

Handläggare
Ulf Jacksén
Telefon: 08-508 274 40**Till**
Exploateringsnämnden
2014-10-16

Anmälan av ekonomisk uppföljning september 2014

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 25 september, i stort fortfarande gäller. Jämfört med prognosen i tertialrapport 2 bedöms dock att kostnaderna kommer öka med närmare 7 mnkr på grund av återbetalning av tomträttsavgäld och att investeringsutgifterna bedöms bli 200 mnkr lägre på grund av ytterligare förskjutningar främst inom de stora investeringsprojekten.

En sammanställning av nämndens budget 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 2014	Tertial- rapport 2 (T2)	Månads- rapport 09 (MR09)	Avvikelse Budget/ MR09
Kostnader	34,5	37,3	44,0	-9,5
Avskrivningar	232,0	183,0	183,0	49,0
Internräntor	1 012,0	966,0	966,0	46,0
Summa kostnader	1 278,5	1 186,3	1 193,0	85,5

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

Intäkter	2 400,0	2 305,0	2 305,0	-95,0
Driftbudget – netto	1 121,5	1 118,7	1 112,0	9,5

Kontoret bedömer att det budgeterade intäktskravet inte kommer att nås fullt ut och prognosen för intäkterna redovisades med ett underskott om 95 mnkr. Prognosen för tillkommande tomträttsintäkter för nyupplåtelse och domar i avgäldsmål som kan medföra retroaktiva intäkter är dock något osäker.

I tertialrapport 2 begärde exploateringsnämnden ökade kostnader med 2,3 mnkr för att kunna ta bort båtar som har förtöjt vid stadens mark eller ankrat på stadens vatten.

Jämfört med tertialrapport 2 bedöms kostnaderna öka med 6,7 mnkr på grund av återbetalning för del av tomträttsavgäld. Kontoret har konstaterat att debitering av tomträttsavgäld gällande en fastighet som upplåts till stadens bolag, SISAB, har gjorts till ett för högt belopp under år 2008-2013.

Prognosen för kostnaderna för avskrivningar och internränta visar sammanlagt att kostnaderna bedöms vara 95 mnkr lägre än budget.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2014	Tertialrapport 2 (T2)	Månadsrapport 09 (MR09)	Avvikelse Budget/ MR09
Kostnader	4,3	4,8	4,8	-0,5
Internräntor	1,0	1,0	1,0	0,0
Intäkter	7,0	7,6	7,6	0,6
Driftbudget – netto	1,7	1,8	1,8	0,1

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. Hittills bokförda

kostnader och intäkter uppgår till 1 mnkr för vilka nämnden i tertialrapport 2 begärde omslutningsförändring för.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2014	T2	MR09	Avvikelse Budget/ MR09
Kostnader	73,9	73,9	73,9	0,0
Intäkter	89,0	89,4	89,4	0,4
Driftbudget – netto	15,1	15,5	15,5	0,4

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 2014	T2	MR09	Avvikelse Budget/ MR09
Utgifter	3 800,0	3 200,0	3 000,0	800,0
Inkomster	200,0	200,0	200,0	0,0
Netto	3 600,0	3 000,0	2 800,0	800,0
Exploateringsinkomster ¹	520,0	100,0	100,0	420,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	3 080,0	2 900,0	2 700,0	380,0

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 2014, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, uppgår till ca 100 mnkr att jämföra med budget om 520 mnkr. Då försäljning realiserar under innevarande år redovisas denna också som kostnad och intäkt som en omslutningsförändring i resultaträkningen.

Kontorets prognos för investeringsutgifterna uppgår till ca 2 800 mnkr netto, vilket är 800 mnkr lägre än budget. Jämfört med prognosen i tertialrapport 2 bedöms tillkommande förskjutningar inom främst projekten Värtapiren, Hagastaden och Hammarby Gård innebära 200 mnkr lägre investeringsutgifter.

Kontorets bedömning för år 2014 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till ca 1 250 mnkr. Prognosen förutsätter att tillträde hinner ske under 2014. 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 2014. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

Kontoret bedömer att försäljningar om ca 640 mnkr kommer att genomföras under förutsättning att tillträde hinner ske under 2014. Försäljningar av mark utanför kommungränsen svarar för 58 mnkr av dessa och friköp av tomträttsmark för 582 mnkr.

Krister Schultz

Slut

Bilagor

1. Uppföljning av budget 2014 – Månadsrapport september