

INNEHÅLL

GATU- OCH FASTIGHETSÄMNDEN **2**

NÄMNDENS UPPGIFTER	2
MÅL OCH INRIKTNING	2

STRATEGISKA FRÅGOR **3**

UPPHANDLING I KONKURRENS	3
AKTIVITETSPLAN	3
UPPHANDLING – PRIS- OCH KONJUNKTURUTVECKLING SAMT UTÖKAD KONKURRENS	4
KVALITETSSTRATEGI	4
ANDRA STRATEGISKA FRÅGOR	5

EKONOMI **7**

GATU- OCH FASTIGHETSÄMNDEN – TVÅ FÖRVALTNINGSNUMMER	7
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
UNDERLAG TILL BUDGET FÖR GATU- OCH FASTIGHETSÄMNDEN, FÖRVNR 181	8
SAMVERKAN MED STADSDELSÄMNDERNA	9
KOMMENTARER OCH ANALYS - FÖRVNR 181	9
DRIFTVERKSAMHET	9
OSÄKERHETER OCH RISKER INOM DRIFTVERKSAMHETEN	11
INVESTERINGSPLANEN	12
OSÄKERHETER INOM INVESTERINGSPLANEN	13
UNDERLAG TILL BUDGET FÖR GATU- OCH FASTIGHETSÄMNDEN, FÖRVNR 182	13
KOMMENTARER OCH ANALYS – FÖRVNR 182	14
DRIFTVERKSAMHET	14
OSÄKERHETER OCH RISKER INOM DRIFTVERKSAMHETEN	15
INVESTERINGSPLANEN	16
OSÄKERHETER INOM INVESTERINGSPLANEN	17

OMSTRUKTURERING **17**

PERSONAL- OCH KOMPETENSFÖRSÖRJNING **18**

Bilagor

Bilaga 1	Förändring av driftbudget 181
Bilaga 2	Förändring av investeringsplan 181
Bilaga 3	Investeringspecifikation exploateringsprojekt 181
Bilaga 4	Stora projekt 181
Bilaga 5	Resultatbudget 182
Bilaga 6	Investeringsplan 182
Bilaga 7	Investeringspecifikation 182
Bilaga 8	Stora projekt 182

GATU- OCH FASTIGHETSNÄMNDEN

Nämndens uppgifter

Gatu- och fastighetsnämnden har ett samlat ansvar för markförvaltning, exploatering, väghållning och trafikövervakning samt ett renodlat genomförandeansvar för de planer som rör den fysiska miljön i Stockholm jämte ansvar för upplåtelsefrågor. Nämnden har dessutom ett utföraransvar genom trafikövervakning och trafiktjänsten samt den slutna redovisningsenheten fastighetsförvaltningen.

Mål och inriktning

Kommunfullmäktige har fastställt övergripande inriktningsmål för hela staden. Målen förmedlar en tydlig bild av de politiska prioriteringar som gäller för hela staden. Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål ska genomsyra stadens alla verksamheter och förtydligas i verksamhetsspecifika inriktningsmål och generella åtaganden i nämndernas verksamhetsplaner. De övergripande målen är likvärdiga och utan prioritering. De verksamhetsspecifika inriktningsmålen och åtagandena skall formuleras så att de rymms inom fastlagda ekonomiska ramar och inte kommer i konflikt med budgethållningen.

I budgetunderlagen ska nämnderna redovisa verksamhetsspecifika inriktningsmål med utgångspunkt från de prioriterade områdena. Målen ska sedan förtydligas i konkreta generella åtaganden i nämndernas verksamhetsplaner.

Kontoret har därför gjort en översyn av gatu- och fastighetsnämndens angivna mål. Vissa kompletteringar och omformuleringar har gjorts. Kontoret föreslår att nämnden godkänner de mål som här anges som nämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål.

Följande områden är utgångspunkt för stadens övergripande inriktningsmål:

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

Kvalitet

Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål: Stadens verksamheter skall utformas och utföras på ett sådant sätt att de tillgodoser högt ställda kvalitetskrav.

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål:

- ☞ verksamheten ska med hjälp av ett systematiskt kvalitets- och miljöarbete ständigt utvecklas med en dialog på alla nivåer
- ☞ verksamheten ska vara öppen och tydlig för medborgarna.

Valfrihet

Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål: Stadens verksamheter skall utformas och utföras på ett sådant sätt att de ger medborgarna så stor valfrihet som möjligt.

Gatu- och fastighetsnämnden redovisar inte något eget inriktningsmål då detta avser äldreomsorg, omsorg om funktionshindrade, skola och barnomsorg.

Attraktiv plats för boende, företagande och besök

Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål: Staden skall vara en attraktiv plats för boende, företagande och besök.

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål:

- ☞ bidra till att bättre förutsättningar skapas för att starta och driva företag i staden samt lokalisera företag till Stockholm
- ☞ bidra till Stockholms tillväxt genom förbättrad och säker framkomlighet för alla trafikanter
- ☞ öka bostadsbyggandet
- ☞ skapa en god livsmiljö för invånare och besökare
- ☞ göra Stockholm renare, tryggare och vackrare

Kostnadseffektivitet och sund ekonomi

Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål: Stadens verksamheter skall vara kostnadseffektiva och präglas av en sund ekonomi för såväl dagens skattebetalare som för kommande generationer.

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål:

- ☞ upphandla verksamheter i konkurrens (utom myndighetsutövning och strategiska ledningsfunktioner)
- ☞ förvalta, förädla och sälja fastigheter affärsmässigt samt i överensstämmelse med politiska riktlinjer
- ☞ effektivisera underhåll av gator, torg och övriga anläggningar så att kapitalförstöring undviks
- ☞ vidareutveckla ett integrerat ledningssystem i syfte att effektivisera verksamheten

Medarbetarna

Kommunfullmäktiges övergripande inriktningsmål: Staden skall genom en öppen dialog och en god och förtroendeskapande anda ge medarbetarna förutsättningar att bedriva verksamheten på ett effektivt och professionellt sätt.

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsspecifika inriktningsmål:

- ☞ [gatu- och fastighetsnämnden skall genom sin personalpolitik bidra till att stadens mål uppfylls](#)

STRATEGISKA FRÅGOR

Upphandling i konkurrens

Aktivitetsplan

Varje nämnd ska årligen redovisa en aktivitetsplan för upphandling, konkurrens och valfrihet.

I verksamhetsplan 2001 redovisas nämndens Aktivitetsplan 2001. Denna bygger på planen 2000 – 2004 som anger inriktningen för det fortsatta arbetet med att aktivt pröva verksamheter för konkurrensutsättning och i vilken takt detta ska ske. Undantagna verksamheter är myndighetsutövning och strategiska ledningsfunktioner.

