



Handläggare: Barbro Collin
Administrativa avdelningen
Ekonomienheten
Tel: 508 27 119
barbro.collin@gfk.stockholm.se

2002-08-01

Dnr 02-111-851:2

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Kvartalsrapport 2/2002 och delårsrapport per 2002-06-30

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kvartalsrapport 2/2002 och delårsrapport per 2002-06-30 och överlämnar dessa till kommunstyrelsen

Olle Zetterberg

Bengt Hjelm

SAMMANFATTNING

Nämnderna ska upprätta delårsrapport per den 30 juni. Denna ska samordnas med kvartalsrapport 2 som innehåller prognos för årets budgetutfall.

Uppföljning av stadens verksamheter ska ske utifrån de av kommunfullmäktige beslutade fem prioriterade områdena.

För gatu- och fastighetskontoret exklusive fastighetsförvaltning (förvaltningsnummer 181) bedöms driftverksamheten kunna lämna ett nettoöverskott på 6 mnkr.

Investeringsutgifterna redovisas på 30 mnkr lägre än planerat. Detta beroende förskjutningar främst inom exploateringsverksamheten.

Bl a tack vare ersättningar för arbeten i samband med exploatering samt bidrag till bullerskydd beräknas investeringsinkomsterna (exklusive försäljningar) bli 81 mnkr högre än budgeterat.

Bilagor enligt särskild förteckning

För fastighetsförvaltningen (förvaltningsnummer 182) visar prognosen ett positivt resultat om 7 mnkr främst beroende på att kapitalkostnaderna blir lägre än budgeterat. Investeringsutgifterna redovisas på plan.

Nämndens försäljningsbeting är satt till 500 mnkr. I denna prognos redovisas fastighetsförsäljningar om 965 mnkr. Av summan utgör 254 mnkr försäljning av småhustomträtter.

I rapporten i övrigt redovisar kontoret bedömningen att de generella åtagandena i huvudsak kommer att uppfyllas under året inom given budgetram. Antalet markanvisningar bedöms komma att omfatta ca 3 400 lägenheter vilket är i nivå med tidigare år. I verksamhetsprogrammet bedömdes att 2 500 – 3 000 lägenheter kommer att påbörjas i år. Denna bedömning kvarstår.

Ett åtagande som inte kommer kunna uppfyllas under året är att 85 % av bilisterna ska parkera rätt. Vid mätningen våren 2002 var resultatet 65 %. Kontoret återkommer med förslag under hösten till hur åtagandet på sikt ska kunna uppnås.

Arbetet med aktivitetsplanen fortskrider. Nämnden beslutade dock vid sammanträdet 2002-05-28 att avbryta upphandlingen av parkeringsövervakningens kvarstående tre distrikt samt skadedjurshanteringen inom trafiktjänsten.

Läget för omstruktureringen redovisas i rapporten. De avbrutna upphandlingarna kommer troligen att innebära att personalantalet ökar under andra halvåret 2002. Övertaliga som inte kommer att kunna placeras är dock fortfarande föremål för avgångsåtgärder.

I rapporten redovisas också personalstatistik. Jämfört med år 2001 har andelen sjukfrånvaro ökat något från 9,1 % till 9,4 %. Antalet anställda har minskat med 19 personer under första halvåret och uppgår nu till 1 036 personer.

En redogörelse över gatu- och fastighetskontorets engagemang i stadens 750-års jubileum lämnas i denna rapport.

Delårsrapporten

Syftet med delårsrapporten är främst att ge underlag för bättre prognoser och budget samt att underlätta årsbokslutet genom att regelbundet göra avstämningar.

Delårsrapporten visar inte på några avvikelser som påverkar årsprognosen. Förbrukningen i delårsrapporten ser i vissa fall låg ut då kostnader för t ex underhåll och investeringar inte är jämt periodiserade över året.

Vid en jämförelse med delårsrapport 2001 visar årets delårsrapport på vissa förändringar men då budgeten mellan åren har korrigerats är en direkt

jämförelse svår att göra. Kontoret kan dock konstatera att inga anmärkningsvärda avvikelser mellan åren föreligger.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I de centrala anvisningarna till uppföljningen av budget 2002 anges att kommunstyrelsens uppföljning av nämndernas verksamheter under året kommer att fokuseras på budgetutfall samt kommunfullmäktiges inriktningsmål och prioriterade inriktningar utifrån de av kommunfullmäktige beslutade fem prioriterade områdena¹. Uppföljningen bygger i huvudsak på att prognostiserade avvikelser mot budget och verksamhetens mål ska redovisas och kommenteras. Vid befarade avvikelser mot budget eller mot verksamhetsspecifika inriktningsmål och generella åtaganden ska nämnderna redovisa åtgärder som planeras eller har vidtagits.

Kostnadseffektivitet och sund ekonomi

Generella åtaganden – bedömning om dessa kommer att uppfyllas

✗ Skapa förutsättningar för andra driftformer och upphandla drift i enlighet med fastställd aktivitetsplan	Ja.	Aktivitetsplan för upphandling fastställdes i samband med verksamhetsplan år 2002. En uppföljning återfinns i bilaga 7. Nämnden beslutade 2002-05-28 att avbryta upphandlingen av parkeringsövervakningens tre återstående distrikt och skadedjurshantering.
✗ Genom fortsatt utveckling av styr- och stödfunktioner samt integrerad uppföljning av verksamhetens ekonomi, kvalitet och miljö ge förutsättningar för en effektiv resursanvändning	Ja	Kommer att pågå under hela året. Ex är stödprocesser till upphandling och investeringsregler.
✗ Vid befarad avvikelse vidta åtgärder för att uppnå budgetbalans	Ja	Bevakas kontinuerligt. I denna prognos finns inget behov av åtgärder för att uppnå budgetbalans.

