

Handläggare
Ann-Charlotte Bergqvist
08-508 271 25**Till**
Exploateringsnämnden
2017-08-24

Anmälan av ekonomisk uppföljning, juli 2017

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Håkan Falk
FörvaltningschefAnn-Charlotte Bergqvist
Avdelningschef

Sammanfattning

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i tertialrapport 1/2017 i huvudsak gäller. Prognosen för försäljningsbetinget har ökat något medan prognosen för exploateringsinkomsterna har minskats. En sammanställning av nämndens budget och prognos lämnas i bilaga 1. Nedan kommenteras prognosen översiktligt.

Överskottet inom driftverksamheten beräknas till 1 276,5 mnkr vilket är en ökning med 37,5 mnkr jämfört med budget. Det ökade överskottet förklaras av minskade kostnader för internräntor med 13,0 mnkr, ökade tomträttsintäkter med 24,5 mnkr och ökade kostnader och intäkter med 15,0 mnkr för förvaltningsfastigheter.

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2017 uppgår netto till 3 710,0 mnkr. Prognosen för hela investeringsplanen bedöms ligga i nivå med budget efter justering av erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar.

Exploateringskontoret
Administrativa avdelningenFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 271 25
Växel 08-508 276 00
ann-charlotte.bergqvist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Driftbudget

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 mark inom kommun- gränsen mnkr	Budget/ Verksam- hetsplan (VP) 2017	Månads rapport juli (MR 07)	Avvikelse Budget/ MR 07
Kostnader	51,1	51,1	0,0
Avskrivningar	245,0	245,0	0,0
Internräntor	932,4	919,4	13,0
Summa kostnader	1 228,5	1 215,5	13,0
Intäkter	2 443,9	2 468,4	24,5
Driftbudget – netto	1 215,4	1 252,9	37,5

De beräknade intäkterna för markförvaltningen uppgår till 2 468,4 mnkr vilket är 24,5 mnkr mer än budget. Av dessa utgör intäkterna av tomträttsavgälder drygt 2 350 mnkr. Prognosen förutsätter den bedömning som gjordes i verksamhetsplan 2017 om tillkommande intäkter för nyupplåtelser, regleringar och i samband med domar i avgäldsmål.

En domstolsprocess pågår mellan staden och tomträttshavaren till fastigheten Spektern 13 på Norrmalm. Processen gäller bland annat den så kallade avgäldsräntan. Tingsrätten har i dom den 11 oktober 2016 fastställt räntan till 3 %, en sänkning med 0,25 procentenheter jämfört med tidigare domstolspraxis. Staden har överklagat domen. Detta kan komma att beröra pågående tomt-rättsmål, kommande avgäldsregleringar samt friköp under 2017.

Markförvaltning utanför kommun- gränsen mnkr	VP 2017	MR 07	Avvikelse VP/MR 07
Kostnader	2,0	2,0	0,0
Internräntor	0,6	0,6	0,0
Intäkter	7,0	7,0	0,0
Driftbudget – netto	4,4	4,4	0,0

Sedan år 2011 ansvarar exploateringsnämnden 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 kostnader för försäljning av fastigheterna.

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 verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Övrig verksamhet, mnkr	VP 2017	MR 07	Avvikelse VP/MR 07
Kostnader	63,9	78,9	-15,0
Intäkter	83,1	98,1	+15,0
Driftbudget – netto	19,2	19,2	0,0

Utfallet prognosticeras netto enligt budget men med ökade kostnader och intäkter till följd av köpet av byggnader i slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB.

Investeringsplan

Investeringsutgifter, mnkr	VP 2017	MR 07	Avvikelse VP/MR 07
Utgifter ¹	3 860,0	3 910,0	-50,0
Inkomster	150,0	200,0	50,0
Investeringsutgifter netto	3 710,0	3 710,0	0,0
Exploateringsinkomster	200,0	200,0	0,0
Netto inkl. exploateringsinkomster	3 510,0	3 510,0	0,0

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2017 uppgår netto till 3 710,0 mnkr. Därutöver har nämnden medel för klimatinvesteringar, se redovisning nedan. Prognosen för hela investeringsplanen bedöms ligga i nivå med budget efter justering av erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar, dock med en mindre förändring om 50 mnkr för ökade inkomster och utgifter.

Särskilda medel för klimatinvesteringar

Exploateringsnämnden har erhållit budgetmedel för klimatinvesteringar om sammanlagt 95,9 mnkr för nio projekt år 2017 enligt nedan.

Projekt, mnkr	Budget 2017
Utlämningsmagasin för Bällstaån under Bromstens bollplan	42,6
Dagvattendammar mellan Tensta och Rinkeby	16,6
Dagvattenprojekt, Årstafältet-Årstastråket	5,0
Sorterande avloppssystem i Norra Djurgårdsstaden	0,2
Mobil återbrukscentral för Norra Djurgårdsstaden	0,0
Cykelparkering i Gasverket, Norra Djurgårdsstaden	1,0
Masshantering med sjötransport inom Norra Djurgårdsstaden	10,1
Avfallshantering med sopsug byggområden Norra Djurgårdsstaden	0,4
Översvämningsanpassning för Vårbergs idrottsplats	20,0
Summa	95,9

Exploateringsinkomster

Kontorets bedömning för år 2017 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till 3 500 – 4 000 mnkr vilket är lägre än tidigare prognos. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Exploateringsinkomsterna prognostiseras enligt budget till 200 mnkr.

Försäljningsbeting

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är 200 mnkr för 2017. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Kontoret bedömer att försäljningarna kommer att uppgå till 1 440 mnkr inklusive försäljning av mark i Botkyrka till Botkyrka kommun om drygt 1 mdkr. Därutöver har exploateringsnämnden i maj fattat beslut om att sälja fastigheten Björksätra 1:3 i Huddinge kommun för 205 mnkr. Köpet är villkorat av att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget 2017 – Månadsrapport juli