Utöver Aktivitetsplanen för 2000-2004 pågår arbete med strukturella översyner av vissa verksamheter. Syftet med detta är att ta fram beslutsunderlag för kommande konkurrensutsättningar och att nå målet att renodla kontoret som beställarorganisation.

Anbudsupphandling ska genomföras för de verksamheter där prövningen visar att verksamheten kan bedrivas till lägre kostnad med samma kvalitet eller till samma kostnad med högre kvalitet. Gatu- och fastighetskontoret har också som mål att personalresurserna ska minskas och anpassas till kontorets beställarorganisation inom samma period.

Det övergripande målet för Aktivitetsplanen är att gatu- och fastighetskontoret under perioden fram till och med 2004 ska renodla sin roll som beställare. Det innebär att all verksamhet, bortsett från myndighetsutövning och strategiska ledningsfunktioner, ska prövas för konkurrensutsatt upphandling inom fem år.

Upphandling – pris- och konjunkturutveckling samt utökad konkurrens

Gatu- och fastighetskontoret och de tidigare tekniska förvaltningarna har använt sig av upphandling och konkurrens för att effektivisera sin verksamhet. Inom de klassiska bygg- och anläggningssektorerna har konsulter och entreprenörer alltid anlåtts. Under den senaste tioårsperioden har även drift- och underhållsverksamheter såsom gatuhållning, snöröjning och fastighetsunderhåll konkurrensutsatts. Kontoret bedömer att konkurrensutsättningen medfört lägre kostnader för staden.

Kostnaderna påverkas naturligtvis också av de konjunktursvängningar som marknaden uppvisar. Under sista delen av 1990-talet och början av 2000-talet har vi upplevt en stark uppgång i byggbranschen som klart avspeglats i marknadspriserna. Sedan 1998 har entreprenadindex ökat betydligt mer än konsumentprisindex. Prisökningarna har dessutom accelererat under 1999 och 2000. Förväntningarna pekar mot fortsatt ökad aktivitet inom byggbranschen - inte minst i stockholmsregionen. Såväl byggande som sysselsättning väntas stiga ytterligare inom bl.a. väg- och anläggningsområdet. Med oförändrade anslag kan detta komma att medföra mindre underhåll och att färre projekt kan genomföras.

Sedan mitten av 1970-talet har antalet små och medelstora företag inom byggbranschen minskat kraftigt. Detta är en utveckling som begränsar konkurrensen. För att motverka denna utveckling bedriver gatu- och fastighetskontoret ett omfattande kvalitetsarbete för att bl.a. utöka konkurrensen och underlätta för mindre och medelstora företag att delta vid anbudsräkning. Som ett led i kvalitetsarbetet har en stor undersökning rörande leverantörers åsikter om gatu- och fastighetskontoret som upphandlare och beställare gjorts under år 2000. Avsikten är att resultatet skall ligga till grund för det fortsatta förbättringsarbetet och förhoppningsvis leda fram till att flera leverantörer kan komma i fråga.

Kvalitetsstrategi

Alla verksamheter i staden ska inför 2002 ha preciserat åtaganden på enhetsnivå, ha säkrat dessa med tydligt angivna arbetssätt, ha utarbetat system för klagomålshantering och rättelse samt arbeta systematiskt med uppföljning och utveckling. Under perioden 2002-2004 skall nämndernas bedömning av trovärdigheten i enheternas åtaganden utvecklas och värderingarna av kvaliteten tydligare kopplas till resursutnyttjandet för en integrerad verksamhetsstyrning.

Gatu- och fastighetskontoret fortsätter arbetet med att utveckla verksamheterna inom organisationen i enlighet med *stadens strategi för kvalitetsutveckling*. Under år 2000 kompletterades kvalitetsstrategin med ”*Ett integrerat system för ledning och styrning*”. Kompletteringen betonar integrering av ekonomi, upphandling, miljö och kvalitet för att

skapa möjligheter till ökad styrning. Kontoret arbetar vidare med att förbättra målformuleringar samt åtagande, förbättra resultatredovisning samt att utveckla alla huvud- och stödprocesser. Genom detta kommer också integreringen av ekonomi, upphandling, miljö och kvalité att utvecklas. Redan i dag redovisas detta på ett integrerat sätt i nämndens verksamhetsplan, vilket möjliggör styrning och uppföljning. Enheterna (programområdena) kommer fortsättningsvis att arbeta med åtaganden som utgår från generella åtagande samt fullmäktiges prioriterade inriktningar.

På byrå- och avdelningsnivå samt mellan avdelningar ingår *dialogen* som en naturlig del i olika faser av arbetet med processer och åtagande. Det sker vid utarbetande av rutiner, implementering, uppföljning och i förbättringsarbetet. I förvaltningsledningen förs en dialog mellan de olika verksamheternas arbete när det gäller övergripande eller gemensamma frågor. Dialogen med brukarna sker i stor utsträckning via stadsdelsförvaltningarna men också direkt som exempelvis med våra hyresgäster. Kvalitetsarbetet avrapporteras kontinuerligt till nämnden i verksamhetsplan, kvartalsrapporter m.m.

Andra strategiska frågor

Program till stöd för näringslivets utveckling

Kommunfullmäktige har under år 2000 beslutat om ett nytt program till stöd för näringslivets utveckling. Programmet ska användas som ett verktyg för stadens nämnder i arbetet med att förbättra näringslivets förutsättningar i staden.

Stadens näringspolitiska uppgifter är att:

1. tillhandahålla en serviceinriktad kommunal organisation
2. tillhandahålla en väl fungerande infrastruktur
3. upphandla kommunal verksamhet i konkurrens
4. marknadsföra Stockholm

Kontoret har inlett implementeringen av programmet och kommer under perioden att arbeta vidare med detta. En stor del av nämndens verksamhetsområde avser punkt 2 ovan och redovisas nedan under flera strategiska frågor. Vad gäller punkt 3 så har detta redovisats under avsnittet ”Upphandling i konkurrens”. Att tillhandahålla en serviceinriktad kommunal organisation är en del i det kvalitetsarbete som kontinuerligt pågår. Arbetet med att förbättra redan fastställda punktlighetsmål i syfte att förbättra servicen till medborgare och näringsliv kommer att fortsätta.

Bidra till ett ökat bostadsbyggande

Mycket talar för att bostadsbyggandet kommer att öka de närmaste åren. De senaste årens låga bostadsbyggande och en fortsatt stor inflyttning innebär att efterfrågan på bostäder ökar. Det låga ränteläget och hushållens ökade realinkomster är också betydelsefulla faktorer.

