

Handläggare
 Lena Lien
 Telefon: 0850826920

Till
 Fastighetsnämnden
 2019-10-29

Ekonomisk månadsrapport för fastighetsnämnden

September 2019

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

Sammanfattning

Kontoret lämnar härmed månadsrapport per september. I jämförelse med tertialrapport per augusti har inga justeringar gjorts avseende resultatbudgeten. Inom investeringsbudgeten rapporteras avvikelser inom de utökade investeringsplanerna. Totalt uppgår prognosen för investeringar till 2 532,6 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	2018-09	2019-09	2019	2019	2019	Löpande 2019 vs. Tertial 2 2019
Hyror	859,8	882,4	1 199,7	1 178,5	1 178,5	0,0
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	44,4	28,7	36,2	35,6	35,6	0,0
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	39,8	33,8	49,9	40,4	40,4	0,0
Arbeten åt utomstående	18,1	16,2	10,8	25,8	25,8	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	7,9	9,6	15,3	20,7	20,7	0,0
Övriga intäkter	39,3	41,2	57,0	61,5	61,5	0,0
Summa verksamhetens intäkter	1 009,4	1 011,8	1 368,9	1 362,5	1 362,5	0,0
Driftkostnader (drift)	-169,4	-167,5	-228,4	-227,3	-227,3	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-61,0	-48,8	-80,7	-68,6	-68,6	0,0
Avhjälpande underhåll	-35,3	-31,1	-44,8	-44,3	-44,3	0,0
Planerat underhåll	-22,3	-10,6	-48,1	-24,6	-24,6	0,0
Arbeten åt utomstående	-26,0	-24,8	-10,8	-25,8	-25,8	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-28,8	-17,6	-13,5	-19,9	-19,9	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-77,3	-83,6	-105,5	-106,8	-106,8	0,0
Fastighetskatt	-10,5	-13,8	-17,9	-21,0	-21,0	0,0
Övriga kostnader	-36,3	-88,1	-33,6	-45,5	-45,5	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-466,9	-485,8	-583,4	-583,7	-583,7	0,0
Verksamhetens driftnetto	542,4	526,0	785,5	778,8	778,8	0,0
Avskrivningar	-270,3	-284,7	-398,5	-392,2	-392,2	0,0
Räntekostnader	-97,9	-73,5	-108,6	-101,1	-101,1	0,0
Summa kapitalkostnader	-368,2	-358,2	-507,1	-493,3	-493,3	0,0
Resultat innan överskottskrav	174,2	167,8	278,4	285,5	285,5	0,0
Överskottskrav	-172,2	0,0	-333,8	-313,8	-313,8	0,0
Underskott			55,4	28,3	28,3	0,0
Årets resultat	2,0	167,8	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 är i jämförelse med tertialrapport 2 oförändrad, vilket innebär att resultat före överskottskrav uppgår till 285,5 mnkr.

Kontoret vill upplysa om att färdigställandet av hotellbyggnaden vid Östermalmshallen (Riddaren 13) är försenat med 3-5 månader och kommer få effekt på driftbudgeten 2020.

Under perioden har det inträffat en fuktskada i Börshuset, kontoret avser att återkomma i kommande prognoser när omfattning av skadan är känd.

Kontorets OH-kostnader är oförändrade jämfört med tertialrapport 2. Den slutgiltiga effekten på prognosen 2019 är inte fastställd och kontoret avser därför att återkomma i senare prognos med justeringar.

Investeringsbudget

Totalt uppgår prognosen för årets investeringar till 2 532,6 mnkr, vilket kan jämföras med den reviderade budgeten om 2 758,9 mnkr.

Kontoret vill informera om en fortsatt hög överbudgetering för nämndens långsiktiga investeringsplan beträffande fastighetsinvesteringar. Ett fåtal stora projekt utgör största delen av investeringsutrymmet och befinner sig i genomförandefas vilket gör det svårt att påverka prognosen för 2019. Kontoret meddelar att en omprioritering mellan ramarna förmodligen kommer att vara nödvändig.

