

Handläggare
Ann-Charlotte Bergqvist
Telefon: 08-508 27 125**Till**
Exploateringsnämnden
2018-10-18

Anmälan av ekonomisk uppföljning per september

1. Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Håkan Falk
FörvaltningschefAnn-Charlotte Bergqvist
Avdelningschef

Sammanfattning

Kontoret lämnar här månadsrapport per september.

Jämfört med den prognos som lämnades i tertialrapport 2 för 2018 har inga justeringar gjorts avseende driftbudget, investeringar eller försäljningar.

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

Driftbudget

Exploateringsnämnden, mnkr	Verksamhetsplan 2018	Prognos september 2018	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	117,7	149,9	-32,2
Avskrivningar	270,0	282,0	-12,0
Internräntor	1 020,0	1 008,0	+12,0
Summa kostnader	1 407,7	1 439,9	-32,2
Intäkter	2 582,3	2 642,2	41,9
Driftbudget – netto	1 174,6	1 184,3	9,7

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

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten uppgår till 1 174,6 miljoner kronor medan prognosen visar ett överskott om 1 184,3 miljoner kronor vilket innebär ytterligare 9,7 miljoner kronor i överskott.

Återbetalning av avgälder och ränta till följd av domen i målet om Spektern 13 har skett med totalt 17,2 miljoner kronor. Trots detta prognosticeras ökade intäkter för markförvaltningen med 26,9 miljoner kronor jämfört med budget. Övriga driftverksamheten beräknas netto enligt budget men med ökade kostnader och intäkter om 15 miljoner kronor bland annat till följd av förvärvet av byggnader i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB.

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	Verksamhetsplan 2018	Prognos september 2018	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	54,4	71,6	-17,2
Avskrivningar	270,0	282,0	-12,0
Internräntor	1 020,0	1 008,0	12,0
Summa kostnader	1 344,4	1 361,6	-17,2
Intäkter	2 485,3	2 512,1	26,8
Driftbudget, netto	1 140,8	1 150,5	9,7

De beräknade intäkterna för markförvaltningen uppgår till 2 512,1 miljoner kronor. Av dessa utgör intäkterna av tomträttsavgälder 2 383,0 miljoner kronor. Prognosen förutsätter den bedömning som gjordes i verksamhetsplan 2018 om tillkommande intäkter för nyupplåtelse, regleringar och domar i avgäldsmål.

Återbetalning av avgälder och ränta till följd av domen för Spektern 13 har skett avseende åren 2014 till och med 2017 vilket ökar kostnaderna med totalt 17,2 miljoner kronor. För 2018 och kommande år leder domen till lägre tomträttsintäkter för kommersiella fastigheter. Trots detta prognosticeras ökade

intäkter för markförvaltningen med 26,9 miljoner kronor jämfört med budget och ett nettoöverskott om 9,7 miljoner jämfört med budget.

Kapitalkostnaderna beräknas totalt enligt budget men en omfördelning mellan internräntor och avskrivningarna om 12 miljoner kronor har gjorts.

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 verksamheten som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Övrig verksamhet, mnkr	Verksamhetsplan 2018	Prognos september 2018	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	63,3	78,3	-15,0
Intäkter	97,0	112,1	15,0
Driftbudget, netto	33,8	33,8	0,0

Utfallet prognosticeras netto enligt budget men med ökade kostnader och intäkter bland annat till följd av förvärvet av byggnader i Slakthusområdet från S:t Erik Markutveckling AB.

Investeringsplan

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna ökat under senare år. Verksamhetsplanen innehåller projekt omfattande drygt 30 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande 114 000 lägenheter.

Investeringsutgifter, mnkr	Verksamhetsplan 2018	Prognos september 2018	Avvikelse VP/prognos
Utgifter	4 005,3	4 005,3	0,0
Inkomster	450,0	450,0	0,0
Investeringsutgifter netto	3 555,3	3 555,3	0,0
Exploateringsinkomster	200,0	270	70,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	3 355,3	3 285,3	70,0

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2018 uppgår netto till 3 355,3 miljoner kronor. Prognosen för hela investeringsplanen bedöms ligga i nivå med budget efter justering av erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar, dock med en förändring om 70 miljoner kronor för ökade exploateringsinkomster. Kontoret har gjort en genomlysning av investeringsprojekten och bedömer, trots att den totala prognosen minskat sedan tertialrapport 2, att utfallet kommer vara i nivå med budget.

I prognosen ingår utgifter för utbyggnaden av modulhus och andra boenden för nyanlända med cirka 40 miljoner kronor. I prognosen ingår även utgifter för klimatinvesteringar om cirka 40 miljoner kronor. För dessa åtgärder har nämnden inte erhållit utökad investeringsram under 2018. Kontoret bedömer att utgifterna ryms inom befintlig investeringsramen men får återkomma med redovisning i verksamhetsberättelsen.

En sammanfattning av nämndens investeringsplan lämnas i bilaga 1. Redovisning av samtliga projekt lämnas i bilaga 2.

Försäljningar

Kontoret bedömer att årets markförsäljningar i samband med exploateringar kan komma att uppgå till 2 000-2 500 miljoner kronor. Exploateringsinkomsterna 2018, det vill säga det bokförda värdet av markförsäljningarna, bedöms komma att uppgå till 270 miljoner kronor.

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är 200 miljoner kronor för 2018. Uppdraget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Prognosen beräknas till 750 miljoner kronor och inkluderar försäljning av tomträtter i Botkyrka på 521 miljoner kronor.

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget 2018 – Månadsrapport september