



Ulf Jacksén  
Administrativa avdelningen  
Telefon: 08-508 274 40  
[ulf.jacksen@stockholm.se](mailto:ulf.jacksen@stockholm.se)

Till  
Exploateringsnämnden 2012-06-14

## Anmälan av ekonomisk uppföljning maj 2012

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i tertialrapport 1/2012 fortfarande gäller.

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

### Prognos – driftbudget

Uppföljning av nämndens driftbudget redovisas uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

<b>Markförvaltning</b>	Budget 2012	Tertial- rapport 1 (T 1)	Månads- rapport maj (MR 05)	Avvikelse Budget/ MR05
Tomträtter inom och utom kommunen samt arrendemark inom kommunen mnkr				
Kostnader	31,7	31,7	31,7	0,0
Avskrivningar	145,0	156,0	156,0	-11,0
Internräntor	1 153,8	1 134,0	1 134,0	19,8
Summa kostnader	<b>1 330,5</b>	<b>1 321,7</b>	<b>1 321,7</b>	<b>8,8</b>
Intäkter	<b>2 125,2</b>	<b>2 203,5</b>	<b>2 203,5</b>	<b>78,3</b>
Netto	<b>794,7</b>	<b>881,8</b>	<b>881,8</b>	<b>87,1</b>

För den del av nämndens verksamhet som avser förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark, redovisas en positiv avvikelse jämfört med budget om netto ca 87 mnkr.

Avvikelsen består av ökade intäkter och lägre kapitalkostnader. Tomträttsintäkterna bedöms uppgå till 2 099 mnkr, vilket är 68 mnkr högre än budget. Orsaken till avvikelsen är främst effekter av domar i avgäldsmål och engångsbelopp. Intäkterna från arrendemark m.m. bedöms uppgå till ca 104 mnkr, vilket är en ökning om ca 10 mnkr jämfört med budget.



Prognosen för tomträttsintäkterna är något osäker. Till grund för prognosen ligger en bedömning av tillkommande avgälder för regleringar, nyupplåtelser och domar i avgäldsmål som även medför retroaktiva intäkter.

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.

De totala kapitalkostnaderna, dvs. internränta och avskrivningar, bedöms bli närmare 9 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av förskjutningar inom investeringsplanen.

<b>Markförvaltning</b> utanför kommunen mnkr	Budget 2012	T 1	MR 05	Avvikelse Budget/ MR05
Kostnader	10,0	11,5	11,5	-1,5
Internräntor	3,9	2,0	2,0	1,9
Intäkter	<b>11,0</b>	<b>12,5</b>	<b>12,5</b>	<b>1,5</b>
Netto	<b>-2,9</b>	<b>-1,0</b>	<b>-1,0</b>	<b>1,9</b>

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 kommer att redovisa dessa vartefter de uppstår i kommande budgetuppföljning. Bokförda kostnader och intäkter uppgår till ca 1,5 mnkr vilket förklarar avvikelsen i tabellen ovan. Internräntorna bedöms minska med närmare 2 mnkr jämfört med budget på grund av bedömda fastighetsförsäljningar.

<b>Övrig verksamhet</b> Mnkr	Budget 2012	T 1	MR 05	Avvikelse Budget/ MR05
Kostnader	73,0	73,0	73,0	0,0
Intäkter	91,0	91,7	91,7	0,7
Netto	<b>18,0</b>	<b>18,7</b>	<b>18,7</b>	<b>0,7</b>

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 Mnkr	Budget 2012	T 1	MR 05	Avvikelse Budget/ MR05
Utgifter	2 950,3	2 588,6	2 588,6	361,7
Inkomster	130,3	188,6	188,6	58,3
<b>Netto</b>	<b>2 820,0</b>	<b>2 400,0</b>	<b>2 400,0</b>	<b>420,0</b>
Exploateringsinkomster	420,0	93,1	93,1	-326,9
<b>Netto inklusive exploateringsinkomster</b>	<b>2 400,0</b>	<b>2 306,9</b>	<b>2 306,9</b>	<b>93,1</b>

Exploateringskontoret bedömer att den prognos för investeringsverksamheten som lämnades i tertialrapport 1/2012 fortfarande gäller.

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.

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”.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden varierar stort. Markförsäljningar 2012 i samband med exploatering bedöms uppgå till ca 747 mnkr. Exploateringsinkomsterna 2012, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, kommer att uppgå till ca 93 mnkr, vilket är ca 327 mnkr lägre än budget.



### **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 440 mnkr kan genomföras under förutsättning att beslut hinner fattas och att tillträde hinner ske under 2012. Försäljningar av mark utanför kommungränsen svarar för 239 mnkr och friköp av tomträttsmark för resterande del av prognosen. I friköp av tomträttsmark ingår stadens och AB Familjebostäders överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för ombyggnad av Rinkebystråket med 108 mnkr.

Gunnar Jensen  
T f

**Slut**