Budgetförutsättningar

Nämndens korrigerade budget år 2002² framgår av bilaga 3 respektive 6. I dessa bilagor redovisas också vilka av nämndens begärda justeringar i samband med och efter kvartalsrapport 1/2002 som godkänts.

Prognos försäljningsbeting förvaltningsnummer 181 och 182

Nämndens beting är i budget satt till 500 mnkr. Kontoret bedömer i denna prognos att fastighetsförsäljningar om 965 mnkr är möjliga att genomföra. Se ytterligare kommentarer under avsnittet ”attraktiv plats för boende, företagande och besök”.

¹ ”Kostnadseffektiv och sund ekonomi”, ”Kvalitet”, ”Valfrihet”, ”Attraktiv plats för boende, företagande och besök” och ”Medarbetarna”

² KS 2002-01-09 Avstämning av budget 2002 med anledning av nämndernas verksamhetsplan, KS 2002-06-19 Kvartalsrapport 1 och KS 2002-04-24 Extra pengar till vårstädning.

Prognos på årsutfall förvaltningsnummer 181

I bilaga 1 a lämnas en sammanställning över prognosen. I bilaga 1 c återfinns detaljerade avvikelsekommentarer avseende driftverksamheten. De centrala blanketterna (bilaga 1 d) avseende investeringsuppföljning förändrades till kvartalsrapport 1. De omfattar nu dels projekt över 20 mnkr som kommenteras utförligt, dels projekt understigande 20 mnkr. De mindre projekten särredovisas inte. Lip-projekten³ redovisas i bilaga 2.

Driftverksamheten beräknas lämna ett nettoöverskott med 6 mnkr. Överskottet beror på att kostnaden för f.d. resursgruppen, dvs del av övertaligheten, blivit lägre än budgeterat. Det anslag nämnden tidigare fått för denna verksamhet behöver därför inte nyttjas fullt ut.

Investeringsplanen netto ligger 112 mnkr under budget. Av dessa avser 30 mnkr förskjutningar i planeringsprojekt. Genomförandet av saneringen av Gasverkstomten, Klara Sjö, Lyftkranen och massor från Hammarby Sjöstad kan komma igång så snart regeringens tillåtlighetsprövning är klar. Detta förväntas ske under sommaren. Därefter ska ärendet till Miljödomstolen och KF för godkännande. Inkomsterna ökar med 81 mnkr främst tack vare ersättningar i samband med exploateringsarbeten och bidrag till bullerskyddsåtgärder.

Osäkerheter i prognosen:

- ✗ Hur fastighetsförsäljningar påverkar tomträttsintäkterna.
- ✗ Inga kostnader för Fastighets AB Bangårdsposten ingår i prognosen.
- ✗ Effekterna av den avbrutna upphandlingen av de tre kvarvarande distrikten inom parkeringsverksamheten.
- ✗ Effekter av den fortsatta konkurrensutsättningen.
- ✗ Kontoret vet av erfarenhet att förskjutningar inom investeringsplanen sker varje år.

Delårsrapport förvaltningsnummer 181

mnkr	Utfall 01-06-30	Bokslut 2001	Utfall 02-06-30	Prognos 2002
Driftverksamhet				
Driftkostnader	442,2	948,3	437,7	881,2
Avskrivningar	28,0	64,3	39,7	97,3
Internränta	573,5	1 125,8	537,1	1 098,5
Intäkter	1 007,0	2 023,0	1 009,2	1 945,7
Investeringsplan				
Utgifter	624,4	1 421,6	624,2	1 789,8
Inkomster	26,4	128,4	25,3	178,9
Fastighetsförsäljningar				
Försäljningsinkomst (gemensamt förv nr 181 och 182)	1 179,8	2 876,0	840,4	965,3

Delårsrapporten visar inte på några avvikelser som påverkar årsprognosen. Kostnader för t ex underhåll och investeringar är inte jämt periodiserade över året. Många projekt och åtgärder genomförs under och efter sommaren. Kapitalkostnaderna kommer att öka under andra halvåret.

³ Lokala investeringsprogrammet

Förbrukningen i delårsrapporten ser därför i vissa fall låg ut om man antar att halva budgeten ska vara förbrukad vid halvårsskiftet.

I likhet med investeringsutgifterna är en jämn fördelning per månad inte relevant för försäljningsbetinget. Vid halvårsskiftet har fastighetsförsäljningar inklusive småhustomträtter⁴ genomförts till ett försäljningspris om 840 mnkr.

