

## INNEHÅLL

<i>Nämndens uppgifter</i> .....	1
<i>Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna</i> .....	1
Beakta FN:s barnkonvention.....	1
Förbättra funktionshindrades livssituation.....	1
Medarbetarna.....	1
<i>Bygg bostäder och utveckla Stockholm</i> .....	2
Fungerande näringsliv och arbetsmarknad.....	3
Bostäder som alla kan efterfråga.....	4
Ett hållbart trafiksystem.....	6
Fastighetsförvaltning.....	9
<i>Gör Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad</i> .....	10
<i>Bryt segregationen och fördjupa demokratin</i> .....	11
<i>Ta ansvar för ekonomin</i> .....	12
Budget för gatu- och fastighetsnämnden - förutsättningar.....	12
Förvnr 181.....	14
Förvnr 182.....	17

## BILAGOR

Bilaga 1a	Specifikation av väsentliga förändringar i driftverksamheten jämfört med plan 2005 – 2006 i kommunfullmäktiges budget 2004 181
Bilaga 1 b	Redovisning av kapitalkostnader 181
Bilaga 2	Investeringsplan – sammanfattning och investeringsutgifter per projekt med kommentarer om stora projekt samt lägesredovisning av stora infrastrukturprojekt 181
Bilaga 3 a	Resultatbudget samt specifikation av väsentliga förändringar i driftverksamheten jämfört med plan 2005 – 2006 i kommunfullmäktiges budget 2004 182
Bilaga 3 b	Resultatbudget per affärsområde 182
Bilaga 3 c	Kommentarer till beräkningsunderlag till resultatbudget
Bilaga 3 d	Redovisning av kapitalkostnader 182
Bilaga 4	Investeringsplan – sammanfattning samt investeringsutgifter per projekt med kommentarer om stora projekt 182
Bilaga 5	MBL-protokoll

## NÄMNDENS UPPGIFTER

Gatu- och fastighetsnämnden har ett samlat ansvar för markförvaltning, markexploatering, väghållning, strategisk trafikplanering för alla färdmedel och trafikövervakning, myndighetsutövning för hamnfrågor samt ett renodlat genomförandansvar för de planer som rör den fysiska miljön i Stockholm jämte ansvar för merparten av stadens upplåtelsefrågor.

Nämnden har dessutom ett utföraransvar genom den slutna redovisningsenheten fastighetsförvaltningen. Fastighetsförvaltningen ska tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter, förvalta och förädla de fastigheter staden äger och uppnå av staden fastställt avkastningskrav.

## FÖRBÄTTRA VÄLFÄRDEN OCH DE KOMMUNALA VERKSAMHETERNA

Gatu- och fastighetsnämnden ska

- ? beakta FN:s barnkonvention och stadens handlingsprogram i sin verksamhet
- ? förbättra funktionshindrades livssituation genom att förbättra tillgängligheten i den fysiska miljön
- ? vara en modern och attraktiv arbetsplats.

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

Under år 2004 avser kontoret att se över åtagandena för barnkonventionen. Detta för bättre möjliggöra uppföljning.

### **Förbättra funktionshindrades livssituation**

Stockholm ska bli världens mest tillgängliga huvudstad år 2010. Sammanlagt har 600 mnkr avsatts för perioden 1999 – 2004. Kontoret föreslår att satsningen fortsätter och att 100 mnkr årligen avsätts för att öka tillgängligheten.

## **Medarbetarna**

### ***Kompetensförsörjning***

Personalförsörjning på kort och lång sikt är en prioriterad fråga. Kontoret satsar på kompetensförsörjning bl.a. inom ramen för det s.k. Utvecklingsprogrammet som syftar till att öka medarbetarnas kompetens. Som exempel kan nämnas chefsutveckling, arbetsrätt, upphandling, projektledning och utbildning inom IT.

Gatu- och fastighetskontoret har ingen verksamhet inom områden/yrkesgrupper med särskilt låg genomsnittlig pensionsålder. Däremot har kontoret en hög medelålder, vilket medför stora pensionsavgångar från år 2005, varför nyrekrytering krävs.

En grupp inom kontoret arbetar med strategiskt rekryteringsarbete samt hur kontoret ska profilera sig för att på sikt behålla och rekrytera viktiga yrkesgrupper. Kontoret har även initierat ett samarbete med andra förvaltningar för att diskutera olika satsningar och att gemensamt söka medel från Kompetensfonden.

Distansarbete, som tillämpas sedan 1999, får maximalt omfatta 40% av ordinarie arbetstid samt vid regelbundet distansarbete ska inriktningen vara 8 - 16 tim/vecka.

Ett arbetstidsprojekt (årsarbetstid) har genomförts på en enhet under 2001 - 2003. Utvärderingen visar att både chefer och medarbetare är nöjda med försöket. Projektet har inte medfört några olägenheter för verksamheten och man konstaterar bl a att sjukfrånvaron har minskat något. Kontoret har begärt hos stadsledningskontoret att försöket ska permanentas. Projektet har startats under 2003 för ytterligare en enhet.

### *Sjukfrånvaro*

Ett omfattande åtgärdsprogram för att minska sjukfrånvaron har startat. Målet är att sjukfrånvaron ska minska med 25% fram till år 2005. Därefter sker utvärdering och eventuellt modifierade mål.

Den yrkesgrupp som har den högsta sjukfrånvaron är trafikvakterna. För denna grupp arbetas mycket aktivt med ett program för frisknärvaro, friskvårdsprojekt m.m.

### *Lönesatsningar*

En lönekartläggning pågår och hittills har det inte framkommit några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män.

Inom kontoret finns inga bristyrkesgrupper eller särskilda låglönegrupper. Kontoret har dock vissa strategiskt viktiga yrkesgrupper där det kan finnas behov av anpassning till den privata arbetsmarknaden.

Med hjälp av BAS-värderingssystemet görs analyser och jämförelser av lönerna. I samband med den årliga löneöversynen diskuteras de behov av lönesatsningar man kommit fram till. De senaste åren har kontoret satsat på yrkeskategorier som ingenjörer, fastighetsförvaltare, värderare, ekonomer och trafikvakter.

### *Omstrukturering*

I dagsläget är 49 personer övertaliga. F.d. resursgruppen inklusive Fornminnesgruppen svarar för 24 av dessa. Arbetet med att minska övertaligheten fortsätter kontinuerligt över hela kontoret. Alla tänkbara lösningar prövas. Kostnaden för 2005 – 2006 är svårbedömd och beror bl.a. på hur kontoret kommer att lyckas med att minska övertaligheten.

Allt återbesättande av tjänster (liksom nyinrättande) ska prövas av kontorets ledningsgrupp. Detta av budgetskäl. Mindre organisationsförändringar inom kontorets avdelningar görs fortlöpande. För närvarande finns det inte några planer på förändring i själva avdelningsstrukturen. Kontoret avvaktar resultatet av SPO-utredningen<sup>1</sup>. I denna sägs bl.a. att stadens ledning bör ta tag i fullmäktigeuppdraget om översyn av Gfk:s organisation och ekonomistyrning (det senare pågår).

## **BYGG BOSTÄDER OCH UTVECKLA STOCKHOLM**

Gatu- och fastighetsnämnden ska

- ? skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande
- ? bidra till stadens arbete med att hålla ner boendekostnaderna i nyproducerade bostäder
- ? bidra till en god framkomlighet i en ren och trygg stad
- ? tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för stadens verksamheter samt förvalta och förädla de fastigheter som staden äger.

---

<sup>1</sup> Stadens politiska organisation (SPO)

## Fungerande näringsliv och arbetsmarknad

För sysselsättningen och för utvecklingen i staden är ett livskraftigt näringsliv en förutsättning. Inom nämndens ansvarsområden är det därför viktigt att gynnsamma förutsättningar ges bl.a. genom att tillhandahålla byggbar mark till företag som vill etablera sig eller utvecklas och att dess behov av en god infrastruktur tillgodoses.

En kraftfull utveckling pågår trots konjunkturavmattning. Nya arbetsplatser växer fram framförallt i Kista och i Hjorthagen - Värtan.

