

Överskottsmål fastighetsnämnden

Fullmäktiga beslutade den 4 mars ett överskottsmål för fastighetsnämnden år 2019 på 0,1 mnkr. Syftet med överskottsmål är att hantera den ekonomiska utmaning som kommunen står inför.

Driftkostnader

Drift (mnkr)	Budget 2019	Prognos 2019	Avvikelse prognos mot budget
Driftkostnad	259,4	258,3	1,1
Driftintäkt	265,9	264,9	-1
Nettointäkter	6,5	6,6	0,1

Årsprognosen för fastighetsnämnden är ett positivt utfall på 6,6 mnkr vilket innebär att överskottsmålet för 2019 uppnås. Därutöver finns det högre kostnader och minskade kostnader om totalt 8,3 mnkr vilket innebär att den faktiska besparingen för fastighetsnämnden är 8,4 mnkr, för att klara överskottsmålet. Prognosen är att besparingen är möjlig men det kommer ge konsekvenser för hyresgäster och marginaler för oförutsedda händelser saknas. Kontoret kommer följa utvecklingen noga under året.

Fastighetsnämnden har under hösten 2018 begärt tilläggsanslag på 5,2 mnkr för 2019 gällande Hagaskolan. Denna besparing ska nu ingå i budget och överskottsmål för 2019 enligt kommunfullmäktiges beslut.

Konsekvenser i driftbudget

Tekniska kontoret bedömer att kostnader ökar inom nedanstående poster på totalt 8,3 mnkr under 2019.

Högre kostnader respektive lägre intäkter jämfört med budget	
1. Lägre hyresintäkter jämfört med budget	1 400
2. Ökad kostnad för inhyrning av paviljonger till Hagaskolan	500
3. Vinterkostnader ökar jämfört med budget	1 400
4. Fastighetsskatt	300
5. Direktavskrivningar Hagaskolan	4 700
Summa	8 300 tkr

För att klara överskottsmålet på 100 tkr behöver Tekniska kontoret göra besparingar på 8,4 mnkr se förslag i nedanstående tabell.

Besparingar för att klara ökade kostnader och överskottsmål	
6. Tillsyn fastigheter	2 400
7. Reparationskostnader	1 500
8. Personalrelaterade kostnader	500
9. Minskade kapitalkostnader	2 200
10. El- och uppvärmningskostnader	1 800
Summa	8 400 tkr

Högre kostnader respektive lägre intäkter jämfört med budget

1 Lägre hyresintäkter jämfört med budget

Prognosen för hyresintäkter 2019 är 1,4 mnkr lägre än budget på grund av vakanshyror, försenade projekt såsom renovering av Mörbyskolan och ombyggnation till LSS-boende på fastigheten Svea 1. På Mörbyskolan kommer hyran höjas till det högsta beloppet enligt internhyresmodellen när renovering och ombyggnation är färdigställd. För projekt som ingick i budgeten för 2019 men som inte genomförts minskar även driftkostnaden i motsvarande omfattning.

Prognosen för vakanshyror år 2019 är 0,2 mnkr, vilket ingår i totala prognosen för hyresintäkter. Prognosen baseras på uppsägningstid enligt hyresavtal eller överenskommelser i samband med nytecknande av hyresavtal.

2 Ökad kostnad för inhyrning av paviljonger till Hagaskolan

Inom Enebybergs skola har verksamheten i januari 2019 lämnat den permanenta byggnaden Hagaskolan och flyttat till nya paviljonger. Anledningen var inomhusmiljöproblem i skolbyggnaden. Verksamheten har erhållit motsvarande funktion i paviljongerna och tidigare hyresnivå kvarstår. Tekniska kontorets får därmed inte täckning för hyran till paviljongleverantören och det uppstår en differens om 500 tkr/år. Detta ingick inte i budgeten för 2019.

3: Vinterkostnader

Prognosen för vinterkostnader är att kontoret kommer överskrida budget. Det förklaras av det har kommit mer snö och därmed större behov av snöröjning än vad som ingick i en lågt satt budget. Budgeten baseras på fem års tidigare utfall. Enligt driftavtalet genomförs snöröjning vid ett visst snödjup och ett avtalat fast belopp debiteras per tillfälle. Budgeten för vinterkostnader har en inbyggd stor osäkerhetsfaktor på grund av vädret.

4: Fastighetsskatt

Budget för 2019 gällande fastighetsskatt var för optimistisk beräknad.

5: Direktavskrivning Hagaskolan

Hagaskolan har en anläggningstillgång om 4,7 mnkr som ger en direktavskrivning i samband med rivning av skolan. Den kostnaden belastar driftbudgeten men finns inte med i budget 2019.

Besparingar för att klara ökade kostnader och överskottsmål

6 och 7: Tillsyn och skötsel, reparationer

För tillsyn och skötsel av byggnader är prognosen för 2019 att kostnaderna blir lägre än budgeterat. Tekniska kontoret kommer vara mer restriktiva i beställning av åtgärder för tillsyn och skötsel samt reparationer utöver fasta avtalet. Besparingen kommer att märkas av hyresgästerna i form av exempelvis lägre nivå på skötsel av växtligheten och att reparationer för att bibehålla nivå på ytskikt i lokalen minskar. Kontoret kommer fokusera på åtgärder för att bibehålla en god funktion, säkerhet för brukaren och arbetsmiljö.

Konsekvensen är att besparingarna kan komma att uppfattas som en försämrad servicenivå för hyresgästerna. Hyresavtalens gränsdragningslista med hur ansvars- och kostnadsfördelning av fastighetsrelaterade frågor kommer även att följas upp med större noggrannhet för både lokaler och bostäder. Tekniska kontoret har tidigare ofta tolkat gränsdragningslistan till hyresgästens fördel men kommer behöva göra striktare bedömningar. Risk finns att detta påverkar fastighetsnämndens mål negativt där de mäts genom Nöjdhetsindex enkät. Dock kommer tekniska kontoret att fortsätta arbeta för förbättringar inom kommunikation och återkoppling till hyresgästen som med utvecklingspotential.

Byggnader och tomt kommer att få en försämrad kvalitetsnivå med dessa besparingar och underhållsbehovet kommer att öka snabbare jämfört om byggnader och tomt vårdas löpande med en högre kvalitet. Besparingarna är därför inte önskvärda i ett längre perspektiv. Detta är kopplat till investeringskostnad för planerat underhåll. Behovet bedöms öka kommande år från dagens nivå på 35 mnkr och till en bedömd nivå på ca 50 mnkr, vilket motsvarar en ökning från ca 175 kr/kvm till ca 250 kr/kvm.

8: Personalrelaterade kostnader

Personalkostnader minskar främst utifrån vakanta tjänster men även återhållsamhet i övriga personalkostnader.

9: Kapitalkostnader

Den justerade investeringsramen för 2019 ger lägre kapitalkostnader för fastighetsavdelningen om 2,2 mnkr. Detta motverkas av direktavskrivning på 4,7 mnkr för anläggningstillgångar i

samband med rivningen av Hagaskolan. Prognosen för kapitalkostnader är blir ett budgetöverskridande på 2,5 mnkr.

10: El- och uppvärmningskostnader

El- och uppvärmningskostnaderna uppskattas bli något lägre än budgeterat. Elanvändning minskar långsiktig i fastighetsbeståndet utifrån ett medvetet arbete med investeringar i energieffektivisering. Elpriserna kommer dock att öka under andra halvan av 2019 på grund av att nytt avrop från ramavtal måste ske under andra kvartalet och marknadsläget är inte fördelaktigt för elkonsumenten.