

Budgetuppföljning Juli 2022

Fastighetsnämnd

Innehåll

Budgetuppföljning juli 2022	3
Ekonomi	3
Alla prognoser	4
Risker.....	4

Budgetuppföljning juli 2022

Ekonomi

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

Driftredovisning fastighetsnämnden juli 2022

	Utfall Jul 2022	Budget Jul 2022	Prognos helår 2022	Budget helår 2022	Avvikelse mot budget helår	Avvikelse mot budget helår %	Utfall helår 2021
INTÄKTER	165.3	164,1	281.5	280.6	0.9	0%	264.5
KOSTNADER	-151.1	-164,1	-281.5	-280.6	-0.9	0%	-268.6
Nettokostnader	14.1	0,0	0.0	0.0	0.0	0%	-4.1

För år 2022 prognostiserar fastighetsnämnden ingen avvikelse mot budget för nettokostnaderna.

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 kpi uppräknings 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 juli är i princip jämförbart med den periodiserade budgeten för intäkterna t.o.m. juli.

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 6 miljoner kronor för 2022.

Alla prognoser

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

Prognoser fastighetsnämnden 2022

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	0.0	
Summa Fastighetsnämnd	0.0	0.0	0.0	0.0	

Prognosen för fastighetsnämnden i juli kommer inte att förändras mot prognosen i mars.

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 uppdragats vilka i nuläget är svårbedömda avseende kostnader, det finns dock risk att det leder till merkostnader utöver budgeterade kostnader för skador och reparationer