



Ulf Jacksén
Stab & ekonomi
Telefon: 08-508 274 40
ulf.jacksen@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2007-03-08

Anmälan av ekonomisk uppföljning februari 2007

Kontoret bedömer att den prognos för budgetutfallet som lämnades i verksamhetsplan 2007 i stort gäller, men beroende på nyupplåtelser m.m. avseende tomträttsupplåtelser kommer intäkterna att öka.

En sammanställning av nämndens budget, bokfört t.o.m. februari samt prognos lämnas i bilaga 1. Nedan kommenteras prognosen översiktligt.

Prognos – driftbudget

Drift - Mnkr	KF-budget 2007	Verksamhets- plan 2007	Månadsrapport feb 2007	Avvikelse feb/vp
Drift och underhåll	101,1	161,1	161,1	0,0
Avskrivningar	75,0	75,0	75,0	0,0
Internräntor	1 216,0	1 216,0	1 216,0	0,0
Summa kostnader	1 392,1	1 452,1	1 452,1	0,0
Intäkter	-1 692,5	-1 752,5	-1 792,5	40,0
Driftbudget – netto	-300,4	-300,4	-340,4	40,0

Redovisad avvikelse jämfört med driftbudget avser i verksamhetsplan bedömd omfattning av uppdragsverksamhet till andra nämnder med 60 mnkr i kostnader och med motsvarande intäkter, dvs. nettoförändring +/- 0 (en s.k. omslutningsförändring).

Tomträttsavgälder svarar för huvuddelen av nämndens intäkter. Intäkterna bedöms öka beroende på tillkommande nyupplåtelser m.m. En tidig bedömning visar på en ökning i storleksordningen om ca 40 mnkr. Kontoret återkommer men en säkrare prognos i samband med tertialrapport 1/2007.

Här bör dock påpekas att prognosen för tomträttsintäkterna 2007 är osäker dels beroende på att kommunfullmäktiges beslut 2004 om nya avgälder har överklagats vad gäller differentieringen för hyresrätter respektive bostadsrätter. Dom förväntas komma under 2007. De konsekvenser domen kommer att medföra får utredas i samband med detta.

Vidare är effekterna av kommunfullmäktiges beslut i budget 2007 om att tomträttshavarna ska ges möjligheter att friköpa sina tomter till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet och att befintliga bostadsrättsföreningar ska ges möjligheter att friköpa sina tomter till riktvärdet 75 % ännu svårbedömda.

Prognos – investeringsplan

Investeringar - Mnkr	KF-budget 2007	Verksamhets- plan 2007	Månadsrapport feb 2007	Avvikelse feb/vp
Utgifter	1 674,0	2 654,3	2 654,3	0,0
Inkomster	-174,0	-98,3	-98,3	0,0
Netto	1 500,0	-2 566,0	-2 566,0	0,0

I verksamhetsplanen 2007 anmäldes att bedömt behov uppgår till 2 000 mnkr/netto, dvs. 500 mnkr mer än i budget. Mellanskillnaden jämfört med budget föreslogs täckas av ökade försäljningsinkomster (se nedan).

I verksamhetsplanen redovisades även ett fastighetsförvärv av mark inom Norra stationsområdet om 556 mnkr som bör överföras till nämnden. Staden har redan förvärvat fastigheten genom ett av sina bolag. Ett förslag till inriktningsbeslut om Norra station planeras att redovisas för nämnden i april. I ärendet, som sedan ska behandlas av kommunfullmäktige, kommer frågan om markförvärvet att ingå. Frågan om finansiering får lösas i samband med detta.

Det finns i nuläget inget skäl till att frånga den prognos som lämnades i verksamhetsplan 2007.

Prognos – försäljningsbeting

Försäljningsbetinget i budget 2007 uppgår till 500 mnkr. Kontoret bedömer att planeringsläget för bostads- och arbetsplatsprojekten möjliggör en ökad utbyggnadstakt varför såväl investeringsvolym som försäljningsinkomster kommer att öka. Inkomsterna från fastighetsförsäljningar dels i samband med exploatering, dels genom friköp av tomträtter bedöms uppgå till 1 000 mnkr.

Bokförda fastighetsförsäljningar uppgår till och med februari till 189 mnkr.



Kontoret bedömer vad gäller friköpen av småhustomträtter under 2007 att antalet kommer att ligga på ungefär samma nivå som under de senaste åren, dvs. ca 600. Försäljningsinkomsterna och realisationsförlusten för staden bedöms uppgå till ungefärligen samma belopp som för år 2006 (ca 220 mnkr respektive 74 mnkr).

Bengt Hjelm
t.f.

Slut