

## Sammanfattande analys 2013-2015

Kontoret har djupanalyserat kategori *externa kontor* och *markupplåtelser* inför budget 2013 med inriktning på 2014 och 2015. Därmed är kommentarerna rörande dessa kategorier mer utförliga än övriga. Fortsatt analys kommer att ske av kategori *verksamhetslokaler* och *bostäder* inför nästkommande flerårsprogram 2014-2016 varpå kommentarerna kring dessa kategorier kommer att bli mer utförliga. Tanken är att kontoret successivt ska analysera och skapa handlingsplaner för dess kategorier med syftet att öka driftnettot. De handlingsplaner som skapas i denna djupanalys ska därefter ingå i flerårsbudgeten och uppdateras i kontorets underhållsplan och i fastigheternas affärsplaner. Affärsplanerna och underhållsplanen ligger till grund för kommande års arbete med verksamhetsplanen.

Kontorets arbete med hyresnivåer bör ses på lång sikt. I många fall har befintliga avtal en löptid flera år framåt i tiden. De avtal som omförhandlas avser tidpunkter som ligger minst 9 månader framåt i tiden, vilket innebär begränsade möjligheter att påverka närmast kommande budgetår.

Vissa objekt behöver förnyas genom stora underhållsinsatser eller investeringar. Dessa åtgärder är oftast helt avgörande för vilka hyresnivåer som kan erhållas. Många objekt har behov av större insatser för att kunna ge bättre driftnetton. En väl underhållen fastighet ger normalt en högre hyra och lägre kostnader för fel och reparationer. Ett objekt där det planerade underhållet är eftersatt tar tid att fasa in i goda normalvärden för reparationer och felavhjälpande underhåll. Kostnader för drift och underhåll är påverkbara i ett kortare perspektiv men påverkar också kundernas vilja att acceptera omförhandlade och högre hyresnivåer.

## Pågående åtgärder

Kontoret har infört en tydlig modell för omförhandling av hyresnivån. Syftet är att ”styra” förhandlingen till rätt nivå. Kontoret fastställer rätt nivå via jämförelsedata från den privata marknaden. Parallellt med detta bedriver kontoret ett aktivt arbete i syfte att minska driftkostnaderna och åstadkomma resultatförbättringar.

Kontoret genomför flera större satsningar i syfte att kostnadseffektivisera verksamheten. Bland dessa bör nämnas ett större energieffektiviseringsprojekt, översyn/effektivisering av driften samt underhållsatsningar i syfte att säkerställa våra fastigheters funktion och tekniska standard.

## Kommentarer om förbättringspotential för A-kategorierna 2013-2015

### A-bostäder

Marknadsdata kommer ifrån flerbostadshus. Kontorets bostäder består främst av små gamla enfamiljshus av fritidshuskaraktär som även kan ligga på parkmark. Kontorets bostäder har ett stort eftersatt underhåll i kombination med omodern standard, vilket gör att det är svårt att få acceptans för hyreshöjningar hos hyresgästerna. Därför är det svårt att utan stora investeringar eller underhållsinsatser realisera förbättringspotentialen. Kategorin bostäder kommer att analyseras djupare inför nästkommande treårsperiod. Kategorin går med underskott samtliga år.

### A-Kontor externa

Kategorins hyresintäkter ligger högre jämfört med marknadshyran. För år 2015 sjunker hyran vilket beror på planerade ombyggnadsarbeten av Riddaren 13 i anslutning till Östermalmshallen (Riddaren 3). Kontoret har även högre kostnader jämfört med marknadsdata.

Orsaken till att planerat och felavhjälpande underhåll ligger något högre jämfört med nyckeltal beror främst på att många av fastighetskontorets fastigheter är K-märkta, men även på att det planerade underhållet är eftersatt i delar av denna kategori. Kategorin har djupanalyserats och möjliga åtgärder är medtagna i denna budget 2013 med inriktning på 2014 och 2015.

#### A-Kontor interna

Hyran ligger strax under marknadsnivå, vilket bör kunna tolkas som att kontorets hyror motsvarar en försiktigt satt marknadshyra. Kategorins kostnader ligger i nivå med marknaden.

#### A-Industri

Kontorets hyra ligger över angiven marknadshyra. Kontorets industrifastigheter ligger i bra lägen och har i förhållande till andra industrilokaler en hög standard. Kostnadsbilden är likartad mellan kontoret och marknaden. Kontoret förbereder en kommande exploatering av Slakthusområdet. Det medför nya kortare avtal tillsammans med en högre vakansgrad, vilket försämrat kontorets förutsättningar att upprätthålla ett lika bra resultat.

