



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

Till
Exploateringsnämnden 2012-11-22

Anmälan av ekonomisk uppföljning oktober 2012

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i månadsrapport för september och som redovisades för exploateringsnämnden den 18 oktober 2012 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 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 2012	MR 09	MR 10	Avvikelse Budget/ MR10
Intäkter	2 125,2	2 335,0	2 335,0	209,8
Kostnader	31,7	37,9	37,9	-6,2
Avskrivningar	145,0	156,0	156,0	-11,0
Internräntor	1 153,8	1 154,0	1 154,0	-0,2
Summa kostnader	1 330,5	1 347,9	1 347,9	-17,4
Driftbudget – netto	794,7	987,1	987,1	192,4

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i tertialrapport 2 fortfarande gäller. Prognosen för tillkommande tomträttsintäkter för nyupplåtelser är dock något osäker.



Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2012	MR 09	MR 10	Avvikelse Budget/ MR10
Intäkter	12,5	21,9	21,9	9,4
Kostnader	11,5	10,8	10,8	0,7
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Internräntor	3,9	2,0	2,0	1,9
Summa kostnader	15,4	12,8	12,8	2,6
Driftbudget – netto	-2,9	9,1	9,1	12,0

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. Kontoret redovisar dessa vartefter de uppstår. Bokförda kostnader och intäkter uppgår till 2,7 mnkr.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2012	MR 09	MR 10	Avvikelse Budget/ MR10
Intäkter	91,0	97,3	97,3	6,3
Kostnader	73,0	78,6	78,6	-5,6
Driftbudget – netto	18,0	18,7	18,7	0,7

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 2012	MR 09	MR 10	Avvikelse Budget/ MR10
Utgifter	2 950,3	2 376,0	2 376,0	574,3
Inkomster	130,3	176,0	176,0	45,7
Netto	2 820,0	2 200,0	2 200,0	620,0
Exploateringsinkomster	420,0	50,0	50,0	370,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	2 400,0	2 150,0	2 150,0	250,0

I samband med årsredovisning 2011 beslutade kommunfullmäktige om avsättning till infrastrukturella bidrag, bland annat till intunnling av Värtabanan och Norra länken vid Norra stationsområdet. Detta innebär att utgifterna för dessa delar i Hagastadsprojektet inte ska belasta exploateringsnämndens investeringsbudget från och med 2012.

I månadsrapporten per september bedömde exploateringskontoret att den prognos för investeringsverksamheten som lämnades i tertialrapport 2/2012 behövde revideras på grund av tillkommande förskjutningar främst inom Norra Djurgårdsstaden. Investeringsutgifterna netto bedömdes uppgå till 2 200 mnkr. Denna bedömning kvarstår.

För 2012 och för kommande år bedöms exploateringsinkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering öka väsentligt. I budget 2012 infördes ”exploateringsinkomster” som budgetbegrepp. Detta för att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet. I budgetramen 2012 för investeringar ingår därför exploateringsinkomster, motsvarande bokförda värden. Tidigare har exploateringsinkomster redovisats under budgetanslag ”försäljningsbeting”.

I månadsrapporten per september bedömde exploateringskontoret att markförsäljningarna i samband med exploatering blir lägre jämfört med prognosen i tertialrapport 2 på grund av förskjutningar inom investeringsplanen. Även denna bedömning kvarstår. Markförsäljningarna bedöms uppgå till ca 460 mnkr. Exploateringsinkomsterna 2012, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna bedöms uppgå till ca 50 mnkr.

Prognos – försäljningsbeting

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr för 2012. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark.

Enligt stadens redovisningsprinciper ska inkomsterna vid försäljning av fastigheter normalt bokföras vid dagen för tillträdet.

Kontoret bedömer att försäljningar om ca 400 mnkr, dvs. i nivå med tertialrapport 2, kommer att genomföras under förutsättning att beslut hinner fattas och att tillträde hinner ske under 2012. Försäljningar av mark utanför kommungränsen svarar för 265 mnkr av dessa och friköp av tomträttsmark för 135 mnkr. I friköp av tomträttsmark ingår stadens och AB Familjebostäders överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för ombyggnad av Rinkebystråket med 100 mnkr.

Krister Schultz

Slut