

Ekonomisk månadsrapport för fastighetsnämnden

September 2020

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden beslutar att lägga denna anmälan till handlingarna.

Sammanfattning

Kontoret lämnar härmed månadsrapport per september.

Kontorets prognos för resultaträkningen indikerar en avvikelse mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet om -15,0 mnkr, vilket är en försämring om 2,9 mnkr jämfört med de -12,1 mnkr som prognosticerades i tertialrapport 2. Resultatbudgeten har justerats för ett förvaltningsuppdrag, vilket påverkar hyresintäkterna samt reglering av förvaltningsuppdrag på kostnadssidan, men inte på kontorets driftnetto. Intäkter för skadestånd ökar med 0,3 mnkr. Kontorets prognos för de befarade kundförlusterna har ökat med 2,5 mnkr jämfört med tertialrapport 2, som en följd av befarade ytterligare effekter av pandemin.

Kontoret vill framhålla att prognosen är mycket osäker och de befarade kundförlusterna kan komma att behöva justeras upp i kommande prognoser.

Totalt uppgår helårsprognosen för investeringar till 1 952,1 mnkr att jämföras med årets justerade budget på 1 862,2 mnkr.

Resultatbudget

Fastighetsnämnden Mnkr	Utfall 201909	Utfall 202009	VP 2020	T2 2020	Löpande 2020	Avvikelse T2 2020 vs. Löpande 2020
Hyror	1 186,2	1 145,2	1 225,6	1 207,3	1 207,3	0,0
Mark, arrendeintäkter, torg och parkering	38,1	23,6	21,3	24,1	24,1	0,0
Mediantäkter (el, värme, vatten etc.)	42,9	31,9	34,5	41,0	40,4	0,6
Arbeten åt utomstående	27,1	1,6	3,9	7,7	7,7	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	27,0	11,4	22,0	17,1	17,1	0,0
Ersättning för Försäljningsomkostnader	13,0	2,5	8,2	8,2	8,2	0,0
Lokalservice	10,8	11,4	14,4	15,0	15,0	0,0
Övriga intäkter	33,8	31,6	27,3	45,1	52,6	-7,5
Summa verksamhetens intäkter	1 378,9	1 259,2	1 357,3	1 365,6	1 372,4	-6,9
Driftkostnader (drift)	-214,9	-163,2	-209,6	-205,3	-205,4	0,1
Lokalservice	-9,6	-8,7	-11,7	-12,1	-12,1	0,0
Mediakostnader (el, vatten, värme etc.)	-73,1	-50,1	-73,0	-71,9	-71,9	0,0
Avhjälpande underhåll & akut åtgärd	-45,8	-32,7	-51,6	-52,1	-52,1	0,0
Planerat underhåll	-19,2	-13,7	-49,7	-28,9	-28,9	0,0
Arbeten åt utomstående	-27,2	-6,2	-3,9	-7,7	-7,7	0,0
Reglering av förvaltningsuppdragen	-27,6	-12,6	-20,3	-19,1	-26,2	7,1
Förvaltningskostnader (OH)	-102,1	-91,8	-116,4	-119,5	-119,5	0,0
Fastighetsskatt	-21,0	-13,0	-17,2	-18,0	-18,0	0,0
Kundförluster	-4,0	-27,7	0,0	-8,2	-10,7	2,5
Försäljningsomkostnader	-12,3	-2,6	-8,1	-8,2	-8,2	0,0
Skadestånd och Vite	-16,9	-5,0	-4,8	-20,0	-20,0	0,0
Marknadsföringsbidrag	-2,8	-3,4	-3,2	-3,2	-3,2	0,0
Övriga kostnader	-28,5	-12,7	-11,4	-10,5	-10,5	0,0
Summa verksamhetens kostnader	-604,9	-443,2	-580,9	-584,5	-594,3	9,8
Verksamhetens driftnetto	774,0	816,0	776,5	781,0	778,2	2,9
Avskrivningar	-383,3	-285,8	-470,8	-464,5	-464,5	0,0
Räntekostnader	-99,9	-48,0	-107,5	-75,8	-75,8	0,0
Summa kapitalkostnader	-483,4	-333,8	-578,3	-540,3	-540,3	0,0
Resultat innan överskottskrav	290,7	482,2	198,1	240,7	237,8	2,9
Överskottskrav	0,0	0,0	-252,8	-252,8	-252,8	0,0
Resultat efter överskottskrav och effekt covid-19	290,7	482,2	-54,7	-12,1	-15,0	2,9

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 indikerar en avvikelse mot det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet om -15,0 mnkr. Detta är en försämring om 2,9 mnkr jämfört med tertialrapport 2, vilket främst beror på en reviderad prognos för de befarade kundförlusterna.

