

Handläggare
Lena Holm
08-508 265 83**Till**
Exploateringsnämnden
2022-12-08

Ekonomisk uppföljning per november, 2022

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att lägga anmälan till handlingarna.

Ann-Charlotte Bergqvist
Tillförordnad förvaltningschefLena Holm
Ekonomichef

Sammanfattning

Kontoret lämnar här månadsrapport per november.

I verksamhetsplanen 2022 har exploateringsnämnden beviljats budgetjusteringar inom driftverksamheten om totalt 5,9 miljoner kronor för ökade kostnader och med 4,5 miljoner kronor för minskade intäkter. De ökade kostnaderna avser framför allt fosforfällning i Drevviken och intäkterna minskar till följd av ändrad redovisningsprincip gällande privata bidrag för finansiering av investeringar. Nämnden har även beviljats budgetjusteringar avseende investeringsmedel om totalt 39,7 miljoner kronor för klimatåtgärder, en aktivitetspark i Rågsved samt för kulturhistoriska åtgärder. Den ansökan om ytterligare 0,9 miljoner kronor avseende investeringsmedel för trygghetsskapande åtgärder, som gjordes i tertialrapport 2, är beviljad.

Exploateringskontoret
EkonomiavdelningenFleminggatan 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

Prognosen för försäljningsuppdraget höjs från 360 till 370 miljoner kronor per novembers månadsrapport. Inga ytterligare prognosjusteringar har gjorts jämfört med exploateringsnämndens tertialrapport 2 för 2022.

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

Driftbudget

Exploateringsnämnden, mnkr	Verksamhetsplan 2022	Prognos november 2022	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	134,4	148,4	-14,0
Avskrivningar	371,9	371,9	-
Internräntor	919,8	919,8	-
Summa kostnader	1 426,1	1 440,1	-14,0
Intäkter	2 999,4	3 058,4	59,0
Driftbudget – netto	1 573,3	1 618,3	45,0

Exploateringsnämndens verksamhet ger ett överskott för staden. Det budgeterade överskottet inom driftverksamheten uppgår till 1 573,3 miljoner kronor.

Utfallet prognostiseras netto 45 miljoner kronor högre än beslutad budget. På intäktssidan är det framför allt tomträttsavgälder, arrendeintäkter samt intäkter till följd av viten och dröjsmålsräntor som prognostiseras högre än budget. På kostnadssidan prognostiseras kapitalkostnaderna i nivå med budget. Övriga kostnader prognostiseras högre än budget och utgörs framför allt av ökad fastighetsskatt, renoveringskostnad för sopsug samt kostnader för nedtagning av ett klippblock i Rågsved för att undvika ras på annans mark.

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 arrende, mnkr	Verksamhetsplan 2022	Prognos november 2022	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	68,4	77,6	-9,2
Avskrivningar	371,9	371,9	-
Internräntor	919,8	919,8	-
Summa kostnader	1 360,1	1 369,3	-9,2
Intäkter	2 909,1	2 951,1	42,0
Driftbudget, netto	1 549,0	1 581,8	32,8

Kontorets bedömning för prognosen 2022 är att intäkterna från markförvaltningen kommer att uppgå till 2 951,1 miljoner kronor. Av dessa utgör intäkterna från tomträttsavgifter 2 822,9 miljoner kronor. Prognosen förutsätter den bedömning som gjordes i tertialrapport 2 om tillkommande intäkter för nyupplåtelser och regleringar i samband med domar i avgäldsmål.

På grund av försenade försäljningar och omtaxeringar av vissa fastigheter prognostiseras fastighetsskatten utfalla med drygt 4 miljoner kronor över beviljad budgetram för år 2022. Kostnader för nedtagning av ett klippblock i Rågsved för att undvika ras på annans mark samt renovering av sopsug utgör även förklaringar till avvikelse mot budget. Kapitalkostnaderna prognostiseras utfalla i nivå med budget.

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 2022	Prognos november 2022	Avvikelse VP/prognos
Kostnader	66,0	70,8	-4,8
Intäkter	90,3	107,3	17,0
Driftbudget, netto	24,3	36,5	12,2

Utfallet prognostiseras 12,2 miljoner kronor högre än budget.

Nytt markavtal med Stockholms Hamn AB tecknades år 2021 och innebär lägre intäkter samtidigt som ett nytt avtal för byggnader i hamnen kommer innebära ökade intäkter. Avtalet för byggnader i hamnen beräknas tecknas i december och de ökade intäkterna har inkluderats i prognosen. Kostnad för konsulter

gällande utredning av nämndens investeringsredovisning och förlikning vid överklagan av en upphandling är de väsentligaste förklaringarna till avvikelserna på kostnadssidan.

Investeringsplan

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna ökat under senare år. Verksamhetsplanen innehåller projekt omfattande cirka 34 400 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 106 800 lägenheter.

Investeringsutgifter, mnkr	Verksamhetsplan 2022	Prognos november 2022	Avvikelse VP/prognos
Utgifter	4 139,7	5 039,7	-900,0
Inkomster	700,0	1 600,0	900,0
Investeringsutgifter netto	3 439,7	3 439,7	-
Exploateringsinkomster	200,0	100,0	-100,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	3 239,7	3 339,7	-100,0

Exploateringsnämndens investeringsbudget 2022 uppgår netto till 3 439,7 miljoner kronor (exklusive exploateringsinkomster). Investeringsutgifterna inkluderar budgetjustering om 21,3 miljoner kronor avseende klimatåtgärder, 3,4 miljoner kronor för en aktivitetspark i Rågsved samt 15 miljoner kronor för kulturhistoriska åtgärder. Prognosen för både utgifter och inkomster höjdes i tertialrapport 2 men investeringsutgifterna netto prognostiseras i nivå med beviljad plan.

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. Då bokförda värdet för år 2022 prognostiseras utfalla med cirka 5 procent uppskattas exploateringsinkomsten till 100 miljoner kronor.

Försäljningar

Kontoret bedömer att årets markförsäljningar i samband med exploateringar kan komma att uppgå till cirka 2 000 miljoner kronor.

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är 200 miljoner kronor för 2022 och bedömningen är att försäljningarna kommer uppgå till 370 miljoner kronor. Uppdraget avser försäljning av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

Slut

Bilagor

1. Månadsrapport november.