

Handläggare
Mikaela Dahlberg
Telefon: 08-508 27 125

Till
Exploateringsnämnden
2018-04-19

Anmälan av ekonomisk uppföljning per mars

1. Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Ann-Charlotte Bergqvist
Avdelningschef

Sammanfattning

Kontoret lämnar här månadsrapport per mars.

Jämfört med verksamhetsplanen för 2018 har inga justeringar gjorts avseende driftbudget eller investeringar. Prognosen för försäljningsbetinget justeras uppåt från 200 miljoner kronor till 750 mkr, till största del på grund av försäljning till Botkyrka kommun om 521 mkr. Detta aviserades i rapporten för februari.

En sammanställning av nämndens budget och prognos lämnas i bilaga 1. Nedan kommenteras prognosen översiktligt.

I verksamhetsplanen 2018 ansökte exploateringsnämnden om budgetjusteringar för ökade kostnader för avskrivningar med 15 miljoner kronor och ökade kostnader för internräntor med 97 miljoner kronor. Detta förklaras till stor del av aktivering av ett antal större projekt och köp av mark i Slakthusområdet. Ökade kostnader för internräntor förklaras även av internräntan höjts från 0,7 % till 0,8 % på anläggningstillgångarna. Ansökningen beviljades i februari av kommunstyrelsen.

Nämnden har också ansökt om medel för klimatinvesteringar om 73,3 miljoner kronor (överflyttning från 2017) samt 5,3 miljoner kronor för ett nytt projekt i Norra Djurgårdsstaden. Det nya projektet beviljades av kommunstyrelsen i februari men ombudgeteringen av medel från 2017 beviljades inte.

Exploateringsnämnden, mnkr	Verksamhetsplan 2018	Prognos februari 2018	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	117,7	117,7	0,0
Avskrivningar	270,0	270,0	0,0
Internräntor	1 020,0	1 020,0	0,0
Summa kostnader	1 407,7	1 407,7	0,0
Intäkter	2 582,3	2 582,3	0,0
Driftbudget – netto	1 174,6	1 174,6	0,0

Driftbudget

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 mark, mnkr	Budget/Verksamhetsplan 2018	Prognos 2018	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	49,8	49,8	0,0
Avskrivningar	270,0	270,0	0,0
Internräntor	1 020,0	1 020,0	0,0
Summa kostnader	1 339,8	1 339,8	0,0
Intäkter	2 485,2	2 485,2	0,0
Driftbudget – netto	1 145,4	1 145,4	0,0

Kontorets bedömning för prognosen 2018 är att intäkterna från markförvaltningen kommer att uppgå till 2 485,5 miljoner kronor. Av dessa utgör intäkterna av tomträttsavgifter 2 382,8 miljoner kronor. Prognosen förutsätter den bedömning som gjordes i verksamhetsplanen om tillkommande intäkter för nyupplåtelse och regleringar i samband med domar i avgäldsmål.

Prognoserna för tomträttsintäkter är alltid något osäkra. 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 därför inte att förutse fullt ut.

En domstolsprocess pågår mellan staden och tomträttshavaren till fastigheten Spektern 13 på Norrmalm. Processen gäller bland annat den så kallade avgäldsrentan. Hovrätten har i slutet av 2017 fastställt rentan till 3 %, en sänkning med 0,25 procentenheter jämfört med tidigare domstolspraxis. Staden kommer att överklaga domen. Detta kan komma att beröra pågående tomträttsmål, kommande avgäldsregleringar samt friköp under 2018.

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	Verksamhetsplan 2018	Prognos februari 2018	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	68,0	68,0	0,0
Intäkter	97,1	97,1	0,0
Driftbudget – netto	29,2	29,2	0,0

Investeringsplan

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Antalet markanvisningar har legat på en hög nivå och många beslut om både mindre och större projekt har fattats.

De närmaste åren förväntas försäljningsinkomsterna öka väsentligt, främst till följd av ökade inkomster från markförsäljningar i samband med exploatering. För att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet ingår dessa som ”exploateringsinkomster” med bokförda värden i budgetramen för investeringar och inte i försäljningsbetinget.

Investeringsutgifter, mnkr	Verksamhetsplan 2018	Prognos februari 2018	Avvikelse VP/prognos
Utgifter	4 000,0	4 000,0	0,0
Inkomster	450,0	450,0	0,0
Investeringsutgifter netto	3 550,0	3 550,0	0,0
Exploateringsinkomster	200,0	200,0	0,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	3 350,00	3 350,00	0,0

Exploateringsnämndens investeringsbudget uppgår netto till 3 550 miljoner kronor.

Verksamhetsplanen innehåller projekt omfattande drygt 30 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande 114 000 lägenheter. Prognosen för hela investeringsplanen bedöms ligga i nivå med budget efter justering för erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar.

Klimatinvesteringar

Enligt kommunfullmäktiges beslut ska 1 miljard kronor investeras i klimatförbättrande åtgärder under åren 2015-2018. För 2018 har investeringsmedel om totalt 310 miljoner kronor avsatts centralt för stadens nämnder att ansöka om medel för särskilda klimatinvesteringar.

Kontoret har i samband med VP ansökt och fått godkänt för 5,3 miljoner kronor för projektet ”Solcellsanläggning för anläggningsverksamhet” i Norra djurgårdsstaden. Projektet avser att installera solceller på taket för den verksamhet som hanterar förorenade massor.

Projekt	Omprioriterade medel 2018	Omprioriterade medel 2019
Utjämningsmagasin för Bällstaån under Bromsten bollplan	42,6	-
Dagvattendammar mellan Tensta och Rinkeby	10,6	-
Dagvattenprojekt, Årstafältet-Årstastråket	4,8	-
Sorterade avloppssystem i Norra Djurgårdsstaden	Avslutat	
Cykelparkering i Gasverket, Norra Djurgårdsstaden	0,5	0,6
Masshantering med sjötransport inom Norra Djurgårdsstaden	5,2	-
Avfallshantering med sopsug byggområden Norra Djurgårdsstaden	Avslutat	
Översvämningsanpassning för Vårbergs idrottsplan	9,6	10,0
Utjämningsmagasin för Bällstaån under Bromsten bollplan	42,6	-
Summa	73,3	10,6

Försäljningar

Kontorets bedömning är att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till 3 000 – 3 500 mnkr.

Exploateringsinkomsterna 2018, det vill säga det bokförda värdet av markförsäljningarna, prognostiseras enligt budget till 200 miljoner kronor.

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är 200 mnkr för 2018. Prognosen i mars, liksom föregående månad, uppgår till 750 miljoner kronor och inkluderar försäljning av tomträtter i Botkyrka på 521 miljoner kronor.

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget 2018 – Månadsrapport mars