



Månadsuppföljning feb 2025

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Uppföljning av driftsbudget.....	3
1.1	Utfall till och med perioden.....	3
1.2	Prognos	3
1.3	Uppföljning av kapitalkostnader	4
1.4	Uppföljning av kommuncentrala poster	4
2	Uppföljning av investeringsbudget.....	5
3	Resultat per februari 2025	7
3.1	Resultaträkning.....	7

Bilagor

Bilaga 1: Resultaträkning per Feb 2025

1 Uppföljning av driftsbudget

Resultatredovisning i sammandrag

mnkr	Period				Helår			
	Utfall	Budget	Avvikelse	Utfall fg år	Prognos	(Fg prognos)	Budget	Bokslut fg år
Intäkter	722	759	-37	689	4 567	0	4 572	4 320
Kostnader	-713	-750	37	-674	-4 577	0	-4 572	-4 339
Kommunbidrag	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	9	9	0	15	-10	0	0	-20

1.1 Utfall till och med perioden

Resultatet för perioden blev 9 miljoner kronor och tangerar budgeten mycket väl med endast en marginell nettoavvikelse. Hyresintäkterna släpar efter budgeten med 16 miljoner kronor vilket är en normal periodiseringseffekt i början av året. Likaså har vi låga kostnader för verksamheten beroende främst på låga kostnader i januari, vilket en trend som återkommer årligen. En något varmare start på året har också bidragit till att mediakostnaden blivit lägre än förväntat. En snöfattig inledning på året ger markant lägre snöröjningskostnader.

Kapitalkostnaderna tangerar budget, men förväntas öka under året. Periodiseringen är gjort i jämna tolfte delar över året och därför visar inte jämförelsen mot budget per februari den ökning som sker när investeringsutgifter aktiveras under året, därav att utfallet inte avspeglar den höjda prognosen (se nedan).

1.2 Prognos

Stadsfastighetsförvaltningen lämnar en negativ prognos för året jämfört med budget. Anledningen till den negativa avvikelsen är att kapitalkostnaderna för det befintliga beståndet har ökat kraftigt på grund av förbättrade administrativa rutiner i projektverksamheten. Eftersom det skedde ett stort arbete under hösten med att få korrekta kapitalkostnader var det inte möjligt att få med den stora kostnadsökningen i hyresutskicket inför 2025, som sammanställdes under första kvartalet 2024. Det är givetvis mycket positivt att nämnden nu redovisar korrekta kapitalkostnader men det innebär svårigheter att hålla budget för innevarande år.

Eftersom nämnden behöver återställa eget kapital och därmed redovisa ett positivt resultat för året uppgående till 20 miljoner kronor innebär en negativ avvikelse med 10 miljoner kronor mot budget i praktiken en negativ avvikelse med 30 miljoner kronor.

Innan den nya kapitalkostnadsprognosen lades in uppvisade nämnden ett resultat på 20 miljoner kronor över budget, utan att behöva dra ner på planerat underhåll. En mild inledning på året resulterade i att mediaprognosen minskats med 11 miljoner kronor, vilket är väsentligt lägre än ett förväntat normalår. Om det skulle bli en mycket kall avslutning på året kan prognosen behöva höjas. Tack vare att

personalomkostnadspålägget sänktes strax efter färdigställande av budget kan personalkostnaderna sänkas med drygt 4 miljoner kronor. Försäkringspremierna har sänkts, vilket ger en positiv effekt på drygt 4 miljoner kronor. Sammantaget har förvaltningen därmed hittat 20 miljoner kronor över budget, men kapitalkostnaderna försämrar resultatet med 40 miljoner kronor. Förvaltningen har därför minskat planerat underhåll med 10 miljoner kronor, men ser inte att det är möjligt att dra ner mer utan att det får betydande negativa effekter på fastigheterna.

För att nå 20 miljoner kronor över budget för året kommer förvaltningen, i enlighet med stadens regler, att återkomma med en åtgärdsplan till nämnden

1.3 Uppföljning av kapitalkostnader

Belopp (tkr)	Nominering 2025	Nämndbudget 2025	Utfall perioden	Prognos helår 2025	Utfall helår 2024
Avskrivningar					
Ränta					
Totalt					

Stadsfastighetsförvaltningen och stadsledningskontoret har pågående diskussioner om hur den kommuncentrala avsättningen krisberedskap och civilt försvar, förmågehöjande åtgärder ska avropas för stadsfastighetsnämnden. Övriga kapitalkostnader redovisas i resultaträkningen och ej under detta avsnitt.

1.4 Uppföljning av kommuncentrala poster

Kommuncentral post (belopp i tkr)	Utfall perioden	Budget helår	Prognos helår

Stadsfastighetsförvaltningen och stadsledningskontoret har pågående diskussioner om hur den kommuncentrala avsättningen krisberedskap och civilt försvar, förmågehöjande åtgärder ska avropas för stadsfastighetsnämnden.

Likasa pågår dialog avseende den kommuncentrala avsättningen om investeringsrelaterade driftkostnader, som stadsfastighetsnämnden tagit över från kommunstyrelsen. Rapportering om investeringsrelaterade driftkostnader kommer i delårsrapport mars.