Vid en jämförelse med delårsrapport 2001 visar årets delårsrapport;

- ✘ Driftkostnaderna ligger ungefärligen på samma nivå.
- ✘ Kostnaderna för avskrivningar är högre. Anläggningsvärdena ökar p.g.a. investeringar.
- ✘ Kostnaderna för internränta är lägre. Ökade kostnader p.g.a. värdehöjande investeringar syns ej då volymen fastighetsförsäljningar varit så omfattande under senare år.
- ✘ Intäkterna ligger ungefärligen på samma nivå trots omfattande fastighetsförsäljningar. Detta p.g.a. domar i avgäldsmål.
- ✘ Investeringsplanens utgifter och inkomster ligger på samma nivå.

Då budgeten mellan åren har korrigerats bl.a. för ökade avskrivningar, lägre internräntekostnader, lägre intäkter och ökade investeringsutgifter 2002 blir en direkt jämförelse svår att göra. Kontoret kan dock konstatera att inga anmärkningsvärda avvikelser mellan åren föreligger.

Prognos på årsutfall förvaltningsnummer 182

I bilaga 4 a respektive 4 b lämnas resultatprognosen dels totalt, dels per affärsområde. I bilaga 4 c återfinns detaljerade avvikelsekommentarer avseende prognosen. Investeringsuppföljning lämnas i bilaga 4 d.

Resultatet prognostiseras till ett överskott på 7 mnkr. Prognosens driftnetto, d.v.s. exklusive kapitalkostnader och ägartillskott/avkastningskrav, om 514 mnkr är drygt 12 mnkr lägre än budget. Både intäkter och kostnader har ökat p.g.a. ändrade hyresnivåer, förändringar i fastighetsbeståndet och ökade kostnader för drift och underhåll.

De 97 bostadsrätter som förvärvades från LOCUM AB med anledning av stadens överenskommelse med Stockholm Läns Landsting angående reglering av pensionsskuld, ger ett underskott på 3 mnkr/år. Kontoret avser att föreslå ny hyresmodell för att få täckning för detta underskott.

Kapitalkostnaderna netto beräknas minska med drygt 19 mnkr jämfört med budget. Minskningen i förhållande till prognosen i kvartalsrapport 1, 30 mnkr, beror bl.a. på att räntenivån beräknas bli lägre än budgeterat och att det i kvartalsrapport 1 ingick en nedskrivningskostnad med 18 mnkr för rivning inom Räcksta sjukhem, för vilken kontoret aviserade behov av utökat ägartillskott/minskat avkastningskrav. I samråd med stadsledningskontoret har det kunnat konstateras att nedskrivning inte ska ske i detta fall. Med anledning av detta har ytterligare underhållspengar

⁴ Fastighetsförvaltningens andel av försäljningarna uppgår till 200,3 mnkr.

kunnat avsättas främst till affärsområdena Förvaltningsbyggnader och Kultur.

Diskussioner om försäljning av fastigheter med kulturvärde förs med Stadsholmen AB. Några fastigheter såldes under förra året.

Summan av prognoserna för de enskilda investeringsprojekten uppgår till ca 523 mnkr. Kontoret bedömer dock att **investeringsplanen** på 518 mnkr kommer att motsvara årets investeringsutgifter.

På Råcksta sjukhem upptäcktes fuktskador i samband med uppstart av ombyggnadsarbetena. Med anledning av detta har byggtreprenören, enligt redovisning till nämnden i februari, framställt krav på senareläggning av färdigställandedatum med 8 månader och fördyring om ca 63 mnkr. Kontoret är av en annan uppfattning och förhandlingar pågår både avseende tid och kostnader. Eftersom förhandling pågår har inga fördyringar avseende fuktskadan redovisats i kvartalsrapporten.

Osäkerheter i prognosen:

- ✘ Försäkringsersättningarnas storlek. Vattenskador på barnstugor kan ge ytterligare ersättning.
- ✘ I planering och budgetering av investeringarna har hyresgästernas krav och önskemål prioriterats. Kontoret ser det som mycket viktigt att i budget- och uppföljningssammanhang kunna visa den befintliga planeringen, både för egen del och för hyresgästerna. Erfarenheten visar att det ofta blir förändringar av planerna, framför allt p.g.a. förskjut-

Delårsrapport förvaltningsnummer 182

mnkr	Utfall 01-06-30	Bokslut 2001	Utfall 02-06-30	Prognos 2002
Driftverksamhet				
Verksamhetens intäkter	541,1	1 124,3	556,5	1 084,1
Verksamhetens kostnader	-276,6	-587,9	-268,0	569,8
Avskrivningar	-83,0	-170,2	-88,0	180,0
Ränteintäkter	8,2	10,2	2,2	3,0
Räntekostnader	-159,6	-315,3	-151,9	307,8
Investeringsplan				
Utgifter	-175,7	-362,3	-248,0	-518,2
Inkomster	0,5	10,8	4,3	4,3

Försäljningsinkomster redovisas under förv nr 181.

Precis som för förv nr 181 så är inte kostnader/utgifter för t.ex. underhåll och investeringar jämt periodiserade över året. Många projekt och åtgärder genomförs under och efter sommaren. Förbrukningen i delårsrapporten ser därför i vissa fall låg ut och i andra fall hög ut om man antar att halva budgeten ska vara förbrukad vid halvårsskiftet. Detta jämnar dock ut sig under andra halvåret.

