

# Ekonomisk prognos 2019

---

Stadsbyggnadsnämnden

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>3</b>
<b>Ekonomisk utveckling under året</b> .....	<b>4</b>
Budgetavvikelse .....	4
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget .....	4
Stadsbyggnadsnämnd (exkl bostadsanpassningsbidrag) .....	4
Bostadsanpassningsbidrag .....	6
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram.....	6
<b>Bilaga 1 - Resultaträkning</b> .....	<b>7</b>

## Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har för januari-april ett underskott på 869 tkr jämfört med budget. Prognos för året visar ett underskott på 3 600 tkr.

### Stadsbyggnadsnämnden intäkter

Stadsbyggnadsnämndens intäkter visar för januari-april ett underskott på 6 962 tkr jämfört med budget. Prognos för året visar ett underskott på 4 490 tkr. De största avvikelserna hänför sig till planprocessen och bygglovsprocessen.

Tidplanerna för detaljplaner har förlängts sedan budget lades och det finns en komplexitet i förhandlingarna med exploitörerna, vilket påverkar tiden för antagande av detaljplanerna. Prognosen påverkas även av att det finns en större osäkerhet i detaljplanernas framdrift till följd av osäkerhet i konjunkturen. De minskade intäkterna inom bygglovsprocessen beror framförallt på att färre ärenden för större nybyggnadsprojekt inkommit under 2019. Intresset finns fortfarande hos byggherrarna och det förs dialog kring flera stora projekt och flera stora projekt förväntas inkomma, men samtidigt visar marknaden en viss avvaktande hållning. Det kan konstateras att konjunkturen är svårbedömd, men de flesta signaler tyder på en nedgång under 2019-2020.

### Stadsbyggnadsnämndens kostnader

Stadsbyggnadsnämndens kostnader visar för januari-april ett överskott på 6 274 tkr jämfört med budget. Prognos för året visar ett överskott på 1 360 tkr. De största avvikelserna hänför sig till personalkostnader, St:Gertrud och arvoden för nämnden.

Personalkostnader har en positiv avvikelse på grund av hög andel heltid- eller deltidsföräldralediga samt vakanser. Några tjänster har förvaltningen avvaktat med att rekrytera på grund av osäkerhet i konjunkturen. Stadsbyggnadsnämnden har en juridisk dom i rättstvist mot Skånepantern AB avseende kvarteret S:t Gertrud. Denna kostnad är inte budgeterad. Totala kostnaderna för St: Gertrud prognostiseras uppgå till 1 670 tkr. Kostnader för arvoden med mera för nämndsverksamheten har ökat till följd av kommunfullmäktiges beslut att öka antalet ledamöter och ersättare i nämnden, vilket prognostiseras medföra ökade kostnader med -1 200 tkr i relation till budget.

Stadsbyggnadsnämndens prognos visar totalt ett underskott på 3 600 tkr. För att lösa underskottet har kontoret genomfört prioriteringar av kostnaderna för exempelvis personalkostnader, materialinköp, resor med mera och även vissa planerade projekt har senarelagts. Förvaltningen har minskat kostnaderna i den utsträckning som är möjligt, men ändå återstår ett underskott på 3 600 tkr som bedöms svårt att lösa. Ifjor beviljades stadsbyggnadsnämnden att kostnaderna för St:Gertrud täcktes av att kommunbidrag flyttades från bostadsanpassningsbidrag till Stadsbyggnadsnämnden. För att lösa en del av underskottet föreslår Stadsbyggnadsnämnden att bostadsanpassningsbidrags överskott i prognos på 1 500 tkr även i år flyttas till Stadsbyggnadsnämnden. Om dessa medel beviljas att flyttas, så återstår ett underskott på 2 100 tkr. En stor del av det återstående underskottet (-1 200 tkr) avser kostnader för arvoden med mera för nämndsverksamheten som har ökat till följd av kommunfullmäktiges beslut att öka nämnden från 9 ledamöter och 9 ersättare till 13 ledamöter och 13 ersättare. Stadsbyggnadsnämnden ser ett behov av utökad kommunbidragsanslag för dessa ökade kostnader då det i förlängningen kommer påverka verksamhetens skattefinansierade resurser. Resterande underskott ser förvaltningen löpande över hur besparingar och finansiering kan ske.

### Bostadsanpassningsbidrag

Bostadsanpassningsbidrag har för januari-april ett överskott på 1 405 tkr jämfört med budget. Prognos för året visar ett överskott på 1 500 tkr.

