



Handläggare: Barbro Collin
Administrativa avdelningen
Ekonomibyrån
Tel: 508 271 19
barbro.collin@gfk.stockholm.se

2001-07-26

Dnr 01-111-1797

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Kvartalsrapport 2/2001 och delårsrapport per 2001-06-30

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kvartalsrapport 2/2001 och delårsrapport per 2001-06-30 och överlämnar denna till kommunstyrelsen
2. Gatu- och fastighetsnämnden begär hos kommunstyrelsen budgetjustering för förändrade kostnader och intäkter enligt bilaga 1 f punkt a – r (förv nr 181)

Olle Zetterberg

Ulf Jacksén
t.f.

SAMMANFATTNING

Nämnderna ska upprätta delårsrapport per den 30 juni. Detta 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.

Inom området *kvalitet* har arbete pågått under våren med att ta fram enhets-specifika åtaganden utifrån de generella åtaganden som redovisades i kvartalsrapport 1. Samtliga programområden har angett specifika åtaganden och en sammanställning redovisas i denna rapport. Under våren har en klagomålsinventering gjorts och en förnyad kommer att göras under hösten. Inom *valfrihet* sker ingen redovisning då detta i första hand berör stadsdelsnämndernas verksamhet. Inom *attraktiv plats för boende, företagande och besök*

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-08-21\Tjut\06.doc

Bilagor enligt särskild förteckning

ska nämnden redovisa antalet tilldelade markanvisningar som uppgår till 19 för första halvåret omfattande 2 000 lägenheter. Inom området *kostnadseffektiv och sund ekonomi* redovisas bl.a. andelen upphandlad verksamhet¹. Inom driftbudgeten uppgår andelen till ca 46 % (förv nr 181) och 49 % (förv nr 182). Andelen är högre inom investeringsplanen; ca 72 % (förv nr 181) och 92 % (förv nr 182). Vidare lämnar kontoret en ny uppföljning av vad som gjorts inom aktivitetsplan år 2000 och år 2001. Jämfört med föregående kvartalsrapport har relativt små förändringar skett. Inom området *medarbetarna* ska personalstatistik redovisas i kvartalsrapporterna. Då kontoret f.n. inte har tillgång till aktuell statistik kommer redovisning att lämnas i nästa kvartalsrapport.

Kontoret bedömer att de mål och åtaganden som sattes i verksamhetsplanen i stort kommer att uppfyllas. Ett undantag är trafikövervakning/parkering där målet om att 85 % av bilisterna ska parkera rätt inte kommer att nås. Även de underhållsinsatser i gator, broar etc som planerades kommer troligtvis inte fullt ut kunna genomföras i år beroende på de senareläggningar som föreslås i denna kvartalsrapport.

Förv nr 181 – GFN exklusive fastighetsförvaltning

Kontoret redovisade i kvartalsrapport 1/2001 en prognos på driftverksamheten med minus 53 mkr. Underskottet hänförde sig till parkeringsverksamheten och kontoret skulle återkomma med en säkrare prognos och vid detta tillfälle på nytt aktualisera frågan om budgetjustering.

Gatu- och fastighetsnämnden behandlade kvartalsrapport 1 i april och uttalade bl.a. att ”Nämnden förutsätter att ekonomin är i balans vid årets slut och att kontoret återkommer med förslag till åtgärder vid kommande rapporter om sådana krävs.”

Kontoret har uppfattat nämndens beslut som att någon budgetjustering inte är aktuell utan att åtgärder ska vidtas som gör att budgeten ska vara i balans mot slutet av året.

Driftbudgeten visar i denna prognos - efter föreslagna åtgärder - ett nettoöverskott på 40 mkr. Då överskottet hänför sig till kapitalkostnader har nämnden ett underskott på anslaget för drift och underhåll på 10 mkr². Såväl kostnader som intäkter är osäkra men kontoret redovisar hur befarat underskott ska kunna undvikas. Detta kan ske genom vissa senareläggningar av underhåll och genom minskade kostnader för avskrivningar. Prognosen bygger också på att åtminstone några domar i avgäldsmål med större utfall kommer att fastställas under året.

I prognosen redovisas även andra kostnadsförändringar som exempelvis färjan Emelie som nu bedöms kunna täckas genom ökade intäkter. Kontoret föreslår att nämnden hos kommunstyrelsen begär budgetjustering för de i ärendet redovisade förändringarna.

¹ Entreprenader och konsulter

² Godkänt underskott för Fastighets AB Bangårdsposten på 19 mkr som ska regleras i bokslutet ingår inte i denna summa.

Utgifter och inkomster inom **investeringsplanen** redovisas i stort på samma nivå som i föregående rapport. Kontoret bedömer att planen huvudsakligen kan genomföras. Den avvikelse som redovisas - 44 mkr lägre än de budgeterade 1 576 mkr – är en effekt av förskjutningar/förändringar inom en rad olika projekt. En särskild redovisning om Kista Science City lämnas i denna rapport.

Delårsrapporten visar att driftkostnaderna är 8 mkr lägre än delårsbudgeten³. Då underhållsarbeten främst utförs under den varma årstiden bedömer kontoret att kostnadsbelastningen ökar under hösten då fakturering sker efter det att arbeten utförts. Kapitalkostnaderna minskar och är 14 mkr lägre än delårsbudget. Som redovisas i prognosen kommer kostnaderna att minska ytterligare. Skälet till detta är sänkta kostnader för internränta beroende på fastighetsförsäljningar. Intäkterna är i nivå med delårsbudget. Som redovisas i prognosen bedömer kontoret att budgeten kan komma att uppnås under förutsättning att domar i avgäldsmål fastställs under hösten och sannolikt kan ge 30 mkr.

Investeringsutgifterna visar ett överskott på 164 mkr jämfört med delårsbudget. Kontoret anser att detta verkar rimligt med tanke på att större delen av utgifterna kommer under andra halvåret. Inkomsterna understiger delårsbudgeten men förväntas som anges i prognosen ge ett visst överskott.

Fastighetsförsäljningar⁴ har genomförts under första halvåret till ett försäljningspris om 1 180 mkr.

Förv nr 182 – GFN fastighetsförvaltning

Resultatprognosen visar ett överskott om 16,8 mkr. Lägre kapitalkostnader svarar för drygt 9 mkr av detta. Orsaker till de lägre kapitalkostnaderna är bl.a. att fastigheter sålts, en lägre räntenivå än vad som antogs när budgeten beräknades och förskjutningar och förändringar i investeringsplanen. Genom den stora investeringsramen finns en osäkerhet kring utvecklingen av kapitalkostnaderna.

I förhållandet till föregående rapport har resultatet förbättrats med drygt 10 mkr vilket främst beror på en ökning av driftnettot p.g.a. nu säkerställda försäkringsersättningar. Årets förväntade överskott kommer att användas dels för att återställa balansen i den slutna redovisningsenhetens egna kapital, dels till att åtgärda eftersatt underhåll.

I budgeten anges att de olika verksamhetsdelarna inom affärsområde Kommersiella ska särredovisas. En sammanställning lämnas i denna rapport som bl.a. visar att endast de lokaler som hyrs ut externt för kommersiell användning samt kategorin ”lokaler för speciell användning” ger ett positivt resultat. Övriga fastighetskategorier visar underskott.