Vid en jämförelse med delårsrapport 2001 visar årets delårsrapport 2002:

- ? Driftkostnader i tämligen samma storleksordning som förra året med hänsyn tagen till budgetförändringar

- ? Kostnader för avskrivningarna är något högre, ca 5 mnkr, beroende på ökade investeringar och därmed ökade bokförda värden.
Anläggningstillgångarnas värde har ökat med 161,1 mnkr netto
- ? Räntenettet är 1,7 mnkr lägre p.g.a. fördelaktiga räntebindningar under perioden. Såväl ränteintäkterna som räntekostnaderna är lägre beroende på ökad belastning på checkräkningen som en följd av ökade pågående investeringar inom främst sjukhemmen.
- ? Intäkterna är högre och skälet är främst ökade hyresintäkter som en följd av förändringar i fastighetsbeståndet samt tillförseln av bostadsrätter från LOCUM
- ? Investeringsutgifterna ligger betydligt högre beroende på främst ökade investeringar genom ombyggnad av sjukhemmen
- ? Investeringsinkomsterna är även dessa högre beroende på erhållet investeringsbidrag från en stadsdelsförvaltning.

Eftersom budgeten mellan åren utökats på såväl kostnads- som intäktssidan med betydande belopp så är det svårt att göra direkta jämförelser, men större delen av differenserna i utfallen mellan åren beror på budgetförändringen. Detta förhållande gäller även kapitalkostnaderna. Beträffande avkastningskravet så har detta minskat år 2002 med 7,5 mnkr vilket givetvis också påverkar utfallsförändringen mellan åren.

Internkontrollplan

Årets internkontrollplan har följts upp och en redogörelse har lämnats till förvaltningschefen. De granskningar som har genomförts visar i huvudsak på ett gott resultat.

Under året har arbetet fokuserats på upphandlingar. Bl.a. har controllergruppen fått i uppdrag att granska samtliga upphandlingar över 3 mnkr. Granskningen visar fortfarande på brister även om intrycket är att resultatet har förbättrats jämfört med förra året. Vidare har arbetet även fokuserats på hur stadens investeringsregler ska anpassas inom nämnden. Förslag kommer tillställas nämnden under hösten.

Kvalitet

Generella åtaganden – bedömning om dessa kommer att uppfyllas

✘ Under 2002 vidareutveckla åtaganden, arbetssätt, klagomålshantering och rättelse samt arbeta systematiskt med uppföljning och utveckling	Ja	Arbetet fortsätter. Processöversyner pågår. Framtagande av GFK-övergripande verktyg för klagomålshantering, gemensamma rutiner och policy pågår. Genom vår Driftcentral tar vi emot felanmälan dygnet runt året runt. Våra hyresgäster kan vända sig till fastighetshetsförvaltningens kundtjänst.
✘ Besvara inkomna skrivelser eller på annat sätt kontakta brevskrivaren inom 15 arbetsdagar	Ja	Uppnåddes inte helt år 2001. Rutinerna ska ses över under året.
✘ Minska trafikens miljöstörningar	Nej	Bullerskyddsplanen, som anger att 3 000 boende ska få minskade bullerstörningar,

pågår. Målet uppnås inte. Personalresurserna kommer inte att räcka till. Nu beräknas 2 000 boende få minskade bullerstörningar.

Ny dagvattenstrategi godkändes av nämnden den 19 mars 2002. Strategin ska behandlas av kommunfullmäktige i höst. Den innebär bl a en minskad miljöbelastning på stadens sjöar och vattendrag. Strategin inarbetas nu i kontorets planer och projekt.

✎ Beakta miljöaspekten vid upphandling	Ja	Upphandlingar av entreprenadarbeten genomförs med miljökrav som anbudsvärderande faktor. Formellt beslut i KF inväntas för utveckling av kravnivåer, uppföljnings- och kontrollrutiner för att ställa miljökrav vid upphandling av arbetsmaskintjänster. I avvaktan på detta används "miljökrav på arbetsmaskiner" som anbudsutvärderande kriterie.
		Provverksamhet pågår för återvinning av schaktmassor, asfalt och andra restprodukter som uppkommer vid entreprenadarbeten.
✎ Minska energiförbrukningen	Delvis	Den totala energiförbrukningen kommer troligtvis inte kunna minskas beroende på fler ljuskällor. Nyttillkommande ljuskällor är dock mer energisnåla.
✎ Minska miljöbelastningen vid tjänsteresor	Ja	Bilpoolen används. Andelen miljöbilar uppgår till närmare 50 % av det totala antalet fordon.
✎ Åtgärda förorenad mark	Ja	Utvecklingsarbete pågår. Sickla Udde, Klara Sjö, etapp 1, genomfört. Övriga områden som ingår i stadens LIP-projekt kan ej påbörjas förrän regeringens tillståndsprövning är klar och dom i Miljödomstolen samt beslut i KF tagits.

Integrerat lednings- och styrsystem

Av redovisningen som lämnas i denna rapport framgår att de åtaganden som fastlagts i verksamhetsplanen för år 2002 i allt väsentligt kommer att uppfyllas inom angiven budgetram⁵. Orsaker till avvikelser i uppfyllelse av åtaganden samt eventuella åtgärder kommenteras under respektive av staden prioriterade områden.

Kontoret redovisade redan i kvartalsrapport 1/2002 en bedömning och analys av uppfyllelsen av de generella åtagandena. Detta som ett led i att tydliggöra medborgar-/brukarperspektivet i verksamheten samt att tydligare

⁵ En samlad redovisning ges i bilaga 10.

i uppföljningen fokusera på sambandet mellan uppfyllelse av mål och åtaganden och resursanvändning i förhållande till budget.

