

Ekonomisk månadsrapport för fastighetsnämnden

Oktober 2020

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

Sammanfattning

Kontoret lämnar härmed månadsrapport per september.

Kontorets prognos för resultaträkningen indikerar en budget i balans mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet.

Kontorets prognos för de befarade kundförlusterna har ökat med 5,5 mnkr jämfört med tertialrapport 2 som en följd av befarade ytterligare effekter av pandemin. Kontoret vill framhålla att prognosen är mycket osäker och de befarade kundförlusterna kan komma att behöva justeras upp i kommande prognoser. Prognosen för kapitalkostnaderna har sänkts som en följd av förskjuten aktiveringstidpunkt för projektet Östermalmshallen inklusive hotellet Riddaren 13 beroende på tidsförskjutningar i projektet.

Totalt uppgår helårsprognosen för investeringar till 1 876 mnkr att jämföras med årets justerade budget på 1 862,2 mnkr. Huvudorsaken till att prognosen ligger över årets budget är de ökade utgifterna för färdigställandet av Östermalmshallen.

Resultatbudget

Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T2	Löpande	Avvikelse
	201910	202010	2020	2020	2020	T2 2020 vs. Löpande 2020
Fastighetsnämnden						
Hyror	975,3	978,5	1 225,6	1 207,3	1 203,4	3,9
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	31,9	20,6	21,3	24,1	24,1	0,0
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	36,6	28,7	34,5	41,0	40,4	0,6
Arbeten åt utomstående	16,2	1,6	3,9	7,7	7,7	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	9,6	11,4	22,0	17,1	17,3	-0,2
Ersättning för Försäljningsomkostnader	7,5	2,5	8,2	8,2	8,2	0,0
Lokalservice	12,0	12,6	14,4	15,0	15,0	0,0
Övriga intäkter	26,3	59,7	27,3	45,1	52,6	-7,5
Summa verksamhetens intäkter	1 115,4	1 115,7	1 357,3	1 365,6	1 368,7	-3,2
Drifkostnader (drift)	-175,3	-159,2	-209,6	-205,3	-205,4	0,2
Lokalservice	-11,1	-10,1	-11,7	-12,1	-12,1	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-53,3	-52,9	-73,0	-71,9	-71,9	0,0
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-35,3	-38,6	-51,6	-52,1	-52,1	0,0
Planerat underhåll	-11,2	-16,5	-49,7	-28,9	-25,0	-3,9
Arbeten åt utomstående	-24,9	-7,5	-3,9	-7,7	-7,7	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-17,6	-12,6	-20,3	-19,1	-26,9	7,8
Förvaltningskostnader (OH)	-73,2	-103,2	-116,4	-119,5	-119,5	0,0
Fastighetsskatt	-16,3	-13,0	-17,2	-18,0	-18,0	0,0
Kundförluster	-2,8	-23,3	0,0	-8,2	-13,7	5,5
Försäljningsomkostnader	-8,4	-3,0	-8,1	-8,2	-8,2	0,0
Skadestånd och Vite	-11,8	-5,3	-4,8	-20,0	-20,0	0,0
Marknadsföringsbidrag	-1,8	-3,2	-3,2	-3,2	-3,2	0,0
Övriga kostnader	-72,8	-27,6	-11,4	-10,5	-9,5	-1,0
Summa verksamhetens kostnader	-516,1	-475,8	-580,9	-584,5	-593,1	8,6
Verksamhetens driftnetto	599,3	639,9	776,5	781,0	775,6	5,4
Avskrivningar	-315,4	-317,5	-470,8	-464,5	-448,9	-15,6
Räntekostnader	-81,6	-53,3	-107,5	-75,8	-74,0	-1,9
Summa kapitalkostnader	-397,0	-370,8	-578,3	-540,3	-522,8	-17,5
Resultat innan överskottskrav	202,3	269,0	198,1	240,7	252,8	-12,1
Överskottskrav	0,0	0,0	-252,8	-252,8	-252,8	0,0
Resultat efter överskottskrav och effekt covid-19	202,3	269,0	-54,7	-12,1	0,0	-12,1

Förklaring till tabell:

Utfall - faktiskt utfall för angivet år och period

VP - verksamhetsplan/budget för angivet år

T1/T2 - prognos lämnad i samband med tertialrapport för angiven period och år

Kontorets prognos för resultaträkningen indikerar en budget i balans mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet. Kontorets prognos för de befarade kundförlusterna har ökat med 5,5 mnkr jämfört med tertialrapport 2 som en följd av befarade ytterligare effekter av pandemin. Prognosförbättringen jämfört med tertialrapport 2 beror till största del på minskade kapitalkostnader samt minskade kostnader för planerat underhåll.

