

Handläggare: Ulf Jacksén
Administrativa avdelningen
Ekonomibyrån
Tel: 508 274 40
ulf.jacksen@gfk.stockholm.se

2001-01-30

Dnr: 01-110-400

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Underlag för budget år 2002 och beräkningar för år 2003 och 2004**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till underlag för budget 2002 och beräkningar för 2003 och 2004 och överlämnar förslaget till kommunstyrelsen.

Olle Zetterberg

Bengt Hjelm

UTLÅTANDE**Bakgrund**

Stadens nämnder ska i februari lämna in underlag för budgetarbetet. Kommunfullmäktige fattar beslut om budget i juni och under senare delen av oktober ska nämnden besluta om verksamhetsplanen.

Utgångspunkt för nämndernas arbete med budgetunderlagen ska vara kommunfullmäktiges budget för 2001 med inriktning för åren 2002 och 2003. Även kunskap från nämndens verksamhet för år 2000 och eventuella konsekvenser jämfört med innevarande års budget ska beaktas. Tonvikten i underlaget ska avse år 2002.

Förutsättningarna är att vid verksamhetsförändringar kan driftbudgeten komma att justeras. Denna begränsning gäller inte investeringsplanen.

Underlag för budget 2002 och beräkningar för 2003 och 2004

Kontorets förslag till underlag för budget 2002 och beräkningar för 2003 och 2004 redovisas i bilaga 1.

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhet bedrivs dels i den anslagsfinansierade förvaltningen 181, dels i den slutna redovisningsenheten fastighetsförvaltning 182.

Förslaget grundar sig på kommunfullmäktiges budget för 2001 med inriktning för åren 2002 och 2003. Hänsyn till nu kända förändringar har inarbetats i förslaget. Investeringsplanen redovisas uppdelad i genomförandeprojekt och planeringsprojekt.

För driftverksamheten redovisas underlaget på samma nivå som år 2001 med undantag av vissa verksamhetsförändringar och ekonomiska förändringar som kontoret inte kan råda över (181). För (182) föreslås att det i budget 2001 utökade avkastningskravet på 12 mkr avseende kommersiella lokaler tas bort. Medel för underhåll kan då frigöras samtidigt som de ökade kostnaderna för avskrivningar kan inrymmas. Bakgrunden är att det ökade avkastningskravet på kort sikt inte kan uppnås om inte fastighetsunderhållet skärs ned.

I förslaget har kontoret inte kunnat bedöma effekter som i dagsläget inte är kända av kommande förändringar med anledning av konkurrensutsättningen. Inte heller har effekter på hyres- och tomträttsintäkter av förväntade – men ej kända – försäljningar av kommersiella fastigheter kunnat beaktas. Däremot har kontoret försökt att inarbeta effekter av försäljningen av småhustomträtter.

Investeringsplanen utgår från planen för 2002 i budget 2001. Investeringar i infrastrukturen uppgår till samma volym som i denna plan med undantag för justering p.g.a. Akallavägen. För bostads- och arbetsplatsexploateringen däremot föreslås en kraftigt utökad volym. Detta med beaktande av det alltmer ökande behovet av bostadsproduktion. Även för (182) föreslås en kraftigt utökad volym. Detta beroende på att önskemål/krav från stadens nämnder har inarbetats i förslaget.

Kontoret har inte inarbetat någon ospecificerad försäljningsinkomst. Bettinget sätts i samband med att kommunfullmäktige fastställer budgeten i juni månad. Inte heller har medel för eventuella förvärv i samband med exploatering inarbetats. Finansiering av dessa tas upp vid beslut om projekts genomförande.

Med detta förslag bedömer kontoret att verksamhetens mål kan uppfyllas i samma mån som för verksamhetsåret 2001. Kapitalförstöringen kan motverkas med de utökade anslagen för drift och underhåll. Ett utökat underhåll av stadens byggnader ger en bättre standard för stadens verksamheter men även en bättre ekonomi på sikt.

