

Handläggare
Ulf Jacksén
Telefon: 08-508 274 40**Till**
Exploateringsnämnden
2015-06-11

Anmälan av ekonomisk uppföljning maj 2015

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i tertialrapport 1/ 2015 gäller. En sammanställning av nämndens budget och 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 2015	Verksamhetsplan 2015 (VP)	Tertialrapport 1/2015 (T1)	Månadsrapport maj (MR 05)	Avvikelse Budget/ MR 05
Drift och underhåll	42,2	42,2	42,2	42,2	0,0
Avskrivningar	233,0	233,0	233,0	233,0	0,0
Internräntor	1 006,0	1 006,0	1 006,0	1 006,0	0,0
Summa kostnader	1 281,2	1 281,2	1 281,2	1 281,2	0,0
Intäkter	2 442,0	2 442,0	2 393,0	2 393,0	-49,0
Netto	1 160,8	1 160,8	1 111,8	1 111,8	-49,0

Intäkterna redovisades i verksamhetsplan 2015 enligt budget. Kontorets bedömning för prognosen 2015 är emellertid att intäkterna från markförvaltningen kommer att uppgå till 2 399 mnkr, dvs. 49 mnkr lägre än budget. Anledningen är att i samband med byte av IT-system har en intäktspost om 49 mnkr avseende nyttjanderättsavtal med Stockholms Hamn AB dubbelräknats i nämndens underlag till budget 2015-2017. Prognosen i övrigt förutsätter att tillkommande intäkter för nyupplåtelser, regleringar och i samband med domar i avgäldsmål kommer att falla ut i enlighet med kontorets bedömning.

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

Prognoserna för tomträttsintäkter är alltid något osäker. Intäkterna från nyupplåtelse 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 inte att förutse fullt ut.

För år 2015 har stadens internränta sänkts jämfört med 2014. Därutöver inför staden s.k. komponentavskrivning från och med år 2015. Kontoret bedömer att kunna lämna en säkrare prognos för ränte- och avskrivningskostnaderna i samband med tertialrapport 2/2015.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2015	VP 2015	T1	MR 05	Avvikelse Budget/ MR 05
Drift och underhåll	4,1	4,1	4,1	4,1	0,0
Internräntor	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0
Intäkter	6,3	6,3	6,3	6,3	0,0
Netto	1,2	1,2	1,2	1,2	0,0

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 realisationsvinsterna vid försäljning. Kontoret rapporterar dessa vartefter de uppstår.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2015	VP 2015	T1	MR 05	Avvikelse Budget/ MR 05
Kostnader	70,8	70,8	73,3	73,3	-2,5
Intäkter	88,7	88,7	91,2	91,2	+2,5
Netto	17,9	17,9	17,9	17,9	0,0

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

Exploateringsnämnden begärde budgetjustering i tertialrapport 1/2015 för ökade kostnader och ökade intäkter om 2,5 mnkr som avser exploateringsnämndens arbete med tätskikt vid Sergels Torg. Kommunstyrelsen har ännu inte behandlat tertialrapport 1/2015.

Prognos – investeringsplan

Investeringar mnkr	Budget 2015	VP 2015	T1	MR 05	Avvikelse Budget/ MR 05
Utgifter	3 600,0	3 600,0	3 450,0	3 450,0	150,0
Inkomster	200,0	200,0	250,0	250,0	50,0
Investeringsbudget netto	3 400,0	3 400,0	3 200,0	3 200,0	200,0
Exploaterings- inkomster	420,0	420,0	175,0	175,0	245,0
Netto inklusive exploaterings- inkomster	2 980,0	2 980,0	3 025,0	3 025,0	445,0

Verksamhetsplan 2015 innehåller projekt, omfattande 35 000 lägenheter, med redan fattade genomförandebeslut. Utgifterna för dessa bedöms uppgå till ca 3 300 mnkr för 2015. Därutöver finns projekt med utredningsbeslut omfattande 53 000 lägenheter och projekt med inriktningsbeslut omfattande 30 000 lägenheter. På grund av de förskjutningar som uppkommit jämfört med den bedömning som gjordes inför verksamhetsplan 2015 kan konstatera att prognosen för hela investeringsplanen ligger ca 200 mnkr lägre än budget. Hänsyn till behov av justering för erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar har beaktats.

I verksamhetsplan 2015 bedömdes inkomster från markförsäljningar i samband med exploatering uppgå till 2 000 - 2 500 mnkr. Kontoret bedömer liksom i tertialrapport 1 att dessa försäljningsinkomster kan uppgå till ca 1 800 mnkr. Jämfört med den bedömning som lämnades i verksamhetsplanen 2015 har de förskjutningar som inträffat inom investeringsplanen också medfört förskjutningar inom försäljningsprojekten. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Exploateringsinkomsterna 2015, dvs. det

bokförda värdet av markförsäljningarna, bedöms uppgå till 175 mnkr, dvs. 245 mnkr lägre än budget 2015¹.

Prognos – försäljningsbeting

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr för 2015. Betinget avser friköp av tomträttsmark och försäljningar av mark utanför kommungränsen. Kontoret bedömer att betinget kommer att uppnås.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget 2015 – Månadsrapport maj

¹ I budget har ”exploateringsinkomster” införts som budgetbegrepp. Detta för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet.