

## Ekonomisk månadsrapport för fastighetsnämnden

Mars 2020

### Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

### Sammanfattning

Kontoret lämnar härmed månadsrapport per mars. För resultaträkningen har inga justeringar i prognosen gjorts.

Kontoret följer löpande situationen med Covid-19 i samhället och dess påverkan på kontorets verksamhet. I denna rapport tydliggörs och belyses de risker vi ser så här långt. I dagsläget finns inte underlag att kvantifiera dessa effekter monetärt.

Totalt uppgår helårsprognosen för investeringar till 1 839,1 mnkr att jämföras med årets justerade budget på 1 858,1 mnkr. Avvikelsen förklaras av förändringar inom den utökade investeringsplanen för fastigheter. Samtidigt konstaterar kontoret fortsatt mycket höga överbudgeteringar inom de långsiktiga investeringsplanerna och större förändringar rapporteras för Östermalmshallen, Medborgarhuset och Liljevalchs.

### Resultatbudget

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 201903	Utfall 202003	VP 2020	Löpande 2020	Avvikelse VP 2020 vs. Löpande 2020
Hyror	295,8	323,1	1 225,6	1 225,6	0,0
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	9,3	9,3	21,3	21,3	0,0
Mediainträkt (el, värme, vatten etc.)	13,8	10,1	34,5	34,5	0,0
Arbeten åt utomstående	0,4	-4,1	3,9	3,9	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	22,0	22,0	0,0
Övriga intäkter	9,1	10,8	50,0	50,0	0,0
<b>Summa verksamhetens intäkter</b>	<b>328,4</b>	<b>349,2</b>	<b>1 357,3</b>	<b>1 357,3</b>	<b>0,0</b>
Driftkostnader (drift)	-72,8	-61,1	-221,3	-221,3	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-19,9	-15,9	-73,0	-73,0	0,0
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-12,8	-13,2	-51,6	-51,6	0,0
Planerat underhåll	-4,9	-1,9	-49,7	-49,7	0,0
Arbeten åt utomstående	-12,2	-2,0	-3,9	-3,9	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,1	0,0	-20,3	-20,3	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-28,8	-25,8	-116,4	-116,4	0,0
Fastighetsskatt	-4,2	-4,3	-17,2	-17,2	0,0
Övriga kostnader	-27,1	-52,9	-27,5	-27,5	0,0
<b>Summa verksamhetens kostnader</b>	<b>-182,7</b>	<b>-177,0</b>	<b>-580,9</b>	<b>-580,9</b>	<b>0,0</b>
<b>Verksamhetens driftnetto</b>	<b>145,7</b>	<b>172,2</b>	<b>776,5</b>	<b>776,5</b>	<b>0,0</b>
Avskrivningar	-95,9	-95,1	-470,8	-470,8	0,0
Räntekostnader	-24,5	-16,0	-107,5	-107,5	0,0
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>-120,4</b>	<b>-111,1</b>	<b>-578,3</b>	<b>-578,3</b>	<b>0,0</b>
<b>Resultat innan överskottskrav</b>	<b>25,3</b>	<b>61,1</b>	<b>198,1</b>	<b>198,1</b>	<b>0,0</b>
Överskottskrav	0,0	0,0	-252,8	-252,8	0,0
Avvikelse mot överskottskrav			54,7	54,7	0,0
<b>Årets resultat</b>	<b>25,3</b>	<b>61,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**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

Kontorets prognos för resultatbudgeten indikerar, i likhet med vad som prognostiserats i samband med verksamhetsplanen, ett överskott som understiger kommunfullmäktiges mål med 54,7 mnkr. Kontorets prognos för resultaträkningen är därmed oförändrad jämfört med VP 2020. Effekter av Covid-19 är än så länge inte beaktade i årsprognosen. I dagsläget finns inte underlag att kvantifiera dessa effekter monetärt.

#### *Covid -19*

För kontorets externa hyresgäster med verksamheter inom till exempel restaurang, konferens, turism, nöjesliv etcetera får virusets effekter en betydande ekonomisk påverkan. Kontoret har erhållit många frågor om möjligheten till nedsättning och uppskov med hyrorna. I dagsläget hanterar kontoret ett hundratal ärenden och enskilda överenskommelser träffas med hyresgästerna avseende uppskov på hyresbetalningar eller månadsbetalning. Kontoret ser en risk för kundförluster avseende hyresintäkter.