Investeringsplanen uppgår till 507 mkr. Mot bakgrund av de beställningar och planer som finns idag kan förbrukningen beräknas till ca 511 mkr. Sannolikt blir det emellertid förskjutningar varför kontoret i denna prognos

³ Helårsbudget delad på två.

⁴ Inklusive fastighetsförvaltning

redovisar utfallet på den nivå som angavs i verksamhetsplanen. Det troliga är dock ett lägre utfall.

Delårsrapporten visar att både driftkostnader och intäkter är högre än delårsbudgeten. Detta är rimligt då kontoret i årsprognosen redovisar ökade driftkostnader och intäkter. Kapitalkostnaderna däremot är lägre vilket också framgår av årsprognosen. Delårsrapporten visar ett resultat om +14,6 mkr att jämföra med det överskott på 16,8 mkr som redovisas i årsprognosen. I jämförelse med helårsprognosen i denna kvartalsrapport bedömer kontoret utfallet som rimligt.

Investeringsutgifterna visar ett överskott på 78 mkr jämfört med delårsbudget. Kontoret bedömer utfallet som rimligt då större delen av utgifterna kommer under andra halvåret.

Förv nr 181 och 182 – fastighetsförsäljningar

I föregående rapport redovisades försäljningar om 2,9 mdkr. Kontoret bedömer nu att försäljningar om 3,4 mdkr är möjliga att genomföra under året. Friköpen av småhustomträter svarar för drygt 1,4 mdkr. Ca 18 000 tomt-rätthavare har anmält intresse att friköpa sina småhustomträter. Fr o m 1999 till i början av juni 2001 har 12 000 friköp genomförts.

Omstrukturering

Arbetet med att avsluta den övertalighet som uppstått genom omorganisering i staden fortsätter. Antalet personer från f.d. resursgruppen har ytterligare minskat med 10 personer jämfört med föregående rapport. Samtidigt har ny övertalighet uppstått under våren i samband med omstrukturering av Bildmedia och Tekniska nämndhusets bibliotek.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunstyrelsens uppföljning av nämndernas verksamheter under 2001 fokuseras på budgetutfall samt kommunfullmäktiges inriktningsmål och prioriterade inriktningar.

Stadens övergripande inriktningsmål utgår från följande fem prioriterade områden:

- ☞ Kvalitet
- ☞ Valfrihet
- ☞ Attraktiv plats för boende, företagande och besök
- ☞ Kostnadseffektiv och sund ekonomi
- ☞ Medarbetarna

Nämnderna ska följa upp budgeten i månads- och kvartalsrapporter. Per den 30 juni ska kvartalsrapport 2 och delårsrapport upprättas. Rapporten ska innehålla en prognos för årets budgetutfall och delårsrapporten utgör grunden för denna prognos. Delårsrapporten syftar till att ge ett bättre prognosunderlag och till att underlätta årsbokslutet genom att göra regelbundna avstämningar. Bokföringen ska innehålla alla kostnader och intäkter som avser

första halvåret. Poster som inte är bokförda, men avser perioden t o m 30 juni periodiseras. Bokföringen jämförs sedan med hela årets budget delat i två.

I kvartalsrapport 1 togs generella (nämndnivå) åtaganden fram. Till denna kvartalsrapport ska de generella åtagandena följas upp.

Budgetförutsättningar

Kvartalsrapport 1/2001 är f.n. bordlagd i borgarrådsberedningen och kommunstyrelsen väntas behandla ärendet den 22 augusti. Nämndens korrigerade budget år 2001 framgår av bilaga 4 respektive 8. Budgetjusteringar är beaktade enligt finansborgarrådets förslag till kommunstyrelsen.

I kvartalsrapport 1/2001 begärde nämnden budgetjustering för ökade kostnader med 19 mkr för hyra till Fastighets AB Bangårdsposten (förv nr 181). Enligt finansborgarrådets förslag kommer tillägg inte att medges. Istället kommer underskottet att justeras i bokslutet. Detta innebär att nämndens utfall på driftbudgetens kostnadssida för förv nr 181 kommer att visa ett godkänt underskott i både kvartalsrapport 2 och 3 med motsvarande belopp.

Redan i verksamhetsplanen för 2001 begärde gatu- och fastighetsnämnden en budgetjustering med 53 mkr för parkeringsverksamhetens intäkter. Detta med hänvisning till att intäkterna sjunkit märkbart efter 1998 – se tabell på sidan 12 - som en följd av att stadens parkeringspolitik fått ändrad inriktning. Trafiksäkerheten prioriteras och fokus sätts på trafikfarliga uppställningar och kollektivfiler. I ärendet framhölls emellertid att intäkterna 2001 var svårbedömda med hänsyn till bl.a. att övervakningen skulle upphandlas med början detta år.

Nämndens framställan behandlades av kommunstyrelsen 24 januari 2001 i det s.k. avstämningsärendet. I underlaget till beslutet sägs att *”Med hänsyn till osäkerheten i utfallet av felparkeringsintäkterna avstyrks nämndens begäran”*.

I kvartalsrapport 1/2001 låg kontoret kvar på prognosen minus 53 mkr. Med hänvisning till att siffrorna fortfarande var osäkra skulle kontoret återkomma i en kommande kvartalsrapport med en säkrare prognos och vid detta tillfälle på nytt aktualisera frågan om budgetjustering.

Gatu- och fastighetsnämnden behandlade kvartalsrapport 1 den 24 april 2001 och uttalade därvid bl.a. följande:

”Nämnden förutsätter att ekonomin är i balans vid årets slut och att kontoret återkommer med förslag till åtgärder vid kommande rapporter om sådana krävs.”

Kontoret har uppfattat nämndens beslut som att någon budgetjustering inte är aktuell utan att åtgärder ska vidtas som gör att budgeten ska vara i balans mot slutet av året.

Nämnden anförde i sitt beslut om kvartalsrapport 1 att frågan om den begäran om budgetjustering för minskade intäkter med 9,6 mkr för barnstugor (förv nr 182) som kontoret föreslog får lösas i samband med behandlingen av kvartalsrapporten i kommunstyrelsen. Enligt finansborgarrådets förslag kommer justering inte att medges. Begärd budgetjustering för minskade intäkter p.g.a. att en mindre del av Bildmedias verksamhet har överförts till stadsbyggnadsnämnden kommer inte heller att medges. I stället justeras fastighetsförvaltningens budget med ökade nettointäkter om 1,2 mkr samtidigt som avkastningskravet ökas med motsvarande belopp.

Analys – uppföljning enligt det integrerade ledningssystemet

Kontoret bedömer att de mål och åtaganden som angetts i verksamhetsplanen 2001 och som kompletterats i kvartalsrapport 1/2001 i huvudsak kommer att uppfyllas. Ett undantag är parkeringsverksamheten där målet om att 85 % ska parkera rätt inte kommer att nås. De senareläggningar som föreslås i denna rapport kommer troligtvis innebära smärre justeringar av det planerade underhållet av stadens gator, broar etc.

Kvalitet

Av kommunfullmäktige prioriterade inriktningar:

- ✍ För brukaren tydligt formulerade åtaganden skall införas inom alla verksamhetsområden
- ✍ Verksamheternas miljöpåverkan skall systematiskt minskas genom tydliga åtaganden

I samband med varje kvartalsrapport ska nämnderna redovisa genomförandet av stadens kvalitetsstrategi.

Med utgångspunkt från nämndens budget/verksamhetsplan ska det redovisas hur arbetet med enhetsspecifika åtaganden, rutiner för klagomålshantering och rättelse samt uppföljning, utveckling och resurseffektivitet genomförs.