Erfarenheter från de senaste åren visar dock att det är svårt att bedöma de faktiska antalet byggstarter. För många projekt drar planarbetet ut på tiden, vilket i en del fall beror på att projekten innebär en konflikt med andra intressen. En annan omständighet som inte kontoret kan påverka är byggherrarnas möjligheter att finansiera projekten.

För att möta den ökade efterfrågan på bostäder och få ett varierat utbud i hela staden kommer kontoret att intensifiera framtagandet av lämplig mark för bostadsbebyggelse. Det är nödvändigt för att stadens mål om en årlig bostadsproduktion på 2 000 lägenheter

framöver ska kunna uppnås. Målet är satt på en realistisk nivå men täcker inte behovet då hela stockholmsregionen årligen växer med närmare 20 000 invånare.

Nybyggnationen bör i första hand ske på redan exploaterad mark för att på så sätt bevara parker och grönområden. För att frigöra sådan mark krävs ofta åtgärder som marksaneringar, evakueringar, rivningar och omläggningar av vägnät m.m. Det gör att byggandet i sådana områden ofta är komplicerat och innebär stora kostnader för staden. Hammarby Sjöstad, västra Kungsholmen, Liljeholmen/Årstadal och Gunnebo i Spånga är exempel på sådana projekt.

Gatu- och fastighetsnämnden övertar år 2001 ansvaret för hamnmarken. Med anledning av detta utreder gatu- och fastighetskontoret tillsammans med Stockholms Hamn AB vilka ytor som på kort sikt och på lång sikt ska utnyttjas för fortsatt hamnverksamhet alternativt omvandlas till attraktiva bostads- och företagsområden.

Under perioden pågår en rad stora projekt med den fortsatta utbyggnaden av Hammarby Sjöstad som det största. I detta underlag har även en rad nya projekt inarbetats. Av dessa kan följande nämnas; Norra Bantorget, Husarviken, Stadshagen och Åsötorget.

Bidra till att skapa ett gott klimat för stadens näringsliv

Under de senaste åren har efterfrågan på mark för arbetsplatser inom staden ökat. Kontoret har under år 2000 medverkat i ett arbete med att kartlägga obebyggd eller lågt utnyttjad mark för kommersiella ändamål. Rapporten - ”Mark och planprojekt för arbetsplatser i Stockholm stad” - visar att det finns obebyggd mark och ett antal lågt utnyttjade markområden inom framförallt Kista, Akalla, Lunda, Skarpnäck och Skrubba. Genom rapporten, som främst riktar sig till näringslivet, ges en möjlighet att snabbt se vilka områden som finns för nyetablering inom staden för att kunna expandera och skapa fler arbetstillfällen.

Under de kommande åren kommer kontoret att medverka i planarbete och genomförande av hotellutbyggnad. Om planerade projekt kommer till genomförande kan ca 3 500 hotellrum tas i bruk fram till år 2005.

Underhåll av gator, broar, belysning m.m.

I stadens budget har för planeringsperioden 2001-2003 avsatts 100 mkr årligen för ökat underhåll, varav 20 mkr reserverats för belysning. Bakgrunden är att det eftersläpande underhållsbehovet har bedömts uppgå till 1 Mdkr. I budget 2001 anges att resterande behov successivt ska skapas genom effektivisering av verksamheten genom kvalitetsarbetet, utökad upphandling och konkurrensutsättning. Kontoret kan inte se att denna volym ska kunna skapas på detta sätt då verksamheten i dag redan är konkurrensutsatt och den allra största delen upphandlas. Dessutom så ökar prisnivån inom väg- och anläggningssektorn betydligt mer än i andra sektorer. Anslagsnivån bör behållas så att det eftersatta underhåller även fortsättningsvis kan minskas.

Skapa god säkerhet och framkomlighet

Framkomligheten i regionen ska förbättras. Kontoret arbetar med en rad frågor för att förbättra infrastrukturen. [Planeringen måste ta hänsyn till alla trafikanters intresse och betydande medel för detta ändamål ingår i detta budgetunderlag. Förutom en rad fysiska åtgärder kan nämnas vägtrafikcentralen som kommer att arbeta med trafikinformation, trafikövervakning och datainsamling, störningshantering och övervakning av tekniska system \(t.ex. Södra Länken\).](#)

God tillgänglighet för alla

Staden har satsat på att öka tillgängligheten. Sammanlagt 300 mkr har avsatts för perioden 1999 – 2001. 50 mkr ingår nu i förslaget för år 2002. För år 2003 föreslår kontoret att endast 10 mkr avsätts för detta ändamål för att därefter åter öka till 100 mkr. Att kontoret föreslår denna minskning år 2003 beror på att högkonjunkturen inom bygg- och anläggningssektorn bedöms komma att fortsätta. En tillfällig sänkning av nivån bör ha en positiv effekt på kostnadsutvecklingen.

Försäljning av kommersiella byggnader och mark

Kommunfullmäktige har beslutat att långsiktigt ska endast sådana fastigheter och sådan mark, vilka oundgängligen måste ägas av staden för att stadens verksamheter ska kunna fungera, bibehållas i stadens ägo. Till sådana verksamheter räknas också stockholmarnas behov av rekreation.

Försäljningar fortsätter enligt den av gatu- och fastighetsnämnden antagna försäljningspolicyn. Försäljningarna kommer att påverka kapitalkostnader och intäkter. Detta kan också på sikt leda till förändringar i personalbehovet.

Om mark säljs vid exploatering i stället för att upplåtas med tomträtt kommer detta att påverka investeringsutgifterna. Storleken på utgifter och inkomster för försäljning beror på när i ett projekts skede försäljningen sker. De i budgetunderlaget redovisade utgifterna är beräknade utifrån att kontoret svarar för iordningställande av kvartersmark och byggande av allmänna anläggningar.

Med den ökade investeringsvolymen kan det bli nödvändigt och önskvärt att i större utsträckning låta byggherren svara för samordning och utbyggnad av infrastrukturen. Utgifterna kommer då minska men också markens värde och därmed försäljningsinkomsterna.

Underhåll av stadens byggnader

För att behålla fastigheternas värde och standard är det viktigt att underhållet hålls på en godtagbar nivå. Detta är ur ekonomisk synvinkel det mest fördelaktiga så att inte kostsamma investeringar/underhållsåtgärder på sikt är tvunget att vidtas.