2 Uppföljning av investeringsbudget

mnkr	Utfall perioden	Budget helår	Prognos helår	Avvikelse
Inkomster				
Utgifter	298	3020	2975	45
varav reinvestering	146	1160	1160	0
varav nyinvestering	152	1860	1815	45
Investeringsnetto	298	3020	2975	45

Den positiva prognosavvikelsen på 45 miljoner kronor jämfört med budgeten beror främst på sänkta prognoser för grundskola och äldre samt vård och omsorg. Prognosen för grundskola uppgår till 930 miljoner kronor avseende nyinvesteringar vilket ger en positiv avvikelse mot beslutad budget om 20 miljoner kronor. Anledningen är att accepterat anbud för entreprenaden avseende Eriksboskolan F-6 blev betydligt lägre än tidigare kalkyl och beslutad budget, vilket medför att mindre medel kommer att arbetas upp under året. För äldre samt vård och omsorg uppgår prognosen till 175 miljoner kronor vilket ger en positiv avvikelse mot beslutad budget om 25 miljoner kronor. Sänkningen grundar sig främst i förseningar och långsammare framfart än förväntat.

	Budget helår (mnkr)			Prognos helår (mnkr)			Utfall perioden (mnkr)		
Portfölj	Investering	Reinvestering	Summa portfölj	Investering	Reinvestering	Summa portfölj	Investering	Reinvestering	Summa portfölj
Förskola	320	250	570	320	250	570	19	36	55
Grundskola	950	300	1250	930	300	1230	103	48	151
Gymnasieskola	5	150	155	5	150	155		5	5
Funktionsstöd	220	80	300	220	80	300	19	9	28
Äldre samt vård- och omsorg	200	200	400	175	200	375	3	9	12
Social verksamhet	30	5	35	30	5	35		2	2
Markreserv och strategiskt innehav	5	60	65	5	60	65	6	19	25
Övriga hyresgäster	110	45	155	110	45	155	2	18	20
Krisberedskap/förmågehöjande åtgärder	20	70	90	20	70	90			

Ej fastighetsrelaterade investeringar									
Summa	18 60	11 60	30 20	18 15	11 60	29 75	15 2	14 6	29 8

3 Resultat per februari 2025

3.1 Resultaträkning

Resultaträkning

Resultaträkning (mnkr)	Utfall Jan - Feb 2025	Budget Jan - Feb 2025	Avv. utfall jmf budget 2024	Prognos Feb Helår 2025	Budget helår 2025	Avv. Prognos Feb - BU helår	Utfall Jan - Feb 2024	Utfall helår 2023
Hysesintäkter	682	699	-16	4 191	4 191	0	651	3 941
Bidrag	8	9	-2	57	57	0	6	38
Försäkringsersättning	1	2	0	10	10	0	2	12
Övriga intäkter	3	3	0	17	17	0	3	22
Kunduppdragsintäkter	14	18	-4	128	128	0	15	126
Investeringsrelaterade intäkter	14	28	-15	164	170	-6	10	180
Intäkter	722	759	-37	4 567	4 572	-6	689	4 320
Personalkostnader	-86	-86	0	-524	-529	4	-86	-497
Tidsaktivering investeringsprojekt	10	12	-2	72	72	0	12	60
Lokalkostnader	-182	-187	5	-1 121	-1 121	0	-167	-1 110
Reparation	-7	-9	2	-69	-69	0	-9	-61
Försäkringspremier	-7	-8	1	-42	-47	4	-8	-44
Övriga kostnader	-15	-17	3	-115	-115	0	-14	-114
El, uppvärmning och vatten	-82	-85	2	-376	-387	11	-87	-364
Planerat underhåll	-20	-23	3	-291	-301	10	-16	-195
Tillsyn och skötsel	-48	-52	5	-293	-293	0	-43	-245
Skador	-2	-3	1	-17	-17	0	-1	-13
Kunduppdragskostnader	-12	-16	4	-115	-115	0	-14	-112
Investeringsrelaterade kostnader	-14	-27	14	-158	-164	6	-10	-181

Resultaträkning (mnkr)	Utfall Jan - Feb 2025	Budget Jan - Feb 2025	Avv. utfall jmf budget 2024	Prognos Feb Helår 2025	Budget helår 2025	Avv. Prog Feb - BU helår	Utfall Jan - Feb 2024	Utfall helår 2023
Rörelsekostnader	-464	-502	37	-3 049	-3 084	36	-442	-2 876
Rörelseresultat före kapitalkostnader	258	257	1	1 518	1 488	30	246	1 444
Avskrivningar	-182	-179	-3	-1 102	-1 073	-29	-168	-1 062
Räntekostnader - kommunlån	-67	-69	2	-426	-415	-11	-63	-401
Finansiella intäkter och kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalkostnader	-249	-248	-1	-1 528	-1 488	-40	-231	-1 463
Beslutade kommunbidrag	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnader	-713	-750	37	-4 577	-4 572	-4	-674	-4 339
Resultat	9	9	0	-10	0	-10	15	-20