

Handläggare
Lena Lien
Telefon: 0850826920

Till
Fastighetsnämnden
2018-11-20

Ekonomisk månadsrapport för fastighetsnämnden

Oktober 2018

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

Sammanfattning

Kontoret lämnar härmed månadsrapport per oktober. I jämförelse med månadsrapport per september har inga justeringar gjorts avseende resultatbudgeten. För investeringsbudgeten redovisas en prognos om något minskade utgifter, främst hänförligt till den utökade investeringsplanen för fastighetsinvesteringar.

Resultatbudget

Prognosen för helåret är i jämförelse med månadsrapport per september oförändrad, vilket innebär en budget i balans efter avräkning av avkastningskravet om 258,3 mnkr. I jämförelse med verksamhetsplan för 2018 har resultat före avkastningskrav ökat med 5,1 mnkr till följd av förändrad kreditivränta.

Zinkensdamms ishall har under månaden tvingats stänga på grund av konstruktionsproblem. Kontoret utreder vilka åtgärder som krävs för att säkra anläggningen och om åtgärder kan genomföras så att anläggningen kan öppna igen. I dagsläget finns ingen bedömning över de ekonomiska konsekvenser händelsen kan orsaka. Kontoret avser att återkomma i kommande rapportering.

Till följd av gasläcka har Högdalen sim- och idrottshall tvingas stänga. Detta har skett två gånger under senaste månaden. Provtagning och analys pågår och anläggningen kommer under tiden vara stängd för allmänheten. Kontoret avser att i kommande rapportering lämna en uppdaterad prognos av uppskattade kostnader för åtgärder samt eventuella skadestånd.

Kontoret vill upplysa om eventuella svårigheter att nå en budget i balans till följd av befarade kundförluster om 3 miljoner kronor. Åtgärder kommer att vidtas i ett försök att lösa frågan med hyresgästen. Kontoret har mottagit en stämningsansökan till följd av evakuering i samband med projekt. Stämningen kan komma att påverka prognosen beroende på utfall i tingsrätten.

Minskade hyresintäkter på grund av tidsförskjutningar i projekt Stadsmuseet uppskattas till cirka 6 mnkr, hyresförhandlingar pågår. Planerat datum för inflytt är framskjutet till 1 januari 2019. Kontoret vill även informera om risk för minskade hyresintäkter i Kulturhuset till följd av evakueringar i projektet. Förhandlingar med hyresgäster pågår.

Uppföljning av nämndens resultatbudget redovisas i tabell nedan:

Fastighetsnämnden	Utfall	Utfall	VP	Tertial 2	Löpande	Avvikelse
Mnkr	2017-10	2018-10	2018	2018	2018	Löpande 2018 vs. Tertial 2 2018
Hyror	915,1	953,9	1 179,0	1 184,7	1 184,7	0,0
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	48,8	49,8	59,7	57,1	57,1	0,0
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	41,7	43,9	52,4	52,9	52,9	0,0
Arbeten åt utomstående	5,9	18,2	4,5	57,1	57,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	7,9	9,8	11,8	11,8	0,0
Övriga intäkter	59,9	47,1	40,1	56,7	56,7	0,0
Summa verksamhetens intäkter	1 071,4	1 120,7	1 345,5	1 420,3	1 420,3	0,0
Driftkostnader (drift)	-174,5	-190,1	-222,9	-228,4	-228,4	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-59,5	-65,8	-84,9	-88,2	-88,2	0,0
Felavhjälpande underhåll	-37,7	-38,6	-45,0	-45,5	-45,5	0,0
Planerat underhåll	-13,7	-18,5	-44,7	-30,9	-30,9	0,0
Effektivisering	0,0	0,0	11,8	6,9	6,9	0,0
Arbeten åt utomstående	-23,6	-41,0	-4,5	-57,1	-57,1	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	3,3	-18,4	-26,3	-19,3	-19,3	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-98,1	-85,9	-124,2	-120,5	-120,5	0,0
Fastighetskatt	-14,7	-13,2	-16,1	-15,9	-15,9	0,0
Övriga kostnader	-27,4	-47,0	-22,3	-46,8	-46,8	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-446,0	-518,5	-579,1	-645,8	-645,8	0,0
Verksamhetens driftmetto	625,5	602,2	766,4	774,5	774,5	0,0
Avskrivningar	-289,0	-300,2	-382,4	-377,9	-377,9	0,0
Räntekostnader	-95,1	-112,2	-130,8	-138,4	-138,4	0,0
Varav kreditavräntor*	-15,5	-24,9	-35,4	-30,3	-30,3	0,0
Summa kapitalkostnader	-384,2	-412,4	-513,1	-516,2	-516,2	0,0
Resultat innan avkastningskrav	241,3	189,8	253,2	258,3	258,3	0,0
Avkastningskrav	-214,7	-210,0	-301,5	-301,5	-301,5	0,0
Ägartillskott	28,4	37,8	48,3	43,2	43,2	0,0
Årets resultat - förändring av eget kapital	55,2	17,6	0,0	0,0	0,0	0,0