I kvartalsrapport 1/2001 redovisades verksamhetsspecifika inriktningsmål för perioden 2001-2003 och generella åtaganden för verksamhetsåret 2001. Arbetet med att bryta ned generella åtaganden till s.k. enhetsspecifika åtaganden för varje programområde har pågått under våren. I bilaga 11 redovisas åtaganden för programområdena

- ✍ trafik och infrastruktur
- ✍ mark, bostäder och arbetsplatser
- ✍ fastighetsförvaltning
- ✍ kontorsövergripande

I och med föreliggande ärende har för samtliga programområden angivits specifika åtaganden. Åtagandena redovisar vad kontoret åtar sig att utföra med hänsyn till de resurser som står till förfogande.

Arbetet med att beskriva åtaganden har bedrivits avdelningsvis. I arbetet har dialogen inom och mellan avdelningarna och förvaltningsledningen utgjort en naturlig del. De former för dialog och ansvarsfördelning som utvecklats

och lagts fast inom kontoret sedan flera år har härvid varit utgångspunkten. Formen för dialog mellan nämnden och förvaltningsledningen behöver dock utvecklas. En form för detta ska utarbetas inför arbetet med budget/verksamhetsplan för år 2002.

För att stödja enheterna och samordna arbetet med kvalitetsstrategin har utsetts en arbetsgrupp för verksamhetsutveckling, bestående av en representant för varje avdelning. Gruppen rapporterar till kontorets ledningsgrupp som också är styrgrupp för arbetsgruppen.

Parallellt och som ett led i arbetet med att ta fram åtaganden pågår sedan ett par år arbete med att utveckla och tydliggöra kontorets huvud- och stödprocesser. Processerna utgör ett viktigt instrument för att säkra åtaganden genom att tydligt beskriva arbetssätt. För varje process har utsetts en arbetsgrupp med en ansvarig processägare. Arbetsgrupperna rapporterar direkt till kontorets ledningsgrupp som också utgör styrgrupp.

Kärnan i kontorets klagomålshantering utgörs av driftcentralen och fastighetsförvaltningens kundtjänst. Därutöver fångas klagomål och synpunkter upp bl.a. genom inkomna brev/ skrivelser/tillstånd m m, Tekniska nämndhusets växel, kontorets informatörer, genom enkäter och direkt i verksamheten.

Under två dagar i april genomfördes inom hela kontoret en klagomålsinventering. Alla inkomna klagomål/synpunkter registrerades på en särskild blankett. Syftet är att skapa ett underlag för att upptäcka brister och förbättringsmöjligheter såväl i verksamheten som i klagomålshantering.

Under hösten sker ytterligare en klagomålsinventering som ska genomföras under en arbetsvecka. Att tiden utsträckts är en konsekvens av de erfarenheter som vårens inventering gav. Två inventeringsdagar ansågs allmänt vara för kort tid för att ge ett tillräckligt underlag för utveckling och förbättring av klagomålshantering.

Genom driftcentralen tar kontoret emot, registrerar och vidareförmedlar ca 120 000 felanmälningar och synpunkter. Centralen är bemannad dygnet runt. Alla felanmälningar distribueras omedelbart till entreprenörer och beställare. Den samlade statistiken används som en del av underlaget för kvalitetsförbättringar och i diskussioner med beställare-utförare.

Klagomålshantering utgör en del av kontorets externa dialog. Därutöver hanteras dialogen med medborgarna/brukarna via bl.a. observerundersökningar, d.v.s. en medianalys om hur gatu- och fastighetskontoret framställs i medierna, specialenkäter/undersökningar, fastighetsförvaltningens kundtjänst, fokusgrupper m m.

Den nya vägtrafikcentralen som ska starta under hösten 2001 blir ytterligare en viktig del i den externa dialogen. Vad som kommer fram via de nämnda kanalerna utgör väsentliga delar i kontorets kontinuerliga uppföljnings- och förbättringsarbete. Den externa dialogen är också ett viktigt instrument för att åstadkomma ett effektivt resursutnyttjande.

Valfrihet

Detta område avser äldreomsorg, omsorg om funktionshindrade, barnomsorg och skola, varför gatu- och fastighetsnämnden inte berörs.

Attraktiv plats för boende, företagande och besök

Av kommunfullmäktige prioriterade inriktningar:

- ☞ Goda förutsättningar skall skapas för att starta och driva företag i staden samt lokalisera företag till Stockholm.
- ☞ Stockholms miljö skall vara trygg, ren och vacker.
- ☞ Framkomligheten i regionen skall förbättras.
- ☞ Bostadsbyggandet skall öka.

Gatu- och fastighetsnämnden ska i kvartalsrapporterna redovisa antalet markanvisningar; Under första halvåret har 19 markanvisningar tilldelats, varav 5 i innerstaden och 14 i ytterstaden. Anvisningarna omfattar ca 2 000 lägenheter. Under samma tid förra året hade 18 markanvisningar tilldelats, varav 10 i innerstaden och 8 i ytterstaden omfattande ca 2 000 lägenheter.

Som en ytterligare jämförelse redovisas här antalet markanvisningar för de tre senaste helåren;

År	antal markanvisningar	antal lägenheter
2000	44	3 772
1999	11	628
1998	7	190

I verksamhetsprogrammet bedömdes att 2 000 - 2 500 lägenheter kunde påbörjas i år. Kontoret bedömer nu att ca 2 000 lägenheter kommer att påbörjas. T.o.m. maj har 986 lägenheter påbörjats. Vid samma tidpunkt förra året hade 405 lägenheter påbörjats och totalt under år 2000 påbörjades 1 311 lägenheter.

Kostnadseffektiv och sund ekonomi

Av kommunfullmäktige prioriterade inriktningar:

- ☞ Respekt för och omsorg om skattebetalarnas pengar ställer krav dels på budgethållning, dels på en effektiv användning av resurserna.
- ☞ All verksamhet utom myndighetsutövning och strategiska ledningsfunktioner skall upphandlas i konkurrens.
- ☞ Den kommunala utdebiteringen skall successivt sänkas.

Kontorets aktivitetsplan år 2000 för upphandling, konkurrens och valfrihet fastställdes av gatu- och fastighetsnämnden i september 1999. I ett kompletterande beslut i mars 2000 anges bl.a. att trafiktjänsten successivt ska avveckla extern uppdragsverksamhet. I samband med verksamhetsplanen för 2001 fastställde nämnden vilka verksamheter som ska prövas för konkurrensutsättning detta år.

I bilaga 9 lämnas en samlad redovisning av planerings- och beslutsläge för de olika aktiviteterna. Jämfört med den redovisning som lämnades i kvar-

talsrapport 1 har det skett relativt små förändringar. Tillkommit har bl.a. trafik tjänstens brovakter som enligt ett avtalsförslag överförs till Stockholms Hamn AB år 2002.

Vidare kan nämnas att inriktningen hittills har varit att som ett första steg inför konkurrensutsättning inordna delar av löneadministrationen och förvaltningsservice (tryckeri, växel m m) i en för staden gemensam serviceorganisation. En förstudie avseende gemensam administrativ service har nyligen slutförts i stadsledningskontorets regi. I den sägs bl.a. att det finns ekonomiska och andra fördelar med gemensam administrativ service men att genomförandet bör ske i samband med annan större förändring i stadens organisation. Tidplanen är således osäker och därmed också tidplanen för när kontorets verksamheter inom detta område kan provas för konkurrensutsättning.