Kontoret har ett antal större pågående projekt i slutförandefas och förseningar i dessa skulle kunna påverka prognostiserade hyresintäkter betydligt. Till exempel Medborgarhuset och hotellet vid Östermalmstorg (Riddaren 13).

Kontoret återkommer med mer information i tertialrapport 1 samt vid kommande rapporteringstillfällen.

Ett fåtal av våra hyresgästers verksamheter har stängts ner på grund av Covid-19, exempelvis de publika verksamheterna i Stadsmuseet och Liljevalchs som är helt stängda. Stadens idrottsanläggningar är fortfarande öppna.

#### *Övriga händelser*

På Kälvesta BP, som är en nylagd konstgräsplan, läcker en vattenledning under planen och för att åtgärda detta behöver grävarbeten ske. Det är anmält till försäkringsbolaget. De eventuella ekonomiska konsekvenserna är inte fastställda ännu.

### **Investeringsbudget**

#### **Utfall och prognos per mars**

Utfallet för investeringarna per mars månad är 405,3 mnkr. Det innebär att 22 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats under årets tre första månader.

**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

Totalt uppgår prognosen för årets investeringar till 1 839,1 mnkr vilket motsvarar en minskning på 14 mnkr jämfört med årets justerade budget på 1 858,1 mnkr som inkluderar ombudgeterade medel från 2019 om 7,2 mnkr för klimatinvesteringar samt 0,3 mnkr för trygghetsmedel.

#### *Covid -19*

Eventuella effekter av Covid-19 är än så länge inte beaktade i årsprognosen. Projektverksamheten vid kontoret kommer att påverkas men det är ännu oklart hur och i vilken omfattning. Kontoret har ett antal stora projekt i kritiska skeden, bland annat Östermalmshallen inklusive hotell, Medborgarhuset, Tekniska nämndhuset och Liljevalchs med flera där projektsummor och risker är stora och bortfall av personal och/eller bortfall av materielleveranser kommer att få stor påverkan. I dagsläget finns inte tillräcklig information för att analysera vilka effekter detta kan få på tid och kostnad i projekten.

Entreprenörer har anmält force majeure och risk för hinder och eventuella förseningar i flera pågående projekt. Det gäller bland annat Liljevalchs, Medborgarhuset, Högdalens sim- och idrottshall, Östermalmshallen och Kulturhuset. Detta innebär inte att projekten kommer att försenas, men är en markering från entreprenörerna att det finns en risk för detta.

Kontoret kan konstatera att det finns en mycket hög överbudgetering, främst inom den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar. Inom denna plan utgör de tre största projekten, dvs. Östermalmshallen, Medborgarhuset och Liljevalchs, den absolut största andelen av årsprognosen. Kontoret prognostiserar också utgiftsökningar i några av dessa projekt som håller på att slutföras. Detta kommenteras mer utförligt i avsnittet nedan.

Prognosutvecklingen inom de olika planerna följs noga men kontoret vill redan nu avisera om eventuellt behov av att omprioritera medel från de övriga investeringsplanerna till den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar.

Projekt Medborgarhuset aviserar en ökad total slutkostnadsprognos. Ökningen uppskattas till 30 mnkr, vilket gör att den totala prognosen för projektet uppgår till 1 130 mnkr. Detta trots att kontoret arbetat aktivt med att hitta åtgärder för att begränsa utgiftsökningen. Ökningen kommer inte att belasta investeringsbudgeten under 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

Projekt Östermalmshallen har sedan tidigare rapporterat tidsförseningar i färdigställandet av hotellet och saluhallen samt utgiftsökningar i projektets slutskede. Under mars månad har kontoret genomfört fördjupande och aktiva dialoger med den externa projektledningen i syfte att få en tydlig bild av vad utgiftsökningarna i projektet beror på, samt för att kunna få fram en prognos på slutliga utgifter för projektet.

