



Handläggare: Ulf Jacksén  
Administrativa avdelningen  
Ekonomienheten  
Tel: 508 274 40  
[ulf.jacksen@gfk.stockholm.se](mailto:ulf.jacksen@gfk.stockholm.se)

2003-05-08

Dnr: 03-111-1484

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Tertialrapport 1/2003**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner tertialrapport 1/2003 och överlämnar denna till kommunstyrelsen
2. Beslut i detta ärende justeras omedelbart p.g.a. gällande tidsplan

Olle Zetterberg

Bengt Hjelm

#### **SAMMANFATTNING**

Fr o m 2003 ersätts kvartalsrapporterna av tertialrapporter. I tertialrapporterna ska även redovisas delårsutfall per april och per augusti.

I samband med verksamhetsplan 2003 framtogs enhetsspecifika åtaganden. Med bl.a. hjälp av dessa kommer nämndens generella åtaganden att följas upp i tertialrapport 2 och i verksamhetsberättelsen. Samtidigt pågår ett arbete med att utveckla åtaganden utifrån delvis en ny struktur som kommer att redovisas i verksamhetsplan 2004. Utvecklingen syftar bl.a. till att åtagandena på ett bättre sätt ska spegla hela kärnverksamheten.

I denna rapport redovisas nämndens handikapplan. Uppföljning av tillgänglighetsprojektet - som tidigare har redovisats i särskilda ärenden - ingår nu som en del i ordinarie budgetuppföljning.

Sjukfrånvaron för perioden uppgår till 9,3 %. Detta att jämföra med sjukfrånvaron i staden totalt (10,8 %). Kontoret arbetar aktivt med att minska sjukfrånvaron.

Arbetet med och omfattningen av övertalighet redovisas. Från f.d. resursgruppen, exklusive fornminnesgruppen, återstår endast fyra personer där lösning saknas.

För att medverka till stadens mål att under perioden 2003 – 2006 tillskapa 20 000 nya bostäder krävs att nämnden i genomsnitt markanvisar 4 000 lägenheter per år. Dessutom krävs att 4 000 lägenheter byggs på privat mark under perioden. Till och med nämndsammanträdet den 1 april har 1 640 lägenheter markanvisats. Detta att jämföra med motsvarande period 2002 då 854 lägenheter anvisades. I rapporten anges också i vilken omfattning lägenheterna har anvisats till hyresrätter respektive bostadsrätter.

Förslag till ny markanvisningspolicy har framlagts till nämnden. Policyn är f.n. bordlagd.

Kommunfullmäktige har beslutat om nytt miljöprogram för staden. Arbetet kommer under året att fokuseras på att införliva programmet i verksamheten.

Införandet av systematisk klagomålshandling (GFK-Forum) ska ske under våren.

Nämndens försäljningsbeting (500 mnkr) kommer troligen inte uppnås under året. Betinget bör dock ses över en större tidsperiod än ett enskilt år. Nämnden har haft stora försäljningsinkomster under senare år.

#### *Prognos - förvnr 181<sup>1</sup>*

##### **Driftverksamheten**

Driftbudgeten redovisas netto på budget (-128,6 mnkr). Jämfört med verksamhetsplan bedöms kostnaderna öka med 18 mnkr. Kostnadsökningen avser bl.a. färjetrafiken Lotten i Hammarby Sjöstad som belastar driftbudgeten och ökade kostnader för Riddersviks trädskola. De ökade kostnaderna kan täckas av ökade intäkter, främst tomträttsavgifter och arrenden samt koncessionsavgifter.

**Investeringsplanens** utgifter bedöms uppgå 1 934 mnkr vilket är 57 mnkr över budget. I prognosen ingår två nya fastighetsförvärv (148 mnkr) som nämnden begärt utökad investeringsplan för. Inkomsterna bedöms till 155 mnkr, vilket är 78 mnkr mer än budget.

#### *Prognos - förvnr 182*

**Resultatet** prognostiseras till ett överskott på 11,7 mnkr.

Resultatförbättringen beror i huvudsak på ökade intäkter och lägre kapitalkostnader.

