar, till 6,4 mdkr varav idrottsanläggningar ca 2,2 mdr.

Balansräkning 2010-2014							
Mnkr	2010	verksamhets- överföring per 1/1 2011	IB 2011	2011	2012	2013	2014
Bokfört värde anläggningstillgångar	4 349,9		6 391,9				
Varav							
Byggnader	2732,8	2184,0	4916,8				
Mark	1278,7	-142,0	1 136,7				
Bostadsrätter	304,9		304,9				
Pågående investeringar	28,4		28,4				
Maskiner och inventarier	5,1		5,1				
Investeringar - enligt plan inom ram *)				597,0	640,1	416,7	416,7
Avskrivningar - enligt plan inom ram *)				-242,9	-251,6	-257,7	-263,5
Beräknat bokfört värde med antagen investeringsvolym			6 391,9	6 746,0	7 134,5	7 293,5	7 446,7

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

Fastighetsinnehavet inom kommungränsen består bland annat av kommersiella kontorsfastigheter, kommunala förvaltningsbyggnader, byggnader för kulturverksamhet, slott, livsmedelsindustrier, saluhallar, verkstadsindustrier, brandstationer, lagerbyggnader, parkeringar, bostadsrätter, villor, hyreshus, parklekar, samt torg och bergrum. Tillkommer gör idrottsanläggningar och Liljevalchs som via verksamhetsöverföring flyttades till fastighetsnämnden per den 1 januari 2011 (+2 155 mnkr respektive +29 mnkr).

Fastighetsnämndens bestånd i angränsande kommuner har minimerats till att enbart omfatta innehav för varaktigt ägande, såsom naturvårdsområden inklusive närbelägna byggnader, kvarvarande sommargårdar (fyra stycken med verksamhet) samt Sturehofs Slott. Resterande delar utanför kommungränsen har flyttats till exploateringsnämnden via verksamhetsöverföring per den 1 januari 2011 (-142 mnkr ovan). Fastighetsskötseln ligger dock kvar som ett förvaltningsuppdrag tillsvidare.

Areauppgifter sammanställning					
Status 1 januari 2011	Kvm				
Område	BRA	Bostads- rätter	Inhyrda försolor	Fövaltn. uppdrag	Egna byggnader
City - Söderort	521 955			57 211	464 744
Kungsholmen - Västerort	272 166	27503	29851	16 583	198 229
Idrott	219 575				219 575
Egendom	40 686			20 755	19 931
Totalt	1 054 382	27 503	29 851	94 549	902 479

Nämnden ska tillhandahålla lokaler och mark som ger de verksamheter som bedrivs möjlighet att utvecklas och förbättras. Kontoret ska vara ett naturligt val för stadens egna verksamheter då det gäller lokal- eller fastighetsfrågor.

Syftet med nämndens ägande och förvaltning av fastigheter varierar. Huvuddelen av beståndet ägs och förvaltas för att tillgodose lokalbehovet för stadens egna verksamheter. Innehavet ska också tillgodose medborgarnas behov av friluftsområden och idrottsanläggningar och till att säkra markbehovet för framtida exploatering. I det senare utförs förvaltningen som förvaltningsuppdrag. Fastigheter i beståndet som saknar direkt koppling till Stockholms stads ansvarsområden och visar på en dålig lönsamhet ska prioriteras vid försäljningar.

De fastigheter och byggnader som staden avser att behålla ska utvecklas för att ge bästa möjliga funktion och avkastning inom respektive verksamhetsområde. Fastighetsutvecklingen kan innebära vissa förvärv för värdesäkring, utveckling och en mer rationell förvaltning. För de kommersiella fastigheterna gäller marknadsmässig hyra. Hyran för de kommunala verksamheterna ska ligga på en sådan nivå att fastigheterna ska kunna skötas och underhållas ur ett långsiktigt perspektiv.

Från årsskiftet 2010 – 2011 har 171 idrottsanläggningar överförs från idrottsnämnden till fastighetsnämnden. Anläggningarna består av cirka 250 byggnader på cirka 220 000 kvadratmeter samt ett stort antal markområden bestående av idrottsplaner av olika slag. Ett arbete med inventering och säkerställande av uppgifter om byggnaderna kommer att pågå under hela 2011. Under perioden ska nämnderna tillsammans arbeta så att möjligheterna för såväl föreningar som näringsidkare att bedriva lönsamma verksamheter inom idrottsanläggningarna ökar.

De fastigheter som har överförs från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden per januari 2011 och som sköts som förvaltningsuppdrag, kommer successivt att minska i antal och omfattning då försäljning av dessa fastigheter från och med årsskiftet sker genom exploateringsnämndens försorg. Hur ytor och antal fastigheter kommer att påverkas i antal under den närmaste treårsperioden kan idag inte bedömas. Uppgiften kommer att uppdateras löpande i kommande rapporter.

Nämnden ansvarar som förvaltare för stadens torghandelsplatser. Under perioden ska dessa utvecklas ytterligare och en översyn av upplåtelseformen ska göras i samråd med



berörda nämnder. Tillsammans med dessa ska också en utveckling av nya marknadsplatser inom staden prioriteras. Brunkebergstorg, där nämnden är fastighetsägare till fastigheten Skansen 23, är en prioriterad fråga för staden att utveckla.

Marken som omfattas av bestämmelser för naturreservat uppgår till ca 2 500 hektar (ha). Övrig skogsmark har flyttats till exploateringsnämnden men fastighetsnämnden fortsätter att bedriva aktivt skogsbruk på exploateringsnämndens uppdrag. Skötsel av naturvårdsområden och skog sker med hänsyn till naturvårdsvärden och biologisk mångfald.

Fastighetstransaktioner och överföringar

I enlighet med stadens budget 2011 ska fastighetsnämnden ha en aktiv fastighetsförvaltning och en öppen inställning till fastighetsförsäljning. Försäljningsinriktningen kommer under 2011-2014 att vara att fortsätta avyttra fastigheter med svag lönsamhet och utan primärkommunala hyresgäster. Under perioden är även inriktningen att konvertera vissa ändamåls- och kontorsfastigheter till bostadsfastigheter i syfte att skapa fler bostäder.

Fastighetsnämnden kommer även att löpande pröva möjligheterna att avyttra delar i fastighetsbeståndet, som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas eller som passar bättre i någon annan kommunal styrelse eller nämnds ägo. Detta i enlighet med kommunfullmäktiges målsättning om en effektiv och ändamålsenlig förvaltning.

En mer aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen bör även under perioden kunna innebära förvärv av fastigheter. Det bör kunna ske i de områden där fastighetsnämnden bedriver större utvecklingsprojekt. Därtill planeras förvärv av bostadsrätter för drygt 20 mnkr. Stadsdelsförvaltningarnas behov av bostadsrätter hanteras inom nämndens investeringsbudget för 2011. Omfattningen 2012-2014 är dock osäker då behovet initieras av berörd stadsdelsnämnd.

Tiden att genomföra försäljningarna är ofta lång med anledning av lantmåteriförrättningar som nästan regelmässigt måste genomföras. Ekonomiska konsekvenser av planerade försäljningar har av försiktighetsskäl inte beaktats i förslag till budget 2012 – 2014.

Avkastningsmodell

Utredning pågår i syfte att hitta en modell för hur avkastningskravet ska hanteras, bland annat i samband med försäljningar och vid större investeringar. En ny modell tas fram och presenteras i samband med tertialrapport 2, 2011. Modellen förutsätter en kategorisering av nämndens fastigheter i syfte att varje kategori ska få "sitt eget" avkastningskrav. Samtidigt sker en egen teoretisk "marknadsvärdering" av fastighetsnämndens fastigheter i syfte att kunna arbeta med nyckeltal kopplade till dessa.

