

Handläggare
David Lundqvist
Telefon: 0850827010

Till
Fastighetsnämnden
2020-09-22

Skrivelse om ekonomi och styrning

Svar på skrivelse

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Sammanfattning

Kontoret mottog den 26 maj 2020 en skrivelse från Jan Valeskog (S) gällande ekonomi och styrning vid kontoret.

Kontoret delar den oro som skrivelsen ger uttryck för gällande intern kontroll, underhållsskuld och status på fastigheterna. Ett omfattande arbete har bedrivits, och pågår fortfarande, för att öka intern kontroll och styrning i verksamheten.

Kontoret bedömer att man har resurser för såväl internt kontrollarbete som egna jurister i tillräcklig omfattning.

Under rådande förutsättningar bedömer kontoret att det bästa sättet att minska underhållsskulden är en kombination av att följa kontorets långsiktiga underhållsplan, arbeta för att få mer investeringsmedel från staden för underhåll, samt arbeta vidare med avyttring av fastigheter enligt rådande försäljningspolicy.

Kontoret ser stora utmaningar för att fortsatt verksamhetsdrift sker i ett flertal byggnader där kontoret inte kan uppfylla myndighetskrav eller säkerhet. Det gäller såväl idrottsfastigheter som lokaler för kulturverksamhet samt brandstationer.

Ärendet

Bakgrund

Kontoret mottog den 26 maj 2020 en skrivelse från Jan Valeskog (S) gällande ekonomi och styrning vid kontoret. Med anledning av revisorernas kritik i årsrapporten önskas svar på nedanstående frågor:

- Finns det ytterligare insatser eller hinder i form av budgetrestriktioner som skulle kunna ses över, så att den interna kontrollen fortlöper mer skyndsamt och effektivt?
- När räknar kontoret med att revisorernas rekommendation om inköpssystemet kan vara genomfört?
- Anser kontoret att det finns möjlighet att minska kostnader för juridiska ombud, genom att stärka organisationens egna resurser på detta område ytterligare?
- Vad vore enligt kontoret det konkret bästa sättet att skyndsamt minska dagens stora underhållsskuld?
- Vilka av fastighetsnämndens fastigheter riskerar att stängas eller få allvarliga anmärkningar vid inspektion av berörda tillsynsmyndigheter?
- Hur många och vilka lokaler eller fastigheter bedömer kontoret inte kan hyras ut på grund av bristfällig standard?

Kontorets analys

Kontoret har frågan om revisionens kritik mycket högt på agendan. En intern handlingsplan har tagits fram som stäms av vid varje ledningsmöte för att säkerställa att arbetet löper på.

Kontoret har under de senaste åren bedrivit ett omfattande arbete för att förbättra ekonomistyrning, budgetföljsamhet, intern kontroll, stödsystem, kompetensförsörjning samt andra viktiga faktorer. Detta för att på ett bättre sätt bedriva en effektiv verksamhet som når sina mål.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Kontoret har bland annat tagit fram ett nytt system för fastighetsförvaltning och projektledning, genomfört omorganisationer i flera omgångar, tagit fram och implementerat ett nytt arbetssätt i projekt samt nya processer för ekonomiuppföljning samt mycket annat.

Många av dessa saker kommer att förbättra kontorets verksamhet sett på några års sikt, men kontoret har en stor verksamhet där förändringar tar tid att implementera på djupet och se tydliga effekter. Revisionen har uttryckt att de delar kontorets analys, på så sätt att det är rätt åtgärder som vidtas och som man arbetar med. Resultaten syns dock ännu inte tillräckligt tydligt när man granskar vår verksamhet.

Kontoret konstaterar att man, med de ekonomiska förutsättningarna som råder med stora investeringar som nu aktiveras och genererar kapitalkostnader, inte har kunnat leverera det överskott som staden fastställt i budgetramarna. Givet nuvarande nivå på ekonomiska ramar ser vi också mycket stora utmaningar gällande underhållet i fastigheterna. Detta är två stora frågor som kontoret inte har full rådighet över på egen hand utan där är man beroende av vilka ekonomiska krav och ramar som ägaren sätter för såväl överskott som medel för underhåll.