Inom investeringsplanen finns en rad viktiga projekt under kommande period. Som exempel kan nämnas bostads- och arbetsplatsutbyggnad som Hammarby Sjöstad, Husarviken, Liljeholmen, omdaningen av Sergels torg och fortsatt hotellutbyggnad. Inom trafikområdet fortsätter utbyggnaden av [stadsmiljö](#) och insatser mot buller liksom satsningen på ökad tillgänglighet och utbyggnad av cykelbanor. Vidare fortsätter de investeringar som staden

svarar för vid utbyggnaden av Södra länken. Ut-/ och ombyggnaden av sjukhemmen svarar för över hälften av investeringarna i stadens byggnader.

I budgetunderlagen ska nämnderna redovisa verksamhetsspecifika inriktningsmål med utgångspunkt från de övergripande inriktningsmål som kommunfullmäktige fastställt som generella för stadens verksamheter. De verksamhetsspecifika inriktningsmålen ska sedan förtydligas i konkreta generella åtaganden i nämnderna verksamhetsplaner. Kontoret har därför gjort en översyn av gatu- och fastighetsnämndens angivna mål. Vissa kompletteringar och omformuleringar har gjorts. Kontoret föreslår att nämnden godkänner de mål som anges i budgetunderlaget som nämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål.

I underlaget till budget år 2002 redovisas också osäkerheter/risker i förslaget. En allmän risk är att de [kostnadsberäkningar som ligger till grund för budgetunderlaget innehåller betydande osäkerhet p.g.a. att marknaden är och förväntas under perioden även fortsättningsvis vara överhettad.](#)

I de anvisningar som stadsledningskontoret utfärdat anges att i underlaget till budget bör upphandling i konkurrens, kvalitetsstrategi och hur detta integreras i verksamhetsstyrning redovisas. Vidare ska redovisas hur programmet till stöd för näringslivets utveckling planeras fullföljas. Slutligen ska omstruktureringsbehov, inklusive personal- och kompetensförsörjning, för att långsiktigt sänka kostnaderna redovisas. En kortare redogörelse över dessa punkter redovisas i underlaget till budget.

Underlag till budget för gatu- och fastighetsnämnden, förvnr 181

Driftverksamheten

Med utgångspunkt från budget 2001 innehåller underlaget följande förändringar.

Driftnettot är 227 mkr bättre än 2001. Förändringen består av följande poster

- ✎ Ökade kostnader med 44 mkr. Beror på vissa omslutningsförändringar i samband med förvaltningsuppdrag, övertagande av hamnmark från Stockholm Hamn AB, ökade kostnader för Tranebergsbron, stadens andel av kostnader för den vägtrafikcentral som tas i drift under år 2001 och 3 mkr för rättsliga processer. Dessutom föreslår kontoret att 1 mkr anslås till administrationskostnader för övertaligheten.
- ✎ Lägre kostnader för kapitalkostnader med 334 mkr. Förändringen beror huvudsakligen på den stora volymen fastighetsförsäljningar som har/kommer att genomföras.
- ✎ Lägre intäkter med 63 mkr. Förändringen avser lägre avgälder beroende på fastighetsförsäljningar och lägre intäkter från trafikövervakningen. Vad gäller den senare är bedömningen mycket osäker beroende på osäkerhet om hur konkurrensutsättningen kommer att påverka.

I budgetunderlaget har effekter av färjeförbindelsen över Hammarbyleden inte inarbetats. Inte heller effekter av att staden förvärvat Klara Postterminal för att omvandla terminalen till en konferens- och hotellanläggning har beaktats. Kontoret återkommer i dessa frågor i kvartalsrapport 1/2001 och i verksamhetsplan 2002.

Investeringsplanen

Med utgångspunkt från planeringsram 2002 i budget 2001 innehåller underlaget för år 2002 följande avvikelser/skillnader.

Nämnda ram uppgick till 991 mkr. I underlaget redovisas möjliga projekt för drygt 1,8 Mdkr. Efter ospecificerad nedrundning på drygt 200 mkr föreslås investeringsplanens utgiftsvolym till 1 625 mkr. Denna volym ligger i den nivå som nämnden haft under senare år.

Utökad utgiftsvolym:

- ✍ bostads- och arbetsplatsexploatering med 619 mkr
- ✍ Akallavägen med 25 mkr.