**Investeringsplanens** utgifter bedöms uppgå till 519 mnkr, vilket är 162 mnkr lägre än budget. Orsaken till de lägre utgifterna är huvudsakligen förskjutningar av olika projekt.

---

<sup>1</sup> Förv nr 181 = gatu- och fastighetsnämnden exklusive fastighetsförvaltning  
Förv nr 182 = fastighetsförvaltning

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Kommunstyrelsens uppföljning av nämndernas verksamheter kommer att fokusera på ekonomiskt utfall och på uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål och prioriterade inriktningar. Månadsrapporterna innehåller information om det ekonomiska utfallet på en övergripande nivå.

Under 2003 ändras budgetuppföljningen så, att två tertialrapporter ersätter hittillsvarande tre kvartalsrapporter. Tertialrapporterna skall även innehålla en delårsrapport med periodiserat utfall (per den 30 april och den 31 augusti). Övergången till tertialrapporter beräknas medföra att förutsättningarna för tillförlitligare prognoser ökar när resurserna kan koncentreras till två rapporter i stället för tre.

Utöver tertialrapporter och verksamhetsberättelse består kontorets budgetuppföljning under året av månadsrapporter till nämnden och månadsrapporter till stadsledningskontoret (budgetstaben respektive finansavdelningen).

För att underlätta den centrala sammanställningen och granskningen ska nämndernas tjänsteutlåtanden om tertialrapporterna disponeras enligt följande:

- ? Sammanfattning
- ? Kvalitetsutveckling
- ? Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna
- ? Bygga bostäder och utveckla Stockholm
- ? Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad
- ? Bryta segregationen och fördjupa demokratin
- ? Ta ansvar för ekonomin
- ? Övriga redovisningar

Vid behov av kompletterande uppgifter till den egna nämnden eller stadsledningskontoret ska dessa sammanställas i separat del. Kontoret bedömer att ingen sådan del behövs. Inte heller att något behöver redovisas under punkten ”övriga redovisningar”.

I kommunstyrelsens beslut om avstämning av budget 2003 med anledning av nämndernas budget/verksamhetsplaner uppmanades nämnden återkomma i tertialrapport 1 med en handikapplan, en plan för hur nämnden avser att följa upp de generella åtagandena och en lokalförsörjningsplan.

### Kvalitetsutveckling

Gatu- och fastighetsnämnden fastställde verksamhetsspecifika inriktningsmål och generella åtaganden i verksamhetsplan 2003. Detta skedde med utgångspunkt från kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål och prioriterade inriktningar. I samband med verksamhetsplanen togs enhetsspecifika åtaganden under respektive

generellt åtagande också fram av verksamhetens olika enheterna även om dessa åtaganden inte ”lyftes” i planen.

I tertialrapport 2 och i verksamhetsberättelsen kommer nämnden – i enlighet med stadsledningskontorets anvisningar - bedöma uppfyllelsen av verksamhets-specifika inriktningsmål och generella åtaganden i förhållande till det ekonomiska utfallet. Bedömningen av uppfyllelsen kommer i huvudsak grundas på uppfyllelsen av de enhetsspecifika åtagandena.

Ett stort arbete med att se över samtliga åtaganden inleddes under hösten 2002<sup>2</sup>. Inriktningen är att för vart och ett av kommunfullmäktiges inriktningsmål och prioriterade inriktningar kunna presentera

- ? enhetsspecifika åtaganden
- ? åtagandets nuvarande omfattning (volym och resursförbrukning)
- ? förslag till omfattning för nästa budgetår
- ? metod för uppföljning
- ? budgetansvarig avdelning/byrå

Genom att täcka in kontorets samlade verksamhet och huvuduppgifter bör detta innebära att medarbetarna lättare ska kunna återfinna den egna verksamhetens mål.

Den nya utformningen kommer att redovisas i verksamhetsplan 2004. Troligtvis kan kontoret dra nytta av detta arbete redan i samband med uppföljning av årets verksamhet i tertialrapport 2.

