



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

Till
Exploateringsnämnden 2010-06-17

Anmälan av ekonomisk uppföljning maj 2010

Den prognos som lämnades i tertialrapport 1/2010 behöver revideras för ökade intäkter om drygt 11 mnkr beroende på en dom i avgäldsmål.

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 nedan uppdelad i ”Markförvaltning” och ”Övrig verksamhet”.

Markförvaltning Mnkr	Verksamhets- plan 2010	Tertial- rapport 1	Månads- rapport maj	Avvikelse VP/maj
Drift och underhåll	27,4	34,1	34,1	-6,7
Avskrivningar	104,0	104,0	104,0	0,0
Internräntor	1 145,0	1 145,0	1 145,0	0,0
Summa kostnader	1 276,4	1 283,1	1 283,1	-6,7
Intäkter	2 030,0	2 053,5	2 065,0	35,0
Netto	753,6	770,4	781,9	28,3

Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark.

En domstolsprocess mellan tomträttshavaren till Pennfäktaren 11 och staden har pågått under flera år avseende den s.k. avgäldsräntan. Tingsrätten fastställde i en dom 2008 avgäldsräntan till 3,25 % istället för nuvarande 3,75 %. Hovrätten fastställde denna dom i juni 2009. Staden överklagade hovrättens dom vad gäller avgäldsräntan. Högsta domstolen beslutade i maj 2010 att inte meddela prövningstillstånd. Hovrättens dom står därmed fast.

Prognosen för markförvaltningen netto visar på ett överskott om drygt 28 mnkr jämfört med verksamhetsplan 2010. Jämfört med tertialrapport 1/2010 bedöms



intäkterna öka med drygt 11 mnkr beroende på domen i avgäldsmålet avseende Pennfäktaren 11.

Prognosen för tomträttsintäkterna förutsätter att bedömningen i verksamhetsplan 2010 för tillkommande intäkter för regleringar och nyupplåtelser stämmer.

Kontoret återkommer i tertialrapport 2/2010 med en utförligare analys för vad domen avseende Pennfäktaren 11 kommer att innebära för tomträttsintäkterna 2010.

Övrig verksamhet	Verksamhets-	Tertial-	Månads-	Avvikelse
Mnkr	plan 2010	rapport 1	rapport maj	VP/maj
Kostnader	88,8	99,4	99,4	-10,6
Intäkter	78,9	86,0	86,0	7,1
Netto	-9,9	-13,4	-13,4	-3,5

Med nämndens övriga verksamhet avses bland annat nämnd och förvaltningsledning, nyttjanderättsavtal med Stockholms Hamn AB, färjetrafik från/till Hammarby Sjöstad, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Förändringar jämfört med verksamhetsplan 2010 är främst omslutningsförändring för förvaltning av nämndens byggnader som innebär ökade kostnader och intäkter med närmare 8 mnkr, förändringar inom förvaltningsuppdraget Norra Station med drygt 1 mnkr och utökad färjetrafik i Hammarby Sjöstad under sommaren 2010 med 0,6 mnkr.

Prognos – investeringsplan

Investeringar	Verksamhets-	Tertial-	Månads-	Avvikelse
Mnkr	plan 2010*	rapport 1	rapport maj	VP/maj
Utgifter	2 405,1	1 939,2	1 939,2	+465,9
Inkomster	93,1	89,2	89,2	-3,9
Netto	2 312,0	1 850,0	1 850,0	+462,0

* Inklusive kommunfullmäktiges beslut den 15 mars 2010 om utökad investeringsplan 2010 med 508 mnkr i samband med genomförandebeslut för projekt Norra Station.

I tertialrapport 1/2010 redovisades att investeringsplanens utgifter bedöms uppgå till 1 850 mnkr, d.v.s. en avvikelse mot budget på 462 mnkr. Detta beroende på att förskjutningar har uppkommit inom en rad projekt. Av förskjutningarna kan nämnas att detaljplanen för Norra 1 är överklagad, upphandling av entreprenad inom Henriksdal är försenad, projektet Energihamnen har försenats på grund av oklara planeringsförutsättningar, projektet kraftledningstunnel Årsta förskjuts till

viss del till 2011 samtidigt som projektet totalt har blivit billigare. Den största posten är förskjutningar om 252 mnkr inom Norra Station.

Det finns i nuläget inget skäl till att frågå den prognos som lämnades i tertialrapport 1/2010.

I investeringsplanen ingår inte planeringsprojekten Slussen och Norra Djurgårdsstaden. Kommunfullmäktige beräknas fatta genomförandebeslut samt beslut om finansiering för Slussen och Norra Djurgårdsstaden under 2010. Prognosen i tertialrapport 1/2010 för dessa planeringsprojekt som redovisas ”utanför ram” uppgår sammanlagt till ca 274 mnkr för år 2010.

Prognos – försäljningsbeting

Betinget för fastighetsförsäljningar är i budget satt till 500 mnkr för år 2010. Bokförda inkomster från fastighetsförsäljningar till och med maj uppgår till drygt 529 mnkr. Försäljningsinkomsterna bedöms uppgå till 700-800 mnkr.

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

Av friköpen av tomträttsmark svarar småhustomträtter för ca 185 mnkr. Kontoret bedömer att ca 400 försäljningar av småhustomträtter kan ske under 2010.

Krister Schultz

Slut