



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

2004-04-29

Dnr: 04-111-1357

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Tertialrapport 1/2004**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner tertialrapport 1/2004 och överlämnar denna till kommunstyrelsen
2. Gatu- och fastighetsnämnden begär hos kommunstyrelsen att 29,5 mnkr av nämndens investeringsplan överförs till Idrottsnämndens investeringsplan (förv nr 181)
3. Gatu- och fastighetsnämnden begär hos kommunstyrelsen att del av tidigare års resultat får tas i anspråk för täckande av kostnader som uppstår för byte av köldmedia (myndighetskrav) uppgående till 9,2 mnkr år 2004 (förv nr 182)
4. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar om omedelbar justering

Olle Zetterberg

Bengt Hjelm

#### **UTLÅTANDE**

##### **Bakgrund**

Kommunstyrelsens uppföljning av nämndernas verksamheter fokuseras i tertialrapporterna och verksamhetsberättelsen på ekonomiskt utfall och på uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål och prioriterade inriktningar.

Tertialrapporterna ska även innehålla ett tertialbokslut med periodiserat utfall. Till rapport 1 ska ett förenklat tertialbokslut per april upprättas. Ett fullständigt tertialbokslut ska upprättas till rapport 2.

På grund av den snäva tidsramen hinns inte tertialboks slutet att tas fram till dess att detta ärende ska utsändas. I enlighet med det förslag som nämnden godkände i samband med verksamhetsplan 2004 får ärendet kompletteras vid nämndsammansamlingen med utdelning av den del som avser tertialboks slut.

Enligt kommunstyrelsens/stadsledningskontorets anvisningar ska nämndernas tjänsteutlåtanden om tertialrapporterna disponeras enligt följande:

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

Kontoret bedömer att ingen redovisning behöver lämnas under punkten ”övriga redovisningar”. Detaljerad uppföljning av mål och åtaganden redovisas i en separat del (del 2) till gatu- och fastighetsnämnden.

En nyhet är att tertialrapporterna ska inledas med ett avsnitt kallat ”Förvaltningschefen har ordet”. Avsikten är att förvaltningschefen i en friare form ska ge en kommentar till nämndens verksamhet och de viktigaste utvecklingstendenserna inom nämndens ansvarsområde.

Enligt kommunstyrelsens tidsplan ska protokollsutdrag insändas till stadsledningskontoret och revisionskontoret senast den 24 maj 2004. Kontoret föreslår därför att beslutet omedelbart justeras.

#### **Förvaltningschefen har ordet**

Prognosen för det ekonomiska utfallet är att kapitalkostnaderna bedöms minska kraftigt men att vi håller oss inom budget för övriga driftverksamheten. Inom investeringsverksamheten justeras prognosen ned jämfört med budget med ca 14 % för kontoret exklusive fastighetsförvaltning och med ca 30 % för fastighetsförvaltning beroende på de förskjutningar av projekt som redan nu kan ses. Som ett led i att förbättra prognossäkerheten har vi analyserat förväntade förskjutningar i högre grad än tidigare och vill avisera detta redan i denna rapport.

Ett av stadens viktigaste mål under mandatperioden är att påbörja 20 000 lägenheter. För gatu- och fastighetsnämnden är markanvisning av den kommunalt ägda marken det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra ökat bostadsbyggande.

Antalet markanvisade lägenheter ökade kraftigt 2003 jämfört med 2000 - 2002. År 2003 markanvisades drygt 5 400 lägenheter. Under en första period 2004 har antalet markanvisade lägenheter ökat ytterligare i jämförelse med motsvarande period 2003.

För att uppnå målet under perioden 2003 - 2006 och med hänsyn till att det tar ca 1,5 - 2 år för att ta fram en detaljplan så måste huvuddelen av projekten markanvisas under första halvåret 2004. Vi planerar att föreslå ytterligare markanvisningar omfattande ca 2 500 - 4 000 lägenheter under de kommande sex månaderna.

I frågan om Slussenområdets framtida utformning har en tävling nyligen avgjorts, där det vinnande förslaget blev "Strömmar". Jag delar juryns uppfattning att förslaget ger en möjlighet att skapa ett vackert och väl fungerande stadsrum mellan Gamla stan och Södermalm. Efter den bearbetning som juryn föreslagit kan förslaget vara ett bra underlag för den fortsatta planeringsprocessen. Syftet måste vara att skapa ett underlag för beslut om att bygga en anläggning som bättre än dagens utslitna trafikapparat prioriterar en bra kollektivtrafik och som erbjuder en säker och tilltalande miljö för stockholmarna. Den viktigaste uppgiften är att förebygga hotet om framtida översvämningar av Stockholm genom att öka möjligheterna till avtappning av Mälarens vatten.

Kommunfullmäktige beslöt i juni förra året att genomföra ett fullskaleförsök med miljöavgifter under 2005 - 2006. Utvärdering av offerter för ett sådant försök pågår, vilket genomförs under ledning av det till stadsledningskontoret knutna miljöavgiftskansliet (MAK). Regeringen överlämnade den 1 april i år till Lagrådet en remiss om trängselskatt, och riksdagen förväntas besluta om en sådan lag före sommaruppehållet.

Gatu- och fastighetskontoret medverkar i planeringsarbetet inför fullskaleförsöket med miljöavgifterna. Nuvarande trafikförhållanden dokumenteras och kommer att jämföras med förhållandena under försöket. I samarbete med SL har vi tagit fram de förbättringar som krävs i gatunätet för att säkra framkomligheten för den utökande busstrafiken samt de extra busshållplatser, främst i centrala Stockholm, som kommer att behövas. Dessa gatuåtgärder kommer att genomföras i huvudsak under innevarande år.

