

**Handläggare**  
Lena Lien  
Telefon: 0850826920

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2018-12-18

## Ekonomiska månadsrapporter för fastighetsnämnden

November 2018

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

### Sammanfattning

Kontoret lämnar härmed månadsrapport per november. I jämförelse med månadsrapport per oktober har justeringar gjorts avseende resultatbudgeten. Kontoret konstaterar att svårigheten att nå en budget i balans kvarstår.

För investeringsbudgeten redovisas en prognos om minskade utgifter, främst hänförligt till idrottsinvesteringar.

### Resultatbudget

Prognosen för året uppgår efter justeringar till 254,8 mnkr och indikerar ett driftunderskott om -3,5 mnkr.

Den tidigare effektiviseringsposten om 6,9 mnkr har ej hanterats och därför lagts tillbaka i november. Detta till följd av prognostiserade intäktsminskningar och kostnadsökningar. Justeringarna beskrivs närmare nedan.

Zinkensdamms ishall stängdes under oktober månad på grund av konstruktionsproblem. Kontoret har statusbedömt ishall och kan konstatera att konstruktionen är utdömd och inte går att återanvända. Mot bakgrund av detta har kontoret lämnat in ett rivningslov och påbörjar rivningen fortast möjligt. Osäkerhet råder om rivningen kan påbörjas 2018. Rivningskostnaden bedöms uppgå till cirka 6,0 mnkr. Kontoret vill upplysa att merkostnader riskerar tillkomma till följd av eventuell snöröjning av ishallens tak som kräver extra insatser fram till rivning.

Invid Gubbängens IP kommer några mindre byggnader samt en läktare att rivas med en bedömd rivningskostnad om 3,0 mnkr. Osäkerhet råder om rivningen hinner påbörjas 2018.

Kontoret vill upplysa om eventuella svårigheter att nå en budget i balans till följd av befarade kundförluster om 5,3 miljoner kronor. Åtgärder vidtas i försök att lösa frågan med hyresgästerna.

Utredning pågår gällande en förstärkning av tillbyggnad avseende fastigheten Vasastaden 1:84. Kontoret avser att återkomma med mer information i kommande rapportering.

Till följd av gasläcka tvingades Högdalen sim- och idrottshall att stänga vid två tillfällen under oktober månad. Idrottsanläggningen har nu öppnat för allmänheten och utredning av tillbudet pågår. Efter avslutad utredning avser kontoret att i kommande rapportering lämna en uppdaterad prognos av uppskattade kostnader för åtgärder samt eventuella skadestånd. Kontoret vill informera om att ärendet kan komma att belasta 2019 års resultat.

Under november prognostiseras utrangeringar uppgå till cirka 3,5 mnkr och avskrivningar justeras med -10,8 mnkr i jämförelse med budget och tertialrapport 2.

Fastighetsnämnden	Utfall	Utfall	VP	Tertial 2	Löpande	Avvikelse
Mnkr	2017-11	2018-11	2018	2018	2018	Löpande 2018 vs. Tertial 2 2018
Hyror	1 006,2	1049,4	1 179,0	1 184,7	1 178,9	-5,8
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	56,3	55,0	59,7	57,1	57,1	0,0
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	45,5	47,8	52,4	52,9	52,9	0,0
Arbeten åt utomstående	6,6	18,4	4,5	57,1	68,1	11,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	7,9	9,8	11,8	12,4	0,6
Övriga intäkter	60,7	52,9	40,1	56,7	56,3	-0,4
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>1 175,3</b>	<b>1231,5</b>	<b>1 345,5</b>	<b>1 420,3</b>	<b>1 425,7</b>	<b>5,4</b>
Driftkostnader (drift)	-193,6	-210,8	-222,9	-228,4	-229,9	-1,5
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-65,6	-71,7	-84,9	-88,2	-88,9	-0,7
Felavhjälpande underhåll	-42,6	-44,6	-45,0	-45,5	-47,7	-2,1
Planerat underhåll	-17,3	-20,4	-44,7	-30,9	-25,0	5,9
Effektivisering	0,0	0,0	11,8	6,9	0,0	-6,9
Arbeten åt utomstående	-24,5	-47,8	-4,5	-57,1	-68,1	-11,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	3,3	-18,4	-26,3	-19,3	-19,3	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-98,1	-97,6	-124,2	-120,5	-115,5	4,9
Fastighetskatt	-16,2	-14,5	-16,1	-15,9	-15,9	0,0
Övriga kostnader	-45,1	-51,0	-22,3	-46,8	-55,1	-8,3
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-499,7</b>	<b>-576,6</b>	<b>-579,1</b>	<b>-645,8</b>	<b>-665,4</b>	<b>-19,6</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>675,7</b>	<b>654,8</b>	<b>766,4</b>	<b>774,5</b>	<b>760,3</b>	<b>-14,3</b>
Avskrivningar	-320,7	-331,9	-382,4	-377,9	-367,1	10,8
Räntekostnader	-104,2	-123,8	-130,8	-138,4	-138,4	0,0
<i>Varav kreditväntor*</i>	<i>-17,1</i>	<i>-28,0</i>	<i>-35,4</i>	<i>-30,3</i>	<i>-30,3</i>	<i>0,0</i>
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-425,0</b>	<b>-455,6</b>	<b>-513,1</b>	<b>-516,2</b>	<b>-505,4</b>	<b>10,8</b>
<b>Resultat innan avkastningskrav</b>	<b>250,8</b>	<b>199,2</b>	<b>253,2</b>	<b>258,3</b>	<b>254,8</b>	<b>-3,5</b>
Avkastningskrav	-216,3	-213,1	-301,5	-301,5	-301,5	0,0
Ägartillskott	30,0	40,9	48,3	43,2	43,2	0,0
<b>Årets resultat - förändring av eget kapital</b>	<b>64,5</b>	<b>27,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-3,5</b>	<b>-3,5</b>