Kontoret är i stor utsträckning en renodlad beställarorganisation. Andelen upphandlad verksamhet i konkurrens⁵ bedöms uppgå till ca 46 % (förv nr 181) och 49 % (förv nr 182) för driftverksamheten⁶. Andelen är högre (ca 72 % förv nr 181 och 92 % förv nr 182) inom investeringsverksamheten⁷. Se bilaga 12 där också antalet upphandlingar under första halvåret redovisas.

Medarbetarna

Av kommunfullmäktige prioriterade inriktningar:

- ☞ Staden skall vara attraktiv som arbetsgivare.
- ☞ Stadens personalpolitik skall understödja aktivt medarbetarskap, strategisk kompetensutveckling samt ökad rörlighet mellan olika arbeten inom staden.
- ☞ Olika typer av kompetens skall tas till vara.

I årets kvartalsrapporter ska personalrörlighet och sjukfrånvaro följas upp. Stadsledningskontoret svarar för att till stadens nämnder ta fram underlag för vissa av uppgifterna. Då kontoret f.n. inte har tillgång till dessa kommer redovisning att lämnas i nästa kvartalsrapport.

Analys – budgetuppföljning

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhet bedrivs dels som anslagsfinansierad (förvaltningsnummer 181), dels som sluten redovisningsenhet (förvaltningsnummer 182).

Fastighetsförsäljningar

I budget har försäljningsbetinget, som är gemensamt för förv nr 181 och 182, satts till 500 mkr. Försäljningsinkomsterna bedöms i denna prognos till 3,4 mdkr⁸. Av denna summa svarar förv nr 182 för 245 mkr.

⁵ Entreprenader och konsulter

⁶ Exklusive kapitalkostnader. Olika fördelningsprinciper av de administrativa kostnaderna inom investeringsplanen tillämpas av förv nr 181 och förv nr 182.

⁷ Olika fördelningsprinciper av de administrativa kostnaderna tillämpas av förv nr 181 och förv nr 182.

⁸ I kvartalsrapport 1 bedömdes försäljningsinkomsterna uppgå till 2,9 Mdkr, varav friköpen av småhustomträtter svarade för 1,2 mdkr.

Friköpen av småhustomträtter svarar för drygt 1,4 mdkr av försäljningsinkomsterna. Till i början av juni har 2 800 försäljningar genomförts. Ca 18 000 tomträttshavare har anmält intresse att friköpa sina småhustomträtter. Sammantaget har under tiden januari 1999 – början av juni 2001 12 000 friköp genomförts. Den genomsnittliga realisationsförlusten för de som sålts är 335 tkr per tomträtt.

Bland övriga större försäljningar - vilket förutsätter kommunfullmäktiges godkännande - kan utöver de som angavs i föregående rapport nämnas:

☞ Liljeholmen 1;1 (KF 00-12-11)	60 mkr
☞ Mejeristen 1 (KF 01-06-18)	60 mkr
☞ Ludvigsberg 16 – 18 (GFN 00-10-31)	150 mkr
☞ Ladugårdsgärde 1:48 m fl (GFN 01-06-12)	256 mkr

I kvartalsrapporten ingår en årsprognos för försäljning av småhustomträtter. Vad gäller övriga försäljningar har endast hänsyn tagits till av nämnden/kommunfullmäktige redan godkända försäljningar.

Omstrukturering

Projektet för den ”gamla övertaligheten” tillhörande den s.k. resursgruppen och arbetet med att minska övertaligheten har intensifierats. Vid årets början bestod resursgruppen av 104 personer (inkl de sk fast placerade⁹ på 24 personer och Fornminnesgruppen med 21 personer).

I dagsläget har gruppen reducerats till 85 personer vilket är en minskning med 10 personer jämfört med föregående rapport. Fördelningen inom olika grupper ser ut på följande sätt:

1. Fast placerade på Gfk (20 personer - ej övertaliga)
2. Tillfälligt placerade inom Gfk (14 personer)
3. Placering på annan förvaltning/huvudman (19 personer)
4. Långtidssjuka (4 personer)
5. Övriga (tillhör ej den ursprungliga resursgruppen , 7 personer inkl 2 från Stockholm Teknik)
6. Fornminnesgruppen (21 personer)

Samtidigt som den f.d. resursgruppen minskar uppstår ny övertalighet i samband med konkurrensutsättningen. Närmast har omstruktureringen av Bildmedia och biblioteket skapat ny övertalighet. Den personal som valt att stanna kvar då första distriktet på parkeringsövervakningen lades ut på entreprenad har kunnat placeras på de kvarstående distrikten. Vartefter dessa konkurrensutsätts är risken stor att övertaligheten ökar avsevärt.

Nämnden har anslag med 12 mkr för del av kostnaderna för f.d. resursgruppen. Med anledning av att gruppen nu har reducerats återredovisas överskott på detta anslag med 1,3 mkr (se bilaga 1 f).

⁹ Personerna är inte längre övertaliga men tjänsterna ska inte återbesättas.

Analys – budgetuppföljning förvaltningsnummer 181

En prognos redovisas i följande tabell. I resultatet har hänsyn tagits till föreslagna åtgärder och uppskattade intäktsökningar. I bilaga 1 kommenteras prognosen och avvikelser mer utförligt.

Förv nr 181	Bokslut 2000	Korrigerad budget 2001 *	Prognos 2/2001 efter vidtagna åtgärder	Avvikelse bud- get/prognos
Mkr				
Driftbudget				
Drift- och underhåll	875,6	900,4	929,5	- 29,1
Avskrivningar	42,7	69,0	59,0	+ 10,0
Räntekostnad	1 268,9	1 175,2	1 117,5	+ 57,7
Summa kostnader	2 187,2	2 144,6	2 106,0	+ 38,6
Intäkter	2 055,5	2 012,1	2 013,5	+ 1,4
Investeringsplan				
Utgifter	1 169,5	1 576,8	1 532,6	+ 44,2
- varav förvärv	105,8	52,5	58,5	- 6,0
Inkomster	102,8	101,0	111,8	+ 10,8
Fastighetsförsäljning – ge- mensamt förv nr 181 och 182	3 359,4	500,0	3 400,0	2 900,0

* Av KF/KS beslutade budgetjusteringar framgår i bilaga 4.

Kommentarer om driftbudgeten

Sammantaget redovisas - efter åtgärder - ett nettoöverskott på 40 mkr. Detta består av

- ✍ underskott på anslaget för drift och underhåll -29 mkr
- ✍ överskott på anslaget för avskrivningar +10 mkr
- ✍ överskott på anslaget för internräntor +57 mkr
- ✍ överskott för bedömda intäkter + 1 mkr

Då kapitalkostnader inte får omdisponeras till andra ändamål innebär detta att nämnden egentligen har ett nettounderskott på ca minus 29 mkr¹⁰.

Åtgärder

Främst med anledning av att parkeringsverksamheten inte kommer att ge de intäkter som budgeterats – se mer om detta nedan – är det nödvändigt att vidta åtgärder för att nämndens budget ska vara i balans. Kostnader och intäkter är osäkra men kontoret redovisar här hur befarat underskott kan undvikas.