Nämnden har i början av året godkänt en uppdatering av kontorets drift- och underhållsplan. I denna konstaterades att den utökning av budgetnivåerna som aviserades i den förra planen från 1996 inte har realiserats, varför det eftersatta underhållet nu uppgår till 2,5 mdkr. Det har särskilt drabbat de största verksamhetsområdena brounderhåll, beläggningar och belysning.

Att anslagsmedlen inte räcker till är bekymmersamt och då särskilt i ett längre perspektiv. Det är nödvändigt att genom ett utökat planerat underhåll undvika fortsatt kapitalförstöring för att inte få betydande ombyggnadskostnader framöver. Kan inte anslag medges i den utsträckning som anläggningarna kräver måste utrymme skapas genom att stadens investeringar minskar.

Vi kan konstatera att 2004 kommer att bli ett händelserikt år för fastighetsförvaltningen. Vår roll som fastighetsförvaltare kommer att ändras efter förra årets beslut om renodling av stadens fastighetsbestånd och av försäljningen av första Höghuset.

För affärsområde Sjukhem kommer det innebära att i princip hela verksamheten överförs till FB Servicehus AB under 2004. Arbetet pågår med överföring av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse till Stadsholmen AB men har ännu inte resulterat i några beslut.

Fastighetsförvaltningen kan komma att påverkas ytterligare av ett antal pågående utredningar där slutligt ställningstagande förväntas under året. Det gäller bland annat överföring av förskolor till SISAB och överföring av del av markegendomarna utanför staden till en stiftelse.

Det är mycket arbete som pågår och förhoppningen är att allt detta leder fram till ett bra beslut om hur fastighetsförvaltningsfrågor ska hanteras i ett övergripande perspektiv, där intressen som ekonomi, smidighet, och naturligtvis verksamheternas intressen beaktas.

Nämnden har i mars lämnat remissvar på utredningen ”Stadens politiska organisation (SPO). Demokrati och ledarskap”. Utredningen har genomförts på kommunfullmäktiges uppdrag för att i huvudsak behandla demokrati- och inflytandefrågor, stadens styrning och uppföljning av olika verksamheter, ansvarsfördelningen mellan stadsdelsnämnderna, kommunstyrelsen och facknämnder samt utformningen av den centrala politiska organisationen. Utredningen har arbetat med målet att verksamhetsansvar ska decentraliseras och att styrning och stadsövergripande analyser ska centraliseras. Flera av de förslag som ställs i utredningen påverkar gatu- och fastighetsnämnden.

Kommunstyrelsen tillsatte i början av året enligt uppdrag i budget 2003 också en särskild utredning av gatu- och fastighetskontoret. I direktiven anges bland annat att utredningen ska beakta möjligheterna till rationalisering, ökad transparens och effektivisering i verksamheten.

Konsulternas tidsplan ligger fast med ett förslag i mitten av maj som sedan remissbehandlas.

Förberedelserna för införandet av stadens nya ekonomisystem den 1 januari 2005 pågår för fullt. Arbetet bedrivs i projektform där drygt 30 personer utsetts till s.k. modulexperter. För vår del innebär övergången bl.a. att ca 20 förssystem måste ses över och anpassas.

Detta i kombination med förändrad budgetordning, redan beslutade förändringar inom fastighetsförvaltningen och de eventuella förändringar som ovan nämnda utredningar kan medföra kommer att innebära stora krav på kontorets personal och organisation.

### **Sammanfattning**

Nämndens åtaganden i verksamhetsplan 2004 bedöms komma att uppfyllas.

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

Arbetet med att förbättra för de funktionshindrade fortsätter enligt plan. Detta sker främst genom det s.k. tillgänglighetsprojektet där 100 mnkr satsas även i år.

Den hittillsvarande trenden under 2003 med minskande sjukfrånvaro har inte fortsatt utan frånvaron ligger nu i nivå med motsvarande period för 2003 (9,4 %). Arbetet med att minska sjukfrånvaron fortsätter genom det program som beslutades under våren 2003. Målet är att frånvaron ska ha minskat med 25 % till årsskiftet 2004/2005. Det är dock osäkert om målet tills dess kan nås fullt ut.

***Bygga bostäder och utveckla Stockholm***

***Ta ansvar för ekonomin****Prognos – förv nr 181<sup>1</sup>*

**Driftverksamheten** för drift och underhåll redovisas netto på budget. Vissa kostnadsökningar har kunnat täckas av ökade intäkter. Kostnader för energi och för ”nya områden”, dvs. effekter av tidigare gjorda investeringar, har ökat jämfört med den bedömning som gjordes i verksamhetsplanen. Kontoret arbetar med att inrymma dessa kostnadsökningar samt kostnaden för det nya ekonomisystemet.

Kapitalkostnaderna (räntor och avskrivningar) bedöms minska med sammanlagt 70 mnkr jämfört med budget. De minskade kostnaderna beror på effekter av tidigare och innevarande års förskjutningar inom investeringsbudgeten.

**Investeringsplanens** utgifter bedöms uppgå till 1 690 mnkr, vilket är ca 219 mnkr lägre än budget. Att prognosen nedjusterats beror främst på konstaterade förskjutningar inom olika projekt. Vidare föreslås att 29,5 mnkr av nämndens budget överförs till idrottsnämnden. Bedömda inkomster sammanhängande med investeringarna kommer att öka med 13 mnkr jämfört med budget.