EKONOMI

Stadens nämnder ska i februari lämna in underlag för budgetarbetet. Kommunfullmäktige fattar beslut om budget i juni och under senare delen av oktober ska nämnden besluta om verksamhetsplanen.

Utgångspunkt för nämndernas arbete med budgetunderlagen ska vara kommunfullmäktiges budget för 2001 med inriktning för åren 2002 och 2003. Även kunskap från nämndens verksamhet för år 2000 och eventuella konsekvenser jämfört med innevarande års budget ska beaktas.

Gatu- och fastighetsnämnden – två förvaltningsnummer

Gatu- och fastighetsnämndens verksamhet är uppdelad på två förvaltningsnummer. 181 är anslagsfinansierad och avser hela gatu- och fastighetskontoret exklusive fastighetsförvaltning. 182 – fastighetsförvaltningen – är en 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.

Förutsättningar

Underlaget för driftverksamheten grundar sig på nämndens budget 2001. För investeringsplanen utgår förslaget från planeringsramarna 2002 – 2003 i kommunfullmäktiges budget för 2001 med inriktning för åren 2002 och 2003. Kända förändringar har inarbetats i förslaget.

Inga medel för fastighetsförvärv har tagits upp i detta underlag. Tillkommande förändringar inom exploateringsverksamheten kan komma att väsentligt påverka medelsbehovet. Om fastighetsförvärv är en förutsättning för att projekt ska kunna genomföras måste medel för detta medges.

Nämndens försäljningsbeting fastställs först under kommande budgetarbete. I detta budgetunderlag har inte beaktats effekter av ej kända fastighetsförsäljningar.

Allmän osäkerhet - kostnadsutveckling

P.g.a. att marknaden är och förväntas under perioden även fortsättningsvis vara överhettad så innehåller de kostnadsberäkningar som ligger till grund för budgetunderlaget betydande osäkerhet. Detta gäller såväl driftverksamheten som investeringsplanen.

Underlag till budget för gatu- och fastighetsnämnden, förvnr 181

Driftkostnaderna år 2002 beräknas till 920 mkr och intäkterna till 1 923 mkr. Förslaget för verksamheten – drift och underhåll – innebär ökade kostnader och lägre intäkter. Däremot förväntas kapitalkostnaderna bli lägre. En redovisning av förändringar mot driftbudget 2001 återfinns i bilaga 1. Investeringsplanens förändringar redovisas i bilaga 2.

Drift – mkr	Bokslut 1999	Budget 2000 ¹	Budget 2001	Förslag till VP 2001	Förslag 2002	Förslag 2003	Förslag 2004
Drift och underhåll	797,8	928,1	875,9	879,5	920,3	920,3	920,3
Internräntor	1393,2	1 372,3	1 425,6	1 175,2	1 085,0	1 080,0	1 080,0
Avskrivningar	30,2	46,5	79,1	69,0	85,0	95,0	110,0
Summa kostnader	2221,2	2 346,9	2 380,6	2 123,7	2 090,3	2 095,3	2 112,4
Intäkter	2156,8	1 966,6	1 986,1	1 917,4	1 922,9	1 932,9	1 942,9
Netto	-64,4	-380,3	-394,5	-206,3	-167,4	-162,4	-169,5

Investeringsplan - mkr	Bokslut 1999	Budget 2000 ¹	Budget 2001	Förslag till VP 2001	Förslag 2002	Förslag 2003	Förslag 2004
Utgifter	1183,2	1 461,2	1 282,5	1 548,1	1 624,5	1 665,5	1 686,9
- varav förvärv	136,4	145,0	-	-	-	-	-
Inkomster ²	133,7	104,6	65,0	111,4	77,2	54,9	46,4

Not 1; Med budget 2000 avses korrigerad budget.

Not 2: Försäljningsinkomster avseende fastigheter ingår ej i "Inkomster"

För *drift och underhåll* ökar kostnaderna med 44 mkr jämfört med budget 2001. Ökningen avser effekter av övertagande av hamnmark (23,5 mkr), ökade kostnader för Tranebergsbron¹ (5,5 mkr), stadens andel av driftkostnader för den vägtrafikcentral som tas i drift under hösten 2001 (5 mkr) samt ökade kostnader för rättsliga processer (3 mkr). Det senare beroende på att kommunstyrelsen beslutat om att stadens juridiska avdelning ska debitera förvaltningarna sina kostnader vid rättsprocesser. De ökade kostnaderna för gatu- och fastighetskontoret ger motsvarande ökade intäkter för juridiska

¹ Räntekostnader på det lån staden givit Vägverket

avdelningen. Vad gäller övertagande av hamnmarken från Stockholm Hamn AB har effekterna redovisats för gatu- och fastighetsnämnden vid sammanträde den 12 december 2000. Av ovan redovisade kostnader för hamnmarken ska 1,1 mkr överföras till stadsdelsnämnderna. Stadsledningskontoret kommer att uppmärksammas på detta.

Vidare ingår ökade kostnader för s.k. förvaltningsuppdrag² - ofta sammanhängande med kommande exploatering - med 6 mkr. Dessa kostnader är mer att betrakta som omslutningsförändringar då de i de närmaste täcks av motsvarande intäkter. Slutligen föreslår kontoret att 1 mkr anslås till administrationskostnader för övertaligheten.

I budgetunderlaget har effekter av färjeförbindelsen över Hammarbyleden inte inarbetats. Kontoret återkommer i denna fråga i kvartalsrapport 1/2001 och i verksamhetsplan 2002.

Kostnaderna för *avskrivningar och räntor* bedöms uppgå till drygt 1 170 mkr år 2002. *Avskrivningarna* ökar successivt. Ökningstakten är beroende på hur stora investeringar som genomförs. *Genom investeringarna ökar även kostnaderna för internräntor men ökningstakten motverkas av de fastighetsförsäljningar som kommer att genomföras under perioden.*

Intäkterna för år 2002 bedöms uppgå till 1 923 mkr. Detta är en minskning med 63 mkr jämfört med budget 2001. Förändringen beror på minskade intäkter från trafikövervakning och minskade tomträttsavgälder beroende på fastighetsförsäljningar. De minskade intäkter motverkas i viss mån av ökade intäkter med anledning av överförandet av hamnmarken.

Investeringsutgifterna för år 2002 föreslås till 1 625 mkr. Detta är en mycket kraftig ökning jämfört med planeringsramen 2002 i kommunfullmäktiges budget 2001 (991 mkr). Ökningen hänför sig till bostads- och arbetsplatsprojekt som är möjliga att genomföra.

Investeringsinkomsterna bedöms uppgå till 77 mkr. Detta är en ökning med 50 mkr jämfört med planeringsramen.

