

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 0850826920

Till
Fastighetsnämnden
2018-10-16

Ekonomisk månadsrapport för fastighetsnämnden

September 2018

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att lägga denna månadsrapport till handlingarna.

Sammanfattning

Kontoret lämnar härmed månadsrapport per september. I jämförelse med tertialrapport 2 har inga justeringar gjorts avseende resultatbudgeten. För investeringsbudgeten redovisas en prognos om något minskade utgifter, hänförligt till den utökade investeringsplanen för fastighetsinvesteringar.

Resultatbudget

Prognosen för helåret är i jämförelse med tertialrapport 2 oförändrad, vilket innebär en budget i balans efter avräkning av avkastningskravet om 259,3 mnkr. I jämförelse med verksamhetsplan för 2018 har resultat före avkastningskrav ökat med 5,1 mnkr till följd av förändrad kreditivränta.

Till följd av tidsförskjutningar i investeringsprojektet Stadsmuseet har planerat datum för inflytt skjutits fram i tiden ytterligare sedan tertialrapport 2 och beräknas ske 1/12. Kontoret avser att återkomma med en uppdaterad intäktsprognos till följd av tidsförskjutningen i samband med kommande rapportering.

Kontoret vill upplysa om eventuella svårigheter att nå en budget i balans till följd av befarade kundförluster samt pågående skadeståndsprocesser. Kontoret avser att återkomma med en uppdaterad prognos i kommande månadsrapportering.

Uppföljning av nämndens resultatbudget redovisas i tabell nedan.

Fastighetsnämnden	Utfall	Utfall	VP	Tertial 2	Löpande	Avvikelse
Mnkr	2017-09	2018-09	2018	2018	2018	Löpande 2018 vs. Tertial 2 2018
Hyror	822,0	859,8	1 178,9	1 184,7	1 184,7	0,0
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	43,9	44,4	59,7	57,1	57,1	0,0
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	36,7	39,8	52,4	52,9	52,9	0,0
Arbeten åt utomstående	0,8	18,1	4,5	57,1	57,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	6,3	7,9	9,8	11,8	11,8	0,0
Övriga intäkter	4,2	39,3	40,1	56,7	56,7	0,0
Summa verksamhetens intäkter	914,0	1 009,4	1 345,4	1 420,3	1 420,3	0,0
Driftkostnader (drift)	-162,1	-169,4	-222,9	-228,4	-228,4	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-54,3	-61,0	-84,9	-88,2	-88,2	0,0
Felavhjälpande underhåll	-33,3	-35,3	-45,0	-45,5	-45,5	0,0
Planerat underhåll	-12,7	-22,3	-44,7	-30,9	-30,9	0,0
Effektivisering	0,0	0,0	11,8	6,9	6,9	0,0
Arbeten åt utomstående	-21,9	-26,0	-4,5	-57,1	-57,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-13,3	-28,8	-26,3	-19,3	-19,3	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-81,6	-77,3	-124,2	-120,5	-120,5	0,0
Fastighetskatt	-11,8	-10,5	-16,1	-15,9	-15,9	0,0
Övriga kostnader	-32,5	-36,3	-22,3	-46,8	-46,8	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-423,4	-466,9	-579,1	-645,8	-645,7	0,0
Verksamhetens driftnetto	490,6	542,4	766,3	774,5	774,5	0,0
Avskrivningar	-258,4	-270,3	-382,4	-377,9	-377,9	0,0
Räntekostnader	-85,0	-97,9	-130,8	-138,4	-138,4	0,0
<i>Varav kreditivräntor*</i>	<i>-13,8</i>	<i>-22,0</i>	<i>-35,4</i>	<i>-30,3</i>	<i>-30,3</i>	<i>0,0</i>
Summa kapitalkostnader	-343,4	-368,2	-513,1	-516,2	-516,2	0,0
Resultat innan avkastningskrav	147,2	174,2	253,2	258,3	258,3	0,0
Avkastningskrav	-212,9	-207,1	-301,5	-301,5	-301,5	0,0
Ägartillskott	26,7	34,9	48,3	43,2	43,2	0,0
Årets resultat - förändring av eget kapital	-39,1	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Försäljningar och förvärv

I jämförelse med tertialrapport 2 finns inga avvikelser avseende årsprognosen för förvärv eller försäljningar.

Till och med september har fastighetskontoret förvärvat bostadsrätter i BRF Stettin 7, i BRF Mejeriet samt i kvarteret Cellen i Hagastaden och i fastigheten Isbrytaren. Den totala köpeskillingen för dessa förvärv uppgår till 106,7 mnkr.

Årsprognosen avseende förvärven beräknas till 231,0 mnkr.

Kontoret har ett flertal pågående försäljningar, varav två processer förväntas slutföras och tillträdas under kvartal 4 2018; Nacka Erstavik 6:13 och Storholmen 1:6 och 1:7.