Svar på frågor ställda i skrivelsen

Kontoret bedriver ett internt kontrollarbete som är under utveckling och så har varit de senaste åren. Ökade resurser skulle säkerligen kunna ge förbättringar inom området, men kontoret bedömer ändå att resurserna i nuläget är tillräckliga.

Revisorernas rekommendation om inköpssystemet räknar kontoret med att uppfylla under innevarande år.

Kontorets bedömning är att balansen mellan egna juridiska resurser och upphandlade är bra i dagsläget och inga större justeringar bedöms nödvändiga.

Kontoret har, sett över de senaste 10-15 åren, har genererat stora överskott i sin verksamhet. Hade kontoret fått behålla dessa överskott, som privat eller kommunalt aktiebolag, hade de ekonomiska resurserna varit betydligt bättre när det gäller att hantera frågan om underhåll. I dagsläget med rådande förutsättningar bedömer kontoret att det bästa sättet att minska underhållsskulden är en kombination av att följa den långsiktiga underhållsplan kontoret har, att arbeta för mer investeringsmedel från staden för underhåll, samt arbeta vidare med att avyttra fastigheter enligt rådande försäljningspolicy.

Kontoret äger idag över 1200 byggnader, vilket gör att fastighetsbeståndet består av allt från telefonkiosker i Gamla Stan till Stadshuset och allt där emellan. Nedan specificeras ett antal

områden och byggnader där kontoret idag kan se att det föreligger risk för stängningar på grund av att säkerheten inte kan uppfyllas eller på grund av allvarliga anmärkningar vid inspektion av tillsynsmyndigheter.

Kontoret har ett flertal byggnader som ligger långt från möjlighet till anslutning av el, vatten och avlopp. Kostnaderna för att ansluta dessa fastigheter är stora och som kontoret har inte har medel för, och i många fall inte heller möjlighet utifrån nu gällande planbestämmelser. Kontoret har dessutom idrottsanläggningar som till exempel simhallar, ishallar och utebad där flera av anläggningarna närmar sig gränsen för att kontoret varken kan uppfylla myndighetskrav eller en säker miljö. Kontoret har ett flertal byggnader med ateljéverksamhet, i vika omfattande åtgärder avseende säkerhet och myndighetskrav skulle behövas genomföras, till exempel Dihlströms, Enkehuset samt Midsommarkransens före detta skola. Kontoret saknar utrymme i investeringsramen och hyresgästerna har begränsad betalningsförmåga vilket gör det svårt att få kostnadstäckning för nödvändiga investeringar.

Av kontorets 50-tal parklekar har alla utom en uppnått sin tekniska livslängd och skulle behöva ersättas. Kontoret äger af Chapman som i nuvarande skick inom en snar framtid måste stängas och delvis demonteras, eftersom det finns risk för personskada. Kontoret äger ett antal byggnader med skyddsrum som inte uppfyller kraven för krigsdrift som kräver stora investeringar för att uppfylla lagkrav och som inte genererar några intäkter. Kontoret har redan påbörjat programarbetet för fastigheten Pelarbackan Större 4, där bland annat Södergården är hyresgäst och där kontoret har stämplat bjälklag för att klara säkerheten. Kontoret har också ett flertal garage som kräver förbättring av bland annat konstruktion.

Att kunna ge ett exakt antal byggnader där det föreligger risk för att man inte kan hyra ut dem, är helt beroende av vad man ska hyra ut byggnaden till. Som exempel på byggnader där det behöver göras insatser angående säkerhet eller uppfyllande av myndighetskrav kan nämnas flertalet ateljéer, bostadslägenheter, Pelarbacken Större 4 samt af Chapman. Kontoret har även stora utmaningar med ett flertal simhallar, utomhusbad, några ishallar samt brandstationer.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Slut

Bilaga

1. Skrivelsen

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Förvaltningschef	2020-09-09