

Handläggare	Till
Lena Lien	Fastighetsnämnden
Telefon: 08-508 26920	2019-12-17

Ekonomisk månadsrapport för fastighetsnämnden

November 2019

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

Sammanfattning

Kontoret lämnar härmed månadsrapport per november. Den innehåller justeringar avseende resultatbudgeten i jämförelse med månadsrapport oktober.

Utfallet för investeringsverksamheten per november är 2 126 mnkr. Totalt uppgår helårsprognosen för investeringar till 2 403 mnkr, vilket kan jämföras med budgeten för året som uppgår till 2 759 mnkr. Inom investeringsbudgeten rapporteras främst avvikelser inom den utökade investeringsplanen avseende fastighetskontorets verksamhet.

Resultatbudget

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 2018-11	Utfall 2019-11	VP 2019	Tertial 2 2019	Löpande 2019	Avvikelse Löpande 2019 vs. Tertial 2 2019
Hyror	1 049,4	1 068,5	1 199,7	1 178,5	1 185,9	7,4
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	55,0	35,1	36,2	35,6	35,9	0,3
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	47,8	39,2	49,9	40,4	40,5	0,2
Arbeten åt utomstående	18,4	16,2	10,8	25,8	26,3	0,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	7,9	14,3	15,3	20,7	24,5	3,8
Övriga intäkter	51,0	55,0	57,0	61,5	67,0	5,5
Summa verksamhetens intäkter	1 229,6	1 228,2	1 368,9	1 362,5	1 380,3	17,7
Driftkostnader (drift)	-210,8	-205,9	-228,4	-227,3	-223,4	3,9
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-71,7	-61,0	-80,7	-68,6	-72,4	-3,7
Avhjälpande underhåll	-44,6	-39,8	-44,8	-44,3	-44,3	0,0
Planerat underhåll	-20,4	-13,3	-48,1	-24,6	-17,9	6,7
Arbeten åt utomstående	-47,8	-25,0	-10,8	-25,8	-26,3	-0,6
Reglering av förvaltningsuppdragen	-18,4	-17,6	-13,5	-19,9	-19,7	0,2
Förvaltningskostnader (OH)	-97,6	-85,1	-105,5	-106,8	-103,0	3,8
Fastighetsskatt	-14,5	-18,8	-17,9	-21,0	-21,0	0,0
Övriga kostnader	-51,0	-60,9	-33,6	-45,5	-59,4	-13,0
Summa verksamhetens kostnader	-576,6	-527,4	-583,4	-583,7	-587,4	-3,7
Verksamhetens driftnetto	653,0	700,8	785,5	778,8	792,9	14,0
Avskrivningar	-331,9	-346,6	-398,5	-392,2	-392,2	0,0
Räntekostnader	-123,8	-89,5	-108,6	-101,1	-101,1	0,0
Summa kapitalkostnader	-455,6	-436,1	-507,1	-493,3	-493,3	0,0
Resultat innan överskottskrav	197,4	264,7	278,4	285,5	299,6	14,0
Överskottskrav	-172,2	0,0	-333,8	-313,8	-313,5	0,3
Underskott			55,4	28,3	13,9	-14,4
Årets resultat	25,2	264,7	0,0	0,0	0,0	0,0

Fastighetskontoret
 Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
 Box 8312
 104 20 Stockholm
 Telefon 0850826948
 Växel 08-508 270 00
 Fax 08-508 27 070
 fastighetskontoret@stockholm.se
 stockholm.se

Prognosen för helåret uppgår till 299,6 mnkr efter justeringar och innebär en avvikelse mot överskottskrav om 13,9 mnkr. Beloppen inkluderar en justering med 20,0 mnkr hänförligt till avyttring av delar av Slakthusområdet till Atrium Ljungberg och exploateringskontoret. Detta förutsätter beslut av kommunfullmäktige om justering av budget.

Kontoret har under året haft en restriktiv hållning när det gäller utförandet av åtgärder för planerat underhåll. Därför har prognosen för planerat underhåll sänkts med ytterligare 4,0 mnkr i november. Totalt har prognosen för planerat underhåll sänkts med 8,0 mnkr jämfört med tertialrapport 2.

Prognosen för hyror har höjts med 7,4 mnkr jämfört med tertialrapport 2. Höjningen beror delvis på tilläggsavisering om 1,3 mnkr för höjd fastighetsskatt samt högre andel erhållna hyror och vidarefakturerad mediakostnad under pågående investeringsprojekt än vad som budgeterades för.

Prognosen för övriga kostnader har under november ökat med 3,7 mnkr, vilket beror på tidigarelagd utbetalning av marknadsföringsbidrag samt ökade kostnader för kundförluster.

Kontoret vill upplysa om att det råder osäkerhet i slutförandet av projekt Druvmusten. Diskussioner om hyresavtal pågår med Stadsarkivet.