Kontorets förslag i sammandrag återfinns i bilaga 2. Specifikation av investeringsprojekt finns i bilaga 3. I avsnittet kommentarer och analys redovisas de osäkerheter som kan komma att påverka resultatet.

Samverkan med stadsdelsnämnderna

Inför verksamhetsplan år 2002 kommer stadsdelsnämnderna att ges tillfälle att inkomma med önskemål om kommande investeringar. Kontoret kommer att inarbeta stadsdelsnämndernas önskemål i möjligaste mån.

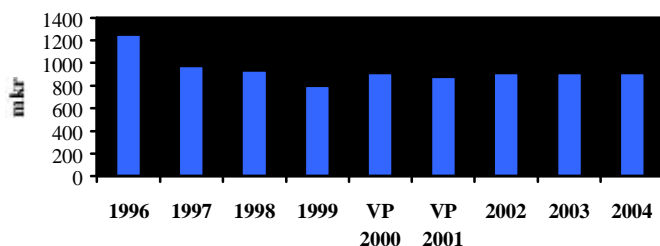
Kommentarer och analys - förvnr 181

Driftverksamhet

Följande diagram visar gatu- och fastighetsnämndens kostnader i mkr för drift och underhåll för perioden 1996 – 2004. I diagrammet visas inte kostnaderna för internräntor och avskrivningar. Fr o m år 2000 har anslagen ökat och ligger under perioden på en relativt jämn nivå.

² Exempelvis Starkströmmen, Mälarvarvet och Förrådet 1

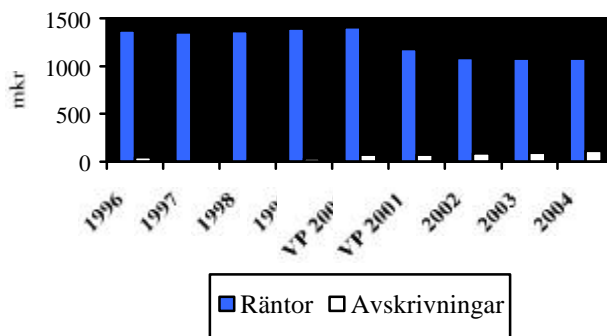
Kostnader exkl räntor och avskrivningar



Kommentar: 1997 överfördes 210 mkr av anslagen till stadsdelsnämnderna.
1999 gjordes besparingsåtgärder för ca 70 mkr för att kunna rymma ökade kapitalkostnader

Följande diagram visar utvecklingen av kostnaden för räntor och avskrivningar som belastar driftbudgeten.

Kapitalkostnader

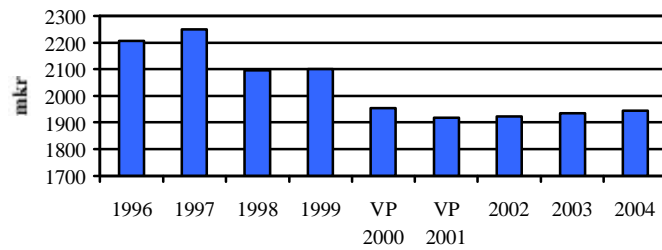


De ändringar som infördes 1998 i redovisningslagen medförde att investeringar i s.k. publik egendom genererar avskrivningar och räntor. Mark betraktas som värdesäker, varför avskrivning inte sker³. Däremot har markinnehavet även före den nya lagen belastats av internränta. Kostnaden ökar successivt allteftersom investeringar genomförs. Kostnadsökningen motverkas av fastighetsförsäljningarna. En förutsättning för att staden ska kunna investera i infrastruktur och i nya bostad- och arbetsplatsområden framöver är att nämnden tilldelas medel för de kapitalkostnader som följer.

Nästkommande diagram visar intäktsutvecklingen för perioden 1996 – 2004. Tendensen är att intäkterna nu permanent har minskat. Orsakerna är dels minskade tomträttsavgifter p.g.a. försäljningar av tomträtter, dels minskade intäkter för parkeringsverksamheten (inklusive felparkering).

³ Exploateringsverksamheten belastas av avskrivning för den del som avser ”markanläggning”, men inte för ”mark”.

Intäkter



Osäkerheter och risker inom driftverksamheten

Trafikövervakning

Under den kommande treårsperioden kommer en stor del av verksamheten att konkurransutsättas. Ett av fyra distrikt avseende parkeringsövervakning läggs ut på entreprenad fr o m 1 april 2001. Under 2001 kommer även service vad gäller biljettautomaterna att handlas upp, liksom mynträkning och felanmälan. Enligt tidsplanen i aktivitetsplanen kommer de återstående tre övervakningsdistrikten att handlas upp under slutet av 2001 och början av 2002. Den uppdragsverksamhet (ca 10 mkr) som tidigare förekommit kommer nu att helt falla bort. Osäkerheten är stor i övrigt vad gäller konkurransutsättningens påverkan på såväl intäkter som kostnader. Budgetsiffrorna får justeras i samband med verksamhetsplanen för 2002 liksom i kommande års budgetuppföljningar.

I detta budgetunderlag redovisas kostnaderna på budgetramarna för år 2001. Intäkterna beräknas till 335 mkr, d.v.s. ungefärligen i nivå med verksamhetsplanen 2001.

Tomträttsavgälder och arrenden

Intäkterna för år 2002 bedöms att uppgå till 1 405 mkr. Detta är 24 mkr lägre än budgeten för 2001. Effekter av nu genomförda och nu kända kommande försäljningar har inarbetats. Likaså har effekter av övertagande av marken från Stockholm Hamn AB inräknats.

Bedömningen är nu att fler småhusägare kommer friköpa sin tomträttsmark än vad som tidigare beräknades. Troligen kommer 15 500 – 17 000 försäljningar att genomföras. Intäktsbortfallet motverkas delvis av nyupplåtelse, regleringar och domar. I detta underlag har dessa tillkommande intäkter beräknats till 34 mkr.

Nämndens försäljningspolicy och det försäljningsbeting som kommer att fastställas i samband med budget 2002 kommer att innebära att även försäljningen av framförallt kommersiella tomträtter fortsätter. Detta kommer också att leda till minskade intäkter, osäkert hur mycket.

Internränta

Kostnaden för internränta kommer att minska under perioden. I huvudsak beroende på försäljningar av mark. Det går inte att göra en exakt bedömning av nivån då detta bl.a. beror på vilka fastigheter som kommer att säljas.

