

Budgetuppföljning mars 2022

Fastighetsnämnd

Innehåll

Budgetuppföljning mars 2022	3
Måluppfyllelse	3
Ekonomi	3
Alla prognoser	4
Investeringar	4
Risker	6

Budgetuppföljning mars 2022

Måluppfyllelse

Nämnden prognoserar inga avvikelser avseende mål.

Ekonomi

Sammanställningen nedan visar nämndens intäkter, kostnader och prognosavvikelse för helåret mot budget.

Driftredovisning fastighetsnämnden mars 2022

	utfall mars 2022	Budget mars 2022	Prognos 2022	Budget helår 2022	Avvikelse mot budget hel år	Avvikelse mot budget helår %	Utfall helår 2021
Intäkter	70,5	70,1	281,5	280,6	0,9	0%	264,5
Kostnader	-68,8	-70,1	-281,5	280,6	-0,9	0%	268,6
Nettokostnader	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0%	-4,1

För år 2022 prognostiserar nämnden ingen avvikelse mot budget.

Fastighetsnämndens prognostiserar att intäkterna för 2022 blir 281,5 miljoner kronor vilket är en positiv avvikelse mot budget på 0,9 miljoner kronor. Avvikelsen kan till största del förklaras av det är ett överskott på 0,6 miljoner kronor på de externa hyresavtalen och 0,3 miljoner kronor i överskott på de interna hyresavtalen. Budgeten för hyresintäkterna uppskattades bli 275,1 miljoner kronor i juni 2021 utifrån en kpi uppräknings på 1,1 procent, när sedan kpiuppräknings blev 2,8 procent blev de budgeterade hyresintäkterna för fastighetsnämnden cirka 279,6 miljoner kronor. Dessutom tillkommer en budgeterad ersättning på 1 miljoner kronor från DJAB till fastighetsnämnden. Utfallet för intäkterna i mars är i princip jämförbart med den periodiserade budgeten för intäkterna t.o.m. mars.

Fastighetsnämndens kostnader prognostiseras bli 281,5 miljoner kronor för 2022 vilket är en negativ avvikelse mot budget på 0,9 miljoner kronor. En negativ avvikelse mot budget är ökade hyreskostnader på 0,6 miljoner kronor jämfört med budget. Det kan förklaras av ökade hyreskostnader från Djursholms AB, där kostnadshyrorna har justerats. Justeringen har genomförts för att renodla den ersättning som fastighetsnämnden får för förvaltningsuppdraget. Genom att justera kostnadshyrorna för de objekt som fastighetsnämnden vidare uthyr internt inom kommunen elimineras de positiva resultat som tidigare har uppstått för respektive objekt. Bedömningen är att skadekostnaderna för året kommer att öka med 1,3 miljoner kronor utöver det som är budgeterat för 2022. Vidare bedömer fastighetsavdelningen att det uppstår driftkostnader om 1,2 miljoner kronor i samband med pågående investeringsprojekt, kostnader som inte finns inkluderade i budget. De negativa budgetavvikelserna för kostnaderna om totalt 3,1 miljoner kronor motverkas av att konsultkostnaderna bedöms bli 1,2 miljoner kronor lägre än budgeterat. Konsultkostnaderna bedöms bli lägre än budgeterat m.a.a. förändrad prioritering. Lönekostnaderna bedöms bli 1,0 miljoner kronor lägre än budgeterat. Huvudförklaringen till avvikelsen för lönekostnaderna är att budgeterade nya tjänster kommer att tillsättas senare än vad det ursprungligen planerades för.

Kapitalkostnaderna för fastighetsnämnden prognostiseras bli 100,6 miljoner kronor för år 2022 vilket är en positiv budgetavvikelse på 6 miljoner kronor. Det kan till största delen förklaras av att investeringsprojekt har aktiverats senare än vad det ursprungligen planerades för. I samband med aktivering av tidigare genomförda investeringsprojekt uppstår direkt tagna investeringskostnader som kommer att belasta driftresultatet. Bedömningen är att dessa kostnader kommer att uppgå till 4 miljoner kronor för 2022. Vidare kommer det under året

uppstå hyreskostnader för tillfälliga lokallösningar m.a.a. pågående investeringsprojekt som kommer att belasta årets resultat med 2 miljoner kronor.

