



Månadsuppföljning maj 2025

Stadsfastighetsnämnden

Innehållsförteckning

1	Uppföljning av driftsbudget.....	3
1.1	Utfall till och med perioden.....	3
1.2	Prognos	4
1.3	Uppföljning av kapitalkostnader	4
1.4	Uppföljning av kommuncentrala poster	5
2	Uppföljning av investeringsbudget.....	6
3	Resultat per maj 2025	8
3.1	Resultaträkning.....	8

Bilagor

Bilaga 1: Resultaträkning per Maj 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	1 851	1 901	-50	1 759	4 567	4 557	4 572	4 320
Kostnader	-1 816	-1 888	73	-1 745	-4 579	-4 601	-4 572	-4 339
Kommunbidrag								
Kommuninterna bidrag	2		2		12			
Resultat	37	12	25	13	0	-44	0	-20

1.1 Utfall till och med perioden

Utfallet per maj är positivt med 25 miljoner kronor jämfört med budget.

Intäkterna är totalt 50 mnkr lägre än budget. Det beror dels på att nyinvesteringsprojekt flyttats framåt i tiden, vilket ger lägre intäkter, dels på att de investeringsrelaterade intäkterna är lägre. Investeringsrelaterade intäkter faktureras hyresgästen och beror på vad som sker i projekten.

Övriga intäkter består till stor del av arbetad tid i driftprojekt, vilket är högre än budget. Här ingår även fakturering av nyinvesteringsförstudier.

Kostnaderna är totalt sett drygt 75 miljoner kronor lägre än budget. Nästan hälften beror på lägre investeringsrelaterade kostnader (se ovan).

Personalkostnaderna inklusive tidsrapportering i investeringsprojekt är något lägre än budget.

Övriga kostnader har ökat med totalt 9 mnkr varav 5 mnkr är på grund av att det uppdagats att det funnits pågående projekt för solceller för åren 2018-2023, som borde ha varit avslutade och kostnadsförda.

Mediakostnader (el, värme, vatten) är lägre än budget beroende på en mild inledning på året.

Planerat underhåll och tillsyn och skötsel ligger under budget, beroende på periodisering av kostnaden över året, att det har varit en mild och snöfattig vinter samt på beslutad åtgärdsplan för att nå en budget i balans.

Kapitalkostnaderna är 10 miljoner kronor högre än budget, vilket är en stor avvikelse eftersom budgeten är periodiserad i jämna tolfedelar. Under 2024 uppdagades att förvaltningen haft bristande administrativa rutiner i sin projektverksamhet, vilket resulterat i att kapitalkostnaderna inte blev korrekta. När det åtgärdades sent 2024 steg kapitalkostnaderna för det befintliga beståndet kraftigt, vilket innebär att årets budget för kapitalkostnader i princip redan konsumerats av det befintliga beståndet. När förvaltningen investerar enligt plan kommer kapitalkostnaderna att stiga kraftigt under året, även om det negativa

utfallet just nu inte är särskilt högt.

1.2 Prognos

Per mars prognostiserades ett negativt helårsresultat uppgående till 45 mnkr. Nämnden har hemställt om att undantas från kravet att återställa det egna kapitalet och beslutade om en åtgärdsplan uppgående till 45 mnkr. Åtgärdsplanen bedöms kunna verkställas och förvaltningen lämnar därför en prognos för helåret på noll, vilket är lika med budget.

Två oväntade kostnadsposter har uppdragats, som inte fanns med i mars-prognosen:

- Ett objekt där intäkter på cirka 5 mnkr prognostiserats, visade sig felaktigt inte ha registrerats som rivet. När detta åtgärdsplan uppstår därmed ett intäktsbortfall jämfört med budget på 5 mnkr. Felet bedöms vara av engångskaraktär och förvaltningen har bra rutiner, men i just detta fall följdes de inte.

- Det har uppdragats att det funnits pågående projekt för solceller för åren 2018-2023, som borde ha varit avslutade. Det innebär att förvaltningen nu måste kostnadsföra konsultkostnader, som borde ha tagits i tidigare lokalnämnden. Summan kan komma att öka något i nästa prognos. Övriga kostnader har därmed ökat med 5 mnkr. Arbetssätt är nu förändrade och felet kommer inte att uppstå igen.