I tertialrapport 1 ska nämnderna kommentera arbetet med klagomålshantering och brukarinflytandet. Se avsnitt Bryt segregationen och fördjupa demokratin.

### **Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna**

Gatu- och fastighetsnämnden generella åtaganden

- ? FN:s barnkonvention skall genomsyra hela nämndens verksamhet
- ? årligen ta fram och genomföra handlingsplaner för att öka tillgängligheten för funktionshindrade
- ? stödja och utveckla kompetens och ledarskap, öka den etniska mångfalden och jämställdheten samt aktivt arbeta för att minska sjukfrånvaron

#### ***FN:s barnkonvention***

Stadens handlingsprogram för att genomföra FN:s barnkonvention ses för närvarande över. Om detta hinner genomföras kommer eventuella förändringar att beaktas i verksamhetsplan 2004.

#### ***Handikapplan 2003***

<sup>2</sup> Redovisning lämnad till GFN 2003-02-18 § 6 med anledning av revisionsrapporten ”Integrerat system för ledning och styrning. En bild av läget på gatu- och fastighetskontoret”

Handikapplan för 2003 lämnas i bilaga 9. Vidare ingår i bilaga 3 en detaljerad uppföljning av åtgärdsplanen för tillgänglighetsprojektet. Projektet har tidigare särredovisats till nämnden men kommer fr o m 2003 att integreras i ordinarie budgetuppföljning. Planen - som omfattar åtgärder för 100 mnkr/årligen - bedöms kunna fullföljas under året. Av de 100 mnkr som budgeterats avser 3 mnkr åtgärder som utförs av nämndens fastighetsförvaltning, 5 mnkr av kulturnämnden och 10 mnkr av idrottsnämnden.

#### **Medarbetare**

Genom kontinuerlig kartläggning och analys av sjukfrånvaro, personalomsättning, arbetsskador samt genomförda rehabiliteringsutredningar följer kontoret upp och utarbetar åtgärdsförslag för att minska sjukfrånvaron. Se även bilaga 7.

<b>Sjukfrånvaro %</b>	<b>GFK</b>	<b>Staden</b>
Januari – april 2003	9,3	10,8
Januari – december 2002	9,7	10,6
Januari – mars 2002 <sup>3</sup>	9,1	10,6

#### *Omstrukturering*

F.d. resursgruppen:

75 personer har avförts från gruppen sedan januari 2001. Bortser man från fornminnesgruppen (15 personer) kvarstår 14 personer. Av dessa är fem långtidssjuka och fem har fått placering i samarbete med stadsledningskontoret. Kvar finns fyra personer som kontoret ännu inte har hittat någon lösning för men där arbetsprövning och/eller utredningar pågår.

I avvaktan på vad som ska hända med fornminnesgruppen framöver görs f.n. inga aktiva insatser för att minska gruppen.

Övrig övertalighet:

Övertalighet som uppkommit främst genom tidigare konkurrensutsättning av verksamheten – huvudsakligen parkeringsverksamheten och förvaltningsservice - uppgår f.n. till 23 personer.

#### **Bygga bostäder och utveckla Stockholm**

Gatu- och fastighetsnämnden generella åtaganden

- ? medverka till att det av kommunfullmäktige angivna bostadsbyggnads målet nås bl a genom att anvisa mark för ändamålet.
- ? anta en ny markanvisningspolicy i enlighet med kommunfullmäktiges budgetbeslut.
- ? underhålla och utveckla vägnätet samt effektivisera dess utnyttjande.
- ? verka för ökad kapacitet i kollektivtrafiksystemet.
- ? förvalta och förädla stadens förvaltningsbyggnader, barnstugor, sjukhem, kulturlokaler, kommersiella lokaler samt lantegendomar

<sup>3</sup> Annan period p.g.a. att kvartalsrapporter tillämpades under 2002.

I tertiärrapport 1 ska gatu- och fastighetsnämnden beskriva arbetet med att ta fram markanvisningar, arbetet med vinterväghållningen och planerade åtgärder för att stimulera övergång till alternativa drivmedel i trafiken.

