



Handläggare: Ulf Jacksén
Administrativa avdelningen
Ekonomibyrån
Tel: 508 27 440
ulf.jacksen@gfk.stockholm.se

2001-09-26

Dnr

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Kvartalsrapport 3/2001

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner kvartalsrapport 3/2001 och överlämnar denna till kommunstyrelsen
2. Gatu- och fastighetsnämnden begär hos kommunstyrelsen budgetjustering om sammanlagt 30 mkr enligt punkt a - k i bilaga 1 f (förv nr 181)
3. Gatu- och fastighetsnämnden begär budgetjustering för minskade intäkter och minskat avkastningskrav om 1,2 mkr avseende effekter av överföringen av Bildmedia till stadsbyggnadsnämnden (förv nr 182)
4. Gatu- och fastighetsnämnden begär ägartillskott med 1,2 mkr för finansiering av nedskrivning av bokförda värden p.g.a. rivning av byggnad (Svedjaren 1) för att uppföra gruppboende (förv nr 182)

Olle Zetterberg

Bengt Hjelm

SAMMANFATTNING

Nämnderna ska upprätta kvartalsrapport per den 30 september. I rapporten ska prognos för årets budgetutfall lämnas.

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

☞ Inom området *kvalitet* fortsätter implementeringen av det integrerade ledningssystemet. De generella och enhetsspecifika åtaganden ses f.n. över inför verksamhetsplanen 2002. En ny klagomålsinventering kommer att göras under vecka 45.

- ✎ Inom *valfrihet* sker ingen redovisning då detta i första hand berör stadsdelsnämndernas verksamhet.
- ✎ Inom *attraktiv plats för boende, företagande och besök* ska nämnden redovisa antalet tilldelade markanvisningar. Dessa uppgår till 24 fram t.o.m. nämnden den 11 september och omfattar ca 3 000 lägenheter.
- ✎ Inom området *kostnadseffektiv och sund ekonomi* följs aktivitetsplanen upp. Jämfört med föregående kvartalsrapport har inga förändringar skett. Vidare redovisas andelen upphandlad verksamhet¹. Inom driftbudgeten uppgår andelen till ca 46 % (181) och 49 % (182). Ingen redovisning behöver lämnas för investeringsplanen då verksamheten i allt väsentligt handlas upp.

Till denna kvartalsrapport ska även redovisas hur kvalitetsstrategin avses inarbetas i upphandlingsprocessen och de administrativa enheternas åtaganden för stöd till effektivt resursutnyttjande. Åtagandena speglar verksamheten och ingår som en naturlig del i förfrågningsunderlag vid upphandling. Vad avser de administrativa enheternas stöd så redovisas ett antal åtaganden som rör datasystemens driftsäkerhet, utveckling av styr- och stödfunktioner, kompetensutveckling, personalförsörjning.

- ✎ Inom området *medarbetarna* ska personalstatistik redovisas i kvartalsrapporterna. Antalet anställda per den sista september har minskat med 23 personer jämfört med den 30 juni. Andelen sjukfrånvaro under tredje kvartalet uppgick till 9,4 % (181) och 6,7 % (182).

Kontoret bedömer att de mål och åtaganden som sattes i verksamhetsplanen i stort kommer att uppfyllas. Ett undantag är trafikövervakning/parkering där flera mål inte kommer att nås. Det gäller bl.a. att 85 % av bilisterna ska parkera rätt. Även de underhållsinsatser i gator, broar etc som planerades kommer troligtvis inte fullt ut kunna genomföras i år beroende på de senareläggningar som aviserades i förra kvartalsrapporten.

Förv nr 181 och 182 – fastighetsförsäljningar

Prognosen för inkomster från fastighetsförsäljningar är densamma som i föregående rapport, d.v.s. 3,4 mdkr. Friköpen av småhustomträtter svarar för drygt 1,4 mdkr. Ca 18 000 tomträttshavare har anmält intresse att friköpa sina småhustomträtter. Sammantaget har 13 200 friköp genomförts under tiden januari 1999 – slutet av augusti 2001.

Omstrukturering

Arbetet med att minska den ”gamla övertaligheten” tillhörande den f.d. resursgruppen fortsätter. Jämfört med föregående rapport har gruppen reducerats med ytterligare sex personer. Under hela året är minskningen 25 personer.

Samtidigt som den f.d. resursgruppen minskar uppstår ny övertalighet i samband med konkurrensutsättningen. Omstruktureringen av Bildmedia och

¹ Entreprenader och konsulter

biblioteket har skapat ny övertalighet. Ytterligare delar av parkeringsavdelningens verksamhet kommer att tas över av entreprenörer under året och i början av nästa år. Kontoret bedömer att detta kommer att ge ny övertalighet.