### *Bidra till fortsatt hotellutbyggnad*

För att inte utbudet av hotellrum ska bli en trång sektor i stadens infrastruktur och ett tillväxthinder tillsatte kommunstyrelsen 1997 en särskild genomförandegrupp för hotellfrågan. Hotellgruppen<sup>2</sup> träffas regelbundet för avstämning av hotellprojekt. Ambitionen är att så långt möjligt underlätta projektens planering och genomförande genom olika insatser när det gäller bl.a. mark- och planfrågorna. Inom gruppen behandlas också möjliga lägen för ytterligare hotelletableringar.

Under de senaste fem åren har antalet hotellrum i staden ökat med netto drygt 2 500 eller ca 24 %. I dagsläget finns det ca 13 000 hotellrum i Stockholm och tillgången på hotellrum totalt sett är relativt tillfredsställande.

Efterfrågan på hotellboende har sedan slutet av 80-talet ökat med i genomsnitt drygt 3% per år. Om efterfrågan fortsätter att öka i samma takt bedöms ytterligare 1 100 – 1 600 hotellrum komma att behövas i Stockholm till år 2008.

I dagsläget finns förslag från olika intressenter om uppförande av nio nya hotell i Stockholm. Hotellprojekten, vilka befinner sig på olika stadier i planeringsprocessen, redovisas i tabellen nedan.

Hotellprojekt: Antal rum	Beräknad driftstart:		
	2005	2006	2007 -
Postterminalen Klara			600
Norra Bantorget		350	
Skalmejblåsaren, Hagagatan*	90		
Krejaren 2, Östermalmstorg		180	
Lindhagensplan (Snöflingan) **			250
Hotell Kristineberg (Krillans krog) **		335	
Slussen		90	
Kista, Memory Hotel*		150	
Älvsjö, Stockholmsmässan		260	
S:a rum	90	1 365	850
<b>Totalt under perioden</b>			<b>2 305</b>

\* avser antal rum som tillkommer genom utbyggnad

\*\* ytterligare rum beräknas tillkomma i lägenhetshotell

Erfarenheten visar dock, att vissa planerade hotellprojekt av olika anledningar ej realiseras. Hotellgruppen gör därför bedömningen, att Stockholms stad även fortsättningsvis bör följa hotellmarknadens utveckling och vid behov vidta åtgärder för att stimulera ytterligare hotelletableringar i lämpliga lägen.

<sup>2</sup> Representanter från bl.a. gatu- och fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret

## **Bostäder som alla kan efterfråga**

### ***Bostadsproduktion***

Under de senaste tio åren har i genomsnitt nästan 1 500 lägenheter påbörjats i nyproduktion. Antalet varierar dock mycket mellan åren. Det senaste året påbörjades endast drygt 1 100, vilket är det lägsta antalet sedan 1998. Trots ett lågt ränteläge och fallande räntor har hushållens betalningsvilja på grund av rådande lågkonjunktur minskat för bostadsrätter med höga kvaliteter avseende läge, materialval m.m. Följden har blivit att vissa byggherrar kräver förhandsbokningar av mellan 30-50% av lägenheterna innan ett bygge påbörjas. Detta medför en långsammare utbyggnadstakt som är svår för staden att påverka.

För de kommunala bostadsbolagen är situationen annorlunda. Under föregående mandatperiod hade de kommunala bostadsbolagen delvis andra utvecklingsdirektiv och tilldelades endast drygt 2 600 lägenheter i markanvisningar. Enligt nuvarande utvecklingsdirektiv ska de kommunala bostadsbolagen producera 8 000 lägenheter av de 20 000 lägenheterna; Svenska Bostäder 4 000 lägenheter och Familjebostäder respektive Stockholms hem 2 000 lägenheter per bolag.

För att kunna nå kommunfullmäktiges fastställda mål om 20 000 nya lägenheter under mandatperioden så måste bostadsproduktionen öka mycket kraftigt åren 2004 - 2006.

### ***Markanvisning***

Markanvisning av den kommunalt ägda marken är det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra ökat bostadsbyggande. Det är viktigt att påpeka att markanvisning är det första beslutstillfället i exploateringsprocessen, dvs. det krävs ytterligare beslut och det dröjer ytterligare en tid innan planarbetet och slutligen genomförandet sker.

Målet är att under åren 2003 - 2006 förelägga nämnden markanvisningar på i genomsnitt 4 000 lägenheter per år för beslut. Under 2003 har gatu- och fastighetsnämnden tilldelat markanvisningar omfattande drygt 5 400 lägenheter. För att kunna nå målet är det viktigt att markanvisningar sker i sådan omfattning att alla projekt som ska ingå i de 20 000 lägenheterna, anvisas under 2004 och helst under första halvåret. Denna framförhållning krävs då den formella detaljplaneprocessen tar ca 18 månader.

Byggande på privatägd mark bidrar också till att kommunfullmäktiges mål kan uppnås. Under perioden oktober 2002 - december 2003 påbörjades planarbetet för i storleksordningen 1 500 - 2 000 lägenheter.

### ***Uppdrag att granska boendekostnaderna***

Gatu- och fastighetsnämnden har i uppdrag att arbeta aktivt för att sänka boendekostnaderna.

Produktionskostnaderna har sedan 1998 ökat kraftigt. Tillgängliga analyser har visat att det framförallt är markkostnader, löner och materialpriser som ökat kraftigast under perioden. Samtidigt har en mycket stor del av nyproduktionen utgjorts av projekt med höga kvaliteter avseende läge, byggmaterial och utformning vilket också har ökat produktionskostnaderna.

Nämnden har under 2003 fattat beslut om markanvisningar till byggherrar som profilerat sin verksamhet mot lägre produktionskostnader och därmed lägre boendekostnader.

Kontoret följer denna utveckling noggrant och kommer, där möjlighet finns, att prioritera byggherrar som aktivt arbetar för att sänka boendekostnaden.

I november 2003 fattade nämnden beslut om att föreslå kommunfullmäktige nya avgälder för flerbostadshus och småhus. Nämndens beslut blev enligt kontorets alternativa förslag, dvs. en måttlig höjning av avgäldsnivåerna. Vid nyupplåtelse införs dessutom en upptrappning som sträcker sig under hela första tioårsperioden. Denna upptrappning motsvarar en avgäldsbefrielse under ca 4,5 år.

Bostadsbyggandet påverkas också av konjunktorens utveckling och byggherrarnas vilja att ta risker för att bygga. Gatu- och fastighetskontoret bedriver en nära dialog med byggherrarna och andra aktörer för att målet ska nås.

#### *Ombyggnadsprogram*

Nämnden har i uppdrag att inventera kontors- och industrilokaler som kan vara lämpliga att bygga om till bostäder. Omvandlingen till bostäder kräver bl.a. en avvägning mellan en godtagbar boendemiljö, näringslivets utvecklingsmöjligheter, behovet av bostäder och ekonomiska förutsättningar.

Inom ramen för de projekt som pågår och planeras, genomförs ombyggnad och förtätning av industri- och kontorsområden där så är möjligt.

#### *Bostadsprojekt*

Genom Kistavisionen och Vision för Söderort samverkar och samordnas stadens olika resurser för att nå en kraftfull utveckling. Kommunfullmäktige beslutade om inriktningen under 2001 för Kistavisionen och under 2002 för Vision för söderort. Arbetet pågår intensivt genom ett stort antal projekt som befinner sig i olika skeden. Exempel på sådana projekt är nya bostäder norr om Hanstavägen samt områdena kring Kista idrottsplats och Kista Gård, ny- och ombyggnad av gatunätet i Kista. Vidare utbyggnad längs Magelugnsvägen främst i stadsdelarna Högdalen, Rågsved, Farsta och Fagersjö, kring Telefonplan i Midsommarkransen, nedgrävning av kraftledning i tunnel mellan Skanstull och Solberga, vilket kommer att göra det möjligt att bygga ett stort antal bostäder i framförallt Årsta. Dessutom planeras för utbyggnad inom bl.a. stadsdelarna Skärholmen och Sättra.