3. Sammanfattande ekonomisk analys

Omvärlden / affärsrisk

Marknadssituation - hyresnivåer – vakanser nuläge

Flera tunga bedömare, även regeringen, höjer sina prognoser för Sveriges ekonomi. Många räknar med en tillväxt på 4-5% 2011, vilket betyder fler jobb och starkare offentliga finanser.

Den kraftiga inbromsning av konjunkturen som inleddes andra halvåret 2008 har planat ut och återhämtningen i svensk ekonomi har blivit allt tydligare. Fastighetsägarnas Sverigebarometer (dec 2010) tydliggör att marknaden utvecklats i tydligt positiv riktning sista halvåret 2010. Kontorsvakanserna har, enligt 90 procent av de fastighetsägare som deltar i Sverigebarometern, antingen varit oförändrade eller minskat. Motsvarande utveckling gäller även butiks- och industrifastigheter.

Hyresutvecklingen har följt samma mönster. Den positiva prisutvecklingen för hyresbostadsfastigheter, som var tydlig i juni, omfattar nu även kontors- och butiksfastigheter. Uppgången är tydligast i Stockholmsregionen där 97 procent av fastighetsägarna har noterat prisuppgångar. Utvecklingen är tydligast i stadens centrala affärsdistrikt där avkastningskravet drivits ned mot 5 procent. Det är nästan en procentenhet lägre än vad som gällde för ett år sedan. Bakom denna utveckling ligger inte endast den allmänt positiva ekonomiska utvecklingen, utan även det faktum att utbudet av fastigheter är litet.

Hyresnivåer – vakanser prognos

Sverigebarometern (Fastighetsägarna) meddelar att endast tre procent av fastighetsägarna oroar sig för att återhämtningen i svensk ekonomi ska tappa fart 2011. Trots den positiva synen på ekonomin, spår fastighetsägarna att Riksbankens reporänta ligger på måttliga 2 procent i slutet av 2011. Inflationen förväntas då ligga på 1,9 procent.

Det finns en stark förväntan om att kunna ta ut högre hyror. För kontorsfastigheter hyser 72 procent av fastighetsägarna den uppfattningen och för butiks- och industrifastigheter är det 46 procent som har samma uppfattning. Fastighetsägarna i Stockholm är avgjort mest optimistiska när det gäller prisutvecklingen på kontorsfastigheter, då 80 procent av dem med räknar med högre priser. Närmare 60% av fastighetsägarna räknar med att genomföra större fastighetsköp under det kommande året och den ökade aktiviteten innebär att flera fastighetsägare behöver nyanställa. Detta innebär en ökad konkurrens om den kvalificerade arbetskraften vilket med stor sannolikhet kommer att påverka fastighetskontoret.

Hyresintäkterna bygger på avtal som normalt löper över flera år och indexjusteras efter konsumentprisindex (KPI) årsvis. Den svaga konjunkturen under 2009 innebar att inflationen (KPI) blev negativ vilket påverkade hyresutvecklingen för 2010 med minskade intäkter som följd. Detta kompenseras dock av ett aktivt arbete med omförhandling av hyresavtal med optimerad hyressättning som mål. 2011 års indexuppräknings ligger på 1,5% och arbetet med omförhandling kommer att fortsätta under treårsperioden. Observera att hyror och arrenden inte är indexuppräknade i flerårsbudget 2012-2014.



Kostnadsutvecklingen - prognos

Kostnadsutvecklingen är svårbedömd. Energipriserna rörde sig kraftigt uppåt under föregående år och stor osäkerhet råder gällande nivåerna kommande år. Energiinspektionen informerar om historiskt låga vattennivåer som kan ge än högre elpriser 2011. Fastighetskontoret känner av en högre prisnivå vid upphandling och ser man till den positiva tillväxtutvecklingen i Sverige så bör efterfrågan på Stockholmsmarknaden påverka kostnadsbilden uppåt. Mängden planerade storprojekt tillsammans med tänkt bostadsbyggande i syfte att möta kommunens vision bedöms sammantaget öka på risken för överhettning inom konsult-/entreprenadbranschen. Kostnaderna förväntas öka.

Mot denna utveckling står osäkerheten som råder kring det ekonomiska läget i euroområdet, och osäkerheten inom världsekonomin kopplat till händelserna i Japan, vilka kan komma att bromsa tillväxten och därmed kan påverka kostnadsbilden i motsatt riktning. Enligt konjunkturinstitutets konjunkturbarometer steg konfidensindikatorn* för näringslivet en enhet i februari och den ligger nu endast marginellt lägre än toppnoteringen från november 2010. Ökningen beror på den fortsatt starka tillväxten inom tjänsektorn.

Tillverkningsindustrin rapporterar om fortsatt stark order- och produktionstillväxt för de senaste månaderna. Även sysselsättningen har ökat betydligt. Konfidensindikatorn ligger fortfarande klart över det historiska genomsnittet. Industrieföretagen räknar med fortsatt god produktions- och sysselsättningstillväxt framöver.

Konfidensindikatorn för byggsektorn har legat kvar på i stort sett oförändrat hög nivå de senaste månaderna. Såväl orderingång som byggproduktion och sysselsättning har ökat betydligt och byggföretagens största problem för närvarande är att hitta lämplig arbetskraft. Branschen räknar dock med fortsatt stark tillväxt. Närmare hälften av företagen aviserar en höjning av anbudspriserna under perioden. Trots en svagare utveckling än väntat är detaljhandeln optimistisk.

Efterfrågetillväxten för de privata tjänstenäringarna har varit fortsatt stark och sysselsättningen har fortsatt att stiga. Konfidensindikatorn steg fem enheter i februari och ligger därmed på sin högsta nivå någonsin. Tjänsteföretagens förväntningar indikerar en fortsatt stark efterfrågetillväxt och även sysselsättningsplanerna är optimistiska. (*konfidensindikator – används som ett sammantaget mått på situationen i branschen – genomsnitt ett antal frågor per bransch)

Konkurrensutsättning

En stor del av nämndens verksamhet upphandlas i konkurrens. Detta gäller olika områden, i dagsläget den löpande fastighetsdriften för fastigheter utanför innerstaden och fastighetskontorets ansvar i idrottsanläggningarna, genomförandet av underhålls- och investeringsprojekt, mäklartjänster i samband uthyrning av lokaler och försäljning av byggnader och diverse utredningsuppdrag.

Under 2007-2008 utredde kontoret om den egna fastighetsdriften till sin helhet skulle läggas ut på entreprenad. Bedömningen blev dock att fastighetsdriften är en sådan kärnverksamhet i förvaltandet av fastigheterna att det ansågs strategiskt viktigt att den även fortsättningsvis skulle bedrivas i egen regi. Liknande bedömningar har även andra fastighetsägare gjort, såväl offentliga som privata. Under perioden avser kontoret därmed se över hur idrottsanläggningarnas fastighetsdrift, som idag sköts av extern driftentreprenör,

ska skötas. Drifttjänster som berör beståndet utanför kommungränserna har upphandlats och delas numera av fastighetsnämnden och exploateringsnämnden då delar av "egen-dom" flyttades till exploateringskontoret den 1 januari 2011. Kvarvarande fastigheters geografiska läge omöjliggör en effektiv fastighetsdrift med egen personal och kontoret ser inte att detta skulle förändras under den kommande perioden.

Utöver detta kommer en översyn av befintliga och möjliga lokal-/kontorsservicetjänster, så kallade FM (facility management)-tjänster, att genomföras under treårsperioden, detta i syfte att säkerställa rätt utbud och bemanning inom vår nyskapade lokalserviceenhet.

