

Handläggare: Ulf Jacksén
Administrativa avdelningen
Ekonomienheten
Tel: 508 274 40
ulf.jacksen@gfk.stockholm.se

2003-09-11

Dnr 03-111-1484

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Tertialrapport 2/2003 och tertialbokslut per 2003-08-31

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner tertialrapport 2/2003 och tertialbokslut per 31 augusti 2003 och överlämnar dessa till kommunstyrelsen
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar om omedelbar justering

Olle Zetterberg

Bengt Hjelm

SAMMANFATTNING

Tertialrapport 2 innehåller förutom prognos för årets utfall även tertialbokslut per augusti.

I tertialrapport 2 ska nämnderna bedöma uppfyllelsen av inriktningsmål och generella åtaganden för vart och ett av de fem mål som kommunfullmäktige antagit. Kontoret bedömer att mål och åtaganden i huvudsak kommer att uppfyllas inom givna ekonomiska ramar.

Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna

Åtagandet ”FN:s barnkonvention ska genomsyra all verksamhet” kan inte sägas ha uppfyllts då enhetsspecifika åtaganden ännu inte har tagits fram, vilket gör det svårt att göra en bedömning.

Arbetet med att förbättra för de funktionshindrade främst genom tillgänglighetsprojektet fortsätter enligt plan.

En rad insatser för kompetensutveckling och ledarskap samt för att minska sjukfrånvaron har genomförts eller pågår som planerat. Sjukfrånvaron för

perioden uppgår till 8,6 %. Detta att jämföra med sjukfrånvaron i staden totalt (9,5 %).

Bygga bostäder och utveckla Stockholm

En ny markanvisningspolicy antogs av nämnden i juni. Nämnden medverkar till att målet om 20 000 lägenheter ska igångsättas under mandatperioden genom tilldelning av s.k. markanvisning. Under första halvåret har 2 972 lägenheter markanvisats varav 55 % med hyresrätt.

Arbetet med att underhålla och utveckla vägnätet pågår kontinuerligt. Revideringar av drift- och underhållsplaner beräknas vara klara under hösten. För att öka kapaciteten i kollektivtrafiksystemet medverkar kontoret bl.a. i arbetet med tvärbanans förlängning och med Citybanan.

Förvaltning av stadens byggnader och lantegendomar pågår enligt plan. Fastighetsunderhållet har kunnat utökas p.g.a. förbättrat ekonomiskt resultat. Ombyggnad av ett antal sjukhem har skapat fler vårdplatser.

Göra Stockholm till en ekologisk hållbar storstad

En rad åtgärder inom olika områden genomförs. Sanering av förorenade markområden genomförs fortlöpande. I höst påbörjas saneringen av Klara Sjö. Arbetet enligt bullerprogrammet fortskrider. Miljöaspekten beaktas vid upphandling och kontoret arbetar med att minska energiförbrukning och avfallsmängder.

Bryta segregationen och fördjupa demokratin

I oktober ska GFK Forum (system för systematisk klagomålshantering) invigas. Arbetet med ökad mångfald pågår som planerat enligt kontorets mångfalds- och jämställdhetsplan.

Ta ansvar för ekonomin

Verksamheten bedrivs inom budgetram med undantag av att försäljningsbetinget (575 mnkr) inte kommer att uppnås. I denna prognos bedöms endast 90 mnkr kunna komma att avräknas mot betinget.

För **förvaltningsnummer 181**¹ bedöms driftverksamheten ge ett överskott om 8 mnkr. Jämfört med tertialrapport 1 har intäkterna ökat med 55 mnkr främst beroende på domar i avgäldsregleringsmål. Samtidigt har kostnaderna ökat med 47 mnkr främst beroende på insatser mot eftersatt underhåll av gator och belysning och återbetalning med anledning av domar/förlikningar i avgäldsmål.

Investeringsplanens utgifter bedöms uppgå till 1 668 mnkr. Detta att jämföra med budgeterat 2 025 mnkr. Förskjutningar har som vanligt inträffat för exploateringsverksamhetens planeringsprojekt. Förskjutningarna beror på att beslut - bl.a. om detaljplaner - försenats, förhandlingar pågår etc. Inkomsterna bedöms uppgå till 121 mnkr, 44 mnkr högre än budget.

¹ GFN exklusive fastighetsförvaltning vars förvaltningsnummer är 182

Resultatet för **förvaltningsnummer 182** bedöms uppgå till 21 mnkr vilket är en förbättring jämfört med tertialrapport 1 med ca 10 mnkr. Resultatförbättringen beror bl.a. på förändringar i uthyrningssituationen.