#### *Markanvisningar*

Kommunfullmäktiges mål är att under perioden 2003-2006 tillskapa 20 000 nya bostäder. För att möjliggöra ökat bostadsbyggande är markanvisning av kommunalt ägd mark det instrument nämnden förfogar över. För att medverka till att målet ska uppnås, krävs markanvisningsbeslut på i genomsnitt 4 000 lägenheter per år under perioden. Byggande på privat ägd mark bidrar också till att målet kan uppnås och uppskattas till ca 4 000 lägenheter under perioden.

T. o. m. nämndsammanträdet den 1 april har 1 640 lägenheter markanvisats.  
 ? 745 är belägna i innerstaden och 895 i ytterstaden.  
 ? Av anvisningarna avser 915 (56%) hyresrätt och 725 (44%) bostadsrätt.  
 ? 370 (23%) har anvisats till kommunala bolag och 1 270 (77%) till privata företag.

Som jämförelse kan nämnas att under samma period 2002 hade 854 lägenheter markanvisats, varav 460 (54%) med hyresrätt och 394 (46%) med bostadsrätt.

En lägesrapport avseende Vision för söderort godkändes av nämnden den 11 mars.

En ny markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter framlades för nämnden den 1 april. Ärendet är f.n. bordlagt.

#### *Påbörjade lägenheter*

T. o. m. mars har 542 lägenheter påbörjats (dvs. byggherren "sätter spaden i jorden"). Under samma period förra året påbörjades 1 685 lägenheter. Totalt 2002 påbörjades 2 732 lägenheter.

#### *Vinterväghållning*

Vinterväghållningen på stadens trafikleder som gatu- och fastighetskontoret har ansvar för, fungerade utmärkt under den gångna vintern både för inner- och ytterstaden.

#### *Alternativa drivmedel*

Kommunfullmäktige har under 2002 beslutat om avgiftsfrihet för elbilar med boendetillståndsparkering och tidigare satt avgiften för elbilar med nyttoparkeringstillstånd till 500 kr/år. Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare fattat beslut om en definition av "miljöbilar". För att stimulera en övergång till alternativa drivmedel finns därför möjlighet för staden att införa en reducerad avgift för övriga miljöbilar exempelvis med en motsvarande avgift som för elbilar.

## Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad

Gatu- och fastighetsnämnden generella åtaganden

- ? sanera förorenade markområden.
- ? medverka till en minskning av trafikens miljöstörningar, beakta miljöaspekten vid upphandling, minska energiförbrukningen, medverka till att minska avfallsmängderna och bevara den biologiska mångfalden.

Kommunfullmäktige har i februari beslutat om ett nytt miljöprogram för staden. Utöver att genomföra de åtaganden som angavs i verksamhetsplanen kommer arbetet under året att fokuseras på att införliva miljöprogrammet i verksamheten.

## Bryta segregationen och fördjupa demokratin

Gatu- och fastighetsnämnden generella åtaganden

- ? genom aktiva insatser verka för ökad mångfald och ett ökat brukarinflytande

Nämnderna ska i tertialrapport 1 redovisa planeringen för;

- ? att utveckla medborgarnas möjligheter till insyn och deltagande i de demokratiska processerna
- ? ge det lokala kultur- och föreningslivet goda förutsättningar att utvecklas, t.ex. genom tillgång till samlingslokaler.

I samband med att översynen av åtagandena pågår även arbetet med att införa en systematisk klagomålshantering – GFK Forum – en ny funktion vid kontorets nuvarande driftcentral. Kontoret bedömer med denna bakgrund att det i nuläget inte bör tas fram några kvalitetsgarantier. Innan garantier kan utformas måste juridiska konsekvenser också belysas ytterligare. Kontoret kommer i särskilt ärende redogöra för policy, rutiner och funktionen för GFK Forum.