Utöver ovanstående projekt som ingår i visionerna kan följande områden där utbyggnad pågår eller kommer att påbörjas under perioden nämnas:

- ? Fortsatt utbyggnad inom Hammarby Sjöstad
- ? Nordvästra Kungsholmen
- ? Norra och västra Hjorthagen
- ? Södra Värtahamnen
- ? Liljeholmen/Årstadal

Det är viktigt att nämnden ges ekonomiska förutsättningar och medelstilldelning för den ökade bostadsproduktionen. Ett ökad bostadsbyggande kräver utbyggd infrastruktur och service som måste planeras och genomföras parallellt med utbyggnaden. Vidare krävs kostsamma åtgärder såsom sanering av förorenad mark inom ett flertal områden, evakueringar m.m. Exempel på kostsamma åtgärder är sanering av mark på gasverkstomten i Hjorthagen och utbyggt gatunät i Kista.

Utgifterna för bostads- och arbetsplatsutbyggnaden uppgår i budgetförslaget till 1 260 mnkr 2005, drygt 1 600 mnkr 2006 och drygt 1 350 mnkr 2007<sup>3</sup>, vilket är dubbelt så mycket per år jämfört med vad som förbrukades 2003. Det finns naturligtvis stora osäkerheter i detta men det är rimligt med tanke på att bostadsutbyggnaden måste öka mycket kraftigt de kommande åren för att kunna nå målet.

I budgetförslaget har i första hand tagits med projekt som bedömts som gröna eller gula enligt styrgruppen för 20 K. Med gröna avses projekt som utan större svårigheter kan påbörjas under åren 2004 - 2006 och med gula avses projekt med vissa svårigheter men som dock bedöms kunna påbörjas under 2004 - 2006. Inga s.k. röda projekt har tagits med då dessa bedöms ha stora svårigheter att kunna påbörjas före 2007, förutom Norra Station och Hjorthagen/Värtan. Dessa är med p.g.a. att de omfattar en så stor volym bostäder på sikt att det förberedande arbetet bör fortgå.

För stora projekt med osäker finansiering, där tidpunkt för möjligt genomförande ligger långt framåt i tiden eller där genomförandet föregås av flera beslut som tidsmässigt är svåra att bedöma har endast utgifter för utredningar budgeterats. Exempel på sådana är Danvikslösen, kvarteret Persikan, Hjorthagen norra och västra (ledningsflytt m.m.) och Norra Station (överdäckning). Kommersiella projekt finns med i den mån de är kopplade till bostadsutbyggnad eller till andra planer som är relativt säkra. Osäkerheter finns dock och en nedrundning av investeringsvolymen har gjorts<sup>4</sup>.

### **Ett hållbart trafiksystem**

Sammanlagt föreslås drygt 2,5 mdkr att satsas under perioden på investeringar i infrastrukturen med fördelning 732 mnkr (år 2005), 868 mnkr (år 2006) och 924 mnkr (år 2007).

### ***Utveckling av trafiksystemet***

#### *Miljöavgifter*

Arbetet med att genomföra beslutet om att införa miljöavgifter för biltrafiken i Stockholm leds av kommunstyrelsen. Ett särskilt kansli har inrättats vid stadsledningskontoret med uppgift att leda och samordna arbetet. Gatu- och fastighetskontoret deltar aktivt i arbetet. Hur införandet av miljöavgifter kommer att påverka nämndens verksamhet är för närvarande oklart.

#### *Planera, informera och styra*

Fortsatt utveckling av olika system m m för att möta framtidens behov inom trafikområdet planeras. Under perioden föreslås 35 mnkr årligen under perioden satsas på detta.

Det gäller t.ex. samarbetet med SL och Vägverket om den gemensamma webbportalen [www.trafiken.nu](http://www.trafiken.nu) som fortsätter. Webbportalen kommer att vara den samlade trafikinformationsportalen och utvecklas både för fast internet och olika mobila tjänster.

Syftet med informationsinsamlingen är att på några års sikt ge en helhetsbild av trafikläget dels i realtid, dels i en mer prognosartad form. För att uppnå detta fortsätter arbetet med att bygga ut ett nät av videokameror. Ett annat viktigt informationsmedel är variabla meddelande skyltar (VMS). Ett trafikinformationssystem i nordvästra delarna av

---

<sup>3</sup> Inklusiv ny- och ombyggnad av gator i Kista

<sup>4</sup> Se bilaga 2 sammanfattning

Stockholm kommer att vidareutvecklas. Arbetet bedrivs med siktet ställt på att Stockholm står som värd för världskonferens (ITS<sup>5</sup>) 2009.

Kontoret ska i samarbete med SL, Stadsbyggnadskontoret, Vägverket, Banverket och Regionplane- och trafikkontoret genomföra en gemensam årlig resvaneundersökning (RVU) för Stockholms län. Utformningen bestäms under 2004 för start 2005.

Informationen om restider kommer att utvidgas, så att det omfattar fler vägar på det överordnade vägnätet inom Stockholm samt vägar som ingår i Vägverkets vägnät.

#### *Större väg- och kollektivprojekt*

En övergripande lägesbeskrivning över större projekt (Citybanan, Södra Länken, Norra Länken, Väg E 4 Förbifart Stockholm, Väg E 18 Hjulsta – Ulriksdal, utbyggnad av Tvärbanan och övriga spårutbyggnader i regioner m.fl.) lämnas i bilaga 2 sid 51 - 60.

#### ***Befintligt huvudvägnät***

##### *Drift- och underhållsplan*

Gatu- och fastighetsnämndens ska svara för långsiktig förvaltning av stadens infrastruktur i form av drift och underhåll av gator och vägar, så att kapitalförstöring undviks och att tillse att adekvata underhållsinsatser sätts in vid rätt tidpunkt.

Driftbudgetens anslag går dels till mer eller mindre fasta kostnader som energi, bundna avtal samt gemensamma kostnader av myndighetskaraktär, dels till underhåll. Underhållet består dels av löpande underhåll som åtgärdar redan uppkomna brister av mer akut karaktär, dels planerat underhåll som återställer nedslitna anläggningar enligt underhållsplaner.

Kontoret har upprättat en drift- och underhållsplan<sup>6</sup>. Det eftersatta underhållet uppgår nu till över 2,5 mdkr. Det årliga behovet för att undvika fortsatt försämring av standarden och framtida omfattande ombyggnadskostnader uppgår till ca 650 mnkr, vilket i sin tur utgör omkring 1% av nyanskaffningsvärdet. Nuvarande anslagsnivå ligger på ca 400 miljoner inklusive de reinvesteringar, som inryms inom nämndens investeringsbudget. Kontoret anser att en budgetförstärkning i storleksordningen 250 mnkr per år erfordras.

Av driftbudgeten används ca 60 % till de mest omfattande områdena gator, broar och belysning och 10 % till övriga driftområden (hissar, rulltrappor, trafiksignaler, tunnlar m.m.). Resterande 30 % används till mer bundna områden som fasta avtal, upplåtelse samt trafikplanering.

Av följande diagram framgår att anslagen för de olika huvudområdena - omräknat i fast prisnivå – kontinuerligt minskar.

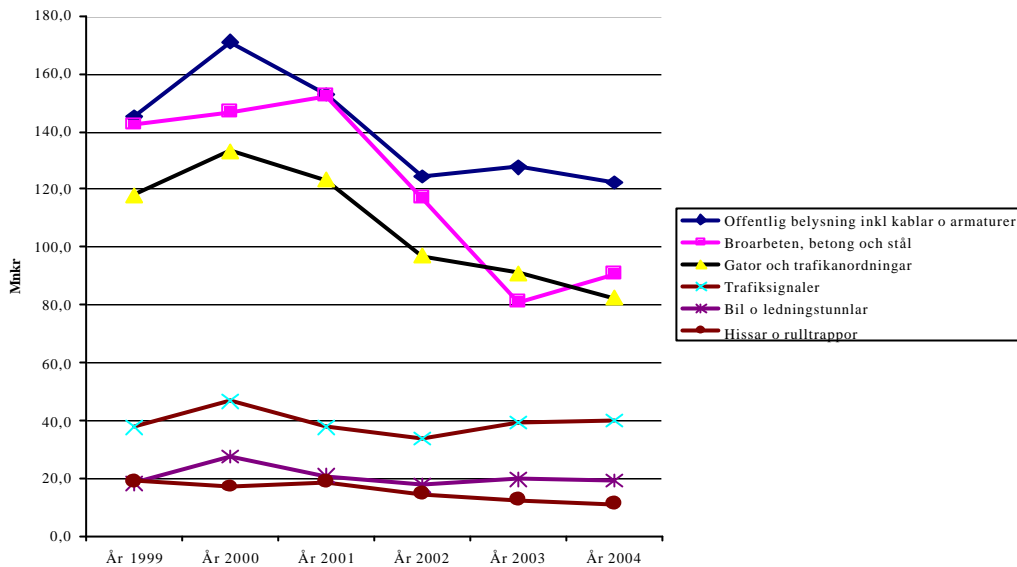
---

<sup>5</sup> Intelligent Transport System

<sup>6</sup> GFN 2003-11-25. Beslut har ännu inte fattats.



