

2023-04-01

**Handläggare**  
Lena Holm  
08-508 265 83**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-04-20

## **Ekonomisk uppföljning per mars, 2023**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Thomas Andersson  
FörvaltningschefLena Holm  
Ekonomichef

### **Sammanfattning**

Kontoret lämnar här månadsrapport per mars. Inga prognosjusteringar har gjorts avseende drift- eller investeringsverksamheten jämfört med exploateringsnämndens verksamhetsplan för 2023.

I verksamhetsplanen 2023 ansökte exploateringsnämnden om budgetjusteringar inom driftverksamheten för att genomföra fosforfällning i Drevviken och för ökade kapitalkostnader. Inom investeringsverksamheten ansökte nämnden om budgetjustering för två klimatprojekt om sammanlagt 5,8 miljoner kronor. Samtliga budgetjusteringar har beviljats.

En sammanställning av nämndens budget och prognos lämnas i bilaga 1.

**Exploateringskontoret**  
EkonomiavdelningenFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 265 83  
Växel 08-508 276 00  
lena.mk.holm@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Driftbudget

| Exploateringsnämnden, mnkr | Verksamhetsplan 2023 | Prognos mars 2023 | Avvikelse VP/prognos |
|----------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Kostnader                  | 150,4                | 150,4             | -                    |
| Avskrivningar              | 587,6                | 587,6             | -                    |
| Internräntor               | 1 200,1              | 1 200,1           | -                    |
| <b>Summa kostnader</b>     | <b>1 938,1</b>       | <b>1 938,1</b>    | -                    |
| Intäkter                   | 3 140,9              | 3 140,9           | -                    |
| <b>Driftbudget – netto</b> | <b>1 202,8</b>       | <b>1 202,8</b>    | -                    |

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten uppgår till 1 202,8 miljoner kronor.

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 2023 | Prognos mars 2023 | Avvikelse VP/prognos |
|----------------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Kostnader                                    | 75,7                 | 75,7              | -                    |
| Avskrivningar                                | 587,6                | 587,6             | -                    |
| Internräntor                                 | 1 200,1              | 1 200,1           | -                    |
| <b>Summa kostnader</b>                       | <b>1 863,4</b>       | <b>1 863,4</b>    | -                    |
| Intäkter                                     | 3 035,1              | 3 035,1           | -                    |
| <b>Driftbudget, netto</b>                    | <b>1 171,7</b>       | <b>1 171,7</b>    | -                    |

Kontorets bedömning för prognosen 2023 är att intäkterna från markförvaltningen kommer att uppgå till 3 035,1 miljoner kronor. Av dessa utgör intäkterna från tomträttsavgifter 2 900,7 miljoner kronor. Prognosen förutsätter den bedömning som gjordes i verksamhetsplanen om tillkommande intäkter för nyupplåtelser och regleringar i samband med domar i avgäldsmål.

## 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 2023 | Prognos mars 2023 | Avvikelse VP/prognos |
|---------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Kostnader                 | 74,7                 | 74,7              | -                    |
| Intäkter                  | 105,8                | 105,8             | -                    |
| <b>Driftbudget, netto</b> | <b>31,1</b>          | <b>31,1</b>       | -                    |

Övrig verksamhet prognostiseras enligt budget.

## Investeringsplan

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna ökat under senare år. Verksamhetsplanen innehåller projekt omfattande cirka 53 100 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 124 600 lägenheter.

Under år 2021 konstaterades att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, *Materiella anläggningstillgångar*, varför omklassificering av vissa investeringsutgifter (ej aktiverbara utgifter) till driftkostnad har gjorts för 2021 och 2022 och kommer göras för 2023 genom omföring till finansförvaltningen. Från och med 2024 ska de ej aktiverbara utgifterna inkluderas i nämndens driftbudget. Nämnden kommer under år 2023 fortsätta utveckla modellen för investeringsredovisning.

| Investeringsutgifter, mnkr                    | Verksamhetsplan 2023 | Prognos mars 2023 | Avvikelse VP/prognos |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| Utgifter                                      | 4 505,8              | 4 505,8           | -                    |
| <i>varav ej aktiverbara utgifter</i>          | <i>150,9</i>         | <i>216,6</i>      | <i>65,7</i>          |
| Inkomster                                     | 1 100,0              | 1 100,0           | -                    |
| <i>varav ej aktiverbara inkomster</i>         | <i>12,1</i>          | <i>21,1</i>       | <i>9,0</i>           |
| <i>varav icke offentliga bidrag</i>           | <i>63,0</i>          | <i>32,3</i>       | <i>-30,7</i>         |
| <b>Investeringsutgifter netto</b>             | <b>3 405,8</b>       | <b>3 405,8</b>    | -                    |
| Exploateringsinkomster                        | 200,0                | 200,0             | -                    |
| <b>Netto inklusive exploateringsinkomster</b> | <b>3 205,8</b>       | <b>3 205,8</b>    | -                    |

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2023 uppgår netto till 3 405,8 miljoner kronor (exklusive exploateringsinkomster). Ovanstående investeringsbudget inkluderar beviljade budgetjusteringar för klimatåtgärder om 5,8 miljoner kronor.

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 2023 prognostiseras utfalla med drygt 10 procent uppskattas exploateringsinkomsten till 200 miljoner kronor.

*Ej aktiverbara utgifter:* Avser de investeringsutgifter som omklassificeras till driftkostnad och minskar nämndens investeringsutgifter. Kostnader för sanering, rivning, kommunikation och förvaltningsövergripande administration utgör den största delen av ej aktiverbara utgifter.

*Ej aktiverbara inkomster:* Avser vidarefakturerings av ovanstående ej aktiverbara utgifter.

*Icke offentliga bidrag:* Från och med år 2021 har staden tillämpat ny redovisningsprincip gällande intäktsredovisning av gatukostnadsersättning och andra bidrag för finansiering av investeringar från privata aktörer. Det innebär att inkomster ska intäktsredovisas i takt med att investeringen färdigställs och kriterierna för intäkt är uppfyllda, det vill säga när investeringen är färdig att tas i drift. I det skedet, har staden fullgjort sin förpliktelse och inkomsten ska därför till fullo intäktsredovisas. De icke offentliga bidragen som prognostiseras ovan avser bidrag som beräknas betalas till staden 2023. Intäktsredovisning sker i samband med att investeringen tas i drift vilket inte behöver vara samma år som inkomsten betalas till staden.

## **Försäljningar**

Kontoret bedömer att årets markförsäljningar i samband med exploateringar kan komma att uppgå till cirka 1 500 miljoner.

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är 200 miljoner kronor för 2023. Uppdraget avser försäljning av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Månadsrapport mars.