

Handläggare
Ann-Charlotte Bergqvist
08-508 271 25**Till**
Exploateringsnämnden
2017-03-09

Anmälan av ekonomisk uppföljning, februari 2017

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Håkan Falk
FörvaltningschefAnn-Charlotte Bergqvist
Avdelningschef

Sammanfattning

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i verksamhetsplan 2017 gäller. En sammanställning av nämndens budget och prognos lämnas i bilaga 1. Nedan kommenteras prognosen översiktligt.

I verksamhetsplan 2017 ansökte exploateringsnämnden om budgetjustering för ökade kostnader för avskrivningar med 12 mnkr och minskade kostnader för internräntor med 132 mnkr. Därutöver ansökte nämnden om medel för särskilda klimatinvesteringar om 20 mnkr för projektet Översvämningsanpassning för Vårbergs IP. Den 15 februari 2017 godkände kommunstyrelsen i ärendet ”Avstämning av mål och budget för 2016” nämndens ansökningar.

Driftbudget

Uppföljning av nämndens driftbudget redovisas uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Exploateringskontoret
Administrativa avdelningenFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 271 25
Växel 08-508 276 00
ann-charlotte.bergqvist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Markförvaltning

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/ Verksamhetsplan (VP) 2017	Månadsrapport februari (MR 02)	Avvikelse Budget/ MR 02
Kostnader	51,1	51,1	0,0
Avskrivningar	245,0	245,0	0,0
Internräntor	932,4	932,4	0,0
Summa kostnader	1 228,5	1 228,5	0,0
Intäkter	2 443,9	2 443,9	0,0
Driftbudget – netto	1 215,4	1 215,4	0,0

Det budgeterade intäktskravet för markförvaltningen uppgår i budget 2017 till 2 443,9 mnkr. Av dessa utgör intäkterna av tomträttsavgälder 2 326 mnkr. Intäkterna redovisas i verksamhetsplan 2017 enligt budget. Prognosen i övrigt förutsätter den bedömning som gjordes i verksamhetsplan 2017 om tillkommande intäkter för nyupplåtelser, regleringar och i samband med domar i avgäldsmål.¹

Till följd av en planerad större försäljning till Botkyrka kommun beräknas intäkterna år 2017 att minska med cirka 9 mnkr (se nedan under rubriken försäljningsbeting). Även kostnaderna för internräntorna påverkas. Beslut om försäljningen beräknas fattas av kommunfullmäktige i mars.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	VP 2017	MR 02	Avvikelse VP/ MR 02
Kostnader	3,3	3,3	0,0
Internräntor	1,0	1,0	0,0
Intäkter	0,0	0,0	0,0
Driftbudget – netto	2,7	2,7	0,0

Sedan år 2011 ansvarar exploateringsnämnden för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. Från fastighetsnämnden överfördes då 282 fastigheter med en total yta om drygt

10 200 hektar till nämnden. Mellan åren 2011 - 2016 har drygt 90 % av den totala arealen sålts med en försäljningsinkomst om drygt 1 mdkr. År 2017 planeras cirka 600 hektar kunna säljas. Vid slutet av 2017 återstår då drygt 200 hektar, dvs. 2 % av det ursprungliga innehavet som överfördes till exploateringsnämnden.

I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag förvaltningen av fastigheterna. De budgeterade kostnaderna och intäkterna avser denna förvaltning samt exploateringsnämndens personalkostnader för försäljning av fastigheterna.

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 verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Övrig verksamhet, mnkr	VP 2017	MR 02	Avvikelse VP/ MR 02
Kostnader	63,9	63,9	0,0
Intäkter	83,1	83,1	0,0
Driftbudget – netto	19,2	19,2	0,0

Investeringsplan

Investeringsutgifter, mnkr	VP 2017	MR 02	Avvikelse VP/ MR 02
Utgifter ²	3 940,5	3 940,5	0,0
Inkomster	150,0	150,0	0,0
Investeringsutgifter netto	3 710,0	3 790,5	0,0
Exploateringsinkomster	200,0	200,0	0,0
Netto inkl. exploateringsinkomster	3 590,5	3 590,5	0,0

Verksamhetsplanen innehåller projekt omfattande drygt 26 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande 112 000 lägenheter. Prognosen för hela investeringsplanen bedöms ligga i nivå med budget efter justering för erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar.

Särskilda medel för klimatinvesteringar

I verksamhetsplan 2016 ansökte exploateringsnämnden om medel för nio projekt för klimatinvesteringar. För fyra av dessa projekt fortsätter arbetet även under år 2017 och kommunstyrelsen beviljade den 15 februari investeringsmedel för dessa om 60,5 mnkr. Därutöver beviljades ytterligare 20 mnkr för projektet Översvänningsanpassning på Vårbergs idrottsplats.

Exploateringsinkomster

År 2016 var exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering betydligt högre än tidigare år. Försäljningarna beräkna ligga kvar på höga nivåer även kommande år. Kontorets bedömning för år 2017 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till 4 000 – 4 500 mnkr. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Exploateringsinkomsterna 2017, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, redovisas enligt budget 200 mnkr.

Försäljningsbeting

Exploateringsnämnden och Botkyrka kommun har träffat en överenskommelse där Botkyrka kommun förvärvar 961 tomträtts- och arrendefastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1 585,3 mnkr. Botkyrka kommun tillträder fastigheterna i två omgångar. Av tabellen nedan framgår omfattningen av de olika avtalen.

Tillträde	Antal fastigheter	Köpeskilling, mnkr
2017-07-01	932	1 061,8
2018-01-01	29	523,6
Totalt	961	1 585,3

Förvärven är villkorade av att kommunfullmäktige i både Stockholms stad och Botkyrka kommun beslutar att godkänna dessa senast 1 juli 2017.

Försäljningen påverkar stadens intäkter från tomträttsavgälder och arrendeavgifter med sammanlagt cirka 26,8 mnkr per år. Med hänsyn till halvårseffekt och att försäljningen sker etappvis beräknas effekten för år 2017 till 9,1 mnkr.

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr för 2017. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Med anledning av ovanstående prognosticeras årets försäljningar att uppgå till betydligt högre belopp.

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget 2017 – Månadsrapport februari