



Ulf Jacksén
Administrativa avdelningen
Telefon: 08-508 274 40
ulf.jacksen@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-11-05

Anmälan av ekonomisk uppföljning oktober 2008

Till nämnden den 9 oktober 2008 lämnade kontoret en ”fördjupad” månadsrapport per september. Inför denna hade kontoret bland annat analyserat samtliga investeringsprojekt. I månadsrapporten per september justerades tidigare prognos för kapitalkostnaderna och investeringsutgifterna. Kontoret bedömer att prognosen i månadsrapporten per september fortfarande gäller.

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 nedan uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”. Den prognos som lämnades i månadsrapport per september kvarstår.

Markförvaltning Mnkr	Budget 2008	Tertial 2	Månadsrapport oktober 2008	Avvikelse T 2/oktober
Intäkter	1 764,7	1 812,2	1 812,2	0,0
Kostnader	27,3	29,5	29,5	0,0
Avskrivningar	100,0	75,0	70,0	+5,0
Internräntor	1 190,0	1 120,0	1 115,0	+5,0
Summa kostnader	1 317,3	1 224,5	1 214,5	+10,0
Driftbudget – netto	447,4	587,7	597,7	+10,0

Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark. Driftbudgeten netto redovisas med en positiv avvikelse jämfört med budget om 150 mnkr. Tomträttsavgälder svarar för huvuddelen av nämndens intäkter. Till grund för den prognos som budgeten bygger på ligger en bedömning av tillkommande avgälder för regleringar, nyupplåtelser och domar i avgäldsmål som medför retroaktiva intäkter. I tertialrapport 2 redovisades att inga domar meddelats under året. Detta förhållande kvarstår. Kontoret bedömer dock att intäkterna kommer att ligga i nivå med den prognos som lämnades i tertialrapport 2 beroende på fler nyupplåtelser än som tidigare bedömts.

Som angavs i månadsrapport per september bedöms kostnaderna för stadens internränta respektive för avskrivningar att sammanlagt minska med 10 mnkr jämfört med den prognos som lämnades i tertialrapport 2. Orsaken är främst förskjutningar av projekt inom investeringsplanen.

Övrig verksamhet Mnkr	Budget 2008	Tertial 2	Månadsrapport oktober 2008	Avvikelse T 2/ oktober
Intäkter	63,3	85,0	85,0	0,0
Kostnader	84,8	100,5	100,5	0,0
Netto	-21,5	-15,5	-15,5	0,0

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, nyttjanderättsavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik från/till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering, Riddersviks trädskola, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Förändringar jämfört med verksamhetsplanen är omslutningsförändring för uppdragsverksamhet som innebär ökade kostnader och intäkter med 8 mnkr, utökad färjetrafik i Hammarby Sjöstad under sommaren 2008 med 0,6 mnkr och bidrag till City i samverkan, som är ett utvecklingsorgan för Stockholms City, med 1 mnkr. Den förändring om 6 mnkr som ger ett positivt netto jämfört med budget är främst tillkommande intäkter för förvaltning av byggnader som staden förvärvat under 2008. Förvaltningen av fastigheterna sköts av fastighetsnämnden på uppdrag från exploateringsnämnden.

Prognos – investeringsplan

Investeringar Mnkr	Budget 2008	Tertial 2	Månadsrapport oktober 2008	Avvikelse T 2/ oktober
Utgifter	2 116,1	2 262,0	2 265,1	-3,1
Inkomster	163,1	162,0	115,1	-46,9
Netto	1 953,0	2 100,0	2 150,0	-50,0

Till och med oktober har nettoinvesteringsutgifter för 1 807 mnkr bokförts. Normalt bokförs en stor del av årets investeringsutgifter under det sista kvartalet. Hur stor del varierar dock över åren.

Som redovisades i tertialrapport 2 är takten i genomförande av projekten hög och prognoserna för de enskilda projekten uppgick då sammanlagt till 2 280 mnkr netto för 2008. Erfarenheter visar dock att det ofta inträffar oförutsedda händelser inom investeringsplanen, varför prognosen i tertialrapport 2 justerades för

förmodade förskjutningar inom projekten. Kontorets prognos var att investeringsutgifterna netto skulle komma att uppgå till 2 100 mnkr.

Prognosen för de enskilda projekten uppgick i månadsrapporten per september till sammanlagt ca 2 300 mnkr, dvs. något högre än prognosen i tertialrapport 2. Kontoret bedömde att det finns risk för att utgifterna kommer att bli högre än den prognos som lämnades i tertialrapport 2. Den bedömning kontoret gjorde var att investeringsutgifterna netto skulle kunna komma att uppgå till 2 150 mnkr. Denna bedömning kvarstår.

Prognos – försäljningsbeting

Betinget för fastighetsförsäljningar är i budget satt till 500 mnkr. I tertialrapport 2 bedömdes att inkomsterna av fastighetsförsäljningar kan komma att uppgå till 1 300 mnkr. Denna bedömning kvarstår under förutsättning att beslut i de olika försäljningsärendena hinner fattas under året och att det inte finns sådana förbehåll i avtalen att den s.k. försiktighetsprincipen ska tillämpas, dvs. att försäljning ska bokföras annat år. Huvuddelen av försäljningarna är kopplade till exploateringsverksamheten.

Till och med oktober har försäljningar omfattande 1 020 mnkr bokförts. Realisationsvinsten för dessa uppgår till 922 mnkr.

Krister Schultz

Slut