

Handläggare
Lena Holm
08-508 26 583

Till
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Ekonomisk uppföljning per november, 2020

1. Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Lena Holm
Ekonomichef

Sammanfattning

Kontoret lämnar här månadsrapport per november.

Prognosen för driftverksamheten justeras i bokslutet för november. Intäkterna höjts med 23 miljoner kronor och kostnaderna höjts med 8 miljoner kronor jämfört med tertialrapport 2. Ökningen av intäkterna beror på ökade markförvaltningsintäkter, till följd av regleringar i samband med avgjorda domar i avgäldsmål. Vid tidigare månadsbokslut så var bedömningen att dessa domar skulle avgöras först år 2021. Kostnaderna för befarade kundförluster ökar till följd av Covid-19. Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten prognostiseras till 1 343,5 miljoner kronor vilket är i nivå med budget.

Prognosen för investeringsutgifterna höjs med 350 miljoner kronor jämfört med tertialrapport 2, från 4 150 miljoner kronor till 4 500 miljoner kronor. Förklaringen är högre genomförandetakt i investeringsprojekten är beräknat.

Prognosen för markförsäljningar i samband med exploateringar höjs från 2 100 miljoner kronor till 2 840 miljoner kronor vilket

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

främst förklaras av en markförsäljning i Årstaberget som var planerad till år 2022 men som tidigare lagts till i år.

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

Driftbudget

Exploateringsnämnden, mnkr	Verksamhetsplan 2020	Prognos november 2020	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	119,1	155,1	-36,0
Avskrivningar	336,5	338,3	-1,8
Internräntor	908,1	911,8	-3,7
Summa kostnader	1 363,7	1 405,2	-41,5
Intäkter	2 707,2	2 748,7	41,5
Driftbudget – netto	1 343,5	1 343,5	0

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten uppgår till 1 343,5 miljoner kronor. Utfallet prognostiseras i nivå med budget.

Kostnaderna för fastighetsskatt och färjetrafiken ökar med 9,5 miljoner kronor jämfört med budget vilket aviserats i verksamhetsplanen. Ytterligare avvikelser mot budget utgörs av rättelse av moms gällande mark som är upplåten med parkeringsändamål, befarade kundförluster samt förvaltningsuppdragen. Förvaltningsuppdragets nettoresultat har försämrats de senaste åren jämfört med tilldelad budget. Prognosen för innevarande år indikerar 16,4 miljoner kronor lägre resultat än förra årets utfall. Prognosen är justerad både på kostnads- och intäktssidan gällande förvaltningsuppdragen.

Kapitalkostnaderna prognostiseras utfalla 5,5 miljoner kronor högre än budgeterat. Avvikelsen förklaras främst av nedskrivning till följd av ett avbrutet projekt.

Avvikelsen på intäktssidan utgörs av högre intäkter inom förvaltningsuppdragen och ökade markförvaltningsintäkter till följd av regleringar i samband med avgjorda domar i avgäldsmål.

Covid-19

Totala utfallet för sjuklönekostnader för april till juli har ersatts av staten och uppgår till cirka 0,6 miljoner. Resterande månader år 2020 ersätter staten den del av sjuklönekostnad som överstiger normal nivå. För augusti till oktober uppgår ersättningen till 0,2 miljoner kronor. Utfall av övriga kostnader till följd av Covid-19

uppgår preliminärt till 0,5 miljoner kronor. Dessa kostnader till följd av pandemin avser främst utökade turer med färjetrafik till Hammarby Sjöstad och extra städning av kontorslokaler. En minskning av intäkterna gällande arrende på Bromma flygplats om 4 miljoner kronor är prognostiserad för år 2020. Arrendet baserar sig på antalet resenärer.

Kontoret har hittills fått in ett antal ansökningar om uppskov avseende tomträttsavgälder/arrenden, främst inom restaurang-, konferens- och hotellbranschen. Obetalda tomträttsavgälder och arrendeavgifter för andra och tredje kvartalet kvarstår preliminärt med 5,7 miljoner kronor, vilket till 5,4 miljoner kronor motsvaras av beviljade anstånd till sista november. Obetalda tomträttsavgälder och arrendeavgifter för fjärde kvartalet med förfallodag per sista september kvarstår med 3,7 miljoner kronor varav 2,7 miljoner kronor motsvarar anstånd till sista december. Prognosen är att befarade kundförluster, utifrån dessa anstånd, kommer uppgå till cirka 8 miljoner kronor. Exploateringsnämnden bedömer att det finns risk för ökade kundförluster gällande tomträttsavgälder och sänkta intäkter i det fall nedsättning av avgälder blir aktuellt.

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 tomträter och arrende, mnkr	Verksamhetsplan 2020	Prognos november 2020	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	60,8	74,9	-14,1
Avskrivningar	336,5	338,3	-1,8
Internräntor	908,1	911,8	-3,7
Summa kostnader	1 305,4	1 325,0	-19,6
Intäkter	2 604,9	2 639,8	34,9
Driftbudget, netto	1 299,5	1 314,8	15,3

Kostnader

Utfallet för driftkostnaderna prognostiseras utfalla 19,6 miljoner kronor högre än budget. Förklaringen är framför allt ökade kostnader för fastighetsskatt, befarade kundförluster och rättelse av moms för några upplåtelseavtal med parkeringsändamål.

