

Handläggare
Ulf Jacksén
Telefon: 08-508 274 40**Till**
Exploateringsnämnden
2015-04-13

Anmälan av ekonomisk uppföljning mars 2015

I verksamhetsplan 2015 begärde exploateringsnämnden justering av budget för lägre kostnader för avskrivningar och internränta med sammanlagt 86 mnkr. Kommunstyrelsen har den 18 mars 2015 i ärendet ”Avstämning av mål och budget 2015” justerat nämndens budget med ovanstående belopp.

I verksamhetsplan redovisades intäkterna enligt budget. Av verksamhetsplanen framgick dock att kontoret bedömde att det budgeterade intäktskravet inte kommer att nås fullt ut. I kontorets månadsrapport per februari till exploateringsnämnden redovisades de prognostiserade lägre intäkterna om 49 mnkr jämfört budget som en avvikelse. Anledningen är att i samband med byte av IT-system har en intäktspost om 49 mnkr dubbelräknats i nämndens underlag till budget 2015-2017.

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i månadsrapport per februari 2015 gäller. En sammanställning av nämndens budget och prognos lämnas i bilaga 1. Nedan kommenteras prognosen översiktligt.

Prognos – driftbudget

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

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

Markförvaltning tomträtter och mark inom kommungränsen mnkr	Budget 2015	Verksam- hetsplan 2015	Månads- rapport 03 (MR 03)	Avvikelse Budget/ MR 03
Drift och underhåll	42,2	42,2	42,2	0,0
Avskrivningar	233,0	233,0	233,0	0,0
Internräntor	1 006,0	1 006,0	1 006,0	0,0
Summa kostnader	1 281,2	1 281,2	1 281,2	0,0
Intäkter	2 442,0	2 442,0	2 393,0	-49,0
Netto	1 160,8	1 160,8	1 111,8	-49,0

Intäkterna redovisades i verksamhetsplan 2015 enligt budget. Kontorets bedömning för prognosen 2015 är emellertid att intäkterna från markförvaltningen kommer att uppgå till 2 399 mnkr, dvs. 49 mnkr lägre än budget. Anledningen är att i samband med byte av IT-system har en intäktspost om 49 mnkr avseende nyttjanderättsavtal med Stockholms Hamn AB dubbelräknats i nämndens underlag till budget 2015-2017. Prognosen i övrigt förutsätter den bedömning om tillkommande intäkter för nyupplåtelser, regleringar och i samband med domar i avgäldsmål som gjordes i nämndens underlag till budget till budget 2015-2017.

Prognoserna för tomträttsintäkter är alltid något osäker. Intäkterna från nyupplåtelser påverkas av förändringar inom investeringsplanen. Vid avgäldsreglering kan en domstolsprocess drivas i flera instanser. Vilka domar som kommer att meddelas och vinna laga kraft under året eller vilket utfall dessa kommer att ge går inte att förutse fullt ut. I samband med budgetuppföljningen under 2015 återkommer kontoret med utfall och prognoser för markförvaltningens intäkter i förhållande till budget.

För år 2015 har stadens internränta sänkts jämfört med 2014. Därutöver inför staden s.k. komponentavskrivning från och med år 2015. Sammantaget bedöms detta ge nämnden lägre räntekostnader om 46 mnkr och lägre kostnader för avskrivningar om ca 40 mnkr jämfört med budget. Exploateringsnämnden begärde i samband med verksamhetsplanen justering av budget för detta. Kommunstyrelsen har den 18 mars 2015 i ärendet "Avstämning av mål och budget 2015" justerat nämndens budget med ovanstående belopp.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2015	Verksamhetsplan 2015	MR 03	Avvikelse Budget/MR 03
Drift och underhåll	4,1	4,1	4,1	0,0
Internräntor	1,0	1,0	1,0	0,0
Intäkter	6,3	6,3	6,3	0,0
Netto	1,2	1,2	1,2	0,0

Exploateringsnämnden ansvarar för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag förvaltningen av fastigheterna. De budgeterade kostnaderna och intäkterna avser denna förvaltning samt exploateringsnämndens ”indirekta” kostnader, dvs. personalkostnader, för försäljning av fastigheterna.

Därutöver tillkommer ”direkta försäljningsomkostnader” som avser kostnader för mäklare, värdering etc. Kostnaderna ska ses som en form av omslutningsförändring där kostnaderna avräknas mot realisationsvinsterna vid försäljning. Kontoret rapporterar dessa vartefter de uppstår.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2015	Verksamhetsplan 2015	MR 03	Avvikelse Budget/MR 03
Kostnader	70,8	70,8	70,8	0,0
Intäkter	88,7	88,7	88,7	0,0
Netto	17,9	17,9	17,9	0,0

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 exploateringsnämndens i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Under övrig verksamhet redovisas de extra medel som nämnden har beviljats i budget 2015 för höjd ambitionsnivå för att klara byggmålen med 8 mnkr och för strategi för ekosystemtjänster och grönytekompensation med 2 mnkr.

Prognos – investeringsplan

Investeringar mnkr	Budget 2015	Verksam- hetsplan 2015	MR 03	Avvikelse Budget/MR 03
Utgifter	3 600,0	3 600,0	3 600,0	0,0
Inkomster	200,0	200,0	200,0	0,0
Investeringsbudget netto	3 400,0	3 400,0	3 400,0	0,0
Exploateringsinkomster	420,0	420,0	420,0	0,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	2 980,0	2 980,0	2 980,0	0,0

Verksamhetsplan 2015 innehåller projekt, omfattande 35 000 lägenheter, med redan fattade genomförandebeslut. Utgifterna för dessa bedöms uppgå till ca 3 300 mnkr för 2015. Därutöver finns projekt med utredningsbeslut omfattande 53 000 lägenheter och projekt med inriktningsbeslut omfattande 30 000 lägenheter. Prognosen för hela investeringsplanen ligger i nivå med budget efter justering för erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar.

För kommande år bedöms exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering öka väsentligt. I budget har ”exploateringsinkomster” införts som budgetbegrepp. Detta för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet.

Kontorets bedömning för år 2015 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till ca 2 000 - 2 500 mnkr. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Exploateringsinkomsterna 2015, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, redovisas enligt budget 420 mnkr.

Prognos – försäljningsbeting

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr för 2015. Betinget avser friköp av tomträttsmark och försäljningar av mark utanför kommungränsen. Kontoret bedömer att betinget kommer att uppnås.

Ann-Charlotte Bergqvist
Förvaltningschef
tf

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget 2015 – Månadsrapport mars