Införandet av GFK Forum – vilket ska ske under våren - är också ett sätt att aktivt arbeta med att stärka brukarinflytandet. Andra sätt som kontoret verkar för ökat brukarinflytande är att nämndhandlingar alltid finns aktuella på stadens hemsida, samråd/information sker om alla större väg- och parkprojekt, stadsdelsnämndernas har möjlighet att föreslå projekt för gatu- och fastighetsnämnden, felanmälan dygnet runt vid driftcentralen och fastighetsförvaltningens kundservice, årliga hyresgästenkäter och genomförandet av nämndens e-strategi.

Arbetet med att öka mångfalden bedrivs i enlighet med den jämställdhets- och mångfaldsplan som fastställdes i samband med verksamhetsplan 2003. En av punkterna i planen var att omarbete mångfalds- och jämställdhetspolicyn. Den nya policyn har fastställts i kontorets lednings- och förvaltningsgrupper.

Hyresstoppet avseende kulturförvaltningens lokaler och lokaler som får stöd av kulturförvaltningen innebär hyresförluster på drygt 1,5 mnkr. Kontoret ger sedan tidigare ett stöd till kultur- och föreningslivet genom uthyrning med fördelaktiga villkor då hyresnivåerna är låga jämfört med marknadshyra.

### **Ta ansvar för ekonomin**

Gatu- och fastighetsnämnden generella åtaganden

- ? att bedriva verksamheten inom givna ekonomiska ramar. Genom fortsatt utveckling av styr- och stödfunktioner samt uppföljning av ekonomi, kvalitet, upphandling och miljö ge förutsättningar för en effektiv resursanvändning.

### **Budgetförutsättningar**

Nämndens korrigerade budget framgår av bilaga 4 och 6.

### **Delårsrapport**

Utfall per den 30 april inklusive periodisering redovisas i bilaga 1 f respektive 5 e.

### **Försäljningsbeting**

Nämndens beting (gemensamt för förv nr 181 och 182) är satt till 500 mnkr. Kontoret bedömer att betinget inte kommer att uppnås under året. I denna prognos har försäljningsinkomster upptagits till 205 mnkr inklusive småhustomträtter<sup>4</sup>. Inkomsten från försäljningen av småhustomträtter bedöms till 130 mnkr och genererar en realisationsförlust på ca 90 mnkr för staden.

Kontoret anser att betinget bör ses över en längre tidsperiod än ett enskilt budgetår. Bara under åren 2000 – 2002 har försäljningar, exklusive småhustomträtter, till ett värde om 4,7 mdkr genomförts.

### **Prognos årsutfall förv nr 181**

”Läsanvisning”; I bilaga 1 a lämnas en sammanställning över prognosen. I bilaga 1 c återfinns detaljerade avvikelsekommentarer avseende driftverksamheten. För att uppnå budgetbalans inarbetades kraftiga besparingar i verksamhetsplan 2003. Av bilagan framgår dels de justeringar som gjordes till verksamhetsplanen, dels de förändringar som har skett till denna rapport.

Stadens blanketter (bilaga 1 d) avseende investeringsuppföljning omfattar dels projekt över 20 mnkr som kommenteras utförligt, dels projekt understigande 20 mnkr. Lip-projekten<sup>5</sup> kommenteras i bilaga 2 och tillgänglighetsprojektet i bilaga 3.

<sup>4</sup> Nu kända försäljningar samt årsprognos för försäljning av småhustomträtter. Förv nr 182:s andel av prognosen uppgår till 67 mnkr.

<sup>5</sup> Lokala investeringsprogrammet



Mnkr	KF-budget	VP 2003	Tertial 1/2003
Drift och underhåll	867,2	839,5	857,5
Avskrivningar	128,8	128,8	128,8
Internräntor	1 135,5	1 133,5	1 133,5
Summa kostnader	2 129,5	2 101,8	2 119,8
Intäkter	2 000,9	1 973,2	1 991,2
Driftbudget – netto	-128,6	-128,6	-128,6
Investeringsplan – utgifter	1 877,2	1 877,2	1 934,0
Investeringsplan – inkomster	77,2	77,2	155,3
Investeringsplan – netto	1 800,0	1 800,0	1 778,7

