



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

Till
Exploateringsnämnden 2010-11-18

Anmälan av ekonomisk uppföljning oktober 2010

Kontoret lämnar här en ”fördjupad” månadsrapport per oktober. Inför denna rapport har samtliga investeringsprojekt analyserats.

Jämfört med den prognos som lämnades i månadsrapport per september, som redovisades till exploateringsnämnden den 28 oktober, gör kontoret i denna månadsrapport vissa justeringar. Kontoret redovisar ökade intäkter om ca 3 mnkr på driftbudgeten och ökade kapitalkostnader om 13 mnkr. Vidare bedömer kontoret att investeringsutgifterna kommer att uppgå till ett lägre belopp än vad som redovisades i månadsrapport per september. Försäljningsinkomsterna bedöms i stort ligga i nivå med den bedömning som lämnades i månadsrapport per september.

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

Prognos – driftbudget

Prognosen för driftbudgeten visar på ett överskott om ca 110 mnkr jämfört med budget 2010. Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i "Markförvaltning" och "Övrig verksamhet".

Markförvaltning mnkr	Budget 2010	Månads- rapport september	Månads- rapport oktober	Avvikelse MR 10 /Budget
Intäkter	2 030,0	2 110,0	2 113,0	83,0
Kostnader	27,4	34,8	34,8	-7,4
Avskrivningar	104,0	95,0	96,0	8,0
Internräntor	1 145,0	1 100,0	1 112,0	33,0
Summa kostnader	1 276,4	1 229,8	1 242,8	33,6
Driftbudget – netto	753,6	880,2	870,2	116,6



För den del av nämndens verksamhet som avser ”Markförvaltning”, dvs. förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark, bedömer kontoret att verksamheten netto kommer att visa ett överskott jämfört med budget om drygt 116 mnkr. Avvikelsen består främst i ökade tomträtts- och arrendeintäkter och lägre kostnader för internränta och avskrivningar.

Tomträttsintäkterna bedöms öka med 3 mnkr jämfört med den prognos som lämnades i månadsrapport per september.

Kontoret reviderar i denna månadsrapport prognosen för kapitalkostnaderna, dvs. kostnaden för avskrivningar och internränta. Kapitalkostnaderna bedöms uppgå till 1 208 mnkr, dvs. 41 mnkr lägre än budget 2010. Orsaken till avvikelsen jämfört med budget är främst förskjutningar inom investeringsplanen.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2010	Månads- rapport september	Månads- rapport oktober	Avvikelse MR 10 /Budget
Intäkter	86,6	85,0	85,0	-1,6
Kostnader	96,5	101,7	101,7	-5,2
Driftbudget – netto	-9,9	-16,7	-16,7	-6,8

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.

Jämfört med budget bedömer kontoret att kostnaderna kommer att öka med drygt 5 mnkr samtidigt som intäkterna kommer att minska med närmare 2 mnkr. Avvikelsen består främst av förändringar inom förvaltningsuppdraget Norra Station med netto drygt 4 mnkr och förändringar inom övriga förvaltningsuppdrag med netto drygt 1 mnkr. Av övriga förändringar kan nämnas att den utökade färjetrafiken i Hammarby Sjöstad under sommaren 2010 medför ökade kostnader om 0,7 mnkr.

Prognos – investeringsplan

I kommunfullmäktiges beslut den 12 och 13 december 2009 om budget 2010 ingick inte planeringsprojekten Slussen, Norra Djurgårdsstaden och Norra Station. Kommunfullmäktige skulle fatta genomförandebeslut samt besluta om finansiering för dessa projekt under 2010.

Kommunfullmäktige beslutade i samband med genomförandebeslut om Norra Station den 15 mars 2010 att utöka exploateringsnämndens investeringsplan 2010 med 508 mnkr. Den 21 juni 2010 beslutade kommunfullmäktige om genomförande av projekt Slussen och utökade med anledning av detta exploateringsnämndens investeringsplan 2010 med 110 mnkr.

Investeringsplan inom ram Mnkr	Budget 2010	Månads- rapport september	Månads- rapport oktober	Avvikelse MR 10 /Budget
Utgifter	2 520,5	1 983,0	1 948,9	571,6
Inkomster	98,5	153,0	158,9	60,4
Investeringsplan – netto	2 422,0	1 830,0	1 790,0	632,0

I tertialrapport 1/2010 bedömde nämnden att förskjutningar i projekten omfattande 462 mnkr för 2010 hade inträffat. Av förskjutningarna kan nämnas att detaljplanen för Norra 1 är överklagad, upphandling av entreprenad inom Henriksdal var försenad, projektet Energihamnen hade försenats på grund av oklara planeringsförutsättningar, projektet kraftledningstunnel Årsta förskjuts till viss del till 2011 samtidigt som projektets utgifter totalt har blivit lägre. Den största posten var förskjutningar inom Norra Station.

Prognosen i tertialrapport 2 och i månadsrapporten per september visade på ytterligare förskjutningar om ca 62 mnkr på utgiftssidan och tillkommande inkomster om ca 64 mnkr. Det som hade skett jämfört med tertialrapport 1 var främst ytterligare förändringar inom Henriksdalshamnen och Norra Station. Kontoret bedömde utgifterna 2010 till 1 830 mnkr netto.

I denna månadsrapport bedömer kontoret att ytterligare förskjutningar kommer att uppstå under 2010. Prognoserna för de enskilda projekten uppgår sammanlagt till ca 1 796 mnkr. Kontoret bedömer utifrån detta att investeringsplanen kommer att uppgå till ca 1 790 mnkr, dvs. en avvikelse mot budget om 632 mnkr.

I investeringsplanen ingår inte planeringsprojekt avseende exploateringsområdet Norra Djurgårdsstaden för vilka genomförandebeslut ännu inte fattats av kommunfullmäktige. Prognosen för dessa projekt uppgår till 103 mnkr för 2010.

Prognos – försäljningsbeting

Betinget för fastighetsförsäljningar är i budget satt till 500 mnkr år 2010. Försäljningsinkomsterna bedöms komma att uppgå till 700-750 mnkr under förutsättning att beslut m.m. hinner fattas.

Friköp av tomträttsmark svarar för drygt 80 % av bokförda försäljningsinkomster. Resterande del av försäljningsinkomsterna är kopplade till exploateringsverksamheten.

Av prognosen för friköp av tomträttsmark svarar småhustomträtter för ca 200 mnkr. Kontoret bedömer att ca 400 försäljningar av småhustomträtter kan ske under 2010.



Krister Schultz

Slut