

2023-11-20

Handläggare
Lena Holm
08-508 265 83**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Ekonomisk uppföljning per november, 2023

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Thomas Andersson
FörvaltningschefLena Holm
Ekonomichef

Sammanfattning

Kontoret lämnar här månadsrapport per november. Kontoret bedömer att årets markförsäljningar i samband med exploateringar kan komma att uppgå till cirka 2 300 miljoner, det vill säga 500 miljoner kronor högre än bedömningen i tertialrapport 2. Inga ytterligare prognosjusteringar har gjorts avseende drift- eller investeringsverksamheten jämfört med exploateringsnämndens tertialrapport 2 för 2023.

Exploateringsnämnden har beviljats budgetjusteringar inom driftverksamheten för att genomföra fosforfällning i Drevviken och för ökade kapitalkostnader. Investeringsbudgeten inkluderar beviljade budgetjusteringar för klimatåtgärder om 5,8 miljoner kronor och 1,7 miljoner kronor för en aktivitetspark i Rågsved.

En sammanställning av nämndens budget och prognos lämnas i bilaga 1.

Driftbudget

Exploateringsnämnden, mnkr	Budget 2023	Prognos nov 2023	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	150,7	151,7	-1,0
Avskrivningar	695,8	754,6	-58,8
Internräntor	1 224,5	1 224,5	-
Summa kostnader	2 071,0	2 130,8	-59,8
Intäkter	3 146,4	3 208,9	62,5
Driftbudget – netto	1 075,4	1 078,1	2,7

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten uppgår till 1 075,4 miljoner kronor.

Utfallet prognostiseras netto 2,7 miljoner kronor högre än beslutad budget. På intäktssidan är det framför allt tomträttsavgälder och arrendeintäkter som prognostiseras 42 miljoner högre än budget. På kostnadssidan prognostiseras kapitalkostnaderna högre än budget till följd av tillkommande utrangeringar av ett antal projekt och aktiveringar av ett antal anläggningar. Nämndens projekt har ökat de senaste 10 åren och totalt omfattar projektportföljen nu cirka 700 projekt. I samband med att nämnden fortsätter utveckla modellen för investeringsredovisningen kan ytterligare utrangeringar och aktiveringar tillkomma.

Uppföljning av nämndens driftbudget redovisas uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Markförvaltning

Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter inom och utom kommungränsen, arrendemark inom kommungränsen och övrig mark utanför kommungränsen.

Markförvaltning tomträtter och arrende, mnkr	Budget 2023	Prognos nov 2023	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	75,7	76,7	-1,0
Avskrivningar	695,8	754,6	-58,8
Internräntor	1 224,5	1 224,5	-
Summa kostnader	1 996,0	2 055,8	-59,8
Intäkter	3 035,1	3 077,1	42,0
Driftbudget, netto	1 039,1	1 021,3	-17,8

Kapitalkostnaderna beräknas öka till följd av tillkommande utrangeringar av ett antal projekt och aktiveringar av ett antal anläggningar. Övriga kostnader som prognostiseras högre än budgeterat är framför allt kostnader för nedtagning av ett klippblock i Rågsved för att undvika ras på annans mark samt driftkostnader för en sopsug.

Intäkterna från markförvaltningen bedöms uppgå till 3 077,1 miljoner kronor vilket är 42 miljoner kronor högre än budgeterat. Avvikelsen avser framför allt ökade tomträttsavgälder och arrendeintäkter. Totala intäkter för tomträttsavgälder prognostiseras till 2 928,7 miljoner. Prognosen förutsätter den bedömning som gjordes i tertialrapport 2 om tillkommande intäkter för nyupplåtelser och regleringar i samband med domar i avgäldsmål.

Övrig verksamhet

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, markavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheten som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Övrig verksamhet, mnkr	Budget 2023	Prognos nov 2023	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	75,0	75,0	-
Intäkter	111,3	131,8	20,5
Driftbudget, netto	36,3	56,8	20,5

Utfallet prognostiseras netto 20,5 miljoner kronor högre än budget. Intäkterna ökar med 8 miljoner kronor till följd av indexreglering av arrendeavtal för byggnader i hamnen och med 18 miljoner kronor för intäkter gällande dröjsmålsränta. Den ändrade redovisningsprincipen gällande privata investeringsbidrag påverkar nämndens driftverksamhet genom sänkta intäkter om uppskattningsvis 5,5 miljoner kronor år 2023.

