



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-10-22

Anmälan av ekonomisk uppföljning september 2009

Kontoret lämnar här en ”fördjupad” månadsrapport per september. Inför denna rapport har samtliga investeringsprojekt analyserats. Genomgången av projekten är också ett underlag för verksamhetsplan 2010.

Jämfört med den prognos som lämnades i tertialrapport 2/2009 gör kontoret i denna månadsrapport vissa justeringar. Kontoret redovisar en avvikelse om ca 3 mnkr på driftbudgeten beroende på att projektkostnader som budgeterats inom nämndens investeringsplan ska redovisas på driftbudgeten. Vidare bedömer kontoret att investeringsutgifterna kommer att uppgå till ett lägre belopp än vad som redovisades i tertialrapport 2. Försäljningsinkomsterna bedöms i stort ligga i nivå med den bedömning som lämnades i tertialrapport 2.

En sammanställning av nämndens budget, bokfört t.o.m. september samt prognos för året 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	T2/2009	MR 09	Avvikelse MR 09/budget
Intäkter	1 875,2	1 920,6	1 920,6	45,4
Kostnader	27,1	36,4	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	1 255,4	1 256,7	15,4
Driftbudget – netto	603,1	665,2	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 något osäker då den förutsätter tillkommande avgälder för nyupplåtelser och domar i avgäldsmål om ca 20 mnkr under resterande del av året.

Avgäldsrentan har varit föremål för prövning i domstol. Tingsrätten har i en dom 2008 fastställt avgäldsrentan 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	T2/2009	MR 09	Avvikelse MR 09/budget
Intäkter	70,1	89,7	89,7	19,6
Kostnader	83,2	101,9	103,8	-20,6
Driftbudget – netto	-13,1	-12,2	-14,1	-1,0

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, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Som redovisades i tertialrapport 2 består förändringar jämfört med budget främst av 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 Mariagårdstappan 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 redovisnings sättet



medför att en bokförd investeringsutgift om 3,2 mnkr, enligt ett tidigare samarbetsavtal med Banverket, ska bokföras som en driftkostnad.

Prognos – investeringsplan

Mnkr	Budget 2009	T 2/2009	MR 09	Avvikelse MR 09/Budget
Utgifter	2 413,1	2 639,5	2 544,5	-131,4
Inkomster	189,6	139,5	194,5	4,9
Investeringsplan - netto	2 223,5	2 500,0	2 350,0	-126,5

Den prognos för investeringsverksamheten som lämnades i tertialrapport 2 uppgick till 2 500 mnkr.

Till och med september har nettoinvesteringsutgifter för 1 747 mnkr bokförts. Normalt bokförs en stor del av årets investeringsutgifter under det sista kvartalet. Hur stor del varierar dock över åren.

Prognoserna för de enskilda projekten uppgår till ca 2 374 mnkr. Jämfört med prognosen i tertialrapport 2 bedöms förskjutningar uppstå inom bland annat Västra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden, Gyllene Ratten och Albano.

Erfarenheter visar att det ofta inträffar oförutsedda händelser inom investeringsplanen. I prognosen har därför en generell nedrundning med ca 1 % gjorts och kontoret bedömer att investeringsutgifterna kommer att uppgå till i storleksordningen 2 350 mnkr. 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 drygt 363 mnkr. Realisationsvinsten av dessa uppgår till ca 191 mnkr. Av bokförda försäljningsinkomster uppgår friköp av tomträttsmark för 65 %. Resterande del avser försäljning i samband med exploatering.

Kontoret bedömer att inkomsterna kommer 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 tertialrapport 2 bedömdes försäljningsinkomsterna uppgå till 900 mnkr. I prognosen ingick ett försäljningsobjekt med en större inkomst där beslut nu beräknas fattas först i början av 2010. Prognosen ligger dock fortfarande i nivå med tertialrapport 2 främst beroende på att inkomsterna för friköp av småhustomträtter bedöms öka.

Krister Schultz

Slut