Förv nr 181 – GFN exklusive fastighetsförvaltning

Driftbudgeten - exklusive kapitalkostnader - visar i denna rapport ett nettounderskott på 54 mkr. Av underskottet avser 19 mkr kostnaden för hyra av Fastighets AB Bangårdsposten som ska regleras i kommande bokslut. Vidare ingår 5 mkr avseende kostnad för förlikningsavtal rörande lånecyklar. Gatu- och fastighetsnämnden har hos kommunstyrelsen begärt särskild finansiering av denna post. Resterande nettounderskott uppgår därmed till 30 mkr.

I föregående kvartalsrapport nedjusterades prognosen för kapitalkostnaderna. Detta främst beroende på genomförda och förväntade försäljningar under året. Kontoret bedömer nu att kostnaderna kommer att uppgå till de belopp som redovisades i kvartalsrapport 2 under förutsättning att försäljningarna av främst småhustomträtter kommer att ske i prognostiserad takt.

I kvartalsrapport 2 redogjorde kontoret för hur budgetbalans skulle kunna uppnås. Kontoret föreslog bl.a. att minskade kostnader för avskrivning med 10 mkr borde kunna användas för att täcka del av befarat underskott. Detta har inte tillstyrkts av stadsledningskontoret².

Kontoret har aviserat i tidigare kvartalsrapporter att parkeringsintäkterna är osäkra och att ytterligare underskott befaras. Detta beror dels på beslutad ändring av parkeringspolitiken, dels på effekter av pågående konkurrensut-sättning. En säkrare bedömning av parkeringsintäkterna kan nu lämnas. Intäkterna bedöms understiga de budgeterade intäkterna med 74 mkr, d.v.s. en minskning med ytterligare 21 mkr mot tidigare prognoser.

Kontoret föreslår att nämnden begär budgetjustering enligt punkt a - k i bilaga 1 f för att få en budget i balans. Kontoret kan konstatera att det är den enda möjligheten för att undvika att nämnden redovisar ett underskott i kommande bokslut. Det är allt för långt gånget på året för att åstadkomma motsvarande besparing på kostnadssidan. Om det var möjligt att spara skulle detta drabba prioriterade områden som underhåll. Vad gäller intäkterna så har alla möjligheter inventerats.

Inom **investeringsplanen** uppgår budgeterad utgift till 1 577 mkr. Utfallet bedöms nu bli 1 515 mkr. Detta är 17 mkr lägre än i föregående prognos, Orsaken är förskjutningar inom olika projekt. Jämfört med föregående prognos har inkomsterna ökat och uppgår nu till 123 mkr, d.v.s. 22 mkr över budget.

Förv nr 182 – GFN fastighetsförvaltning

Resultatprognosen visar ett överskott om 24,7 mkr. Prognosen innebär ett drygt 3 mkr högre driftnetto än vad som budgeterats medan kapitalkostna-

² Enligt stadsledningskontorets förslag till beslut om kvartalsrapport 2/2001.

derna beräknas understiga budget med drygt 20 mkr.

I förhållande till föregående rapport har resultatet förbättrats med närmare 8 mkr. Resultatförbättringen beror i huvudsak på skade- och försäkringserättningar och lägre kapitalkostnader.

Budgeten har under året justerats med anledning av överföringen av Bildmedia till stadsbyggnadsnämnden. Vid underhandskontakt med stadsledningskontoret har framkommit att nämnden bör begära budgetjustering då den tidigare budgetjusteringen medförde att kontoret både får behålla samtliga avvecklingskostnader och dessutom får ett ökat avkastningskrav för balansering av budgeten. Kontoret föreslår därför att nämnden begär att budgeten justeras med minskade intäkter 1,2 mkr och minskat avkastningskrav 1,2 mkr.

Investeringsplanen omfattar projekt till sammanlagt 507 mkr. Utfallet bedöms nu komma att bli högst 400 mkr beroende på förskjutningar m.m. Prognosen är osäker då ytterligare förändringar kan uppkomma.

Finansieringen av de investeringar för sammanlagt ca 1,1 miljard kr i om- och nybyggnad av sjukhem som har påbörjats är inte löst. Nämnden har hemställt att kommunstyrelsen tillsätter en arbetsgrupp för utredning av den framtida finansieringen av investeringarna. Beslut har ännu inte fattats.

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. I kvartalsrapporterna ska de generella åtagandena följas upp.

Prognoserna i kvartalsrapport 1 och 3 ska kompletteras med avräkning mot en periodiserad³ budget. Detta redovisas i bilaga 1 g respektive 5 h.

Budgetförutsättningar

³ Utfallet för den period som skall redovisas kan innehålla kostnader eller intäkter som avser en annan period. Om sådana kostnader eller intäkter är väsentliga skall nämnden periodisera budgeten.

Kvartalsrapport 1/2001

Kommunstyrelsens beslut den 22 augusti innebar för nämndens del bl.a.

