



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

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Anmälan av ekonomisk uppföljning maj 2011

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i tertialrapport 1/2011 och som redovisades till exploateringsnämnden den 19 maj 2011 fortfarande gäller.

Exploateringsnämnden beslutade i tertialrapport 1/2011 att hos kommunstyrelsen begära budgetjustering för ökade kostnader med 2,7 mnkr för s.k. indirekta försäljningsomkostnader för mark utanför kommungränsen som ska avyttras.

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

Prognos – driftbudget

Uppföljning av nämndens driftbudget redovisas uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Markförvaltning tomträtter och mark inom kommungränsen mnkr	Budget 2011	Månadsrapport (MR) maj	Avvikelse Budget/MR
Intäkter	2 060,0	2 145,0	+85,0
Kostnader	26,4	30,1	-3,7
Avskrivningar	130,0	125,0	+5,0
Internräntor	1 123,0	1 110,0	+13,0
Summa kostnader	1 279,4	1 265,1	+14,3
Driftbudget – netto	780,6	879,9	+99,3

Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter inom och utom kommungränsen och arrendemark inom kommungränsen.

Den avvikelse som redovisades i tertialrapport 1/2011 består av ökade intäkter främst på grund av ej budgeterat engångsbelopp om 12 mnkr för tomträttsavgäld i Henriksdalshamnen enligt tidigare genomförd markanvisningstävling där tidpunkt för betalning har fastställts, 42 mnkr mer än budgeterat för domar i avgäldsmål fastställda under 2011 och effekter av domar som fastställts under 2010 och som ger en högre årlig avgäld än vad som tidigare bedömts. Härutöver tillkommer ej budgeterat engångsbelopp om 15 mnkr för arrende, Brommaporten.



Prognosen för tomträttsintäkterna är något osäker. Till grund för prognosen ligger en bedömning av tillkommande avgälder för regleringar, nyupplåtelser och domar i avgäldsmål som även medför retroaktiva intäkter.

En domstolsprocess pågår mellan staden och tomträttshavaren till fastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm. Processen gäller bland annat den s.k. avgäldsrentan. Tingsrätten har i dom den 27 maj 2010 fastställt avgäldsrentan till 3,25 % (oförändrad). Tomträttshavaren har överklagat domen och fått prövningstillstånd i Svea Hovrätt. Detta kan komma att beröra stadens pågående tomträttsmål och alla kommande avgäldsregleringar.

De ökade kostnaderna om drygt 3 mnkr beror på dom i avgäldsmål som medfört återbetalning och ökade kostnader för markförvaltning.

Förskjutningar inom investeringsplanen medför att kapitalkostnaderna bedöms bli lägre jämfört med budget. Kostnaderna för internräntor bedöms uppgå till 1 110 mnkr och kostnaderna för avskrivningar till 125 mnkr, vilket sammanlagt är 18 mnkr lägre än budget.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2011	MR maj	Avvikelse Budget/MR
Intäkter	9,9	9,5	-0,4
Kostnader	3,3	6,0	-2,7
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0
Internräntor	5,6	5,6	0,0
Summa kostnader	8,9	11,6	-2,7
Driftbudget – netto	1,0	-2,1	-3,1

Exploateringsnämndens markförvaltning innefattar även den mark utanför kommungränsen som staden ska avyttra och som har överförts från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden från och med den 1 januari 2011. I avvaktan på försäljning sköter fastighetsnämnden på exploateringsnämndens uppdrag tillsvidare förvaltningen av fastigheterna. De budgeterade kostnaderna och intäkterna avser denna förvaltning.

Exploateringsnämnden har i tertiärrapport 1/2011 hos kommunstyrelsen begärt budgetjustering för de ökade kostnaderna om 2,7 mnkr i tabellen ovan som avser ”indirekta försäljningsomkostnader”, dvs. personalkostnader.