Prognosen för investeringsutgifterna nedjusteras till 418 mnkr. Detta att jämföra med budgeterat 680 mnkr. Avvikelsen beror i huvudsak på förskjutningar av planeringsprojekt och då främst barnstugeprojekt.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunstyrelsens uppföljning av nämndernas verksamheter kommer att fokusera på ekonomiskt utfall och på uppfyllelse av kommunfullmäktiges inriktningsmål och prioriterade inriktningar.

I tertialrapport 2 ska nämnderna bedöma uppfyllelsen av sina inriktningsmål och generella åtaganden i förhållande till det ekonomiska utfallet. Bedömningen ska grundas på uppfyllelsen av de enhetsspecifika åtagandena under respektive generellt åtagande.

Tertialrapport 2 ska även innehålla ett tertialbokslut per 31 augusti med periodiserat utfall.

Kvalitetsutveckling

Brucarundersökningar är en del i kvalitetsutvecklingen. Kontoret vill här hänvisa till den under året publicerade undersökningen "Situation och service i stadsdelen 2002 – Så tycker brukarna, jämförelser med 1996 och 1999"² som USK genomfört på uppdrag av gatu- och fastighetskontoret. Följande områden belystes; Gatu- och parkskötsel, trafikmiljö och resande, säkerhet och ordning, framkomlighet och tillgänglighet, byggande och parker, lokal och kommunal information samt annan lokal service.

Den förvaltningsövergripande kvalitetsutvecklingen har varit inriktad på att ta fram ett system för en systematisk hantering av klagomål och synpunkter. Under hösten 2002 genomgick all personal en utbildning i betydelsen av en systematisk klagomålshantering och förhållningssätt. Den tekniska lösningen - systemet GFK Forum - ska igångsättas i oktober. Se även avsnitt "Bryt segregationen och fördjupa demokratin".

Ansvaret för genomförandet av det integrerade ledningssystemet och kvalitetsstrategin ligger i linjen, dvs. varje avdelning svarar för sitt utvecklingsarbete.

I samband med budget bedömer avdelningarna/byråerna vilka åtaganden som kan ställas i relation till tilldelade resurser. Detta efter diskussioner och planering på byråmöten, arbetsplatsträffar etc. Vid sammanställning av förslag till nämndens hela budget görs en slutlig bedömning av förvaltningsledningen. I kontorets ledningsgrupp förs en kontinuerlig dialog mellan och

² Rapporten finns att läsa på http://www.stockholm.se/files/46500-46599/file_46599.pdf

om de olika verksamheternas arbete. I denna dialog ingår bedömningen av åtaganden som en naturlig del.

Fastställd budget återrapporteras till avdelningarna som då kan behöva justera sin planerade verksamhet och sina åtaganden.

På motsvarande sätt följs sedan verksamheten upp i årets tertialrapporter. Åtgärder som kan behöva vidtas med anledning av avvikelser tas först fram på avdelnings- /byrånivå och fastställs sedan av förvaltningsledningen.

Som omnämndes i tertialrapport 1 har ett stort arbete med att göra en översyn av befintliga åtaganden genomförts. Avsikten är att på ett bättre sätt kunna täcka in den samlade verksamheten och på ett tydligare sätt ange vem som ansvarar för vad, hur prioritering sker och vilken metod för uppföljning som ska användas. Den nya utformningen kommer att presenteras i verksamhetsplan 2004.

En samlad redovisning av uppfyllelse av nämndens inriktningsmål och generella åtaganden 2003 och på vilka grunder bedömningen gjorts lämnas i bilaga 10. Sammanfattningsvis kan sägas att målen/åtagandena i huvudsak bedöms uppfyllas inom givna ekonomiska ramar.

I följande textavsnitt kommenteras åtagandena under respektive mål.

Förbättra välfärden och de kommunala verksamheterna

Gatu- och fastighetsnämnden generella åtaganden

- ? FN:s barnkonvention skall genomsyra hela nämndens verksamhet
- ? 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 i huvudsak att uppfyllas.

FN:s barnkonvention

Åtagandet kan inte sägas ha uppfyllts då enhetsspecifika åtaganden inte har tagits fram till 2003, dvs. svårt att bedöma. En hel del görs dock. Vid planering av ny bostadsbebyggelse tillgodoses barns behov av en säker och stimulerande utemiljö. Stadsbyggnadsnämnden har ansvaret för de detaljplaner som styr utformningen av de nya bostadsområdena. Vid genomförande bestämmer kontoret utformning och innehåll av de allmänna ytorna. Det kan t.ex. vara parker, lekplatser och bollplaner.

Öka tillgängligheten för funktionshindrade

I samband med exploatering ser kontoret till att handlingsplaner för att öka tillgängligheten för funktionshindrade genomförs. I exploateringsavtal för detaljplaners genomförande ställs krav på byggherren att stadens program

för tillgänglighet i utemiljö ska följas och i en särskild paragraf att utemiljön ska vara tillgänglig för funktionshindrade.

