

Handläggare
 Lena Lien
 Telefon: 0850826920

Till
 Fastighetsnämnden
 2019-11-26

Ekonomisk månadsrapport för fastighetsnämnden

Oktober 2019

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

Sammanfattning

Kontoret lämnar härmed månadsrapport per oktober. Den innehåller justeringar avseende resultatbudgeten i jämförelse med tertialrapport per augusti. Inom investeringsbudgeten rapporteras avvikelser inom de utökade investeringsplanerna samt inom den långsiktiga planen för idrottsinvesteringar samt inom de utökade investeringsplanerna. Totalt uppgår prognosen för investeringar till 2 435,8 mnkr vilket kan jämföras med budgeten för året som uppgår till 2 758,9 mnkr.

Resultatbudget

Fastighetsnämnden	Utfall	Utfall	VP	Tertial 2	Löpande	Avvikelse
Mnkr	2018-10	2019-10	2019	2019	2019	Löpande 2019 vs. Tertial 2 2019
Hyror	953,9	975,3	1 199,7	1 178,5	1 175,6	-2,9
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	49,8	31,9	36,2	35,6	35,5	-0,1
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	43,9	36,6	49,9	40,4	40,4	0,1
Arbeten åt utomstående	18,2	16,2	10,8	25,8	25,8	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	7,9	9,6	15,3	20,7	24,0	3,2
Övriga intäkter	47,1	45,8	57,0	61,5	66,6	5,1
Summa verksamhetens intäkter	1 120,7	1 115,4	1 368,9	1 362,5	1 367,9	5,3
Drifkostnader (drift)	-190,1	-186,5	-228,4	-227,3	-224,3	3,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-65,8	-53,3	-80,7	-68,6	-66,8	1,8
Avhjälpande underhåll	-38,6	-35,3	-44,8	-44,3	-44,3	0,0
Planerat underhåll	-18,5	-11,2	-48,1	-24,6	-21,7	2,9
Arbeten åt utomstående	-41,0	-24,9	-10,8	-25,8	-25,8	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-18,4	-17,6	-13,5	-19,9	-20,1	-0,2
Förvaltningskostnader (OH)	-85,9	-73,2	-105,5	-106,8	-105,9	0,9
Fastighetsskatt	-13,2	-16,3	-17,9	-21,0	-21,0	0,0
Övriga kostnader	-47,0	-97,7	-33,6	-45,5	-55,7	-10,2
Summa verksamhetens kostnader	-518,5	-516,1	-583,4	-583,7	-585,5	-1,8
Verksamhetens driftnetto	602,2	599,3	785,5	778,8	782,3	3,5
Avskrivningar	-300,2	-315,4	-398,5	-392,2	-392,2	0,0
Räntekostnader	-112,2	-81,6	-108,6	-101,1	-101,1	0,0
Summa kapitalkostnader	-412,4	-397,0	-507,1	-493,3	-493,3	0,0
Resultat innan överskottskrav	189,8	202,3	278,4	285,5	289,1	3,5
Överskottskrav	-172,2	0,0	-333,8	-313,8	-313,5	0,3
Underskott			55,4	28,3	24,4	-3,9
Årets resultat	17,6	202,3	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Prognosen för helåret uppgår till 289,1 mnkr efter justeringar och innebär ett underskott efter överskottskrav om 24,4 mnkr. I jämförelse med tertialrapport per augusti har underskottet minskat med 3,9 mnkr. Beloppen inkluderar en justering med 20,0 mnkr hänförligt till avyttring av delar av Slakthusområdet till Atrium Ljungberg och exploateringskontoret. Detta förutsätter beslut av kommunfullmäktige om justering av budget.

Kontoret har under året haft en restriktiv hållning när det gäller utförandet av åtgärder för planerat underhåll. Därför har prognosen för planerat underhåll sänkts med ytterligare 4,0 mnkr i oktober, 2 mnkr av dessa avser idrottsanläggningar.

Gårdsbjälklaget inom fastigheten Pelarbacken Större 4 fungerar som takkonstruktion för fastighetens butikslokaler. Bjälklaget behöver stämpas för att klara av eventuella snöfall som kan komma under vintern. Den akuta åtgärden måste utföras snarast och uppskattas kosta cirka 1,5 mnkr.

Under oktober 2018 tvingades Högdalen sim- och idrottshall att stänga vid två tillfällen till följd av gasläcka. Hyresgästen för bowlinghallen inkom med skadeståndsanspråk efter incidenten. Parterna har nu mötts i en förlikning som resulterar i kompensation om hyresfri period under hela 2019-2020 för hyresgästen.

Prognosen för driftskostnaderna för flertalet idrottsanläggningar där projekt har avslutats eller är i slutskedet har sänkts under perioden då anläggningarna tagits i bruk senare än budgeterat. Justeringen påverkar hyresintäkterna i motsvarande utsträckning. En översyn av drifts- och mediakostnaderna har genomförts vilket har lett till en sänkt prognos för dessa.

Kontoret vill upplysa om att det råder osäkerhet i slutförandet av projekt Druvmusten. Diskussioner pågår med Stadsarkivet vilket kan få konsekvenser på kommande prognoser.

Under perioden har kontorets prognos avseende OH-kostnader minskat med 0,9 mnkr. Justeringen är hänförlig till indragen medarbetardag, minskade kostnader för konferenser och personalrekrytering.

