

Ekonomisk prognos 2020

Stadsbyggnadsnämnden

Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Ekonomisk utveckling under året	4
Budgetavvikelse	4
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget	4
Stadsbyggnadsnämnd (exkl bostadsanpassningsbidrag)	4
Bostadsanpassningsbidrag	6
Ekonomiska konsekvenser av coronaviruspandemin.....	6
Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram.....	6
Resultaträkning	7

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har för perioden januari – april ett utfall på +13 689 tkr och ett prognostiserat överskott på +10 244 tkr jämfört med budget.

Konjunktur

Samstämmiga konjunkturrapporter anger att omvärlden och Sverige präglas kring en stor osäkerhet i alla ekonomiska bedömningar till följd av Covid-19. Rapporterna visar en nedgång i konjunkturen, som ingen kan med visshet säga hur långvarig eller djup nedgången blir. Denna bild av nedgång i konjunktur återspeglas inte på Stadsbyggnadskontorets intäkter, tvärt om har kontoret väsentligt ökade intäkter. Förvaltningen är osäker på vad denna ökning beror på, möjligen kan nedgången ifjol gjort att det finns ett behov av byggande i år. Tät dialog fortsätter ske med byggherrar och marknaden för att bevaka byggkonjunkturen i Malmö.

Ärendeströmning

Under första tertialet ser kontoret en ökning inom bygglovprocessen av ärendeströmning på 10 % jämfört med 2019. Fler nyproduktionärenden har inkommit jämfört med förgående år och ligger på samma höga nivå som 2018. Det finns en osäkerhet i om ärendeströmningen fortsätter vara hög eller om den på sikt kommer att påverkas av Covid-19. Planansökningarna har i dagsläget inte minskat jämfört med tidigare år.

Ekonomiskt utfall och prognos

Stadsbyggnadskontoret har ett utfall avseende intäkter på +4 782 tkr och prognos på +6 141 tkr jämfört med budget. De största prognosavvikelserna är bygglovsprocessen på + 2 900 tkr, se ovan analys avseende ärendeströmning, samt byggsanktioner +2 000 tkr.

Stadsbyggnadskontoret har ett utfall avseende kostnader på +8 907 tkr och prognos på +4 103 tkr jämfört med budget. Kostnadsminskning beror till största delen på återföringen kring St Gertrud samt minskade personalkostnader.

Den 25 mars 2020 föll den slutgiltiga domen i ärendet avseende kvarteret St Gertrud. Enligt domen är Malmö stad betalningsskyldig på totalt 4 777 tkr. Redovisningsmässigt har förvaltningen ett överskott på 3 919 tkr, då förvaltningen avsatt högre belopp tidigare år än vad det verkliga utfallet blev.

Bostadsanpassningsbidrag - prognos/utfall och ärendeströmning

Bostadsanpassningsbidrag har under perioden januari - april ett överskott på +3 041 tkr jämfört med budget. Prognos för helåret är + 1 500 tkr. I januari-april 2019 registrerades 844 ärenden och motsvarande period 2020 registrerades 794 ärenden. Covid-19 är en möjlig faktor i nedgången av antalet ärenden. Möjligen kan överskottet i prognosen ökas ytterligare om nedgången håller i sig hela året, men är i dagsläget för tidigt att bedöma.

Ekonomisk utveckling under året

Budgetavvikelse

Driftbudget

STADSBYGGNADSNÄMNDEN (Tkr, exkl. bostadsanpassningsbidrag)	Utfall jan-apr	Prognos
Nettokostnad	-16 092	-85 803
Kommunbidrag	29 781	96 047
Resultat (budgetavvikelse)	13 689	10 244

Prognostiserad budgetavvikelse helår - viktigaste förklaringar

Intäkter - bygglovsprocessen	2 900
Intäkter - byggsanktioner	2 000
Intäkter - resterande intäkter	1 241
Kostnader - specialutredningar	2 162
Kostnader - personal	1 196
Kostnader - resterande kostnader	745
Summa budgetavvikelser	10 244

BOSTADSANPASSNINGSBIDRAG (Tkr)	Utfall jan-apr	Prognos
Nettokostnad	-6 239	-24 276
Kommunbidrag	9 279	25 776
Resultat (budgetavvikelse)	3 040	1 500

Investeringsram

Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Teknisk utrustning	1 350	1 350	0

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens driftbudget

Stadsbyggnadsnämnd (exkl bostadsanpassningsbidrag)

Intäkter – Bygglovprocessen (utfall +4 241 tkr, prognos +2 900 tkr)