Arbetet med att ta fram ett förslag till basanpassning av tillgängligheten för personer med funktionshinder vid nyproduktion av bostäder och lokaler i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag till gatu- och fastighetsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har påbörjats.

Inom ramen för tillgänglighetsprojektet pågår upprättande av tillgänglighetsplaner i de tre stadsdelar (Bromma, Vantör och Östermalm) som inventerades under 2002. Tillgänglighetsplaner kommer under året att upprättas i ytterligare fem stadsdelar som inventerades under sommaren.

Inom fastighetsförvaltning beaktas tillgänglighet vid samtliga om-, ny- och tillbyggnader. Varje affärsområde har tagit fram ca 50 fastigheter där tillgänglighetsfrågan varit aktuell.

En utförlig redovisning av tillgänglighetsprojektet lämnas i bilaga 3. Insatser för 100 mnkr bedöms kunna genomföras under året.

Medarbetarna

I verksamhetsplanen redogjordes för en rad av insatser dels för att stödja och utveckla kompetens och ledarskap, dels för att arbeta aktivt med att minska sjukfrånvaron. Dessa insatser har genomförts eller pågår.

Under hösten kommer ett åtgärdsprogram för att minska sjukfrånvaron att starta. Målet är att sjukfrånvaron totalt ska minska med 25 %. Korttidsfrånvaron ska minska med 10 %. Arbetet ska pågå hela 2004 och programmet ska utvärderas under 2005.

Sjukfrånvaron för perioden uppgår till 8,6 %. Sjukfrånvaron i staden totalt uppgår till (9,5 %). Sjukfrånvaron, som har minskat med 0,7 % jämfört med årets första tertial, kommenteras utförligare i bilaga 7. Rehabiliteringsåtgärder redovisas i bilaga 8.

En enkät rörande personalöverskott, rekryteringsbehov, inhyrd personal, kostnader för personalöverskott och inhyrd personal samt personalrörlighet redovisas i bilaga 9.

Omstrukturering

Arbetet med att lösa övertaligheten fortsätter. Totalt är 48 personer övertaliga.

F.d. resursgruppen:

76 personer har avförts från gruppen sedan januari 2001 och uppgår nu till 28 personer. Bortser man från fornminnesgruppen kvarstår 13 personer. Av dessa är fem långtidssjuka och fem har fått placering i samarbete med stadsledningskontoret. Kvar finns tre personer där arbetsprövning och/eller utredningar pågår. I avvaktan på utredning om fornminnesgruppens framtid görs f.n. inga aktiva insatser för att minska gruppen.

Övrig övertalighet:

Övertalighet som uppkommit genom tidigare konkurrensutsättning av verksamheten – parkeringsverksamheten och förvaltningservice - uppgår f.n. till 20 personer.

Bygga bostäder och utveckla Stockholm

Gatu- och fastighetsnämnden generella åtaganden

- ? medverka till att det av kommunfullmäktige angivna bostadsbyggnads målet nås bl a genom att anvisa mark för ändamålet
- ? anta en ny markanvisningspolicy i enlighet med kommunfullmäktiges budgetbeslut
- ? underhålla och utveckla vägnätet samt effektivisera dess utnyttjande
- ? verka för ökad kapacitet i kollektivtrafiksystemet
- ? förvalta och förädla stadens förvaltningsbyggnader, barnstugor, sjukhem, kulturlokaler, kommersiella lokaler samt lantegendomar enligt intentionerna i kommunfullmäktiges budget.

Bedömning av uppfyllelse av de generella åtagandena

Åtagandena bedöms i huvudsak att uppfyllas.

Markanvisningar och ny markanvisningspolicy

Kommunfullmäktiges mål är att under perioden 2003-2006 tillskapa 20 000 nya bostäder. För att möjliggöra ökat bostadsbyggande är markanvisning av kommunalt ägd mark det instrument nämnden förfogar över. För att medverka till att målet ska uppnås, krävs markanvisningsbeslut på i genomsnitt 4 000 lägenheter per år under perioden. Byggande på privat ägd mark bidrar också till att målet kan uppnås och uppskattas till ca 4 000 lägenheter under perioden.

Under första halvåret har nämnden markanvisat 2 972 lägenheter:

- ? 845 är belägna i innerstaden och 2 127 i ytterstaden.
- ? Av anvisningarna avser 1 622 (55 %) hyresrätt och 1 350 (45%) bostadsrätt.
- ? 692 (23%) har anvisats till kommunala bolag och 2 280 (77%) till privata företag.

Som jämförelse kan nämnas att under samma period 2002 hade 1 068 lägenheter markanvisats, varav 650 (61 %) med hyresrätt och 418 (39 %) med bostadsrätt.