Därutöver tillkommer ”direkta försäljningsomkostnader” som avser kostnader för mäklare, värdering etc. Kontoret har stämt av med stadsledningskontoret hur dessa kostnader bör bokföras. Kostnaderna ska ses som en form av omslutningsförändring där kostnaderna avräknas mot realisationsvinsterna vid försäljning. Kontoret kommer att redovisa dessa vartefter de uppstår i kommande budgetuppföljning.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2011	MR maj	Avvikelse Budget/MR
Intäkter	90,4	91,8	1,4
Kostnader	66,9	71,8	-4,9
Driftbudget – netto	23,5	20,0	-3,5

Med nämndens övriga verksamhet avses bland annat nämnd och förvaltningsledning, avtal om markutnyttjande med Stockholms Hamn AB, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden har på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på kommande exploatering, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Den avvikelse jämfört med budget som redovisades i tertialrapport 1/2011 avser förändringar främst inom den förvaltning av nämndens byggnader som fastighetsnämnden sköter på exploateringsnämndens uppdrag i avvaktan på exploatering. Inom förvaltningsuppdraget Hagastaden har större förändringar skett som medför minskade nettointäkter med 3 mnkr. Förändringen sammanhänger med exploateringsprojektet Hagastaden.

Prognos – investeringsplan

Mnkr	Budget 2011	MR maj	Avvikelse Budget/MR
Investeringsplan - utgifter	2 447,4	2 416,9	30,5
Investeringsplan - inkomster	213,9	96,9	-117,0
Investeringsplan - netto	2 233,5	2 320,0	-86,5

Kontorets prognos i tertialrapport 1/2011 för investeringsutgifterna respektive investeringsinkomsterna uppgick till ca 2 417 mnkr respektive 97 mnkr, dvs. netto 2 320 mnkr. Jämfört med budget visar prognosen på en avvikelse om ca 86 mnkr.

Budgeterade investeringsinkomster 2011 uppgår till ca 214 mnkr. Prognosen för investeringsinkomsterna uppgår till ca 97 mnkr. Avvikelsen förklaras i huvudsak av förändrat redovisningsätt från och med 2011 avseende intunnlingen av väg E4/E20 i projektet Hagastaden.

Efter genomgång av projekten inför tertialrapport 1 kunde kontoret konstatera en rad förändringar inom investeringsplanen 2011. Prognosen för de enskilda projekten uppgår netto till 2 322 mnkr. Förskjutningar har uppkommit inom en rad projekt. Av dessa kan nämnas att

- Förskjutningar inom Hagastaden med ca 90 mnkr som till största delen beror på att byggstart av intunnlingen av väg och järnväg är försenad på grund av att detaljplanen har överklagats.
- Förskjutningar av Årsta kraftledningstunnel med 56 mnkr. Problem med bristande kvalitet i levererad 400 kV kabel (upphandlad av Svenska Kraftnät) gör att tidsplanen för delar av projektet riskerar att bli försenad med i värsta fall ett år eller mer.



- Förskjutningar inom Bromma Center, stormarknadsområde, med 23 mnkr. Byggstarten har förskjutits ca ett år, vilket beror till stor del av att byggherrarna blivit försenade på grund av tidigare konjunkturedgång.

Kontoret återkommer i tertialrapport 2/2011 med en ny prognos.

Kommunfullmäktige beslutade den 23 maj 2011 att godkänna förvärv av fastigheten Stockholm Induktorn 33 i Ulvsunda industriområde och att utöka exploateringsnämndens investeringsbudget 2011 med 104 mnkr för detta ändamål. Exploateringsnämndens budget kommer att justeras när kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft.

I investeringsplanen ingår inte planeringsprojekten för tillkommande delar av Norra Djurgårdsstaden som kommunfullmäktige beräknas fatta genomförandebeslut samt besluta om finansiering under 2011. Prognosen för dessa projekt uppgår till 154 mnkr för 2011.

Prognos – försäljningsbeting

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden uppgår i budget till 1 000 mnkr. Kontoret bedömer att det är möjligt att uppnå försäljningsbetinget utifrån prognoserna för investeringsprojekt med förväntade försäljningar 2011 och övriga bedömda fastighetsförsäljningar av tomträttsmark och mark utanför kommungränsen.

Fastighetsförsäljningar kopplade till exploateringsverksamheten utgör drygt 70 % av prognosen. Resterande del av prognosen utgörs till drygt 20 % av fastighetsförsäljningar av mark utanför kommungränsen och till 7 % av friköp av tomträttsmark.

Enigt stadens redovisningsprinciper ska inkomsterna vid försäljning av fastigheter normalt bokföras vid dagen för tillträdet. Prognosen förutsätter att nödvändiga beslut fattas och att tillträde sker under året.

Krister Schultz

Slut