

Ekonomisk månadsrapport för fastighetsnämnden

Juli 2020

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

Sammanfattning

Kontoret lämnar härmed månadsrapport per juli. I jämförelse med månadsrapport per maj har inga justeringar gjorts avseende resultatbudgeten.

Totalt uppgår helårsprognosen för investeringar till 1 783,4 mnkr att jämföras med årets justerade budget på 1 861,2 mnkr. Avvikelsen förklaras av förändringar inom de utökade investeringsplanerna. Samtidigt konstaterar kontoret fortsatt mycket höga överbudgeteringar inom de långsiktiga investeringsplanerna, i nuläget cirka 115 mnkr inom den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar och inom den långsiktiga planen för idrottsinvesteringar är motsvarande överbudgetering cirka 135 mnkr.

Kontoret följer situationen med covid-19 i samhället löpande och dess påverkan på kontorets verksamhet. I föregående månadsprognos kvarstod kontorets grova uppskattning från tertialrapport 1 att intäktsbortfallet till följd av covid-19 år 2020 skulle kunna uppgå till 20 mnkr. Prognosen för intäktsbortfallet kvarstår i månadsrapport per juli. I juni kommunicerade kontoret sitt ställningstagande till de hyresgäster som beviljades hyreslättnader. Även de ansökningar som avslogs har kommunicerats med hyresgästerna. Ansökningarna avseende de som har beviljats stöd har skickats in till Boverket.

De uppskov med hyror som getts för april ska enligt överenskommelse betalas tillbaka under kvartal 3 och kontoret ser med stor oro på hyresgästernas möjligheter att uppfylla sina åtaganden. Det har även inkommit förfrågningar från hyresgäster om anstånd avseende hyran för kvartal 3, vilka hittills har nekats.

Resultatbudget

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall	Utfall	VP	T1	Löpande	Avvikelse
	201907	202007	2020	2020	2020	T1 2020 vs. Löpande 2020
Hyror	691,2	672,9	1 225,6	1 225,8	1 225,8	0,0
Mark, arendeintäkter, torg och parkering	22,3	14,5	21,3	24,0	24,0	0,0
Mediaintäkter (el, värme, vatten etc.)	28,1	20,5	34,5	36,5	36,5	0,0
Arbeten åt utomstående	3,2	-1,3	3,9	5,8	5,8	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,0	0,0	22,0	15,1	15,1	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	1,3	0,0	8,2	8,2	8,2	0,0
Lokalservice	8,0	8,4	14,4	14,5	14,5	0,0
Övriga intäkter	21,5	34,9	27,3	42,3	42,3	0,0
Summa verksamhetens intäkter	775,6	749,9	1 357,3	1 372,3	1 372,3	0,0
Drifkostnader (drift)	-120,8	-113,5	-209,6	-208,8	-208,8	0,0
Lokalservice	-7,8	-6,9	-11,7	-11,6	-11,6	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-43,7	-39,3	-73,0	-72,8	-72,8	0,0
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-25,7	-25,7	-51,6	-52,1	-52,1	0,0
Planerat underhåll	-7,0	-8,9	-49,7	-49,7	-49,7	0,0
Arbeten åt utomstående	-23,5	-4,9	-3,9	-5,8	-5,8	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	0,1	0,0	-20,3	-19,9	-19,9	0,0
Förvaltningskostnader (OH)	-55,4	-58,9	-116,4	-116,4	-116,4	0,0
Fastighetsskatt	-9,8	-10,1	-17,2	-17,8	-17,8	0,0
Kundförluster	-2,2	-21,8	0,0	-0,5	-0,5	0,0
Försäljningsomkostnader	-4,7	-2,3	-8,1	-8,2	-8,2	0,0
Skadestånd och Vite	-9,5	-5,0	-4,8	-16,5	-16,5	0,0
Marknadsföringsbidrag	-2,4	-3,0	-3,2	-3,2	-3,2	0,0
Övriga kostnader	-30,0	-49,1	-11,4	-10,8	-10,8	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-342,5	-349,5	-580,9	-594,1	-594,1	0,0
Verksamhetens driftnetto	433,1	400,4	776,4	778,2	778,2	0,0
Avskrivningar	-219,0	-222,7	-470,8	-465,5	-465,5	0,0
Räntekostnader	-56,5	-37,5	-107,5	-73,5	-73,5	0,0
Summa kapitalkostnader	-275,6	-260,2	-578,3	-539,0	-539,0	0,0
Resultat innan överskottskrav	157,5	140,2	198,1	239,2	239,2	0,0
Överskottskrav	0,0	0,0	-252,8	-252,8	-252,8	0,0
Uppskattad effekt covid-19	0,0	0,0	0,0	-20,0	-20,0	0,0
Resultat efter överskottskrav och effekt covid-19	157,5	140,2	-54,7	-33,6	-33,6	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 prognos för resultaträkningen är oförändrad jämfört med tertialrapport 1 och indikerar en avvikelse mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet om -33,6 mnkr.

