

Ekonomisk månadsrapport för fastighetsnämnden

Maj 2020

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

Sammanfattning

Kontoret lämnar härmed månadsrapport per maj. För resultaträkningen har inga justeringar i prognosen gjorts jämfört med tertialrapport 1.

Kontoret följer situationen med covid-19 i samhället löpande och dess påverkan på kontorets verksamhet. I tertialrapport 1 prognosticerades en grov uppskattning att intäktsbortfallet till följd av covid-19 år 2020 skulle kunna uppgå till minst 20 mnkr, utifrån de omständigheter som var kända vid tillfället. För en stor del av hyresuppskoven är förhoppningen att dessa inte kommer att ha en resultat effekt. Uppskoven som getts för april ska enligt överenskommelse betalas tillbaka under kvartal 3 och kontoret ser med stor oro på hyresgästernas möjligheter att uppfylla sina åtaganden i detta.

Utfallet för investeringarna per mars månad är 722,8 mnkr. Det innebär att 39 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats under årets första fem månader. Totalt uppgår prognosen för årets investeringar till 1 807,1 mnkr vilket är 51 mnkr lägre jämfört med årets justerade budget på 1 858,1 mnkr. Kontoret kan konstatera att det fortsatt finns en mycket hög överbudgetering. Inom den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar är denna cirka 115 mnkr. Inom den långsiktiga planen för idrottsinvesteringar är motsvarande överbudgetering cirka 135 mnkr.

Resultatbudget

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall	Utfall	VP	TI	Löpande	Avvikelse
	201905	202005	2020	2020	2020	TI 2020 vs. Löpande 2020
Hyror	496,4	486,0	1 225,6	1 225,8	1 225,8	0,0
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	15,9	13,3	21,3	24,0	24,0	0,0
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	22,3	15,5	34,5	36,5	36,5	0,0
Arbeten åt utomstående	1,3	-3,0	3,9	5,8	5,8	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	22,0	15,1	15,1	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	1,3	0,0	8,2	8,2	8,2	0,0
Lokalservice	5,6	5,9	14,4	14,5	14,5	0,0
Övriga intäkter	13,0	25,0	27,3	42,3	42,3	0,0
Summa verksamhetens intäkter	556,0	542,6	1 357,3	1 372,3	1 372,3	0,0
Driftkostnader (drift)	-97,6	-83,9	-209,6	-208,8	-208,8	0,0
Lokalservice	-5,8	-4,6	-11,7	-11,6	-11,6	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-35,0	-30,2	-73,0	-72,8	-72,8	0,0
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-18,6	-20,3	-51,6	-52,1	-52,1	0,0
Planerat underhåll	-4,7	-5,8	-49,7	-49,7	-49,7	0,0
Arbeten åt utomstående	-20,2	-4,3	-3,9	-5,8	-5,8	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,1	0,0	-20,3	-19,9	-19,9	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-44,1	-50,0	-116,4	-116,4	-116,4	0,0
Fastighetsskatt	-7,0	-7,1	-17,2	-17,8	-17,8	0,0
Kundförluster	-1,9	-14,3	0,0	-0,5	-0,5	0,0
Försäljningsomkostnader	-2,4	-1,8	-8,1	-8,2	-8,2	0,0
Skadestånd och Vite	-3,9	-5,0	-4,8	-16,5	-16,5	0,0
Marknadsföringsbidrag	-1,8	-3,0	-3,2	-3,2	-3,2	0,0
Övriga kostnader	-16,6	-24,3	-11,4	-10,8	-10,8	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-259,4	-254,7	-580,9	-594,1	-594,1	0,0
Verksamhetens driftnetto	296,5	287,9	776,5	778,2	778,2	0,0
Avskrivningar	-159,0	-160,5	-470,8	-465,5	-465,5	0,0
Räntekostnader	-41,0	-26,6	-107,5	-73,5	-73,5	0,0
Summa kapitalkostnader	-200,0	-187,0	-578,3	-539,0	-539,0	0,0
Resultat innan överskottskrav	96,5	100,9	198,1	239,2	239,2	0,0
Överskottskrav	-139,2	0,0	-252,8	-252,8	-252,8	0,0
Uppskattad effekt covid-19	0,0	0,0	0,0	-20,0	-20,0	0,0
Resultat efter överskottskrav och effekt covid-19	-42,6	100,9	-54,7	-33,6	-33,6	0,0

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

TI/T2 - prognos lämnad i samband med tertialrapport för angiven period och år

Kontorets prognos för resultaträkningen är oförändrad jämfört med tertialrapport 1 och indikerar en avvikelse mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet om -33,6 mnkr.