För att ytterligare tydliggöra sambandet mellan verksamhet och budget har en inventering av kontorets verksamhet genomförts. Inventeringen ska ligga till grund för en översyn av åtaganden inför år 2003 och att så långt möjligt kunna sätta ”pris” på respektive åtagande. I augusti 2002 genomförs ett heldagsseminarium för kontorets ekonomer och controllers som ett led i utvecklandet av ILS. Vid seminariet kommer verksamhetsinventeringen att utgöra ett viktigt basmaterial.

Ett viktigt led i verksamhetsstyrningen och för att uppnå ett effektivt resursutnyttjande utgörs av det kontinuerliga arbetet med översyn och utveckling av kontorets huvud- och stödprocesser. En väsentlig del av processutvecklingsarbetet utgörs av dokumentation av arbetssätt. I arbetet ingår även att utforma och precisera åtaganden.

Klagomålshantering

Klagomål/synpunkter från medborgarna fångas f.n. upp av framförallt av driftcentralen och fastighetsförvaltningens kundtjänst. Dessa är tillgängliga dygnet runt året runt. Huvuddelen av kontakterna berör rena felanmälningar.

Sedan maj 2002 pågår ett arbete med att ta fram en policy, rutiner och verktyg för en mer systematiskt klagomålshantering för gatu- och fastighetskontoret. Driftcentralen och fastighetsförvaltningens kundtjänst utgör härvid basen i detta arbete. Arbetet sker i en särskild projektgrupp under kontorets grupp för verksamhetsutveckling som är kopplad till förvaltningsledningen.

Arbetet med att ta fram policy och rutiner samt utbildning av alla anställda ska vara klart under hösten 2002.

Upphandling och konkurrens

Aktivitetsplanen

Kontorets aktivitetsplan 2002 för upphandling, konkurrens och valfrihet fastställdes av nämnden i samband med beslut om verksamhetsplanen. Uppföljning av planen redovisas i bilaga 7.

I huvudsak har de aktiviteter som angavs i planen förberetts eller genomförts. Nämnden har dock 2002-05-28 beslutat att avbryta upphandlingen av parkeringsövervakning inom de tre kvarvarande distrikten.

I juni godkände nämnden förfrågningsunderlaget för upphandling av utlämning m.m. av flyttade fordon. Upphandlingen beräknas vara genomförd till den 1 oktober i år.

Vid sammanträdet 2002-05-28 beslöt nämnden att också avbryta upphandlingen av den verksamhet som bedrivs av skadedjursgruppen inom trafiktjänsten. Detta främst på grund av för få anbud. Genom annan ”paketering” bedömer kontoret att en upphandling kan bli aktuell vid en senare tidpunkt. Beträffande trafiktjänsten i övrigt kan nämnas att

brovakterna överförs till Stockholms Hamn AB 2002-07-01 och att flaggningen förbereds för eventuell upphandling hösten 2002.

I aktivitetsplanen ingår vidare att göra översyn av fastighetsförvaltningens organisationsstruktur och därvid belysa ett alternativ med fastighetsförvaltningen som en renodlad beställarorganisation, bemannad med ca 25 tjänster. En sådan utredning påbörjades hösten 2001 med stöd av extern konsult.

Konsultrapporten presenterades under våren 2002. I rapporten konstateras att fastighetsförvaltningen idag förvaltar ca 1,3 miljoner kvm bruksarea, vilket är nästan en fördubbling på 10 år. Det förändringsarbete som bedrivits sedan 1993 har lett till att fastighetsförvaltningen till stor del är en beställarorganisation. En stor andel inom driften och så gott som allt av investeringarna upphandlas redan i konkurrens på marknaden.

Konsultrapporten redovisar sammanfattningsvis fyra alternativ till organisationsform, av vilka alternativ 1 får uppfattas som ett huvudalternativ.

1. Dagens förvaltningsform bibehålls. Verksamheten rationaliseras genom att lägga ut fler fastigheter på driftentreprenad och genom att rationalisera administrationen.
2. Fastighetsförvaltningen organiseras enligt det alternativa konceptet. Avdelningen omvandlas från en producerande och beställande enhet till en renodlad beställarenhet med mellan 22 och 29 anställda.
3. Fastighetsförvaltningen läggs samman med en eller flera andra fastighetsenheter i staden, t ex fastigheter som förvaltas av Idrottsförvaltningen, Stockholms Hamn och Saluhallsförvaltningen. Den nya förvaltningen ges status av självständig enhet med egen politisk nämnd. Dagens förvaltningsform bibehålls. Verksamheterna rationaliseras och stordriftsfördelar utnyttjas.
4. Fastighetsförvaltningen läggs samman med en eller flera andra fastighetsenheter i staden och ges status av självständig enhet med egen politisk nämnd, lika som alternativ 3 ovan, men verksamheten organiseras enligt det alternativa konceptet som en renodlad beställarenhet.

Kontoret överväger f.n. de förslag som ingår i konsultrapporten och återkommer till nämnden beträffande inriktningen av det fortsatta arbetet senast i samband med aktivitetsplanen för 2003.