Covid-19 fortsätter att påverka kontoret i hög grad. För kontorets externa hyresgäster med verksamheter inom till exempel restaurang, konferens, turism, kultur, nöjesliv etcetera, får virusets effekter en betydande ekonomisk påverkan. I juni kommunicerade kontoret sitt ställningstagande till de hyresgäster som beviljades hyreslättnader. Även de ansökningar som avslogs har kommunicerats med hyresgästerna. Ansökningarna om statligt stöd avseende de av kontoret beviljade ansökningarna, har skickats in till Boverket. Samtliga ansökningar till Boverket uppgår till cirka 3,9 mnkr, vilket är samma belopp som fastighetskontorets kostnad kommer att uppgå till under förutsättning att samtliga ansökningar beviljas. Ansökningarna till kontoret från hyresgästerna uppgick till cirka 9 mnkr men kontoret har valt att ha en restriktiv hållning eftersom möjligheten att hantera hyreslättnaderna inom befintlig budget inte är möjlig. Ansökningarna beviljas endast under förutsättningen att statligt stöd erhålls.

Fastighetskontoret

Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827082
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Prognosen om 20 mnkr i resultatpåverkan som en följd av covid-19 kvarstår i juliprognosen. Kontoret konstaterar att det råder stora osäkerheter i kommande resultatpåverkan beroende på bland annat Boverkets beslut om hyreslättnader, Folkhälsomyndighetens (FHM) kommande rekommendationer och hyresgästernas betalningsförmåga, vilka kan leda till ytterligare krav på uppskov och hyreslättnader.

Kontoret hanterar också ansökningar om anstånd med betalningarna och har beviljat månadsbetalningar samt uppskov.

Uppskoven som getts för april ska enligt överenskommelse betalas tillbaka under kvartal 3 och kontoret ser med stor oro på hyresgästernas möjligheter att uppfylla sina åtaganden. Det har även inkommit förfrågningar från hyresgäster om anstånd avseende hyran för kvartal 3. Förfrågningar om anstånd för kvartal 3 har hittills nekats. Utifrån nya direktiv från FHM behöver det eventuellt fattas nya beslut kring detta. Kontoret ser fortsatt en risk för kundförluster avseende hyresintäkter.

Utfallet för de befarade kundförlusterna bör i denna månadsrapportering ses som preliminärt. Hyresgästerna har hanterat riktlinjerna avseende hyreslättnader på olika sätt. Vissa har inte betalat in hyran eller begärt uppskov utan uteblivit med betalningen för att de till exempel förväntar sig en nedsättning. De befarade kundförlusterna påverkas också av att processen ibland inte har hunnit förekomma dessa bokningar. Kontoret ser en stor utmaning med att hantera aviseringen när anstånden ska börja betalas av och hyreslättnader hanteras då det finns begränsningar i ekonomisystemet.

Kontoret har ett antal större pågående projekt i slutförandefas och förseningar i dessa med anledning av covid-19 skulle kunna påverka prognostiserade hyresintäkter betydligt, till exempel för hotellet vid Östermalmstorg (Riddaren 13). Diskussioner pågår för närvarande om överlämning till hyresgästen den 1 september, vilket kommer att få en negativ påverkan på hyresintäkterna. Kontoret återkommer med prognos i T2.

Hyresavtalet med Stadsteatern AB avseende Kulturhuset (Skansen 23) undertecknades i juni. Nu pågår diskussioner om tillträde och annat inför återflytten i september.

I juni uppstod en brand på Flatenbadet som skadade flera av byggnaderna. Den initiala bedömningen var att en byggnad behöver

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827082
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

rivas och återuppbyggas medan skadorna på de andra byggnaderna kan åtgärdas. Kontoret kommer att starta projekt för detta under hösten, vilket också behöver prioriteras in i investeringsbudgeten. Branden är ett pågående försäkringsärende, vilket innebär att kontoret kommer att ha en kostnad för självrisk.

Kontoret vann tidigare en process i hovrätten avseende skadegörelse i Hägerstensbadet. Högsta domstolen har återförvisat målet till hovrätten. Detta kan komma att få konsekvenser på kontorets resultat.

Kontoret ser att det har varit ett stort tryck på utebaden under sommaren och mindre åtgärder har behövts vidtas, till exempel avseende pumpar.

Kontoret utreder konsekvenser efter ett genomfört projekt i fastigheten Pelarbacken Större 29 där diskussion förs om kostnadsfördelning mellan hyresgäst och hyresvärd.