**Driftverksamheten** redovisas utan avvikelser jämfört med beslutad nettobudget. Jämfört med verksamhetsplan bedöms kostnaderna öka med 18 mnkr. De ökade kostnaderna täcks av ökade intäkter. Av avvikelseposterna kan följande nämnas;

- ? *Färjetrafik – Lotten - i Hammarby Sjöstad (-8,8 mnkr)*  
Kostnaden för färjetrafiken har inte ingått i budget men måste nu inrymmas inom ordinarie budgetram.
- ? *Riddersviks trädskola (netto -1,2 mnkr)*  
I budget 2003 beslutades att trädskolan skulle bestå i stadens regi. Då avsikten tidigare var att avveckla verksamheten har inte några nya träd för odling köpts in. Kostnaden för trädanskaffning beräknas till ca 1 mnkr/år de närmaste åren. Det blir därför inte möjligt att balansera intäkter och kostnader på kort sikt. Under förutsättning att köptroheten upprätthålls och förstärks bedöms verksamheten kunna balanseras ekonomiskt på sikt.
- ? *Tomträttsavgälder (+11 mnkr)*  
Kontoret bedömer att intäkterna kommer att öka med 11 mnkr. Intäkterna kan komma att öka ytterligare, dels p.g.a. av kommande regleringar, dels p.g.a. nyupplåtelse. I såväl budget som prognos finns en större förväntad dom i avgäldsregleringsmål (ca 17 mnkr). Eventuella ytterligare domar kan medföra ökade intäkter. En säkrare prognos kan ges i tertialrapport 2.
- ? *Koncessionsavgifter (+2,3 mnkr)*  
Intäkter för upplåtelse av mark för ledningar m.m. visar en ökning om 2,3 mnkr p.g.a. det tillkommit nya ledningar samt indexuppräknings.

#### *Osäkerheter*

Intäkterna från parkerings- och upplåtelseverksamheterna är alltid osäkra. Ingen förändring redovisas i denna rapport. Kontoret återkommer i tertialrapport 2 samt i månadsprognoserna under året till nämnden.

**Investeringsplanens utgifter** bedöms komma att uppgå till 1 934 mnkr, vilket är 57 mnkr högre än budget. Ökningen beror på två fastighetsförvärv

inom Årstadal om sammanlagt 148 mnkr som nämnden för sin del godkänt<sup>6</sup>. Kommunfullmäktige ska ta ställning till nämndens begäran om utökning av investeringsplan 2003 för dessa förvärv.

Av redovisningen i bilaga 1 d framgår vilka projekt som har förskjutits. Två projekt som bör nämnas där starten kommer att förskjutas till 2004 är Akallavägen och cykelbana-/fält på Birger Jarlsgatan. Vidare framgår att vissa projekts totalbudget har blivit dyrare. Det gäller Kista Science Tower, Kista Centrum och Gunnebo. Reviderade genomförandebeslut kommer att föreläggas nämnden.

**Investeringsplanens inkomster** bedöms till 155 mnkr vilket överstiger budget med 78 mnkr. Ökningen består till större delen av tillkommande inkomster i samband med exploatering. De ökade inkomsterna medför att **investeringsplanen netto** understiger budget med 21 mnkr<sup>7</sup>.

I verksamhetsplanen 2003 lades delar av vissa **projekt utanför budgetramen**. Detta beroende dels på att miljöåtgärder inom vissa projekt bedömdes kunna komma i fråga att finansieras ur stadens miljöfond (den s.k. miljömiljarden), dels på avvaktan av kommunfullmäktiges beslut i tre projekt. Sammantaget bedömdes utgifterna för dessa projekt uppgå till 121 mnkr. En ny bedömning visar p.g.a. förskjutningar på ett medelsbehov på ca 78 mnkr (bilaga 1 d sid 50). Summan ingår inte i tertiärrapportens prognos. Kontoret kan komma att behöva omprioritera inom investeringsplanen om beslut om vilka projekt som miljömiljarden ska användas till dröjer.