- ✎ budgeten justerades med anledning av regleringen av förvaltningsansvaret för mark mellan gatu- och fastighetsnämnden och Stockholms Hamn AB (181)
- ✎ ökade kostnader för hyra till Fastighets AB Bangårdsposten ska behandlas i samband med bokslut 2001. Detta innebär att nämndens utfall på driftbudgetens kostnadssida visar ett godkänt underskott på 19 mkr. (181)
- ✎ minskade intäkter för barnstugehyror (9 mkr) godkändes inte (182)
- ✎ ökade nettointäkter/ökat avkastningskrav om 1,2 mkr p.g.a. överföringen av Bildmedia till stadsbyggnadsnämnden (182)

Kvartalsrapport 2/2001

Gatu- och fastighetsnämnden begärde budgetjustering (181). Detta p.g.a. åtgärder för att uppnå budgetbalans och för vissa andra förändringar på kostnadssidan som täcks av ökade intäkter.

Främst med anledning av att parkeringsverksamheten inte kommer att ge de intäkter som budgeterats var det nödvändigt att vidta åtgärder för att nämndens budget ska vara i balans.

Kontoret redovisade hur befarat underskott kunde undvikas;

- ✎ Genom retroaktiva avgälder p.g.a. tillkommande domar i tomträttsmål. Kontoret bedömde att detta kunde komma att ge ca 30 mkr.
- ✎ Minskade kostnaderna för avskrivningar med 10 mkr medges bidra till att täcka underskottet
- ✎ Vissa senareläggningar av underhåll och andra insatser av driftkaraktär inom delprogrammen gator, broar etc.

I förslag till beslut om kvartalsrapport 2 till kommunstyrelsen⁴ instämmer stadsledningskontoret i huvudsak i nämndens förslag till disponering av ökade intäkter för att täcka ökade kostnader. Stadsledningskontoret avstyrker dock att minskade avskrivningar om 10 mkr används för att uppnå ett resultat inom fastställd budget och uppmanar nämnden att vidta åtgärder för att möta det befarade underskottet.

Nämndens korrigerade budget år 2001 framgår av bilaga 4 respektive 8.

Analys – uppföljning enligt det integrerade ledningssystemet

Kontoret bedömer att de mål och åtaganden som angavs i verksamhetsplanen 2001 och som kompletterats i kvartalsrapport 1 och 2 i huvudsak kommer att uppfyllas.

Undantag

Parkeringsverksamheten - målet om att 85 % ska parkera rätt kommer inte att nås. Resultatet från den senaste verksamhetsuppföljningen (september 2001) var 65 %. Vakanser och den osäkerhet i organisation som pågående

⁴ Kommunstyrelsen väntas ta beslut den 3 oktober 2001.

konkurrensutsättning har skapat har gjort det svårt att åstadkomma någon påtaglig ökning i år.

Parkeringsverksamheten – det är osäkert om åtagandet att 70 % av biljettautomater ska kunna ta emot någon form av kortbetalning vid årets slut kommer att nås. Under hösten kommer upphandlingen av 200 nya biljettautomater att slutföras och bedömningen är att dessa kommer att vara drift först i början av nästa år.

De senareläggningar som aviserades i föregående rapport kommer troligtvis innebära smärre justeringar av det planerade underhållet av stadens gator, broar etc.

Allmänt om analys av åtaganden i förhållande till det ekonomiska utfallet kan sägas att en stor del av nämndens verksamhet rör investeringar i det offentliga rummet, mark och byggnader. Inom investeringsplanen förekommer ofta förskjutningar. Det är svårt att med bestämdhet kunna påvisa hur detta påverkar uppfyllelsen av de generella åtaganden. De medel som inte nyttjats under aktuellt budgetår återredovisas och ingår i nästa års plan. Inom driftverksamheten svarar underhåll av det offentliga rummet och byggnader för en stor del av budgeten. Även här är det svårt att påvisa hur varje enskilt generellt åtagande påverkas förutom att kontoret kan konstatera om andelen underhåll kan genomföras enligt verksamhetsplanen eller ej.

Kvalitet

Av kommunfullmäktige prioriterade inriktningar:

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

I kvartalsrapport 2/2001 lämnade kontoret en utförlig redovisning över läget med att genomföra stadens kvalitetsstrategi. Kontoret hänvisar till denna redovisning och konstaterar att arbetet med att implementera det integrerade ledningssystemet i verksamheten fortsätter. Under vecka 45 kommer ytterligare en inventering av klagomål/synpunkter att genomföras.

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. T o m nämndsammanträdet den 11 september har 24 mar-

kanvisningar tilldelats, varav 5 i innerstaden och 19 i ytterstaden. Anvisningarna omfattar ca 3 000 lägenheter. Under samma tid förra året hade 24 markanvisningar tilldelats, varav 13 i innerstaden och 11 i ytterstaden omfattande ca 2 500 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 verksamhetsplanen 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. augusti har 1 773 lägenheter påbörjats. Vid samma tidpunkt förra året hade 834 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 trafik tjänsten successivt ska avveckla extern uppdragsverksamhet. I samband med verksamhetsplanen för 2001 fastställde nämnden vilka verksamheter som ska prövas för konkurrensutsättning detta år.

I kvartalsrapport 2 lämnades en redovisning av planerings- och beslutsläge för de olika aktiviteterna. Inga förändringar rapporteras i denna kvartalsrapport. F.n. planeras en aktivitetsplan för år 2002.