Covid-19 har inneburit stora utmaningar för kontoret. Förhoppningen och målet är att de uppdrag och åtaganden som kontoret har i största möjligaste mån, likväl ska kunna genomföras under året. De totala effekterna bedöms i nuläget främst bli en negativ inverkan på hyresintäkterna.

De ansökningar som har skickats till Boverket avseende nedsättning av hyran har ännu inte handlagts. Enligt ursprunglig tidplan skulle kontoret ha fått besluten, men processen är försenad och preliminärt sista datum för besked från Boverket är den 31 december. Kontoret har inte ändrat sin bedömning av det som tidigare har kommunicerats och förväntar att ansökningarna kommer att godkännas. Regleringen till hyresgäster sker inte innan ett definitivt besked kommer från Boverket. Boverkets försening har förvärrat likviditetsutmaningarna hos ett flertal av ansökande hyresgäster och några av dessa har startat en juridisk process mot fastighetskontoret.

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

Dessa hyresgäster anser att fastighetskontorets godkännande är tillräckligt för att de ska få sin hyra reglerad och att de alltså inte ska behöva vänta på att Boverket beviljar ansökningarna.

Det har även inkommit förfrågningar från hyresgäster om anstånd avseende hyran för kvartal 3, vilka hittills har nekats. Flera hyresgäster har också meddelat att de inte har för avsikt att betala hyra för kvartal 4. Kontoret kan konstatera att det finns en risk för större kundförluster än vad som hittills prognosticerats. Till exempel beräknar flera kommersiella hyresgäster som är beroende av arrangemang med fler än 50 personer, att deras ordinarie verksamhet blir ytterligare förskjuten än enligt tidigare uppskattning.

Mot bakgrund av ovan har kontoret justerat de befarade kundförlusterna till 10,7 mnkr, vilket är en ökning om 2,5 mnkr jämfört med tertialrapport 2 som en följd av befarade ytterligare effekter av pandemin. Kontoret vill framhålla att prognosen är mycket osäker och de befarade kundförlusterna kan komma att behöva justeras i kommande prognoser.

För ett förvaltningsuppdrag i Masmo (Huddinge kommun) prognosticerar kontoret en ökning av intäkter för såld volym ballast om 7,1 mnkr jämfört med tertialrapport 2. Detta återfinns under posten övriga intäkter samt under reglering av förvaltningsuppdrag på kostnadssidan och påverkar inte kontorets driftnetto.

Prognosen för intäkter för skadeståndsansättning ökar med 360 tkr jämfört med tertial 2, avseende skadegörelse på Hägerstensbadet och är i enlighet med domslut Svea hovrätt från maj 2019. Domen har överklagats men ärendet kommer inte att tas upp igen förrän tidigast våren 2021. Beloppet kan komma att bli lägre eller högre.

Utfall medieintäkter Stadsmuseet beräknas bli i linje med budget men 0,7 mnkr lägre än i T2-prognosen, vilket beror på en feltolkning av hyresavtalet som finns representerad i T2-siffrorna.

Övrigt

Den 18 september invigdes det nyrenoverade Kulturhuset efter 1,5 års upprustning och det är nu öppet för besökare igen.

Investeringsbudget

Utfallet för investeringarna per september månad är 1 1335,3 mnkr. Det innebär att 71 % av årets totala investeringsbudget har upparbetats under perioden januari till september.

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 1 952,1 mnkr vilket är 89,9 mnkr högre än jämfört med årets budget på 1 862,2 mnkr.

Östermalmshallen, Medborgarhuset och Liljevalchs konsthall, som samtliga är i slutfasen, utgör den absolut största andelen av årsprognosen inom den långsiktiga planen för fastigheter. Detta medför att det därför inte är möjligt att omprioritera inom denna plan.

Prognosutvecklingen inom de olika planerna följs noga, men kontoret vill fortsatt avisera om ett behov av att omprioritera medel från de övriga investeringsplanerna till den långsiktiga planen för fastighetsinvesteringar. Ett intensivt arbete pågår med omprioriteringar inom investeringsbudgeten för att kunna säkerställa budgethållning.

Mer utförlig information finns i bilaga 1.

Bilaga

- Bilaga 1, Ekonomisk månadsrapport september 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

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2020-10-19
David Lundqvist, Avdelningschef	2020-10-19