#### **Prognos årsutfall förv nr 182**

”**Läsanvisning**”; I bilaga 5 a respektive 5 b lämnas resultatprognosen dels totalt, dels per affärsområde. I den senare kommenteras de olika affärsområdena mer detaljerat och då i synnerhet affärsområde kommersiellt. I bilaga 5 c återfinns detaljerade avvikelsekommentarer. Uppföljning av investeringsplanen inklusive samtliga projekt lämnas i bilaga 5 d. Projekt överstigande 20 mnkr kommenteras särskilt.

**Resultatet** prognostiseras till ett positivt resultat om 11,7 mnkr. Prognosens driftnetto, dvs. exklusive kapitalkostnader och ägartillskott/avkastningskrav, om 523 mnkr är ca 8 mnkr högre än budget. Detta främst beroende på ökade intäkter, bl.a. ej budgeterade försäkringsersättningar.

Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till 522 mnkr, vilket är en minskning i förhållande till budget på ca 4 mnkr. Detta beror dels på något lägre räntekostnader<sup>8</sup>, dels lägre kostnader för avskrivningar. Avskrivningskostnaden minskar p.g.a. att fastigheter säljs och förskjutningar av investeringar.

<sup>6</sup> GFN 2003-02-18 resp 2003-03-11

<sup>7</sup> Kommunfullmäktiges eventuella godkännande av utökad investeringsplan m a a nämnda förvärv ej beaktat.

<sup>8</sup> I prognosen beräknas räntorna till 337 mnkr. Häri ingår ett belopp om 34 mnkr för kreditivräntor som fr o m 2003 inte ska aktiveras. De faktiska kreditivräntorna kan komma att bli lägre p.g.a. att investeringsutgifter blir lägre än budgeterat men detta har inte beaktats i prognosen. Kreditivräntornas storlek har dock ingen påverkan på resultatet eftersom kompensation i form av ägartillskott ska utgå.

Det finns en osäkerhet beträffande försäkringsersättningarnas (främst brandskador) storlek eftersom förhandlingar pågår. Ersättningar har här tagits upp med 3 mnkr.

**Investeringsutgifterna** bedöms komma att uppgå till 519 mnkr, vilket är 162 mnkr lägre än investeringsramen (680,6 mnkr).

I planering och budgetering av investeringarna har hyresgästernas krav och önskemål prioriterats. Kontoret visar i budget- och uppföljningssammanhang den befintliga planeringen, både för egen del och för hyresgästernas. Det är naturligt att det inträffar avvikelser från denna planering p.g.a. av de många osäkerhetsfaktorerna.

Av förskjutningarna kan nämnas barnstugeprojekt (65 mnkr), projekt inom affärsområde sjukhem (28 mnkr) varav minskad ombyggnadskostnad för Serafen (19 mnkr) p.g.a. förmånlig upphandling samt 11 mnkr inom affärsområde förvaltningsbyggnader (bl.a. Tekniska nämndhuset och Stadshuset).

#### *Marknadssituation och affärsrisker*

Marknadssituationen i form av efterfrågan på lokaler påverkar vakansgraden. Då de flesta hyresgästerna är andra kommunala förvaltningar påverkar konjunktursvängningar inte så mycket. Men även lokaler som främst kan efterfrågas internt kan också vara vakanta. AO Sjukhem har t.ex. den högsta vakansgraden bland affärsområdena med sina 4 %. Här förutses en minskande vakansgrad under året. Vakansgraden, dvs. outhyrda lokalytor i förhållande till den totala ytan, är relativt liten för fastighetsförvaltningen som helhet (år 2002 1,8 %).

Kontorets kommersiella lokaler är de mest utsatta för förändringar i marknadssituationen. En ökad vakansgrad har redan konstaterats; jämfört med 2002 har vakansgraden ökat från 1,1 % till 2,0 % och förväntas öka till hösten. En ökad vakansgrad kan befaras också inom stockholmsregionen som helhet. Eftersom hyrorna påverkas av efterfrågan finns en tendens att dessa kraftigt viker nedåt. Förändringar i marknadssituationen ger också upphov till ökade hyresförluster.

En risk är skador i samband med investeringar. För närvarande pågår tvist med totalentreprenören dels för Råcksta sjukhem, dels för gruppboenden Svedjaren.

