

Handläggare
Lena Holm
08-508 265 83

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Anmälan av ekonomisk uppföljning per november

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Lena Holm
Avdelningschef

Sammanfattning

Kontoret lämnar här månadsrapport per november.

Jämfört med tidigare prognos har inga prognosjusteringar gjorts avseende drift- eller investeringsbudget även om driftkostnaderna utföll högt per november månad.

Per november sänks prognosen för markförsäljningar i samband med exploatering till följd av att avtalet för en av Gasklockorna i Norra Djurgårdsstaden nu hävs. Markförsäljningarna beräknas nu uppgå till cirka 900 miljoner kronor år 2019 (sänks från 1 500 miljoner kronor).

Prognosen för försäljningsuppdraget höjs från 1 900 miljoner kronor till 1 960 miljoner kronor.

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

Exploateringskontoret
Ekonomiavdelningen

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 83
Växel 08-508 276 00
lena.mk.holm@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Driftbudget

Exploateringsnämnden, mnkr	Verksamhetsplan 2019	Prognos november 2019	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	121,6	166,6	-45,0
Avskrivningar	299,0	299,0	0,0
Internräntor	946,0	946,0	0,0
Summa kostnader	1 366,6	1 411,6	-45,0
Intäkter	2 664,2	2 669,2	5,0
Driftbudget – netto	1 297,6	1 257,6	-40,0

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten uppgår till 1 297,6 miljoner efter att nämnden beviljats justering om 7 miljoner för vattenåtgärder avseende fällning av fosfor i Brunnsviken.

Utfallet prognostiseras fortsatt netto 40 miljoner kronor lägre än budget. Ingen ändring av tidigare prognos sker även om driftkostnaderna ligger på en hög nivå per november månad. Förvaltningsuppdragen beräknas öka både gällande kostnader och intäkter om 25 miljoner kronor. Övriga avvikelser förklaras av ökade kostnader på grund av nedsättning av avgäld samt minskade markförvaltningsintäkter till följd av försenade domar.

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 2019	Prognos oktober 2019	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	60,9	80,9	-20,0
Avskrivningar	299,0	299,0	0,0
Internräntor	946,0	946,0	0,0
Summa kostnader	1 305,9	1 325,9	-20,0
Intäkter	2 562,9	2 542,9	-20,0
Driftbudget – netto	1 257,0	1 217,0	-40,0

Intäkter

De beräknade intäkterna för markförvaltningen uppgår till 2 542,9 miljoner kronor. Av dessa utgör intäkterna av tomträtts-

avgälder 2 412,2 miljoner kronor. Prognoserna för tomträtsintäkter är alltid något osäkra. Intäkter från nyupplåtelser 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.

Avvikelsen på intäktssidan beror främst på att förhandlingar om ny tomträtsavgäld, för kommersiella tomträtter, dragit ut på tiden och förväntat utfall av höjda avgälder för dessa har senarelagts till år 2020.

Kostnader

Staden har träffat en överenskommelse med Stockholms läns landsting genom Locum AB om rivning av en oljepir vid Årstaviken, nedanför Södersjukhuset. Nödvändiga miljötillstånd har nu inhämtats och en upphandling av entreprenaden pågår. Bedömningen är att kostnaderna kommer inrymmas inom den ersättning som Locum AB lämnat till nämnden.

Avvikelsen på kostnadssidan beror främst på förlikningsöverenskommelsen i målet om tomträtsavgäld för Beridarebanan 4 (Hötorgshus 2). Överenskommelsen innebär att avgälden höjs samt att tomträttshavaren erhåller en initial nedsättning av avgälden om totalt drygt 20 miljoner kronor. Nedsättningen motsvarar kompensationen för att tomträten i denna och framtida avgälds-förhandlingar ska anses ha normala grundläggnings- och övriga projektkostnader. Några framtida nedsättningar av avgäld på grund av ovanstående är därför inte aktuella och vid framtida avgäldsreglering ska tomträten hanteras som om den har normala grundläggnings-/projektkostnader. Uppgörelsen ökar dock årets kostnader med drygt 20 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden ansvarar för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag förvaltningen av fastigheterna.

Kostnader och intäkter för förvaltningsuppdrag för fastigheter belägna inom kommungränsen återfinns inom övrig verksamhet som redovisas nedan.

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 2019	Prognos september 2019	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	60,7	85,7	-25,0
Intäkter	101,3	126,3	25,0
Driftbudget – netto	40,6	40,6	0,0

Utfallet prognostiseras netto enligt budget men med ökade kostnader och intäkter om 25 miljoner kronor för förvaltningsuppdragen. Dessa varierar över tiden eftersom de påverkas av när projekten genomförs och förvaltningsuppdragen därmed upphör. En dialog har inletts med stadsledningskontoret för att klargöra budgetförutsättningarna för förvaltningsuppdragen.

Exploateringsnämnden har sedan 2001 ansvarat för färjetrafiken mellan Lumabryggan i Sjöstaden och Barnängsbryggan på Södermalm och sedan 2011 även en förbindelse mellan Henriksdalshamnen och Barnängsbryggan. Antalet resande uppgår till cirka 1 miljon per år. I en upphandling för trafiken mellan 2019-2024 ställdes krav på att verksamheten ska bedrivas med ökad andel förnybart drivmedel vilket medför att kostnaderna ökar från halvårsskiftet 2019.

Investeringsplan

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år.

Investeringsutgifter, mnkr	Verksamhetsplan 2019	Prognos oktober 2019	Avvikelse VP/prognos
Utgifter	4 011,1	4 011,1	0,0
Inkomster	450,0	450,0	0,0
Investeringsutgifter netto	3 561,1	3 561,1	0,0
Exploateringsinkomster	400,0	150,0	-250,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	3 161,1	3 411,0	-250,0

Exploateringsnämndens investeringsbudget uppgår netto till 3 561,1 miljoner kronor inklusive budgetjustering om 11,1 miljoner kronor för klimatåtgärder (exklusive exploateringsinkomster). Prognosen för hela investeringsplanen bedöms ligga i nivå med budget.

Kontorets bedömning i verksamhetsplan 2019 var att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till 2 000 miljoner kronor för år 2019. I och med att försäljningen till Atrium Ljungberg AB, av byggnader med mera inom Slakthusområdet i Söderstaden, kategoriserades som friköp så sänktes prognosen för tertial 2 till 1 500 miljoner kronor. Per november

sänks prognosen ytterligare till följd av att avtalet för en av Gasklockorna i Norra Djurgårdsstaden nu hävs. Försäljningarna beräknas nu uppgå till cirka 900 miljoner kronor år 2019.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Prognosen för exploateringsinkomster sänktes i tertialrapport 2, med anledning av ovanstående sänkning av exploateringsförsäljningar, till 150 miljoner kronor.

Klimatinvesteringar

Kontoret har i samband med beslutad Verksamhetsplan erhållit budgetjustering för klimatinvesteringar om totalt 11,1 miljoner kronor.

Försäljningar

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är satt till 200 miljoner kronor för 2019. Uppdraget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Prognosen justerades till 1 200 miljoner kronor per tertial 1 med anledning av beslut om ett större friköp av tomträttsmark. Då försäljningen till Atrium Ljungberg AB, av byggnader med mera inom Slakthusområdet i Söderstaden, tillkom som försäljningsuppdrag (prognostiserades tidigare som exploateringsförsäljning) så justerades prognosen i tertial 2 till 1 900 miljoner kronor. Per november höjs prognosen till 1 960 miljoner kronor.

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget 2019 – Månadsrapport november