

Budgetuppföljning juli 2020

fastighetsnämnd

Innehåll

Budgetuppföljning per juli 2020.....	3
Ekonomi.....	3
Verksamhetens nettokostnader.....	4
Alla prognoser.....	4
Risker.....	4

Budgetuppföljning per juli 2020

Ekonomi

År: 2020 Period: Juli Budgettyp: Prognos 3 Enhet: Mnkr (vänt tecken)

Konto_RR	Utfall Jul 2020	Budget Jul 2020	Prognos helår 2020	Budget helår 2020	Avvikelse mot budget helår	Avvikelse mot budget helår %	Utfall helår 2019
INTÄKTER	156.2	159.3	268.7	273.1	-4.3	-2%	269.9
KOSTNADER	-146.6	-161.4	-267.9	-274.3	6.3	-2%	-264.1
Nettokostnader	9.6	-2.2	0.8	-1.2	2.0	-167%	5.7

För år 2020 prognostiserar fastighetsnämnden en positiv avvikelse med 2 mnkr mot budgeten, vilket motsvarar 167 procent av budgeterade nettokostnader. Gällande fastighetsförvaltning bedöms prognosen vara i linje med budgeten, till skillnad mot en negativ prognos på 3 mnkr i mars. Detta beror framförallt på en positiv avvikelse för kapitalkostnader. Gällande driftkostnader inom projektet kontorsomflyttning Mörby centrum ser nämnden en positiv avvikelse med 2 mnkr.

Prognos juli för fastighetsförvaltning

Gällande fastighetsförvaltning har nämnden negativa avvikelser mot helårsbudget 2020 inom främst hyresintäkter, hyreskostnader, fasta kostnader inom drift och underhåll samt konsultkostnader. Hyresintäkterna bedöms bli 3,8 mnkr lägre än budget eftersom det finns lägenheter som helt eller delvis inte hyrs ut under 2020 samt att för en lokal erhålls inte maxhyra för hela lokalen. Driftavtalets fasta del för lokaler ökar med 1 mnkr mot budget eftersom olika tilläggstjänster har efterfrågats från tekniska kontoret såsom filterbyte i modulbostäder och drift och skötsel av solceller. Den negativa avvikelsen på 2,2 mnkr inom hyreskostnader kan främst förklaras av att budgeten har beräknats fel för två objekt. Tekniska kontoret har nu utvecklat rutiner för att undvika liknande fel i framtiden. Inom posten konsultkostnader finns en negativ avvikelse på 1,5 mnkr pga olika interimskonsulter i samband med personalförändringar. Nettokostnader med anledning av Coronapandemin uppgår för perioden till 0,5 mnkr. Kostnaden beror på hyresreduktion enligt lagstiftning för andra kvartalet. Denna kostnad har tillkommit sedan budgetuppföljning i mars. Övriga kostnadsposter med mindre negativ avvikelse kan summeras till 2,1 mnkr.

Fastighetsnämnden har positiva avvikelser mot budget inom främst vinterkostnader, elkostnader, lönekostnader, reparationskostnader och kapitalkostnader. Vinterkostnaderna bedöms bli 1,8 mnkr lägre än budgeterat eftersom det under 2020 har varit en vinter med färre antal snöröjningar än 2019. Prognos för elkostnader är 20 mnkr, en positiv avvikelse på 1 mnkr, tack vare en mild vinter med lägre uppvärmningskostnader samt långsiktig arbete med energieffektivisering. Dessa två punkter ingick i åtgärdsplan med anledning av negativ prognos i mars. Fastighetsnämnden beslutade om besparingar enligt ovan redovisade belopp vilket nu är inkluderat i prognosen. Lönekostnaderna bedöms bli 1 mnkr lägre än budgeterat eftersom det finns tjänster som har varit och kommer att bli vakanta för delar av 2020. För reparationer ser nämnden att kontoret kan uppnå en positiv avvikelse på 2,3 mnkr mot budget, i syfte att hålla budgeten i balans. Kapitalkostnaderna prognostiseras till ett utfall om 97,4 mnkr vilket är en positiv avvikelse mot budget om 3,8 mnkr. Detta är en förändring mot marsprognosen med 3,8 mnkr och anledning är främst att aktiveringsdatum har senarelagts jämfört med plan. Övriga kostnadsposter med mindre positiv avvikelse kan summeras till 1,2 mnkr.