### Korrigerad budget, fast prisnivå 1999-2004



Denna urholkning av underhållsanslagen, framför allt inom de tunga ansvarsområdena belysning, broar och gator medför på sikt en ohållbar situation. Samtidigt har antalet anläggningar ökat och huvuddelen av beståndet åldrats och nu kommit in i en mer kostnadskrävande underhållscykel. Till detta kommer att fasta kostnader i form av exempelvis energi och skatter ökar.

#### *Projekt mot kapitalförstöring*

Inom investeringsplanen föreslås ca 350 mnkr satsas. Reinvesteringar svarar för närmare 150 mnkr och park- och gatuupprustningar för drygt 200 mnkr.

#### *Trafiksäkerhet*

Arbetet pågår med att ta fram förslag till nytt trafiksäkerhetsprogram för Stockholms stad och beräknas att föreläggas nämnden under våren 2004. Arbetet kommer bl.a. att inriktas på ett säkrare beteende hos trafikanterna. Insatserna kommer att ske i samverkan med polisen och NTF.

Under perioden föreslås inom investeringsplanen avsättas närmare 220 mnkr.

#### *Framkomlighet*

Under perioden fortsätter arbetet med att förbättra framkomligheten. Bland annat föreslås fortsatt utbyggnad av cykelnätet m.m. med 167 mnkr och fortsatt utbyggnad av stomnätet med 68 mnkr.

#### *Större upprustningar*

Av de upprustningar som planeras urskiljer sig tre dominerande;

##### *Klarastrandsleden – under perioden 23 mnkr*

Förprojekteringen av en komplettering av Klarastrandsleden med ett tredje körfält beräknas bli klar till sommaren 2004. Den preliminära kostnaden beräknas till 70 mnkr.

Kontoret har även nämndens uppdrag att påbörja arbetet med att på längre sikt skapa fyra körfält på Klarastrandsleden, dvs. två körfält i vardera riktningen. Redovisningen beräknas kunna göras under våren 2004.

### *Nordsydaxeln – under perioden 393 mnkr*

Nordsydaxeln omfattar sträckningen från Norra länken - Klarastrandsleden - Blekholmstunneln - Centralbron - Söderleden till Nynäsvägen. Ett omfattande åtgärdsprogram planeras för Söderledstunneln och Centralbron/Tegelbacken. Investeringsutgifterna beräknas till ca 500 mnkr

Förslag till genomförandebeslut gällande trafikstyrsystem på Nordsydaxeln beräknas bli klart under första hälften av 2004.

### *Nya Slussen – under perioden 160 mnkr*

En s.k. formgivningstävling har genomförts. Juryns utvärdering bedöms vara klar under första kvartalet 2004. Inriktningen bör vara att utveckla ett förprojekt som kan utgöra underlag för en ny detaljplan. Fastställd detaljplan kan möjligen föreligga under 2007. Viss projektering och förberedelsearbeten kan ske under 2006 – 2007 och start för rivning och arbeten på större konstruktioner tidigast 2008. Byggtiden bedöms behöva vara ca sju år.

### ***Ren och säker stad samt upprustning av parker och grönområden***

Ny- och ombyggnadsprojekt föreslås med bland annat trädplantering m.m. för 45 mnkr under perioden och projekt inom stadsmiljö med närmare 500 mnkr. Inom belysning föreslås åtgärder för 30 mnkr under perioden.

### ***Parkering***

Arbetet med att i samarbete med stadsdelsnämnderna lösa problemen med parkering under servicenätter fortsätter. Inom begränsade områden på Kungsholmen och Södermalm har det införts servicedag istället för servicenatt. Det har också införts servicedag på ett större område inom Vasastan som fungerar som ett försöksområde. Resultatet av pågående utvärdering avgör om andra stadsdelar ska införa liknande reglering.

Parkeringsövervakning kommer helt att återgå till egen regi efter det att avtalet med entreprenören för område Väster upphör att gälla fr om april 2004. Under 2004 beräknar avdelningen att anställa ytterligare 60 ny parkeringsvakter.

De senare årens begränsade antal parkeringsvakter som syns på stadens gator bedömer kontoret som orsaken till den dåliga parkeringsmoralen hos bilisterna. Det kommer att ta några år för att vända denna trend. Inte förrän det finns tillräckligt många parkeringsvakter på stadens gator så att bilisterna bedömer risken som stor att få en parkeringsanmärkning kommer parkeringsreglerna att efterlevas i större omfattning.

Andra faktorer som också påverkar hur många som parkerar rätt är möjligheten att på ett enkelt sätt betala sin parkeringsavgift och att parkeringsreglerna är förståeliga. Därför kommer insatser både avseende utveckling av betalsystem och reglering att ske.

### **Fastighetsförvaltning**

#### ***Effektiv fastighetsförvaltning***

Den förvaltning av fastigheter som bedrivs är mycket mångfacetterad. Kategorierna av fastigheter är varierande och består av som man brukar säga ”*allt från slott till koja*”.

Fastighetsförvaltningen har organiserat sig i en kundorienterad organisation där specialistkompetensen är samlad i olika affärsområden för att på bästa sätt kunna möta kunderna/hyresgästerna.

Förutsättningarna för att vårda och utveckla fastighetsbeståndet är främst en följd av hur tillgängliga medel disponeras. Strävan är att en så stor del av tillgängliga medel ska användas till underhåll av fastigheterna för att öka värdet på dessa samt ge hyresgästerna en så hög standard som möjligt. De senaste åren förbättrade ekonomiska resultat har möjliggjort ökad satsning på underhåll.

Arbetet inom Lokallotsen samt arbetet med att ordna bostäder för de hemlösa kommer att fortsätta i oförminskad takt.

### ***Renodling av stadens fastighetsbestånd***

I budget 2004 angavs ett antal utredningsuppdrag avseende delar av fastighetsförvaltningens fastighetsbestånd. Det gällde bl.a. överföring av kulturfastigheter till AB Stadsholmen och bolagisering av fastigheter inom AO Sjukhem till FB Servicehus AB. Utredningsuppdragen genomfördes under andra halvåret 2003 och kommunfullmäktig fattade beslut i december 2003<sup>7</sup>. I beslutet fick nämnden i uppdrag att vidta åtgärder i enlighet med utredningens förslag och återkomma till kommunfullmäktige om så erfordras. Detta senare kommer att ske under våren 2004.

I underlag till budget 2005-2007 finns ett stort osäkerhetsområde beträffande utredningsuppdragen. Kontoret har inte kunnat beakta de ekonomiska konsekvenserna fullt ut. Se mer om detta i avsnitt "Ta ansvar för ekonomin".

### ***Fortsatt utbyggnad av sjukhem och barnstugor***

Överföringen av sjukhemmen till FB Servicehus AB kommer att ske etappvis. Sjukhemmen Blackeberg och Rio överförs först efter ombyggnad. För år 2005 planeras därför investeringar om ca 108 mnkr och under hela treårsperioden investeringar om 220 mnkr.

Konsekvensen av att minska antalet barn per avdelning kommer att innebära en fortsatt ökning av om-, ny- och tillbyggnad av barnstugor. Det kommer även att finnas behov av rivning/nybyggnation under perioden. För år 2005 bedöms investeringsvolymen till 109 mnkr och för hela perioden till närmare 445 mnkr.