Medarbetare

Kompetensförsörjning, generationsskifte och personalplanering

Kontorets verksamhet bedrivs på en konkurrensutsatt marknad, och konkurrensen hårdnar då konjunkturen vänder och efterfrågan på kvalificerad arbetskraft ökar. Detta måste beaktas både vid rekrytering och vid lönesättning. Kontoret samarbetar med högskolor och deltar på högskolemässor och liknande för att knyta till sig yngre arbetskraft. Övertagandet att idrottsanläggningarna har inneburit ett tillskott av yngre kompetenta medarbetare. Aktivt arbete kommer att läggas ner på att behålla den goda arbetsmiljön och vidareutveckla cheferna bland annat i kommunikation och ledarskap.

Kontoret bedriver en systematisk inventering av utbildningsbehovet i syfte att få en mer strukturerad utbildningsplanering. En extra satsning på ledarskapet kommer att genomföras under perioden. Detta i syfte att säkerställa kontoret som en attraktiv arbetsplats.

Medelåldern vid kontoret är 50 år. Under den närmaste femårsperioden uppnår 19 medarbetare pensionsåldern. Kontorets strategi för att möta det kommande generationsskiftet är därför att löpande knyta yngre arbetskraft till kontoret för att överföra kunskaper från de erfarna medarbetarna till de nyanställda.

Fyller 65 år	Totalt
2012	2
2013	5
2014	4
2015	2
2016	6

Arbetsmiljö och hälsa

Sjukfrånvaron för 2010 uppgick till 2,9 %. Det långsiktiga målet är att sjukfrånvaron ska ligga omkring denna nivå – och helst något lägre. För att lyckas med detta arbetar kontoret målmedvetet för att uppnå en arbetsmiljö där den psykosociala och fysiska arbetsmiljön är bra och där medarbetarna trivs och kommer till sin rätt. Kontoret avser även att fortsätta de friskvårdsinsatser som redan nu erbjuds medarbetarna. Förutom dessa mera arbetsmiljöinriktade insatser är kontorets arbete med att skapa en tydligare organisation en viktig del i vår strävan att bibehålla en låg sjukfrånvaro.

3.1. Drift

Nämndens resultaträkning 2012-2014

Ekonomiska bedömningar

2012 års budgeterade resultat ligger i nivå med 2011 års budget. Skillnaden mellan nämndens förslag till budget 2012 och kommunfullmäktiges budgetram påverkas i hög utsträckning av den pågående implementeringen av idrottsnämndens idrottsanläggningar. Budgeten för denna del är osäker, vilket innebär att fastighetskontoret och idrottsförvaltningen kommer att justera sina flerårsbudgetar i augusti då alla hyresavtal är förhandlade och klara.

Fastighetsnämnden

	2011	2012	2013	2014
	Total VP inkl. idrott	Total VP inkl. idrott	Total VP inkl. idrott	Total VP inkl. idrott
Tkr	2011	2012	2013	2014
Verksamhetens intäkter (-)				
<i>Hyror och arrenden</i>	1 088 164,6	1 130 773,9	1 140 010,2	1 144 188,2
<i>Arbeten åt utomstående</i>	5 500,0	5 500,0	5 500,0	5 500,0
<i>Media</i>	46 900,0	46 900,0	46 900,0	46 900,0
<i>Övriga intäkter</i>	64 600,0	64 600,0	64 600,0	64 600,0
Summa verksamhetens intäkter	1 205 164,6	1 247 773,9	1 257 010,2	1 261 188,2
Verksamhetens kostnader (+)				
<i>Drift</i>	206 320,0	207 392,0	207 392,0	207 392,0
<i>Media</i>	130 153,0	125 900,0	123 900,0	117 600,0
<i>Felavhjälpande underhåll</i>	33 100,0	33 100,0	33 100,0	33 100,0
<i>Planerat underhåll</i>	154 117,0	150 538,0	150 538,0	150 538,0
<i>Arbeten åt utomstående</i>	5 500,0	5 500,0	5 500,0	5 500,0
<i>Övriga kostnader</i>	142 900,0	142 900,0	142 900,0	142 900,0
<i>Fördelad OH</i>	6 477,3	7 190,9	7 190,9	7 190,9
Summa verksamhetens kostnader	678 567,3	672 520,9	670 520,9	664 220,9
Verksamhetens nettokostnader exkl kap kostnad	526 597,3	575 253,0	586 489,3	596 967,3
Avskrivningar	242 856,0	251 619,6	257 720,5	263 520,5
Räntenetto 211 464,6	190 541,3	204 955,4	214 358,1	219 863,1
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster	93 200,0	118 678,0	114 410,8	113 583,8
Avkastningskrav	108 600,0	133 700,0	125 053,0	123 953,0
Årets resultat	-15 400,0	-15 022,0	-10 642,2	-10 369,2

Avkastningskravet justeras med konsekvenser "ridhus och af Chapman" övertagna från idrottsnämnden. Ägartillskottet föreslås justerat med motsvarande kreditivräntan för aktuellt år. Slutlig justering av ägartillskottet sker normalt i bokslut för respektive år.

Intäkter

Det av fastighetskontoret påbörjade arbetet med att aktivt säga upp i princip samtliga uppsägningsbara nyttjanderättsavtal fortlöper. I de nya avtalen debiteras mediakostnad separat utöver en kallhyra. Detta leder till ökade intäkter och till en större medvetenhet hos kontorets kunder när det gäller kostnader för t ex värme och kyla. Separerade media-kostnader kan också bidra till en ökad miljömedvetenhet. Målet att fastighetsskatten ska

hanteras separat i syfte att säkerställa full kostnadstäckning, ingår också i avtalsarbetet. Kontoret intensifierar arbetet med att nå marknadsmässig hyra där så är möjligt. Hittills genomförda hyresförhandlingar har inneburit bra marginalförbättringar eftersom nuvarande marknadssituation är positiv. Resultatet av detta arbete återspeglas i flerårsbudgetens 2012. I flerårsbudgeten har uppjustering utifrån troligt resultat av kommande omförhandlingar påverkat intäkterna med 7,9 mnkr för år 2012, med 8,0 mnkr för år 2013 och med 4,2 mnkr för år 2014. Ingen indexuppräknings ingår i flerårsbudgeten och hyran till idrottsnämnden är beräknad utifrån en självkostnadsprincip där samtliga kostnader rörande dessa fastigheter belastar hyresgästen.

Drift

Driftkostnaderna förväntas ligga runt 207 mnkr per år under treårsperioden. Driftoptimeringen har intensifierats och målet är att sänka energiförbrukningen med 3 % per år. Driftoptimeringen är en förutsättning för att det stora energieffektiviseringsprojektet ska kunna generera den utlovade energiförbrukningsminskningen på 30 % i de i projektet ingående fastigheterna. Jämför man nivån i treårsbudgeten med utfall 2010, krävs effektiviseringar för att nå den nivå som förutsätts i treåringen. Kostnadsutvecklingen tros till viss del "äta upp" den förväntade effektiviseringen räknat i pengar (driftkostnad 2012 – 2014 ligger på samma penningnivå).

Den egna fastighetsdriften har utvecklats, bland annat genom strategiska rekryteringar, tydliggörande av roller, omorganisation och en rad utbildningsinsatser. Kontoret avser att under perioden fortsätta detta utvecklingsarbete. Under perioden avser kontoret även göra en översyn av idrottsanläggningarnas drift vilket inkluderar gränsdragningsfrågorna mot idrottsförvaltningen. Kontoret räknar med att eventuella förändringar kan ske vid årsskiftet 2011-2012.

Kontorets bedömning är att det finns en stor potential att under den kommande perioden nå de synergieffekter inom fastighetsdriften av idrottsanläggningarna som var ett av målen med överföringen.