Mediakostnaderna är prognostiserade till 23 mnkr lägre än budget. Viss osäkerhet finns och om det blir en kall vinter eller om priserna skulle öka mer än beräknat kommer prognosen att behöva förändras.

Planerat underhåll är, i enlighet med beslutad åtgärdsplan, minskade med 25 mnkr. Dessutom har det skett minskning inom kommersiella och övriga fastigheter utöver åtgärdsplan.

Tillsyn och skötsel avviker positivt mot budget med 14 mnkr enlighet med beslutad åtgärdsplan och tack vare en snöfattig vinter. Om det blir snörikt i slutet av året kommer prognosen att behöva höjas.

Kapitalkostnaderna är 77 mnkr högre än budget, ökningen jämfört med föregående prognos kompenseras till stor del av intäkter.

Prognosen är stram och kommer att behöva följas upp noggrant. Framförallt är det risk för högre kostnader kopplat till snö och kyla.

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 samtal kring hur kapitalkostnaderna för säkerhet och civilt försvar ska redovisas när dessa uppkommer.

Kapitalkostnader för stadsfastigheter redovisas i resultaträkningen och finansieringen hanteras i självkostnadshyran. Avsnittet är inte aktuellt för

stadsfastigheter.

1.4 Uppföljning av kommuncentrala poster

Kommuncentral post (belopp i tkr)	Utfall perioden	Budget helår	Prognos helår
Evakuerings- och omställningskostnader		113	169

Från 2025 tog stadsfastighetsnämnden över hanteringen av den särskilda avsättning som görs i kommunfullmäktiges budget för att delfinansiera evakuerings- och omställningskostnader. Tillsammans med stadsledningskontoret arbetar stadsfastighetsförvaltningen med att utveckla ett hållbart och tydligt arbetssätt för samtliga parter. Arbetet innefattar bland annat månatlig information till förvaltningens hyresgäster om hur stor del av årets prognostiserade kostnader den kommuncentrala avsättningen förväntas täcka samt fortsatt arbete med projektprognoser.

Utfall per maj uppgår till 35 mnkr, nämnden har ännu inte avropat några kommuncentrala medel. Avrop planeras att ske i slutet på året, här pågår dialog med stadsledningskontoret. Utifrån att aktuell prognos överstiger den centrala avsättningen är utgångspunkt att avrop kommer göras på hela avsättningen.

2 Uppföljning av investeringsbudget

mnkr	Utfall perioden	Budget helår	Prognos helår	Avvikelse
Inkomster	0	0	0	0
Utgifter	899	3020	2980	40
varav reinvestering	438	1160	1280	-120
varav nyinvestering	461	1860	1700	160
Investeringsnetto	899	3020	2980	40

Prognosen för nämndens investeringsutgifter uppgår till 2 980 mnkr vilket innebär en minskning om 40 mnkr mot prognosen i mars, likaså mot beslutad budget som uppgår till 3 020 mnkr.

Inom nyinvestering har prognosen minskats med 60 mnkr jämfört med mars och uppgår efter justering till 1 700 mnkr. Den lägre prognosen kan främst hänföras till utbildningsportföljen där ett flertal förskolor sänkt sin prognos utifrån tidsförskjutningar samt att förvaltningen valt att dra tillbaka tilldelningen avseende Bergumsskolan för att undvika överprövning. Mot årets beslutade nomineringar för nyinvestering avviker prognosen positivt med 160 mnkr.

Inom reinvestering har prognosen justerats upp med 20 mnkr jämfört med prognosen i mars vilket beror på en ökad prognos inom portföljen övriga hyresgäster. Ökningen beror främst på tillkommande åtgärder för kontorsbyggnad som uppstått under projektets gång. Det innebär att prognosen för reinvestering nu uppgår till 1 280 mnkr vilket är en negativ avvikelse mot budget om 120 mnkr. Ytterligare anledningar till att prognosen avviker mot beslutad budget beror på ett stort inflöde av beställningar, främst inom förskola och grundskolan.

