

Handläggare
Mikaela Dahlberg
Telefon: 08-508 26 645**Till**
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Anmälan av ekonomisk uppföljning per maj

1. Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Håkan Falk
FörvaltningschefAnn-Charlotte Bergqvist
Avdelningschef

Sammanfattning

Kontoret lämnar här månadsrapport per maj.

Jämfört med tertialrapport 1 för 2018 har inga justeringar gjorts avseende driftbudget eller investeringar.

En sammanställning av nämndens budget och prognos lämnas i bilaga 1. Nedan kommenteras prognosen översiktligt.

Driftbudget

Exploateringsnämnden, mnkr	Verksamhetsplan 2018	Prognos maj 2018	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	117,7	129,9	-12,2
Avskrivningar	270,0	270,0	0,0
Internräntor	1 020,0	1 020,0	0,0
Summa kostnader	1 407,7	1 419,9	-12,2
Intäkter	2 582,3	2 592,3	10,0
Driftbudget – netto	1 174,6	1 172,4	-2,2

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

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten uppgår till 1 174,6 miljoner kronor medan prognosen visar ett överskott om 1 172,4 miljoner kronor. Nettominskningen med 2,2 miljoner kronor förklaras av en nödvändig reparation av en kulturmärkt mur på Södermalm.

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, mnkr	Budget/Verksamhetsplan 2018	Prognos maj 2018	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	54,4	56,6	-2,2
Avskrivningar	270,0	270,0	0,0
Internräntor	1 020,0	1 020,0	0,0
Summa kostnader	1 344,4	1 346,6	-2,2
Intäkter	2 485,3	2 485,3	0,0
Driftbudget – netto	1 140,8	1 138,6	-2,2

Kontorets bedömning för prognosen 2018 är att intäkterna från markförvaltningen kommer att uppgå till 2 485,5 miljoner kronor. Av dessa utgör intäkterna av tomträttsavgälder 2 382,8 miljoner kronor. Prognosen förutsätter den bedömning som gjordes i verksamhetsplanen om tillkommande intäkter för nyupplåtelser och regleringar i samband med domar i avgäldsmål.

Prognoserna för tomträttsintäkter är alltid något osäkra. 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 därför inte att förutse fullt ut.

En domstolsprocess har pågått mellan staden och tomträttshavaren till fastigheten Spektern 13 på Norrmalm. Processen gäller den så kallade avgäldsrentan. Hovrätten har i slutet av 2017 fastställt räntan till 3 procent, en sänkning med 0,25 procentenheter jämfört med tidigare domstolspraxis. Staden har överklagat domen men Högsta Domstolen har beslutat att inte ge prövningsrätt i frågan. En sänkning av räntan kommer att påverka utfallet i pågående tomträttsmål och samtliga kommande avgäldsregleringar. En sänkning av räntan från 3,25 procent till 3 procent innebär en sänkning av de kommersiella intäkterna med cirka 7 procent. Sänkningen slår igenom fullt ut efter cirka 10 år när flertalet löpande avtal är reglerade. Därutöver kommer återbetalning att ske i vissa ärenden. Återbetalningen bedöms i

dagsläget uppgå till storleksordningen 25 miljoner kronor. Kontoret återkommer i tertiärrapport 2 om närmare ekonomiska konsekvenser.

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

Övrig verksamhet, mnkr	Verksamhetsplan 2018	Prognos maj 2018	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	63,3	73,3	-10,0
Intäkter	97,0	107,0	10,0
Driftbudget – netto	33,8	33,8	0,0

Investeringsplan

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Antalet markanvisningar har legat på en hög nivå och många beslut om både mindre och större projekt har fattats.

Investeringsutgifter, mnkr	Verksamhetsplan 2018	Prognos maj 2018	Avvikelse VP/prognos
Utgifter	4 005,3	4 005,3	0,0
Inkomster	450,0	450,0	0,0
Investeringsutgifter netto	3 555,3	3 555,3	0,0
Exploateringsinkomster	200,0	300,0	100,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	3 355,3	3 255,3	100,0

Exploateringsnämndens investeringsbudget uppgår netto till 3 255,3 miljoner kronor. Prognosen för hela investeringsplanen bedöms ligga i nivå med budget efter justering av erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar, dock med en förändring om 100 miljoner kronor för ökade exploateringsinkomster. Detta förklaras av försäljning av ett parkeringsgarage i Hagastaden till Stockholm Parkering.

Verksamhetsplanen innehåller projekt omfattande drygt 30 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande 114 000 lägenheter.

Klimatinvesteringar

Enligt kommunfullmäktiges beslut ska 1 miljard kronor investeras i klimatförbättrande åtgärder under åren 2015-2018. För 2018 har investeringsmedel om totalt 310 miljoner kronor avsatts centralt för stadens nämnder att ansöka om medel för särskilda klimatinvesteringar.

Kontoret har i samband med VP ansökt och fått godkänt för 5,3 miljoner kronor för projektet ”Solcellsanläggning för anläggningsverksamhet” i Norra Djurgårdsstaden. Projektet avser att installera solceller på taket för den verksamhet som hanterar förorenade massor.

Projekt	Omprioriterade medel 2018	Omprioriterade medel 2019
Utjämningsmagasin för Bällstaån under Bromsten bollplan	42,6	-
Dagvattendammar mellan Tensta och Rinkeby	10,6	-
Dagvattenprojekt, Årstafältet-Årstastråket	4,8	-
Sorterade avloppssystem i Norra Djurgårdsstaden	Avslutat	
Cykelparkering i Gasverket, Norra Djurgårdsstaden	0,5	0,6
Masshantering med sjötransport inom Norra Djurgårdsstaden	5,2	-
Avfallshantering med sopsug byggområden Norra Djurgårdsstaden	Avslutat	
Översvämningsanpassning för Vårbergs idrottsplan	9,6	10,0
Utjämningsmagasin för Bällstaån under Bromsten bollplan	42,6	-
Summa	73,3	10,6

Försäljningar

Kontorets bedömning är att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till 3 000 – 3 500 mnkr.

Exploateringsinkomsterna 2018, det vill säga det bokförda värdet av markförsäljningarna, prognostiseras till 300 miljoner kronor.

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är 200 mnkr för 2018. Prognosen uppgår till 750 miljoner kronor och inkluderar försäljning av tomträtter i Botkyrka på 521 miljoner kronor.

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget 2018 – Månadsrapport maj