En ny markanvisningspolicy för bostadsfastigheter och andra exploateringsfastigheter godkändes av nämnden 2003-06-10.

Antalet påbörjade lägenheter t. o. m. juli uppgår till 733 lägenheter. Under samma period 2002 påbörjades 2 411 lägenheter och totalt 2 732 under året.

Underhålla och utveckla vägnätet samt effektivisera dess utnyttjande

Kontoret bygger om, trafiksäkrar och miljöanpassar vägar. Sammanhängande cykelstråk utvecklas genom att komplettera felande länkar, t.ex. längs Spångavägen. Kontoret utvecklar och prövar nya metoder för trafiksäkerhet - Speed-Bumpers och Active Security Road - på Slättgårdsvägen.

Revidering av underhållsplan för broar beräknas vara klart hösten 2003. Underhållsplaner för belysning och gator är i princip klara.

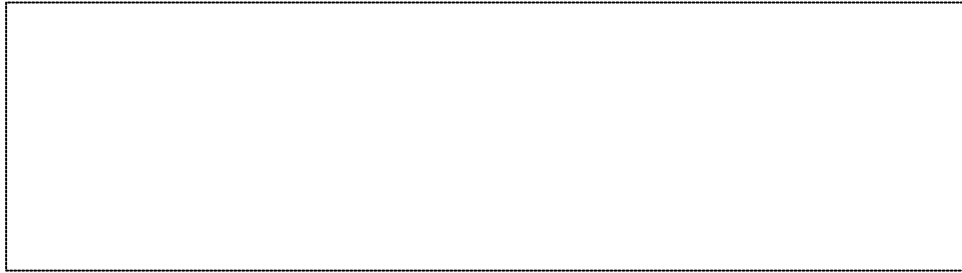
Åtgärdande av fel på belysnings- och trafiksignalanläggningar som kan innebära fara för liv och egendom sker omedelbart efter att fel har upptäckts eller felanmälan inkommit.

Arbetet med att ta fram nyckeltal för att beskriva trafiksituationen pågår. Framkomligheten ska förbättras med hjälp av fem definierade problem-punkter i vägnätet. Detta ska ske med ny teknik. Genomgång av detta pågår. Förebyggande trafiksäkerhetsåtgärder pågår i form av olika trafiksäkerhetsprojekt. Arbeta med att utreda miljökvalitetsnormerna pågår. Ett program för mobility management (hållbara transporter) är under utarbetande.

Förvalta och förädla stadens byggnader och lantegendomar

Ombyggnad av ett antal sjukhem har skapat fler vårdplatser. Arbetet med underhåll och sanering av barnstugor fortsätter. Uppfyllelsen av åtagandet grundar sig på verksamhetskänedom genom det dagliga arbetet med fastighetsförvaltning, vilket också avspeglar sig i det ekonomiska utfallet där tillgängliga medel används för fastighetsunderhåll i allt större omfattning.

Mark har avyttrats för bostadsbebyggelse, t.ex. till Småa AB, från stadens markinnehav utanför stadsgränsen.

Göra Stockholm till en ekologisk hållbar storstad

Medverka till att minska avfallsmängderna

Kontoret arbetar med att skapa tekniska förutsättningar för att återvinna bygg- och schaktmassor (asfalt, grus och betong) regelmässigt. Proverksamhet pågår bl.a. för varm- och kallåtervinning av asfalt, grus och betong.

Stickprovskontroller av avfallshanteringen i samband med rivning och ombyggnad inom fastighetsförvaltningens bestånd ska genomföras under 2003.

Bevara den biologiska mångfalden

Arbetet bedrivs systematiskt enligt riktlinjerna i det nya "Stockholms Parkprogram". Beaktas i alla parkprojekt med avseende på trädval etc (t.ex. Kronobergsparken).

Kontoret verkar även för att få stadens skogar att vara ett föredöme för stadsnära skogsskötsel.

Regeringen har givit länsstyrelsen i uppdrag att verka för att tätortsnära marker skyddas, såsom exempelvis Stockholms gröna kilar. Länsstyrelsens programförslag har av kommunstyrelsen remitterats till bl.a. gatu- och fastighetsnämnden. Remissyttrandet behandlades av nämnden i augusti.

Arbetet med att bilda Nackareservatet pågår. Under hösten kommer förslag att redovisas och därefter planeras en remissomgång.

Bryta segregationen och fördjupa demokratin

Gatu- och fastighetsnämnden generella åtaganden
? genom aktiva insatser verka för ökad mångfald och ett ökat brukarinflytande

Bedömning av uppfyllelse av det generella åtagandet

Åtagandet bedöms uppfyllas.

Arbetet med ökad mångfald bedrivs enligt kontorets mångfalds- och jämställdhetsplan.

Införandet av GFK Forum (funktion för systematisk klagomålshantering) har förskjutits till oktober. Funktionen är ett sätt att stärka brukarinflytandet. Utbildningsinsatser pågår.