Det finns också en påtaglig brandrisk, särskilt inom beståndet av barnstugor. Hittills i år har en totalskada inträffat. Ökad brandrisk kan medföra höjda försäkringspremier.

#### *Förbättra prognossäkerheten*

Bokslut 2002 visade på brister i prognossäkerheten. Detta gällde i synnerhet investeringsplanen för förv nr 181. Bland annat uppgick avvikelsen mellan prognosen för investeringsutgifterna i kvartalsrapport 3 jämfört med bokslutet till drygt 200 mnkr. Huvuddelen av denna avvikelse avsåg

Hammarby Sjöstad. Med anledning av detta har en handlingsplan tagits fram för uppföljningen av Hammarby Sjöstadsprojektet som kontoret nu arbetar efter.

Övergången från kvartalsrapporter till tertialrapporter kan medföra en risk för avvikelser efter tertialrapport 2. Kontoret kommer därför att göra en ytterligare uppföljning (utöver ordinarie månadsprognoser) per oktober som kommer att rapporteras till nämnden.

Speciellt för fastighetsförvaltningen är att fr o m 2003 ska ränteberäkning göras på ett koncernkonto där samtliga tillgångar och skulder tas upp. Staden har ännu inte ett fungerande system för ränteberäkning varför flödena av in- och utbetalningar och dess påverkan på räntekostnaden f.n. svårligen låter sig beräknas.

När det gäller fastighetsförvaltningens investeringar är det hyresgästerna – främst stadens förvaltningar – som aktualiserar investeringarna. Av olika skäl finns stora osäkerheter och förskjutningar inträffar ofta. Kontorets ambition är dock att prognoserna ska bli säkrare.

#### ***Lokalförsörjningsplan***

Lokalförsörjningsplan redovisas i bilaga 8. Planen kommer att kompletteras under våren när kontoret har uppdaterat stadens register över lokaler (GLAS) med aktuella uppgifter och därefter översända en uppdaterad plan till stadsledningskontoret.

#### ***Upphandlingar***

I tertialrapport 1 ska planerade och befintliga upphandlingar (exklusive bygg- och anläggningsentreprenader samt avtal som administreras av Kommentus/MFO Upphandling AB) redovisas. Redovisningen ska inte heller omfatta varor och tjänster som direktupphandlas och ej heller avrop från befintliga avtal (bilaga 10).

#### ***Omedelbar justering***

Tertialrapporten ska enligt stadens tidsplan vara nämndbehandlad och protokollsutdrag ska insändas till stadsledningskontoret och revisionskontoret senast den 23 maj 2003. Kontoret föreslår därför att beslutet omedelbart justeras.

**SLUT**

**BILAGOR****GFN exklusive fastighetsförvaltning (181)**

- 1: Uppföljning av driftbudget och investeringsplan**
- 1 a Uppföljning av drift- och investeringsbudget per verksamhet
- 1 b Uppföljning av budget 2003
- 1 c Avvikelser mot nämndens driftbudget 2003
- 1 d Uppföljning av investeringsplan
- 1 e Av nämnden begärda budgetjusteringar
- 1 f Utfall t o m 30/4 inklusive periodiseringar
- 2: LIP-projekt**
- 3: Uppföljning av tillgänglighetsprojektet**
- 4: Av KF/KS beslutade budgetjusteringar**

**GFN, fastighetsförvaltningen (182)**

- 5: Resultatbudget och investeringsplan**
- 5 a Uppföljning av resultatbudget
- 5 b Resultatprognos per affärsområde
- 5 c Avvikelser mellan nämndens budget och prognos
- 5 d Uppföljning av investeringsplan
- 5 e Utfall t o m 30/4 inklusive periodiseringar
- 6: Av KF/KS beslutade budgetjusteringar**

**GFN (181 och 182)**

- 7: Sjukfrånvaro**
- 8: Lokalförsörjningsplan 2003**
- 9: Handikapplan 2003**
- 10: Planerade och befintliga upphandlingar**