Bygglovprocessen har för januari - april ett överskott jämfört med budget på +4 200 tkr. Inom processen har stadsbyggnadsnämnden prognostiserat ett överskott på +2 900 tkr för helåret 2020. De ökade intäkterna beror på en ökad ärendemängd. Ärendemängden 2019 var utgångspunkten för årets budget. Under första tertialet ser kontoret en ökning av ärendeinströmning på 10% jämfört med 2019. Andelen ärenden avseende nyproduktion av flerbostadshus har också ökat jämfört med tidigare år. Under 2019 hanterades ca 25 ärenden avseende nyproduktion flerbostadshus och för 2020 prognostiserar kontoret omkring 40 ärenden. Det är av stor vikt att fortsätta dialogen med marknaden och byggherrar, för att säkra framdrift i stadsbyggnadskontorets processer och säkrare prognoser.

Intäkter – Byggsanktioner (utfall 1 940 tkr, prognos +2 000 tkr)

Byggsanktioner avser olovligt byggande d.v.s. byggande utan bygglov eller erforderliga startbesked. Under perioden januari - april har stadsbyggnadskontoret ett överskott på +1 940 tkr jämfört med budget samt ett prognostiserat överskott för helåret 2020 på +2 000 tkr. Byggsanktioner är svåra att budgetera och prognostisera, då sanktioner är osäkra fram till att alla eventuella överklagningar är klara. I prognosen för 2020 har stadsbyggnadskontoret endast räknat in de sanktionsavgifter som förvaltningen vet kommer att infalla.

Intäkter - resterande intäkter (utfall -1 399 tkr, prognos +1 241 tkr)

Resterande intäkter avser bland annat detaljplanering, geodataverksamhet, mätuppdrag, fastighetsbildning, externa intäkter för projekt samt S:t Gertrud.

Under perioden januari - april har stadsbyggnadskontoret ett underskott för övriga intäkter på -1 399 tkr, vilket till största delen beror på att intäkterna för detaljplaner inte infaller i periodiserad takt utan att planeras infalla senare under året.

Det prognostiserade överskottet för resterande intäkter på +1 241 tkr beror på ökade intäkter för fastighetsbildning och återföring St Gertrud.

Kostnader – specialutredningar (utfall +4 012 tkr, prognos +2 162 tkr)

Förvaltningen har en juridisk dom i en rättstvist mot Skånepantern AB avseende kvarteret St Gertrud. Den 25 mars 2020 föll den slutgiltiga domen i ärendet. Enligt domen är Stadsbyggnadskontoret/ Malmö stad betalningsskyldig till Skånepantern AB på totalt 4 777 tkr (varav 4718 tkr är domstolskostnader, 786 tkr är räntekostnader, 100 tkr erhåller motparten för rättegångskostnader från Malmö stad och Malmö stad erhåller 827 tkr för rättegångskostnader). Mindre justering avseende räntekostnader kan komma att ske, då utbetalning sker först i maj. Intäkter och kostnader är inte budgeterade men däremot är avsättningar gjorda i redovisningen för tidigare år. Detta medför redovisningsmässigt att förvaltningen har ett överskott på 3 919 tkr avseende St Gertrud efter återföringen.

Inom specialutredningar har även kontoret strategiska satsningar avseende bland annat bostadsbehovsberäkning och samutnyttjande av friytor.

Kostnader – personal (utfall -224 tkr, prognos +1 196 tkr)

Under perioden januari - april har stadsbyggnadskontoret ett underskott på -224 tkr jämfört med budget. I nämndsbudget 2020 hade förvaltningen ett vakansavdrag på 8 %, vilket ska motsvara frånvaro för exempelvis sjukdom, deltidsarbete, föräldraledigheter och vakanser. Kontoret ser en nedgång i sjukfrånvaron som kan vara en effekt av att förvaltningens medarbetare till hög andel arbetar hemifrån till följd av riktlinjer för distansarbete på grund av Covid-19. Förvaltningen har prognostiserat ett överskott på +1 196 tkr, vilket beror på hög andel hel- eller deltidföräldraledigheter samt vakanser för helåret 2020. Vikarier för vissa yrkeskategorier är svårrekryterade. I prognosen har stadsbyggnadskontoret använt ett vakansavdrag på 3%, vilket ska motsvara sjukfrånvaro.

Personalkostnader i denna avvikelseanalys skiljer sig mot resultaträkningen som utgår från kontogrupper inte processer/ aktivitet. Nämndens personalkostnader (arvoden) belastar aktivitet nämndsverksamhet och personalkostnader i projekt belastar aktivitet projektverksamhet det vill säga inte aktivitet personal.