Covid-19 fortsätter att påverka kontoret i hög grad. För kontorets externa hyresgäster med verksamheter inom till exempel restaurang, konferens, turism, nöjesliv etcetera, får virusets effekter en betydande ekonomisk påverkan. Kontoret har gjort en första bedömning av ansökningarna från hyresgäster som begärt nedsättning i enlighet med den nya förordningen. Arbetet med avtal för de beviljade nedsättningarna pågår. Stadens bidrag för kommande hyresnedsättningar uppskattas till cirka 9 mnkr. Ansökningarna beviljas endast under förutsättningen att statligt stöd erhålls. Kontoret hanterar också ansökningar om anstånd med betalningarna och har beviljat månadsbetalningar samt uppskov. Kontoret ser en risk för kundförluster avseende hyresintäkter. För en stor del av hyresuppskoven är förhoppningen att dessa inte kommer att ha en resultateffekt. Uppskoven som getts för april ska enligt överenskommelse betalas tillbaka under kvartal 3 och kontoret ser med stor oro på hyresgästernas möjligheter att uppfylla sina åtaganden.

Fastighetskontoret
 Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
 Box 8312
 104 20 Stockholm
 Telefon 0850826965
 Växel 08-508 270 00
 Fax 08-508 27 070
 fastighetskontoret@stockholm.se
 stockholm.se

Utfallet för de befarade kundförlusterna bör i denna månadsrapportering ses som preliminärt. Hyresgästerna har hanterat riktlinjerna avseende hyreslätnader på olika sätt. Vissa har inte betalat in hyran eller begärt uppskov utan uteblivit med betalningen för att de till exempel förväntar sig en nedsättning. De befarade kundförlusterna påverkas också av att processen ibland inte har hunnit förekomma dessa bokningar. Kontoret ser en stor utmaning med att hantera aviseringen när anstånden ska börja betalas av och hyreslätnader hanteras då det finns begränsningar i ekonomisystemet.

Kontoret har ett antal större pågående projekt i slutförandefas och förseningar i dessa med anledning av covid-19 skulle kunna påverka prognostiserade hyresintäkter betydligt, till exempel för hotellet vid Östermalmstorg (Riddaren 13).

Kontoret konstaterar också att flera lokaler/fastigheter kommer att vara svåruthyrda om nuvarande hyresgäster skulle lämna dessa. I övrigt hänvisar kontoret till de löpande veckorrapporterna till SLK och nämnd avseende rapportering kring covid-19 och dess påverkan på kontorets verksamhet och ekonomi.

Inför återöppnandet av Kulturhuset (Skansen 23) sker diskussioner med Kulturhuset/Stadsteatern kring hyresavtalet. De berör bland annat om index ska utgå, tillträde till lokalerna, tilläggshyran samt att hyresgästen kommer att ta över avtalen för restaurangerna och vissa driftkostnader för allmänna ytor. Den ändrade ansvarsfördelningen, som beslutades i samband med kommunfullmäktiges budget 2020, innebär att hyresavtalet mot Kulturhuset/Stadsteatern behöver justeras. Det har också tillkommit en vakans om 800 kvadratmeter då bolaget lämnat vissa kontorslokaler.

I samband med omförhandling av arrendeavtalet för Ågesta gård (Ågesta 1:4) ska det göras en synavräkning, vilket kommer att utföras under året. Kontoret återkommer med besked om effekten av denna.

Investeringsbudget

Utfall och prognos per maj

Utfallet för investeringarna per mars månad är 722,8 mnkr. Det innebär att 39 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats under årets första fem månader.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850826965
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Totalt uppgår prognosen för årets investeringar till 1 807,1 mnkr vilket är 51 mnkr lägre jämfört med årets justerade budget på 1 858,1 mnkr.

Kontoret kan konstatera att det fortsatt finns en mycket hög överbudgetering. Inom den långsiktiga investeringsplanerna. Inom den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar är denna cirka 115 mnkr. Här utgör de tre största projekten - Östermalmshallen, Medborgarhuset och Liljevalchs, som samtliga är i slutfasen - den absolut största andelen av årsprognosen. Detta medför att det därför inte är möjligt att omprioritera inom denna plan. Inom den långsiktiga planen för idrottsinvesteringar är motsvarande överbudgetering cirka 135 mnkr.