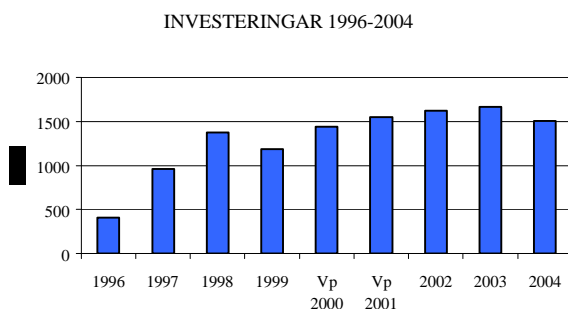
Bangårdsposten

Staden har förvärvat Klara Postterminal genom förvärv av aktier i Fastighets AB Bangårdsposten samt mark från SJ. **Bolaget ska säljas under år 2002 och** postterminalen ska omvandlas till en konferens- och hotellanläggning. Nämndens budget kan komma att behöva justeras. F.n. bedöms nämndens nettounderskott att uppgå till ca 30 mkr. Belop-

pets storlek får utredas ytterligare och frågan får lösas i samband med kommande budgetbehandling.

Investeringsplanen

I föreliggande budgetförslag redovisas de investeringar som kontoret bedömer vara möjliga att genomföra under perioden. I följande diagram visas investeringsvolymen under perioden 1996-2004 för gatu- och fastighetsnämnden. En sammanställning av förändringar i jämfört med planeringsramen 2002 i kommunfullmäktiges budget 2001 lämnas i bilaga 2.



Investeringsvolymen har under senare år uppgått till ca 1,5 Mdkr årligen. I detta underlag föreslås investeringar för 1 625 mkr. Även om det är en mycket kraftig ökning jämfört med planeringsramen 2002 (991 mkr) så visar diagrammet att förslaget ligger på en relativt normal nivå. [Detta förstärks om hänsyn tas till en fast prisnivå.](#)

Ökningen hänför sig till bostads- och arbetsplatsprojekt som är möjliga att genomföra. Att ökat bostadsbyggande är en prioriterad fråga för staden har beaktats och projekt för sammanlagt 1 345 mkr ingår i förslaget 2002. Erfarenhetsmässigt uppstår förskjutningar i genomförandet av investeringsplanen. En ospecificerad nedrundning av utgiftsvolymer på 200 mkr har därför lagts in i förslaget. I övrigt håller sig förslaget till ovan nämnda planeringsram med undantag för den provisoriska ombyggnaden av Akallavägen som är nödvändig att göra innan nya E18 blir klar.

Nedan lämnas en sammanställning av investeringsplanen för år 2002 med utgiftsvolym på 1 625 mkr. I bilaga 3 finns en redovisning av samtliga exploateringsprojekt.

Trafik och infrastruktur

Projekt mot kapitalförstöring	65 mkr
Ny- och ombyggnadsprojekt	241 mkr
Följdinvesteringar Södra länken	42 mkr
Tillgänglighetsprojekt	50 mkr
Stomnät, miljö och buller	31 mkr
Övriga projekt	59 mkr
Nedrundning	-13 mkr
Summa Trafik och infrastruktur	475 mkr

Mark och bostäder

Genomförandeprojekt	473 mkr
- varav Hammarby Sjöstad	297 mkr
Planeringsprojekt	872 mkr
- varav Hammarby Sjöstad	211 mkr
Summa planeringsprojekt	1 345 mkr

Nedrundning planeringsprojekt
Summa Mark och bostäder

- 200 mkr
1 145 mkr

Övrigt

IT-investeringar

4 mkr

Investeringsinkomsterna bedöms uppgå till 77 mkr, vilket är en ökning med 50 mkr jämfört med planeringsramen. Inkomsterna består av statliga bidrag och ersättning i samband med exploatering. Ökningen beror främst på förväntade förskjutningar av exploateringsprojekt.

En särskild sammanställning av stora projekt lämnas i bilaga 4.

Osäkerheter inom investeringsplanen

Förskjutning av projekt

Kontoret vet av erfarenhet att förskjutningar ofta inträffar och främst då inom bostads- och arbetsplatsexploatering.

Försäljning i samband med exploatering

Investeringsutgifter kan komma att förändras genom försäljning av mark i samband med exploatering. Det beror på i vilket skede marken säljs, d.v.s. före eller efter exploateringsarbeten har skett.

Investeringsinkomster - LIP

Staden har hos regeringen begärt en förlängning av projekttiden för marksanering t.o.m. 2003. Detta beroende på att tillstånd enligt miljöbalken måste medges innan projekten kan fullföljas. Om regeringen inte skulle medge detta kan budgeterade inkomster komma att minska och projekten kan påverkas.

Underlag till budget för gatu- och fastighetsnämnden, förvnr 182

För fastighetsförvaltningen budgeteras ett 0-resultat. Förslaget bygger på att det i budget år 2001 utökade avkastningskravet på 12,1 mkr avseende affärsområde kommersiella tas bort. Det ökade avkastningskravet har för år 2001 inneburit att underhållet av fastighetsbeståndet har fått skäras ned i motsvarande mån [trots redan låga nivåer](#). På kort sikt kan kontoret inte uppnå detta avkastningskrav. Huvuddelen av lokalerna är inte att betrakta som rent kommersiella, varför det är svårt att öka intäkterna. Samtidigt upplåter kontoret i enlighet med olika politiska beslut m.m. lokaler helt eller delvis hyresfritt med ett intäktsbortfall på ca 38 mkr som följd. Trots att det utökade avkastningskravet föreslås tas bort kan underhållet ändå inte återställas till önskad nivå [med kapitalförstörelse som följd](#). Detta bl.a. beroende på att kapitalkostnaderna, p.g.a. genomförda investeringar, ökar med 6 mkr.

Investeringsplanen föreslås att utökas kraftigt. Jämfört med planeringsramen 2002 i kommunfullmäktiges budget 2001 (265 mkr) föreslår kontoret att investeringsutgifterna utökas med 243 mkr. [Huvuddelen av ökningen består av nya projekt](#). En förutsättning för förslaget är att föreslagen utökning av investeringsvolymen 2001 med 218 mkr som redovisades i verksamhetsplanen 2001 kommer att godkännas av kommunfullmäktige under början av år 2001.

En fullständig resultatbudget 2002- 2004 och en redovisning av förändringar mot budget år 2001 finns i bilaga 5. Investeringsplanen med föreslagna förändringar redovisas i bilaga 6. Ett sammandrag lämnas i följande tabell.