Inom fastighetsförvaltningen i övrigt pågår förberedelser för eventuell upphandling hösten 2002 av Tekniska nämndhusets tryckeri. En enkätförfrågan har gått ut till de större kundförvaltningarna kring tryckeriverksamhetens framtida utformning. Denna bearbetas f.n. En eventuell upphandling bedöms kunna ske efter sommarsemesterna. Likaså har planering påbörjats för upphandling vintern 2002/2003 av telefonväxeln, eventuellt genom avrop från stadens avtal om tele som tjänst.

Andel upphandlad verksamhet

Andelen upphandlad verksamhet och antal upphandlingar redovisas i bilaga 8.

Kontoret som beställare - enkät

Med hjälp av konsult har kontoret gjort en uppföljning av enkät från år 2000 om hur våra leverantörer upplever gatu- och fastighetskontoret som beställare. En sammanställning och analys av resultatet pågår. Översiktligt kan det konstateras att resultatet är mycket positivt och att kontoret har ett gott renommé som beställare. I den tidigare enkäten visade undersökningen att 71 % av våra leverantörer var nöjda med kontoret som uppdragsgivare. En förbättring jämfört med föregående enkät har skett på samtliga punkter. Ett område där förbättringsmöjligheter finns är anbudsutvärdering. Även när det gäller utveckling och förnyelse har trenden gått åt det positiva hållet, men är ett område som också kan förbättras. Kontoret arbetar vidare med analysen och ytterligare förbättringsåtgärder.

Valfrihet

Under detta område redovisar nämnden inga åtaganden då det i huvudsak avser stadsdelsnämndernas ansvarsområde.

Attraktiv plats för boende, företagande och besök

Generella åtaganden – bedömning om dessa kommer att uppfyllas

<p>☞ Verka för att näringslivets behov av fysisk infrastruktur tillgodoses</p>	<p>Ja</p>	<p>Vägprojekt och då främst Södra länken pågår/genomförs. Arbetet med att utöka antalet p-platser och angöringsplatser pågår. Investeringar i företagsområden som t ex Kista och Östra City-projektet sker i samråd med företagarna bl a för att öka framkomligheten.</p>
<p>☞ Förnya och förbättra belysningen</p>	<p>Ja</p>	<p>Satsning i utsatta områden, ex parkvägar, framför allt i ytterstaden. Kabelbyten görs och belysningsstolpar rotskyddas.</p> <p>Vi åtgärdar omedelbart fel på belysningsanläggningar vid fel/skada som kan innebära fara för liv och egendom och vi byter enstaka trasiga lampor senast 15 arbetsdagar efter anmälan.</p>
<p>☞ Öka trafiksäkerheten</p>	<p>Ja</p>	<p>Trafiksäkerhetsprogrammet genomförs. Vi åtgärdar omedelbart fel bl.a. på viktiga trafikmärken och vid fel på trafiksignalanläggning eller i gata som utgör fara. Vi tar emot felanmälan dygnet runt, året runt.</p>
<p>☞ Vid investeringsbeslut beakta framtida nyttighet för stadens invånare</p>	<p>Ja</p>	<p>Ligger till grund för bedömning om investering bör ske.</p>
<p>☞ Informera om och minska hinder i trafiken</p>	<p>Ja</p>	<p>Information bl.a. i media. Samordning med ledningsdragande bolag m.fl. Vägtrafikcentralen - Trafik Stockholm - togs i operativt bruk i slutet av 2001. Prioriterad övervakning av trafikfarliga uppställningar.</p>

✎ Öka kapaciteten på befintligt vägnät	Ja	Kapaciteten för cyklister ökar p.g.a. utbyggnaden av nya cykelvägar. Totalt har 14 km cykelväg/-fält tillskapats. Byggandet av Södra Länken pågår liksom planering för Norra Länken. På vissa sträckor har stommätsbussarna inte haft förväntad framkomlighet enligt mätningar från SL.
✎ Öka antalet markanvisningar	Ja	Under första halvåret har 16 markanvisningar tilldelats varav 3 i innerstaden och 13 i ytterstaden. Anvisningarna omfattar 1 100 lägenheter. Motsvarande period förra året hade 21 markanvisningar tilldelats och 2 400 lägenheter. Under hösten kommer kontoret att föreslå ett stort antal markanvisningar, bl.a. inom Söderortsvisionen i Farsta- och Älvsjöområdet, varför bedömningen nu är att volymen kommer att uppgå till 3 400 lägenheter. På kontorets hemsida finns ett aktuellt markanvisningsregister. Intresseanmälningar besvaras inom 15 arbetsdagar.
✎ Medverka till att minst 2 000 lägenheter kan påbörjas under året	Ja	I verksamhetsplan 2002 bedömdes att 2 500 - 3 000 lägenheter ska kunna påbörjas. T o m maj hade 1 828 lägenheter påbörjats.
✎ Försälja mark och byggnader	Ja	Försäljningsinkomsterna bedöms i denna prognos till 965 mnkr , varav försäljning av småhustomträtter ⁶ svarar för 254 mnkr. C a 18 000 tomträttshavare har anmält intresse att friköpa sina småhustomträtter. Kontoret bedömer att 16 600 av dessa kommer att fullfölja friköpet. Det är 200 färre än bedömningen i kvartalsrapport 1. Av de som nu kvarstår är det fler som avstår från köp. T o m maj 2002 har 16 062 friköp genomförts.