*Prognos – förv nr 182*

**Resultatet** prognostiseras till underskott om –3,4 mnkr. Underskottet kan helt hänföras till av myndighetskrav nödvändigt utbyte av kylar och frysar inom barnstugebeståndet. Kontoret föreslår att nämnden begär hos kommunstyrelsen att 9,2 mnkr av tidigare års resultat får tas i anspråk för detta ändamål.

Omslutningen är ca 140 mnkr lägre än budget. Detta beror främst på effekter av försäljningen av 1:a Höghuset och överföringen av AO Sjukhem till FB Servicehus AB. Överföringen av första etappen förväntas ske den 1 juni.

**Investeringsplanens** utgifter bedöms uppgå till 468 mnkr. Detta är en nedjustering jämfört med budget med ca 208 mnkr. Orsaken är vissa förskjutningar av större projekt (exempelvis ventilationsåtgärder inom Stadsteatern) men främst nedjustering av barnstugeprojekten. Detta i huvudsak beroende på försenade beslut inom stadsdelarna och att detaljplaneändringar är nödvändiga.

**Försäljningsbetinget** om 500 mnkr, som är gemensamt för förv nr 181 och 182, bedöms kunna uppnås under förutsättning att ytterligare beslut om försäljningar fattas under hösten.

**Övergripande verksamhetsutveckling*****Uppföljning av åtaganden***

I verksamhetsplan 2004 redovisades mål och åtaganden på ett nytt sätt<sup>2</sup>. Inriktningen var att för vart och ett av kommunfullmäktiges inriktningsmål

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

<sup>2</sup> Bilaga 14 i verksamhetsplan 2004

och prioriterade inriktningar kunna presentera

- enhetsspecifika åtaganden
- åtagandets nuvarande och föreslagna omfattning
- uppföljningsmetod
- budgetansvarig enhet

Inför denna tertialrapport har uppföljning skett av de enhetsspecifika åtaganden. Uppföljningen ligger till grund för bedömningen av uppfyllelse av de generella åtagandena som redovisas under respektive mål<sup>3</sup>. Till nämnden redovisas denna uppföljning i en separat del (del 2).

### ***Kvalitetsgarantier***

Gatu- och fastighetsnämnden har inte fastställt några kvalitetsgarantier. Detta bl.a. beroende på att verksamheten sällan riktar sig mot en enskild brukare/kund.

Nämndens fastighetsförvaltning har än så länge inte uttalat några nya kvalitetsgarantier gentemot sina hyresgäster. Däremot finns sedan flera år tillbaka åtaganden mot hyresgästerna utskickade och information till hyresgäster delges vid olika tillfällen under året.

### ***Brukarinflytande***

Kontoret arbetar för att stärka brukarinflytandet bl.a. genom att information lämnas och samråd genomförs i planeringsprocessen, hantera felanmälningar via kontorets driftcentral och fastighetsförvaltningens kundservice, kundundersökningar och hantera förslag, synpunkter och kritik från allmänhet och företag i kontorets klagomålshantering (GFK Forum).

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

*Gatu- och fastighetsnämnden åtar sig att*

- ? i sin verksamhet beakta FN:s barnkonvention och stadens handlingsprogram för genomförande av barnkonventionen
- ? årligen ta fram och genomföra handlingsplaner för att öka tillgängligheten för funktionshindrade
- ? stödja och utveckla kompetens och ledarskap, öka den etniska mångfalden och jämställdheten samt aktivt arbeta för att minska sjukfrånvaron

### ***Bedömning av uppfyllelse av de generella åtagandena***

Åtagandena bedöms komma att uppfyllas.

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

Inom nämndens ansvarsområde gäller det främst att i samband med ny bostadsbebyggelse, upprustning av befintliga miljöer bevaka och ta särskild hänsyn till barnens rätt till säkra och trygga utemiljöer samt att förbättra trafiksäkerheten.

---

<sup>3</sup> Enligt kommunstyrelsens/stadsledningskontorets anvisningar ska uppföljning av de generella åtagandena göras till tertialrapport 2. Kontoret har valt att redovisa resultatet av uppföljningen redan i denna rapport. Ytterligare preciseringar har nu gjorts i den bilaga som redovisades i samband med verksamhetsplanen.

Med hjälp av de insatser som görs (exempelvis upprusta lekplatser, pröva med pilotprojekt i Hammarby Sjöstad med livsmiljöanalys, att bjuda in barnens representanter till samråd och inventera barnens väg till skolan) bedömer kontoret att det åtagandet uppfylls.

### ***Öka tillgängligheten för funktionshindrade***

I budget har 100 mnkr avsatts för att öka tillgängligheten. Arbetet med åtgärdsplanen pågår. Idrottsnämnden ska disponera 10 mnkr för att göra idrottsanläggningar mer tillgängliga, åtgärder för 5 mnkr görs enligt en av kulturnämnden framtagna plan och 3 mnkr avsätts för åtgärder inom nämndens fastighetsförvaltning. Åtgärdsplanen framgår av bilaga 3.

I fem stadsdelsområdena påbörjades upprättande av tillgänglighetsplaner under 2003. Tillgänglighetsplaner kommer i år att upprättas i fyra andra stadsdelsområden; nämligen Enskede-Årsta, Hägersten, Norrmalm och Spånga-Tensta. Genom tillgänglighetsplanerna kommer arbetet med att prioritera åtgärder kunna genomföras på ett mer strukturerat sätt.