Projekt kontorsomflyttning i Mörby centrum

Driftkostnader för året inom projektet kontorsomflyttning i Mörby centrum prognostiseras till 8 mnkr. Detta är en positiv avvikelse med 2 mnkr mot budget.

Verksamhetens nettokostnader

År: 2020 Period: Juli Konto: RR Budgettyp: Prognos 3 Enhet: Mnkr (vänt tecken)

Ansvar	Utfall Jul 2020	Budget Jul 2020	Prognos helår 2020	Budget helår 2020	Avvikelse mot budget helår	Avvikelse mot budget helår %	Utfall helår 2019
Fastighetsförvaltning	9.6	-2.2	0.8	-1.2	2.0	-167%	5.7
Summa Fastighetsnämnd	9.6	-2.2	0.8	-1.2	2.0	-167%	5.7

Fastighetsnämnden prognostiserar en positiv avvikelse om 2 mnkr mot budget vilket motsvarar 167 procent av budgeterade nettokostnader.

Alla prognoser

År: 2020 Period: Juli Enhet: Mnkr (1 decimal)

Konto_RR	Budget helår 2020	Prognos 1 Helår 2020	Prognos 2 Helår 2020	Prognos 3 Helår 2020	Prognos 4 Helår 2020	Prognos 5 Helår 2020	Prognos 6 Helår 2020
INTÄKTER	273.1	271.4	270.0	268.7			
KOSTNADER	-274.3	-272.7	-274.3	-267.9			
Summa Nettokostnader	-1.2	-1.2	-4.2	0.8			

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

Nettokostnadsprognosen för fastighetsnämnden har förbättrats med 5 mnkr sedan den senaste prognosen. För fastighetsförvaltningen exklusive Mörby centrum var prognosen i mars en negativ avvikelse på 3 mnkr. Fastighetsnämnden presenterade en åtgärdsplan i syfte att hantera avvikelserna. Åtgärdsplanen har beslutats i fastighetsnämnden men ännu inte hanterats i kommunstyrelsen. Under andra kvartalet har prognos för kapitalkostnad förändrats till en positiv avvikelse mot budget om 3,7 mnkr. Även aktiviteter enligt åtgärdsplanen för vinterkostnader och elanvändning har inarbetats i prognosen.

Prognosen för nettokostnaderna för Mörby centrum-projektet har förbättrats med 2 mnkr sedan prognosen i mars.

Risker

Fastighetsnämndens risker för perioden finns inom flera områden. Coronapandemin medför att det finns en stor risk att lagstiftning om hyresreduktion även kommer att beslutas för andra halvåret 2020. Helårsprognosen är en nettokostnad på 1,5 mnkr.

Det finns en liten risk för ytterligare vakanser i kommunens lokaler under året som inte ingår i budget. I samband med att kommunens förvaltningar ser över kostnader såsom lokalhyra har hyresavtal sagts upp och en liten risk finns att ytterligare hyresavtal kommer att sägas upp. 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. I vissa fall ser inte fastighetsnämnden att kommunen har behov av lokalen och överlämnar fastigheten till kommunstyrelsen för inriktningsbeslut om framtida nyttjande eller avyttring.

Det finns risk för ökade kostnader om det blir ett kallt och snörikt sista kvartal. Detta skulle medföra ökade driftkostnader i form av vinterkostnader för snöröjning och halkbekämpning samt förhöjda uppvärmningskostnader.

Under våren har kontoret haft en omsättning i personalgruppen. I augusti kommer flera nyanställda att påbörja sin anställning. Nuvarande fastighetschef kommer att sluta anställningen under hösten och en rekryteringsprocess har inletts och en interimslösning planeras. Detta riskerar generellt att påverka effektivitet och kunskap om verksamheten.