Kontoret är i stor utsträckning en renodlad beställarorganisation. Andelen upphandlad driftverksamhet i konkurrens⁵ bedöms uppgå till ca 46 % (181) och 49 % (182). Ingen redovisning behöver lämnas för investeringsplanen då verksamheten i allt väsentligt handlas upp. Se bilaga 10 där också antalet upphandlingar under perioden redovisas.

I kvartalsrapport 3 ska följande redovisas:

Av nämnden godkända enhetsspecifika (*för ekonomiavdelning, ekonomienhet och liknande stödfunktioner*) åtaganden avseende stöd till effektivt resursutnyttjande i nämnden:

⁵ Entreprenader och konsulter

Åtaganden för att stödja effektivt resursutnyttjanden (utöver att följa lagkrav och stadens regler):

Vi åtar oss:

- ✎ Årligen se över behovet av kompetensutveckling och erbjuda detta bl.a. via UtvecklingsProgrammet
- ✎ Upprätta handlingsplan för personalförsörjning
- ✎ Kontinuerligt se över personal- och lokalsituationen
- ✎ Årligen upprätta en AU/IT-plan för prioritering av vilka system som ska vidareutvecklas
- ✎ Samordna arbetet med övertaligheten inom f.d. resursgruppen med inriktning att avveckla 60 % av den år 2001
- ✎ Genom fortsatt utveckling av styr- och stödfunktioner samt integrerad uppföljning av verksamhetens ekonomi, kvalitet, upphandling och miljö ge förutsättningar för en effektiv resursanvändning
- ✎ Stödja verksamheten så att revision i årsrapporten ger bedömningen ”tillfredsställande” i granskningen av verksamheten
- ✎ Stödfunktionernas anvisningar och rapporteringar ska utformas utifrån ledningens och verksamhetens behov. Stödfunktionerna ska bistå med analyser och uppföljning som underlag för prioritering av verksamheten. Utformningen ska vara på ett sådant sätt att den ska kan förstås av alla som är berörda.
- ✎ 99,5 % tillgänglighet under kontorstid till kontorets datasystem

Hur nämnden avser att inarbeta kvalitetsstrategin i upphandlingsprocessen;

- ✎ Den alldeles övervägande delen av tjänster som gatu- och fastighetskontoret förmedlar handlas upp i konkurrens. Detta innebär att ett stort antal åtaganden som kontoret har mot allmänhet, företag m fl utförs av entreprenörer. Krav på kvalitet m.m. för dessa åtaganden fastläggs i det förfrågningsunderlag och avtal som tecknas med entreprenör.

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 (se bilaga 11).

Rörlighet – antal	Extern	Intern	Totalt
Juli –september 2001 avgångar	31	5	36
Juli –september 2001 rekrytering	6	7	13
År 2000 avgångar	67	6	73
År 2000 rekrytering	15	73	88

Andelen sjukfrånvaro under tredje kvartalet uppgick till 9,4 % (181) och 6,7 % (182). Sjukfrånvaron är något lägre jämfört med andra kvartalet.

Analys – budgetuppföljning

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhet bedrivs dels som anslagsfinansierad (181), dels som slutna redovisningsenhet (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 mdkr, d.v.s. oförändrat i jämförelse med föregående rapport. Av summan svarar förv nr 182 för 245 mkr.

Friköpen av småhustomträtter svarar för drygt 1,4 mdkr av försäljningsinkomsterna. Fram till i slutet av augusti har 3 950 försäljningar genomförts. Ca 18 000 tomträttshavare har anmält intresse att friköpa sina småhustomträtter. Sammantaget har 13 200 friköp genomförts under tiden januari 1999 – slutet av augusti 2001.

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

Omklassificering av tomträttsmark för småhus

Tidigare klassificerades tomträttsmark som anläggningstillgång då den var avsedd för stadigvarande innehav. I samband med bokslutet för år 2000 omklassificerades de tomter som förväntas säljas under 2001-2002 till omsättningstillgång. Detta med anledning av att kommunfullmäktiges beslut, att småhustomträtter ska erbjudas till försäljning, innebär att avsikten med tillgången är att den ska omsättas.

Kontakt har tagits med stadsledningskontorets redovisningsstab om hur detta påverkar kostnaden för internränta. Kontoret återkommer om detta i samband med årets verksamhetsberättelse.

Omklassificeringen kommer även påverka hur försäljningsinkomsterna kommer att redovisas i bokslutet.

Omstrukturering

Nämnden får finansiering

Projektet för att minska den ”gamla övertaligheten” tillhörande den f.d. resursgruppen har intensifierats under året. Vid årets början bestod resursgruppen av 104 personer (inklusive fast placerade⁶ på 24 personer och Fornminnesgruppen med 21 personer).

I dagsläget har gruppen reducerats till 79 personer, vilket är en minskning med 6 personer jämfört med föregående rapport. Fördelningen ser ut på följande sätt:

1. Fast placerade på Gfk (22 personer - ej övertaliga)
2. Tillfälligt placerade inom Gfk (11 personer)

⁶ Personerna är inte längre övertaliga men tjänsterna ska inte återbesättas.