Arbetet med att genomföra e-strategin pågår enligt planering. Kontoret ser tillsammans med IT-avdelningen på SLK över hur den tekniska infrastrukturen ska se ut för att kunna hantera e-tjänster. Arbetet är en grund för att kunna gå vidare med bl.a. enhetliga och driftsäkra e-tjänster.

Ta ansvar för ekonomin

Gatu- och fastighetsnämnden generella åtaganden
? att bedriva verksamheten inom givna ekonomiska ramar. Genom fortsatt utveckling av styr- och stödfunktioner samt uppföljning av ekonomi, kvalitet, upphandling och miljö ge förutsättningar för en effektiv resursanvändning.

Bedömning av uppfyllelse av det generella åtagandet

Åtagandet bedöms i huvudsak uppfyllas.

Verksamheten bedrivs inom givna ekonomiska ramar med undantag av att försäljningsbetinget inte kommer att nås.

Arbete med att utveckla kontorets styr- och stödfunktioner pågår kontinuerligt. Detta sker bl.a. genom processöversyner och kontinuerligt arbete i olika arbetsgrupper som t.ex. i upphandlingsgruppen.

Budgetförutsättningar

Nämndens korrigerade budget framgår av bilaga 4 och 6.

Tertialbokslut

Utfall per den 31 augusti inklusive periodisering redovisas i bilaga 1 e respektive 5 e. På grund av den snäva tidsramen kan tertialbokslutet inte kommenteras i denna textdel. Kommentarer lämnas endast i nämnda bilagor.

Försäljningsbeting

Nämndens beting (gemensamt för förv nr 181 och 182) har i juni utökats med 75 mnkr till 575 mnkr. Betinget kommer inte att uppnås under året. I denna prognos har försäljningsinkomster upptagits till 90 mnkr att avräkna mot betinget. Försäljningar³ om 185 mnkr bedöms genomföras men p.g.a. att försäljningen av Danmark 3 (95 mnkr) som kommunfullmäktige godkände 2001⁴ inte kommer att fullföljas måste denna avräknas försäljningsinkomsten. Risk finns för att fler fastighetsförsäljningar som godkänts och bokförts under tidigare år kan komma att inte fullföljas.

Kontoret anser att betinget bör ses över en längre tidsperiod än ett enskilt budgetår. Bara under åren 2000 – 2002 har försäljningar, exklusive småhus- tomrätter, till ett värde om 4,7 mdkr genomförts.

Prognos årsutfall förv nr 181

”**Läsanvisning**”; I bilaga 1 a lämnas en sammanställning över prognosen. I bilaga 1 c återfinns detaljerade avvikelsekommentarer avseende driftverksamheten. För att uppnå budgetbalans inarbetades kraftiga besparingar i verksamhetsplan 2003. Av bilagan framgår dels de justeringar som gjordes till verksamhetsplanen, dels de förändringar som har skett till denna rapport.

Stadens blanketter (bilaga 1 d) avseende investeringsuppföljning omfattar dels projekt över 20 mnkr som kommenteras utförligt, dels projekt understi-

³ Nu kända försäljningar samt årsprognos för försäljning av småhusomt rätter. Inkomsten från försäljningen av småhusomt rätter bedöms till 84 mnkr som genererar en realisationsförlust på ca 53 mnkr för staden. Prognosen för småhus nedjusterad från 130 mnkr i tertialrapport 1 och bygger på bedömningen att 300 kommer att friköpas i stället för 500. Förv nr 182:s andel av den totala prognosen uppgår till 55 mnkr. Av dessa svarar AO Egendom för 40 mnkr.

⁴ Försäljningsinkomsten bokförd 2001.

gande 20 mnkr. Lip-projekten⁵ kommenteras i bilaga 2 och tillgänglighetsprojektet i bilaga 3.

Mnkr	KF-budget	VP 2003	Tertial 1/2003	Tertial 2/2003
Drift och underhåll	-867,2	-839,5	-857,5	-905,1
Avskrivningar	-128,8	-128,8	-128,8	-128,8
Internräntor	-1 133,5	-1 133,5	-1 133,5	-1 133,5
Summa kostnader	-2 129,5	-2 101,8	-2 119,8	-2 167,4
Intäkter	2 000,9	1 973,2	1 991,2	2 046,4
Driftbudget – netto	-128,6	-128,6	-128,6	-121,0
Investeringsplan – utgifter 1)	-2 025,2	-1 877,2	-1 934,0	-1 668,5
Investeringsplan – inkomster	77,2	77,2	155,3	+121,0
Investeringsplan – netto	-1 948,0	-1 800,0	-1 778,7	-1 547,5

1) Budget justerad p.g.a. fastighetsförvärv (148 mnkr) KS 2003-05-27

Driftverksamheten redovisas netto med överskott om 8 mnkr.