Till viss del kan underskottet täckas genom retroaktiva avgälder inklusive ränta p.g.a. tillkommande domar i tomträttsmål. Kontoret bedömer det som sannolikt att åtminstone några större domar kommer att fastställas under året och att detta kan komma att ge ca 30 mkr. Kontoret har också inarbetat de minskade kostnaderna för avskrivningar med 10 mkr för att täcka underskottet. Detta trots att avskrivningar i stadens budget är uppförda som eget anslag. Då de minskade kostnaderna för avskrivningar påverkar stadens

¹⁰ Varav godkänt underskott för Fastighets AB Bangårdsposten med 19 mkr

resultat positivt föreslår kontoret att motsvarande volym i detta fall kan utnyttjas.

Därutöver krävs vissa senareläggningar av underhåll och andra insatser av driftkaraktär inom delprogrammen gator, broar etc.

En sammanställning av de olika posterna finns i bilaga 1 f. Där lämnas också en redovisning över andra förändringar:

- ✎ Kostnadsförändringar med 32 mkr som täcks av ökade intäkter. Som exempel kan nämnas ej budgeterade kostnader för färjan Emelie, ökade kostnader för administration av friköp av småhustomträtter och debiteringar från stadens juridiska avdelning.
- ✎ Kostnaderna för internräntor bedöms minska med 57 mkr vilket här återredovisas. Anledningen till de sänkta kostnaderna är i huvudsak de fastighetsförsäljningar som har genomförts.
- ✎ Nämnden har anslag med 12 mkr för del av kostnaderna för f.d. resursgruppen. Med anledning av att gruppen nu har reducerats återredovisas överskott med 1,3 mkr.

Kontoret föreslår att nämnden begär hos kommunstyrelsen att budgeten justeras i enlighet med detta.

Intäkter från parkeringsverksamheten

Intäkter i mkr	Bokslut 1998	Bokslut 1999	Bokslut 2000	Korrigerad budget 2001	Prognos 1/2001	Prognos 2/2001	Diff prognos 2/ korr budget
Nytto/boende	73,4	71,4	70,1	73,0	70,0	70,0	- 3,0
Fordonsflytt	3,9	3,2	3,3	3,5	3,0	3,0	- 0,5
Felparkering	204,0	142,8	124,5	167,0	120,0	120,0	- 47,0
Biljettautom	164,3	156,6	146,8	140,0	145,0	145,0	+5
Uppdrag	10,3	11,2	9,9	10,5	3,0	3,0	- 7,5
SUMMA	455,9	385,2	354,6	394,0	341,0	341,0	- 53,0

Sammanställningen visar intäkterna från parkeringsverksamheten 1998 – 2000 samt prognos och beräknad avvikelse för 2001. Kontoret har inte räknat med någon ytterligare minskning av parkeringsintäkterna jämfört med kvartalsrapport1 men det finns fortfarande osäkerhet i prognosen.

Vakanser och den osäkerhet i organisationen som kommande konkurrensut-sättning skapar gör det, enligt kontorets bedömning, svårt att åstadkomma någon påtaglig ökning av intäkterna under innevarande år. Vidare skulle krävas att en viss nedprioritering av övervakningen av trafikfarliga upp-ställningar och kollektivkörfält görs till förmån för en hårdare övervakning av avgiftsbelagda p-platser.

Punktinsatserna gällande extraövervakning av avgiftsbelagda parkerings-platser på Södermalm under ett par veckor i maj har resulterat i en något ökad andel rapporterade fordon (från 0,6 till 1,5% av totala antalet felparke-rade fordon) samt en ökning av antalet rätt parkerade fordon från 59% till 64% jämfört med en mätperiod runt årsskiftet 2000/2001. Intäkterna från biljettautomaterna under dessa två perioder ligger på i stort sett samma nivå.

Mätperioden är dock relativt kort, varför det enligt kontoret bedömning är svårt att dra några slutsatser utifrån detta.

Det kan vidare konstateras att problemet kvarstår, eftersom den nyligen fastställda budgeten för 2002 innehåller samma intäktskrav på parkeringsverksamheten som årets budget. Enligt kontorets uppfattning är denna intäktsnivå inte realistisk med nuvarande parkeringspolitik. Kontoret anser därför att en budgetjustering måste ske nästa år om man ska undvika inte obetydliga besparingar inom andra prioriterade områden som t ex gatuunderhåll och belysning.

Tomträttsavgälder

P.g.a. försäljningar bedöms intäkterna komma att minska med 10 mkr jämfört med budget. Detta motverkas av att kontoret – som tidigare nämnts – bedömer att några domar troligen kommer att fastställas under året och som kan komma att ge större belopp. Kontoret har i denna rapport inräknat 30 mkr i form av retroaktiva avgälder inklusive räntor. Siffran är dock mycket osäker.

Till och med juni har dom/förlikning meddelats/träffats i 4 kommersiella avgäldsregleringsmål som medför retroaktiva intäkter på drygt 8 mkr. Det är en avsevärd skillnad jämfört med åren 1999 och 2000 då dom meddelades i 35 respektive 21 avgäldsregleringsmål och som medförde 38,5 respektive 34,5 mkr i retroaktiva intäkter.

Upplåtelseintäkter

Intäkterna har under ett antal år varit väldigt svåra att prognostisera då de är konjunkturkänsliga. Uppgången som kom förra året kommer att följas av en kraftig nedgång i intäkterna när konjunkturen vänder. Svårigheten ligger i att i förväg bedöma när detta inträffar och hur snabbt det går. Kontoret har nu fått ett nytt system för registrering av ansökningar som ska kunna förbättra uppföljningen.

Kommentarer till investeringsplanen

Utgifterna bedöms i denna rapport att uppgå till 1 532 mkr, d.v.s. i nivå med bedömningen i kvartalsrapport 1. Avvikelsen mot investeringsplanen uppgår till 44 mkr och beror på främst på förskjutningar av olika projekt. Även investeringsinkomsterna ligger i nivå med föregående rapport och bedöms nu uppgå till 112 mkr, vilket är 11 mkr högre än i planen.

Specifikation av förändringar och en redovisning av samtliga projekt lämnas i bilaga 1 d - e. Stora projekt redovisas i bilaga 2 och de s.k. LIP-projekten i bilaga 3.

Kista Science City

I stadens framtidsbild för Kista Science City binds bostads- och företagsområden tydligt samman för att skapa ökad integration mellan boende, näringsliv och skola.

För att möjliggöra Kista Science City och den expansion som krävs för att möta det nya IT-universitetets och näringslivets behov av lokaler har ett

omfattande arbete inletts. Kontoret kommer under år 2001 ta fram ett flertal utredningar om framtida gatu-, park- och bebyggelsestruktur. De totala utredningskostnaderna för år 2001 beräknas uppgå till ca 4 mkr.

Områdena vid Kista idrottsplats och Kista Gård, där det nya IT-universitetet och studentbostadsområdet ska inrymmas, har särskilt studerats. Den ökade trafikbelastningen som expansionen medför innebär att betydande åtgärder på vägnätet behöver göras. Bl.a. diskuteras en förbindelse mellan Akalla och Kista företagsområden genom en förlängning av Esbogatan.

Till framtidsbilden hör också Järva friområde. Här pågår ett programarbete gällande de idéer som framtidsbilden innehåller för friområdet. Så snart framtidsbilden tagits i kommunfullmäktige kommer förslaget till markanvändning och verksamheter inom området att föreläggas gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Verksamheter som diskuteras och utreds inom området är bl.a. utomhusbad, sportfält, ridverksamhet, golf, våtmarksanläggningar och begravningsplats. Viktiga frågor är också problem med den olagliga trafiken samt att säkerställa kulturlandskapets hävd och skötsel.