Investeringsinkomsterna uppgår till närmare 77 mkr. En ökning med närmare 50 mkr jämfört med planen.

Osäkerheter/risker i förslaget

- ✍ Effekter på kostnader och intäkter av konkurrensutsättningen av trafikövervakning
- ✍ Tomträttsavgälder; förändringar kan ske beroende på tillkommande försäljningar och på utfallet av domar och regleringar
- ✍ Kapitalkostnaderna; förändringar kan ske beroende på tillkommande försäljningar och på förändringar i investeringsvolymen
- ✍ Kontoret vet av erfarenhet att förskjutningar inom investeringsplanen ofta inträffar och främst då inom bostads- och arbetsplatsexploatering. Som nämnts har en ospecificerad nedrundning på 213 mkr därför gjorts.
- ✍ Försäljning av mark i samband med exploatering kan komma att påverka investeringsutgifterna

Underlag till budget för gatu- och fastighetsnämnden, förvnr 182

Driftverksamheten

Resultatbudgeten redovisas liksom i budget 2001 med ett 0-resultat. Underlaget innehåller dock vissa förändringar. Av dessa kan följande nämnas;

- ✍ Borttagande av utökat avkastningskrav i budget 2001 för kommersiella lokaler med 12,1 mkr
- ✍ Ökade kostnader för underhåll med 6 mkr
- ✍ Ökade kapitalkostnader med 6 mkr

Huvuddelen av lokalerna är inte att betrakta som rent kommersiella, varför det är svårt att öka intäkterna. Vidare upplåter kontoret, i enlighet med olika politiska beslut m.m., lokaler helt eller delvis hyresfritt med ett intäktsbortfall på ca 38 mkr som följd. Detta innebär att på kort sikt kan det utökade avkastningskravet inte uppnås om inte underhållet av fastigheterna minskas kraftigt.

Borttagandet av det utökade avkastningskravet innebär att underhållet kan ökas jämfört med år 2001. Bl.a. beroende på ökande avskrivningskostnader kommer dock underhållet inte komma upp i tidigare års underhållsnivå.

Kontoret anser också att grunderna för de justeringar som har gjorts av stadens avkastningskrav/ägartillskott bör utredas och framöver anges på ett tydligare sätt än vad som hittills varit fallet.

Investeringsplan

Med utgångspunkt från planeringsram för 2002 i budget 2001 innehåller underlaget för år 2002 följande avvikelser/skillnader.

Nämnda ram uppgick till 265 mkr. I detta underlag redovisas projekt för 508 mkr.

- ✎ Förändringen består till allra största delen av nya projekt som framkommit efter önskemål från stadens nämnder.

Osäkerheter/risker i förslaget

- ✎ Förändringar i avkastningskrav/ägartillskott påverkar resultatet
- ✎ Ett antal lokaler upplåts efter politiska beslut m.m. hyresfritt. Skulle nya subventioner tillkomma får kontoret det svårt att uppnå budgeterat resultat
- ✎ Förändringar i ränteläget påverkar i hög grad resultatet
- ✎ Försäljningar kan komma att påverka såväl verksamhet som resultat
- ✎ Kontoret vet av erfarenhet att förskjutningar inom investeringsplanen ofta inträffar. Ingen nedrundning av investeringsvolymen har gjorts utan samtliga möjliga projekt ingår i föreslagen volym.
- ✎ De ombyggnader som genomförs av sjukhemmen genererar ökade kapitalkostnader. Dessa kommer inte att kunna täckas av hyresintäkter med nuvarande hyresmodell, vilket har redovisats för nämnden den 6 februari 2001. En lösning på hur detta ska finansieras måste fastställas av staden.

Förhandling

MBL-förhandling med de fackliga organisationerna av förslaget till underlag till budget 2002 och beräkningar för år 2003 och 2004 ägde rum den 30 januari 2001. Förhandlingsprotokollet återfinns i bilaga 2 till detta tjänsteutlåtande.

Kontorets förslag till beslut

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner kontorets förslag till underlag för budget 2002 och beräkningar för 2003 och 2004.

SLUT