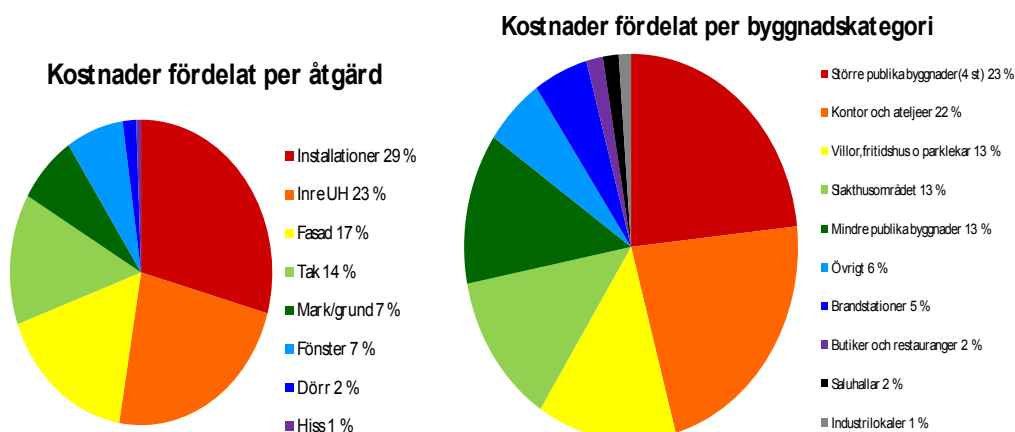
Idag sköts driften av idrottsanläggningarna av en upphandlad entreprenör. Kontoret anser dock att nämndens strategiska fastigheter, och dit hör idrottsanläggningarna, generellt ska skötas av kontorets egen personal. Syftet är att säkerställa fastigheternas långsiktiga värde genom hög kvalitet och att effektivisera verksamheten. En övergång till fastighetsdrift i egen regi kommer att medföra nyrekryteringar med tillkommande uppstartskostnader de närmaste åren 2012–2013.

Underhåll

För den kommande treårsperioden har kontoret föreslagit att cirka 150 mnkr årligen avsätts för planerat underhåll i kontorets fastigheter. Av dessa utgör 27,5 mnkr den del av underhållet i idrottsanläggningarna som åligger fastighetsnämnden. I det totala underhållet ingår även förvaltningsuppdragen. För felavhjälpande underhåll finns cirka 33 mnkr avsatt årligen. I denna total ingår idrottsanläggningarna med 3 mnkr.

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

Underhållskostnaden mätt i kr/kvm är ett av fastighetsmarknaden vedertaget begrepp och riktmärke. I fastighetsnämndens fastighetsbestånd med ett starkt differentierat byggnadsinnehav är ett genomsnittsmått svårt att använda men får, i brist på bättre, ändå användas som måttstock. Åren 2008 och 2009 uppgick kostnaden till 172 respektive 140 kr/kvm. Ett intervall som långsiktigt bör vara riktmärke men kan variera mellan åren. År 2010 betraktas som ett mellanår med ett utfall på 75 kr/kvm. För åren 2012 – 2014 beräknas en normaliserad nivå på ca 130 kr/kvm. Nedan presenteras planerade åtgärder under perioden 2012 – 2015 fördelad på åtgärdsstyp respektive byggnadskategori.



Fastighetskontoret har under 2010 lagt ner ett omfattande arbete på att förbättra sina rutiner för underhållsplanering, beslutsprocess och upphandling. Organisationen har anpassats i syfte att utveckla kompetens och effektivitet.

De i sammanhanget relevanta processerna för underhåll, upphandling och genomförande av byggprojekt har dokumenterats. Av beskrivningen framgår ansvar för olika aktiviteter samt former för kvalitetssäkring. Processbeskrivningarna används bl.a. som underlag vid riskanalyser och internkontrollplaner.

I november 2010 beslutade fastighetsnämnden att godkänna en rapport om underhållsplaneringen i nämndens byggnader. I rapporten presenteras mål och strategi för underhållsarbetet. Målet är att behålla värdet på fastighetsportföljen. Strategin är att på ett tydligt och överskådligt sätt skapa en långsiktig plan för fastigheternas underhåll. Den långsiktiga underhållsplanen ska tillsammans med kontorets affärsplaner skapa förutsättningar för att förvalta fastighetsnämndens fastighetsportfölj på ett mer lönsamt och kostnadseffektivt sätt. Under våren 2011 ska den 5-åriga underhållsplanen, exklusive idrottsanläggningar, fastställas i nämnden. Idrottsnämndens antagna 10-åriga underhållsplan (2010) blir därefter utgångspunkten för komplettering av fastighetsnämndens underhålls-

plan.

Förvaltningsuppdrag

Under de senaste åren har kontorets förvaltningsuppdrag ökat. Omsättningsmässigt har uppdragen ökat med 14 mnkr från 2009 och låg vid 2010 års utgång på 43 mnkr (motsvarar en yta på 66 300 kvm). Resultatmässigt ska dessa uppdrag generera ett nollresultat. I stort sett alla förvaltningsuppdrag sker åt exploateringskontoret i de områden som utvecklas för närvarande. Under den kommande perioden kommer uppdragen i till exempel Norra Djurgårdsstaden öka medan uppdragen i Norra Stationsområdet, den så kallade Hagastaden, kommer att minska. Totalt sett förväntas utvecklingen under den kommande treårsperioden fortsätta och därmed andelen förvaltningsuppdrag att öka. Detta påverkar kontorets planering av personella resurser framöver.

Kapitalkostnader

Kontorets kapitalkostnader för åren 2012 – 2014 har i resultaträkningen, utöver ränta och avskrivning för befintliga anläggningar, som brukligt endast belastats med ränta och avskrivning för beslutade genomförandeprojekt.

Kapitalkostnadernas fördelning	2012	2013	2014
Avskrivning på befintliga anläggningar	235,1	223,5	220,6
Avskrivning på tillkommande investeringar	16,5	34,2	42,9
Summa avskrivning	251,6	257,7	263,5
Ränta på befintliga anläggningar	201,7	202,9	195,3
Ränta på tillkommande investeringar	8,0	14,1	26,1
Ränta på kassaflödet	-10,0	-10,0	-10,0
Kreditivränta på pågående investeringar	5,3	7,4	8,5
Summa ränta	205,0	214,4	219,9

Av tabellen ovan framgår kapitalkostnaderna för ett bedömt genomförande enligt investeringsplanen, 597 mnkr 2012 och därefter 416,7 mnkr för 2013 och 2014, se detaljer i bilaga 2.

Idrottsnämndens verksamhet

Idrottsanläggningarna har från den 1 januari 2011 överförts till fastighetsnämnden i syfte att samla stadens förvaltning av byggnader och anläggningar under en nämnd. Idrottsanläggningarna ska hyras ut till idrottsförvaltningen enligt självkostnadsbaserade interna hyresavtal. Investeringar och underhåll hanteras enligt de rutiner som tidigare tillämpats mellan fastighetsnämnden och övriga nämnder.

En separat underhållsplan upprättas för kategorin idrottsanläggningar. Underhållet ska långsiktigt hålla en god nivå för att möjliggöra en professionell förvaltning med väl fungerande anläggningar för den bedrivna verksamheten och med en adekvat hyressättning. En mellan hyresparterna överenskommen gränsdragningslista reglerar parternas ansvar vad gäller skötsel och underhåll.

I verksamhetsplan 2011 har fastighetsnämndens del av kostnader för fastighetsunderhåll i idrottsanläggningar beräknats till 13,7 mnkr varav planerat underhåll utgör 10,7 mnkr.

För 2012 föreslår fastighetskontoret en ökning av det planerade underhållet med 16,8 mnkr till totalt 27,5 mnkr. Även för 2013 och 2014 föreslås det planerade underhållet ligga kvar på samma nivå 27,5 mnkr. Det finns behov av att renovera t ex yttertak, fasader, fönster och markanläggningar inom beståndet. Det felavhjälpande underhållet bedöms ligga kvar på samma nivå, med 3 mnkr per år, under hela treårsperioden. Ökningen av det planerade underhållet ligger i linje med de mål som angivits i kommunfullmäktiges mål för fastighetsförvaltningen.