Kostnader - resterande kostnader (utfall +5 119 tkr, prognos +745 tkr)

Posten resterande kostnader avser till exempel konsulter, projektverksamhet, utbildningar, resor, representation, modellverkstaden, utvecklingssatsningar, kontorsmaterial, förbrukningsmaterial, transporter, porto och IT-verksamhet. Inom flera områden har förvaltningen prognostiserat lägre kostnader bland till följd av omprioriteringar och nya läget med covid-19. Det gäller exempelvis kostnader för utbildningar och förbrukningsmaterial. Skillnaden mellan utfall och prognos beror bland annat på att många satsningar och projekt är uppskjutna till hösten.

Bostadsanpassningsbidrag

Bostadsanpassningsbidrag är ett eget ansvarsområde inom stadsbyggnadsnämnden, vilket innebär att ansvaret särredovisas.

Under perioden januari - april har bostadsanpassningsbidrag ett överskott på 3 041 tkr jämfört med budget. Samtliga ärenden avseende bostadsanpassningsbidragen som kommer in måste handläggas, då bidraget innebär en rättighetslagstiftning. I januari-april 2019 registrerades 844 ärenden och motsvarande period 2020 registrerades 794 ärenden. Covid-19 är en möjlig faktor i nedgången av antalet ärenden, vilket gör att bidragen inte beställs i samma omfattning. Flera sökande uttrycker att de inte vill ha hembesök. Samtidigt är det fler beloppsmässigt stora ärenden registrerade hitintills i år, men dessa är ännu inte åtgärdade och därmed inte utbetalda än.

För helåret 2020 har bostadsanpassningsbidrag en prognos på + 1 500 tkr jämfört med budget. Det finns en osäkerhet i prognosen. Om nedgången i antalet ärenden håller i sig resten av året, så kan överskottet öka ytterligare.

Ekonomiska konsekvenser av coronaviruspandemin

Bedömning av ekonomiska konsekvenser av coronaviruspandemin	Utfall jan-apr	Prognos helår
Intäkter	273	335
Kostnader	-92	-155
Summa (nettoeffekt på nämndens resultat)	181	180

Under perioden januari - april har stadsbyggnadskontoret ett ekonomiskt utfall på +181 tkr till följd av Covid-19. Intäkterna på 273 tkr avser stadsbidrag för sjuklöner i april samt intäkter för utlåning av personal. Kostnaderna på -92 tkr till följd av Covid-19 avser inställda tjänsteresor/ konferenser och inköp av IT-utrustning.

Stadsbyggnadskontoret har prognostiserat ekonomiska konsekvenser på +180 tkr för helåret 2020 avseende Covid-19. Prognostiserade intäkter på +335 tkr består av stadsbidrag för sjuklöner dag 2-14 samt intäkter för utlåning av personal. Prognostiserade kostnader på -155 tkr består av inköp av IT-utrustning för medarbetare och utrustning för mötesrum för att stötta medarbetarna i det nya digitala arbetssättet.

Analys av avvikelse i förhållande till nämndens investeringsram

Stadsbyggnadsnämndens prognos avseende investeringar motsvarar budget.

Resultaträkning

STADSBYGGNADSNÄMND (exkl bostadsanpassningsbidrag)			
Tkr	Prognos	Budget	Avvikelse
Bidrag	1 218	835	383
Övriga intäkter	97 972	92 214	5 758
Totala intäkter	99 190	93 049	6 141
Lönekostnader	-98 956	-99 177	221
PO-Pålägg	-38 841	-39 879	1 038
Övriga personalkostnader	-271	-362	91
Totala personalkostnader	-138 068	-139 418	1 350
Lokal- och markhyror	-11 341	-11 341	0
Övriga kostnader	-34 692	-36 963	2 271
Avskrivningar	-1 259	-1 259	0
Totala övriga kostnader	-47 292	-49 563	2 271
Nettokostnad exkl. finansnetto	-86 170	-95 932	9 762
Kommunbidrag	96 047	96 047	0
Finansiella intäkter	39	0	39
Finansiella kostnader	328	-115	443
Resultat	10 244	0	10 244
Nettokostnad	-85 803	-96 047	10 244

BOSTADSANPASSNINGSBIDRAG (Tkr)	Prognos	Budget	Avvikelse
Intäkter			
Kostnader	-24 276	-25 776	1 500
Kommunbidrag	25 776	25 776	0
Resultat	1 500	0	1 500