

2024-09-26

Handläggare
Annika Forsing
08-508 26605

Till
Exploateringsnämnden
2024-10-17

Ekonomisk uppföljning per sep, 2024

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sammanfattning

Kontoret lämnar här månadsrapport per september. Inga prognosjusteringar har gjorts avseende drift- eller investeringsverksamheten jämfört med exploateringsnämndens tertialrapport 2 för 2024.

Nämnden ansökte i samband med tertialrapport 2 om budgetjusteringar inom driftverksamheten om sammanlagt 362,2 miljoner kronor. Inom investeringsverksamheten uppgick ansökan om budgetjusteringar till 595,4 miljoner kronor.

En sammanställning av nämndens budget och prognos lämnas i bilaga 1.

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
start.stockholm

Driftverksamheten

Exploateringsnämnden mnkr	KF Budget 2024	Prognos sept 2024	Avvikelse Prognos sept/Budget
Kostnader	-181,5	-200,6	-19,1
Tillkommande drift (ej aktiverbara kostnader)		-350,1	-350,1
Tillkommande drift, OH-kostnader		-68,8	-68,8
Avskrivningar	-762,4	-889,7	-127,3
Internräntor	-1 494,4	-1450,2	44,2
Summa kostnader	-2 438,3	-2 959,4	-521,1
Intäkter	3 285,6	3 383,8	98,2
Tillkommande drift (ej aktiverbara intäkter)		60,7	60,7
Summa intäkter	3 285,6	3 444,5	158,9
Driftnetto	847,3	485,1	-362,2
Begärda budgetjusteringar, netto		362,2	
Driftnetto efter begärda budgetjusteringar, netto	847,3	847,3	

Exploateringsnämndens verksamhet ger betydande intäkter för staden. Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten uppgår till 847,3 miljoner kronor och utgörs i huvudsak av intäkter från tomträtter. Utfallet prognostiseras till 485,1 miljoner kronor vilket är 362,2 miljoner kronor lägre än beslutad budget. De främsta orsakerna till budgetavvikelsen är hänförliga till ökade driftkostnader, med anledning av anpassningen till den kommunala redovisnings rekommendation (RKR) nr 4, materiella anläggningstillgångar och ökade kostnader med anledning av tidigare genomförda utredningsprojekt som inte gått vidare till genomförande, sk förgävesprojekt.

Nämnden begärde i samband med tertialrapport 2 budgetjusteringar motsvarande detta belopp.

De främsta orsakerna till förändringar mellan budget 2024 och prognos 2024, förutom ovan nämnda poster avser:

- Högre kostnader avseende fastighetsskatt på grund av omtaxering av ett antal fastigheter, beslut inkommit från Skatteverket i augusti
- Högre intäkter från tomträttsavgälder och arrenden
- Intäkter från viten

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)	KF Budget 2024	Prognos sept, 2024	Avvikelse Prognos sept/Budget
Kostnader	-73,1	-80,3	-7,2
Avskrivningar	-762,4	-889,7	-127,3
Internräntor	-1 494,4	-1 450,2	44,2
Summa kostnader	-2 329,9	-2 420,2	-90,3
Intäkter	3 206,1	3 268,1	62,0
Driftnetto	876,2	847,9	28,3

Kostnaderna bedöms uppgå till 2 420,2 miljoner kronor vilket är 90,3 miljoner kronor högre än budgeterat. De främsta orsakerna till avvikelsen är ökade kostnader med anledning av förgäveskostnader i tidigare planerade investeringsprojekt samt högre fastighetsskatt.

Intäkterna bedöms uppgå till 3 268,1 miljoner kronor. Det är 62,0 miljoner kronor högre än budgeterat. Avvikelsen avser ökade tomträttsavgälder och arrenden samt intäkter för räntor i avgäldsmål.

