

Handläggare
Ulf Jacksén
Telefon: 08-508 274 40**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Anmälan av ekonomisk uppföljning november 2015

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i månadsrapport per oktober 2015 och som redovisades till exploateringsnämnden den 12 november behöver revideras för lägre investeringsutgifter på grund av ytterligare förskjutningar inom investeringsplanen. Därutöver kommer inkomsterna av fastighetsförsäljningar att bli lägre än vad som tidigare bedömts. Det innebär att nämndens försäljningsbeting i budget 2015 inte kommer att nås fullt ut.

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 tomt-rätter och mark inom kommungränsen mnkr	Budget 2015	Månadsrapport oktober (MR 10)	Månadsrapport november (MR 11)	Avvikelse Budget/ MR 11
Drift och underhåll	42,2	58,0	58,0	-15,8
Avskrivningar	233,0	206,3	206,3	26,7
Internräntor	1 006,0	945,0	945,0	61,0
Summa kostnader	1 281,2	1 209,3	1 209,3	71,9
Intäkter	2 442,0	2 393,0	2 393,0	-49,0
Netto	1 160,8	1 183,7	1 183,7	22,9

Kontorets bedömning för prognosen 2015 är att intäkterna från markförvaltningen kommer att uppgå till 2 393 mnkr, dvs. 49

mnrk lägre än budget. Anledningen är att i samband med byte av IT-system har en intäktspost om 49 mnrk avseende nyttjanderättsavtal med Stockholms Hamn AB dubbelräknats i nämndens underlag till budget 2015-2017. Prognosen i övrigt förutsätter att tillkommande intäkter för nyupplåtelse, 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 mnrk som utgörs av ökade kostnader för återbetalning av tomträttsavgäld och kostnader i samband med avhysningar från stadens mark.

Kostnader för avskrivningar och internränta bedöms bli lägre än budget och beror på förskjutningar inom investeringsplanen samt effekter av införandet av s.k. komponentavskrivning i Stockholms stad år 2015.

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 mnrk för förgävesprojektering. Beslutet ska underställas kommunfullmäktige.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnrk	Budget 2015	MR 10	MR 11	Avvikelse Budget/ MR 11
Drift och underhåll	4,1	4,1	4,	0,0
Internräntor	1,0	1,0	1,0	0,0
Intäkter	6,3	9,3	9,3	3,0
Netto	1,2	4,2	4,2	3,0

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.

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

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2015	MR 10	MR 11	Avvikelse Budget/ MR 11
Kostnader	73,3	75,7	75,7	-2,4
Intäkter	91,2	95,6	95,6	4,4
Netto	17,9	19,9	19,9	2,0

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 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 mnkr	Budget 2015	MR 10	MR 11	Avvikelse Budget/ MR 11
Utgifter	3 586,4	3 200,0	3 100,0	486,4
Inkomster	200,0	200,0	200,0	0,0
Investeringsbudget netto	3 386,4	3 000,0	2 900,0	486,4
Exploaterings-inkomster	420,0	160,0	160,0	260,0
Netto inklusive exploaterings-inkomster	2 966,4	2 840,0	2 740,0	226,4

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 486 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 att dessa försäljningsinkomster kommer att uppgå till 1 500 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 160 mnkr, dvs. 260 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 har tidigare under året bedömt att försäljningar omfattande 225 mnkr kommer att genomföras under året². På grund av förskjutning till 2016 av en försäljning av tomträttsmark bedömer kontoret nu att försäljningar omfattande 175 mnkr kommer att genomföras under året.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget 2015 – Månadsrapport november

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

² Enligt stadens redovisningsprinciper ska inkomsterna vid försäljning av fastigheter bokföras vid dagen för tillträdet.