

Handläggare
Lena Holm
08-508 265 83**Till**
Exploateringsnämnden
2021-11-25

Ekonomisk uppföljning per oktober, 2021

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Johan Castwall
FörvaltningschefLena Holm
Ekonomichef

Sammanfattning

Kontoret lämnar här månadsrapport per oktober. Bedömningen är att försäljningsuppdraget kommer utfalla med 240 miljoner kronor vilket är 10 miljoner kronor högre än senaste prognosen per september. Kontoret bedömer att årets markförsäljningar i samband med exploateringar kan komma att uppgå till cirka 2 000 miljoner kronor vilket är en höjning med 300 miljoner kronor jämfört med prognosen per september. Ansökan om medel, inom ramen för åtgärdsprogrammet för god vattenstatus för restaurering av Magelungen, har beviljats. Övriga driftkostnader har därför justerats med 2,3 miljoner kronor gällande budget och prognos.

I övrigt har inga prognosjusteringar gjorts avseende drift- eller investeringsverksamheten jämfört med exploateringsnämndens månadsrapportering per september 2021.

I samband med beslut om verksamhetsplanen 2021 har exploateringsnämnden beviljats budgetjusteringar för ökade

kostnader för avskrivningar med 17,2 miljoner kronor och ökade kostnader för internräntor med 6,0 miljoner kronor. Nämnden har även beviljats budgetjustering med 250 miljoner kronor gällande både investeringsutgifter och investeringsinkomster samt medel för klimatinvesteringar om totalt 65 miljoner kronor.

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

Driftbudget

Exploateringsnämnden, mnkr	Verksamhetsplan 2021	Prognos oktober 2021	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	128,1	147,2	-19,1
Avskrivningar	351,0	394,1	-43,1
Internräntor	922,3	915,4	6,9
Summa kostnader	1 401,4	1 456,7	-55,3
Intäkter	2 849,0	2 914,3	65,3
Driftbudget – netto	1 447,6	1 457,6	10,0

Utfallet prognostiseras netto 10 miljoner kronor högre än beslutad budget. På intäktssidan är det framför allt tomträttsavgälder samt intäkter till följd av skadestånd och dröjsmålsräntor som prognostiseras högre än budget. På kostnadssidan bedöms kapitalkostnaderna öka till följd av utrangeringar av projekt som ska slutredovisas under hösten. Övriga kostnader som prognostiseras högre än budget är framför allt renoveringskostnader för sopsug, fastighetsskatt och kostnader för förvaltningsuppdrag. Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten uppgår till 1 457,6 miljoner kronor.

Nämnden ansökte i tertialrapport 2 om medel inom ramen för åtgärdsprogrammet för god vattenstatus för restaurering av Magelungen. Ansökan är beviljad och beräknad kostnad om 2,3 miljoner kronor ingår i tabellen ovan.

Covid-19

Kontoret har under 2020 och 2021 beviljat ett antal ansökningar om uppskov avseende tomträttsavgälder/arrenden, främst inom restaurang-, konferens- och hotellbranschen. Per oktober är anstånd beviljat med sammanlagt 5,1 miljoner kronor varav en fordran uppgår till 2,7 miljoner kronor. Resterande anstånd avser lägre belopp.

Obetalda tomträttsavgälder och arrendeavgifter till och med *fjärde kvartalet år 2020* kvarstår med 0,2 miljoner kronor.

Obetalda tomträttsavgälder och arrendeavgifter för *första kvartalet till och med tredje kvartalet år 2021* kvarstår sammanlagt med 4,5 miljoner kronor.

Obetalda tomträttsavgälder och arrendeavgifter för *fjärde kvartalet år 2021* med förfallodag per sista september kvarstår sammanlagt med 6,6 miljoner kronor.