3. Placering på annan förvaltning/huvudman (19 personer)
4. Långtidssjuka (3 personer)
5. Övriga (tillhör ej den ursprungliga resursgruppen, bl.a. från Stockholm Teknik, 4 personer)
6. Fornminnesgruppen (20 personer)

I föregående rapport nedjusterade kontoret prognosen för det extra anslag som tilldelats nämnden för omstrukturering. Kontoret vill här avisera att prognosen är osäker beroende på tillkommande kostnader i samband med åtgärder för att ytterligare minska övertaligheten. De insatser som kan bli aktuella sker efter samråd med stadsledningskontorets personalpolitiska avdelning.

Nämnden saknar finansiering och får inrymma i budget

Samtidigt som den f.d. resursgruppen minskar uppstår ny övertalighet i samband med konkurrensutsättningen. Omstruktureringen av Bildmedia och biblioteket har skapat ny övertalighet. Verksamheten inom Parkeringsavdelningens enhet Teknik kommer att tas över av entreprenörer enligt följande;

- ✍ mynträkning den 1 oktober
- ✍ mynttömning den 1 november
- ✍ service och reparation av biljettautomater den 1 december

Det är osäkert hur många av medarbetarna som kommer gå över till entreprenörerna. En prognos tyder på att maximalt 15 medarbetare av totalt 35 följer med.

Analys – budgetuppföljning förvaltningsnummer 181

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

Förv nr 181	Bokslut 2000	Korrigerad budget 2001 *	Prognos 2/2001	Prognos 3/2001
Mkr				
Driftbudget				
Drift- och underhåll	875,6	899,1	929,5	944,1
Avskrivningar	42,7	69,0	59,0	59,0
Räntekostnad	1 268,9	1 117,5	1 117,5	1 117,5
Summa kostnader	2 187,2	2 085,6	2 106,0	2 120,6
Intäkter	2 055,5	2 012,1	2 013,5	2 003,1
Investeringsplan				
Utgifter	1 169,5	1 576,8	1 532,6	1 514,8
- varav förvärv	105,8	52,5	58,5	58,5
Inkomster	102,8	101,0	111,8	123,1
Fastighetsförsäljning – gemensamt förv nr 181 och 182	3 359,4	500,0	3 400,0	3 400,0

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

Kommentarer om driftbudgeten

Exklusive kapitalkostnader redovisas ett nettounderskott om 54 mkr. Detta inklusive de åtgärder som kontoret redovisade i kvartalsrapport 2 för att få en budget i balans. Underskottet består i huvudsak av följande poster (en fullständig redovisning lämnas i bilaga 1 c och 1 f):

1. 19 mkr - hyra Fastighets AB Bangårdsposten (godkänt underskott som ska regleras i samband med bokslut 2001)
2. 5 mkr – förlikningsöverenskommelse rörande lånecykelprojektet. Nämnden har hemställt hos kommunstyrelsen om särskild finansiering.
3. Ytterligare underskott inom parkering – 21 mkr (se mer nedan)
4. 9 mkr av tidigare underskott inom parkeringen som nu inte bedöms kunna täckas

Kontoret föreslår att nämnden begär budgetjustering med 30 mkr för underskott inom parkering enligt punkt 3 och 4⁷ ovan (en fullständig redovisning över begäran om budgetjustering lämnas i bilaga 1 f punkt a - k) för att få en budget i balans.

Kontoret kan konstatera att det är nödvändigt att få en realistisk budget för parkeringsintäkterna. Tidigare år har retroaktiva avgälder p.g.a. domar och regleringar kunnat ge överskott i bokslut. När försäljningar av tomträtsmark numera är så omfattande har sannolikheten till detta minskat kraftigt. Det är nu allt för långt gånget på året för att åstadkomma motsvarande besparing på kostnadssidan. Vad gäller ökade intäkter så har alla möjligheter inventerats.

Intäkter från parkeringsverksamheten

Intäkter i mkr	Bokslut 1998	Bokslut 1999	Bokslut 2000	Budget 2001	Prognos 1/2001	Prognos 2/2001	Prognos 3/2001
Nytto/boende	73,4	71,4	70,1	73,0	70,0	70,0	70,0
Fordonsflytt	3,9	3,2	3,3	3,5	3,0	3,0	3,0
Felparkering	204,0	142,8	124,5	167,0	120,0	120,0	119,0
Biljettautom	164,3	156,6	146,8	140,0	145,0	145,0	125,0
Uppdrag	10,3	11,2	9,9	10,5	3,0	3,0	3,0
SUMMA	455,9	385,2	354,6	394,0	341,0	341,0	320,0