I jämförelse med tertialrapport 1 har intäkterna ökat med 55 mnkr. Detta beror huvudsakligen på ett antal förlikningar/domar har träffats/meddelats under sommaren som medför stora retroaktiva avgäldsintäkter. Bland dessa kan nämnas Skalholt 1, Råcksta 1:10 och Putten 15. Vidare beror ökningen också till en mindre del på avgäldsregleringar som medför ökade intäkter från den 1 juli.

Kostnaderna ökar med 47 mnkr. Framför allt beroende på insatser mot eftersatt underhåll av gator och belysning men även p.g.a. ökade kostnader i samband med att förlikningsavtal/domar har meddelats i avgäldsregleringsmål där återbetalning måste ske (13 mnkr), ökad fastighetsskatt (3 mnkr) och kostnader för nya områden (1 mnkr). På grund av försenad driftstart av stadens nya ekonomisystem minskar kostnaderna för detta i år med 2 mnkr.

Osäkerheter

- ? Intäkterna från parkerings- och upplåtelseverksamheterna är alltid osäkra. Parkeringsintäkterna redovisas oförändrade i denna rapport. Upplåtelseintäkterna bedöms öka med 2 mnkr jämfört med tertialrapport 1
- ? Intäkterna kan komma att öka ytterligare om några domar/förlikningar träffas i avgäldsregleringsmål under hösten som medför retroaktivitet. Vidare kommer förmodligen också avgäldsregleringar per oktober medföra ett tillskott. Detta tillskott kommer dock inte vara av någon större storlek då det endast påverkar årets intäkter med ett kvartal. Det är viktigt att uppmärksamma att domar/förlikningar även kan medföra kostnadsökningar.

Investeringsplanens utgifter bedöms uppgå till 1 668 mnkr. Detta att jämföra budgeterade 2 025 mnkr. Avvikelsen beror på

Förskjutningar	+470 mnkr
Nya projekt	-123 mnkr

⁵ Lokala investeringsprogrammet.

Fördyringar av vissa projekt	-46 mnkr
Övrigt	+56 mnkr
Summa avvikelse	+357 mnkr

Förskjutningarna avser huvudsakligen planeringsprojekt och då främst inom exploateringsverksamheten. Av förskjutningarna kan nämnas:

- ? Breddning av Akallavägen (18,5 mnkr). Avvaktan på beslut om ny detaljplan och länsstyrelsens ställning till intrång i naturreservat försenar projektet. Svenska naturskyddsföreningen har överklagat till miljödomstolen.
- ? Marksanering i kvarteret Lyftkranen (11 mnkr). Miljödomstolen meddelade dom i april 2003 och förberedelser för saneringen startar i september i år.
- ? Hammarby Gård (42 mnkr). Fördröjning p.g.a. förhandlingar med Fortum.
- ? Sjöstadporten (40 mnkr). Detaljplan klar före sommaren. Beslut om genomförande i kommunfullmäktige förväntas under hösten.
- ? Gasverkstomten (30 mnkr). Avtal med Fortum ej klart. Avtalet kan komma att ge ökad exploateringsnivå.
- ? Norra Bantorget (21 mnkr). Försenad detaljplan angående hotelldelen.
- ? Åsötorget (16 mnkr). Helt ändrade förutsättningar med anledning av planerna för Skatteskrapan.

Investeringsplanens inkomster bedöms uppgå till 121 mnkr, vilket är 44 mnkr högre än budget. På grund av förskjutningar, ex marksanering i kvarteret Lyftkranen, bedöms inkomsterna bli lägre än vad som redovisades i tertialrapport 1. **Investeringsplanen netto** bedöms därmed uppgå till 1 547 mnkr. Detta att jämföra med budget, 1 948 mnkr.

I verksamhetsplanen 2003 lades delar av vissa **projekt utanför budgetramen**. Detta beroende dels på att miljöåtgärder inom vissa projekt bedömdes kunna komma i fråga att finansieras ur stadens miljöfond (den s.k. miljömiljarden), dels på avvaktan av kommunfullmäktiges beslut i tre projekt. Sammantaget bedömdes utgifterna för dessa projekt då uppgå till 121 mnkr. Kontoret bedömer nu, p.g.a. tillkommande förskjutningar, medelsbehovet till ca 25 mnkr (bilaga 1 d sid 49). Summan ingår inte i tertialrapportens prognos.

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. Dels framgår de justeringar som gjordes till verksamhetsplanen, dels de förändringar som har skett till denna rapport. Uppföljning av investeringsplanen inklusive samtliga projekt lämnas i bilaga 5 d. Projekt överstigande 20 mnkr kommenteras särskilt.

