



Ulf Jacksén
Administrativa avdelningen
Telefon: 08-508 274 40
ulf.jacksen@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2013-06-13

Anmälan av ekonomisk uppföljning maj 2013

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i tertialrapport 1/2013 fortfarande gäller.

En sammanställning av nämndens budget, bokfört t.o.m. maj samt prognos (MR 05) 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 tomträtter och mark inom kommungränsen mnkr	Budget 2013	MR 05	Avvikelse Budget/ MR 05
Kostnader	31,7	31,4	0,3
Avskrivningar	202,0	202,0	0,0
Internräntor	983,0	983,0	0,0
Summa kostnader	1 216,7	1 216,4	0,3
Intäkter	2 325,0	2 325,0	0,0
Driftbudget – netto	1 108,3	1 108,6	0,3

Markförvaltningens intäkter redovisas enligt budget. Jämfört med 2012 har intäktskravet från markförvaltningen i budget 2013 ökat med ca 200 mnkr. Kontoret återkommer i samband med budgetuppföljningen under 2013 med utfall och prognoser för markförvaltningens intäkter i förhållande till budget.



Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2013	MR 05	Avvikelse Budget/ MR 05
Kostnader	6,1	6,3	-0,2
Internräntor	2,0	2,0	0,0
Intäkter	8,3	8,5	0,2
Driftbudget – netto	0,2	0,2	0,0

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. Kontoret kommer i budgetuppföljningen under 2013 att redovisa dessa vartefter de uppstår. Hittills bokförda kostnader och intäkter uppgår till 0,2 mnkr.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2013	MR 05	Avvikelse Budget/ MR 05
Kostnader	79,4	92,7	-13,3
Intäkter	93,7	106,7	13,0
Driftbudget – netto	14,3	14,0	-0,3

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 exploateringsnämndens uppdrag i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Den förändring som redovisas i prognosen med ökade kostnader om 13 mnkr med motsvarande ökade intäkter om 13 mnkr avser förvaltning av byggnad i projektet Persikan. Denna förvaltning sköts av SL.

Prognos – investeringsplan

Investeringar Mnkr	Budget 2013	MR 05	Avvikelse Budget/ MR 05
Utgifter	3 065,7	3 065,7	0,0
Inkomster	155,7	155,7	0,0
Netto	2 910,0	2 910,0	0,0
Exploateringsinkomster	120,0	70,0	-50,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	2 790,0	2 840,0	-50,0

Investeringsplanen redovisas enligt budget 2013. Kontorets bedömning är att utgifterna för projekten kan inrymmas inom beslutad budget 2013. Jämfört med verksamhetsplan 2013 har ett antal förskjutningar inom projekten uppkommit. Detta medför att utgifterna för intunningen av Värtabanan och Norra länken i projekt Hagastaden, som inte ingår i budget 2013 eller i verksamhetsplan 2013, kan inrymmas inom nämndens budget 2013.

Exploateringsinkomster, motsvarande bokförda värden, har införts som budgetbegrepp. Detta för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet.

Kontorets bedömning för år 2013 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till ca 690 mnkr, vilket är drygt 600 mnkr lägre än i verksamhetsplan 2013. Orsaken till förändringen är förskjutningar inom investeringsplanen vilket medför senareläggning av markförsäljningar till i huvudsak år 2014.

Hur stor andel av exploateringsinkomsterna som utgörs av bokförda värden, dvs. i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Kontoret bedömer att exploateringsinkomsterna 2013, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, bedöms uppgå till ca 70 mnkr, vilket är 50 mnkr lägre än i verksamhetsplan 2013.

Prognos – försäljningsbeting

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr för 2013. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

Kontoret bedömer att försäljningar om ca 450 mnkr kan genomföras under 2013 under förutsättning att beslut hinner fattas och att tillträde hinner ske under 2013. Försäljningar av mark utanför kommungränsen svarar för ca 380 mnkr och friköp av tomträttsmark för ca 70 mnkr.

Krister Schultz

Slut