



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

Till
Exploateringsnämnden 2011-12-15

Anmälan av ekonomisk uppföljning november 2011

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i "anmälan av ekonomisk uppföljning oktober 2011" till exploateringsnämnden den 24 november 2011 kvarstår med undantag av att inkomsterna från markförsäljningar nu bedöms uppgå till ett lägre belopp.

Kontoret har tidigare under året bedömt att det budgeterade försäljningsbetinget om 1 000 mnkr har varit möjligt att uppnå under förutsättning av att beslut hinner fattas och att tillträde hinner ske. Kontoret bedömer nu att tillträde inte hinner ske under året för samtliga beslutade fastighetsförsäljningar. Prognosen, som fortfarande är osäker, är att inkomsterna 2011 kommer att uppgå till ca 900 mnkr.

En sammanställning av nämndens budget, bokfört t.o.m. november 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. Tabellerna nedan redovisar markförvaltning uppdelad dels för tomträtter inom och utom kommungränsen samt arrendemark inom kommungränsen, dels för övrig mark utanför kommungränsen.

Markförvaltning tomträtter och mark inom kommungränsen mnkr	Budget 2011	MR oktober	MR november	Avvikelse Budget/MR
Intäkter	2 060,0	2 211,0	2 211,0	151,0
Kostnader	26,4	29,3	29,3	-2,9
Avskrivningar	130,0	120,0	120,0	10,0
Internräntor	1 123,0	1 108,0	1 108,0	15,0
Summa kostnader	1 279,4	1 257,3	1 257,3	22,1

Driftbudget – netto	780,6	953,7	953,7	173,1
----------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Avvikelsen om ca 173 mnkr beror på ökade tomträttsintäkter på grund av nyupplåtelser av tomträtter, ökade intäkter med anledning av domar i avgäldsmål och ökade arrendeintäkter. En osäker post om ca 15 mnkr ingår i prognosen.

Kapitalkostnaderna, dvs. kostnaderna för avskrivningar och internränta, bedöms minska med sammanlagt 25 mnkr.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr	Budget 2011	MR oktober	MR november	Avvikelse Budget/MR
Intäkter	9,9	19,3	19,3	9,4
Kostnader	6,0	15,3	15,3	-9,3
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0
Internräntor	5,6	5,6	5,6	0,0
Summa kostnader	11,6	20,9	20,9	-9,3
Driftbudget – netto	-1,7	-1,6	-1,6	0,1

Exploateringsnämndens markförvaltning utanför kommungränsen, exklusive förvaltning av tomträtter, avser den mark som staden ska avyttra och som överfördes från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden från och med den 1 januari 2011. 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.

De ökade kostnader och intäkterna jämfört med budget avser dels skogsavverkning med 8,6 mnkr, dels s.k. direkta försäljningsomkostnader med 0,7 mnkr. Med direkta försäljningsomkostnader avses kostnader för mäklare, värdering etc. Kostnaderna ska ses som en form av omslutningsförändring där kostnaderna ska avräknas mot realisationsvinsterna vid försäljning.

Övrig verksamhet mnkr	Budget 2011	MR oktober	MR november	Avvikelse Budget/MR
Intäkter	90,4	95,8	95,8	5,4
Kostnader	66,9	76,9	76,9	-10,0
Driftbudget – netto	23,5	18,9	18,9	-4,6

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.

Avvikelsen jämfört med budget består främst av förändringar inom den förvaltning av nämndens byggnader som fastighetsnämnden sköter på exploateringsnämndens uppdrag.

Prognos – investeringsplan

Mnkr	Budget 2011	MR oktober	MR november	Avvikelse Budget/MR
Investeringsplan - utgifter	2 551,4	2 098,1	2 098,1	+453,3
Investeringsplan - inkomster	213,9	98,1	98,1	-115,8
Investeringsplan - netto	2 337,5	2 000,0	2 000,0	+337,5

Kontoret bedömer att investeringsutgifterna kommer att uppgå till ca 2 000 mnkr, vilket innebar en avvikelse jämfört med budget på ca 337 mnkr. Orsaken till avvikelsen är förskjutningar i olika projekt.

Budgeterade investeringsinkomster 2011 uppgår till ca 214 mnkr. Prognosen för investeringsinkomsterna uppgår till ca 98 mnkr. Avvikelsen förklaras i huvudsak av förändrat redovisningsätt från och med 2011 avseende intunningen av väg E4/E20 i projektet Hagastaden.

I investeringsplanen i budget för 2011 ingår inte planeringsprojekten för tillkommande delar av Norra Djurgårdsstaden som kommunfullmäktige beräknas fatta genomförandebeslut samt besluta om finansiering. Prognosen för dessa projekt uppgår till ca 135 mnkr för 2011.

Prognos – försäljningsbeting

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden uppgår i budget till 1 000 mnkr. Prognosen är fortfarande osäker men kontoret bedömer att inkomsterna från markförsäljningar kommer att uppgå till ca 900 mnkr.

Enligt stadens redovisningsprinciper ska inkomsterna vid försäljning av fastigheter normalt bokföras vid dagen för tillträdet. För vissa beslutade fastighetsförsäljningar bedömer kontoret nu att tillträde inte hinner ske under 2011, varför dessa istället kommer att bokföras under år 2012.

Krister Schultz

Slut