Osäkerheter

I lämnad prognos ingår en del osäkerheter. Bland dessa kan nämnas

- ✎ Det uppskattade avgäldstillskottet p.g.a. domstolsutfall uppgår till 30 mkr. Summan är osäker och mycket svår att prognostisera
- ✎ Överskott på avskrivningar har utnyttjas för att minska behovet av senareläggningar av underhållsinsatser. Om detta inte kommer att godkännas måste ytterligare åtgärder vidtas.
- ✎ Försäljningen av tomträtter innebär lägre avgälder. Blir antalet försäljningar – främst småhustomträtter – många fler än nu beräknat kommer inte intäktsprognosen att uppnås.
- ✎ Fastighetsförsäljningarna påverkar även kapitalkostnaderna. Ju fler försäljningar som genomförs desto lägre blir kapitalkostnaderna.
- ✎ Eventuellt skadestånd för uppsägandet av avtalet om låncyklarna är ej medräknat i detta prognos, då det fortfarande är oklart om det blir ett sådant och i så fall hur stort detta skadestånd blir
- ✎ Energipriserna är på väg uppåt. Kostnaderna för gatubelysningen kommer att öka avsevärt i år. Jämfört med år 2000 uppgår kostnadsökningen till drygt 4 mkr eller 12 %. Ökningen måste täckas genom omprioriteringar. Kontoret återkommer om detta i kvartalsrapport 3.
- ✎ Förnyade upphandlingar av underhållsarbeten på stadens gator har blivit betydligt dyrare jämfört med föregående entreprenader. Kostnadsökningen uppgår till 40 % och innebär att färre underhållsarbeten kan göras i år. Även underhållsarbeten på belysningsanläggningar har blivit dyrare och kostnadsökningen är ca 10 % i förhållande till förra året.
- ✎ Intäkterna från parkeringsverksamheten befaras kunna sjunka något ytterligare – utöver de tidigare aviserade 53 mkr. Kontoret återkommer även i denna fråga i kvartalsrapport 3.
- ✎ Förskjutningar av/inom projekt sker ofta inom investeringsplanen. Detta påverkar även internräntor och avskrivningar.

Analys – delårsrapport förvaltningsnummer 181

Kostnader för t ex underhåll och investeringar är inte jämt periodiserade över året. Många projekt och åtgärder genomförs under och efter sommaren. Förbrukningen i delårsrapporten ser därför i vissa fall låg ut om man antar att halva budgeten ska vara förbrukad vid halvårsskiftet.

Mkr	Delårsbudget 2001	Utfall 01-06-30	Avvikelse delårs- budget/utfall
Driftverksamhet			
Driftkostnader	450,2	444,2	+8,0
Avskrivningar	34,5	28,0	+6,5
Internränta	587,6	573,5	+14,1
Intäkter	1 006,1	1 007,0	+0,9
Investeringsplan			
Utgifter	788,4	624,4	+164,0
Inkomster	50,5	26,4	-24,1
Fastighetsförsäljningar gemensamt förv nr 181 och 182	250,0	1 179,8	+929,8

Jämförelse med delårsbudget¹¹

Utfallet för driftkostnaderna är lägre än delårsbudgeten. Också kapitalkostnaderna är lägre. Intäkterna ligger i nivå med delårsbudgeten. Investeringsplanens utgiftssida uppvisar ett stort överskott jämfört med delårsbudgeten. Inkomstsidan visar å andra sidan ett underskott.

Kommentarer och jämförelse med årsprognos i denna kvartalsrapport

Driftkostnaderna är 8 mkr lägre än delårsbudgeten. Underhållsarbeten utförs oftare under den varma årstiden vilket kommer att medföra att kostnadsbelastningen ökar i slutet av året. Att skillnaden inte är större beror på att ytterligare kostnadsökningar som inte finns i budgeten belastar denna kvartalsrapport.

Kapitalkostnaderna är sammantaget 20 mkr lägre än delårsbudgeten.

Främst är det räntekostnaderna som minskar. Kontoret bedömer - som redovisas i prognosen - att räntekostnaderna kommer att minska ytterligare. Detta beror på försäljning av fastigheter och då närmast småhustomträterna.

Intäkterna ligger i nivå med delårsbudgeten. Intäkterna av tomträtsavgälder förväntas minska ytterligare under resterande del av året p.g.a. fastighetsförsäljningarna. Som redovisas i denna rapport bedömer kontoret att domar under andra halvåret sannolikt kommer att ge betydande belopp i retroaktiva avgälder och ränta (30 mkr). Detta motverkar den övriga intäktsminskningen varför budgeten troligen kommer att uppnås.

På *investeringsplanens* utgiftssida visar delårsrapporten ett överskott med 164 mkr. Även om investeringsbudgeten inte går att periodisera per månad eller halvår, kan kontoret konstatera att utfallet verkar rimligt med tanke på att större delen av utgifterna kommer först andra halvåret. Att inkomsterna visar ett underskott beror på att dessa ofta är kopplade till utgiftssidan.

¹¹ Helårsbudget delat på två

Försäljningsbetinget år 2001 - som är gemensamt för hela gatu- och fastighetsnämnden inklusive fastighetsförvaltningen - uppgår till 500 mkr. I likhet med investeringsutgifterna är en jämn fördelning per månad inte relevant. Vid halvårsskiftet har fastighetsförsäljningar genomförts till ett försäljningspris om 1 180 mkr¹². Sammantaget medför dessa fastighetsförsäljningar en realisationsvinst¹³ på 465 mkr och en realisationsförlust¹⁴ på 1 133 mkr.

Analys – budgetuppföljning förvaltningsnummer 182

En prognos redovisas i följande tabell. I bilaga 5 c kommenteras budgetprognosen och avvikelser mer utförligt. Resultatprognos per affärsområde lämnas i bilaga 5 b. Stora projekt redovisas i bilaga 6 och det nya LIP-projektet ”Konvertering av elvärme” i bilaga 7.

Mkr	Bokslut 2000	Korrigerad budget 2001	Prognos 1/2001	Avvikelse budget/prognos
Verksamhetens nettokostnader.	472,1	542,0	549,5	- 7,5
Resultat 1				
Resultat efter finansiella poster och avskrivningar. Resultat 2	- 10,0	31,2	48,0	16,8
Avkastningskrav	- 53,5	- 31,2	-68,0	-36,8
Ägartillskott	38,6		36,8	36,8
Resultat 3	- 24,9	0,0	16,8	16,8
Nettoinvesteringar	154,1	499,6	499,6	0,0
? Av KF/KS beslutade budgetjusteringar framgår i bilaga 8.				
? Försäljningsinkomster redovisas i tabell förv nr 181				

Kommentarer till resultatbudgeten

Kontoret prognostiserar ett överskott om 16,8 mkr. Prognosen innebär ett 7,5 mkr högre driftnetto än vad som budgeterats medan kapitalkostnaderna beräknas understiga budget med drygt 9 mkr. I förhållande till föregående rapport har resultatet förbättrats med drygt 10 mkr. Detta beror främst på en ökning av driftnettot p.g.a. nu säkerställda försäkringsersättningar och ersättningar för s.k. arbeten till utomstående¹⁵.

