

**Sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§
offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).**

Stockholm den 18 oktober 2022, Fastighetskontoret

Ekonomisk månadsrapport för fastighetsnämnden

September 2022

Ekonomisk redovisning

Kontorets prognostiserade resultat för resultaträkningen är oförändrat jämfört med vad som presenterades i tertialrapport 2. I prognosen indikeras ett överskott mot det av kommunfullmäktige beslutade överskottsmålet med 30 mnkr, en förbättring som främst beror på att Riddaren 13, hotellet, såldes i april och prognosen för kapitalkostnaderna då justerades ned.

Utfallet för investeringar för perioden januari till september var 660,1 mnkr. Det innebär att 47 % av kommunfullmäktiges justerade budget har upparbetats. Prognosen för årets investeringar är 1 091,4 mnkr vilket motsvarar en minskning på 300,6 mnkr jämfört med årets justerade budget på 1 391,9 mnkr. Avvikelsen finns både i långsiktig- och utökad investeringsplan.

Resultatbudget

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T2	Löpande	Avvikelse
	202109	202209	2022	2022	2022	T2 2022 vs. Löpande 2022
Hyror	939,3	972,4	1 305,6	1 288,6	1 288,6	0,0
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	16,9	17,1	22,0	22,2	22,2	0,0
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	34,9	34,3	46,2	47,3	47,3	0,0
Arbeten åt utomstående	0,5	-0,8	6,1	16,0	16,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	13,2	8,7	15,1	12,0	12,0	0,0
Ersättning för försäljningsomkostnader	5,2	3,5	10,0	5,3	5,3	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	13,9	17,3	20,7	23,1	23,1	0,0
Övriga intäkter	13,0	14,1	30,3	534,6	34,2	-500,3
Summa verksamhetens intäkter	1 036,9	1 066,4	1 456,1	1 949,0	1 448,7	-500,3
Driftkostnader (drift)	-145,6	-140,8	-207,5	-203,1	-203,1	0,0
Lokalservice och FM-tjänster	-10,4	-13,1	-19,4	-22,9	-22,9	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-50,9	-50,3	-76,3	-77,3	-77,3	0,0
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-33,9	-34,5	-50,8	-49,2	-49,2	0,0
Planerat underhåll	-15,6	-16,5	-37,0	-26,5	-26,5	0,0
Arbeten åt utomstående	-3,6	-8,6	-6,1	-16,0	-16,0	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-12,7	-15,8	-19,6	-21,4	-21,4	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-85,4	-87,6	-132,0	-136,4	-136,4	0,0
Fastighetsskatt	-13,0	-11,0	-19,0	-19,7	-19,7	0,0
Kundförluster	-20,0	2,6	0,0	2,1	2,1	0,0
Försäljningsomkostnader	-5,6	-3,5	-10,0	-5,3	-5,3	0,0
Skadestånd och Vite	0,0	-1,9	0,0	-1,9	-1,9	0,0
Marknadsföringsbidrag	-1,9	-2,1	-3,0	-2,9	-2,9	0,0
Övriga kostnader	-58,4	-32,0	-30,2	-518,5	-18,2	500,3
Summa verksamhetens kostnader	-457,3	-415,1	-610,9	-1 099,1	-598,8	500,3
Verksamhetens driftnetto	579,6	651,4	845,2	849,9	849,9	0,0
Avskrivningar	-379,9	-423,5	-598,5	-567,2	-567,2	0,0
Räntekostnader	-57,8	-63,9	-89,7	-95,7	-95,7	0,0
Summa kapitalkostnader	-437,7	-487,4	-688,1	-662,9	-662,9	0,0
Resultat innan överskottskrav	141,9	163,8	157,0	187,0	187,0	0,0
Överskottskrav	0,0	0,0	157,0	157,0	157,0	0,0
Årets resultat	141,9	163,8	0,0	30,0	30,0	0,0

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 prognostiserade resultat för resultaträkningen är oförändrat jämfört med tertialrapport 2 för år 2022.

I tertialrapport 2 återfanns köpeskillingen avseende Riddaren 13 i utfallet samt prognosen under övriga intäkter och övriga kostnader. Det hade ingen nettoeffekt på kontorets resultat. Efter dialog med finansförvaltningen har redovisningen av försäljningen rättats i september så att den inte påverkar kontorets resultaträkning, och prognosen för övriga intäkter respektive kostnader har därför minskat.

Övriga kommentarer

Covid-19 klassas inte längre som en samhällsfarlig sjukdom men återverkningar av pandemin kan dock fortsatt få påverkan på kontorets ekonomi och verksamhet under år 2022 och framåt. Till exempel finns hyresgäster som har avbetalningsplaner löpande under 2022.

Bedömningen i nuläget är att prognosen för hyresintäkter inte behöver justeras. Även kostnadssidan kan påverkas när verksamheter återupptas i lokalerna.