Den fördelade overheadkostnaden för förvaltningen av idrottsanläggningarna har i verksamhetsplan 2011 beräknats till cirka 6,5 mnkr beräknad enligt den modell som gäller för fastighetsnämndens verksamhet. För 2012, baserad på den omsättningsökning som skett, ökar overheadkostnaden med 0,7 mnkr till 7,2 mnkr. Samma årliga overheadkostnad gäller för 2013 och 2014.

	Avser idrottsanläggningar						
Tkr	2011	Förändr + / -	2012	Förändr + / -	2013	Förändr + / -	2014
Verksamhetens intäkter (-)							
Hyror och arrenden	211 464,6	34 671,3	246 135,9	1 281,3	247 417,2	0,0	247 417,2
Arbeten åt utomstående	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Media	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa verksamhetens intäkter	211 464,6	34 671,3	246 135,9	1 281,3	247 417,2	0,0	247 417,2
Verksamhetens kostnader (+)							
Drift	10 720,0	1 072,0	11 792,0	0,0	11 792,0	0,0	11 792,0
Media	4 253,0	-4 253,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Felavhjälpande underhåll	3 000,0	0,0	3 000,0	0,0	3 000,0	0,0	3 000,0
Planerat underhåll	10 717,0	16 773,0	27 490,0	0,0	27 490,0	0,0	27 490,0
Arbeten åt utomstående	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fördelad OH	6 477,3	713,6	7 190,9	0,0	7 190,9	0,0	7 190,9
Summa verksamhetens kostnader	35 167,3	14 305,6	49 472,9	0,0	49 472,9	0,0	49 472,9
Verksamhetens nettokostnader exkl kap kostnad	176 297,3	48 976,9	196 663,0	1 281,3	197 944,3	0,0	197 944,3
Avskrivningar	119 256,0	7 063,6	126 319,6	-2 124,1	124 195,5	0,0	124 195,5
Räntenetto	57 041,3	13 302,1	70 343,4	3 405,5	73 748,9	0,0	73 748,9
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster	0,0	69 342,6	0,0	2 562,6	0,0	0,0	0,0
Avkastningskrav							
Årets resultat	0,0	69 342,6	0,0	2 562,6	0,0	0,0	0,0

En självkostnadsbaserad hyressättning innebär att hyresgästen ersätter hyresvärdens för dennes kostnader. Om idrottsförvaltningen inte erhåller budgetmedel för fastighetsägarrens ökade kostnader för t ex fastighetsunderhåll uppstår givetvis ett problem. Målsättningen är att öka underhållet under den kommande treårsperioden i syfte att säkerställa att idrottsnämnden har moderna och väl fungerande lokaler och anläggningar för sin verksamhet. De ökade kapitalkostnaderna beror på pågående/ planerade investeringar som avslutas. Observera att de för fastighetsnämnden föreslagna kostnadsnivåerna för t ex fastighetsunderhållet inte är synkroniserade med idrottsförvaltningen och vad som där redovisas i förslag till treårsprogram. Avvikelse kommer att rapporteras till nämnderna i tertiärrapport 2 2011.

Ianspråktagande av tidigare års resultat

Nämndens avkastningskrav förändrades för 2010 och ökade brutto från 86,3 mnkr till 197,7 mnkr, vilket innebär att underhållsbudgeten låg på en nivå som *inte* säkerställer värdet på våra fastigheter. För 2011 har en viss lättnad gjorts vilket innebär ett avkastningskrav på 125,1 mnkr. I budget för 2012 – 2014 har kravet ökat med 25 mnkr och landar på 150 mnkr.

Fastighetskontoret förväntas överta ansvaret för ridhusen i Stockholm och af Chapman, vilket innebär att nämnden förvaltar fastigheterna och sköter uthyrningen direkt till hyresgäst. Det innebär att underskottet som tidigare uppstod hos idrottsnämnden nu belastar fastighetsnämnden. Av denna anledning har nämnden valt att föreslå en nedjustering av avkastningskravet i motsvarande mån. Observera att idrottsnämnden inte längre belastas av dessa kostnader.

Justeringar kopplade till ovan nämnda anläggningar motsvarar 16,5 mnkr 2011, 2012 och 2013 men ökar till 23 mnkr 2014 då investeringar i Sättra ridhus aktiveras.

Övrig differens på avkastningsraden beror på förändringar i kreditivräntan som tas som en räntekostnad men som jämnas ut på avkastningskravsnivån.

Avkastningskravets storlek innebär att fastighetsnämnden begärt och hittills beviljats möjlighet att upplösa tidigare års vinstmedel i form av fritt eget kapital för att lämna beslutat avkastningskrav.

Kontoret förelår att nämnden begär hos kommunstyrelsen att få ianspråkta tidigare års balanserade vinstmedel med 15,0 mnkr år 2012.

Förändringar jämfört med kommunfullmäktiges budget 2012

Avvikelsen mellan fastighetsnämndens lämnade budget på -15,0 och kommunfullmäktiges beslutade nollresultat beror på en högre ambitionsnivå gällande planerat underhåll. I förhållande till kommunfullmäktiges budget 2012 beräknas intäkterna öka med 78,8 mnkr. De största förändringarna förklaras av:

- Ökade intäkter gällande idrottsanläggningar gentemot idrottsnämnden – självkostnadshyra, netto + 33,2 mnkr (bl a ökat planerat underhåll, ökade kapitalkostnader till följd av slutförda investeringar samt overheadkostnader för förvaltningen)
 - Ökade hyresintäkter, omförhandling av avtal + 7,9 mnkr (inkl avtal investeringsprojekt)
 - Ökade intäkter Liljevalchs +4,3 mnkr (+/-0 efter kapitalkostnad)
 - Minskade intäkter exploatering av Söderstaden -5,4 mnkr
 - Minskad intäkt egendom till exploatering -1 mnkr
 - Minskade intäkter skog – flyttad till exploatering -2,2 mnkr (-1 mnkr)
- samt 42 mnkr i intäkter som påverkar intäkts- och kostnadssidan lika mycket:
- Ökade intäkter förvaltningsuppdrag +18,4 mnkr (+/-0)
 - Ökade intäkter arbete åt utomstående +5,5 mnkr (+/-0)
 - Ökade intäkter indexuppräknings, upphandling media +18 mnkr (+/-0)



Verksamhetens kostnader understiger kommunfullmäktiges budget med 116,6 mnkr. De förändrade nettokostnaderna förklaras framförallt av:

- Ökade kostnader gällande övertagna idrottsanläggningar då ursprunglig budget enbart innehöll kapitalkostnader och intäkter för att täcka dessa, + 51,8 mnkr
- Ökade kostnader för idrottsanläggningarna +14,3 mnkr (se idrottssammanställning ovan)
- Ökade vinterkostnader +12 mnkr
- Ökad kostnad Liljevalchs +1 mnkr (självkostnadshyra täcker denna kostnad + kapitalkostnaden +/-0)
- Avgående kostnader skog – flyttad till exploatering -1,2 mnkr

Förändringarna netto avseende avskrivningar och räntor beror till största delen på verksamhetsöverföringen från idrottsnämnden. Hänsyn har tagits till effekt av nyinvesteringar. Kreditivräntan har endast beräknats på beslutade genomförandeprojekt.

Förändringar jämfört med utfall 2010

Kontoret gör jämförelsen med utgångspunkt från det bestånd fastighetsnämnden ägde per den 31 december 2010 (dvs. exklusive tillkommande idrottsanläggningar). I förhållande till utfallet 2010 minskar omsättningen med netto -36 mnkr.

Hyrorna beräknas öka med knappt 8 mnkr. Arbete åt utomstående och övriga intäkter (som avser bl.a. ersättning för försäljningskostnader, försäkringsersättningar) är svåra att budgetera, men beräknas ändå minska jämfört 2010 års utfall (år 2010 arbetade flera av kontorets medarbetare med försäljning, dessa personer arbetar nu med försäljningar på exploateringskontoret).