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	KF Budget 2024	Prognos sept, 2024	Avvikelse Prognos sept/Budget
Kostnader	-108,4	-120,9	-11,9
OH-kostnader		-68,8	-68,8
Summa kostnader	-108,4	-189,1	-80,7
Intäkter	79,5	115,7	36,2
Driftnetto	-26,5	-4,6	-44,5

Kostnaderna bedöms uppgå till 189,1 miljoner kronor vilket är 80,7 miljoner kronor högre än budgeterat. I samband med

anpassningen till den kommunala redovisningsrekommendationen (RKR) nr 4, materiella anläggningstillgångar, kommer vissa typer av kostnader att klassificeras om till driftkostnader. Kostnaderna avser kontorsgemensamma kostnader, personalkostnader inom stöдавdelningar, IT-system m.m. I VP 2024 beviljades en del av dessa kostnader. Prognosen för 2024 visar en avvikelse på 68,8 miljoner kronor.

Nämnden begärde i Tertialrapport 2 budgetjustering för den överskjutande delen på 68,8 miljoner kronor.

Intäkterna beräknas uppgå till 115,7 miljoner kronor vilket är 36,2 miljoner kronor högre än budget. Avvikelsen är hänförlig till viten inom olika projekt samt något högre intäkter för förvaltningsuppdragen.

Driftkostnader och intäkter hänförliga till investeringsprojekten

I samband med anpassningen till den kommunala redovisningsrekommendationen (RKR) nr 4, materiella anläggningstillgångar, sker omklassificering av vissa investeringsutgifter/inkomster till driftkostnader. Kostnaderna avser främst kostnader för sanering, rivning och kommunikation. Dessa poster har tidigare ingått i investeringsramen men redovisas nu inom ramen för drift

Ej aktiverbara kostnader/intäkter (mnkr)	KF Budget 2024	Prognos sept, 2024	Avvikelse prognos sept/Budget
Kostnader		-350,1	-350,1
Summa kostnader		-350,1	-350,1
Intäkter		60,7	60,7
Driftbudget – netto		-289,4	-289,4

Nämnden begärde i Tertialrapport 2 budgetjustering för dessa poster.

Investeringsplan

Utgifterna har ökat under de senaste åren eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Verksamhetsplanen innehåller bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Inriktnings- eller utredningsbeslut har fattats för projekt omfattande cirka 112 885 lägenheter och projekt omfattande cirka 49 715 lägenheter pågår i genomförandeskede. Totalt omfattar verksamhetsplanen projekt med cirka 162 600 lägenheter.

Investeringsutgifter, mnkr	KF Budget 2024	Prognos sept, 2024	Avvikelse prognos sept/Budget
Utgifter	-7 170,7	-6 514,6	656,1
<i>varav ej aktiverbara utgifter</i>	-432,8	0	
Inkomster	1 950,0	1 889,3	-60,7
<i>varav ej aktiverbara inkomster</i>	99,1	0	
<i>varav icke offentliga bidrag</i>	308,9	356,0	47,1
Investeringsutgifter netto	-5 220,7	-4 625,3	595,4
Exploateringsinkomster	200,0	200,0	0
Netto inklusive exploateringsinkomster	-5 020,7	-4 425,3	595,4

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2024 uppgår netto till 5 220,7 miljoner kronor (exklusive exploateringsinkomster).

Investeringsprognosen för 2024 (exklusive exploateringsinkomster) uppgår netto till 4 625,3 miljoner kronor, vilket är 595,4 miljoner kronor lägre än budget. Avvikelsen beror främst på att fastighetsköpet av Postgården i projektet Årstafältet blev billigare än prognostiserat samt anpassningen till den kommunala redovisningsrekommendationen (RKR) nr 4, materiella anläggningstillgångar, som innebär en omklassificering av kostnader från investeringsverksamheten till driftverksamheten.

Exploateringsinkomster avser tidigare nedlagda utgifter/bokförda värden för markförsäljningar i samband med exploatering som redovisas under avsnitt försäljningar nedan. Dessa inkomster varierar från projekt till projekt

Försäljningar

Kontoret bedömer att årets markförsäljningar i samband med exploateringar kan komma att uppgå till cirka 1 150 miljoner.

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är 200 miljoner kronor för 2024. Uppdraget avser försäljning av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

Slut

Bilagor

1. Månadsrapport september.