**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

## **Investeringsbudget**

Totalt uppgår prognosen för årets investeringar till 1 892 mnkr. Detta kan jämföras med budgeten för året som uppgår till 2 255 mnkr.

Avseende investeringsbudgeten har prognosen sänkts för helåret i jämförelse med föregående rapportering. Prognosen har sänkts med 2 mnkr för projekt Kulturhuset samt höjts med 1 mnkr för projektet 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 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.

Inom den utökade investeringsplanen ökar prognosen för projekt Bergrum Liljeholmen med 7 mnkr till 77 mnkr. Orsaken till ökningen är bland annat högre toleranser på golv inför uppbyggnad av arkivhyllor samt ökade kostnader beroende på avfuktning bakom klimatskal.

Kontoret ser fortsatt ett antal utmaningar inom projekten Östermalmshallen samt Liljevalchs. Kontoret arbetar aktivt med dessa för att säkerställa att påverkan på tid och budget blir så liten som möjligt. Kontoret konstaterar att detta kan få ytterligare effekter på såväl resultat- som investeringsbudget för kommande år.

Kontoret konstaterar, till skillnad från prognosen i månadsrapport oktober, att det nu inte kvarstår någon överbudgetering avseende idrottsinvesteringar. Prognosen har minskat med 60 mnkr jämfört med månadsrapport oktober varav tidsförskjutning i projekten Gubbängens IP utgör 19 mnkr; Kämpetorps IP utgör 4 mnkr; utomhusbad på Järvafältet utgör 8 mnkr; Spånga bad- och idrottshall utgör 5 mnkr och Stockholm Stadion utgör 3 mnkr. Resterande sänkningar av prognoser omfattar mindre sänkningar i ett 30-tal projekt. Kontoret vill informera att dessa förändringar i årets prognoser även kan få en påverkan på investeringsprognosen för 2019.

Prognosen för klimatinvesteringar har sänkts ytterligare i jämförelse med föregående månad. Detta beror främst att ett flertal klimatåtgärder ingår som en del i större projekt, en förskjutning i de större projekten medför därför en förskjutning även av

klimatåtgärderna. Kontoret ser också svårigheter att hinna förbruka de extra medel för trygghetsinvesteringar som beviljats under året, vilket förklaras av överklagade av anbud och därigenom två avbrutna upphandlingar.

Prognosen för färdigställandet av Åkeshovs sim- och idrottshall minskar till 28 mnkr, en minskning med 12,8 mnkr från föregående prognos. Avvikelsen förklaras av att slutreglering med entreprenören har skett och att den totala prognosen för projektet blir lägre än tidigare gjord bedömning.

Uppföljning av nämndens investeringsbudget redovisas i följande tabell.

Investeringsplan	Ursprunglig	Aktuell	KF-	Avvikelse	
	KF-budget	budget	Prognos	Aktuell	buget vs
	2018	2018	2018	Prognos	
<b>Fastighetsnämnden</b>					
Långsiktig investeringsplan, netto	740	740	687	-	53
Utökad investeringsplan, netto	779	679	489	-	190
<i>varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)</i>	300	230	231	-	1
<i>varav Stockholms Livsmedelscentrum</i>	95	95	24	-	71
<i>varav Stadsbiblioteket</i>	49	19	19	-	-
<i>varav Kulturhuset</i>	158	158	45	-	113
<i>varav Bergrum Liljeholmen</i>	70	70	77	-	7
<i>varav nytt Tekniskt nämndhus</i>	107	107	93	-	14
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	490	710	666	-	44
<i>varav reinvesteringar</i>	245	245	184	-	61
<i>varav nyinvesteringar</i>	245	245	273	-	28
<i>varav omfördelning inom nämnden</i>	-	100	88	-	12
<i>varav CM 4-tilldelning</i>	-	120	121	-	1
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	54	126	50	-	76
<i>varav ersättningsinvesteringar</i>	54	54	10	-	44
<i>varav klimatåtgärder</i>	-	24	11	-	13
<i>varav trygghetsåtgärder</i>	-	7	1	-	6
<i>varav Åkeshovs sim- och idrottshall</i>	-	41	28	-	13
<b>Investeringsplan, netto</b>	<b>2 063</b>	<b>2 255</b>	<b>1 892</b>	-	<b>363</b>

## Övrigt

Avsiktsförklaring Söderstaden Slakthusområdet har godkänts i berörda nämnder under oktober. Kontoret fortsätter förhandlingarna i enlighet med avsiktsförklaringen.

## Slut

## Bilagor

1. Uppföljning av budget november 2018 (UB054)

**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

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Carina Jonsson	2018-12-14
David Lundqvist	2018-12-14