## Ekonomisk utveckling under året

### Budgetavvikelse

#### Driftbudget

STADSBYGGNADSNÄMNDEN (Tkr, exkl. bostadsanpassningsbidrag)	Utfall jan-apr	Prognos helår
Nettokostnad	-34 999	-91 525
Kommunbidrag	34 130	87 925
<b>Resultat</b>	<b>-869</b>	<b>-3 600</b>

#### Prognostiserad budgetavvikelse helår - viktigaste förklaringar

Intäkter - Detaljplanprocessen	-3 300
Intäkter - Bygglovprocessen	-2 400
Intäkter- Resterande	1 210
Kostnader- Personal	1 645
Kostnader- St Gertrud	-1 670
Kostnader - Arvode nämnd	-1 200
Kostnader- Resterande	2 115
<b>Summa budgetavvikelser</b>	<b>-3 600</b>

BOSTADSANPASSNINGSBIDRAG (Tkr)	Utfall jan-apr	Prognos helår
Nettokostnad	-7 737	-23 895
Kommunbidrag	9 142	25 395
<b>Resultat</b>	<b>1 405</b>	<b>1 500</b>

#### Investeringsram

Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Teknisk utrustning	1 350	1 350	0

### Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget

#### Stadsbyggnadsnämnd (exkl bostadsanpassningsbidrag)

Stadsbyggnadsnämnden har för januari-april ett underskott på 869 tkr jämfört med budget. Prognos för året visar ett underskott på 3 600 tkr. Inom parentes nedan anges avvikelse mellan utfall och budget samt avvikelse mellan prognos och budget. Nedan analyseras de största avvikelserna avseende prognos.

#### Intäkter - Detaljplanprocessen (utfall -2 918 tkr, prognos -3 300 tkr)

Planprocessen har för januari-april ett underskott på 2 918 tkr jämfört med budget. Inom planprocessen har stadsbyggnadsnämnden prognostiserat ett underskott på 3 300 tkr jämfört med budget. De största avvikelserna beror på i huvudsak tre faktorer:

- Startavgifter  
Längre ledtider efter en intensiv uppstart av planer under sista månaderna av 2018. Startavgifterna

kommer att jämna ut sig över året och helårsprognosen är +/- 0.

- Planavgifter (inkl. samråd och granskning)  
Två detaljplaner (kv Smedjan & Gottorps Allé) som var färdiga för antagande under 2018 väntar fortfarande på undertecknade av exploateringsavtal mellan exploatörer och staden. Tidplanerna har i genomsnitt förlängts med fyra månader från när budgeten för 2019 lades. Fastighet- och gatukontoret ser komplexitet i förhandlingarna med exploatörerna vilket påverkar tiden för antagande av detaljplanerna. Detta sammantaget ger en helårsprognos på - 2 800 tkr jämfört med budget.
- Intäkter vid bygglovsbesked för äldre detaljplaner  
Stadsbyggnadsnämndens bygglovsavdelning ser svårigheter i att prognostisera utfallet av intäkterna från de äldre detaljplanerna som ger inkomster i bygglovskedet. Dessa har förväntats avta flera år och har under årets fyra första månader minskat. Helårsprognosen bedöms idag till - 500 tkr jämfört med budget.

Stadsbyggnadsnämnden ser över möjligheter att få ta betalt enligt den antagna nya taxan utifrån nedlagt arbete i detaljplanerna. Detta skulle göra att Stadsbyggnadsnämnden kan få in en del av planavgiften av beställaren vid ett tidigare skede.

### **Intäkter - Bygglovprocessen (utfall -4 393 tkr, prognos -2 400 tkr)**

Bygglovprocessen har för januari-april ett underskott på 4 393 tkr jämfört med budget. Inom bygglovprocessen har stadsbyggnadsnämnden prognostiserat ett underskott på 2 400 tkr jämfört med budget. De minskade intäkterna beror framförallt på att färre ärenden för större nybyggnadsprojekt inkommit under 2019. Denna nedgående trend ser kontoret inom bygglovsansökningar, beräkningar av bygglov samt beställningar av nybyggnadskarta, utstakning och lägesbesiktning. De typer av ärenden som genererar stora intäkter, exempelvis nyproduktion av flerbostadshus, påverkar samtliga delar inom processen. Att en minskning av bostadsbyggandet på g a bolånetak och amorteringskrav skulle ske var väntat, men i vilken omfattning är svårare att förutse. Stadsbyggnadsnämnden för flera tidiga diskussioner med byggherrar kring kommande projekt och intresset finns, men ärendena kommer inte in i samma takt som tidigare.

Den del inom bygglovprocessen som stadsbyggnadsnämnden prognostiserar ökade intäkter för avser teknikdelen. Teknikintäkter kommer i ett senare skede i bygglovprocessen, vilket innebär en viss eftersläpning i förhållande lovsintäkter. Den stora produktionen både 2017 och 2018 bedömer kontoret kommer att generera högre intäkter än budgeterat för 2019.

Stadsbyggnadsnämnden vill dock påpeka att prognoserna är mycket osäkra. Redan nu märks det en viss avmattning även på teknikdelen, men det är i nuläget svårbedömt om det rör sig om stopp i produktionen eller bara en viss fördröjning. För att Stadsbyggnadsnämnden skall få en bra bild över läget så behövs ytterligare diskussioner föras med byggherrarna.

Den nedgång som skedde i byggandet under finanskrisen drabbade inte Malmöregionen lika hårt som exempelvis Stockholmsregionen. De prognoser som görs idag, av olika experter, är väldigt olika. Därför är det svårt att förutse vad som kommer att hända, det vill säga om det rör sig om en långsiktig nedåtgående byggtrend eller om det endast är en kortsiktig nedgång. Oavsett vilket, så tyder de flesta prognoser av experter på att byggandet minskar 2019-2020.