Kapitalkostnaderna prognostiseras utfalla 5,5 miljoner kronor

högre än budgeterat. Avvikelsen förklaras främst av nedskrivning till följd ett avbrutet projekt.

Intäkter

De beräknade intäkterna för markförvaltningen uppgår till 2 639,8 miljoner kronor. Av dessa utgör intäkterna av tomträttsavgälder 2 519,6 miljoner kronor.

Prognosen bygger på oförändrad avgäldsränta. För närvarande pågår en tvist i Göteborgs kommun där tomträttshavaren har fått gehör för en ränta på 2 procent (sänkning från nuvarande 3 procent). Domen är dock överklagad av Göteborgs kommun och staden följer utvecklingen.

I prognosen har hänsyn tagits till lägre intäkter gällande arrende på Bromma flygplats. Exploateringsnämnden bedömer att det finns risk för ökade kundförluster gällande tomträttsavgälder och sänkta intäkter i det fall nedsättning av avgälder blir aktuellt.

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 2020	Prognos november 2020	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	58,3	80,2	-21,9
Intäkter	102,3	108,9	6,6
Driftbudget, netto	44,0	28,7	-15,3

Utfallet prognostiseras netto 15,3 miljoner kronor lägre än budget.

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. Inför upphandlingen av trafiken mellan 2019-2024 ställdes fler och högre krav på verksamheten, bland annat ökad andel förnybart drivmedel. De ökade kraven medför att kostnaderna ökar med 6,5 miljoner kronor per år från och med 2020.

Förvaltningsuppdragen varierar över tiden eftersom de påverkas

av förändringar inom nämndens investeringsplan. Kostnaderna för förvaltningsuppdragen vidarefaktureras av fastighetsnämnden och exploateringsnämnden har därmed svårt att påverka förvaltningskostnaderna när en fastighet väl överförs till exploateringsnämnden. Tidigare har nämnden aviserat att förvaltningsuppdragets nettoresultat försämrats de senaste åren jämfört med tilldelad budget. Prognosen för innevarande år indikerar 16,4 miljoner lägre resultat än förra årets utfall och beror framför allt på uppdrag inom Slakthusområdet och i Kristineberg. Prognosen är justerad både på kostnads- och intäktssidan gällande förvaltningsuppdragen.

Investeringsplan

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna ökat under senare år. Verksamhetsplanen innehåller projekt omfattande cirka 44 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 110 000 lägenheter.

Investeringsutgifter, mnkr	Verksamhetsplan 2020	Prognos november 2020	Avvikelse VP/prognos
Utgifter	3 813,7	4 500,0	-686,3
Inkomster	450,0	750,0	300,0
Investeringsutgifter netto	3 363,7	3 750,0	-386,3
Exploateringsinkomster	400,0	240,0	-160,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	2 963,7	3 510,0	-546,3

**Exploateringsinkomster, motsvarande bokfört värde, har införts som budgetbegrepp. Detta för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet.*

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2020 uppgår netto till 3 363,7 miljoner kronor (exklusive exploateringsinkomster). Investeringsutgifterna inkluderar budgetjustering om 63,7 miljoner kronor avseende klimatåtgärder. Investeringsutgifterna netto prognostiseras till 386,3 miljoner högre än beviljad ram, vilken sänkts från 2019 till 2020. Förklaringen är högre genomförandetakt i investeringsprojekten än beräknat.

Utgifterna har ökat under de senaste åren eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Även för 2020 bedöms utgifterna ligga på en hög nivå. Prognosen är gjord med hänsyn tagen till erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar. Dessa förskjutningar inom investeringsprojekten är ofta svåra att förutspå och en procentenhet i förändring av justeringen utgör ca 60 miljoner kronor.

Projekt som prognostiserar större förändringar innevarande år

jämfört med verksamhetsplanen för 2020 är bland annat Slakthusområdet, Årstafältet etapp 1, Årstastråket, Kristinebergs slott, Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden och Slussen.

På kommunstyrelsens uppmaning, i samband med beslut om tertiär rapport 1, så har exploateringskontoret påbörjat analys av alla genomförandeprojekt som prognostiserar avvikelser som överskrider kommunfullmäktiges beslutade budget med mer än 10 procent. Översynen syftar till att sänka utgifterna i projekten och om nödvändigt återkomma till kommunfullmäktige för reviderat genomförandebeslut. Även projekt som är inne i planeringsfasen ses över med tanke på att om möjligt sänka utgifterna inom investeringsverksamheten.

Exploateringsinkomsterna, det vill säga det bokförda värdet av markförsäljningarna, höjs i prognosen till 240 miljoner kronor till följd av att markförsäljning i samband med exploatering ökar (se nedan).

Försäljningar

Kontoret bedömer att årets markförsäljningar i samband med exploateringar kommer att uppgå till cirka 2 840 miljoner kronor vilket är en höjning med 720 miljoner jämfört med den bedömning som gjordes i verksamhetsplanen. Ökningen förklaras främst av en markförsäljning i Årstaberget som var planerad till år 2022 men som tidigare lagts till i år.

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är 200 miljoner kronor för 2020. Uppdraget avser försäljning av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Bedömningen är att försäljningsuppdraget kommer utfalla enligt tidigare beräkning.

Slut

Bilagor

1. Månadsrapport november.