Jämfört med oktober har kontorets prognos avseende OH-kostnader minskat med 2,9 mnkr främst hänförligt till lägre kostnader för personal än budgeterat.

Investeringar

Per november månad är utfallet för årets investeringar 2 125 mnkr. Detta innebär att 77 % av den reviderade budgeten har upparbetats. I november månad 2018 hade totalt 83 % av den reviderade budgeten upparbetats.

Kontorets prognos för helåret 2019 gällande investeringar är 2 403 mnkr, vilket motsvarar 87 % av den reviderade budgeten på 2 758,9 mnkr. I jämförelse med månadsrapport per oktober har prognosen sänkts med 32 mnkr.

Investeringar avseende fastighetskontorets verksamhet

Kontoret ser fortfarande en hög överbudgetering, cirka 80 mnkr, för nämndens långsiktiga investeringsplan beträffande fastighetsinvesteringar till följd av att en stor andel av prognosen utgörs av stora projekt i genomförandefas. En omprioritering från den utökade ramen bedöms därför fortfarande som nödvändig.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827098
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

En fortsatt utmaning ses inom projekt Östermalmshallen. För närvarande pågår intensiva utredningar inom projektet bl.a. kopplat till grundvattenuppträngningar. Detta kan få konsekvenser för projektets framdrift och även få en påverkan på prognoser för 2020.

Projekt Tekniska nämndhuset konstaterar en lägre prognos för 2019 än budget. Arbetet har inte kunnat bedrivas i den takt som tidigare bedömts på grund av omprojektering till följd av reviderad etappindelning. För närvarande pågår genomlysning av kommande etappindelning vilket kan innebära förändringar i kommande års prognoser.

Projekt Medborgarhusets årsprognos för 2019 ligger i linje med vad som tidigare rapporterats. Projektet aviserar en ökad total slutkostnadsprognos som i prognos per november uppskattas till cirka 100 mnkr, en utgiftsökning som kommer att belasta investeringsbudgeten under 2020.

Investeringar avseende idrottsfastigheter

Flera av de större projekten inom den långsiktiga investeringsplanen för idrottsinvesteringar har under året fått nedjusterade prognoser. Kontoret har därför prioriterat in så många nya projekt som möjligt för att utnyttja hela den budgeterade långsiktiga planen.

För investering i bassäng och vattenrening i Spånga bad- och idrottshall har prognosen höjts med 12,5 mnkr för innevarande år. Totalprognosen för projektet ligger fortfarande i nivå med projektets genomförandebeslut på 47 mnkr.

Trygghetsmedel på 0,3 mnkr tilldelades ett projekt inom Akalla By i tertialrapport 1, avseende förbättrande belysningsåtgärder i området utifrån ett samarbete med Trafikkontoret där ett belysningskoncept arbetats fram. Kontoret bedömer nu att projektet inte kommer att hinna färdigställas under 2019.

Uppföljning av nämndens investeringsbudget redovisas i följande tabell¹.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827098
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

¹ På grund av avrundning kan det uppstå en skillnad mellan totalsumman och delsummorna i tabellen

Investeringsplan	KF-budget efter beslut			Avvikelse Aktuell budget vs	
	KF-budget 2019	KS/KF 2019	Prognos 2019	Prognos	
Fastighetsnämnden					
Långsiktig investeringsplan, netto	720,0	733,0	733,0	-	
Utökad investeringsplan, netto	1 170,0	1 089,8	800,6	-	289,2
<i>varav Bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)</i>	300,0	215,0	173,0	-	42,0
<i>varav Stockholms Livsmedelscentrum</i>	100,0	100,0	0,5	-	99,5
<i>varav Stadsbiblioteket</i>	50,0	50,0	1,3	-	48,7
<i>varav Kulturhuset</i>	520,0	520,0	446,0	-	74,0
<i>varav nytt Tekniskt nämndhus</i>	200,0	200,0	175,4	-	24,6
<i>varav Klimatinvestering</i>		4,5	4,5	-	
<i>varav medel för trygghetsskapande åtgärder</i>		0,3	-	-	0,3
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	770,0	870,0	840,0	-	30,0
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	60,0	66,1	29,4	-	36,7
<i>varav medel för trygghetsskapande åtgärder</i>		6,0	2,2	-	3,8
<i>varav Klimatinvesteringar</i>		18,1	8,4	-	9,7
<i>varav Vårbergs IP, multihall</i>	30,0	16,0	1,3	-	14,7
<i>varav Kärrtorps IP täit</i>		10,0	10,0	-	
<i>varav ersättningsinvesteringar</i>	30,0	16,0	7,4	-	8,6
Investeringsplan, netto	2 720,0	2 758,9	2 403,0	-	355,9

Bilagor

1. Uppföljning av budget november 2019

Fastighetskontoret
 Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
 Box 8312
 104 20 Stockholm
 Telefon 0850827098
 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	2019-12-12
David Lundqvist	2019-12-12