I föregående rapport kommenterades åtagandena om att förbättra och förnya belysningen samt flyttning av hindrande fordon utförligare.

Ny uppföljning har genomförts under våren av åtagandet att 85 % av bilisterna ska parkera rätt. Resultatet visar att 65 % parkerade rätt, d.v.s. samma resultat som i uppföljning under september 2001. Kontoret kommer under hösten att lämna förslag till hur åtagandet på sikt ska kunna uppnås.

⁶ Med anledning av kommunfullmäktiges beslut att småhustomträtter ska erbjudas till försäljning omklassificerades de tomter som förväntades säljas under 2001-2002 från anläggningstillgång till omsättningstillgång i samband med bokslutet för 2000. Omklassificeringen påverkar hur försäljningsinkomsterna kommer att redovisas i bokslutet. Här redovisas årets försäljningar som fastighetsförsäljningar oavsett om de i bokslut klassificeras som anläggningstillgång eller omsättningstillgång.

Staden har beslutat om en e-strategi med utgångspunkten att informationstekniken ska göra Stockholm än mer attraktivt. Medborgarna ska stå i centrum och kontakterna med den kommunala verksamheten underlättas. I kontorets e-strategi finns ett antal projekt och andra arbetsinsatser beskrivna som planerats att starta under året. Som ett exempel kan nämnas det arbete som bedrivits under våren med att ta fram en övergripande informationsarkitektur för kontoret. Vissa projekt har fått läggas på is i avvaktan på att upphandlingen och omfattningen av stadens nya ekonomisystem blir klart.

Medarbetarna

Generella åtaganden – bedömning om dessa kommer att uppfyllas

☞ Med utgångspunkt från stadens personalstrategi bedriva en personalpolitik som möter det ökade kravet på flexibilitet i dagens och morgondagens arbetsliv genom utveckling av olika metoder för individuell kompetens- och yrkeslivsplanering för medarbetarna	Ja	Medarbetarsamtal genomförs med alla anställda och personlig utvecklingsplan tas fram. Kontoret har en öppen syn på alternativa arbetsformer som årsarbetstid, distansarbete m m.
☞ Ta fram en strategi för långsiktig personalförsörjning som beaktar stadens mål på ökad etnisk mångfald och morgondagens behov av bred kompetens	Ja	Projekt påbörjat om bl.a. förlängt arbetsliv respektive rekrytering.
☞ Följa upp och analysera stadens medarbetarenkät	Ja	Stadens enkät planeras att genomföras i höst.

Långtidssjukfrånvaron har fortsatt att öka medan korttidsfrånvaron minskar. År 2001 uppgick långtidsfrånvaron till 5,4 %, 1:a kvartalet 2002 till 6,2 % och nu för 1:a halvåret 2002 till 7 %. Sjukfrånvaron totalt exklusive f.d. resursgruppen uppgår till 8,7 % under första halvåret. Se även bilaga 9.

<u>Sjukfrånvaro</u>	<u>%</u>
Januari – juni 2002 GFK	9,4
Januari – juni 2002 Staden	10,7
Totalt år 2001 GFK	9,1
Totalt år 2001 Staden	10,4

Genom kartläggning och analys av sjukfrånvaro, personalomsättning, arbetsskador samt genomförda rehabiliteringsutredningar kommer kontoret att följa upp och utarbeta åtgärdsförslag för att minska sjukfrånvaron. För vissa utvalda enheter har Hälsoprojekt startats eller kommer att starta under hösten. Detta i syfte att värna om medarbetarnas hälsa.

<u>Personalrörlighet – antal</u>	<u>Externt</u>	<u>Stadsinternt</u>	<u>Totalt</u>
Januari – juni 2002 avgångar	42	23	65
Januari – juni 2002 rekrytering	10	36	46
Totalt år 2001 avgångar	122	6	128
Totalt år 2001 rekrytering	54	25	79

Antalet anställda har minskat med 19 personer under första halvåret och uppgår nu till 1 036 personer.

Övriga redovisningar

Omstruktureringsåtgärder - personal

Kontorets övertaliga uppgår nu till 63 personer. F.d. resursgruppen inklusive fornminnesgruppen svarar för 47 av dessa. Resterande övertalighet (16 personer) har uppkommit genom konkurrensutsättningen enligt aktivitetsplanen och att kontoret den 1 maj 2001 tog emot övertaliga personer från SEAB.

Arbetet med att minska övertaligheten pågår kontinuerligt. Bl.a. med aktivt rehabiliteringsarbete, stöd och vägledning, arbetsprövningar, erbjudande om särskild ålderspension samt avgångsersättning. Som ett resultat av detta har 5 personer från f.d. resursgruppen slutat sin anställning under första halvåret.

Personalpolitiska avdelningen utreder f.n. fornminnesgruppens framtid och i avvaktan på att utredningen blir klar görs inga aktiva insatser för att minska gruppen. Stadsledningskontoret har beslutat att gruppen får utökas med ca 5 personer på viss tid dock längst fram t.o.m. årsskiftet. Hittills har två personer tillkommit. Dessa personer tillhör ej gatu- och fastighetskontoret utan kommer från annan förvaltning där de är övertaliga och f.n. tjänstlediga. Av den anledningen redovisas de inte som övertaliga här.

