

Handläggare
Ulf Jacksén
Telefon: 08-508 274 40**Till**
Exploateringsnämnden
2013-11-14

Anmälan av ekonomisk uppföljning oktober 2013

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i månadsrapport per september och som redovisades till exploateringsnämnden den 17 oktober fortfarande gäller med undantag av att inkomsterna av friköp av tomträttsmark kommer att bli drygt 300 mnkr högre samtidigt som markförsäljningar i samband med exploatering bedöms bli 170 mnkr lägre än vad som då uppgavs.

En sammanställning av nämndens budget, bokfört t.o.m. oktober 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 tomträtter och mark inom kommungränsen mnkr	Budget 2013	Månads- rapport 09 (MR09)	Månadsrapport 10 (MR 10)	Avvikelse Budget/ MR10
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
Summa kostnader	1 216,4	1 211,4	1 211,4	5,0
Intäkter	2 325,0	2 309,0	2 309,0	-16,0
Driftbudget – netto	1 108,6	1 097,6	1 097,6	-11,0

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

Intäktskravet från markförvaltningen i budget 2013 har jämfört med 2012 ökat med ca 200 mnkr. Kontoret bedömer att det budgeterade intäktskravet inte kommer att nås fullt ut. Prognosen för intäkterna redovisades med ett underskott om 16 mnkr. Prognosen, som är osäker, förutsätter tillkommande tomträttsintäkter för nyupplåtelser och domar i avgäldsmål som kan medföra retroaktiva intäkter under årets två sista månader.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2013	MR 09	MR 10	Avvikelse Budget/ MR10
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
Driftbudget – netto	0,2	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. 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.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2013	MR 09	MR 10	Avvikelse Budget/ MR09
Kostnader	93,7	93,7	93,7	0,0
Intäkter	106,7	106,9	106,9	0,2
Driftbudget – netto	13,0	13,2	13,2	0,2

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

Investeringar Mnkr	Budget 2013	MR 09	MR 10	Avvikelse Budget/ MR09
Utgifter	3 015,7	2 764,8	2 764,8	250,9
Inkomster	155,7	164,8	164,8	9,1
Netto	2 860,0	2 600,0	2 600,0	260,0
Exploaterings- inkomster ¹	70,0	50,0	50,0	-20,0
Netto inklusive exploateringsin- komster	2 790,0	2 550,0	2 550,0	240,0

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.

¹ 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 kommer att uppgå till ca 330 mnkr, vilket är 170 mnkr lägre än prognosen i månadsrapport per september. Förändringen beror på att vissa tidigare prognostiserade försäljningar bedöms förskjutas till år 2014. 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 2013. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

Kontoret bedömer att försäljningar om ca 870 mnkr kommer att genomföras under förutsättning att tillträde hinner ske under 2013. Försäljningar av mark utanför kommungränsen svarar för 474 mnkr av dessa och friköp av tomträttsmark för 396 mnkr. Jämfört med månadsrapport per september har friköp av tomträttsmark inom Hagastaden om ca 305 mnkr tillkommit.

Krister Schultz

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget 2013 – Månadsrapport oktober