

Handläggare
 Ann-Charlotte Bergqvist
 Telefon: 08-508 27 125

Till
 Exploateringsnämnden
 2016-10-20

Anmälan av ekonomisk uppföljning september 2016

Kontoret lämnar här en fördjupad månadsrapport per september (MR09). Inför denna rapport har samtliga investeringsprojekt analyserats.

Jämfört med den prognos som lämnades i tertialrapport 2, har justeringar gjorts vad gäller intäkter och försäljningsinkomster. Intäkterna beräknas öka med ytterligare 5 mnkr jämfört med tertialrapport 1 och försäljningarna av tomträttsmark m.m. beräknas uppgå till 400 mnkr vilket innebär en ökning om 90 mnkr jämfört med tertialrapport 2. Prognosen är oförändrad vad gäller kostnader och utgifter.

En sammanställning av nämndens budget samt 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 2016	Tertialrapport 2/2016 (T2)	Månadsrapport september (MR 09)	Avvikelse Budget/ MR 09
Drift och underhåll	46,5	73,1	73,1	-26,6
Avskrivningar	233,0	220,0	220,0	+13,0
Internräntor	1 006,0	994,0	994,0	+12,0
Summa kostnader	1 285,5	1 287,1	1 287,1	-1,6
Intäkter	2 415,0	2 435,0	2 440,0	+25,0
Netto	1 129,5	1 147,9	1 152,9	+23,4

Exploateringskontoret
 Administrativa avdelningen

 Fleminggatan 4
 Box 8189
 104 20 Stockholm
 Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret@stockholm.se
 Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Kontorets bedömning för prognosen 2016 är att intäkterna från markförvaltningen kommer att uppgå till 2 440 mnkr, dvs. 25 mnkr högre än budget. De ökade intäkterna förklaras av fastställda domar i avgäldsmål. Prognosen i övrigt förutsätter att tillkommande intäkter för nyupplåtelser och regleringar kommer att falla ut i enlighet med kontorets bedömning.

Jämfört med budget uppgår avvikelsen på driftkostnaderna till 26,6 mnkr som utgörs av ökade kostnader för återbetalning av tomträttsavgäld och kostnader i samband med avhysningar från stadens mark. Kostnaderna för avhysningar från stadens mark bedöms uppgå till 2,4 mnkr. Bokförda kostnader uppgår hittills i år till 1,4 mnkr.

Kostnaderna för avskrivningar bedöms uppgå till ca 220 mnkr, vilket är 13 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror i huvudsak på de förskjutningar som har skett inom nämndens investeringsplan under senare år vilket medfört att tidigare planerade aktiveringar av projekt har senarelagts. Även kostnaden för internräntan 2016 bedöms bli lägre jämfört med budget och kommer att uppgå till 995 mnkr.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2016	T2	MR 09	Avvikelse Budget/ MR 09
Drift och underhåll	3,3	3,3	3,3	0,0
Internräntor	1,0	1,0	1,0	0,0
Intäkter	7,0	10,0	10,0	+3,0
Netto	2,7	5,7	5,7	+3,0

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 realisationsvinster vid försäljning.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2016	T2	MR 09	Avvikelse Budget/ MR 09
Kostnader	66,9	66,9	66,9	0,0
Intäkter	85,3	88,3	88,3	+3,0
Netto	18,4	21,4	21,4	+3,0

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

Prognos – investeringsplan

Investeringar mnkr	Budget 2016	T2	MR 09	Avvikelse Budget/ MR 09
Utgifter	3 926,6	3 426,6	3 426,6	+500,0
Inkomster	300,0	300,0	300,0	0,0
Investeringsutgifter netto	3 626,6	3 126,6	3 126,6	+500,0
Exploateringsinkomster	300,0	300,0	300,0	0,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	3 326,6	2 826,6	2 826,6	+500,0

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2016 netto uppgår till 3 626,6 mnkr. Verksamhetsplan 2016 innehåller projekt, omfattande 37 000 lägenheter, med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med utredningsbeslut omfattande 57 000 lägenheter och projekt med inriktningsbeslut omfattande 35 000 lägenheter.

I verksamhetsplan 2016 ansökte exploateringsnämnden om medel för klimatinvesteringar för nio projekt. Utgifterna för dessa bedömdes år 2016 uppgå till 26,6 mnkr. Kommunstyrelsen beviljade i februari 2016 ansökan och exploateringsnämndens budget har justerats för detta.

Exploateringsnämnden anmälde i tertialrapport 2 att förskjutningar inom projekt har uppkommit varför prognosen reviderades från 3 600 mnkr till 3 100 mnkr med tillägg om 26,6 mnkr för beviljade projekt för klimatinvesteringar. Exploateringskontoret bedömer att prognosen ligger fast.

Kontorets bedömning i verksamhetsplan 2016 var att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till 2 500 – 3 000 mnkr för år 2016. I tertialrapport 2 reviderades prognosen upp till 3 500 – 4 000 mnkr. Kontoret bedömer nu att summan kan komma att uppgå till i storleksordningen 4 000 mnkr. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Exploateringsinkomsterna 2016, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, redovisas enligt budget 300 mnkr.

Prognos – försäljningsbeting

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr för 2016. Betinget avser friköp av tomträttsmark och försäljningar av mark utanför kommungränsen. Kontoret bedömer att summan för försäljningarna kommer att uppgå till ca 400 mnkr under 2016 vilket är en ökning med 90 mnkr jämfört med tertialrapport 2.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Slut**Bilagor**

1. Uppföljning av budget 2016 – Månadsrapport september