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Kontoret befarar att rådande omvärldsläge kan föranleda fortsatta kostnadsökningar, brist på komponenter och utökade leveranstider i år och på längre sikt. Flera leverantörer till kontoret har flaggat för högre omkostnader, vilket kan leda till att avtal behöver omförhandlas.

En stigande inflation försvårar inte bara verksamheten för kontorets leverantörer, utan kan påverka även hyresgästernas betalningsförmåga.

Under perioden har kontoret påbörjat arbete med framtagande av en åtgärdsplan för minskad elförbrukning och eleffekt, för att dämpa den kostnadsökning som föranleds av kraftigt ökade elpriser.

Prognosen för övriga kostnader inkluderar bland annat utredningar inför fastighetsbildning. Kontoret har några pågående detaljplaneärenden som omfattas i budgeten för detta, till exempel avseende Liljevalchs konsthall. Då delar av processen ligger utanför kontoret är tidplanen svårprognosticerad, och det är inte säkert att kostnaderna kommer hinna upparbetas i år. Prognosen kan därför komma att justeras i senare månadsrapporteringar.

Det etappvisa genomförandet av renoveringen av tekniska nämndhuset ger möjlighet till att delaktivera etapp 1 till 3 redan under hösten 2022. Kontoret arbetar just nu med inriktningen att detta kan göras i början av november månad. Detta kan komma att påverka prognosen för kapitalkostnader.

Verksamhetsprojekt

Årets prognos för reparationen av skador som uppstått på fotbollsplanen samt läktarbyggnaden på Grimsta IP uppgår till 46,5 mnkr, i enlighet med vad som rapporterades i tertialrapport 1 samt i föregående månadsrapport. Det är en ökning i jämförelse med verksamhetsplanen om 1,5 mnkr, vilket främst beror på högre anbud avseende husbyggnadsentreprenader. Kostnaderna för åtgärderna hanteras av finansförvaltningen vid stadsledningskontoret och belastar således inte kontorets resultat. De presenteras därför inte i uppföljningen av resultaträkningen. Kontoret arbetar aktivt med att minska negativ påverkan, som exempelvis stillestånd på verksamheten från projektet. Staden har en pågående process gentemot Trafikverket avseende ersättning med anledning av uppkomna skador.

Investeringsbudget

Covid-19 klassas inte längre som en samhällsfarlig sjukdom, men flera återverkningar efter pandemin, såsom förseningar och

kostnadsändringar, finns fortfarande kvar och har delvis förstärks av kriget i Ukraina. Det rådande omvärldsläget medför bland annat brist på varor och osäkerheter avseende leveranser, som kan komma att ge följd effekter på kontorets projektverksamhet.

Detta kan komma att påverka ekonomin både på kort och lång sikt, och gör prognosbedömningar väldigt svåra och framförallt osäkra. Risken är därför stor både för oförutsedda förseningar som kan sänka investeringsvolymen och kostnadsökningar som kan göra att projekt överskrider budget.

Det är också nu mer förekommande att väntetider på leverans är längre än normalt. Detta har till exempel påverkat projekt på Husbybadet som har fått besked om att väntetiden för leverans kan vara uppemot 30 veckor.

Stadens nya hantering av anläggningsredovisningen innebär att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter ska resultatföras. De kostnader som klassats om är rivnings- och saneringskostnader, kostnader för detaljplanarbeten samt evakueringskostnader. Under år 2022 beräknas de ej aktiverbara utgifterna inom investeringsverksamheten maximalt uppgå till 107 mkr.

Den ursprungliga beslutade budgeten för nämndens investeringar 2022 uppgick till 1 324,8 mkr. Utöver dessa medel har flera beslut om tillägg till budgeten fattats, vilket gjort att den totala investeringsbudgeten utökats med 67,1 mkr för att nu uppgå till 1 391,9 mkr.

Utfallet för investeringar för perioden januari till september var 660,1 mkr. Det innebär att 47 % av kommunfullmäktiges justerade budget har upparbetats.

I tabellen längre ner sammanställs budget, utfall och prognos för alla investeringsplaner.

