

Handläggare
Ann-Charlotte Bergqvist
Telefon: 08-508 27 125**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Anmälan av ekonomisk uppföljning oktober 2016

Kontoret lämnar här en månadsrapport per oktober (MR10).

Jämfört med den prognos som lämnades i månadsrapport per september har en justering gjorts av prognosen för avskrivningar och internräntor och prognosen för dessa kostnader ökas med 10 mnkr. Efter en förlikning i oktober beräknas tomträttsintäkterna öka med ytterligare 35 mnkr. Exploateringsnämnden har i budget erhållit 26,6 mnkr för klimatinvesteringar. Utgifterna för projekten bedöms nu komma att uppgå till 6,8 mnkr år 2016. Prognosen är i övrigt oförändrad.

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

Prognos – driftbudget

Uppföljning av nämndens driftbudget redovisas uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter inom och utom kommungränsen, arrendemark inom kommungränsen och övrig mark utanför kommungränsen.

Markförvaltning tomt-rätter och mark inom kommungränsen mnkr	Budget 2016	Tertial-rapport 2/2016 (T2)	Månads-rapport oktober (MR 10)	Avvikelse Budget/ MR 10
Drift och underhåll	46,5	73,1	73,1	-26,6
Avskrivningar	233,0	220,0	228,0	+5,0
Internräntor	1 006,0	994,0	996,0	+10,0
Summa kostnader	1 285,5	1 287,1	1 297,1	-11,6
Intäkter	2 415,0	2 435,0	2 475,0	+60,0
Netto	1 129,5	1 147,9	1 177,9	+48,4

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

Kontorets bedömning för prognosen 2016 är att intäkterna från markförvaltningen kommer att uppgå till 2 475 mnkr, dvs. 60 mnkr högre än budget. De ökade intäkterna förklaras av

fastställda domar i avgäldsmål m.m. Prognosen i övrigt förutsätter att tillkommande intäkter för nyupplåtelser och regleringar kommer att falla ut i enlighet med kontorets bedömning.

Jämfört med budget uppgår avvikelsen för driftkostnaderna till 26,6 mnkr som utgörs av ökade kostnader för återbetalning av tomträttsavgäld och kostnader i samband med avhysningar från stadens mark. Kostnaderna för avhysningar från stadens mark bedöms uppgå till 2,4 mnkr. Bokförda kostnader uppgår hittills i år till 1,8 mnkr.

Kostnaderna för avskrivningar bedöms uppgå till ca 228 mnkr, vilket är 5 mnkr lägre än budget. Även kostnaden för internräntan bedöms bli lägre jämfört med budget och beräknas uppgå till 997 mnkr, 15 mnkr lägre än budget. Jämfört med prognosen per september beräknas kostnaderna för avskrivningar och internränta öka med 10 mnkr vilket förklaras av att det funnits fel i ekonomisystemet som nu korrigerats.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2016	T2	MR 10	Avvikelse Budget/ MR 10
Drift och underhåll	3,3	3,3	3,3	0,0
Internräntor	1,0	1,0	1,0	0,0
Intäkter	7,0	10,0	10,0	+3,0
Netto	2,7	5,7	5,7	+3,0

Exploateringsnämnden ansvarar för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag förvaltningen av fastigheterna. De budgeterade kostnaderna och intäkterna avser denna förvaltning samt exploateringsnämndens ”indirekta” kostnader, dvs. personalkostnader, för försäljning av fastigheterna.

Därutöver tillkommer ”direkta försäljningsomkostnader” som avser kostnader för mäklare, värdering etc. Kostnaderna ska ses som en form av omslutningsförändring där kostnaderna avräknas mot realisationsvinsterna vid försäljning.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2016	T2	MR 10	Avvikelse Budget/ MR 10
Kostnader	66,9	66,9	66,9	0,0
Intäkter	85,3	88,3	88,3	+3,0
Netto	18,4	21,4	21,4	+3,0

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.

Prognos – investeringsplan

Investeringar mnkr	Budget 2016	T2	MR 09	Avvikelse Budget/ MR 09
Utgifter	3 926,6	3 426,6	3 406,8	+519,8
Inkomster	300,0	300,0	300,0	0,0
Investeringsutgifter netto	3 626,6	3 126,6	3 106,8	+519,8
Exploateringsinkomster	300,0	300,0	300,0	0,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	3 326,6	2 826,6	2 806,8	+519,8

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2016 netto uppgår till 3 626,6 mnkr. Verksamhetsplan 2016 innehåller projekt, omfattande 37 000 lägenheter, med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med utredningsbeslut omfattande 57 000 lägenheter och projekt med inriktningsbeslut omfattande 35 000 lägenheter.

I verksamhetsplan 2016 ansökte exploateringsnämnden om medel för klimatinvesteringar för nio projekt med bedömda utgifter om totalt 26,6 mnkr vilket beviljades i februari 2016. Utgifterna för projekten bedöms nu komma att uppgå till 6,8 mnkr år 2016. Ett av projekten om 9 mnkr har avslutats och utgifter om 10,8 mnkr förskjuts till senare år.

Exploateringsnämnden anmälde i tertialrapport 2 att förskjutningar inom projekt har uppkommit varför prognosen reviderades från 3 600 mnkr till 3 100 mnkr med tillägg om 26,6 mnkr för

klimatestimeringar. Exploateringskontoret minskar prognosen för klimatestimeringarna men i övrigt ligger den fast.

Kontoret bedömde i prognosen per september att markförsäljningar i samband med exploateringar kan komma att uppgå till 4 000 mnkr. Denna bedömning kvarstår men förutsätter några betydande försäljningar inom projekt Hagastaden innan årsskiftet. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Exploateringsinkomsterna 2016, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, redovisas enligt budget 300 mnkr.

Prognos – försäljningsbeting

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr för 2016. Betinget avser friköp av tomträttsmark och försäljningar av mark utanför kommungränsen. Kontorets bedömning per september kvarstår, dvs. att summan för försäljningarna kommer att uppgå till ca 400 mnkr under 2016.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget 2016 – Månadsrapport oktober