Alla prognoser

Sammanställningen nedan visar nämndens budget och prognos per verksamhet vid respektive prognostillfälle.

År: 2022 Period: Mars Konto: RR Enhet: Mnr (vänt tecken)

Ansvar	Budget helår 2022	Prognos 1 Helår 2022	Prognos 2 Helår 2022	Prognos 3 Helår 2022	Prognos 4 Helår 2022
Fastighetsförvaltning	0.0	0.0	0.0		
Summa Fastighetsnämnd	0.0	0.0	0.0		

Prognosen för fastighetsnämnden är oförändrad mot tidigare prognos.

Investeringar

Sammanställningen nedan visar nämndens investeringar och prognosavvikelse för helåret mot budget.

Investeringsredovisning fastighetsnämnden mars 2022

Projekt	Utfall mars 2022	Budget mars 2022	Prognos 2022	Budget helår 2022	Avvikelse mot budget helår	Avvikelse mot budget helår %
Ram drifteffektiviseringar	-1,4	-2,8	-11,0	-11,0	0,0	0%
Ram inomhus miljö	0,3	-3,0	-12,0	-12,0	0,0	0%
Ram myndighetskrav	-0,8	-4,2	-16,9	-16,9	0,0	0%
Ram verksamhetsanpassningar	-0,3	-2,5	-10,0	-10,0	0,0	0%
Ram tillfälliga lokaler och bostäder	0,0	-0,3	-1,0	-1,0	0,0	0%
Ram åtgärder för skydd mot hot och våld	0,0	-1,3	-5,0	-5,0	0,0	0%
Ram planerat underhåll	-2,4	-17,3	-69,0	-69,0	0,0	0%
Korttidsboende Ginnungagap	-1,8	-0,5	-4,8	-2,0	0,2	
Lss-boende Agronomen 7	-0,6	-0,4	-0,9	-1,4	0,5	36%
Stocksundsskolan	-1,0	-0,6	-6,0	-2,5	-3,5	-140%
Enebybergsskolan	-1,4	-0,9	-2,5	-3,5	1,0	29%
Övriga projekt	-0,1					
Summa alla projekt	-9,5	-33,8	-139,1	134,3	-4,8	-4%

Fleråriga investeringsprojekt fastighetsnämnden

Projekt	Total prognos	Total beslutad budget	Totalavvikelse
Stocksundsskolan	-9,7	-5,0	-4,7
Ginnugagap	-6,7	-3,5	-3,2
Enebybergsskolan	-5,0	-5,0	0,0
Agronomen	-1,6	-2,0	0,4
Totalt fleråriga projekt	-23,0	-15,5	-7,5

Årets investeringar bedöms uppgå till 139,1 mnkr vilket är en negativ avvikelse på 4,8 miljoner kronor.

Kommunstyrelsen har givit fastighetsnämnden i uppdrag att ta fram lokalprogram inför genomförandebeslut liksom ett bebyggelseförslag för LSS-boende på fastigheten Agronomen 7 samt att bevilja medel för detta om 2 mnkr. Projektet LSS agronomen har således en total beslutad investeringsbudget om 2 miljoner kronor. Fram till år 2022 har projektet förbrukat 0,7 miljoner kronor. För år 2022 prognostiseras en förbrukning om 0,9 miljoner kronor vilket innebär ett överskott för innevarande år om 0,5 miljoner kronor. Sammantaget innebär det att projektets totala utfall vid 2022 års utgång bedöms ligga inom den totala projektbudgetramen.