En fortsatt utmaning ses inom projekt Östermalmshallen. I tertialrapport 2 informerade kontoret om en förskjutning av utgifter från 2019 till 2020 om 45 mnkr. Förskjutningen avser färdigställandet av hotelldelen där en grundmur behöver förstärkas och bjälklag omkonstrueras. Detta kommer försena inflyttningen av hyresgästen i hotellet med tre till fem månader. Kontoret fortsätter arbeta aktivt med utredning kring försäljningar, bland annat utreds eventuella momseffekter kopplat till den tillfälliga saluhallen.

Slutkostnadsprognosen för Medborgarhuset är nu 0-100 mnkr högre än budget, men påverkar inte prognosen för 2019. Orsaken är främst att den totala arbetsplatsen behöver finnas kvar längre än tidigare uppskattat. Utredning av åtgärder att hålla totalkostnaderna nere pågår.

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

Den totala prognosen för projektet Tekniska nämndhuset, inom den utökade investeringsplanen för fastighetsinvesteringar, förblir orörd med en prognos på 232,8 mnkr enligt tidigare rapportering.

I den utökade planen har årets prognos för projekt Stadsbiblioteket dragits ned med 6 mnkr till 2 mnkr. Arbetet har ännu inte påbörjats då beslut i kommunfullmäktige i oktober inväntas.

Flera av de större projekten inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar har under året fått en nedjusterad prognos. Kontoret har därför prioriterat in ett flertal nya åtgärder för att upprätthålla idrottsanläggningarnas funktion och skick. Kontoret kan nu konstatera att flera av åtgärderna har blivit försenade på grund av överklagade upphandlingar samt att många projekt är väderberoende och därav ej kommer kunna utföras under resterande år. Kontoret anser det nu osäkert om hela planen för de långsiktiga investeringarna i idrottsfastigheter kommer att utnyttjas.

Projekt Gubbängens skridsko- och bandyhall har fått en nedjusterad prognos för 2019 med 20 mnkr. Entreprenören kommer inte hinna med att utföra tänkta arbeten under året vilket leder till att arbetena skjuts till 2020.

Projekt Kämpetorpshallens prognos har ytterligare sänkts både 2019 och jämfört med totalprognos. En del utmaningar har kunnat klargöras så att totalprognosen nu är ytterligare sänkt och förväntas landa på cirka 153 mnkr jämfört med genomförandebeslutet på 170 mnkr.

Projektet med tärtlösningen över den befintliga ispisten på Kärrtorps IP har fått en sänkt prognos med 2 mnkr tack vare en lyckad upphandling.

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			Avvikelse	
	KF-budget 2019	KS/KF 2019	Prognos 2019	Aktuell buget vs	Prognos
Fastighetsnämnden					
Långsiktig investeringsplan, netto	720,0	733,0	733,0	-	0,0
Utökad investeringsplan, netto	1 170,0	1 089,8	895,0	-	194,8
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	2,0	-	48,0
varav Kulturhuset	520,0	520,0	482,0	-	38,0
varav nytt Tekniskt nämndhus	200,0	200,0	232,8	-	32,8
varav Klimatinvestering		4,5	4,5	-	-
varav medel för trygghetsskapande åtgärder		0,3	0,3	-	-
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	770,0	870,0	870,0	-	0,0
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	60,0	66,1	34,6	-	31,5
varav medel för trygghetsskapande åtgärder		6,0	2,2	-	3,8
varav Klimatinvesteringar		18,1	10,7	-	7,4
varav Vårbergs IP, multihall	30,0	16,0	3,5	-	12,5
varav Kärrtorps IP tält		10,0	8,0	-	2,0
varav ersättningsinvesteringar	30,0	16,0	10,1	-	5,9
Investeringsplan, netto	2 720,0	2 758,9	2 532,6	-	226,3

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget september 2019 (UB055)

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	Datum
Håkan Falk	2019-10-24
David Lundqvist	2019-10-23