



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-12-17

Anmälan av ekonomisk uppföljning november 2009

Kontoret lämnar här månadsrapport per november. Jämfört med månadsrapport per oktober, som redovisades till nämnden den 19 november 2009, justeras prognosen för ökade investeringsinkomster och ökade försäljningsinkomster.

En sammanställning av nämndens budget, bokfört t.o.m. november 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 10	MR 11	Avvikelse MR 11/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 nyupplåtelse bedöms ske jämfört med tidigare bedömning. Prognosen för tomträttsintäkterna är fortfarande osäker då den förutsätter tillkommande avgälder för nyupplåtelse och domar i avgäldsmål om ca 3 mnkr under december.

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 i juni 2009 fastställt denna dom. Exploateringsnämnden beslutade den 19



november att överklaga hovrättens dom vad gäller avgäldsräntan. Avgäldsräntan berör stadens alla pågående avgäldsmål och alla kommande avgäldsregleringar.

Kostnaderna för markförvaltningen 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 exploateringsprojekt slutförts än vad som bedömdes i verksamhetsplanen.

Övrig verksamhet	Budget	MR	MR	Avvikelse
mnkr	2009	10	11	MR 11/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, 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.

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 beslutat om samordningsavtal med Banverket avseende överdäckning vid Mariagårdstäppan 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 10	MR 11	Avvikelse MR 11/budget
Utgifter	2 413,1	2 544,5	2 544,5	-131,4
Inkomster	189,6	194,5	219,5	29,9
Investeringsplan - netto	2 223,5	2 350,0	2 325,0	-101,5

Till och med november har nettoinvesteringsutgifter för 2 038 mnkr bokförts, vilket är något lägre än vad som tidigare bedömts. Erfarenhetsmässigt bokförs en stor del av årets utgifter under det sista kvartalet. Variationerna mellan åren är stora men under de tre senaste åren har i snitt drygt 30 % av utgifterna bokförts under det sista kvartalet.

Exploateringsnämnden beslutade i september om ett fastighetsförvärv om 70 mnkr för Gjutmästaren 3 i Ulvsunda industriområde som kommer att bokföras under december 2009. För december bedömer kontoret att medelförbrukningen, utöver nämnda fastighetsförvärv, kommer att ligga i nivå med förbrukningen för december under senare år. Investeringsinkomsterna bedöms uppgå till närmare 220 mnkr. De ökade inkomsterna jämfört med månadsrapport per oktober beror bland annat på effekter av att Miljömiljarden upphör 2009. Detta innebär att prognosen för investeringarna uppgår netto till 2 325 mnkr.

Avvikelsen mot budget, 101 mnkr, förklaras av att investeringsverksamheten 2009 inte kan inrymmas inom budget då genomförandetakten i nämndens projekt är fortsatt hög.

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 november uppgår till ca 764 mnkr. Realisationsvinsten av dessa uppgår till ca 463 mnkr. Ca 79 % av bokförda försäljningsinkomster avser friköp av tomträttsmark. Resterande del avser försäljning i samband med exploatering.

I månadsrapport per oktober bedömde kontoret att försäljningsinkomsterna skulle komma att uppgå till ca 850-860 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.



Genomförda friköp av småhustomträttsmark visar på en ökad omfattning jämfört med tidigare bedömning. Detta tillsammans med att nämnden i november har beslutat om ytterligare fastighetsförsäljningar medför att kontoret bedömer att försäljningsinkomsterna kommer att uppgå till ca 980 mnkr. I prognosen ingår även förslag till två fastighetsförsäljningar som kontoret redovisar till exploateringsnämnden i december 2009.

Krister Schultz

Slut