Jämfört med budget har förbättring av driftnettot skett framför allt på AO Barnstugor men även affärsområdena Kommersiella och Sjukhem ökar sina driftnetton. Däremot försämrar AO Förvaltningsservice sitt driftnetto med drygt 3 mkr p.g.a. pågående konkurrensutsättning med övertalighet som följd.

Årets förväntade överskott kommer att användas dels för att återställa balansen i den slutna redovisningsenhetens egna kapital¹⁶, dels till att åtgärda eftersatt underhåll.

Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till drygt 501 mkr, vilket är en minskning med drygt 9 mkr jämfört med budget. Räntekostnaden svarar för större

¹² 1 071 mkr (förv nr 181) och 108,8 mkr (förv nr 182)

¹³ 381,7 mkr (förv nr 181) och 83,2 mkr (förv nr 182)

¹⁴ Avser förv nr 181

¹⁵ Uppdrag från hyresgäster, främst andra förvaltningar, som ersätts till självkostnadspris.

¹⁶ I bokslutet för år 2000 redovisades ett minusresultat om -24,9 mkr.

delen av denna minskning. Orsaker till de lägre räntekostnaderna är bl.a. att fastigheter sålts och att en lägre räntenivå råder än vad som antogs när budgeten beräknades. Förändringen av kostnaderna för avskrivningar beror bl.a. på förskjutningar och förändringar i investeringsbeloppen.

AO Barnstugor

Prognosen visar ett positivt resultat om närmare 10 mkr. Överskottet uppstår framför allt genom försäkringsintäkter om drygt 16 mkr och ersättningar för tidigare års arbeten åt utomstående, som nu slutförts, med ca 10 mkr.

Det positiva resultatet kan användas för att täcka underskottet för år 2000 enligt följande tabell.

År	Affärsområdets resultat	Kvarvarande belopp ¹⁷
1998	+ 27,0 mkr	27,0 mkr
1999	- 5,3 mkr	21,7 mkr
2000	- 31,0 mkr	-9,3 mkr
2001	+9,7 mkr	0,4 mkr

De ökade försäkringsersättningarna kommer i första hand att användas för att finansiera kostnader, bl.a. för nedskrivning av bokförda värden, som har direkt samband med skadorna. Härutöver finansieras förebyggande säkerhetsarbete och intäkterna ger också möjlighet att öka insatserna mot fukt- och grundskador.

AO Sjukhem

Beroende på de inhyrda sjukhemslokalerna på Beckomberga ökar intäkterna med knappt 16 mkr och kostnaderna med knappt 11 mkr. Lokalerna används för evakuering vid ombyggnad av sjukhemmen Räcksta, Blackeberg och Gärdet. Kontorets nettokostnader kommer dock totalt att bli noll under de sex år lokalerna hyrs in.

AO Kommersiellt

Kontoret prognostiserar ett överskott om 0,5 mkr. Detta att jämföra med det underskott om 7,5 mkr som redovisades i föregående rapport. Trots ökade driftkostnader och ökad fastighetsskatt kommer driftnettot att förbättras med 3 mkr. Detta beroende på högre hyresintäkter till följd av omförhandlade hyror och en ökad kompensation för fastighetsskatt. Tillsammans med lägre kapitalkostnader än budgeterat innebär detta att affärsområdets nu redovisar ett mindre överskott.

Med anledning av det avkastningskrav som påfördes affärsområdet i budget har underhållet i år sänkts från 90 kr/kvm till 82 kr/kvm. Detta medför att det redan eftersatta underhållet minskar ytterligare.

I årets budget finns ett uppdrag att särredovisa och följa upp de olika verksamhetsdelarna för affärsområdet. Av tabellen nedan framgår prognosen uppdelad på olika fastighetskategorier.

¹⁷ 1998 överfördes barnstugorna från de kommunala bostadsbolagen. Samma hyresnivå som bostadsbolagen tillämpat fick behållas. Detta medförde att affärsområdet fick ett överskott på 27 mkr som skulle detta användas till det eftersatta underhållet.

	Externt uthyrda	Internt uthyrda	Speciell användning	Förenings- och ateljé användning	Bostäder	Förvaltningsuppdrag	Totalt
Antal fastigheter	87	1	18	7	62	26	201
Intäkter	204,1	0,0	19,2	3,9	6,5	16,8	250,5
Kostnader	-77,6	-0,1	-8,3	-3,9	-8,4	-16,8	-115,1
Driftnetto	126,5	-0,1	10,9	0,0	-1,9	0,0	135,4
Avskrivningar	-36,5	-0,1	-1,3	-0,1	-0,6	0,0	-38,6
Räntor	-76,0	-0,3	-4,2	-0,5	-3,0	-0,2	-84,2
Resultat 2	14,0	-0,5	5,4	-0,6	-5,5	-0,2	12,6
Avkastningskrav	-9,7	0,0	-1,4	-0,2	-0,8	0,0	-12,1
Årets resultat	4,3	-0,5	4,0	-0,8	-6,3	-0,2	0,5

De rent kommersiella lokalerna, i den meningen att de är uthyrda externt för kommersiell användning, svarar för drygt 80 % av affärsområdets omslutning. Dessa lokaler och "lokalerna för speciell användning" är de enda kategorier som lämnar ett positivt resultat. Till "Lokaler med speciell användning" hör t.ex. Karlhälls Gård och Knapersta på Långholmen som omfattar både världshus och konstnärsateljéer. Av de övriga lokalkategorierna uppvisar bostäderna t.o.m. ett större negativt driftnetto. Av de totalt 175 fastigheter som ingår i affärsområdets eget bestånd hör 87 till kategorin "externt uthyrda lokaler" vilka har kommersiell användning, en hyrs ut internt och 18 hyrs ut externt men har speciella användningar. Uppskattningsvis ger 70 av dessa 105 externt uthyrda fastigheter ett positivt resultat, varav många ett mycket begränsat resultat. Av bostäderna ger endast 7 av 62 ett positivt resultat. Affärsområdet har alltså ett stort antal fastigheter som ger underskott eller i mycket begränsad omfattning bidrar till ett positivt resultat.

Affärsområdets avkastningskrav om 12,1 mkr har fördelats på lokalerna efter yta. Förutom avkastningskravet belastas affärsområdet med olika hyressubventioner om knappt 10 mkr vilket medför bortfallna hysesintäkter.

AO Kultur och AO Förvaltningsbyggnader

Såväl AO Kultur som AO Förvaltningsbyggnader beräknar en mindre minskning av driftnettot (1,5 mkr respektive 0,8 mkr) i förhållande till budget beroende på justeringar av hysesintäkter från andra förvaltningar och ökade kostnader för fastighetsskatt och underhåll.

AO Förvaltningsservice

Prognosen visar ett underskott om 3,7 mkr vilket kan jämföras med det budgeterade underskottet om -0,4 mkr. Underskottet beror på att budgeten inte justerats fullt ut för effekten av överföringen av Bildmedia till stadsbyggnadskontoret. Dessutom finns ett intäktsbortfall för biblioteket som också avvecklades under våren. Prognosen bygger på antagandet att affärsområdet kommer att belastas med de fulla kostnaderna för avveckling av Bildmedia och Biblioteket eftersom besked hittills inte erhållits om kompensation för övertalighetskostnaderna.