Diskussionerna med Kulturförvaltningen om hyresavtal för Stadsmuseet är ännu inte slutförda.

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 2 435,8 mnkr, vilket kan jämföras med den reviderade budgeten om 2 758,9 mnkr.

Kontoret ser fortfarande en hög överbudgetering för nämndens långsiktiga investeringsplan beträffande fastighetsinvesteringar till följd av att en stor andel av prognosen utgörs av stora projekt i genomförandefas. En omprioritering från den utökade ramen bedöms därför fortfarande som nödvändig.

En fortsatt utmaning ses inom projekt Östermalmshallen där förskjutning av prognosen för år 2019 tidigare rapporterats. Kontoret fortsätter att utreda de planerade försäljningarna och vad dessa kan ge för konsekvenser framöver och avser återkomma med information kring detta.

Om- och tillbyggnadsprojektet av Liljevalchs konsthall är på grund av mer avancerade betonggjutningar än förväntat något försenat. Detta leder till en förskjutning av prognosen från 2019 till 2020 med 7,6 mnkr.

Slutkostnadsprognosen för Medborgarhuset är, vilket tidigare rapporterats, 0-100 mnkr högre än budget, men påverkar inte prognosen för 2019. Orsaken är främst att arbetsplatskostnaderna ökar då projektets tidplan har förskjutits något. Utredning av åtgärder att hålla totalkostnaderna nere pågår.

I den utökade planen för fastighetsnämndens investeringar har prognosen för projekt Kulturhuset skjutits framåt med 36 mnkr för år 2019 till år 2020. Orsaken är att sanerings- och rivningsarbeten är ca 4 veckor efter tidplan med anledning av utökad omfattning av asbestsaneringar samt fuktskadade konstruktionsdelar. Forcering sker med helg och kvällsarbete.

Prognosen för projekt Tekniska nämndhuset har sänkts med 32 mnkr år 2019 medan totalprognosen är oförändrad. Framdrift av de första två etapperna har inte kunnat bedrivas i den takt som tidigare bedömts. Detta beror delvis på omprojekteringar till följd av reviderade etappindelningar.

Flera av de större projekten inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar har under året fått nedjusterade prognoser. Kontoret har därför prioriterat in så många nya projekt som möjligt för att utnyttja hela den budgeterade långsiktiga planen. Kontoret kan dock nu konstatera att många projekt blivit förskjutna från 2019

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

framåt och har därför sänkt prognosen för den långsiktiga planen till 850 mnkr 2019, att jämföra med budgeten för året på 870 mnkr.

I flera projekt i Högdalens sim- och idrottshall som hänger samman har prognoserna sänkts för året. Totalt har en sänkning om 26 mnkr gjorts sedan föregående rapportering och skjutits fram till år 2020. Förseningen och den påföljande förskjutningen av prognoserna beror på att utredningar behöver utföras efter att asbest har hittats samt fuktutredning av taket.

Projekt Steningehallen på Bolidenplan har fått en nedjusterad prognos med 2,2 mnkr då förloppet med detaljplaneändringen har försenats.

Upprustningsprojektet för Brännkyrkahallen har pausats för att utreda ny inriktning och prognosen för 2019 har nedjusterats med 2 mnkr.

Kontoret vill informera om sänkta prognoser 2019 i flera av projekten som erhållit beviljade klimatinvesteringsmedel. Dessa kommer inte att kunna utföras under 2019 då de behöver utredas vidare. Exempel på försenade projekt är Solceller på Högdalens sim- och idrottshall, belysning i entréer, korridorer och omklädningsrum i Eriksdalsbadet samt ombyggnad av fjärrvärmecentral och värmeåtervinning i ishallen på Farsta IP. Kontoret kommer därför att i kommande rapporteringar efterfråga möjlighet att få dessa medel ombudgeterade till 2020.

Uppföljning av nämndens investeringsbudget redovisas i följande tabell.

Investeringsplan	KF-budget efter beslut		Prognos 2019	Avvikelse Aktuell buget vs Prognos	
	KF-budget 2019	KS/KF 2019			
Fastighetsnämnden					
Långsiktig investeringsplan, netto	720,0	733,0	733,0	-	0,0
Utökad investeringsplan, netto	1 170,0	1 089,8	825,5	-	264,3
varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)	300,0	215,0	173,0	-	42,0
varav Stockholms Livsmedelscentrum	100,0	100,0	0,5	-	99,5
varav Stadsbiblioteket	50,0	50,0	1,3	-	48,7
varav Kulturhuset	520,0	520,0	446,0	-	74,0
varav nytt Tekniskt nämndhus	200,0	200,0	200,0	-	-
varav Klimatinvestering		4,5	4,5	-	-
varav medel för trygghetsskapande åtgärder		0,3	0,3	-	-
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	770,0	870,0	850,0	-	20,0
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	60,0	66,1	27,2	-	38,9
varav medel för trygghetsskapande åtgärder		6,0	2,2	-	3,8
varav Klimatinvesteringar		18,1	7,5	-	10,7
varav Vårbergs IP, multihall	30,0	16,0	1,3	-	14,7
varav Kärrtorps IP tält		10,0	8,5	-	1,5
varav ersättningsinvesteringar	30,0	16,0	7,7	-	8,3
Investeringsplan, netto	2 720,0	2 758,9	2 435,8	-	323,1

Bilagor

1. Uppföljning av budget oktober 2019

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:

Namn

David Lundqvist

Datum

2019-11-14