Mnkr	KF-budget	VP 2003	Tertial 1/2003	Tertial 2/2003
Verksamhetens intäkter	1 080,9	1 080,9	1 122,3	1 144,6
Verksamhetens kostnader	-565,4	-565,4	-598,9	-619,6
Verksamhetens nettokostnader (Resultat 1)	515,5	515,5	523,4	525,0
Avskrivningar	-186,2	-186,2	-184,7	-184,3
Nettoräntekostnader	-339,7	-339,7	-337,4	-324,0
Resultat 2	-10,4	-10,4	1,3	16,7
Ägartillskott/avkastningskrav	10,4	10,4	10,4	4,4
Årets resultat (Resultat 3)	0,0	0,0	11,7	21,1
Investeringsplan – nettoutgifter	-680,6	-633,3	-519,0	-416,0

Resultatet prognostiseras till ett positivt resultat om drygt 21 mnkr. Prognosens driftnetto, dvs. exklusive kapitalkostnader och ägartillskott/ avkastningskrav, om 525 mnkr är drygt 9 mnkr högre än budget. Det förbättrade resultatet beror framför allt på förändringar i uthyrningssituationen, hyresnivåer, fastighetsbeståndet samt ej budgeterade försäkringsersättningar.

Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till 508 mnkr, vilket är en minskning i förhållande till budget på ca 18 mnkr. Detta beror dels på något lägre räntekostnader⁶, dels något lägre kostnader för avskrivningar. Att kostnaderna för avskrivningar är lägre beror på fastighetsförsäljningar och på förskjutningar av investeringar.

Det finns en osäkerhet beträffande försäkringsersättningarnas (främst brandskador) storlek eftersom förhandlingar pågår. Ersättningar har liksom i tertialrapport 1 tagits upp med 3 mnkr.

Prognosen för **investeringsutgifterna** nedjusteras ytterligare i denna rapport. Kontoret bedömer att utgifterna kan komma att uppgå till 420 mnkr. Detta är 260 mnkr lägre än investeringsramen (680 mnkr).

I planering och budgetering av investeringarna har hyresgästernas krav och önskemål prioriterats. Kontoret visar i budget- och uppföljningssammanhang den befintliga planeringen, både för egen del och för hyresgästernas. Det är naturligt att det inträffar avvikelser från denna planering p.g.a. av de många osäkerhetsfaktorerna.

Av avvikelserna står förskjutningar och övriga förändringar av planeringsprojekt för den huvudsakliga delen. Jämfört med budgeterade 300 mnkr för dessa bedöms nu endast 56 mnkr att utarbetas under året.

⁶ I prognosen beräknas räntorna till 324 mnkr. I detta ingår ett belopp om 28 mnkr för kreditivräntor som fr o m 2003 inte ska aktiveras. De faktiska kreditivräntorna kan komma att bli lägre p.g.a. att investeringsutgifter blir lägre än budgeterat men detta har inte kunnat beaktas i prognosen eftersom osäkerheten är för stor. Kreditivräntornas storlek har dock ingen påverkan på resultatet eftersom kompensation i form av ägartillskott ska utgå. Ägartillskottet är i prognosen anpassat efter kreditivränteberäkningen.

De största förändringarna totalt sett finns bland barnstugeprojekt (111 mnkr), projekt inom affärsområde sjukhem (76 mnkr) varav minskad ombyggnadskostnad för Serafen (34 mnkr) som kan hänföras till förmånlig upphandling samt 41 mnkr inom affärsområde kultur. Detta kommenteras ytterligare i bilaga 5 b och 5 d.

Marknadssituation och affärsrisker

Marknadssituationen och affärsrisker kommenterades i tertialrapport 1. I första hand handlar det om konjunkturläget i förhållande till efterfrågan på lokaler. Vakansgraden, dvs. outhyrda lokalytor i förhållande till den totala ytan, är relativt liten för fastighetsförvaltningen som helhet. Vid bokslutet för 2002 uppgick den till 1,8 % vilket är en låg nivå. Då de flesta hyresgästerna är andra kommunala förvaltningar påverkar konjunktursvängningar inte lika mycket som för den övriga marknaden. Undantag är AO Kommerciellt som är det affärsområde som är mest utsatt för förändringar i marknadssituationen. En ökad vakansgrad har redan konstaterats.

Andra affärsrisker är

- ? Entreprenadvister i samband med investeringar
- ? Låga nivåer på underhållet kan äventyra fastigheternas värde och bidra till att det inte är möjligt att ta ut hyror i önskvärd nivå
- ? Bränder, särskilt inom beståndet av barnstugor, där det hittills i år inträffat två totalskador, har ökat
- ? En slags affärsrisk är de delvis ofinansierade investeringarna avseende sjukhemmen

Redovisningen kompletteras nu med kommentarer per affärsområde i bilaga 5 b.

