

**Handläggare**  
Ulf Jacksén  
Telefon: 08-508 274 40**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-03-13

## Anmälan av ekonomisk uppföljning februari 2014

I verksamhetsplan 2014 begärde exploateringsnämnden 1,5 mnkr ur centralt avsatta medel i staden för att säkerställa att den höga ambitionen för bostadsbyggandet kan nås och behållas över tid. Kommunstyrelsen har inte ännu tagit ställning till begäran.

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i verksamhetsplan 2014 gäller. En sammanställning av nämndens budget och prognos lämnas i bilaga 1. Nedan kommenteras prognosen översiktligt.

### Prognos – driftbudget

Uppföljning av nämndens driftbudget<sup>1</sup> 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.

| <b>Markförvaltning<br/>tomträtter och mark inom<br/>kommungränsen<br/>mnkr</b> | <b>Budget<br/>2014</b> | <b>Månads-<br/>rapport<br/>02<br/>(MR 02)</b> | <b>Avvikelse<br/>Budget/<br/>MR 02</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|
| Kostnader                                                                      | 34,5                   | 34,5                                          | 0,0                                    |
| Avskrivningar                                                                  | 232,0                  | 232,0                                         | 0,0                                    |
| Internräntor                                                                   | 1 012,0                | 1 012,0                                       | 0,0                                    |
| <b>Summa kostnader</b>                                                         | <b>1 278,5</b>         | <b>1 278,5</b>                                | <b>0,0</b>                             |
| <b>Intäkter</b>                                                                | <b>2 400,0</b>         | <b>2 400,0</b>                                | <b>0,0</b>                             |
| <b>Driftbudget – netto</b>                                                     | <b>1 121,5</b>         | <b>1 121,5</b>                                | <b>0,0</b>                             |

Intäktskravet från markförvaltningen ökade i budget 2013 jämfört med 2012 med ca 200 mnkr. Bokslutet för 2013 visade att

<sup>1</sup> Med budget avses prognos i VP 2014.

intäktskravet inte hade nåtts fullt ut. I budget 2014 har intäktskravet för markförvaltningen ökat med ytterligare 75 mnkr. Kontoret återkommer i samband med tertialrapport 1 med utfall och prognoser för markförvaltningens intäkter i förhållande till budget.

| <b>Markförvaltning utanför kommungränsen mnkr</b> | Budget 2014 | MR 02      | Avvikelse Budget/ MR 02 |
|---------------------------------------------------|-------------|------------|-------------------------|
| Kostnader                                         | 4,3         | 4,3        | 0,0                     |
| Internräntor                                      | 1,0         | 1,0        | 0,0                     |
| Intäkter                                          | 7,0         | 7,0        | 0,0                     |
| <b>Driftbudget – netto</b>                        | <b>1,7</b>  | <b>1,7</b> | <b>0,0</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 rapporterar dessa vartefter de uppstår.

| <b>Övrig verksamhet mnkr</b> | Budget 2014 | MR 02       | Avvikelse Budget/ MR 02 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------------------|
| Kostnader                    | 70,9        | 70,9        | 0,0                     |
| Intäkter                     | 89,0        | 89,0        | 0,0                     |
| <b>Driftbudget – netto</b>   | <b>18,1</b> | <b>18,1</b> | <b>0,0</b>              |

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**

| <b>Investeringar<br/>Mnkr</b>                     | <b>Budget<br/>2014</b> | <b>MR 02</b>   | <b>Avvikelse<br/>Budget/<br/>MR 02</b> |
|---------------------------------------------------|------------------------|----------------|----------------------------------------|
| Utgifter                                          | 3 800,0                | 3 800,0        | 0,0                                    |
| Inkomster                                         | 200,0                  | 200,0          | 0,0                                    |
| <b>Netto</b>                                      | <b>3 600,0</b>         | <b>3 600,0</b> | <b>0,0</b>                             |
| Exploateringsinkomster <sup>2</sup>               | 520,0                  | 520,0          | 0,0                                    |
| <b>Netto inklusive<br/>exploateringsinkomster</b> | <b>3 080,0</b>         | <b>3 080,0</b> | <b>0,0</b>                             |

Verksamhetsplanen 2014 innehåller projekt, omfattande närmare 38 000 lägenheter, med redan fattade genomförandebeslut.

Utgifterna för dessa bedöms uppgå till ca 3 000 mnkr för 2014.

Därutöver finns projekt med utredningsbeslut omfattande 47 000 lägenheter och projekt med inriktningsbeslut omfattande 27 000 lägenheter med en utgiftsprognos om 950 mnkr för 2014.

Prognosen för hela investeringsplanen ligger i nivå med budget efter justering för erfarenhetsmässigt bedömda förskjutningar.

Prognoserna bygger på det behov av investeringsmedel som exploateringsnämnden bedömer är nödvändiga för att kunna uppfylla målen. Kontorets bedömning är att nämnden måste ha beredskap för att arbeta med samtliga projekt som ingår i planen. Av erfarenhet vet kontoret att olika typer av förändringar sker inom investeringsplanen varför en buffert av projekt är nödvändig. Förseningar kan uppstå på grund av överklaganden av detaljplaner, marknadssituation, förhandlingar som tar längre tid än beräknat m.m. Svårigheten är att förutse vilka projekt som kommer att drabbas av förskjutningar.

Kontoret återkommer i samband med underlag till budget för år 2015 med inriktning för 2016 och 2017, som nämnden ska lämna till kommunstyrelsen i april 2014, med bedömning om hur det i budget 2014 höjda bostadsmålet till 140 000 bostäder fram till 2030 påverkar medelsbehov m.m. för exploateringsnämnden kommande år.

---

<sup>2</sup> Exploateringsinkomster, motsvarande bokförda värden, har också införts som budgetbegrepp. Hur stor andel av exploateringsinkomsterna som utgörs av bokförda värden, dvs. i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Exploateringsinkomsterna 2014, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, uppgår i budget 2014 till 520 mnkr.

Kontorets bedömning i verksamhetsplan 2014 är att markförsäljningar i samband med exploatering 2014 kommer att uppgå till ca 1 000 - 1 500 mnkr.

**Prognos – försäljningsbeting**

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr för 2014. Betinget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Kontoret bedömer att betinget kommer att uppnås.

Krister Schultz

**Slut****Bilagor**

1. Uppföljning av budget 2014 – Månadsrapport november