## **GÖR STOCKHOLM TILL EN EKOLOGISKT HÅLLBAR STORSTAD**

Gatu- och fastighetsnämnden ska

? bidra till en hållbar tillväxt genom att tillskapa en god livsmiljö präglad av ekonomisk, socialt och ekologiskt uthållig utveckling.

### **Strategiskt miljöarbete**

Flera av kontorets miljöfrågor är av strategisk karaktär och kräver långsiktig planering. Inventering och åtgärdande av förorenade markområden är ett av de långsiktiga miljöåtagandena som kräver såväl omfattande resurser som god planering. Arbetet med energibesparing och att revidera och implementera programmet för ekologiskt byggande är andra viktiga områden för kommande år, liksom utformning av åtgärder för att klara lagstadgade miljö kvalitetsnormer. Härutöver har stadens miljöprogram och handlingsprogram mot växthusgaser en styrande funktion och ska på olika sätt genomsyra verksamheten.

---

<sup>7</sup> KF 2003-12-15 §24

### ***Förorenade markområden***

Förorenad mark är ett av de största problemen för bostadsbebyggelse i staden bl.a. genom avsaknaden av anläggningar som kan behandla eller omhänderta förorenade jordar. Kontoret arbetar målmedvetet för att utöka behandlingskapaciteten men också för att stimulera introduktion av ny teknik på området.

Kontoret har i flera sammanhang påpekat att de mycket strikta gränsvärdena för haltnivåer i mark innebär problem för bostadsbyggandet. Under 2004 kommer en ny strategi tas fram för hantering av markföroreningar vid exploatering. Syftet är att effektivisera arbetet med förorenad mark samt att minska kostnaderna.

### ***Minska trafikens miljöstörningar***

Bullerskyddsarbetet kommer att fortsätta och målet är att 3 000 boende årligen ska erhålla bullerskyddsåtgärder. Under 2004 kommer ett handlingsprogram för det fortsatta arbetet att tas fram i samarbete med andra berörda förvaltningar. För perioden har 55 mnkr avsatts i förslaget för bulleråtgärder.

Som en del i arbetet att minska trafikens miljöstörningar ingår att stimulera miljövänliga bilar bl.a. genom boendeparkering och nyttoparkering. Även implementering av antagen dagvattenstrategi kommer att fortsätta för att minska miljöbelastningen på stadens sjöar och vattendrag. Dessutom kommer ett nytt förslag till regler för miljözon att utarbetas i samråd med Göteborg och Malmö.

Åtgärdsprogrammet för att klara miljökvalitetsnormen för partiklar kommer att bli klart 2005. Ett åtgärdsprogram för att klara miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid planeras bli klart 2006. För nämndens del kan detta bl.a. innebära olika informationsinsatser.

Under 2004 kommer ett program för Mobility Management tas fram. Syftet är att ta fram vilka åtgärder som kan effektivisera resandet och därmed trafiken, minska trängseln, ge högre kvalitet i resandet för alla och minska trafikens miljöpåverkan. För att öka framkomligheten och tillgängligheten görs bl.a. förändringar i gatumiljön. Arbetet kommer i första hand att koncentreras till City och Kista.

### ***Ekologiskt byggande***

Allt bostadsbyggande i staden ska tillämpa ekologiskt byggande i byggprocessen och detta regleras i exploateringsavtal. Arbetet med att revidera programmet ska vara klart 2004.

## **BRYT SEGREGATIONEN OCH FÖRDJUPA DEMOKRATIN**

Gatu- och fastighetsnämnden ska

? i sin verksamhet främja integration och stärka inflytandet för brukarna

Arbetet med e-strategin kommer att fortgå. Införandet av GFK Forum – system för en systematisk klagomålshantering - som skedde under hösten 2003 kommer att möjliggöra en bättre uppföljning.

Andra sätt som kontoret verkar för ökat brukarinflytande är:

? samråd/information sker om alla större väg- och parkprojekt

? stadsdelsnämnderna har möjlighet att föreslå projekt för gatu- och fastighetsnämnden

? att felanmälan kan göras dygnet runt.

Kommunfullmäktige fastställde under hösten 2003 övergripande mål rörande stadsdelsförnyelsen. Gatu- och fastighetsnämnden bedriver ett omfattande arbete i Stockholms ytterstad. Målet att tillskapa 20 000 nya bostäder måste ses som ett av de största och mest långsiktiga utvecklingsprojekten för ytterstaden, då det är här det stora flertalet nya bostäder kommer att tillkomma.

### **Jämställdhet och mångfald**

Arbetet med att öka medvetenheten om mångfalds- och jämställdhetsfrågorna och om de lagar som styr verksamheten pågår kontinuerligt. Detta gäller även arbetet med att öka den kulturella mångfalden. Detta sker bl.a. genom att se till att utforma platsannonser så att underrepresenterade grupper uppmuntras till att söka.

## **TA ANSVAR FÖR EKONOMIN**

Gatu- och fastighetsnämnden ska

? bedriva verksamheten inom givna budgetramar och successivt genomföra effektiviseringar

### **Budget för gatu- och fastighetsnämnden - förutsättningar**

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhet är uppdelad på två förvaltningsnummer. 181 är anslagsfinansierad och avser gatu- och fastighetskontoret exklusive fastighetsförvaltning. 182 – fastighetsförvaltning – är en s.k. sluten redovisningsenhet, vars verksamhet finansieras via intäkter. Medel kan också tillföras i form av ägartillskott från staden och staden kan också ha ett avkastningskrav på de slutna redovisningsenheterna.

Underlaget för både drift- och investeringsverksamheten grundar sig på plan 2005 och 2006 i budget 2004. Kända förändringar har inarbetats i förslaget. Förslag till åtgärder för att hamna på plan ges för driftverksamheten. Behov av investeringsmedel avviker från plan främst beroende på nämndens medverkan i arbetet med att uppnå målet om 20 000 lägenheter under perioden 2003 – 2006. För år 2007 har de behov som kontoret bedömer föreligger inarbetats.

Investeringarna påverkar stadens kapitalkostnader på lång sikt. För att möjliggöra en förbättrad bedömning av kostnaderna på längre sikt ska en beräkning av kapitalkostnaderna för åren 2005 – 2009 redovisas med alternativa räntesatser. Beräkningarna redovisas i bilaga 1 b och 3 d.

### **Allmänna osäkerheter**

- ? Avvaktan på resultatet av utredningen Stadens politiska organisation (SPO) där bl.a. vissa förändringar i nämndens verksamhet föreslås.
- ? Inga konsekvenser av att miljöavgifter ska införas har inarbetats då det f.n. inte går att bedöma vilka extra resurser som kommer att behöva avsättas inom nämndens budget.
- ? Effekter av förmodat försäljningsbeting kan inte beaktas. Betinget fastställs i samband med beslut om stadens budget.

- ? Energikostnaderna förväntas stiga fr o m år 2005 p.g.a. nya krav på rening av utsläppen från kolkraftverken. En höjning av energipriset med 1 öre betyder ökade kostnader enbart för regionernas verksamhet med ca 0,9 mnkr/år<sup>8</sup>.
- ? Den s.k. "Polisverksamhetsutredningen", som har utrett hur polisens verksamhet ska kunna renodlas, har bl.a. förordat att samtliga uppgifter enligt lagen om felparkeringsavgift och ianspråktagande av offentlig plats enbart ska skötas av kommunen. Beslut har ännu inte fattats.
- ? Hyresmarknaden har senare år visat en nedåtgående trend. Om denna trend fortsätter påverkas i första hand fastighetsförvaltningens kommersiella lokaler negativt.
- ? Effekter av beslutade förändringar av fastighetsbeståndet har inte kunnat beaktats fullt ut i detta underlag. Beskrivs närmare under förv nr 182 "Resultatbudget 2005 - 2007" och i bilaga 3 c.
- ? Förskjutningar inom investeringsplanen förekommer varje år. Vilka projekt som kommer att förskjutas är omöjligt att i förhand bedöma utan detta får redovisas i budgetuppföljningen. En rad osäkerhetsfaktorer finns som exempelvis att beställningar från hyresgäster uteblir, beslut om detaljplaner, investering och markanvisning kan försenas m.m. Till detta kommer konjunkturutveckling och byggherrarnas vilja att ta ekonomiska risker för att bygga.

### *Miljömiljarden*

I samband med bokslut 2002 instiftade staden den s.k. miljömiljarden. Syftet är bl.a. att göra det ekonomiskt möjligt att sanera förorenade mark- och vattenområden, liksom andra kostsamma miljöprojekt. Nämnderna ska ansöka om tilldelning hos kommunstyrelsen. Detta sker i två omgångar, dels den 1 april 2004 och dels den 3 januari 2005.

Kontorets förslag om tilldelning (omgång ett) kommer att föreläggas nämnden den 23 mars 2004. Förslaget kommer att innehålla projekt för sanering av förorenad mark, insatser för sjöar och vattendrag och andra angelägna miljöprojekt.

Stora kostnader kommer under år 2004 och troligen även år 2005 att belasta fastighetsförvaltningen, AO Barnstugor, beroende på tvunget utbyte av köldmedia p.g.a. lagkrav<sup>9</sup>. En uppskattning är att vitvaror behöver bytas till en kostnad om ca 13,5 mnkr. Detta är inte ekonomiskt möjligt att klara varför kontoret föreslår att få utnyttja tidigare års överskott<sup>10</sup>.

### *Kostnadsutveckling*

Andelen upphandlad driftverksamhet<sup>11</sup> i förhållande till nämndens bruttokostnad har under senare år uppgått till 39 - 44 %. Utöver detta handlas mycket annat också upp i konkurrens; bl.a. energi och anläggnings- och underhållsmaterial. Inom investeringsverksamheten upphandlas i stort sett allt.

Under sista delen av 1990-talet och början av 2000-talet har kontoret upplevt en stark uppgång i byggbranschen som klart avspeglat sig i marknadspriserna. Sedan 1998 har

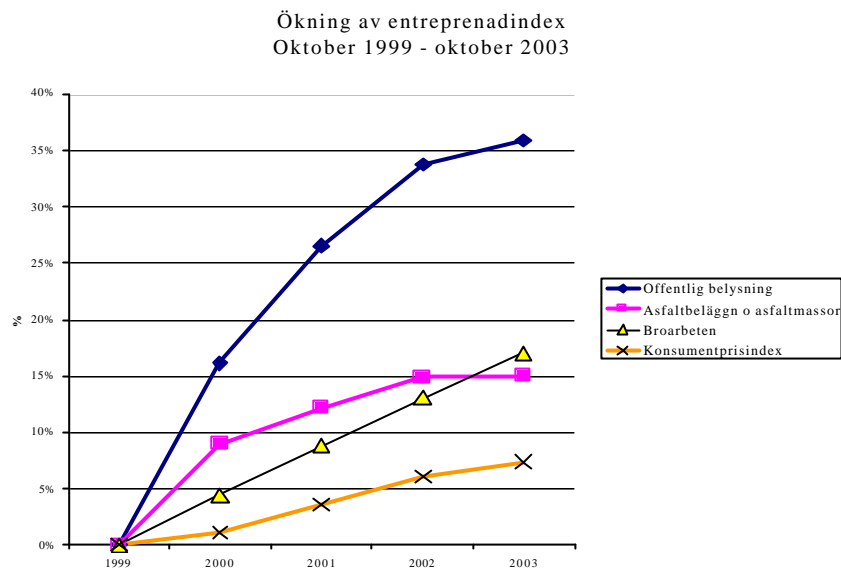
<sup>8</sup> Avser främst belysning. Övriga delar av verksamheten påverkas dock i mindre grad. För fastighetsförvaltning täcks kostnaden normalt av hyresintäkter/hyresgäster har eget abonnemang.

<sup>9</sup> Utbytesplaneringen är föranledd av SFS 2002:187 om ämnen som bryter ner ozonskiftet. Enligt denna får CFC och övriga CFC (används i kylar/frysar) användas t.o.m. år 2004.

<sup>10</sup> Av balanserat resultat, förv nr 182. Även i samband med verksamhetsplan 2004 begärde nämnden detta om inte medel ur Miljömiljarden kan beviljas för detta ändamål.

<sup>11</sup> Avser andelen kostnad för entreprenader och konsulter av driftbudgeten exklusive kapitalkostnader.

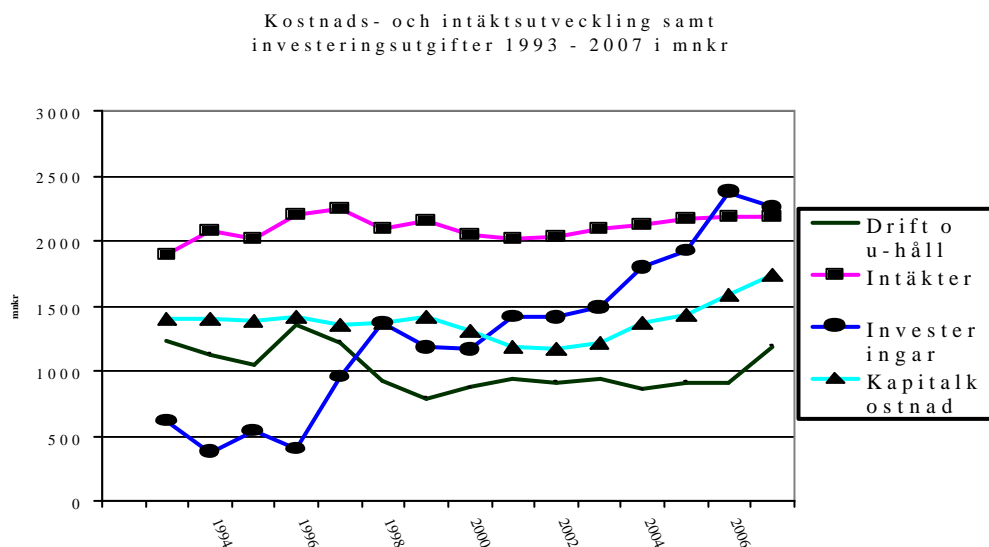
entreprenadindex ökat betydligt mer än konsumentprisindex<sup>12</sup>. Ökningstakten har dock avtagit under 2003. Prisökningarna i Stockholm överstiger riksgenomsnittet. Prisutvecklingen för entreprenader visas i följande diagram.



### Förvrnr 181

I följande diagram visas anslagsutvecklingen 1993 – 2004 med tillägg av underlag till budget 2005 – 2007. Sammanfattningsvis kan konstateras att

- ? intäkterna har sjunkit främst beroende på minskade tomträttsavgälder och uppgår nu på en relativt jämn nivå till 2,0 – 2,1 mdkr.
- ? anslagen för drift och underhåll har efter stadsdelsnämndsreformen legat under 1 mdkr. För vissa år, 1999 – 2000, sjunker anslagen p.g.a. att besparingsåtgärder måste vidtas.
- ? investeringsvolymen är ökande vilket också medför ökande kapitalkostnader



<sup>12</sup> Kostnaderna för material som används till drift och underhåll i egen regi (trafiktjänsten) har stadigt ökat de senaste åren och beräknas öka för kommande år med ca 14 % per år

### **Driftbudget 2005 - 2007**

Driftkostnaderna 2005 beräknas till 2 355 mnkr och intäkterna till 2 177 mnkr. Netto är förslaget 70 mnkr lägre än plan 2005 beroende på lägre kapitalkostnader.

Nödvändiga förändringar av kostnads- och intäktssidan har inarbetats men förslaget överensstämmer netto – med undantag av lägre kapitalkostnader - med plan.