Efter genomförda dialoger gör kontoret bedömningen att slutkostnadsprognosen för hela projekt beräknas till 1 430 mnkr. Den höjda prognosen beror på förseningar i entreprenaden med framflyttad invigning som uppenbar konsekvens. Kontorets analys är att de ökade utgifterna främst uppstått inom områdena byggetablering och projektledning. Förlängning av driften i tillfälliga saluhallen och ett antal sena hyresgäst Anpassningar har också bidragit till de ökade utgifterna och den höjda slutkostnadsprognosen för projektet. I ett senare skede har effekter av Covid-19 fått stora konsekvenser för projektet där flera entreprenörer anmält hinder och negativ påverkan konstaterats både i form av personella resurser och svårigheter med leveranser av material.

Den del av entreprenaden som avser saluhallen är i princip avslutad i och med att inflytt skett, slutkostnadsprognosen för saluhallsdelen uppskattas till cirka 1 000 mnkr. Den samlade ekonomiska redovisningen av detta delprojekt kommer att göras i samband med slutrapportering av hela projektet, dvs. när slutlig fördelning av gemensamma kostnader för t.ex. etablering, projektledning m.m. är utfört.

Prognosticerade utgifter för om- och tillbyggnad av Liljevalchs konsthall har förskjuts från 2020 till 2021 med 29 mnkr. Utgiftsförskjutningen relateras till att betonggjutningen har varit mer komplicerad och därmed svår att tidsmässigt beräkna. Ytterväggarna är dock färdiggjutna och nu kvarstår endast att utföra komplicerade betongarbeten avseende takets betongkonstruktion. Den förlängda tidplanen på sex månader påverkas också av att entreprenören inte tidigare tagit tillräcklig hänsyn i tidplanen för de relativt omfattande entreprenadarbeten som krävs för hyresgäst Anpassning och överlämnande. En konsekvens av nämnda tidsförskjutning är att även arbetsplatskostnaderna ökar med nästan tio miljoner, främst i form av ökade kostnader för tjänstemän och etablering. Den totala prognosen för projektet (570 mnkr) är dock oförändrad.

**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

Uppföljning av nämndens investeringsbudget redovisas i följande tabell.

Investeringsplan	KF-budget efter beslut			Aktuell prognos	Ändring Aktuell budget vs Prognos
	KF-budget 2020	KS/KF 2020	Utfall per mars		
<b>Fastighetsnämnden</b>					
<b>Långsiktig investeringsplan, netto</b>	<b>455,0</b>	<b>533,0</b>	<b>186,0</b>	<b>533,0</b>	
<b>Utökad investeringsplan, netto</b>	<b>888,0</b>	<b>834,8</b>	<b>154,3</b>	<b>815,8</b>	
<i>varav bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)</i>	150,0	92,0	58,5	92,0	-
<i>varav Stadsbiblioteket</i>	28,0	28,0	1,7	23,0	5,0
<i>varav Kulturhuset</i>	390,0	390,0	46,3	376,0	14,0
<i>varav nytt tekniskt nämndhus</i>	320,0	320,0	47,8	320,0	-
<i>varav klimatinvestering</i>	-	4,5	-	4,5	-
<i>varav medel för trygghetsskapande åtgärder</i>	-	0,3	-	0,3	-
<b>Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar</b>	<b>340,0</b>	<b>340,0</b>	<b>63,1</b>	<b>340,0</b>	
<b>Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar</b>	<b>118,0</b>	<b>150,3</b>	<b>1,9</b>	<b>150,3</b>	
<i>varav Vårbergs IP, multihall</i>	-	14,5	0,2	14,5	-
<i>varav Kristinebergshallarna</i>	10,0	10,0	0,8	10,0	-
<i>varav Zinkensdamms ishall</i>	20,0	20,0	0,4	20,0	-
<i>varav utveckling av Gärdets sportfält</i>	20,0	20,0	-	20,0	-
<i>varav klubblokaler (trygghetsprojekt)</i>	4,0	4,0	-	4,0	-
<i>varav ersättningsinvesteringar</i>	64,0	64,0	0,5	64,0	-
<i>varav klimatinvesteringar</i>	-	15,8	-	15,8	-
<i>varav medel för trygghetsskapande åtgärder</i>	-	2,0	-	2,0	-
<b>Investeringsplan, netto</b>	<b>1 801,0</b>	<b>1 858,1</b>	<b>405,3</b>	<b>1 839,1</b>	<b>19,0</b>

**Slut**

**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:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg	2020-04-17
David Lundqvist	2020-04-17