Förbättra prognossäkerheten

Som nämndes i tertialrapport 1 kommer kontoret att göra en ytterligare uppföljning (utöver ordinarie månadsprognoser) per oktober som kommer att rapporteras till nämnden.

Speciellt för fastighetsförvaltningen är att fr.o.m. 2003 ska ränteberäkning göras på ett koncernkonto där samtliga tillgångar och skulder tas upp. Staden har ännu inte ett fungerande system för ränteberäkning varför flödena av in- och utbetalningar och dess påverkan på räntekostnaden f.n. svårigen låter sig beräknas. Möjlighet till åtkomst till koncernkontot förelåg först under juni.

I boksluten redovisas ofta stora avvikelser för investeringar inom exploatering. Verksamheten är svårbedömd samtidigt som kontoret försöker verka för att stadens mål om fler bostäder ska uppfyllas. En rad osäkerhetsfaktorer finns som att detaljplaner kan försenas, att beslut om investering och markanvisning försenas och att projekt är komplexa/svårbedömda (med t.ex. marksanering) som ger en osäkerhet i genomförandetakt. Till detta kommer konjunkturutveckling och byggherrarnas vilja att ta ekonomiska risker för att bygga.

Denna prognos grundas dels på bokfört t.o.m. augusti, dels på en uppskattning för resten av året som delvis bygger på erfarenheter från tidigare år. T.o.m. augusti är ca 38 % av budgeten för exploatering bokförd. Detta kan tyckas lågt. Vid jämförelse med åren 2000 – 2002 framkommer att ca 1/3 av investeringarna kommer under perioden januari – augusti och resterande 2/3 under september – december.

	2000	2001	2002
Bokfört jan –aug i % av totalt utfall	44	32	33
Bokfört sep- dec i % av totalt utfall	56	68	67

Även förskjutningar av fastighetsförvaltningens investeringsprojekt förekommer ofta. Investeringarna aktualiseras av hyresgästerna, främst stadens förvaltningar. Av olika skäl finns stora osäkerheter.

Kontorets ambition är dock att prognoserna ska bli säkrare. Möjligheterna till en bättre projektuppföljning kommer också förhoppningsvis att öka med stadens nya ekonomisystem. Enligt planerna ska systemet tas i bruk på gatu- och fastighetskontoret fr o m 2005. Arbetet med förberedelser för detta har inletts.

Internkontrollplan

Årets internkontrollplan har följts upp och en redogörelse har i juni lämnats till förvaltningschefen. De granskningar som har genomförts visar i huvudsak på ett gott resultat.

Under året har arbetet fortsatt att fokuseras på upphandlingar. Bl.a. har controllergruppen i uppdrag att granska samtliga upphandlingar över 3 mnkr. Granskningen visar att brister fortfarande finns även om intrycket är att resultatet kontinuerligt förbättras.

Förbättringsarbetet fortsätter och bedrivs i stor utsträckning i kontorets upphandlingsgrupp där flertalet avdelningar och controllergruppen är representerade. Under året har förslag till åtgärder för att förbättra upphandlingsverksamheten tagits fram⁷.

Nämnden har antagit egna regler för hur beslut om investeringar m.m. ska fattas⁸. Ett för kontoret gemensamt informationsmaterial har tagits fram. Genomgång med berörd personal har genomförts.

Nämnden har också antagit principer för hur gemensamma projekt med idrottsnämnden ska beslutas, budgeteras och följas upp⁹.

Lokalförsörjningsplan

Inga förändringar jämfört med tertialrapport 1 finns att redovisa.

Omedelbar justering

⁷ GFN 2003-05-27 § 47

⁸ GFN 2003-01-21 § 11

⁹ GFN 2003-06-10 § 29

5

[REDACTED]

SLUT

Bilageförteckning

GFN exklusive fastighetsförvaltning (181)

- 1: Uppföljning av driftbudget och investeringsplan**
- 1 a Uppföljning av drift- och investeringsbudget per verksamhet
- 1 b Uppföljning av budget 2003
- 1 c Avvikelser mot nämndens driftbudget 2003
- 1 d Uppföljning av investeringsplan
- 1 e Tertialbokslut per 31/8
- 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 Resultatprognos per affärsområde
- 5 c Avvikelser mellan nämndens budget och prognos
- 5 d Uppföljning av investeringsplan
- 5 e Tertialbokslut per 31/8
- 6: Av KF/KS beslutade budgetjusteringar**

GFN (181 och 182)

- 7: Sjukfrånvaro**
- 8: Rehabiliteringsåtgärder**
- 9: Enkät rörande personalöverskott, rekryteringsbehov, inhyrd personal, kostnader för personalöverskott och inhyrd personal samt personalrörlighet**
- 10: Uppföljning av generella åtaganden**