

Handläggare
Ulf Jacksén
Telefon: 08-508 274 40**Till**
Exploateringsnämnden
2013-12-12

Anmälan av ekonomisk uppföljning november 2013

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i månadsrapport per oktober och som redovisades till exploateringsnämnden den 14 november behöver revideras dels för lägre intäkter, dels för lägre investeringsutgifter än vad som tidigare prognostiserats.

En sammanställning av nämndens budget, bokfört t.o.m. november 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 mnr	Budget 2013	Månads- rapport 10 (MR10)	Månadsrapport 11 (MR 11)	Avvikelse Budget/ MR11
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	2 300,0	-25,0
Driftbudget – netto	1 108,6	1 097,6	1 088,6	-20,0

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 mnr. Kontoret har under året avisat att det budgeterade intäktskravet inte kommer att nås fullt ut.

Kontorets prognos, som fortfarande är något osäker, är ett underskott om ca 25 mnkr. Prognosen förutsätter vissa tillkommande tomträttsintäkter för nyupplåtelse och/eller domar i avgäldsmål som kan medföra retroaktiva intäkter under årets sista månad.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2013	MR 10	MR 11	Avvikelse Budget/ MR11
Kostnader	7,5	7,5	7,5	0,0
Internräntor	2,0	2,0	2,0	0,0
Intäkter	9,7	9,7	9,7	0,0
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 försäljningskostnader” 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 2013	MR 10	MR 11	Avvikelse Budget/ MR11
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 10	MR 11	Avvikelse Budget/ MR11
Utgifter	3 015,7	2 764,8	2 714,8	250,9
Inkomster	155,7	164,8	164,8	9,1
Netto	2 860,0	2 600,0	2 550,0	310,0
Exploaterings- inkomster ¹	70,0	50,0	50,0	-20,0
Netto inklusive exploateringsin- komster	2 790,0	2 550,0	2 500,0	290,0

Kontorets prognos för investeringsutgifterna uppgår till ca 2 550 mnkr netto, vilket är 310 mnkr lägre än budget. Av de förändringar som har skett jämfört med budget 2013 kan främst nämnas förskjutningar inom Norra Djurgårdsstaden. Jämfört med prognosen i månadsrapport per oktober 2013 bedömer kontoret att vissa ytterligare förskjutningar inom projekten kommer att inträffa.

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

Kontorets bedömning för år 2013 är att markförsäljningar i samband med exploatering kommer att uppgå till ca 330 mnkr. Prognosen förutsätter att tillträde hinner ske under 2013. Enligt stadens redovisningsprinciper ska inkomsterna vid försäljning av fastigheter bokföras vid dagen för tillträdet.

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.

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.

Krister Schultz

Slut**Bilagor**

1. Uppföljning av budget 2013 – Månadsrapport november