Projektet Ginnugagap (korttidsboende i Djursholm) har en total beslutad investeringsbudget om 3,5 miljoner kronor. Fram till år 2022 har projektet förbrukat 1,9 miljoner kronor. För första kvartalet 2022 har 1,8 miljoner kronor förbrukats och för helåret 2022 prognostiseras kostnader på 4,8 miljoner kronor, vilket innebär en negativ avvikelse mot budget för innevarande år om 2,8 miljoner kronor. De kostnader som bedöms uppstå resterande delen av 2022 är kopplade till projektering och produktion av korttidsboendet (under förutsättning att det blir beslut om genomförande till hösten). Total prognos för projektet vid 2022 års slut blir 6,7 miljoner kronor att jämföra mot total beslutad total budget för projektet på 3,5 miljoner kronor. Sammantaget innebär det att projektets totala utfall vid 2022 års utgång bedöms göra ett underskott om 3,2 mnkr jämfört med den totala projektbudgetramen. Underskottet bedöms dock kunna hanteras inom årets investeringsram.

Projektet Enebybergs skola har en total budget om 5 miljoner kronor för framtagande av programhandling, och den totala prognosen för projektet är 5,0 miljoner kronor vilket innebär att förstudie och programhandling kan slutföras inom budgeterad ram. Projektet Enebybergs investeringar i år bedöms uppgå till 2,5 miljoner kronor, vilket är ett överskott på 1,0 miljoner kronor för år 2022. För ett genomförande av projektering inför ett genomförande bedöms 7 miljoner kronor behövas, vilket kommer att lyftas inför budget 2023.

Kommunstyrelsen har givit fastighetsnämnden i uppdrag att ta fram lokalprogram inför genomförandebeslut liksom ett bebyggelseförslag för Stocksundsskolan och erforderliga utredningar som underlag till detaljplan för Skolan 20 med flera samt har beviljat medel för detta om 5 mnkr. Fram till år 2022 har projektet förbrukat 3,7 miljoner kronor. För första kvartalet 2022 har 1,0 mnkr förbrukats och för helåret 2022 prognostiseras kostnader på 6,0 mnkr, vilket innebär en negativ avvikelse mot budget för innevarande år om 3,5 mnkr. Sammantaget innebär det att projektets totala utfall vid 2022 års utgång bedöms göra ett underskott om 4,7 mnkr. Underskottet bedöms dock kunna hanteras inom årets investeringsram.

Risker

Det finns risk för vakanser i kommunens lokaler under året som inte ingår i budget. Kontoret arbetar intensivt med uthyrning av uppsagda lokaler, men olika omständigheter påverkar möjligheten till uthyrning. Detta kan vara att användningsområdet för byggnaden enligt detaljplanen är begränsande eller att samordning om framtida nyttjande behöver göras mellan tekniska kontoret och kommunens andra förvaltningar innan lokalen kan förhyras till ny hyresgäst. Ett av nämndens mål är att uthyrning av vakant lokal ska ske inom ett år från uppsägning. Riskkostnaderna för vakanser förväntas uppgå till mellan 1 mnkr till 2 mnkr.

Blir det lägre temperaturer än ett normalt år kan det medföra ökade kostnader för uppvärmning av kommunens fastigheter i form av ökade elkostnader, fjärrvärmekostnader samt kostnader för olja.

Det allmänna världsläget med osäkerhetsfaktorer som får långtgående konsekvenser för såväl tillgång till material som för rådande råvarupriser utgör en risk för att såväl driftkostnader som investeringskostnader ökar under året. Under pandemin var det problem med förseningar i materialleveranser samt restnoterade produkter vilket försenade planerade arbeten på ett sätt som påverkade våra hyresgäster och totalkostnad negativt. Vid fortsatta negativa effekter på materialtillgång under 2022 kan även vissa underhållsarbeten bli slutförda senare än beräknat och då kommer en mindre andel av årets investeringsbudget att nyttjas. Under 2021 ökades ventilationen i samband med pandemin i en del av kommunens lokaler vilket medförde ökade elkostnader. Blir det återigen ett behov av att öka ventilationen i kommunens lokaler under 2022 kan det medföra ökade elkostnader.

Under året har ett antal vattenskador uppdagats vilka i nuläget är svårbedömda avseende kostnader, det finns dock risk att det leder till merkostnader utöver budgeterade kostnader för skador och reparationer.