AO Egendom

Prognosen ligger i nivå med budget. Ett eventuellt underskott för sommargårdarna kommer att täckas med medel från försäljningar av någon/några gårdar enligt kommunstyrelsens beslut i det s.k. avstämningsärendet. Eventuell justering kommer vid behov att begäras i kvartalsrapport 3. Tre gårdar har aktualiserats som försäljningsobjekt. En av dessa, Bieborg, kommer att säljas på öppna marknaden. De övriga två kommer sannolikt att säljas till aktörer som avser att bedriva koloniverksamhet. Kontoret avser att i ett ärende till nämnden föreslå att försäljningsintäkter från sommargårdarna fonderas i Skollovskoloniernas fond som förvaltas av stadens internbank. Medel ur denna fond bör framdeles kunna användas för att täcka sommargårdarnas driftunderskott.

Ett inriktningsärende avseende hanteringen av stadens mark utanför stadsgränsen har diskuterats i gatu- och fastighetsnämnden under våren. Den 12 juni beslutades att inriktningen ska vara att bolagisera AO Egendom för senare försäljning. Innan detta blir möjligt ska emellertid ett antal förköpsrätter - som avser gårdsarrendatorer och kommuner - behandlas. Dessutom ska vissa områden som är värdefulla för friluftslivet och den biologiska mångfalden skyddas i form av reservat. Kontoret bedömer att bolagiseringen inte kommer att hinnas med under år 2001.

Kommentarer till investeringsplanen

Investeringsplanen omfattar projekt till sammanlagt 507 mkr. Erfarenheter visar att det ofta blir förskjutningar i projekt varför årets investeringsutgifter inte bedöms uppnå budgeterad nivå. Det är fortfarande för tidigt på året för att bedöma storleken på förskjutningarna. Kontoret redovisar därför i denna rapport prognosen på den nivå som angavs i verksamhetsplanen.

Kontoret har en planering för om- och nybyggnad av sjukhem på ca 1,1 mdkr. Frågan om finansieringen av dessa investeringar är inte löst. Gatu- och fastighetsnämnden har hemställt att kommunstyrelsen tillsätter en arbetsgrupp för utredning av den framtida finansieringen av investeringarna. Något resultat av denna hemställan finns ännu inte.

Osäkerheter

- ☞ Kontoret bedömer att ytterligare försäkringsersättningar avseende AO Barnstugor kommer att erhållas under året men att det är osäkert i vilken omfattning
- ☞ Erfarenheter visar att det ofta blir förskjutningar inom investeringsplanen. Genom den stora investeringsramen finns också en osäkerhet kring utvecklingen av kapitalkostnaderna.

Analys – delårsrapport

Precis som förv nr 181 så är inte kostnader 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.

Mkr	Delårsbudget 2001	Utfall 01-06-30	Avvikelse delårs- budget/utfall
-----	----------------------	--------------------	------------------------------------

Driftverksamhet			
Verksamhetens kostnader	252,6	276,6	-24,0
Avskrivningar	88,1	83,0	+5,1
Ränteintäkter	4,5	8,2	+3,7
Räntekostnader	171,8	159,6	+12,2
Verksamhetens intäkter	523,6	541,1	+17,5
Investeringsplan			
Utgifter	253,8	175,7	+78,1
Inkomster	4,0	0,5	-3,5

? Försäljningsinkomster redovisas under förv nr 181

Jämförelse med delårsbudget¹⁸

Utfallet för driftkostnaderna är högre än delårsbudgeten. Även intäkterna ligger över delårsbudgeten. Kapitalkostnaderna är däremot lägre. Investeringsplanens utgiftssida uppvisar ett stort överskott jämfört med delårsbudgeten. Inkomstsidan visar å andra sidan ett underskott.

Kommentarer och jämförelse med årsprognos i denna kvartalsrapport

Driftkostnaderna i delårsbokslutet är 24 mkr högre än delårsbudgeten. Att skillnaden är så stor beror på kostnader för planerat underhåll samt större reparationer som ej är jämt fördelade under året samt på arbeten till utomstående som ännu inte är reglerade genom fakturering. Detta görs när arbetet är slutfört. Slutligen har kostnaderna för lokalhyror ökat p.g.a. vissa förhyrningar. Som anges i årsprognosen beräknas driftkostnaderna överskrida budgeten med närmare 40 mkr.

Intäkterna i delårsbokslutet uppvisar omvänt resultat med ökade intäkter om drygt 17 mkr jämfört med delårsbudgeten och orsaken är främst ökade hyresintäkter p.g.a. färdigställda investeringar och nya kontrakt samt icke budgeterade försäkringsregleringar m.m. Intäkterna kommer att öka ytterligare främst beroende på icke budgeterade försäkringsregleringar. I årsprognosen beräknas intäkterna att överskrida budget med 47 mkr.

Kapitalkostnaderna i delårsbokslutet är netto 21 mkr lägre än delårsbudgeten. Främst är det räntekostnaderna som minskar. Kontoret bedömer - som redovisas i prognosen - att räntekostnaderna kan komma att minska ytterligare. Detta beror främst på försäljningar av fastigheter samt det gynnsamma ränteläget i förhållande till budget. I kvartalsrapporten beräknas kapitalkostnaderna understiga budgeten med netto 9,3 mkr men då är denna prognos gjord med mycket stor försiktighet.

På *investeringsplanens utgiftssida* visar halvårsbokslutet ett överskott med 78 mkr. Även om planen inte går att periodisera per månad eller halvår, kan konstateras att utfallet verkar rimligt med tanke på att större delen av utgifterna kommer först andra halvåret. I prognosen redovisas att investeringsutgiftsutfallet kan komma att ligga i nivå med budget, men att detta är en mycket osäker prognos med lägre utgifter som en möjlighet. Att inkomsterna visar ett underskott beror på att dessa ofta regleras senare under året och så är fallet med inkomsterna avseende Kristineberg 1:10 (vägtrafikcentralen).

¹⁸ Helårsbudget delad på två

Samråd

Fackligt samråd sker i samband med förvaltningsgruppen den 10 augusti.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår, utöver att nämndens godkännande av kvartalsrapporten och delårsrapporten, att nämnden hos kommunstyrelsen begär budgetjustering för förändrade kostnader och intäkter (förv nr 181) enligt bilaga 1 f punkt a – r.

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 2001 inklusive delårsutfall
- 1 c Avvikelser mot nämndens budget 2001
- 1 d Specifikation av förändringar i investeringsplanen
- 1 e Uppföljning av samtliga investeringsprojekt
- 1 f Av nämnden begärda budgetjusteringar
- 2: Stora projekt**
- 3: LIP-projekt**
- 4. Av KF/KS beslutade budgetjusteringar**

GFN, fastighetsförvaltningen (182)

- 5: Resultatbudget och investeringsplan**
- 5 a Resultatbudget och delårsutfall
- 5 b Resultatbudget per affärsområde
- 5 c Avvikelser mellan nämndens budget och prognos
- 5 d Investeringsplan
- 5 e Specifikation av förändringar i investeringsplanen
- 5 f Uppföljning av samtliga investeringsprojekt
- 6: Stora projekt**
- 7: LIP-projekt**
- 8: Av KF/KS beslutade budgetjusteringar**

GFN (181 och 182)

- 9: Konkurrensutsättningsuppdrag**
- 10: Redovisning av nämndens arbete med kvalitet**
- 11: Sammanställning av generella och enhetsspecifika åtaganden år 2001 för GFN**
- 12: Andel upphandlad verksamhet**