Verksamhetens nettokostnader överstiger utfallet 2010 med 9,2 mnkr netto. Driftkostnaderna minskar med 16,8 mnkr och energikostnaderna (media) med 10,1 mnkr. Underhållskostnaderna beräknas öka med 60 mnkr jämfört med 2010 års nivå. Föregående år hanterade fastighetsnämnden ett kraftigt höjt avkastningskrav med att skjuta underhållsåtgärder på framtiden.

Arbeten åt utomstående minskar i paritet med intäkterna ifråga och övriga kostnader, som bland annat avser kostnader som är svåra att planera in i budgeten, bl.a. försäljningskostnader minskar med 13,6 mnkr.

Generellt påverkas skillnaden mellan budget och utfall även av de försäljningar som genomfördes under 2010 och alltså inte ingår i budgeten för 2012.

Av kapitalkostnaderna ökar avskrivningarna med 10 mnkr pga. slutförda investeringar medan räntan minskar med netto 22,5 mnkr, vilket huvudsakligen beror på sänkt internränta mellan 2010 och 2012.

3.2. Nämndens balansräkning 2012 – 2014

Investeringar

Av bilaga 2 framgår de investeringar som kontoret planerar för perioden 2012 – 2014. Projekten är prioriterade inom ramen för tillgängliga investeringsmedel samt uppdelade i genomförandeprojekt och planeringsprojekt. Härutöver har även investeringsprojekt utanför investeringsramen tagits upp och redovisats. Flera av dessa beskrivs i nedanstående korta textavsnitt.

De projekt som redovisas som planeringsprojekt i investeringsbilagan bedöms i dagsläget vara prioriterade, men kan under året behöva omprioriteras på grund av förändringar i förutsättningarna, se även avsnitt 3.2.1. Eventuella fastighetsförvärv ingår inte i investeringsbudgeten. Om detta blir aktuellt kommer underlag för beslut att presenteras i särskild ordning.

Alla belopp i mnkr		Budget 2012 – 2014		
	KF budget	Utgifter	Inkomster	Netto
2012	526,7	597,1	0,0	597,1
2013	416,7	416,7	0,0	416,7
2014	416,7	416,7	0,0	416,7
Investeringar utöver budget				
2012		315,5	0,0	315,0
2013		607,0	0,0	607,0
2014		884,5	0,0	884,5

De totala investeringsutgifterna för 2012 uppgår netto till 597,1 mnkr, en avvikelse på 70,4 mnkr jämfört med kommunfullmäktiges budget. Avvikelsen på 70,4 mnkr avser ombyggnaden av Farsta sim- och idrottshall.

I budgeterat resultat ingår endast de investeringar som har genomförandebeslut.

Investeringar **inom** budget

Exempel på de största investeringarna framgår nedan

Genomförandeprojekt beslutade av kommunfullmäktige

- Energieffektivisering
- Upprustning och modernisering av Hötorgshallen, Beridarebanan 10
- Ny idrottshall - Engelbrekthallen
- Ombyggnad av Stadion
- Ny ridanläggning Sättra
- Ombyggnad av Farsta sim- och idrottshall

Övriga genomförandeprojekt

- Hissombyggnad och upprustning enligt myndighetskrav

Större planeringsprojekt

- Ombyggnad av bankettköket i Stadshuset, Eldkvarnen 1
- Förvärv av bostadsrätter
- Dubbelidrottshall och p-plats Stora Mossens IP



Investeringar **utöver** budget

- Ny samverkanscentral
- Modernisering av Östermalmshallen och Östermalmstorg
- Upprustning av Åkeshovs sim- och idrottshall
- Upprustning av Västertorps sim- och idrottshall
- Upprustning av Vällingby sim- och idrottshall
- Ny idrottshall Nordvästra Kungsholmen
- Nytt bad och idrottshall Vanadisbadet/Vanadislunden

Kort beskrivning av stora investeringsprojekt i genomförandefas samt andra viktiga planeringsprojekt inom budget

Energieffektivisering

I juni 2010 godkände kommunfullmäktige fastighetsnämndens beslut om att genomföra investering för energieffektiviserande åtgärder. Kontoret har startat upp "Energiprojekt 2010 – 2013" som handlar om att energieffektivisera kontorets mest energikrävande fastigheter samt konvertera oljeeldade anläggningar till energislag med mindre miljöpåverkan. Ett 80-tal fastigheter motsvarande cirka 400 000 kvadratmeter (kvm) kommer att omfattas av energiprojektet som beräknas pågå under 2010 – 2013. Efter genomförda åtgärder beräknas värmeanvändningen i ingående fastigheter minska med ca 30 %, vilket motsvarar ca 14,5 GWh energi och 2 850 ton koldioxid per år. Kostnaden för åtgärderna beräknas till 205 mnkr. Delprojekt är redan genomförda, exempelvis konverteringar från olja inom ett flertal fastigheter och ytterligare effektiviseringar pågår bland annat i Hötorgshallen.

Kontoret har under hösten 2010 påbörjat genomförandefasen genom att planera, strukturera och organisera "energiprojekt 2010 – 2013". Programarbete och förfrågningsunderlag för att genomföra energieffektivisering påbörjas efter årsskiftet och beräknas vara klart till mitten av 2011, därefter sker upphandling av en eller flera totalentreprenörer. Arbetena pågår och beräknas kunna påbörjas vid årsskiftet 2011/2012 och kommer att pågå fram till och med 2013.

Modernisering Hötorgshallen (del av Beridarebanan 10)

Efter inriktningsbeslut i november 2009 påbörjades en utredning gällande start av fas 1 i april 2010. Ett genomförandebeslut godkändes i fastighetsnämnden den 20 april 2010 och beslutades i kommunfullmäktige i juni 2010. Kontoret har påbörjat upphandling och avser därefter att genomföra arbeten i delprojekt 1 (modernisering av Hötorgshallen) under perioden 2011 – 2012, med start i maj 2011. Kontoret bedömer att kostnaderna för delprojekt 1 uppgår till 85 miljoner kronor. Utöver denna kostnad investeras 50 mnkr i hela fastigheten Beridarebanan 1 som en del i fastighetskontorets centrala energiprojekt. Projektet innehåller även delprojekt 2 (tillbyggnad vid sergelgatan) och delprojekt 3 (renovering och upprustning av Hötorgsgaraget) som bedöms ske 2013-2015.

Engelbrektshallen

Förvaltningen har i samarbete med exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och utbildningsförvaltningen medverkat till att ta fram en detaljplan som medger byggnation av en fullstor idrottshall nedsprängd i berget under Engelbrektsskolans skolgård. Projektet har initierats av exploateringskontoret och flera bostadshus planeras även att uppföras inom området. På hallens tak medges utrymme för en 7-manna konstgräs fotbollsplan.

Projekteringen av hallen är huvudsakligen avslutad. Enligt tidplanen skulle byggstart med omfattande sprängningsarbeten ske under sommaren 2011, och kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut för hallen i juni 2010. Detaljplanen är dock överklagad varför tidplanen är väldigt osäker. I förvaltningens förslag till budget har projektet därför förskjutits till 2012.

Stadion

Efter det att den nya norra läktaren på Stockholms stadion färdigställdes under 1996 har omfattande, nödvändiga upprustnings- och moderniseringsarbeten genomförts på anläggningen. Under 2011 kommer de pågående takarbetena, i form av byte till ny panel, nytt taktegel och ny arbetsbrygga, i hästskon att färdigställas. Vidare kommer ny planbelysning med två nya högmaster i parkområdet utefter Valhallavägen och två nya master vid norra läktaren att uppföras. Befintlig planbelysning på läktartak och i tornmasterna kommer att ersättas med energisnåla och effektiva belysningsarmaturer. Arbetena fortsätter under år 2012.