Kontoret kommer att hålla en konferens om tillgänglighet den 13 maj 2004 som vänder sig till näringslivet, "Tillgänglighet som tillväxtfaktor".

### ***Medarbetare***

Arbetet med att stödja och utveckla kompetens och ledarskap pågår bl.a genom det s.k. utvecklingsprogrammet. Likaså pågår arbetet med satsningarna på arbetsmiljö m.m.

### ***Minska sjukfrånvaron***

Våren 2003 antog kontoret ett omfattande åtgärdsprogram i syfte att minska sjukfrånvaron. Statistik vid årsboks slutet 2003 visar ett tydligt trendbrott genom att sjukfrånvaron minskat med ca 1,5% på kontoret (8,9%) jämfört med övriga förvaltningar i staden (10,4%).

Bakgrunden till detta är delvis allmän; bättre läkarintyg, mer insatser på försäkringskassorna, massmediadebatten m.m. Men det är framförallt ett resultat av åtgärder inom kontoret. Samtliga fall av långtidssjuka har systematiskt gått igenom. Rutiner och hantering inom rehabilitering har förbättrats. Satsningar inom friskvård och hälsoutveckling har fortsatt.

Trenden under 2003 med minskande sjukfrånvaro har inte fortsatt. Trendbrottet är förhoppningsvis tillfälligt men det mål som sattes i åtgärdsprogrammet (vid årsskiftet 2004/2005 ha fått ner sjukfrånvaron med 25%) kan bli svårt att uppnå fullt ut. Under våren - hösten 2004 kommer kontoret därför försöka höja ansträngningarna ytterligare och framför allt på följande tre områden:

- Förhindra och förebygga nyinsjuknande framförallt genom förebyggande hälsoarbete.
- Minska antalet personer som är långtidssjukskrivna.
- Minska sjukfrånvaron på några av våra största avdelningar.



<b>Sjukfrånvaro % <sup>4</sup></b>	<b>GFK</b>	<b>Staden</b>
Januari – april 2003	9,3	10,8
Januari – april 2004	9,4	Uppgift saknas

Uppgifter om sjukfrånvaron 2004 har inte erhållits från staden vid tiden för inlämnande av tertialrapporten. Kontoret har själv tagit fram uppgiften för egen del men inte hunnit analysera utfallet mer än vad som framgår i bilaga 7 a.

Staden hann inte med att ta fram hälsobokslut för juli – december 2003 till verksamhetsberättelsen 2003. Gatu- och fastighetsnämndens hälsobokslut för denna period redovisas därför i bilaga 7 d.

#### *Personärlighet*

Redovisas i bilaga 7 b.

#### *Omstrukturering*

Se även redovisning i bilaga 7 c som visar personalöverskott per den 1 januari. Under årets första månader har gruppen reducerats med två personer.

F.d. resursgruppen

80 personer har avförts från gruppen sedan januari 2001. Förutom Fornminnesgruppen med 19 personer kvarstod den 1 januari 10 personer som var långtidssjuka, placerade inom staden eller utreds.

#### *Övrig övertalighet*

Övertalighet som uppstått genom tidigare konkurrensutsättning av verksamheten – främst inom parkeringsavdelningen och fastighetsförvaltningens förvaltningsservice – uppgick till 16 personer.

#### *Kompetensfonden*

Ett antal projekt har föreslagits. Till och med kommunstyrelsens personal- och kvalitetsutskott den 24 mars har beslut fattats om ett av nämndens projekt. Det gäller projektet ”Digital bild databas och bildplattform” som ska genomföras i samverkan med kulturnämnden, stadsbyggnadsnämnden och stadsmuseinämnden. Beviljad kostnadsram är 1,4 mnkr (bilaga 10).

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

#### *Gatu- och fastighetsnämnden åtar sig att*

- ? medverka till att de av kommunfullmäktige angivna bostadsmålen nås
- ? svara för drift, underhåll, nyanläggning/ombyggnad och utveckling av stadens trafiksystem på ett sådant sätt att framkomligheten, tillgängligheten, trafiksäkerheten och trafikmiljön förbättras
- ? förvalta och förädla stadens förvaltningsbyggnader, barnstugor, sjukhem, kulturlokaler, kommersiella lokaler samt lantegendomar enligt intentionerna i kommunfullmäktiges budget

<sup>4</sup> Se även bilaga 7 a

# S

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

***Bedömning av uppfyllelse av de generella åtagandena***

Mål och åtagandena bedöms i huvudsak komma att uppfyllas. Undantag är vissa insatser/mål inom parkeringsverksamhetens som kommenteras nedan.

***Medverka till att de av kommunfullmäktige angivna bostadsmålen nås***

*Markanvisningar*

Kontoret ska verka för att så många som möjligt ska parkera rätt. En nedgång har skett från ca 65 % rätt parkerade hösten 2002 till ca 59 % rätt parkerade hösten 2003<sup>6</sup>. Detta trots att nya parkeringsvakter anställts och antalet utfärdade parkeringsanmärkningar ökat.

Enligt kontorets uppfattning kommer det att ta tid att vända den dåliga parkeringsmoralen. Detta p.g.a. att bilisterna vant sig vid att det under de senaste åren varit ett begränsat antal parkeringsvakter som synts på stadens gator.

Den viktigaste åtgärden är att rekrytera parkeringsvakter i tillräcklig omfattning. Rekrytering till vårens två kurser är genomförd. Område Väster har från och med den 1 april tagits över i egen regi från Securitas AB. Inklusivt den personal som har gått över från Securitas AB kommer ca 70 parkeringsvakter att anställas och utbildas under året. Totalt kommer antalet parkeringsvakter då uppgå till ca 260.