Investeringsbudget

Totalt uppgår prognosen för årets investeringar till 2 054,3 mnkr. Detta kan jämföras med budgeten för året som uppgår till 2 258,5 mnkr.

Avseende investeringsbudgeten har prognosen sänkts något för helåret i jämförelse med föregående rapportering, tertialrapport 2. Prognosen har sänkts med 15 mnkr för projekt Tekniska Nämndhuset inom den utökade investeringsplanen för fastighetsinvesteringar. Avvikelsen beror på omfördelning av medel mellan åren, vilket ger en lägre årsprognos för 2018. Prognosen för projekt

Fastighetskontoret
 Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
 Box 8312
 104 20 Stockholm
 Växel 08-508 270 00
 Fax 08-508 27 070
 fastighetskontoret@stockholm.se
 stockholm.se

Stockholms Livsmedelscentrum ligger kvar på samma nivå som i föregående rapportering men kontoret konstaterar att det finns en osäkerhet i prognosen kopplat till den avsiktsförklaring som tecknats med Atrium Ljungberg som en långsiktig ägare och förvaltare för utvecklingen av Slakthusområdet och Stockholms nya livsmedelscentrum.

Kontoret konstaterar, i likhet med prognosen i tertialrapport 2, att det kvarstår en hög överbudgetering avseende idrottsinvesteringar. Samtidigt visar analysen vid månadsgenomgången av investeringarna att det finns risk för tidsförskjutningar i vissa projekt, till exempel. Mälarhöjdens IP, Spånga bad- och idrottshall och Högdalens sim- och idrottshall, något som bedöms kunna påverka prognosen för 2018. Kontoret återkommer med en djupare analys i kommande månadsrapport. För projekt Medborgarhuset har kontoret identifierat en risk att kostnadsmassan förskjuts framåt i tiden, vilket kan komma att påverka årsprognosen för 2018. Kontoret återkommer med en djupare analys i kommande månadsrapport.

Uppföljning av nämndens investeringsbudget redovisas i tabell nedan.

Investeringsplan Mnkr	Ursprunglig	Aktuell KF-	Prognos	Avvikelse
	KF-budget	budget		Aktuell
	2018	2018	2018	budget vs Prognos
Fastighetsnämnden				
Långsiktig investeringsplan, netto	740,0	740,0	710,0	- 30,0
Utökad investeringsplan, netto	779,0	679,0	489,9	- 189,1
<i>varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)</i>	300,0	230,0	230,9	0,9
<i>varav Stockholms Livsmedelscentrum</i>	95,0	95,0	24,0	- 71,0
<i>varav Stadsbiblioteket</i>	49,0	19,0	19,0	-
<i>varav Kulturhuset</i>	158,0	158,0	54,0	- 104,0
<i>varav Bergrum Liljeholmen</i>	70,0	70,0	70,0	-
<i>varav nytt Tekniskt nämndhus</i>	107,0	107,0	92,0	- 15,0
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	490,0	710,0	770,4	60,4
<i>varav reinvesteringar</i>	245,0	245,0	218,6	- 26,4
<i>varav nyinvesteringar</i>	245,0	245,0	315,0	70,0
<i>varav omfördelning inom nämnden</i>	0,0	100,0	115,3	15,3
<i>varav CM 4-tilldelning</i>	0,0	120,0	121,5	1,5
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	54,0	129,5	83,9	- 45,6
<i>varav ersättningsinvesteringar</i>	54,0	54,0	11,9	- 42,1
<i>varav klimatåtgärder</i>	0,0	27,7	24,4	- 3,3
<i>varav trygghetsåtgärder</i>	0,0	7,0	7,0	0,0
<i>varav Åkeshovs sim- och idrottshall</i>	0,0	40,8	40,8	- 0,0
Investeringsplan, netto	2 063,0	2 258,5	2 054,3	- 204,2

Fastighetskontoret
 Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
 Box 8312
 104 20 Stockholm
 Växel 08-508 270 00
 Fax 08-508 27 070
 fastighetskontoret@stockholm.se
 stockholm.se

Övrigt

Per 30 augusti presenterades ett samarbete med Atrium Ljungberg som en långsiktig ägare av och förvaltare för utvecklingen av Slakthusområdet och Stockholms nya livsmedelscentrum.

Avsiktsförklaringen innebär att bolaget ska få köpa och utveckla delar av Slakthusområdet, ta ansvar för hyresgästevakuering och utveckling av Stockholms livsmedelscentrum. Due diligence-process pågår och kontoret avser att återkomma med en djupare analys av konsekvenser med anledning av detta i kommande månadsrapportering.

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget september 2018 (UB054)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius	2018-10-10
Olga Ekstam	2018-10-10