Under 2009 genomförde idrottsförvaltningen en upphandling av en ny video-/resultattavla som ska ersätta befintlig tavla på norra läktaren. Upphandlingen överklagades. Idrottsförvaltningen fick rätt i förvaltningsdomstolen i december 2010 vilket medfört att fastighetskontoret under 2011 kommer att köpa och installera den nya tavlan inom idrottsnämndens del av fastighetsnämndens investeringsram. I projektet ingår även omfattande byggnadsarbeten. För fortsatt upprustning av Stadion avsätts totalt 27,0 mnkr 2011 och 9,1 mnkr 2012.

Sätra ridhus

Byggnationen av nya Sätra ridanläggning påbörjades i november 2010, efter genomförd upphandling under hösten. Byggnationen, som omfattar ridhus, stallar, rasthagar, personalutrymmen med mera, kommer att genomföras under 2011 och 2012. Kommunfullmäktige fattade genomförandebeslut för projektet i juni 2010 till en kostnad om totalt 114,6 mnkr inklusive tillfartsväg till nya anläggningen. För genomförande avsätts 47,5 mnkr under 2011 och 51,6 mnkr under 2012.

Farsta sim- och idrottshall

Under 2010 har projektering och upphandling av entreprenaden genomförts. Fastighetsnämnden och idrottsnämnden godkände i ett gemensamt reviderat genomförandebeslut i januari en utökad budget från 196 mnkr till 207,2 mnkr och kontrakt tecknades med den upphandlade entreprenören den 17 februari 2011. Byggnadsarbetena kommer att påbörjas den 2 maj 2011. Bland nödvändiga åtgärder som planeras kan nämnas byte av ventilations- och vattenreningsanläggningarna, förstärkningsarbeten och diverse om- och tillbyggnader.

Upprustning/ombyggnad av hissar enligt myndighetskrav

Kontoret har gjort en omfattande genomgång av samtliga hissar i berörda byggnader för att se vilka åtgärder som måste vidtas för att anpassa hissarna till nytt myndighetskrav (benämnt H10). Åtgärderna som omfattas av direktivet berör ca 30 byggnader och omfattar ca 80 hissar som enligt direktivet ska vara genomförda senast till år 2012 och alltså skall vara avslutad inom den kommande treårsperioden. Ombyggnaderna har nu pågått under några år och i år 2011, beräknas samtliga hissar vara upphandlade. Ett antal kommer att vara färdigställda under 2011.



Under 2012 planeras samtliga hissar i nämndens fastighetsbestånd uppfylla myndighetskraven med viss reservation för idrottsanläggningar och Liljevalchs där genomgångar pågår med de tidigare fastighetsägarna. För 2012 finns 20,4 mnkr avsatta. En särskild lägesrapport planeras till nämnden under våren 2011.

Tillgänglighetsinvesteringar

Målet med fastighetskontorets tillgänglighetsarbete är att det ska vara en naturlig del i kontorets löpande verksamhet. Planering av tillgänglighetsåtgärder ingår i kontorets produktionsprocesser. Kontoret utvecklar arbetet med att göra Stockholm till en stad som är tillgänglig och användbar för alla hela tiden. Kontoret kommer även att utveckla samarbetet med övriga förvaltningar och bolag där målsättningen är att implementera ett samarbete som kallas för "Stan för alla – pakten" där målsättningen är att kraftsamla för förbättrad tillgänglighet till publika lokaler, som t.ex. butiker, restauranger, caféer, kultur- och idrottsanläggningar. Det handlar om att ta bort hinder som försvårar och ibland utesluter besökare och kunder från Stockholms rika utbud av nöjen, service och kultur.

Sammanfattningsvis ser kontoret arbetet med tillgänglighet som en viktig del av verksamheten. Det visas bl.a. av att produktionsprocesser utvecklas och att investeringsmedel avsätts för specifika tillgänglighetsåtgärder. Medel för tillgänglighetsåtgärder beräknas under 2011 uppgå till 10,5 mnkr. För 2012 – 2014 ingår tillgänglighetsåtgärder i den ospecificerade investeringspotten för att inför verksamhetsplan 2012 analyseras och specificeras, se detaljerad plan för 2011 i "justerad verksamhetsplan 2011".

Utveckling av Teaterhuset (del av Skansen 23)

Ett inriktningsbeslut om att utveckla Teaterhuset (Kulturhuset, Skansen 23), togs av nämnden den 16 mars 2010, i vilken en skiss över en tillbyggnad redovisades. Byggstart kan tidigast ske i slutet av 2011. De inledande utredningskostnaderna är beräknade till 3 mnkr. Större delen av utredningen kommer att genomföras 2011. Totalkostnaden efter genomförande beräknas uppgå till 45 mnkr, uppdelade på 2011 och 2012. Genomförandebeslut beräknas kunna fattas under 2011.

Bankettkök i Stadshuset

Köket som byggdes när Stockholms stadshus uppfördes uppfyller idag inte de krav som ställs på råvaruhantering och restprodukter från ett kök. Kökets planlösning är utformat efter arbetsmetoder som var aktuella för 40 år sedan. Fastighetskontoret har för avsikt att presentera ett förslag till inriktningsbeslut för nämnden rörande en ombyggnation av köket under april 2011.

Renovering och utbyggnad av Liljevalchs konsthall

Den 9 mars 2010 fattade kulturnämnden ett utredningsbeslut om att uppdra åt kulturförvaltningen att till en kostnad av högst 300 tkr utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningarna för en utbyggnad av Liljevalchs konsthall. Vid årsskiftet 2010/2011 övergick ägandet av fastigheten till fastighetsnämnden. Fastighetskontoret har därmed övertagit projektet att i samråd med kulturförvaltningen fortsätta utredningen kring en utbyggnad av Liljevalchs konsthall som underlag för inriktningsbeslut i fastighetsnämnden.

Utveckling av Medborgarplatsen/Medborgarhuset

Medborgarhuset med verksamheter som bibliotek, simhall/friskvård, kontor och restauranger behöver ses över utifrån yteffektivitet, tillgänglighet och klimat. Detta för att leva upp till kraven på en idrottslig såväl som kulturell mötesplats på Södermalm. Många av verksamheterna upplevs idag som mycket viktiga funktioner som var och en på sitt sätt positivt bidrar till ett bättre Stockholm för boende och besökare och ett Stockholm i

världsklass. Lokalerna som dessa verksamheter förfogar över är dock slitna och i dålig kondition. Det finns därför ett stort behov av översyn och plan för byggnadens utveckling.

Kontoret har tillsammans med andra berörda förvaltningar samt fastighetsägarna i området en viktig roll i utvecklingen av Medborgarplatsen. Kontoret har avsatt 1 mnkr för en inledande utredning år 2011. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredningsskedet.

Kort beskrivning av stora investeringsprojekt utanför budget samt andra viktiga planeringsprojekt utom budget

Projekt Samverkanscentralen (Kristinebergs slott 11 m.fl.)

Projekt Samverkanscentralens (arbetsnamn) mål är att samlokalisera delar av myndigheter och organisationer med syftet att skapa förutsättningar för samverkan inom gemensam lägesuppfattning, analys och samhällsinformation mellan räddningssystemens och transportsystemens aktörer i såväl vardag som kris för individens trygghet och säkerhet i Stockholm/Mälardalenregionen.

Samverkanscentralen omfattar cirka 30 000 kvadratmeter lokalaria. Samverkanscentralens färdigställande planeras till augusti 2014 med byggstart våren 2012. Detta förutsätter kommunfullmäktiges genomförandebeslut samt en laga kraftvunnen detaljplan senast första kvartalet 2012. Fastighetsnämndens totala investeringsutgift bedöms uppgå till cirka 1 270 mnkr. Projektets investeringsbudget för planering fördelas med 4,4 mnkr till och med år 2010 och med cirka 22 mnkr år 2011. För genomförandet planeras cirka 265 mnkr år 2012, cirka 425 mnkr år 2013 och cirka 554 mnkr år 2014.