Prognosutvecklingen inom de olika planerna följs noga men kontoret vill fortsatt avisera om eventuellt behov av att omprioritera medel inom den totala investeringsplanen.

Projekt Östermalmshallen redovisar en helårsprognos på 171,7 mnkr, vilket är en ökning med 56,7 mnkr jämfört med justerad budget. Projektet har sedan tidigare rapporterat tidsförseningar i färdigställandet av hotellet och saluhallen samt utgiftsökningar i projektets slutskede.

Tidigare under våren har kontoret genomfört dialoger med den externa projektledningen i syfte att få en tydlig bild av vad utgiftsökningarna i projektet beror på, samt för att kunna få fram en prognos på slutliga utgifter för hela projektet. Efter genomförda dialoger kvarstår kontorets bedömning att totalutgifterna i projektet bedöms till 1 430 mnkr. Utifrån läget i projektet och ett antal osäkerhetsfaktorer, bland annat stillestånd och förhandlingar om hyresgästanpassningar etcetera, riskerar dessa att fördyra projektet ytterligare i slutskedet.

Den höjda prognosen för projektet beror på förseningar i entreprenaden med framflyttad invigning som uppenbar konsekvens samt förseningar orsakade av den pågående pandemin. Kontorets analys är att de ökade utgifterna främst uppstått inom områdena byggetablering och projektledning. Förlängning av driften i tillfälliga saluhallen och ett antal sena hyresgästanpassningar har också bidragit till de ökade utgifterna och den höjda slutkostnadsprognosen för projektet.

Kontoret vill också upplysa om att projektledningen meddelat att de prognostiserar en försening av färdigställandet av hotellet fram till augusti med anledning av covid-19. Även detta kan innebära stora ekonomiska risker.

För om- och tillbyggnad av Liljevalchs konsthall finns ett antal risker och osäkerheter som kan komma att påverka framdriften i projektet. Det gäller både risker kopplade till den pågående pandemin, men också risker kopplade till själva ombyggnationen. Kontoret följer noga upp utvecklingen inom projektet och kommer återkomma med en mer detaljerad beskrivning av läget i tertialrapport 2. Kring projektet finns också konstaterade tidsförskjutningar som gör att 11 mnkr kommer behöva föras om från innevarande år till år 2021. Den totala prognosen för projektet (570 mnkr) är dock oförändrad.

Uppföljning av nämndens investeringsbudget redovisas i följande tabell.

Investeringsplan	KF-budget efter beslut			Aktuell prognos	Avvikelse Aktuell buget vs Prognos
	KF-budget 2020	KS/KF 2020	Utfall		
Fastighetsnämnden					
Långsiktig investeringsplan, netto	455,0	533,0	353,1	533,0	
Utökad investeringsplan, netto	888,0	834,8	266,4	803,8	
<i>varav bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)</i>	150,0	92,0	58,5	92,0	-
<i>varav Stadsbiblioteket</i>	28,0	28,0	4,1	22,0	6,0
<i>varav Kulturhuset</i>	390,0	390,0	91,6	376,0	14,0
<i>varav nytt tekniskt nämndhus</i>	320,0	320,0	112,1	309,0	11,0
<i>varav klimatinvestering</i>	-	4,5	0,1	4,5	-
<i>varav medel för trygghetsskapande åtgärder</i>	-	0,3	-	0,3	-
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	340,0	340,0	98,1	340,0	
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	118,0	150,3	5,0	130,3	
<i>varav Vårbergs IP, multihall</i>	-	14,5	0,3	14,5	-
<i>varav Kristinebergshallarna</i>	10,0	10,0	1,6	7,0	3,0
<i>varav Zinkensdamms ishall</i>	20,0	20,0	0,9	20,0	-
<i>varav utveckling av Gärdets sportfält</i>	20,0	20,0	0,1	3,0	17,0
<i>varav klubblokaler (trygghetsprojekt)</i>	4,0	4,0	-	4,0	-
<i>varav ersättningsinvesteringar</i>	64,0	64,0	1,1	64,0	-
<i>varav klimatinvesteringar</i>	-	15,8	1,0	15,8	-
<i>varav medel för trygghetsskapande åtgärder</i>	-	2,0	-	2,0	-
Investeringsplan, netto	1 801,0	1 858,1	722,8	1 807,1	51,0

Fastighetskontoret
 Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
 Box 8312
 104 20 Stockholm
 Telefon 0850826965
 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	Datum
Anders Kindberg	2020-06-11
David Lundqvist	2020-06-11