

Handläggare
Ulf Jacksén
Telefon: 08-508 274 40**Till**
Exploateringsnämnden
2014-11-13

Anmälan av ekonomisk uppföljning oktober 2014

Exploateringskontoret bedömer att den prognos som lämnades i månadsrapport per september, som redovisades till exploateringsnämnden den 16 oktober, gäller.

Jämfört med budget bedöms driftkostnaderna öka med 10 mnkr främst på grund av återbetalning av tomträttsavgäld och för ökade kostnader för att kunna ta bort båtar från stadens mark eller vatten. Intäkterna bedöms bli 95 mnkr lägre än budget då intäktskravet inte kan nås fullt ut samtidigt som kostnader för internränta och avskrivningar bedöms minska med 95 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms bli 800 mnkr lägre än budget på grund av förskjutningar inom investeringsplanen.

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	Månads- rapport 09 (MR09)	MR10	Avvikelse Budget/ MR10
Kostnader	34,5	44,0	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	1 193,0	1 193,0	85,5

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

Kontoret bedömer att det budgeterade intäktskravet inte kommer att nås fullt ut och prognosen för intäkterna redovisas med ett underskott om 95 mnkr. Prognosen, som är något osäker, förutsätter tillkommande tomträttsintäkter för nyupplåtelser och domar i avgäldsmål.

I tertialrapport 2 redovisade exploateringsnämnden ökade kostnader med 2,3 mnkr för att kunna ta bort båtar som har förtöjt vid stadens mark eller ankrat på stadens vatten. I månadsrapport per september bedömdes kostnaderna öka med 6,7 mnkr på grund av återbetalning för del av tomträttsavgäld till ett av stadens bolag.

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

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2014	Månadsrapport 09 (MR09)	MR10	Avvikelse Budget/ MR10
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. I tertialrapport 2 redovisade nämnden bokförda kostnader och intäkter om 1 mnkr som omslutningsförändring.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2014	MR09	MR10	Avvikelse Budget/ MR10
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	MR09	MR10	Avvikelse Budget/ MR09
Utgifter	3 800,0	3 000,0	3 000,0	800,0
Inkomster	200,0	200,0	200,0	0,0
Netto	3 600,0	2 800,0	2 800,0	800,0
Exploateringsinkomster¹	520,0	100,0	100,0	420,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	3 080,0	2 700,0	2 700,0	380,0

Prognosen för investeringsutgifterna uppgår till ca 2 800 mnkr netto, vilket är 800 mnkr lägre än budget. Jämfört med budget har förskjutningar inom projekt uppstått.

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

¹ Budgeterade exploateringsinkomster, motsvarande bokförda värden, uppgår till 520 mnkr. Hur stor andel av exploateringsinkomsterna som utgörs av bokförda värden, dvs. 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.

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 670 mnkr kommer att genomföras under förutsättning att tillträde hinner ske under 2014. Försäljningar av mark utanför kommungränsen svarar för 63 mnkr av dessa och friköp av tomträttsmark för 607 mnkr.

Krister Schultz

Slut**Bilagor**

1. Uppföljning av budget 2014 – Månadsrapport oktober