

**Handläggare**  
Ulf Jacksén  
Telefon: 08-508 274 40**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-10-15

## Anmälan av ekonomisk uppföljning september 2015

Kontoret lämnar här en fördjupad månadsrapport per september (MR09). Inför denna rapport har samtliga investeringsprojekt analyserats.

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i tertialrapport 2, som redovisades till exploateringsnämnden den 24 september, fortfarande stämmer med undantag av ökade kostnader om 26,3 mnkr i samband med beslut om avtal om fastighetsreglering med AB Storstockholms Lokaltrafik.

En sammanställning av nämndens budget samt 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	Tertialrapport 2/2015 (T2)	Månadsrapport september (MR 09)	Avvikelse Budget/ MR 09
Drift och underhåll	42,2	58,0	58,0	-15,8
Avskrivningar	233,0	180,0	206,3	26,7
Internräntor	1 006,0	945,0	945,0	61,0
Summa kostnader	1 281,2	1 183,0	1 209,3	71,9
Intäkter	2 442,0	2 393,0	2 393,0	-49,0
Netto	<b>1 160,8</b>	<b>1 210,0</b>	<b>1 183,7</b>	<b>22,9</b>

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

Kontorets bedömning för prognosen 2015 är att intäkterna från markförvaltningen kommer att uppgå till 2 393 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.

Jämfört med budget uppgår avvikelsen på driftkostnaderna till 15,8 mnkr som utgörs av ökade kostnader för återbetalning av tomträttsavgäld och kostnader i samband med avhysningar från stadens mark:

- Kostnader för återbetalning av tomträtt gällande Tranbodarna 12 uppgår 2015 till 13,4 mnkr. Exploateringsnämnden beslutade i april 2013 att tomträttsavgälden skulle sättas ned till 0 kr/år under drygt åtta år från det att den nya detaljplanen för Slussen vann laga kraft. Exploateringsnämndens beslut överklagades men vann laga kraft i maj 2015 då Högsta förvaltningsdomstolen beslutade att inte meddela prövningstillstånd. Först då var det möjligt att verkställa avgäldsnedläggningarna.
- Kostnaderna för avhysningar från stadens mark under 2015 bedöms uppgå till ca 2,4 mnkr. Dessa kostnader täcks inte av nämndens budget för 2015. Bokförda kostnader uppgår hittills till 1,0 mnkr.

I budget 2015 sänktes internräntesats jämfört med 2014. Därutöver införde staden s.k. komponentavskrivning från och med år 2015. Kostnaderna för avskrivningar bedöms uppgå till ca 180 mnkr, vilket är 53 mnkr lägre än budget. Avvikelsen beror i huvudsak på de förskjutningar som har skett inom nämndens investeringsplan under senare år vilket medfört att tidigare planerade aktiveringar av projekt har senarelagts. Även kostnaden för internräntan 2015 bedöms bli lägre jämfört med budget och kommer att uppgå till 946 mnkr.

Exploateringsnämnden beslutade för sin del den 24 september 2015 om avtal om fastighetsreglering rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 samt Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik. Avtalet innebär bland annat ökade kostnader om 26,3 mnkr för förgävesprojektering. Beslutet ska underställas kommunfullmäktige.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2015	T2	MR 09	Avvikelse Budget/ MR 09
Drift och underhåll	4,1	4,1	4,1	0,0
Internräntor	1,0	1,0	1,0	0,0
Intäkter	6,3	9,3	9,3	3,0
<b>Netto</b>	<b>1,2</b>	<b>4,2</b>	<b>4,2</b>	<b>3,0</b>

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. Hittills bokförda kostnader och intäkter uppgår till 0,1 mnkr.

De ökade intäkter om 3 mnkr avser den förvaltning av mark och byggnader som fastighetsnämnden sköter åt exploateringsnämnden.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2015	T2	MR 09	Avvikelse Budget/ MR 09
Kostnader	73,3	75,7	75,7	-2,4
Intäkter	91,2	95,6	95,6	4,4
<b>Netto</b>	<b>17,9</b>	<b>19,9</b>	<b>19,9</b>	<b>2,0</b>

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.

De ökade intäkterna om 2 mnkr avser den förvaltning som fastighetsnämnden sköter åt exploateringsnämnden. Övriga ökade kostnader och intäkter om 2,4 mnkr avser projekt inom Norra Djurgårdsstaden Innovation som exploateringsnämnden begärde budgetjustering för i tertialrapport 2.

**Prognos – investeringsplan**

Investeringar mnr	Budget 2015	T2	MR 09	Avvikelse Budget/ MR 09
Utgifter	3 586,4	3 220,0	3 200,0	386,4
Inkomster	200,0	220,0	200,0	0,0
Investeringsbudget netto	<b>3 386,4</b>	<b>3 000,0</b>	<b>3 000,0</b>	<b>386,4</b>
Exploaterings- inkomster	420,0	160,0	160,0	260,0
Netto inklusive exploaterings- inkomster	<b>2 966,4</b>	<b>2 840,0</b>	<b>2 840,0</b>	<b>126,4</b>

Verksamhetsplan 2015 innehåller projekt, omfattande 35 000 lägenheter, med redan fattade genomförandebeslut. 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 386 mnr 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 mnr. Kontoret bedömer liksom i tertialrapport 2 att dessa försäljningsinkomster kan uppgå till ca 1 500 mnr. 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 160 mnr, dvs. 260 mnr lägre än budget 2015<sup>1</sup>.

---

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

**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 liksom i tertialrapport 2 att försäljningar omfattande 225 mnkr kommer att genomföras under året<sup>2</sup>.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

**Slut****Bilagor**

1. Uppföljning av budget 2015 – Månadsrapport september

---

<sup>2</sup> Enligt stadens redovisningsprinciper ska inkomsterna vid försäljning av fastigheter bokföras vid dagen för tillträdet.