Drift – mkr	Bokslut 2002	Bokslut 2003	Budget 2004	Plan 2005	Förslag 2005	Plan 2006	Förslag 2006	Förslag 2007
Drift och underhåll	-914,8	-944,7	-865,5	-881,2	-919,8	-879,4	-918,0	-1 196,7
Avskrivningar	-95,3	-113,3	-170,0	-205,0	-180,0	-270,0	-230,0	-280,0
Internräntor	-1 084,6	-1 112,0	-1 210,0	-1 300,0	-1 255,0	-1 420,0	-1 365,0	-1 465,0
Summa kostnader	-2 094,7	-2 170,0	-2 245,5	-2 386,2	-2 354,8	-2 569,4	-2 513,0	-2 941,7
Intäkter	2 032,9	2 095,8	2 130,9	2 138,9	2 177,5	2 144,9	2 183,5	2 183,5
Netto	-61,8	-74,2	-114,6	-247,3	-177,3	-424,5	-329,5	-758,2

I bilaga 1 a framgår kända förändringar och åtgärder för att hålla beslutad plan 2005 och 2006. För 2007 redovisas bedömt behov.

För *drift och underhåll* 2005 redovisas ökade kostnader med 88,5 mnkr och ökade intäkter med 20 mnkr. Det gäller

- ? 50 mnkr för eftersatt underhåll enligt drift- och underhållsplan.
- ? Ytterligare 3 mnkr för drift av nya områden (belysning, löpande underhåll etc) p.g.a. tidigare gjorda investeringar i staden.
- ? Drygt 4 mnkr för färjetrafik över Hammarby Sjö (anmält till GFN 2004-02-17).
- ? Ökade räntekostnader för Tranebergsbron, indexuppräknig av driftbidrag Södra Länken och tilläggsavtal med Vägverket för Trafik Stockholm med ca 4 mnkr.
- ? Drift och underhåll av miljöstationer och portaler samt kostnader för Information om restider som ska användas i samband med miljöavgifterna med 7 mnkr.
- ? 20 mnkr för de trafikvakter som anställts under 2004 för att få full bemanning 2005. Kostnaderna täcks genom att intäkterna bedöms öka med 20 mnkr p.g.a. moms inte längre ska betalas på parkeringsintäkter<sup>13</sup>.

Då underlaget inte får avvika mot beslutad plan 2005 har följande åtgärder inarbetats (vilket också framgår av bilaga 1 a):

- ? Minskade insatser för eftersatt underhåll 50 mnkr. Drift- och underhållsplanen kan inte inrymmas.
- ? Kostnader för nya områden får täckas av ytterligare minskade kostnader för drift- och underhåll 3 mnkr.
- ? Minskat planerat underhåll för att täcka kostnaden för färjeförbindelse, drygt 4 mnkr
- ? Minskade kostnader genom effektiviseringar för att finansiera effekterna av avtalen om Tranebergsbron, Södra Länken och Trafik Stockholm, 4 mnkr.
- ? Kostnader sammanhängande med miljöavgifterna ( miljöstationer, portaler och restider) förutsätts finansieras av miljöavgifter, 7 mnkr.

#### *Ökade anslag mot kapitalförstöring – drift- och underhållsplan*

Kontoret är medvetet om att kommunens tillgängliga ekonomiska resurser är begränsade och att det finns många andra angelägna verksamhetsområden. I underlaget har öka-

<sup>13</sup> Enligt dom i regeringsrätten 19 december 2003



de kostnader med 50 mnkr för 2005 och 200 mnkr för 2006 redovisats. Motsvarande avdrag har gjorts för att hålla plan. För år 2007 har 250 mnkr redovisats.

Kontoret konstaterar att stadens investeringsplan uppgår till ca 3 mdkr årligen samtidigt som anslag för drift och underhåll av stadens tidigare gjorda investeringar inte kan medges i den utsträckning som anläggningarna kräver. För att skapa ökat utrymme inom driftbudgeten bör därför stadens utgifter för investeringar minska.

Arbetet med att se över möjliga effektiviseringsåtgärder inom övrig verksamhet kommer att fortsätta för att försöka skapa ett ökat utrymme för drift- och underhållsplan.

#### *Parkeringsövervakning*

Budgeten för parkeringsverksamheten har inte varit möjlig att uppnå under flera år. Detta har drabbat övrig verksamhet i form av besparingar för att hålla nämndens budget och försvårat den långsiktiga planeringen för att motverka det eftersatta underhållet.

I detta underlag bedöms intäkterna komma att uppgå till 490 mnkr 2005<sup>14</sup>. Budgetnivån är rimlig att uppnå under perioden – under förutsättning att personalstyrkan är optimal – och att inga större förändringar avseende parkeringspolitiken beslutas. Vid eventuella parkeringspolitiska beslut som medför förändringar av intäkterna måste budgeteffekten också beaktas.

I dagsläget bedömer kontoret att ett införande av miljöavgifter enligt nuvarande förslag inte kommer att påverka parkeringsintäkterna i någon större omfattning.

#### *Avskrivningar och räntor*

De minskade kapitalkostnaderna beror på de förskjutningar av projekt som skett inom tidigare års investeringsplaner.

#### *Tomträttsavgälder och arrenden*

I detta underlag har nämndens förslag till kommunfullmäktige om nya avgälder för flerbostadshus och småhus beaktats<sup>15</sup>. Intäkter är dock svåra att prognostisera beroende på osäkerhet om utfall i avgäldsregleringar. Det är också så att domar i avgäldsmål kan medföra sänkt avgäld vilket medför återbetalning jämte ränta<sup>16</sup>. Kostnader för detta är inte inräknade i förslaget.

### ***Investeringsplan 2005 – 2007***

Investerings- ar – mnkr	Bokslut 2002	Bokslut 2003	Budget 2004	Plan 2005 <sup>2</sup>	Förslag 2005	Plan 2006 <sup>2</sup>	Förslag 2006	Förslag 2007
Utgifter	-1 416,3	-1 490,6	-1909,5	-1 800,0	-1 997,0	-3 098,4	-2 499,8	-2 282,2
Inkomster <sup>1</sup>	187,8	109,1	109,5		69,3		119,3	21,3

Not 1; Inkomster avseende fastighetsförsäljningar ingår ej i "Inkomster"

Not 2; Planeringsram avser netto (utgift – inkomst)

Föreslagen investeringsvolym netto för 2005 – 2006 uppgår till något mer för 2005 och betydligt lägre för 2006 än ram. Volymen 2007 föreslås bli lägre än 2006. Att investeringsutgifterna bedöms öka kraftigt jämfört med bokslut 2002 – 2003 beror på att ett

<sup>14</sup> En avsevärd höjning jämfört med bokslut för 2003 (374 mnkr)

<sup>15</sup> Se sidan 5 avsnitt "Uppdrag att granska boendekostnaderna".

<sup>16</sup> Kostnaderna uppgick exempelvis för år 2003 till närmare 13 mnkr

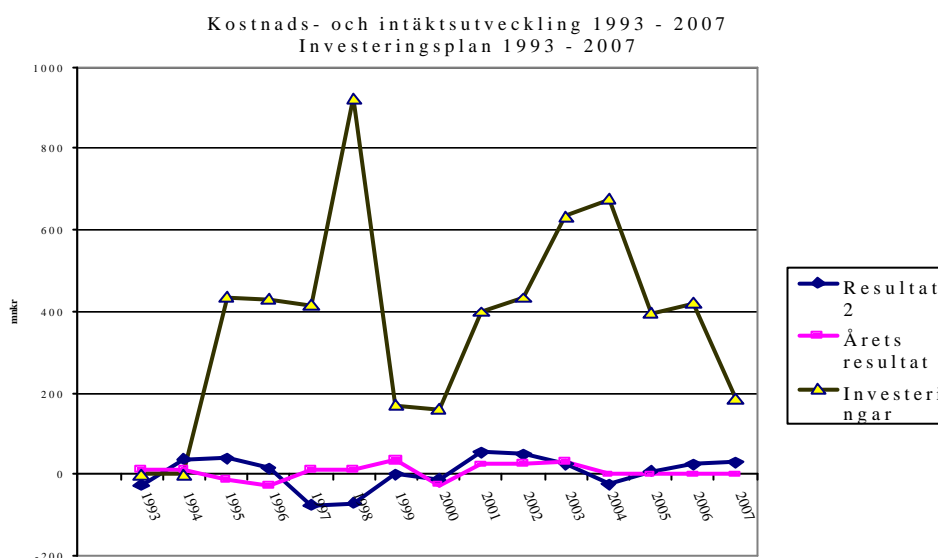
antal större projekt förväntas igångsättas. Detta gäller inte minst projekten inom bostadsexploatering för att medverka till stadens mål om 20 000 bostäder.