Investeringsbudget

Totalt uppgår prognosen för årets investeringar till 1 989,8 mnkr. Detta kan jämföras med budgeten för året som uppgår till 2 258,5 mnkr.

Avseende investeringsbudgeten har prognosen sänkts något för helåret i jämförelse med föregående rapportering, månadsrapport september. Prognosen har sänkts med 7 mnkr för projekt Kulturhuset inom den utökade investeringsplanen för fastighets-

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

investeringar. 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.

Kontoret konstaterar, i likhet med prognosen i månadsrapport september, att det kvarstår en hög överbudgetering avseende idrottsinvesteringar. Denna överbudgetering har minskat med 20 mnkr jämfört med månadsrapport september varav tidsförskjutning i projektet Mälardjurgårdens IP utgör 9 mnkr.

Prognosen för klimatinvesteringar har sänkts ytterligare i jämförelse med föregående månad. Detta beror främst på 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 med att hinna förbruka de extra medel för trygghetsinvesteringar som beviljats under året, vilket förklaras av överklagade av anbud och därigenom två avbrutna upphandlingar.

Uppföljning av nämndens investeringsbudget redovisas i följande tabell:

Investeringsplan	Ursprunglig	Aktuell	Avvikelse	
	KF-budget 2018	KF-budget 2018	Prognos 2018	buget vs Prognos
Fastighetsnämnden				
Längsiktig investeringsplan, netto	740,0	740,0	710,0	- 30,0
Utökad investeringsplan, netto	779,0	679,0	482,8	- 196,2
<i>varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)</i>	300,0	230,0	230,9	0,9
<i>varav Stockholms Livsmedelscentrum</i>	95,0	95,0	24,0	- 71,0
<i>varav Stadsbiblioteket</i>	49,0	19,0	19,0	-
<i>varav Kulturhuset</i>	158,0	158,0	47,0	- 111,0
<i>varav Bergrum Liljeholmen</i>	70,0	70,0	70,0	-
<i>varav nytt Tekniskt nämndhus</i>	107,0	107,0	92,0	- 15,0
Längsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	490,0	710,0	728,0	18,0
<i>varav reinvesteringar</i>	245,0	245,0	200,4	- 44,6
<i>varav nyinvesteringar</i>	245,0	245,0	290,8	45,8
<i>varav omfördelning inom nämnden</i>	-	100,0	115,3	15,3
<i>varav CM 4-tilldelning</i>	-	120,0	121,5	1,5
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	54,0	129,5	69,0	- 60,5
<i>varav ersättningsinvesteringar</i>	54,0	54,0	11,9	- 42,1
<i>varav klimatåtgärder</i>	-	27,7	15,8	- 11,9
<i>varav trygghetsåtgärder</i>	-	7,0	0,7	- 6,3
<i>varav Åkeshovs sim- och idrottshall</i>	-	40,8	40,8	-
Investeringsplan, netto	2 063,0	2 258,5	1 989,8	- 268,7

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

Övrigt

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

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget oktober 2018 (UB054)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Åsa Öttenius	2018-11-12
David Lundqvist	2018-11-12