Beslutet att avbryta upphandlingen av parkeringsövervakningens tre kvarvarande distrikt innebär att övertaligheten inte blir så omfattande i år som kontoret befarat. Utvecklingen kommer att följas i kvartalsrapporterna.

Då avvecklingen av övertaligheten gått bättre än väntat och upphandlingen av de tre återstående övervakningsdistrikten avbröts, beräknar kontoret i nuläget att 6 mnkr av avsatta pengar för övertalighetskostnader inte behöver utnyttjas i år.

Stockholm 750 år

Kommunfullmäktige beslutade den 20 mars 2000 om inriktningen för Stockholms 750-årsjubileum. I juni gav kommunstyrelsen stadsledningskontoret i uppdrag att samordna och genomföra jubileet.

Gatu- och fastighetskontorets engagemang i jubileumsåret har varit att bidra med stöd vad gäller markupplåtelse och etableringar, flaggning, olika trafiklösningar, blomsterarrangemang, invigningar och genom ett aktivt stöd till bostadsutställningen BoStad 02. Sammantaget har nämnden bidragit med åtgärder för 3,7 mnkr varav 1,6 mnkr belastade år 2001.

Ett blommande jubileum

Under vår, sommar och höst varje år får Stockholm färggranna bidrag i stadsmiljön i form av vår- och sommarblommor i urnor och rabatter. Stadsdelsförvaltningarna ansvarar för detta. Under jubileumsåret har det blivit extra mycket blommor. Staben för 750-årsjubiléet, gatu- och

fastighetskontor samt de fem stadsdelsförvaltningarna i innerstaden; Katarina-Sofia, Maria-Gamla Stan, Norrmalm, Kungsholmen och Östermalm bildade ett samarbetsprojekt för att genomföra detta.

Ett blomsterprogram för år 2002 har tagits fram av kontoret i samarbete med innerstadens stadsdelsförvaltningar. Temat för programmet är jubileets färger; varmt gult, himmelsblått och tegelrött. Programmet innehåller förslag till stadsdelarnas ordinarie blomsterprogram i urnor och rabatter runt om i staden samt ett par extra satsningar, som kontoret bidrar med för att fira vår stad. De extra bidragen är

- ✍ Tio stora lökplanteringar i olika innerstadsparker (400 000 lökar).
- ✍ Extra urnor vid Slussen (40 st), Odenplan (4 st) och Vasaplan (4 st).
- ✍ Extra jubileumsurnor (ca 20 st) framför Stadshuset.
- ✍ Blomsterlådor och amplar på Stadshusbron.

För att förstärka intrycket av färgerna och försöka få med alla andra som placerar ut blommor i staden har vi i samarbete med jubileumsstaben tagit fram en folder med växtbeskrivningar och planteringsförslag. Foldern har bland annat delats ut till alla som sökt upplåtelse för uteserveringar.

Kostnaden för blomsterlökar, anläggning, program mm uppgick till 2,7 mnkr varav 1,6 mnkr betalades redan under 2001 då många av lökarna inköptes och planterades.

Tillgänglighet och extra städning

Tillgänglighetsprojektet hade en utställning på Skeppsbron där allmänheten kunde pröva att ta sig i rullstol uppför en ramp, glasögon för att pröva på hur det är att ha synnedsättning m.m. Kostnaden i samband med detta uppgick till ca 250 tkr.

För att staden skulle vara extra ren och snygg genomfördes också extra städning av hissar och toaletter till en kostnad om ca 70 tkr.

Upptäck Stockholm – båt- och bussturer

Kontoret har också tillsammans med stadsbyggnadskontoret arrangerat ett antal båt- och bussturer för allmänheten under festivalveckan. Tillsammans med politiker i Stadshuset samt ett flertal av stadens förvaltningar och bolag som medarrangörer bjöd vi på många spännande och annorlunda utflykter både i historien, arkitekturen och i naturen. Sammanlagt genomfördes 33 båtturer och 22 bussturer. 42 av dessa var för allmänheten och övriga turer för förbokade grupper, t ex hyresgästföreningar. Cirka hälften av turerna för allmänheten genomfördes med politiker i Stadshuset som ciceroner. Båt- och bussturerna uppskattades mycket av stockholmarna och de flesta avgångar var mer än fullbokade. Kostnaden för arrangemanget beräknas uppgå till 670 tkr.

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 2002 inklusive delårsutfall
- 1 c Avvikelser mot nämndens driftbudget 2002
- 1 d Uppföljning av investeringsplan
- 2: LIP-projekt**
- 3: Av KF/KS beslutade budgetjusteringar**

GFN, fastighetsförvaltningen (182)

- 4: Resultatbudget och investeringsplan**
- 4 a Uppföljning av resultatbudget inkl delårsutfall
- 4 b Resultatprognos per affärsområde
- 4 c Avvikelser mellan nämndens budget och prognos
- 4 d Uppföljning av investeringsplan
- 5: LIP-projekt**
- 6: Av KF/KS beslutade budgetjusteringar**

GFN (181 och 182)

- 7: Uppföljning av konkurrensutsättningsuppdrag 2002**
- 8: Andel upphandlad verksamhet**
- 9: Personalrörlighet och sjukfrånvaro**
- 10: Uppföljning av generella åtaganden**