



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

Till
Exploateringsnämnden 2012-10-18

Anmälan av ekonomisk uppföljning september 2012

Kontoret lämnar här en fördjupad månadsrapport per september (MR09). Inför denna rapport har samtliga investeringsprojekt analyserats.

Jämfört med den prognos som lämnades i tertialrapport 2, som redovisades till exploateringsnämnden den 27 september, bedömer kontoret att investeringsutgifterna kommer att bli lägre på grund av tillkommande förskjutningar.

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

Prognos – driftbudget

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

Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter inom och utom kommungränsen, arrendemark inom kommungränsen och övrig mark utanför kommungränsen.

Markförvaltning tomträter och mark inom kommungränsen mnr	Budget 2012	Tertial 2	MR 09	Avvikelse Budget/ MR09
Intäkter	2 125,2	2 335,0	2 335,0	209,8
Kostnader	31,7	37,9	37,9	-6,2
Avskrivningar	145,0	156,0	156,0	-11,0
Internräntor	1 153,8	1 154,0	1 154,0	-0,2
Summa kostnader	1 330,5	1 347,9	1 347,9	-17,4
Driftbudget – netto	794,7	987,1	987,1	192,4

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i tertialrapport 2 fortfarande gäller. Prognosen för tillkommande tomträttsintäkter för nyupplåtelse är dock något osäker.



Markförvaltning utanför kommungränsen mnr	Budget 2012	Tertial 2	MR 09	Avvikelse Budget/ MR09
Intäkter	12,5	21,9	21,9	9,4
Kostnader	11,5	10,8	10,8	0,7
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Internräntor	3,9	2,0	2,0	1,9
Summa kostnader	15,4	12,8	12,8	2,6
Driftbudget – netto	-2,9	9,1	9,1	12,0

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 redovisar dessa vartefter de uppstår. Bokförda kostnader och intäkter uppgår till 2,7 mnr.

Övrig verksamhet mnr	Budget 2012	Tertial 2	MR 09	Avvikelse Budget/ MR09
Intäkter	91,0	97,3	97,3	6,3
Kostnader	73,0	78,6	78,6	-5,6
Driftbudget – netto	18,0	18,7	18,7	0,7

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, markavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på exploateringsnämndens uppdrag i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Prognos – investeringsplan

Investeringar Mnr	Budget 2012	Tertial 2	MR 09	Avvikelse Budget/ MR09
Utgifter	2 950,3	2 426,0	2 376,0	574,3
Inkomster	130,3	176,0	176,0	45,7
Netto	2 820,0	2 250,0	2 200,0	620,0
Exploateringsinkomster	420,0	89,2	50,0	370,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	2 400,0	2 160,8	2 150,0	250,0

Exploateringskontoret bedömer att den prognos för investeringsverksamheten som lämnades i tertialrapport 2/2012 behöver revideras på grund av tillkommande förskjutningar främst inom Norra Djurgårdsstaden. Investeringsutgifterna netto bedöms uppgå till 2 200 mnkr.

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”.

Jämfört med tertialrapport 2 bedöms markförsäljningarna i samband med exploatering bli lägre på grund av förskjutningar inom investeringsplanen. Markförsäljningarna bedöms uppgå till ca 460 mnkr. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden varierar stort. Exploateringsinkomsterna 2012, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, bedöms uppgå till ca 50 mnkr.

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 400 mnkr, dvs. i nivå med tertialrapport 2, kommer att genomföras under förutsättning att beslut hinner fattas och att tillträde hinner ske under 2012. Försäljningar av mark utanför kommungränsen svarar för 265 mnkr av dessa och friköp av tomträttsmark för 135 mnkr. I friköp av tomträttsmark ingår stadens och AB Familjebostäders överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för ombyggnad av Rinkebystråket med 100 mnkr.

Krister Schultz

Slut