#### A-Butik

Kontoret har ett bra centralt beläget bestånd. Kontoret ligger både vad gäller hyror och kostnader i nivå med marknaden.

#### A-Fritid

Kontoret har för denna kategori objekt som saknar inlagd byggnadsarea. Det medför att både kostnader och intäkter per kvadratmeter får högre redovisade värden än vad som kommer att vara utfallet efter att en djupare analys. Denna kategori innehåller dessutom objekt som är svåra att jämföra med marknaden. Kategorin går med underskott 2013 och 2014.

#### A-Vård/Barnomsorg

Kontorets hyror ligger över marknadshyran. Kontoret har således ingen direkt synbar utvecklingspotential inom kategorin. Kontoret har höga driftskostnader mot antagna jämförelsevärden. Denna typ av lokal har stort nyttjande vilket gör att kostnaderna blir högre jämfört med andra kategorier.

#### A-Hotell

Kontoret ligger på en bra hyresnivå och kostnaderna i nivå med marknaden.

#### A-Garage

Kontoret har i princip marknadsmässiga hyror och kostnader för garagen, vilket ger kategorin en låg utvecklingspotential.

#### A-Restaurang

Kategorins hyra ligger bättre än marknaden. Kontoret har även högre kostnader. Vidare analys krävs. Kategorin omfattar liten volym.

#### A-Lager

Kontoret har lägre hyra och lägre kostnader än jämförbara lager på marknaden. Kategorin omfattar en försumbar volym.

## Kommentarer om förbättringspotential för B-kategorierna 2013-2015

### Ateljéer

Huvuddelen av alla ateljéavtal är omförhandlade 2011 med fem års löptid vilket medför att möjligheterna att öka intäkterna är begränsade. På kostnadssidan för 2013 planeras ett högre underhåll jämfört med normalnivån. Kategorin ger ett underskott 2013-2014.

### Mark

Kategorin har stora driftskostnader. Dessa grundas till stor del på snöröjningskostnader för slakthusområdet efter en snörik vinter. Kontoret har också ansvar för vägar och samägda fastigheter där vi i nuläget inte kan påverka kostnaderna. Kontoret kommer i framtiden att föra över markkostnader till fastigheter inom beståndet som är intäktsbärare och vidare utreda de möjligheter som finns att bilda samfälligheter m.m. Ett förslag på framtida åtgärder inom kategorin finns upprättat och kommer att underlätta kontorets framtida arbete med att förbättra resultatet för kategorin.

### Verksamhetslokaler

Kategorin innehåller brandstationer, parklekar, sommargårdar, Stadsarkivet och Liljevalchs. År 2009 övertogs samtliga brandstationer av förvaltningen som ingår i denna kategori. Kategorin innehåller ett stort planerat, behovstyrt, underhåll för de kommande tre åren. Observera att avtalen med brandförsvaret har försämrats då kontoret inte får ta ut någon avkastning avseende dessa.

### Idrottsanläggningar

En hyresnivå som i huvudsak baseras på stora kapitalkostnader. Avkastningen till kontoret är noll enligt de förutsättningar som föreligger. Hyran är självkostnadsbaserad. Observera att underhållet är eftersatt och den planerade underhållsnivån inte täcks av överenskommen internhyra. Fastighetskontoret begär ett justerat avkastningskrav för att successivt komma ikapp med det eftersatta underhållet.

### Bergrum

Bergrummen utgörs av skyddsrumsanläggningar som inte är garage. Nödutrymning och brandgasventilation är därmed sällan anpassade till civilt bruk. En utveckling medför för många objekt högre kostnader än vad som kan motiveras i hyrestillägg. Kostnader och intäkter tar i princip ut varandra för denna treårsperiod. På sikt behöver stora underhållsåtgärder finansieras.

### Teater, Museer, Offentlig lokal

Vad gäller denna kategoris kostnader så ligger kontoret i nivå med historiska värden.

### Inhyrningar (inhyrda dagis och förskolor samt gruppboenden)

Intäkterna täcker kontorets kostnader.

### Saluhall

På grund av pågående upprutning av Hötorgshallen är underhållskostnaden lägre än historiska data. När investeringen aktiveras 2013 försämrars det prognostiserade resultatet för kategorin med 5 mnkr.

### Torg

Torgupplåtelser är myndighetsutövning vars avgifter regleras enligt speciell ordning.