#### *Vinterväghållning*

Nämnden har även i år omprioriterat 3 mnkr för utvecklingsarbete, samordning, stöd och uppföljning av städning och snöröjning i staden.

En styrgrupp med representanter från kontoret och stadsdelsförvaltningarna har inrättats. Arbetet som startade vid årsskiftet 2000/2001 fortsätter under 2004 och omfattar renhållning, vinterväghållning och parkskötsel.

*Alternativa drivmedel*

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

***Förvalta och förädla stadens förvaltningsbyggnader, barnstugor, sjukhem, kulturlokaler, kommersiella lokaler samt lantegendomar enligt intentionerna i kommunfullmäktiges budget***

Investeringar i ny-, om- och tillbyggnader av barnstugor fortsätter. För närvarande pågår ett 60-tal projekt i olika skeden. Investeringsvolymen bedöms dock uppgå till endast en tredjedel av budgeterade medel. 55 % av antalet projekt har förskjutits p.g.a. försenade beslut på stadsdelsnämnderna och 23 % har förskjutits p.g.a. nödvändiga detaljplaneändringar.

Investeringarna i sjukhem och gruppboistäder fortsätter som planerat med en bedömd volym om 270 mnkr.

Förra årets beslut om renodling av stadens fastighetsbestånd och försäljningen av första Höghuset, (del av Beridarebanan 10), innebär stora förändringar för fastighetsförvaltningen.

Affärsområde Sjukhem kommer att överföras till FB Servicehus AB. Arbetet med framtagande av underlag för överföringen har varit klart en längre tid inom fastighetsförvaltningen. På grund av förseningar inom andra delar av stadens organisation har tiden för överförande flyttas fram och är preliminärt satt till den 1 juni.

Överföring av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse till Stadsholmen AB har ännu inte resulterat i några beslut. Beslutet anger att mindre och kulturhistoriskt värdefulla fastigheter ska överföras efter vidare utredningar mellan parterna. Kontoret avser att i ett särskilt ärende redovisa till nämnden hur överföringarna ligger till.

För närvarande kan fastighetsförvaltningen direkt eller indirekt omfattas av eller påverkas av ännu ett antal pågående utredningar där slutligt ställningstagande förväntas under året. Förutom SPO-utredningen är dessa följande; Översyn och samordning av utbyggnaden av förskolor, Utredning om överföring av förskolor till SISAB och Utredning om överföring av del av markegendomarna utanför staden till en stiftelse.

*Bangårdsposten*

Nämnden avser att hyra ut så stora delar av fastigheten Bangårdsposten som är möjligt med hänsyn till det tidsperspektiv projektets fortsatta utveckling medger. De hyresintäkter detta medför samt de reserverade medel som idag finns i bolaget bedöms täcka bolagets kostnader under de närmaste åren.

Därmed behöver den kapitaltäckningsgaranti som staden utfäst för bolaget inte ianspråktas under år 2004.

### **Göra Stockholm till en ekologiskt hållbar storstad**

*Gatu- och fastighetsnämnden åtar sig att*

? I enlighet med stadens miljöprogram medverka till en minskning av trafikens miljöstörningar, sanera förorenade markområden, beakta miljöaspekten vid upphandling, minska energiförbrukningen, medverka till att minska avfallsmängderna och bevara den biologiska mångfalden

### ***Bedömning av uppfyllelse av de generella åtagandena***

Åtagandena bedöms komma att uppfyllas.

# S

- ? ge det lokala kultur- och föreningslivet goda förutsättningar att utvecklas, t.ex. genom tillgång till samlingslokaler.

**Tertialbokslut**

Utfall per den 30 april inklusive periodisering redovisas i bilaga 1 e respektive 5 e. Utfallet hinner inte tas fram före dess att utsändning av detta ärende ska ske, varför bilagorna utdelas vid nämndsammanträdet.

**Försäljningsbeting**

Nämndens beting (gemensamt för förv nr 181 och 182) är satt till 500 mnkr. Betinget kan komma att uppnås under förutsättning att avtal om försäljningar i samband med exploatering kan träffas under hösten. I denna prognos bedöms fastighetsförsäljningar till ett värde om 370 mnkr vara möjliga.

Nuvarande tillämpning av redovisningsprinciperna - som innebär att en försäljning bokförs när avtalet om fastighetsförsäljning vunnit laga kraft oavsett när tillträde sker – anser kontoret är riskabel. I exempelvis bokslut 2003 återredovisades två försäljningar (275 mnkr) som avtalats tidigare år men som inte fullföljts<sup>8</sup>. Försiktighetsprincipen bör därför användas i högre grad.

I prognosen ingår inte överföringen av AO Sjukhems fastigheter till FB Servicehus AB och kulturfastigheter till Stadsholmen AB.

**Friköp av småhus**

Friköp av småhus ingår i prognosen till ett försäljningspris om 168 mnkr. En grov uppskattning ger att ca 500 friköp kommer att genomföras i år.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade i november 2003 att höja tomträttsavgälderna för bl.a. småhus samt att höja priset för att friköpa småhus från 50% av marktaxeringsvärdet till 80% inom staden och 70% utanför staden. Beslutet ska underställas kommunfullmäktige, vilket beräknas ske i maj. Efter nämndens beslut har intresset från tomträttshavarna att friköpa sina småhus ökat eftersom det gamla friköpspriset gäller till dess kommunfullmäktige fattat nytt beslut.