	Budget helår (mnkr)			Prognos helår (mnkr)			Utfall perioden (mnkr)		
Portfölj	Inves- tering	Re- inves- tering	Su- m- ma por- tfölj	Inves- tering	Re- inves- tering	Su- m- ma por- tfölj	Inves- tering	Re- inves- tering	Su- m- ma por- tfölj
Förskola	320	250	570	290	300	590	75	112	187
Grundskola	950	300	1 250	887	450	1 337	275	134	409
Gymnasieskola	5	150	155	3	50	53	1	11	12
Funktionsstödet	220	80	300	185	45	230	51	20	71
Äldre samt vård- och omsorg	200	200	400	120	120	240	11	30	41

Social verksamhet	30	25	55	5	25	30	1	4	5
Markreserv och strategiskt innehav	5	60	65	45	164	209	21	58	79
Övriga hyresgäster	110	25	135	152	124	276	26	67	93
Krisberedskap/förmåge höjande åtgärder	20	70	90	10	2	12		1	1
Ej fastighetsrelaterade investeringar				3		3		1	1
Summa	1 860	1 160	3020	1 700	1 280	2980	461	438	899

3 Resultat per maj 2025

3.1 Resultaträkning

Resultaträkning

Resultaträkning (mnkr)	Utfall Jan - Maj 2025	Budget Jan - Maj 2025	Avv. utfall jmf budget 2025	Prognos Maj Helår 2025	Budget helår 2025	Avv. Prognos Maj - BU helår	Utfall Jan - Maj 2024	Utfall helår 2024
Hysesintäkter	1 727	1 746	-19	4 191	4 191	0	1 629	3 941
Bidrag	18	24	-6	49	57	-8	16	38
Försäkringsersättning	2	4	-2	14	10	4	4	12
Övriga intäkter	21	7	13	23	17	6	8	22
Kunduppdragsintäkter	49	48	0	131	128	3	42	126
Investeringsrelaterade intäkter	35	71	-36	169	170	0	59	180
Intäkter	1 851	1 901	-50	4 577	4 572	5	1 759	4 320
Personalkostnader	-221	-229	8	-504	-529	25	-219	-497
Tidsaktivering investeringsprojekt	27	32	-5	65	72	-7	31	60
Lokalkostnader	-466	-467	1	-1 133	-1 121	-12	-455	-1 110
Reparation	-23	-27	4	-71	-69	-2	-23	-61
Försäkringspremier	-18	-19	2	-42	-47	4	-18	-44
Övriga kostnader	-54	-44	-9	-121	-115	-6	-37	-114
El, uppvärmning och vatten	-169	-182	13	-364	-387	23	-177	-364
Planerat underhåll	-71	-89	18	-266	-301	35	-53	-195
Tillsyn och skötsel	-107	-124	18	-279	-293	14	-108	-245
Skador	-4	-7	2	-15	-17	2	-5	-13
Kunduppdragskostnader	-42	-43	2	-115	-115	0	-38	-112
Investeringsrelaterade kostnader	-35	-68	33	-167	-164	-3	-58	-181

Resultaträkning (mnkr)	Utfall Jan - Maj 2025	Budget Jan - Maj 2025	Avv. utfall jmf budget 2025	Prognos Maj Helår 2025	Budget helår 2025	Avv. Prog Maj - BU helår	Utfall Jan - Maj 2024	Utfall helår 2024
Rörelsekostnader	-1 183	-1 268	85	-3 011	-3 084	73	-1 160	-2 876
Rörelseresultat före kapitalkostnader	667	632	35	1 565	1 488	77	599	1 444
Avskrivningar	-458	-447	-11	-1 136	-1 073	-63	-425	-1 062
Räntekostnader - kommunlån	-172	-173	1	-430	-415	-15	-160	-401
Finansiella intäkter och kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalkostnader	-630	-620	-10	-1 565	-1 488	-77	-585	-1 463
Beslutade kommunbidrag	0	0	0	0	0	0	0	0
Kostnader	-1 814	-1 888	75	-4 577	-4 572	-5	-1 745	-4 339
Resultat	37	12	25	0	0	0	13	-20