Modernisering av Östermalmshallen - (avser Riddaren 3, Östermalmshallen)

Östermalmshallen är i stort behov av en generell upprustning vad gäller såväl själva saluhallen som förråd, beredningskök och varumottagning etc. Mer kommersiell yta är starkt efterfrågad för att skapa en än mer attraktiv saluplats och samtidigt ge möjlighet till förbättrad ekonomi. Kontoret behöver därför se över saluhallen tillsammans med den ägda grannfastigheten för förädling. Under 2011 kommer kontoret att utreda detta för att under perioden 2012 – 2015 genomföra investeringarna. En bedömning av genomförandekostnaden kommer att ske efter utredning varefter underlag för inriktningsbeslut beräknas kunna föreläggas nämnden andra halvåret 2011.

Fortsatt upprustning simhallar

Genomförandebeslut för upprustning av Farsta sim- och idrottshall fattades i december 2010, därefter föreslås Åkeshovs sim- och idrottshall stå på tur för att följas av Vällingby och Västertorps sim- och idrottshallar.

Med erfarenhet av kostnadsläget för Farsta sim- och idrottshall ser idrottsförvaltningen att den beräknade budgetramen om totalt 500 mnkr i inriktningsbeslut simhallar måste utökas om den planerade upprustningen av samtliga fyra sim- och idrottshallar ska kunna genomföras. I budgetunderlaget redovisas projekten utanför angivna investeringsramar under åren 2013-2017 med en total uppskattad utgift, exklusive Farsta sim- och idrottshall, om 650 mnkr. Genomförande av dessa projekt förutsätter att budgeten för idrottsinvesteringar utökas utöver normal nivå under de aktuella åren.

3.2.1. Prioriteringsgrunder

Syftet med att prioritera planerade investeringar är att säkerställa att kommunkoncernen prioriterar rätt utifrån vision 2030 och gällande översiktsplan.

De av fastighetsnämndens investeringar, exklusive idrottsanläggningar, som överstiger 50 mnkr har prioriterats utifrån ovan nämnda kriterier. Alla projekt är kategoriserade som kommersiella projekt förutom samverkanscentralen som kategoriseras som infrastruktur. Efter en bedömning av resultatpåverkan, driftkonsekvenser, projektrisker, projektberoenden och tidsprioriteringar har rangordning och sammanvägning skett för de aktuella projekten. Nummer ett (1) är det projekt som fått högst poäng och därigenom är det mest prioriterade, därefter sker prioriteringen i fallande ordning.

Fastighetskontoret föreslår följande investeringsprioritering för vidare fastställande i fastighetsnämnden:

1. Energieffektiviseringar
2. Samverkanscentralen
3. Hötorgshallen
4. Östermalmshallen
5. Bankettkök Stadshuset

Projektbeskrivningar återfinns under avsnitt 3.2 ovan, se även bilaga 3a. Då idrottsnämnden prioriterar sina egna investeringar ligger dess prioriteringar i separat bilaga, se bilaga 3b. Nedan följer idrottsnämndens kommentar till bilaga 3b.

Idrottsförvaltningen har från och med den 1 januari 2011 en något annorlunda roll att motivera och prioritera förslag till investeringar, ombyggnader och upprustningar av idrottsanläggningar till idrottsnämnden. Ägandet av stadens idrottsanläggningar har övergått till fastighetsnämnden, som på uppdrag av idrottsnämnden ska utveckla och förnya anläggningsbeståndet.

Prioritering av större planeringsprojekt har gjorts enligt stadens modell för framtagning av en investeringsstrategi. Projekt med genomförandebeslut ingår inte i underlaget. Projekten har poängsatts utifrån uppfyllelse av mål och översiktsplanens strategier samt ett antal kriterier som resultatpåverkan, driftkostnadskonsekvenser, risker, projektberoenden och tidsmässig planering.

Den prioritering som har gjorts enligt underlaget för investeringsstrategin har kompletterats med ackumulerad efterfrågan, befolkningsprognos, upprustnings- och moderniseringsbehov och behovet av nya anläggningar. Utifrån dessa grunder har följande anläggningar och åtgärder prioriterats som mest angelägna under den kommande treårsperioden:

- Upprustning, modernisering och anpassning av Stadion samt sim- och idrotts-hallarna Åkeshov, Vällingby och Västertorp
- Ombyggnad och modernisering av Hjorthagens idrottsplats, Kärrtorps idrottsplats och Vårbergs idrottsplats
- Nya anläggningar i Kristineberg; en större idrottshall och ny idrottsplats efter att ett nytt bussgarage byggts under Kristinebergs idrottsplats
- Nya fullstora idrottshallar och konstgräsplaner

- Säkra anläggningsbeståndet i nya större bostadsexploateringsområden

Upprustningen av sim- och idrottshallarna kommer att ställa krav på idrottsnämnden att möta föreningarnas behov under de år ombyggnaderna pågår. Hur detta ska ske måste tas fram i nära samverkan med föreningslivet.

3.2.2. Konsekvensanalys och risker

Samtliga investeringar finansieras normalt genom ökade hyresintäkter eller minskade kostnader motsvarande investeringarnas kapitalkostnader, vilket exempelvis får konsekvenser vid beräkningen av självkostnadshyran till idrottsnämnden då självkostnadshyran skall täcka hela kostnaden.

Nuvärdesberäkning av investeringar ska ge överskott men i det korta perspektivet belastas nämndens resultat ofta negativt. Detta medför svårigheter att hantera nämndens avkastningskrav för en i sig god och ändamålsenlig investering. Prioriteringen mellan de olika projekten påverkas, utöver de faktiska och ibland omedelbara behoven av genomförande, även av andra förutsättningar för ett genomförande (planändringar, beslutssituationen och finansiering genom tecknande av hyresavtal) samt respektive projekts lönsamhet.

En dialog med stadsledningskontoret om de kort- och medellånga ekonomiska konsekvenserna med anledning av planerade investeringar behövs löpande vid alla större investeringsplaner.

3.2.3. Måluppfyllelse

Investeringarna bidrar till uppfyllelse av i första hand kommunfullmäktiges inriktningsmål "Stockholm ska vara en attraktiv, trygg, tillgänglig och växande stad för boende, företagande och besök". I kombination med detta, även till uppfyllelse av verksamhetsmålen "Företag ska välja etableringar i Stockholm framför andra städer i norra Europa", "Stockholms livsmiljö ska vara hållbar" och "Stockholmarna ska vara nöjda med kultur- och idrottsmöjligheterna i Stockholm". Många av investeringarna syftar också till att på sikt ge en bättre lönsamhet och lägre driftkostnader, varför även verksamhetsmålet "Alla verksamheter som staden finansierar ska vara effektiva" är högst relevant. För nämndens egna mål bidrar investeringarna i första hand till uppfyllelse av målet "Genomföra utvecklingsprojekt till nytta för Stockholm".

4. Lokalförsörjningsplan

Fastighetskontoret bedriver största delen av sin verksamhet i egna lokaler i Kanalhuset. Fastighetskontoret strävar efter att i högsta möjliga mån sitta samlat. Undantag för detta är delar av personalen från lokalservice- och driftenheten.

Den disponerade ytan i Kanalhuset uppgår till 1 784 kvm vilket innebär c:a 14-15 kvm per person efter överföringen av idrottsnämndens personal. I samband med övertagandet



tillkom 13 personer till fastighetskontoret. Ingen ytterligare förändring planeras ske under planeringsperioden.

Detta ärende har behandlats enligt MBL § 11 den 24 mars 2011 och SKTF yrkade på full pris och lönekompensation. SACO och KOMMUNAL anslöt sig till SKTF:s yrkande.

Slut