Akkumulerade kostnader till följd av Covid-19 uppgår per oktober till 0,6 miljoner kronor. Ersättning från staten avseende sjuklönekostnader uppgår ackumulerat per oktober till 1,0 miljoner kronor. Övriga kostnader till följd av pandemin avser främst utökade turer med färjetrafik till Hammarby Sjöstad och extra städning av kontorslokaler. Arrendet gällande Bromma flygplats baserar sig på antalet resenärer och intäkterna för 2021 kommer uppskattningsvis utfalla cirka 4,8 miljoner kronor lägre än ett år med "normal" flygtrafik. Per oktober utföll dessa intäkter cirka 4,3 miljoner kronor lägre än budget.

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	Verksamhetsplan 2021	Prognos oktober 2021	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	64,5	71,9	-7,4
Avskrivningar	351,0	394,1	-43,1
Internräntor	922,3	915,4	6,9
Summa kostnader	1 337,8	1 381,4	-43,6
Intäkter	2 748,8	2 798,8	50,0
Driftbudget, netto	1 411,0	1 417,4	6,4

Kontorets bedömning för prognosen 2021 är att intäkterna från markförvaltningen kommer att uppgå till 2 798,8 miljoner kronor vilket är 50 miljoner kronor högre än budget. Av dessa utgör intäkterna från tomträttsavgälder 2 672,1 miljoner kronor. Prognosen förutsätter den bedömning som gjordes i tertialrapport 2 om tillkommande intäkter för nyupplåtelser och regleringar i samband med domar i avgäldsmål.

Kapitalkostnaderna prognostiseras utfalla 36,2 miljoner kronor högre än budgeterat och förklaras framför allt av projekt som ska slutredovisas under hösten och därefter utrangeras.

Avvikelsen för övriga kostnader förklaras av renoveringskostnader för en sopsugsanläggning som staden äger i Skarpnäck samt högre fastighetsskatt.

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	Verksamhetsplan 2021	Prognos oktober 2021	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	63,6	75,3	-11,7
Intäkter	100,2	115,5	15,3
Driftbudget, netto	36,6	40,2	3,6

Utfallet för övrig verksamhet prognostiseras netto 3,6 miljoner kronor högre än budget.

Nämnden har tidigare aviserat att förvaltningsuppdragens nettoresultat försämrats de senaste åren jämfört med tilldelad budget. Prognosen för innevarande år indikerar lägre intäkter om 1,7 miljoner kronor och högre kostnader om 2,8 miljoner kronor än budgeterat för 2021. Utöver förvaltningsuppdragens avvikelse prognostiseras högre kostnader till följd av Covid-19 samt miljöuppföljning och ökade intäkter till följd av skadestånd samt dröjsmålsräntor.

Investeringsplan

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna ökat under senare år. Verksamhetsplanen innehåller projekt omfattande cirka 48 567 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 112 300 lägenheter.

Investeringsutgifter, mnkr	Verksamhetsplan 2021	Prognos oktober 2021	Avvikelse VP/prognos
Utgifter	4 065,0	4 565,0	-500,0
Inkomster	800,0	1 300,0	500,0
Investeringsutgifter netto	3 265,0	3 265,0	0,0
Exploateringsinkomster	400,0	200,0	-200,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	2 865,0	3 065,0	-200,0

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2021 uppgår netto till 3 265,0 miljoner kronor (exklusive exploateringsinkomster). Ovanstående investeringsbudget inkluderar budgetjustering med 250 miljoner kronor gällande både investeringsutgifter och investeringsinkomster samt budgetjustering för utgifter avseende klimatinvesteringar om totalt 65 miljoner kronor.

Prognosen för både utgifter och inkomster höjdes i tertialrapport 2 men investeringsutgifterna netto prognostiseras i nivå med beviljad ram.

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 2021 prognostiseras utfalla med maximalt 10 procent uppskattas exploateringsinkomsten till 200 miljoner kronor.

Försäljningar

Kontoret bedömer att årets markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till cirka 2 000 miljoner kronor vilket är högre än bedömningen som gjordes i verksamhetsplanen.

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är 200 miljoner kronor för 2021. Uppdraget avser försäljning av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Bedömningen är att försäljningsuppdraget för året kommer utfalla med 240 miljoner kronor.

Slut

Bilagor

1. Månadsrapport oktober.