



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

Till
Exploateringsnämnden 2012-04-19

Anmälan av ekonomisk uppföljning mars 2012

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i månadsrapport per februari 2012 fortfarande gäller.

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

Prognos – driftbudget

Uppföljning av nämndens driftbudget redovisas uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”. En särskild redovisning för den mark utanför kommungränsen som ska avyttras lämnas under ”Markförvaltning”.

Markförvaltning	Verksamhets-	Månadsrapport	Avvikelse
Tomträtter inom och utom kommunen samt arrendemark inom kommunen mnkr	plan 2012	mars 2012	VP/mars
Kostnader	30,6	30,6	0,0
Avskrivningar	145,0	145,0	0,0
Internräntor	1 153,8	1 153,8	0,0
Summa kostnader	1 329,4	1 329,4	0,0
Intäkter	2 125,2	2 125,2	0,0
Netto	795,8	795,8	0,0

Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark. Prognosen för tomträttsintäkterna är något osäker. Kontoret återkommer i samband med tertialrapport 1 med en utförligare analys.

En domstolsprocess har pågått i flera år mellan staden och tomträttshavaren till fastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm. Processen gäller bland annat den s.k. avgäldsrentan. Svea Hovrätt har i dom den 31 januari 2012 fastställt avgäldsrentan till 3,25 % (oförändrad). Tomträttshavaren har överklagat domen. Detta kan komma att beröra stadens pågående tomträttsmål och alla kommande avgäldsregleringar.



Markförvaltning utanför kommunen mnr	Verksamhets- plan 2012	Månadsrapport mars 2012	Avvikelse VP/mars
Drift och underhåll	10,0	10,0	0,0
Internräntor	3,9	3,9	0,0
Intäkter	11,0	11,0	0,0
Netto	-2,9	-2,9	0,0

Exploateringsnämnden övertog 2011 från fastighetsnämnden ansvaret 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 försäljningskostnader” som avser kostnader för mäklare, värdering etc. 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 Mnr	Verksamhets- plan 2012	Månadsrapport mars 2012	Avvikelse VP/mars
Kostnader	74,1	74,1	0,0
Intäkter	91,0	91,0	0,0
Netto	16,9	16,9	0,0

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.

Prognos – investeringsplan

Investeringar Mnr	Verksamhets- plan 2012	Månadsrapport mars 2012	Avvikelse VP/mars
Utgifter	2 950,3	2 950,3	0,0
Inkomster	130,3	130,3	0,0
Netto	2 820,0	2 820,0	0,0
Exploateringsinkomster	121,0	121,0	0,0
Netto inklusive exploaterings-	2 699,0	2 699,0	0,0

inkomster

Exploateringskontoret bedömer att den prognos för investeringsverksamheten som lämnades i nämndens verksamhetsplan 2012 fortfarande gäller.

Exploateringsnämndens verksamhetsplan innehöll projekt, omfattande ca 35 000 lägenheter, med redan fattade genomförandebeslut. Utgifterna för dessa bedömdes uppgå till ca 2 175 mnkr för 2012. Därutöver fanns i verksamhetsplanen en mängd projekt med utrednings- eller inriktningsbeslut, omfattande ca 40 000 lägenheter, med en utgiftsprognos om närmare 1 200 mnkr för 2012. Prognosen för samtliga ingående projekt i planen 2012 uppgick därmed till ca 3 370 mnkr. Detta innebär att projekten inte kan inrymmas fullt ut i investeringsplanen 2012.

För att uppnå målet om att planera för 100 000 bostäder under de närmaste 20 åren är kontorets bedömning att nämnden måste ha beredskap för att arbeta med samtliga projekt som ingår i verksamhetsplanen. Kontoret vet av erfarenhet att olika typer av förändringar sker inom investeringsverksamheten varför en buffert av projekt är nödvändig. Förseningar kan uppstå på grund av överklaganden av detaljplaner, förhandlingar som tar längre tid än beräknat m.m. Svårigheten är att förutse vilka projekt som kommer att drabbas av förskjutningar. En större nedrundningspost för oförutsedda händelser inarbetades därför och investeringsplanen 2012 redovisas inom angiven budget. Kontoret kommer i arbetet med uppföljning av budget 2012 följa investeringsverksamhetens utveckling i förhållande till tilldelad budget.

Från år 2012 och framåt förväntas exploateringsinkomsterna öka väsentligt, främst till följd av ökade inkomster från markförsäljningar i samband med exploatering. För att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet ingår dessa, motsvarande bokförda värden, från och med 2012 i budgetramen för investeringar och inte i försäljningsbetinget.

Kontorets bedömning i verksamhetsplan för år 2012 var att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till ca 1 050 mnkr. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort mellan olika år. Kontoret bedömde i verksamhetsplanen att exploateringsinkomsterna 2012, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, kommer att uppgå till ca 121 mnkr.

Prognos – försäljningsbeting

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr för 2012. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Som nämns ovan redovisas markförsäljningar i samband med exploatering från och med 2012 under budgetanslaget ”Exploateringsinkomster” och då med endast bokförda värden.



Kontoret bedömer att försäljningsbetinget kommer att uppnås.

Krister Schultz

Slut