

**Handläggare**  
Ulf Jacksén  
Telefon: 08-508 274 40**Till**  
Exploateringsnämnden  
2013-10-17

## Anmälan av ekonomisk uppföljning september 2013

Kontoret lämnar här en fördjupad månadsrapport per september (MR09). Inför denna rapport har samtliga investeringsprojekt analyserats.

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i tertialrapport 2, som redovisades till exploateringsnämnden den 26 september, fortfarande gäller.

En sammanställning av nämndens budget, bokfört t.o.m. september 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.

<b>Markförvaltning tomträtter och mark inom kommungränsen mnr</b>	Budget 2013	Tertial- rapport 2 (T2)	Månads- rapport 09 (MR09)	Avvikelse Budget/ MR09
Kostnader	31,4	31,4	31,4	0,0
Avskrivningar	202,0	202,0	202,0	0,0
Internräntor	983,0	978,0	978,0	5,0
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 216,4</b>	<b>1 211,4</b>	<b>1 211,4</b>	<b>5,0</b>
<b>Intäkter</b>	<b>2 325,0</b>	<b>2 309,0</b>	<b>2 309,0</b>	<b>-16,0</b>
<b>Driftbudget – netto</b>	<b>1 108,6</b>	<b>1 097,6</b>	<b>1 097,6</b>	<b>-11,0</b>

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

Kontoret bedömer att det budgeterade intäktskravet inte kommer att nås fullt ut och prognosen för intäkterna redovisades med ett underskott om 16 mnkr. Prognosen för tillkommande tomträttsintäkter för nyupplåtelse och domar i avgäldsmål som kan medföra retroaktiva intäkter är dock något osäker.

<b>Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr</b>	Budget 2013	Tertialrapport 2 (T2)	Månadsrapport 09 (MR09)	Avvikelse Budget/ MR09
Kostnader	6,3	7,5	7,5	-1,2
Internräntor	2,0	2,0	2,0	0,0
Intäkter	8,5	9,7	9,7	1,2
<b>Driftbudget – netto</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>

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. Den avvikelse om 1,2 mnkr i ökade kostnader och ökade intäkter som redovisas i tabellen ovan avser ”direkta försäljningsomkostnader” för vilka nämnden i tertialrapport 2 begärde omslutningsförändring för.

<b>Övrig verksamhet mnkr</b>	Budget 2013	T2	MR09	Avvikelse Budget/ MR09
Kostnader	93,7	93,7	93,7	0,0
Intäkter	106,7	106,9	106,9	0,2
<b>Driftbudget – netto</b>	<b>13,0</b>	<b>13,2</b>	<b>13,2</b>	<b>0,2</b>

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.

### Prognos – investeringsplan

<b>Investeringar Mnkr</b>	Budget 2013	T2	MR09	Avvikelse Budget/ MR09
Utgifter	3 015,7	2 764,8	2 764,8	250,9
Inkomster	155,7	164,8	164,8	9,1
<b>Netto</b>	<b>2 860,0</b>	<b>2 600,0</b>	<b>2 600,0</b>	<b>260,0</b>
Exploaterings- inkomster <sup>1</sup>	70,0	50,0	50,0	-20,0
<b>Netto inklusive exploateringsin- komster</b>	<b>2 790,0</b>	<b>2 550,0</b>	<b>2 550,0</b>	<b>240,0</b>

Kontorets prognos för investeringsutgifterna uppgår till ca 2 600 mnkr netto, vilket är 260 mnkr lägre än budget. Jämfört med verksamhetsplan 2013 har ett antal förskjutningar inom projekten uppkommit. Av de förändringar som har skett kan främst nämnas förskjutningar inom Norra Djurgårdsstaden. Prognoserna för de enskilda projekten uppgår sammantaget till drygt 2 650 mnkr men kontoret bedömer att ytterligare förskjutningar kommer att ske.

För att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet har exploateringsinkomster, dvs. inkomster av markförsäljningar i samband med exploatering, införts som budgetbegrepp.

---

<sup>1</sup> Exploateringsinkomster, motsvarande bokförda värden, har också införts som budgetbegrepp. 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, uppgår till ca 50 mnkr att jämföra med budget om 70 mnkr.

Kontorets bedömning för år 2013 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till ca 500 mnkr. Prognosen förutsätter att tillträde hinner ske under 2013. Enligt stadens redovisningsprinciper ska inkomsterna vid försäljning av fastigheter bokföras vid dagen för tillträdet.

**Prognos – försäljningsbeting**

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr för 2012. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

Kontoret bedömer att försäljningar om ca 560 mnkr kommer att genomföras under förutsättning att tillträde hinner ske under 2013. Försäljningar av mark utanför kommungränsen svarar för 497 mnkr av dessa och friköp av tomträttsmark för 63 mnkr.

Krister Schultz

**Slut**

**Bilagor**

1. Uppföljning av budget 2013 – Månadsrapport september