Under 1999 - 2003 har drygt 16 800 friköp genomförts, varav endast ca 250 under 2003. Under perioden december 2003 - mars 2004 har 1 255 intresseanmälningar inkommit. Totalt finns nu drygt 1 750 intresseanmälningar.

**Realisationsvinster/-förluster**

Realisationsförlusten (försäljningspris – bokfört värde) kan för friköpen av småhus prognostiseras till 70 mnkr. Bedömning av försäljningsbetingets övriga vinster/-förluster kan inte göras innan försäljningarna är kända. Redovisning får ske vartefter i tertialboksluten.

**Handlingsplan – förbättra prognossäkerheten**

Nämnder som under senare år uppvisat avvikelser med minst 15% av nettoutgifterna i investeringsplanen ska i samband med tertialrapport 1 redovisa en handlingsplan för hur nämnden ska arbeta med investeringsverksamheten för att förbättra prognossäkerheten.

<sup>8</sup> Även i år kommer troligen under år 2000 avtalad försäljning av Torkhuset 2 och 3 (52,5 mnkr) inte fullföljas.

# S

Detta gäller i hög grad gatu- och fastighetsnämnden. Handlingsplaner redovisas i bilaga 9. Planerna avser dels nämnden i sin helhet, dels specifika planer för avdelningar med stor investeringsverksamhet då förutsättningarna för verksamheten varierar något.

## ***Miljömiljarden***

Nämnden har ansökt om medel för miljömiljarden. Ansökan avser huvudsakligen investeringsprojekt. Enligt anvisningar från kommunstyrelsen ska de nämnder som beviljas medel budgetera denna kostnad inom driftbudgeten. Om ansökan beviljas så kommer därför projekten att redovisas på driftbudgeten.



Mnkr	KF-budget	VP 2004	Tertial 1/2004
Drift och underhåll	-865,5	-884,1	-901,2
Avskrivningar	-170,0	-170,0	-140,0
Internräntor	-1 210,0	-1 210,0	-1 170,0
Summa kostnader	-2 245,5	-2 264,1	-2 211,2
Intäkter	2 130,9	2 149,5	2 166,6
Driftbudget – netto	-114,6	-114,6	-44,6
Investeringsplan – utgifter	-1 909,5	-1 966,9	-1 690,3
Investeringsplan – inkomster	109,5	166,9	122,2
Investeringsplan – netto	-1 800,0	-1 800,0	-1 568,1

**Driftverksamheten** netto visar på ett överskott mot budget på 70 mnkr. Överskottet avser i sin helhet minskade kostnader för avskrivningar med 30 mnkr och för stadens internräntor med 40 mnkr. I övrigt redovisas driftverksamheten på budget. Omslutningen har ökat då vissa kostnadsökningar har kunnat täckas av ökade intäkter.

Till verksamhetsplanen inarbetades besparingsåtgärder inom främst det planerade underhållet av stadens gator, broar och belysning för att kunna täcka det intäktskrav på parkeringsverksamheten som ålagts nämnden i budget. Hänsyn till vissa intäktsökningar kunde också göras. Sammantaget medförde detta en kostnads- /intäktsökning på närmare 19 mnkr.

De minskade kostnaderna för avskrivningar och internräntor beror på effekter av förskjutningar inom investeringsplanen och då främst av planeringsprojekt. Kontoret vill också påtala att det är svårt att budgetera dessa kostnader då administrativt stöd till viss del saknas.

Prognosen i denna rapport visar på ökade intäkter och kostnader i jämförelse med verksamhetsplanen med 17 mnkr. Det avser främst ändrad redovisningsprincip för kostnader/intäkter för f.d. resursgruppen som nu redovisas brutto (10 mnkr). Andra större förändringar är ökade kostnader för återbetalning av upplåtelser (5 mnkr) och ökade koncessionsavgifter (ca 3 mnkr).

Osäkerheter

Intäkterna från tomträttsavgälder och parkeringsverksamheten är alltid något osäkra.

- För att klara intäktskravet i budget ingår en post på 39,5 mnkr avseende tillkommande tomträttsintäkter och räntor i avgäldsregleringsmål som beräknas utfalla 2004. Kontoret bedömer att detta kommer att klaras genom kommande domar under året.
- Intäkterna från parkeringsverksamheten redovisas oförändrat jämfört med verksamhetsplanen, dvs. 470 mnkr. Denna intäktsnivå bedöms vara möjlig att uppnå genom att moms inte längre ska betalas för parkeringsintäkter<sup>10</sup> (35 mnkr för denna effekt har inräknats i prognos).
- Kostnader för energi och för ”nya områden”, dvs. tidigare gjorda investeringar, har ökat jämfört med den bedömning som gjordes i

<sup>10</sup> Dom i Regeringsrätten 2003-12-19

verksamhetsplanen. Avvikelse redovisas inte nu utan kontoret arbetar med att inrymma dessa kostnadsökningar.

- Nytt ekonomisystem; Kontoret har ett stort antal försystem för bl.a. debitering av hyror, avgälder, boendeparkering och beställningsuppföljning. Alla dessa måste anpassas eller integreras. Kostnaden för detta är ännu osäker. I anslutning till verksamhetsberättelsen 2003 begärde nämnden ombudgetering med 1,8 mnkr då medlen inte kunnat upparbetas p.g.a. att införandet för kontorets del sköts något framåt i tiden. Begäran avsågs. Kontoret redovisar nu ingen avvikelse utan återkommer i tertialrapport 2.

