

Viss specifikation och kommentarer rörande avvikelser mellan budget och utfall 2009 för intäkter och kostnader

Intäkter

Den totala intäkten för verksamheten uppgår till 1 066,4 mnkr och överstiger budget med 74,7 mnkr. Förändringen består i huvudsak av:

- Hyresintäkter förändras netto med -1,4 mnkr och minskar bl.a. från
 - o Brandstationerna -13,0 mnkr (för högt beräknade intäkter och kostnader på grund av osäkra underlag i budgeten),
 - o Vårdhemmet 2 i Råcksta, sålt till Micasa AB, -5,6 mnkr
 - o Övriga sålda fastigheter -1,9 mnkr.
 - o Vakanta lokaler -10,2 mnkr (framför allt projekt och försäljningsobjekt)
- Hyresintäkter ökar bl.a. genom
 - o Om- och nyförhandlade avtal och ökat indexutfall, +22,2 mnkr
 - o Förvärvad fastighet Stiftelsen 1, +2,3 mnkr
 - o Förvärv av bostadsrätter +1,8 mnkr
 - o Senarelagd fastighetsförsäljning +3,0 mnkr
- Arbeten åt utomstående ökar p.g.a. större uppdragsvolym +17,1 mnkr
- Ökade mediaintäkter (vidarefakturerad energiförbrukning) +4,4 mnkr
- Övriga intäkter ökar med +54,6 mnkr genom bl.a.
 - o Minskade skogsintäkter p.g.a. försäljning av skogsmark -0,7 mnkr
 - o Ökade intäkter avseende försäljningsomkostnader (vidarefakturerade SLK) +8,9 mnkr
 - o Försäkringsersättning, utbetalning av gammal fond samt för skadeersättningar +4,3 mnkr
 - o Ersättning från finansförvaltningen för nedskrivning av Kvarnberget 1, +30,8 mnkr
 - o Återvunna kundförluster +1,3 mnkr
 - o Ökning avräkning av förvaltningsuppdrag +3,4 mnkr
 - o Minskade intäkter kontorstservice (bilpool avvecklad) -3,9 mnkr
 - o Ersättning för externt förvaltningsuppdrag och engångsersättningar +4,1 mnkr
 - o Övriga ökade intäkter +4,8 mnkr
 - o Ersättning bostadsrätter +1,6 mnkr

Kostnader för verksamheten

Den totala kostnaden för verksamheten exkl. avskrivningar och ränta uppgår till 622,3 mnkr och understiger budgeten med 15,5 mnkr. Förändringarna består i huvudsak av:

Driftkostnader minskar med 26,3 mnkr och består av:

- Fastighetsskötsel -8,0 mnkr
- Övriga driftkostnader brandstationer -15,0 mnkr (budgeterat enbart som drift)
- Minskade kostnader p.g.a. försäljningar -4,1 mnkr
- Övriga mindre förändringar netto +0,8 mnkr

Mediakostnader (energiförbrukning) ökar med 5,6 mnkr och består av:

- Energikostnader brandstationer +6,4 mnkr (budget som drift)
- Minskade energikostnader övrigt -0,8 mnkr.

Felavhjälpande underhåll/reparationer ökar med 10,9 mnkr och beror i huvudsak av:

- förändrad redovisning mellan skötsel/tillsyn och felavhjälpande underhåll/reparationer. Anpassning till den standard, AFF (Avtal för fastighetsförvaltning) som fastighetsförvaltande organisationer använder.

Planerat underhåll minskar med 31,3 mnkr och består av:

- Minskat underhåll på brandstationer -4,9 mnkr
- Byggnader utanför staden -5,8 mnkr bl.a. p.g.a. försäljningar
- Slakthusområdet p.g.a. pågående projekt för området -16,4 mnkr
- Övriga förändringar -4,2 mnkr.

Se vidare kommentar nedan angående planerat underhåll.

Arbete åt utomstående ökar med 17,2 mnkr p.g.a. ökade uppdrag från främst interna hyresgäster. Arbetet består som regel av förändringar i lokaler där anpassningar ska göras av hyresgästen och kontoret säljer projektledning samt vidarefakturerar projektets kostnader inklusive kostnaden för projektledning.

Övriga kostnader ökar med 8,4 mnkr och består av

- Försäljningsomkostnader +8,9 mnkr
- Reglering av förvaltningsuppdrag -5,4 mnkr
- Bilpoolen -2,5 mnkr
- Projekteringskostnader Slakthusområdet och Tekniska Nämndhuset +4,7 mnkr
- Övriga kostnader netto +2,7 mnkr