Covid-19 har inneburit stora utmaningar för kontoret. Förhoppningen och målet är att de uppdrag och åtaganden som kontoret har i största möjligaste mån likväl ska kunna genomföras under året. De totala effekterna bedöms i nuläget främst bli en negativ inverkan på hyresintäkterna.

De ansökningar som skickats till Boverket avseende nedsättning av hyra har delvis handlagts och några är beviljade. Inga ansökningar har nekats hittills. Kontoret har inte ändrat sin bedömning mot vad som tidigare har kommunicerats och förväntar att ansökningarna kommer att godkännas, men regleringen till hyresgäster sker inte före ett definitivt besked från Boverket. Kontorets andel av ned-

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

sättningarna om 3,8 mnkr prognosticeras som befarade kundförluster till dess att Boverket är klara med sin handläggning.

Kontoret har justerat de befarade kundförlusterna till 13,7 mnkr, vilket är en ökning om 5,5 mnkr jämfört med tertialrapport 2. Kontoret vill framhålla att prognosen är mycket osäker. Det pågår för närvarande diskussioner om andra hyresrabatteringar, vilket är svårt att överblicka och prognostisera i nuläget.

Kontoret kan konstatera att konsekvensen med nedstängda verksamheter som följd av nya restriktioner med anledning av covid-19, till exempel inom muséer och idrottsanläggningar, kan få konsekvenser på driftkostnaderna. Kontoret återkommer med eventuell prognosjustering i nästa månadsrapportering.

Prognosen för planerat underhåll minskar med 3,9 mnkr jämfört med tertialrapport 2. Eftersom kort tid återstår av året ser kontoret att dessa kostnader i sin helhet eventuellt inte kommer att kunna upparbetas.

Kontoret har under året värdeöverfört åtta fastigheter till Exploateringskontoret. Sju av dessa har blivit förvaltningsuppdrag per maj 2020. För de nya förvaltningsuppdragen prognosticeras en negativ effekt på kontorets driftnetto om 0,5 mnkr för år 2020.

Kontorets helårsprognos avseende kapitalkostnader är 522,8 mnkr. Detta innebär en minskning på 17,5 mnkr jämfört med den prognos som lämnades i tertialrapport 2.

Avvikelsen beror på tidsförskjutningar i projekt Östermalmshallen. Detta har gjort att datum för färdigställandet har senarelagts, vilket gör att årets kapitalkostnader, både avskrivningar och intern ränta, minskar. Att förändringarna blir så pass stora beror på att det rör sig om projekt med stora investeringsvolymerna som är på väg att avslutas.

Investeringsbudget

Utfallet för investeringarna per oktober månad är 1 463,6 mnkr. Det innebär att 79 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats under perioden januari till oktober.

Totalt uppgår prognosen för årets investeringar till 1 876,0 mnkr vilket är 13,8 mnkr högre än årets budget på 1 862,2 mnkr.

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

Östermalmshallen, Medborgarhuset och Liljevalchs konsthall, som samtliga är i slutfasen, utgör den absolut största andelen av årsprognosen inom den långsiktiga planen för fastigheter. Detta medför att det därför inte är möjligt att omprioritera inom denna plan.

Genom omprioriteringar och noggranna analyser av projektprognoser har överbudgeteringen minskat i jämförelse med föregående månad. För att säkerställa budgethållning krävs omprioritering mellan de olika investeringsplanerna.

Investeringsplan <small>(alla belopp i mnkr)</small>	KF-budget efter beslut			Avvikelse
	KS/KF 2020	Aktuell prognos	Prognos T2	Aktuell buget mot Prognos
Fastighetsnämnden				
Långsiktig investeringsplan, netto	533,0	678,8	689,6	- 145,8
Utökad investeringsplan, netto	836,2	718,8	776,2	117,4
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	340,0	376,7	340,0	- 36,7
<i>Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar</i>	<i>153,0</i>	<i>101,7</i>	<i>106,3</i>	<i>51,3</i>
Investeringsplan, netto	1 862,2	1 876,0	1 912,1	- 13,8

Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Bilagor

- Bilaga 1, Månadsrapport oktober 2020

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, Fastighetsdirektör	2020-11-12
David Lundqvist, Avdelningschef	2020-11-12