**Investeringsplanens utgifter** bedöms uppgå till 1 690 mnkr. Detta att jämföra med budgeterade 1 909 mnkr. Avvikelsen uppgår till 219 mnkr som inte bedöms hinna att förbrukas under året.

Avvikelsen kan förklaras av följande.

Förskjutningar	+39 mnkr
Nya projekt	-91 mnkr
Fördyringar av vissa projekt	-71 mnkr
Övrigt	+343 mnkr
Summa avvikelse	+219 mnkr

”Förskjutningarna”<sup>11</sup> avser i första hand planeringsprojekt och huvudsakligen inom exploateringsverksamheten.

I verksamhetsplanen 2004 uppgick ramen för planeringsprojekten till ca 1,5 mdkr. En del (362 mnkr) redovisades som ofördelad planeringsram. ”Övrigt” består huvudsakligen av denna ofördelade ram som nu har fördelats på projekt.

Inom de större projekten kan följande förändringar nämnas (se även bilaga 1 d för fler kommentarer):

#### Hammarby Sjöstad

- Sickla Udde (-13 mnkr). Förskjutna anläggningsarbeten från 2003.
- Sjöstadporten (-26 mnkr). Fördröjning av genomförandebeslut 2003.
- Sjöstadshallen (-28 mnkr). Nytt projekt. I budget endast medel för utredning.
- Hammarby Gård (+34 mnkr). Förskjutning p.g.a. tidigare överklagande av detaljplan (Fortum).
- Lugnet 2 (+26 mnkr). Planarbetet senarelagt p.g.a. komplicerade geotekniska- och saneringsförhållanden.
- Godsfinkan (+20 mnkr). Planarbetet senarelagt p.g.a. förhandlingar med byggherren.

<sup>11</sup> Avser dels senareläggningar från 2003 och tidigare samt tidigareläggningar från 2005 års plan (-), dels senareläggning av 2004 års investeringsplan (+)

### Övriga bostads- och arbetsplatsprojekt

- Marksanering – LIP-projekt - i kvarteret Lyftkranen (-69 mnkr). Miljödostolen meddelade dom under våren 2003. Saneringen startar i maj 2004.
- Lux, Lilla Essingen (-12 mnkr). Tidigareläggning av kostnader för bullerskärm, utökat parkprojekt m.m.
- Hotell Skanstull (-5,8 mnkr). Oförutsedda utgifter för tunnelinredning.
- Sommaren, vårdbostäder, Södermalm (-7 mnkr), Ökade saneringsutgifter.
- Fredsfors, Mariehäll (-20 mnkr). Ökad omfattning av anläggningsarbeten (Bällstavägen).
- Värtan (+22 mnkr). Stora osäkerheter, markföreningar, anslutning till området samt pågående hamnverksamhet.
- Gasverksområdet (+36 mnkr). Stor osäkerhet om framtida gashantering samt avtal med Fortum.
- Kojan 7 (+23 mnkr). Osäkerhet om detaljplanen antas samt Miljödostolens utslag.
- Krillans krog (+15 mnkr). Reviderad bedömning om när detaljplanen vinner laga kraft.
- Åsötorget (+26 mnkr). Ändrade förutsättningar, beslut i kommunfullmäktige under våren/sommaren. Oklara intäkter och utgifter i dagsläget.

### Trafik- och infrastrukturprojekt

- Vasabron (-5 mnkr). Ändrat utförande av gång- och cykelbro samt tilläggsarbeten.
- Birger Jarlsgatan (+14 mnkr). Försenat genomförandebeslut.
- Breddning av Akallavägen (-20 mnkr). Kommunfullmäktiges beslut om en provisorisk utbyggnad har överklagats.
- Nord/sydaxeln, (fördyringar -27 mnkr, förskjutningar -38 mnkr). Ökade utgifter för brandskyddsåtgärder. Eventuell senareläggning av projektet p.g.a. att många stora projekt ska genomföras under samma tidsperiod.

**Investeringsplanens inkomster** bedöms öka med närmare 13 mnkr jämfört med budget och bedöms nu uppgå till 122 mnkr. Ökningen avser bl.a. förväntade statsbidrag.

### *Osäkerheter i prognosen*

- Genomförandetakten av främst exploateringsprojekten är alltid något osäker.

### *Begäran om överföring av budget*

Gatu- och fastighetsnämnden och idrottsnämnden beslutade under förra året om gemensamma principer för beslut och budgetering av gemensamma projekt. I korthet innebär dessa att nämnderna beslutar och budgeterar för sin del inom ett gemensamt projekt.

Med anledning av detta föreslår kontoret att nämnden begär att 29,5 mnkr av nämndens budget överförs till idrottsnämnden. Föreslagna justering är neutral för stadens investeringsplan och innehåller projekten Hagsätra idrottsplats (17,5 mnkr) samt Åkeshovs bollplan och Blackebergs bollplan (12,0 mnkr).