### **Intäkter - resterande intäkter (utfall -349 tkr, prognos +1 210 tkr)**

Resterande intäkter hänför sig till detaljplanekonsulter, fastighetsbildning, byggsanktioner, geodataverksamhet, projektverksamhet, IT-verksamhet och övrigt.

### **Kostnader - Personal (utfall +788 tkr, prognos +1 645 tkr)**

Stadsbyggnadsnämnden har i budget ett vakansavdrag för personalkostnader på 8 %, vilket ska motsvara

frånvaron så som föräldraledigheter, vakanser och sjukfrånvaro. Trots vakansavdraget ligger utfallet för januari-april på ett överskott jämfört med budget på 788 tkr och prognos för året bedömer kontoret ligga 1 645 tkr lägre än budgeterat. Detta beror på hög andel heltid- eller deltidsföräldralediga samt vakanser. Några tjänster har förvaltningen avvaktat med att rekrytera på grund av besparingar till följd av osäkerhet i konjunkturen. Vikarier för vissa yrkeskategorier är svårrekryterade, vilket också bidrar till prognosen.

#### **Kostnader - St: Gertrud (utfall -405 tkr, prognos -1 670 tkr)**

Förvaltningen har en juridisk dom i rättstvist mot Skånepantern AB avseende kvarteret St: Gertrud. Totala kostnaderna för St: Gertrud avseende januari-april uppgår till 405 tkr (varav räntekostnader utgör 180 tkr). Prognos för året avseende St:Gertrud är ett underskott på 1 670 tkr.

#### **Kostnader - Arvode nämnd (utfall -299 tkr, prognos -1 200 tkr)**

Prognos för året är att kostnader för arvoden mm för nämndsverksamheten har till följd av kommunfullmäktiges beslut att öka nämnden från 9 ledamöter och 9 ersättare till 13 ledamöter och 13 ersättare ökat med -1 200 tkr i relation till budget.

#### **Kostnader - Resterande kostnader (utfall +5 954 tkr, prognos + 2 115 tkr)**

Besparingar har skett inom övriga kostnader exempelvis kontorsmaterial, försäkringar, konsulter, resor, representation med mera, vilket medfört en prognos på + 2 115 tkr.

#### **Förslag till utökat kommunbidrag**

Trots besparingar där det är möjligt återstår ett underskott på - 3600 tkr, se tabell nedan.

<b>FÖRSLAG FRÅN SBN</b>		
<b>Orsak</b>	<b>Belopp (tkr)</b>	<b>Finansiering</b>
Arvode nämnden prognos	-1 200	Förslag: Finansiering genom utökat kommunbidrag.
St Gertrud	-1 670	Förslag: Finansiering genom överföring av kommunbidrag från bostadsanpassningsbidrag till stadsbyggnadskontoret.
Netto mellan minskade intäkter och besparingar på kostnadssidan	-730	Förslag: Besparing och finansiering ses över löpande inom kontoret.
<b>Totalt underskott</b>	<b>-3 600</b>	

#### **Bostadsanpassningsbidrag**

Bostadsanpassningsbidragets prognos för året visar ett överskott på 1500 tkr, vilket baseras på en jämförelse vid samma tidpunkt föregående år samt utfall för januari-april innevarande år.

#### **Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram**

Stadsbyggnadsnämnden prognos avseende investeringar motsvarar budget.

# Bilaga 1 - Resultaträkning

## Helårsprognos

STADSBYGGNADSNÄMND (exkl bostadsanpassningsbidrag)			
Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Bidrag	4 685	4 475	210
Övriga intäkter	97 335	102 035	-4 700
<b>Totala intäkter</b>	<b>102 020</b>	<b>106 510</b>	<b>-4 490</b>
Lönekostnader	-100 688	-100 841	153
PO-Pålägg	-39 598	-39 571	-27
Övriga personalkostnader	-448	-384	-64
<b>Totala personalkostnader</b>	<b>-140 734</b>	<b>-140 796</b>	<b>62</b>
Lokal- och markhyror	-11 460	-11 300	-160
Övriga kostnader	-39 526	-40 899	1 373
Avskrivningar	-1 250	-1 335	85
<b>Totala övriga kostnader</b>	<b>-52 236</b>	<b>-53 534</b>	<b>1 298</b>
<b>Nettokostnad exkl. finansnetto</b>	<b>-90 950</b>	<b>-87 820</b>	<b>-3 130</b>
Kommunbidrag	87 925	87 925	0
Finansiella intäkter			
Finansiella kostnader	-575	-105	-470
<b>Resultat</b>	<b>-3 600</b>	<b>0</b>	<b>-3 600</b>
<b>Nettokostnad</b>	<b>-91 525</b>	<b>-87 925</b>	<b>-3 600</b>

BOSTADSANPASSNINGSBIDRAG (Tkr)	Prognos	Budget	Avvikelse
Intäkter			
Kostnader	-23 895	-25 395	1 500
Kommunbidrag	25 395	25 395	0
<b>Resultat</b>	<b>1 500</b>	<b>0</b>	<b>1 500</b>