



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-11-19

Anmälan av ekonomisk uppföljning oktober 2009

Till nämnden den 22 oktober 2009 lämnade kontoret en "fördjupad" månadsrapport per september. Inför denna hade bland annat samtliga investeringsprojekt analyserats. Kontoret bedömer att prognosen i månadsrapporten per september fortfarande gäller med undantag av att försäljningsinkomsterna bedöms komma att uppgå till ett något lägre belopp.

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".

Markförvaltning mnkr	Budget 2009	MR 09	MR 10	Avvikelse MR 10/budget
Intäkter	1 875,2	1 920,6	1 920,6	45,4
Kostnader	27,1	37,7	37,7	-10,6
Avskrivningar	100,0	85,0	85,0	15,0
Internräntor	1 145,0	1 134,0	1 134,0	11,0
Summa kostnader	1 272,1	1 256,7	1 256,7	15,4
Driftbudget – netto	603,1	663,9	663,9	60,8

Med "Markförvaltning" avses förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark. Markförvaltningen bedöms netto ge ett överskott om ca 61 mnkr jämfört med budget.

De ökade intäkterna jämfört med budget beror på att fler domar, nyregleringar och nyupplåtelser bedöms ske jämfört med tidigare bedömning. Prognosen för tomträttsintäkterna är fortfarande osäker då den förutsätter tillkommande avgälder för nyupplåtelser och domar i avgäldsmål om ca 10 mnkr under resterande del av året.

Avgäldsräntan har varit föremål för prövning i domstol. Tingsrätten har i en dom 2008 fastställt avgäldsräntan till 3,25 % istället för nuvarande 3,75 %. Hovrätten har den 1 juni 2009 fastställt denna dom. Detta berör stadens alla pågående avgäldsmål och alla kommande avgäldsregleringar. Domen kan komma att överklagas.

Kostnaderna bedöms öka med ca 10 mnkr jämfört med budget främst beroende på en dom i avgäldsmål som medfört återbetalning med 5 mnkr.

Kapitalkostnaderna, dvs. kostnaden för avskrivningar och internränta, bedöms minska med 26 mnkr eller 2 % jämfört med budget. Anledningen är att färre projekt slutförts än vad som bedömdes i verksamhetsplanen.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2009	MR 09	MR 10	Avvikelse MR 10/budget
Intäkter	70,1	89,7	89,7	19,6
Kostnader	83,2	103,8	103,8	-20,6
Driftbudget – netto	-13,1	-14,1	-14,1	-1,0

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

Förändringar jämfört med budget beror främst på omslutningsförändring för förvaltningsuppdragen, dvs. för de fastigheter som fastighetsnämnden förvaltar på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på kommande exploatering, som innebär ökade kostnader och intäkter med ca 18 mnkr, utökad färjetrafik i Hammarby Sjöstad under sommaren 2009 med 0,5 mnkr och bidrag till ”City i samverkan”, som är ett utvecklingsorgan för Stockholms City, med 1 mnkr.

Kommunfullmäktige har i september beslutat om samordningsavtal med Banverket avseende överdäckning vid Mariagårdstappen på Södermalm. Beslutet innebär bland annat att staden ska medfinansiera överdäckningen med 78,5 mnkr och att finansiering ska ske genom att ta i anspråk avsatta medel för infrastrukturåtgärder i stadens tidigare bokslut. Det ändrade redovisningssättet medför att en bokförd investeringsutgift om 3,2 mnkr, enligt ett tidigare avtal med Banverket, ska bokföras som en driftkostnad.

Prognos – investeringsplan

Mnkr	Budget 2009	MR 09	MR 10	Avvikelse MR 10/budget
Utgifter	2 413,1	2 544,5	2 544,5	-131,4
Inkomster	189,6	194,5	194,5	4,9
Investeringsplan - netto	2 223,5	2 350,0	2 350,0	-126,5

Den prognos för investeringsverksamheten som lämnades i tertialrapport 2 uppgick till 2 500 mnkr. Prognoserna för de enskilda projekten uppgick i månadsrapport per september till ca 2 374 mnkr. Jämfört med prognosen i tertialrapport 2 bedömdes förskjutningar uppstå inom bland annat Västra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden, Gyllene Ratten och Albano. Erfarenheter visar att det ofta inträffar oförutsedda händelser inom investeringsplanen. I månadsrapport per september justerades därför prognosen med en generell nedrundning om ca 1 % till 2 350 mnkr.

Till och med oktober har nettoinvesteringsutgifter för 1 874 mnkr bokförts. Exploateringsnämnden beslutade i september om ett fastighetsförvärv om 70 mnkr för Gjutmästaren 3 i Ulvsunda industriområde som ännu inte är bokfört. För resterande del av året bedömer kontoret att medelförbrukningen kommer att ligga i nivå med förbrukningen för november-december 2007 och 2008, dvs. drygt 400 mnkr. Detta innebär att den prognos som lämnades i månadsrapport per september kvarstår.

Avvikelsen mot budget, 126 mnkr, förklaras av att kontoret bedömer att investeringsverksamheten 2009 inte kan inrymmas inom budget. Genomförandetakten i nämndens projekt är fortsatt hög även om marknadssituationen är svårbedömd på grund av rådande lågkonjunktur.

Prognos – försäljningsbeting

Inkomsterna av fastighetsförsäljningar kommer att visa ett betydande överskott. Betinget för fastighetsförsäljningar är i budget satt till 500 mnkr. Bokförda fastighetsförsäljningar till och med september uppgår till ca 665 mnkr. Realisationsvinsten av dessa uppgår till ca 417 mnkr. Ca 81 % av bokförda försäljningsinkomster avser friköp av tomträttsmark. Resterande del avser försäljning i samband med exploatering.

I månadsrapport per september bedömde kontoret att försäljningsinkomsterna skulle komma att uppgå till ca 850-900 mnkr under förutsättning att nödvändiga beslut 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.



I denna månadsrapport bedöms försäljningsinkomsterna att uppgå till 850-860 mnkr. Jämfört med prognosen i månadsrapport per september bedöms en något minskad omfattning av friköp för småhustomträttsmark.

Krister Schultz

Slut