Antal utfärdade parkeringsanmärkningar:

januari – augusti 2000	179 133
januari – augusti 2001	149 035

I föregående rapport aviserades att kontoret befarade att intäkterna kommer att sjunka ytterligare. En säkrare bedömning lämnas nu. Kontoret har under året påtalat att intäkterna är osäkra och att budgeterat intäktskrav inte kommer kunna uppnås. Vakanser och den osäkerhet i organisation som pågående konkurrensutsättning har skapat har gjort det svårt att åstadkomma någon påtaglig ökning av intäkterna i år. Vidare skulle det ha krävts att en viss

⁷ I kvartalsrapport 2/2001 föreslog nämnden att minskade kostnader för avskrivningar (10 mkr) skulle få användas till att finansiera underskottet. Stadsledningskontoret har som tidigare nämnts avstyrkt detta.

nedprioritering av övervakningen av trafikfarliga uppställningar och kollektivkörfält gjorts till förmån för en hårdare övervakning av avgiftsbelagda platser.

Som angavs i föregående rapport kvarstår problemet, eftersom 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

I föregående rapport bedömde kontoret att det var sannolikt att 30 mkr i retroaktiva avgälder p.g.a. domar skulle inkomma under andra halvåret. Denna prognos revideras nu till 15 mkr. Prognosen inklusive bedömda retroaktiva avgälder jämfört med budget visar ett överskott på ca 19 mkr.

Till och med augusti har dom/förlikning meddelats/träffats i sex kommersiella avgäldsregleringsmål som medför retroaktiva intäkter på drygt 11 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.

Lånecykelprojektet

I samband med att gatu- och fastighetsnämnden den 11 september 2001 godkände förlikningsöverenskommelse rörande lånecykelprojektet beställde nämnden hos kommunstyrelsen om särskild finansiering av resterande kostnader (5 mkr). Denna kostnad är beaktad i kvartalsrapport 3 och förutsätter att extra medel tilldelas nämnden.

Stadens räntekostnad för Tranebergsbron

Nedjustering av prognosen för Tranebergsbron ingick i det åtgärds paket som redovisades i kvartalsrapport 2. Då kontoret inte har kunnat få räntekostnaden bekräftad av stadens internbank redovisas kostnaden enligt budget i denna rapport.

Ökade energikostnader

Energikostnaden för gatu- och parkbelysningen har ökat avsevärt i år. Jämfört med år 2000 uppgår kostnadsökningen till drygt 4 mkr eller 12 %. Ökningen måste täckas genom omprioriteringar.

Kommentarer till investeringsplanen

Utgifterna bedöms i denna rapport att uppgå till 1 515 mkr. P.g.a. förskjutningar har prognosen nedjusterats med 17 mkr jämfört med kvartalsrapport 2.

Kontoret kommenterar här inte investeringsplanen närmare utan hänvisar till bilagorna till detta ärende. Specifikation av förändringar och en redovisning av samtliga projekt lämnas i bilaga 1 d och 1 e. Stora projekt inklusive kommentarer redovisas i bilaga 2 och de s.k. LIP- projekten i bilaga 3.

Osäkerheter

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

- ✎ Det uppskattade kommande avgäldstillskottet p.g.a. domstolsutfall uppgår till 15 mkr. Summan är fortfarande osäker.
- ✎ Fastighetsförsäljningarna påverkar kapitalkostnaderna. I föregående kvartalsrapport nedjusterades prognosen för kapitalkostnaderna. Detta främst beroende på genomförda och förväntade försäljningar under året. Kontoret frångår inte denna prognos i kvartalsrapport 3 men den förutsätter att försäljningarna av främst småhustomträtter kommer att ske i prognostiserad takt.
- ✎ Prognosen för parkeringsintäkterna innehåller fortfarande en viss osäkerhet.
- ✎ Förskjutningar av/inom projekt sker ofta inom investeringsplanen. Detta påverkar även internräntor och avskrivningar.

Analys – budgetuppföljning förvaltningsnummer 182

En prognos redovisas i följande tabell. I bilaga 5 kommenteras budgetprognos och avvikelser mer utförligt. Resultatprognos per affärsområde lämnas i bilaga 5 b. Stora projekt redovisas i bilaga 6 och LIP-projekt i bilaga 7.

Mkr	Bokslut 2000	Korrigerad budget 2001	Prognos 2/2001	Prognos 3/2001	Avvikelse budget/ prognos 3
Verksamhetens nettokostnader.	472,1	542,0	549,5	545,2	+ 3,2
Resultat 1					
Resultat efter finansiella poster och avskrivningar. Resultat 2	- 10,0	31,2	48,0	54,7	+ 23,5
Avkastningskrav	- 53,5	- 31,2	-68,0	-66,8	- 35,6
Ägartillskott	38,6		36,8	36,8	+ 36,8
Resultat 3	- 24,9	0,0	+16,8	+ 24,7	+ 24,7
Nettoinvesteringar	154,1	499,6	499,6	393,2	+ 106,4
? Av KF/KS beslutade budgetjusteringar framgår i bilaga 8.					
? Försäljningsinkomster redovisas i tabell förv nr 181					

Kommentarer till resultatbudgeten

Kontoret prognostiserar ett överskott om 24,7 mkr. Prognosen innebär ett drygt 3 mkr högre driftnetto än vad som budgeterats medan kapitalkostnaderna beräknas understiga budget med drygt 20 mkr.