**Prognos årsutfall förv nr 182**

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

Mnkr	KF- budget <sup>12</sup>	VP 2004	Tertial 1/2004
Verksamhetens intäkter	1 148,6	1 148,6	1 014,8
Verksamhetens kostnader	-616,3	-616,8	-593,3
Resultat 1	532,3	531,8	421,5
Avskrivningar	-191,4	-204,5	-159,1
Räntekostnader	-329,2	-338,6	-257,4
Resultat 2	11,7	-11,3	5,0
Avkastningskrav <sup>13</sup>	-11,7	-65,6	-65,6
Ägartillskott		54,3	57,2
Årets resultat	0,0	-22,6	-3,4
Investeringsplan – utgifter	-676,1	-676,1	-468,4
Investeringsplan – inkomster	0,0	0,0	3,7

**Resultatprognosen** pekar på ett underskott på 3,4 mnkr. Detta kan helt hänföras till kostnader för utbyte av kylar/frysar p.g.a. myndighetskrav<sup>14</sup>. Begäran om att få ta i anspråk medel ur tidigare års resultat för att täcka kostnaden har tidigare skett i samband med verksamhetsplan 2004 och underlag till budget 2005 – 2007. Kommunstyrelsen anger i det s.k. avstämningsärendet (2003-12-17) att begäran ska prövas i samband med tertialrapport 1/2004. Kontoret föreslår att 9,2 mnkr av tidigare års resultat får tas i anspråk för att täcka överskridandet.

Prognosen för intäkterna är ca 1 015 mnkr. Avvikelsen mot budget (ca 134 mnkr) beror till största delen på överföringen av AO Sjukhem till FB Servicehus AB samt försäljningen av del av Beridarebanan 10, 1:a Höghuset. Utöver detta bedöms intäkterna öka med drygt 17 mnkr p.g.a. omförhandlade hyror, försäkringsersättningar mm.

Prognosen för driftkostnaderna är drygt 593 mnkr, vilket är 23 mnkr lägre än budget. De största förändringarna är även här överförandet av AO Sjukhem och försäljningen av del av Beridarebanan 10. Utöver detta har förvaltningen ökade driftkostnader om drygt 23 mnkr, vilket till största delen beror på nämnda utbyte av kylar/frysar inom AO Barnstugor samt ökade el- och uppvärmningskostnader m.m.

<sup>12</sup> Efter avstämning av nämndernas budget (KS 2003-12-17)

<sup>13</sup> I budget anges ett nettoavkastningskrav, ägartillskott minus avkastningskrav

<sup>14</sup> SFS 2002:187 (Förordning om ämnen som bryter ner ozonskiktet). Den totala kostnaden för utbytet beräknas till 13,5 mnkr.

De finansiella kostnaderna har även de påverkats av överförandet av AO Sjukhem och försäljningen av del av Beridarebanan 10 och får främst p.g.a. sjukhemsöverförandet betraktas som något osäkra. Avskrivningarna har minskat med drygt 32 mnkr och räntekostnaderna med närmare 72 mnkr. Kostnaderna för kreditivräntor beräknas stiga från 20 mnkr till drygt 23 mnkr med nuvarande investeringsvolym. Enligt tidigare överenskommelse ska ägartillskott beviljas motsvarande kreditivräntan.

#### *Osäkerheter i prognosen*

- Vissa kostnader (9 mnkr) främst i samband med försäljningen av del av Beridarebanan 10 har inte beaktats i denna prognos. Detta beroende på att kontoret inte vet när och om kostnaderna uppstår och om fastighetsförvaltningen ska svara för dessa. Se mer om detta i bilaga 5 b under avsnitt AO Kommersiellt.
- Många osäkerhetsfaktorer finns som sjukhemsöverförandet och när i tiden detta kommer att ske, alla pågående fastighetsutredningar, kapitalkostnadsberäkningar till följd av försäljningar och ränteberäkningar till följd av osäkerheten i investeringsprognosen.

**Prognosen för investeringsutgifterna** uppgår till drygt 468 mnkr och investeringsinkomsterna till närmare 4 mnkr. Detta att jämföra med budgeterade utgifter om 676 mnkr och inga inkomster. Avvikelserna redovisas i stort i nedanstående tabell:

Investeringsplan 2004	676,1 mnkr
Förskjutningar	124,7 mnkr

# S

försenade beslut inom stadsdelarna. 23 % av projekten har försenats p.g.a. detaljplaneändring. Även problem med förvärv/överföring av mark, planering av bostäder på tänkt förskolefastighet har varit orsak till försening. Dessutom har ett bygglovsärende överklagats till högsta instans med förseningar som följd. I två fall blev entreprenadkostnaden lägre än budgeterad.

### *Osäkerhet i prognosen*

Viss osäkerhet finns alltid i investeringsverksamheten, bl.a. om beslut från beställare kommer enligt tidsplan.

### *Marknadssituation och affärsrisker*

Kommenteras i bilaga 5 b för varje affärsområde då situationen/riskerna varierar med kategori av fastighetsbestånd.

**SLUT**

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

- 1: Uppföljning av driftbudget och investeringsplan**
- 1 a Uppföljning av budget 2004
- 1 b Uppföljning av driftbudget per verksamhet
- 1 c Avvikelser mot nämndens driftbudget 2004
- 1 d Uppföljning av investeringsplan
- 1 e Utfall t o m 30/4 inklusive periodiseringar (Utdelas vid nämndsammanträdet)
- 2: LIP-projekt**
- 3: Uppföljning av tillgänglighetsprojektet**
- 4: Av KF/KS beslutade budgetjusteringar**

**GFN, fastighetsförvaltningen (182)**

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

**GFN (181 och 182)**

- 7: Personaluppföljning**
- 7 a Sjukfrånvaro
- 7 b Personalrörlighet
- 7 c Personalöverskott
- 7 d Hälsobokslut juli – december 2003
- 8: Mångfalds- och jämställdhetsplan 2004**
- 9: Handlingsplan för att förbättra prognossäkerheten i investeringsverksamheten**
- 10. Kompetensfonden**