En sammanfattning av investeringsplanen 2005 – 2007 uppdelad i kategorier lämnas i bilaga 2. Samtliga projekt redovisas också i denna bilaga där de större projekten även beskrivs. Dessutom lämnas en övergripande lägesredovisning över stora trafikprojekt i bilagan sid 51 - 60.

För 2005 uppgår trafik- och infrastrukturinvesteringarna till ca 732 mnkr. Exploatering av nya bostäder och arbetsplatser uppgår till ca 1 260 mnkr fördelade på genomförande- projekt (283 mnkr) och planeringsprojekt (977 mnkr). Av sammanfattning och investerings-specifikationen framgår vilken prioritering som har gjorts för att ge möjligheter till att öka bostadsproduktionen. Projekt som bedöms ha stora svårigheter att påbörjas före år 2007 har med några få undantag inte tagits med i planeringen.

## Förvnr 182

I följande diagram visas utvecklingen 1993 – 2004 med tillägg av förslag till budget 2005 – 2007. Sammanfattningsvis kan konstateras att



- ? resultat 2, d.v.s. resultat före stadens ägartillskott och avkastningskrav, kommer för perioden 2005 – 2007 att förbättras.
- ? årets resultat har pendlat mellan mindre över- och underskott
- ? investeringarna har varierat kraftigt<sup>17</sup>. För år 2005 - 2006 är volymen relativt jämn för att därefter minska 2007.

### Resultatbudget 2005 - 2007

Kontoret har utgått från planerat nollresultat 2005 – 2006 i budget 2004. Vissa förändringar har inarbetats på kostnads- och intäktssidan men underlaget till budget grundas på ett nollresultat.

En fullständig redovisning av förändringar 2005 - 2007 jämfört med budget 2004 finns i bilaga 3 a. I bilaga 3 b redovisas resultatbudgeten per affärsområde. Resultatbudgeten i sammandrag för åren 2002 – 2007 lämnas i följande tabell.

<sup>17</sup> Extremvärdet 1998 beror på förvärv av barnstugor från de kommunala bostadsbolagen.

Drift – mnkr	Bokslut 2002	Bokslut 2003	Budget 2004	Förslag 2005	Förslag 2006	Förslag 2007
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	534,5	524,2	531,9	372,8	350,9	341,6
Avskrivningar	-185,2	-183,3	-191,4	-136,8	-131,2	-123,7
Räntekostnader	-298,8	-315,5	-327,2	-227,2	-194,2	-187,8
Resultat efter avskrivningar och finansiella kostnader (resultat 2)	50,5	25,4	13,3	8,8	25,5	30,1
Avkastningskrav <sup>1</sup>	-56,8	-57,9	-13,3	-62,1	-61,5	-61,5
Ägartillskott	34,3	65,4		53,3	36,0	31,4
Årets resultat	28,0	32,9	0,0	0,0	0,0	0,0

Not 1; I kommunfullmäktiges budget anges endast nettoavkastningskrav. Avkastningskravet består både av ägartillskott och avkastningskrav, varför redovisning sker som ovan. Ägartillskott har tidigare beviljats för affärsområde egendom och för stadsteatern.

### *Minskad omslutning*

Resultat 1 ("driftnettot") 2005, dvs. intäkterna minus driftkostnader exklusive räntor och avskrivningar, kommer att minska med närmare 150 mnkr jämfört med plan 2005 i budget 2004. Detta beror främst på de förändringar i fastighetsbeståndet som har beslutats under år 2004.

Kostnadsförändringarna är främst hänförliga till

- ? Minskade kostnader p.g.a. förändring i fastighetsbeståndet, 89 mnkr. Överföringen av delar av AO Sjukhem till FB Servicehus AB (71,7 mnkr) och försäljningen av del av Beridarebanan 10 (1:a Höghuset) 17,3 mnkr.
- ? Ökade kostnader för drift och underhåll om drygt 22 mnkr.

De största intäktsförändringarna avser

- ? Minskade hyresintäkter p.g.a. förändring i fastighetsbeståndet (ca 247 mnkr). Överföringen av delar av AO Sjukhem (197,9 mnkr) och försäljningen av del av Beridarebanan 10 (48,8 mnkr).
- ? Ökade hyresintäkter p.g.a. omförhandlade kontrakt m.m. ca 23 mnkr.

### *Finansiella kostnader och intäkter*

Kostnaderna för avskrivningar bedöms minska med 50 mnkr jämfört med plan för 2005 enligt budget 2004. Minskningen beror främst på överföringen av AO Sjukhem samt försäljningen av del av Beridarebanan 10.

Kostnaderna för räntor bedöms minska med drygt 85 mnkr jämfört med plan 2005 enligt budget 2004. Av räntekostnaderna avser ca 17 mnkr kreditivräntor, vilka även har inräknats i behovet av ägartillskott.

Beräkningen av kreditivräntor är mycket osäker. Framför allt beror denna osäkerhet på att investeringsplaneringen i sig har stora osäkerheter<sup>18</sup>. Enligt överenskommelse med stadsledningskontoret ska ägartillskottet anpassas med ett belopp motsvarande de beräknade kreditivräntorna. Vidare föreslår kontoret att beräkningen av kreditivräntan och justeringen av ägartillskottet betraktas som preliminär. Ett slutligt ägartillskott bör fastställas i samband med bokslut där hänsyn tas till verklig kreditivränta.

<sup>18</sup> Åren 2006 och 2007 har beräknade kreditivräntor om 0,0 mnkr. I beräkningen av kreditivräntan har enbart hänsyn tagits till genomförandeprojekt. Om beräkningen istället baseras på förväntad investeringsvolym kommer kreditivräntan att vara ca 20 mnkr 2005 och 2006, samt ca 15 mnkr 2007.

### *Förändringar i fastighetsbestånd - osäkerhetsområden*

I detta budgetunderlag finns ett stort osäkerhetsområde beträffande tidigare nämnda utredningsuppdrag. Kontoret har inte kunnat beakta de ekonomiska konsekvenserna fullt ut. Mot denna bakgrund föreslår kontoret att justering av budgeten behandlas i särskild ordning av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige när mer detaljerade beslut är fattade.

I bilaga 3 c redovisas vad som i avvaktan på mer detaljerade beslut har kunnat beaktats och vad som återstår att hantera i särskild ordning.

### ***Investeringsplan 2005 - 2007***

mnkr	Bokslut 2002	Bokslut 2003	Budget 2004	Plan 2005	Förslag 2005	Plan 2006	Förslag 2006	Förslag 2007
Utgifter	434,0	340,7	676,1	380,7	396,6	272,5	421,0	186,5

Jämfört med planeringsramarna för 2005 och 2006 i budget 2004 föreslås investeringsplanen 2005 att utökas med närmare 16 mnkr till ca 397 mnkr för 2005 och med drygt 148 mnkr till 421 mnkr för 2006. Ökningen beror på att önskemål från stadens förvaltningar har inarbetats. Investeringsplanen 2005 – 2007 med föreslagna förändringar redovisas i bilaga 4. I denna finns också en kortare sammanfattning av förslaget och vilka bedömningar som legat till grund. För de större projekten lämnas även en beskrivning.

### *Investeringsplan 2005*

Planen består av genomförandeprojekt med ca 61 mnkr och planeringsprojekt med ca 336 mnkr. Av investeringarna svarar AO Sjukhem för 108,7 mnkr och AO Barnstugor svarar för 192 mnkr, dvs. sammanlagt 89 % av föreslagen volym.

Den investeringsvolym som föreslås omfattar inte samtliga önskemål/framställningar som inkommit från andra förvaltningar, främst från stadsdelsnämnderna avseende barnstugor. I förslaget har en nedrundning gjorts avseende de mest osäkra projekten (ca 125 mnkr). Erfarenhetsmässigt vet kontoret att många av projekten aldrig verkställs. De utgår av olika skäl, främst dock av att beställaren saknar medel när projektet kommer närmare i tiden. Förslaget redovisas något över ram efter rimlighetsbedömning att planen är möjlig att genomföra.