Investeringsbudget

Utfallet för investeringarna per juli månad är 1 110,6 mnkr. Det innebär att 60 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats under årets första sju månader.

Totalt uppgår prognosen för årets investeringar till 1 783,4 mnkr vilket är 77,8 mnkr lägre jämfört med årets justerade budget på 1 861,2 mnkr.

Kontoret kan konstatera att det fortsatt finns en mycket hög överbudgetering. Inom den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar är denna cirka 115 mnkr. Här utgör de tre största projekten, Östermalmshallen, Medborgarhuset och Liljevalchs, som samtliga är i slutfasen, den absolut största andelen av årsprognosen. Detta medför att det därför inte är möjligt att omprioritera inom denna plan. Inom den långsiktiga planen för idrottsinvesteringar är motsvarande överbudgetering cirka 135 mnkr.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827082
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

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

För projekt Östermalmshallen är det ingen förändring jämfört med vad som har rapporterats tidigare. Det vill säga tidsförseningar i färdigställandet av hotellet och saluhallen samt utgiftsökningar i projektets slutskede.

Kontoret vill också upplysa om att projektledningen meddelat att de prognostiserar en försening av färdigställandet av hotellet fram till september med anledning av covid-19. Även detta kan innebära stora ekonomiska risker.

För om- och tillbyggnad av Liljevalchs konsthall kvarstår ett antal risker och osäkerheter som kan komma att påverka framdriften i projektet. Det gäller både risker kopplade till den pågående pandemin, men också risker kopplade till själva nybyggnationen. Kontoret följer noga upp utvecklingen inom projektet och kommer återkomma med en mer detaljerad beskrivning av läget i tertiärrapport 2.

Projekt tekniska nämndhuset redovisar en minskad prognos för året. Jämfört med månadsprognos per maj har prognosen minskat med 15 mnkr. Minskningen beror på att investeringar i möbler har senarelagts och därmed kommer genomföras under 2021. Totalprognosen för projektet är dock oförändrad.

Läktarbyggnaden på Grimsta IP har drabbats av allvarliga sättningsskador. Det pågår en process mot tidigare entreprenör som har gått i konkurs. Externa jurister är inkopplade och fortsatt analys pågår. Kontoret kommer att starta projekt för detta och med stor sannolikhet kommer investeringsmedel behövas under hösten, vilket behöver prioriteras in i en redan ansträngd investeringsbudget.

Inom ersättningsinvesteringar bedömer kontoret att årets prognos har minskat med 10,3 mnkr till 53,7 mnkr för helåret. Förändringen beror på att projektet på Gubbängens sportfält har senarelagts och till del kommer att behöva genomföras under kommande år. Förändringen innebär inga ökade utgifter för projektet som helhet, utan enbart förskjutning av tidsplanen.

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Telefon 0850827082
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	Avvikelse Aktuell buget vs Prognos
	KF-budget 2020	KS/KF 2020	Utfall		
Fastighetsnämnden					
Långsiktig investeringsplan, netto	455,0	533,0	463,3	533,0	
Utökad investeringsplan, netto	888,0	835,2	454,9	789,2	
varav bostadsrätter, förvärv (LSS, förskolor)	150,0	92,0	91,6	92,0	-
varav Stadsbiblioteket	28,0	28,0	6,9	22,0	6,0
varav Kulturhuset	390,0	390,0	214,6	376,0	14,0
varav nytt tekniskt nämndhus	320,0	320,0	141,0	294,0	26,0
varav klimatinvestering	-	4,5	0,8	4,5	-
varav medel för trygghetsskapande åtgärder	-	0,7	-	0,7	-
Långsiktig investeringsplan, idrottsinvesteringar	340,0	340,0	174,2	340,0	
Utökad investeringsplan, idrottsinvesteringar	118,0	153,0	18,2	121,2	
varav Vårbergs IP, multihall	-	14,5	0,3	14,5	-
varav Kristinebergshallarna	10,0	10,0	2,3	7,0	3,0
varav Zinkensdamms ishall	20,0	20,0	6,8	20,0	-
varav utveckling av Gärdets sportfält	20,0	20,0	0,2	1,5	18,5
varav klubblokaler (trygghetsprojekt)	4,0	4,0	-	4,0	-
varav ersättningsinvesteringar	64,0	64,0	5,1	53,7	10,3
varav klimatinvesteringar	-	15,8	3,5	15,8	-
varav medel för trygghetsskapande åtgärder	-	4,7	-	4,7	-
Investeringsplan, netto	1 801,0	1 861,2	1 110,6	1 783,4	77,8

Fastighetskontoret

Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2

Box 8312

104 20 Stockholm

Telefon 0850827082

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
Anders Kindberg, Förvaltningschef	2020-09-08