Mkr	Bokslut 1999	Budget 2000 ¹	Budget 2001	Förslag till VP 2001	Förslag 2002	Förslag 2003	Förslag 2004
Verksamhetens nettokostnader (resultat 1)	+517,4	514,1	532,6	540,8	526,9	547,8	539,1
Resultat efter avskrivningar och finansiella kostnader (resultat 2)	+9,3	14,9	30,0	30,0	17,9	17,9	17,9
Avkastningskrav ²	-20,0	-14,9	-30,0	-66,8	-51,8	-51,6	-51,3
Ägartillskott	47,0	-	-	36,8	33,9	33,7	33,4
Årets resultat	36,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgifter	171,4	316,1	290,0	507,6	508,2	346,5	254,4

Not 1; Med budget 2000 avses korrigerad budget.

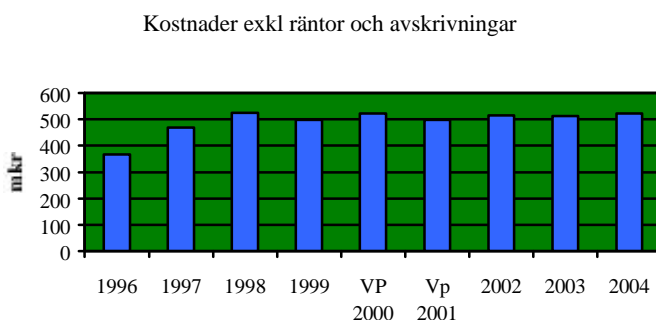
Not 2; I kommunfullmäktiges budget anges endast nettoavkastningskrav. Kontorets uppfattning är att avkastningskravet består både av ägartillskott och avkastningskrav, varför redovisning sker som ovan. Ägartillskott har tidigare beviljats för AO egendom och för stadsteatern. Föreslagen minskning av avkastningskravet är ett nettoresultat av minskat avkastningskrav och sänkt ägartillskott.

I avsnittet kommentarer och analys redovisas de osäkerheter som kan komma att påverka resultatet.

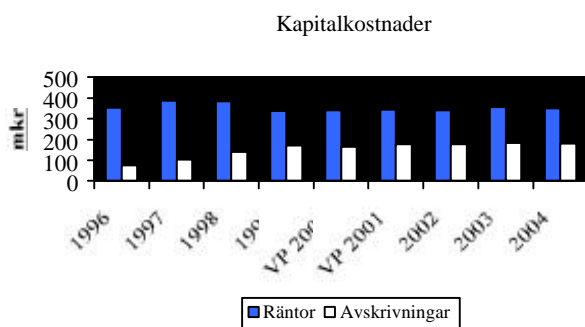
Kommentarer och analys – förvnr 182

Driftverksamhet

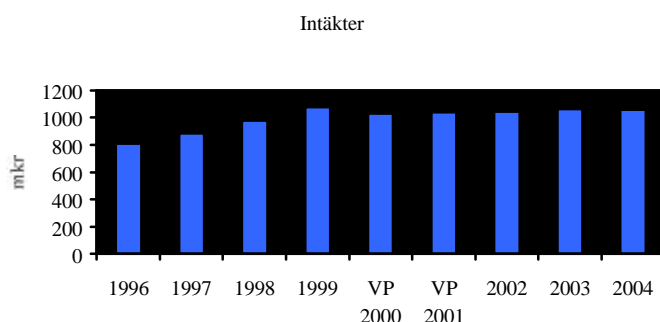
Följande diagram visar nämndens kostnader i mkr för drift och underhåll av byggnader för perioden 1996 – 2004. I diagrammet visas inte kostnaderna för räntor och avskrivningar. Fr o m år 1999 ligger kostnaderna relativt oförändrade med undantag av år 2001 då besparingar på underhåll måste göras p.g.a. ökat avkastningskrav.



Nästkommande diagram visar utvecklingen av kostnaden för räntor och avskrivningar vilka belastar resultatbudgeten. Tendensen är att räntekostnaden fr.o.m. 1999 är svagt stigande. Förändringar i räntenivån kan komma att påverka resultatet i hög grad. Kostnaderna för avskrivningar är också svagt stigande beroende på genomförda investeringar.



Följande diagram visar utvecklingen av intäkterna för perioden 1996 – 2004. Tendensen är att intäkterna är knappt stigande p.g.a. hyreshöjningar och tillkommande fastigheter som barnstugor.



Osäkerheter och risker inom driftverksamheten

Ägartillskott och avkastningskrav

Ägartillskott har tidigare medgivits dels som kompensation för underskottet på hyran för Stadsteatern, dels för att täcka underskott inom egendomsförvaltning, d.v.s. för verksamheten utanför kommungränsen. Skälet var att fastighetsförvaltningen inte skulle drabbas ekonomiskt av omständigheter man själv ej råder över. **Sedan budget 1999 har avkastningskravet höjts med 27 mkr som helt eller delvis måste finansieras med minskade kostnader, främst genom mindre underhåll.**

Kontoret anser att grunderna för de justeringar som har gjorts av stadens avkastningskrav/ägartillskott **bör utredas och framöver** anges på ett tydligare sätt än vad som hittills varit fallet.

Försäljning av verksamheten utanför kommungränsen

Intresseanmälan från extern part har under år 2000 inkommit om att friköpa hela verksamhetsområdet. Även andra lösningar diskuteras. Detta innebär troligen att verksamheten inte kommer att finnas kvar i nuvarande form år 2002.

Subventionering

I enlighet med olika politiska beslut upplåter kontoret vissa lokaler hyresfritt eller till väsentligt reducerade hyror. F.n. uppgår intäktsbortfallet inom främst kommersiella lo-

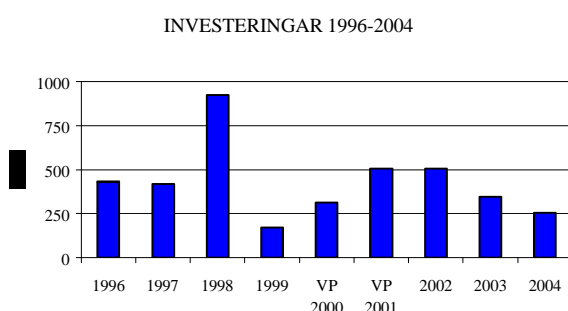
kaler till ca 38 mkr. Detta påverkar möjligheterna till att klara ålagt avkastningskrav och att hålla underhållet på en önskvärd nivå.

Ränteläget

Kontoret har under senare år kunnat nå det budgeterade resultatet främst tack vare det låga ränteläget. Skulle utvecklingen gå åt motsatt håll med höjda räntor medför det stora kostnadsökningar som inte är möjliga på kort sikt att kompensera med minskade kostnader/höjda intäkter.