I förhållande till föregående rapport har resultatet förbättrats med närmare 8 mkr. Resultatförbättringen beror främst på "extraordinära" intäkter om 8 mkr i ersättning för en vattenskada på sjukhemmet "Hemmet för gamla" från 1996. Vidare har försäkringsersättningar inkommit för brunna barnstugor m.m. Dessa ersättningar har blivit klara först under juli/augusti varför de inte tidigare kunnat anges, främst av förhandlingstekniska skäl.

Resultatförbättringen beror också på minskade kapitalkostnader. Jämfört med föregående rapport beräknas dessa uppgå till drygt 490 mkr, vilket är en minskning med 11 mkr. Räntekostnaden svarar för större delen av denna minskning. Orsaker till de lägre kapitalkostnaderna är bl.a. att fastigheter sålts, att en lägre räntenivå råder än vad som antogs när budgeten beräknades samt förskjutningar och förändringar i investeringsplanen.

Årets förväntade överskott kommer att användas för att återställa balansen i den slutna redovisningsenhetens egna kapital⁸.

I samband med att kommunstyrelsen beslutade om kvartalsrapport 1 justerades budgeten med 1,2 mkr för ökade intäkter och 1,2 mkr i ökat avkastningskrav p.g.a. överföringen av Bildmedia till stadsbyggnadsnämnden. Underhandskontakt med stadsledningskontoret har givit att nämnden bör begära budgetjustering då avkastningskravet ökat med 1,2 mkr till följd av att intäkterna justerats upp. Detta får annars till följd att kontoret förutom att finansiera avvecklingskostnaderna också påförs ett ökat avkastningskrav för att uppnå budgetbalans. Kontoret föreslår därför att nämnden begär att budgeten justeras med minskade intäkter 1,2 mkr och minskat avkastningskrav 1,2 mkr.

I årets budget anges att kulturfastigheter som bedöms vara strategiskt värdefulla för staden att behålla i egen ägo ska, efter prövning av gatu- och fastighetsnämnden och Stadsholmen AB, säljas till Stadsholmen AB. Kontoret har inlett förhandlingar om försäljning av fastigheterna Bysis (Uven Större 4), Blockmakarens hus (Justitia 27) och Barnängens Gård 1 till Stadsholmen AB.

AO Barnstugor

Prognosen visar ett positivt resultat om närmare 7 mkr. Överskottet uppstår framför allt genom försäkringsersättningar om knappt 19 mkr och ökade nettointäkter avseende arbete åt utomstående med ca 5 mkr. De ökade intäkterna p.g.a. försäkringsersättningarna avser kontoret att i första hand använda för att finansiera kostnader som har direkt samband⁹ med skadorna. Härutöver finansieras förebyggande säkerhetsarbete vilket är en förutsättning i försäkringsupphandlingen. Slutligen ges också möjlighet att öka insatserna mot fukt- och grundskador.

Kommunfullmäktige har beslutat att hyrorna ska baseras på beräknad självkostnad. Denna fastställs i treårsperioder i samråd med stadsledningskontoret och berörda förvaltningar. Hänsyn tas till ekonomiska förutsättningar och behov. Principen ger en god framförhållning för både hyresgäster och hyresvärd och ger en direkt jämförbarhet med de förutsättningar som gäller på den privata hyresmarknaden. Mindre avvikelser i förhållande till ett +/- resultat kan förekomma mellan åren.

AO Sjukhem

Beroende på de inhyrda sjukhemslokalerna på Beckomberga ökar nettointäkterna med ca 5 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.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 21 november 2000 att på fastigheten kv Svedjaren 1 ska en gruppbostad byggas. På fastigheten finns en

⁸ I bokslutet för år 2000 redovisades ett minusresultat om -24,9 mkr.

⁹ Kostnader som har ett direkt samband är de högre försäkringspremierna, kostnader för nedskrivning av bokförda värden och hyresförluster.

barnstuga – med ett bokfört värde om 1 176 713 kr - som kommer att rivras. Kontoret föreslår att nämnden begär ett ägartillskott för att täcka kostnaderna för nedskrivning av det bokförda värdet. En nedskrivning som finansieras på detta sätt är att föredra för att erhålla en relevant hyra, framför att låta belasta projektet med kostnaden för nedskrivningen.

AO Kommersiellt

Driftnettot bedöms vara oförändrat i förhållande till budget. Tillsammans med lägre kapitalkostnader innebär detta att affärsområdets budgeterade resultat om -8,9 mkr har förbättrats och nu beräknas till -1,2 mkr. I prognosen finns 3 mkr i ökade underhållskostnader inarbetade. Det är dock osäkert om dessa underhållsarbeten kommer hinna att utföras.