Investeringsplan

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna ökat under senare år. Verksamhetsplanen innehåller projekt omfattande cirka 53 100 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 124 400 lägenheter.

Under år 2021 konstaterades att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, *Materiella anläggningstillgångar*, varför omklassificering av vissa investeringsutgifter (ej aktiverbara utgifter) till driftkostnad har gjorts för 2021 och 2022 och kommer göras för 2023 genom omföring till finansförvaltningen. Nämnden kommer under år 2023 fortsätta utveckla modellen för investeringsredovisning.

Investeringsutgifter, mnkr	Budget 2023	Prognos nov 2023	Avvikelse VP/prognos
Utgifter	4 507,5	5 007,5	500,0
<i>varav ej aktiverbara utgifter</i>	150,9	321,1	170,2
Inkomster	-1 100,0	-1 600,0	-500,0
<i>varav ej aktiverbara inkomster</i>	-12,1	-25,2	-13,1
<i>varav icke offentliga bidrag</i>	-63,0	-134,5	-71,5
Investeringsutgifter netto	3 407,5	3 407,5	-
Exploateringsinkomster	-200,0	-200,0	-
Netto inklusive exploateringsinkomster	3 207,5	3 207,5	-

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2023 uppgår netto till 3 407,5 miljoner kronor (exklusive exploateringsinkomster). Ovanstående investeringsbudget inkluderar beviljade budgetjusteringar för klimatåtgärder om 5,8 miljoner kronor och 1,7 miljoner kronor för en aktivitetspark i Rågsved. Investeringsutgifterna netto prognostiseras i nivå med beviljad plan. Prognosen för både utgifter och inkomster höjdes i tertialrapport 1 och bedömningen kvarstår. De konstaterade prisökningarna har ökat projektens utgifter varför en viss risk för ytterligare ökningar föreligger.

Exploateringsinkomster avser tidigare nedlagda utgifter/bokförda värden för markförsäljningar i samband med exploatering som redovisas under avsnitt försäljningar nedan. Dessa inkomster varierar från projekt till projekt. Då bokförda värdet för år 2023 prognostiseras utfalla med cirka 10 procent uppskattas exploateringsinkomsten till 200 miljoner kronor.

Ej aktiverbara utgifter: Avser de investeringsutgifter som omklassificeras till driftkostnad och minskar nämndens investeringsutgifter. Kostnader för sanering, rivning, kommunikation och förvaltningsövergripande administration utgör den största delen av ej aktiverbara utgifter.

Ej aktiverbara inkomster: Avser vidarefakturerings av ovanstående ej aktiverbara utgifter.

Icke offentliga bidrag: Från och med år 2021 har staden tillämpat ny redovisningsprincip gällande intäktsredovisning av gatukostnadsersättning och andra bidrag för finansiering av investeringar från privata aktörer. Det innebär att inkomster ska intäktsredovisas i takt med att investeringen färdigställs och kriterierna för intäkt är uppfyllda, det vill säga när investeringen är färdig att tas i drift. I det skedet, har staden fullgjort sin förpliktelse och inkomsten ska därför till fullo intäktsredovisas. De icke offentliga bidragen som prognostiseras ovan avser bidrag som beräknas betalas till staden 2023. Intäktsredovisning sker i samband med att investeringen tas i drift vilket inte behöver vara samma år som inkomsten betalas till staden.

Försäljningar

Kontoret bedömer att årets markförsäljningar i samband med exploateringar kan komma att uppgå till cirka 2 300 miljoner, det vill säga 500 miljoner kronor högre än bedömningen i tertialrapport 2.

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är 200 miljoner kronor för 2023. Uppdraget avser försäljning av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

Slut

Bilagor

1. Månadsrapport november.