	KF-budget	KF-budget efter beslut KS/KF	Utfall	Aktuell prognos	Avvikelse aktuell prognos vs budget
Investeringsplan	2022	2022	2022	2022	2022
Investeringar exklusive idrottsanläggningar					
Långsiktig investeringsplan, netto	300,0	300,0	155,8	260,0	- 40,0
Utökad investeringsplan, netto	460,0	499,1	227,8	338,7	-160,4
varav bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)	120,0	120,0	0,1	13,6	-106,4
varav effektbelysning	10,0	10,0	-	4,0	-6,0
varav Stadsbiblioteket	100,0	100,0	49,1	90,0	-10,0
varav Kulturhuset	-	15,0	8,9	6,1	-8,9
varav nytt tekniskt nämndhus	230,0	230,0	165,6	202,0	-28,0
varav upprustning av parklekar	-	15,6	3,9	15,6	0,0
varav klimatinvesteringsmedel	-	8,5	0,1	7,3	-1,2
Investeringar idrottsanläggningar					
Långsiktig investeringsplan, netto	370,0	370,0	226,1	370,0	0,0
Utökad investeringsplan, netto	194,8	222,8	50,4	122,7	-100,1
varav Kristinebergshallarna	15,0	15,0	1,4	2,7	-12,3
varav simhallsuprustning Eriksdal och Vällingby	45,0	45,0	10,9	23,0	-22,0
varav utveckling Gärdets sportfält	31,0	31,0	28,0	35,0	4,0
varav Bällsta IP	5,8	5,8	1,1	2,5	-3,3
varav tält fotboll	60,0	60,0	-	1,5	-58,5
varav kompensationsinvesteringar	35,5	35,5	4,3	35,5	0,0
varav klimatinvesteringsmedel	-	21,9	4,5	18,7	-3,2
varav medel för trygghetsskapande åtgärder pott	2,5	2,5	-	-	-2,5
medel för trygghetsskapande åtgärder, ytterligare sökt	-	6,1	0,3	3,8	-2,3
Investeringsplan, netto	1 324,8	1 391,9	660,1	1 091,4	- 300,6

Prognos

Totalt uppgår prognosen för årets investeringar till 1 091,4 mnkr, vilket motsvarar en minskning på 300,6 mnkr jämfört med årets justerade budget (1 391,9 mnkr). Kontorets prognos för de långsiktiga investeringsplanerna ligger 40 mnkr lägre än kommunfullmäktiges budget. De utökade investeringsplanerna prognostiserar ett utfall på 461,4 mnkr, vilket innebär en minskning på 260,5 mnkr jämfört med budget.

För investeringar exklusive idrottsanläggningar summerar prognosen till 598,7 mnkr, vilket är 200,4 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget. Kontoret har tilldelats 300 mnkr för de fastigheter som inte avser idrottsverksamhet. Helårsprognosen för den långsiktiga investeringsplanen är ett utfall på 260 mnkr, vilket innebär en minskning på 40 mnkr jämfört med budget.

Minskningen jämfört med budget har på flera orsaker, men tydliga exempel är förseningar av leveranser och omprioriteringar av investeringar som gjorts löpande under året för att klara mer akuta behov.

Prognoserna för projekt i Stadshuset (Eldkvarnen 1) har minskat jämfört med den senaste rapporteringen. Det beror bland annat på försenade leveranser av material. Detta påverkar ett antal projekt i fastigheten men en större förändring, utbyte av taklanterniner, har senarelagts.

Fastighetskontoret
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4
 Box 8312
 104 20 Stockholm
 Växel 08-508 270 00
 Fax 08-508 27 070
 fastighetskontoret@stockholm.se
 stockholm.se

Renoveringen av riggen på skeppet af Chapman har slutförts under våren och sommaren. Årets prognos för renovering av däckets, som nu pågår, har sänkts med 2,5 mnkr – detta för att justera förbrukningen i projektet under innevarande år.

Prognosen för investeringar exklusive idrottsanläggningar i den utökade planen är totalt 338,7 mnkr, vilket innebär en minskning med 160,4 mnkr jämfört med den justerade budgeten på 499,1 mnkr.

Minskningen i prognosen beror på förändringar i flera projekt. För förvärv av bostadsrätter kommer ett projekt att genomföras under året. Det gäller Vårfrugillet i Bredäng där 13 lägenheter för LSS-boende ska förvärvas. Anpassningen av Kulturhuset har delvis kunnat finansieras av externa medel, vilket sänker kontorets utgifter. Arbeten med effektbelysning bedöms inte kunna genomföras enligt plan under året, varför denna prognos har minskat med 6 mnkr.

För de fastigheter som avser idrottsanläggningar summerar prognosen till 492,7 mnkr, vilket är 100,1 mnkr lägre än kommunfullmäktiges justerade budget på 592,8 mnkr.

Minskningen i prognosen för idrottsanläggningar jämfört med budget beror helt på förändringar i flera av projekten i den utökade planen. För Kristinebergshallarna och Bällsta IP rör det sig om förseningar på grund av att detaljplanerna har överklagats, vilket förskjuter tidplanen. För projekten i simhallar bedömer kontoret att hela den utredningsbudget som tilldelats inte kommer att behövas, varför prognoserna för dessa projekt har sänkts. Projektet kring uppförande av vintertält för fotboll väntas få en ny inriktning vilket gör att tidplanen för detta förskjuts.

I den långsiktiga planen finns fortfarande en betydande överbudgetering. Kontoret bevakar denna noga och följer upp så att inte fler projekt bedrivs än vad som ryms inom den tilldelade budgeten. Budget och prognos för den långsiktiga investeringsplanen för idrottsanläggningar är 370 mnkr.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-10-19