Investeringsplanen

I detta budgetförslag redovisas de investeringar som kontoret bedömer vara möjliga att genomföra under perioden. I följande diagram visas investeringsvolymen under perioden 1996-2004. En sammanställning av förändringar jämfört med planeringsramen 2002 i kommunfullmäktiges budget 2001 lämnas i bilaga 5.



Kommentar: Den höga investeringsvolymen 1998 beror förvärv av barnstugor från de kommunala bostadsbolagen.

Investeringsplanen för år 2002 omfattar projekt för 508 mkr. Även om detta är en mycket kraftig ökning jämfört med planeringsramen 2002 (265 mkr), så är förslaget volymmässigt i nivå med föreslagen nivå i verksamhetsplan år 2001. Ökningen beror på att önskemål från stadens förvaltningar har inarbetats.

För år 2002 består planen av genomförandeprojekt med 84 mkr. Resterande del är planeringsprojekt. Samtliga projekt redovisas i bilaga 7. Av investeringarna avser 55 % om- och nybyggnad av sjukhem bl.a. för att erbjuda eget rum i enlighet med stadens målsättning.

Barnstugor – främst nybyggnation 4 st	81 mkr
Sjukhem – om- och nybyggnad	280 mkr
Kultur – bl.a. stadsteatern	53 mkr
Förvaltningsbyggnader – bl.a. stadsarkivet	40 mkr
Kommersiella – ombyggnad för MFO och Beridarebanan	54 mkr
Totalt	508 mkr

Kontoret avser att i särskilt ärende återkomma till nämnden om Kyrkhamnsområdet som inte ingår i ovanstående investeringsplan. En utredning om framtida användning av Kyrkhamn behandlades av gatu- och fastighetsnämnden 1998. Ärendet återremitterades med uppdrag att i samråd med stadsbyggnadskontoret studera möjligheter att tillföra området begränsad småhusbebyggelse och förslag på begränsad försäljning av fastigheter i Kyrkhamn i syfte att få bättre förutsättningar att klara nödvändiga kommunala in-

vesteringar. Dessa uppskattades då till 24 mkr, varav hälften bedömdes kunna täckas genom hyror och bidrag. Resterande del 12 mkr skulle kräva ägartillskott.

En särskild sammanställning av stora projekt lämnas i bilaga 8.

Osäkerheter inom investeringsplanen

Förskjutning av projekt

Kontoret vet av erfarenhet att förskjutningar inom investeringsplanen ofta inträffar. Ingen nedrundning av planen har inarbetats.

Finansiering av investeringar i sjukhem

De investeringar som redovisas är samtliga finansierade via ökade hyresintäkter utom de om-/ny- och tillbyggnader som planeras inom sjukhemmen. Efterhand som ombyggnader genomförs av sjukhemmen genererar detta ökade kapitalkostnader. Dessa kommer inte att kunna täckas av hyresintäkter med nuvarande hyresmodell. Olika lösningar på detta har diskuterats med stadsledningskontoret. En ekonomisk analys av vad investeringarna kommer att innebära pågår och kommer att redovisas för nämnden i februari 2001.

Under år 2001 planeras en rivning av byggnader inom Råcksta Sjukhem. Detta beräknas medföra en nedskrivning av bokförda värden med 18 mkr vilket belastar resultatet för år 2002. Kontoret kommer att ta upp frågan om finansiering av denna nedskrivning liksom andra frågor om finansiering som berör sjukhemmen, i ett särskilt ärende under början av år 2001.

OMSTRUKTURERING

Kontorets övertalighet har under några år varit samlad i den s.k. resursgruppen och merparten av medarbetarna har varit placerade utanför den ordinarie organisationen inom kontoret eller vid andra förvaltningar. Från juni 2000 överfördes 31 personer till kontoret i samband med att Stockholm Teknik avvecklades.

Under år 2001 kommer bl.a. trafikövervakningen att konkurrensutsättas. Detta kan resultera i övertalighet om personalen inte följer med till nya arbetsgivare. Sammantaget finns risk att övertaligheten ökar.

Kontoret har fastställt en projektplan i syfte att avsluta arbetet med den övertalighet som är att hänföra till tidigare omorganisationer i staden. I planen anges också hur kontoret skall handskas med den övertalighet som förväntas uppstå i samband med konkurrensutsättning samt den som beror på interna omorganisationer

Kostnaderna för övertaliga finansieras dels genom anslag hos nämnden, 12 mkr, dels med kommuncentrala medel. I samband med överföringen av personal från Stockholm Teknik fick nämnden utökad budget för år 2000 med 1 mkr för att täcka administrationskostnaderna. Kontoret föreslår i detta budgetunderlag att 1 mkr/år under perioden anslås för de utökade administrationskostnaderna.

Enligt de centrala anvisningarna ska nämnderna redovisa omstruktureringsbehovet under perioden för att långsiktigt kunna sänka kostnaderna. Fr.o.m. år 1999 har kontoret på nämndens uppdrag inlett en uppföljning av de fasta kostnaderna i syfte att frigöra medel för kärnverksamheten. Förutom den sedvanliga ekonomiska rapporteringen redovisas personalläget och lokalinnehavet regelbundet.

Personal- och kompetensförsörjning

Personalförsörjning på kort och lång sikt är en prioriterad fråga. Inom yrkeskategorier där kontoret konkurrerar med den privata arbetsmarknaden t.ex. civilingenjörer med några års erfarenhet, lantmätare, fastighetsvärderare, personal med kvalificerad IT-kompetens samt kvalificerade ekonomer finns risk för en bristsituation som måste mötas med olika åtgärder samtidigt som övertalighet inom vissa områden ska hanteras. En genomgång av medarbetare som är övertaliga görs för att undersöka om kompetensutveckling kan vara ett led i att minimera bristsituationen.

Ytterligare problematik som måste belysas är personalförsörjningen på längre sikt kopplat till åldersstrukturen på kontoret.

Inom kontoret har också diskussion påbörjats som följd av stadens personalpolitiska avdelningens rapport om ”stadens långsiktiga behov av teknisk personal fram till år 2010”.

Kompetensförsörjning

Kontoret satsar f.n. på kompetensförsörjning bl.a. inom ramen för det s.k. Utvecklingsprogrammet. Programmet syftar till att öka medarbetarnas kompetens genom utbildning inom rad prioriterade områden. Som exempel kan nämnas projektledning, upphandling och inom IT. Under perioden kommer kontoret att kontinuerligt följa vilka behov till utbildning m.m. som finns.