I årets budget finns ett uppdrag att särredovisa och följa upp de olika verksamhetsdelarna för affärsområdet. I kvartalsrapport 2 lämnades en utförlig redovisning av de olika fastighetskategorierna. Jämfört med denna har endast marginella förändringar skett. Kontoret återkommer därför i verksamhetsberättelsen med en ny redovisning.

AO Kultur och AO Förvaltningsbyggnader

Såväl AO Kultur som AO Förvaltningsbyggnader beräknar en minskning av driftnettot (5,7 mkr respektive 4,2 mkr) i förhållande till budget beroende på justeringar av hyresintäkter från andra förvaltningar och ökade underhållskostnader. Båda affärsområdena prognostiserar nu ett nollresultat.

AO Förvaltningsservice

Prognosen visar ett underskott om 4,1 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 i Tekniska nämndhuset 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.

Av affärsområdets verksamheter kommer konkurrensutsättning av tryckeri att påbörjas under innevarande år och växel under år 2002.

AO Egendom

Prognosen för affärsområdet visar ett oförändrat driftnetto i förhållande till budget.

I denna rapport prognostiseras ett underskott om 1,5 mkr för sommargårdarna att jämföra med budgeterade underskott om 4,3 mkr. Ett eventuellt driftunderskott för sommargårdarna kommer att täckas med medel från försäljningar av någon/några gårdar enligt kommunstyrelsens beslut i det s.k. avställningsärendet. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 11 september 2001 att föreslå kommunstyrelsen att försäljningsintäkterna ska fonderas i Skollovskoloniernas fond som förvaltas av stadens internbank. Medel ur denna fond bör sedan kunna användas för att täcka sommargårdarnas driftunderskott.

Ett inriktningsbeslut avseende AO Egendoms framtid fattades i nämnden den 12 juni 2001. Beslutet innebär att inriktningen skall vara att bolagisera AO Egendom för senare försäljning. Innan detta blir möjligt ska emellertid ett antal förköpsrätter - kommuner och gårdsarrendatorer - behandlas. Dessutom ska vissa områden som är värdefulla för friluftslivet och den biologiska mångfalden skyddas. Diskussioner med kommuner och gårdsarrendatorer har påbörjats. Bolagiseringen kommer inte att hinnas med under år 2001.

Kommentarer till investeringsplanen

Investeringsplanen omfattar projekt till sammanlagt 507 mkr. Av detta belopp avser ca 457 mkr genomförandeprojekt. Erfarenheter visar dock att det ofta blir förskjutningar i projekt. Utfallet bedöms nu komma att bli högst 400 mkr även om befintliga beställningar och planer ger ett utfall om ca 505 mkr. Prognosen är osäker då förskjutningar m.m. kan uppkomma.

Kontoret har påbörjat investeringar för sammanlagt ca 1,1 miljard kr i om- och nybyggnad av sjukhem. 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. Ärendet ligger f.n. hos stadsledningskontoret för beredning till kommunstyrelsen.

Årets investeringsutgifter för sjukhemmen beräknas öka med 76 mkr i förhållande till planerat, från 237 mkr till 313 mkr. Avvikelserna beror i huvudsak på tidigareläggning av investeringar i kv Vårdhemmet, Blackeberg, Katrumpstullen och Hemsystemen. Tillkomna investeringsprojekt är dels ombyggnad av Gamlebo 8 (hus 21 och 22) till sjukhem för f.d. hemlösa, dels ombyggnad av en nyinförskaffad bostadsrätt, Ballongen 1, för ombyggnad till gruppbostad.

Osäkerheter

- ✎ Ytterligare försäkringsersättningar kan inkomma under året om förhandlingarna hinner slutföras. Beloppets storlek är f.n. inte fastslaget.
- ✎ Kostnader och intäkter för arbete åt utomstående¹⁰, vilket bl.a. beror på sättet att redovisa dessa. Kontakt har tagits med stadsledningskontorets redovisningsstab i denna fråga.
- ✎ Erfarenheter visar att det ofta blir förskjutningar inom investeringsplanen. Den stora investeringsramen bidrar också till osäkerhet kring utvecklingen av kapitalkostnaderna.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår, utöver nämndens godkännande av kvartalsrapporten, att nämnden hos kommunstyrelsen begär budgetjustering enligt beslutsats 2 – 4.

SLUT

¹⁰ Uppdrag från hyresgäster, främst andra förvaltningar, som ersätts till självkostnadspris.

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
- 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
- 1 g Avräkning mot periodiserad budget
- 2: Stora projekt**
- 3: LIP-projekt**
- 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 Investeringsplan
- 5 e Specifikation av förändringar i investeringsplanen - utgifter
- 5 f Specifikation av förändringar i investeringsplanen - inkomster
- 5 g Av nämnden begärda budgetjusteringar
- 5 h Avräkning mot periodiserad budget
- 6: Stora projekt**
- 7: LIP-projekt**
- 8: Av KF/KS beslutade budgetjusteringar**

GFN (181 och 182)

- 9: Redovisning av nämndens arbete med kvalitet**
- 10: Andel upphandlad verksamhet**
- 11: Personalrörlighet och sjukfrånvaro**