



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

Till
Exploateringsnämnden 2011-03-17

Anmälan av ekonomisk uppföljning februari 2011

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i verksamhetsplan 2011 fortfarande gäller med undantag av att exploateringsnämnden beslutade i februari 2011 om att hos kommunfullmäktige begära en utökad investeringsbudget med 104 mnkr för år 2011 på grund av ett fastighetsförvärv i Ulvsunda.

Exploateringsnämnden beslutade den 20 januari 2011 i samband med verksamhetsplan 2011 att hos kommunstyrelsen begära budgetjusteringar för

- ökade kostnader och ökade intäkter för förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden har på uppdrag exploateringsnämnden
- av exploateringsnämnden i oktober 2010 föreslaget avtal mellan staden och Stockholms Hamn AB om markutnyttjande och drift och underhåll av hamnområdet
- ökade utgifter och ökade inkomster inom investeringsplanen
- ökade kostnader och intäkter med anledning av överföring av mark utanför kommungränsen från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen har ännu inte fattat beslut om nämndens begärda budgetjusteringar.

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

Prognos – driftbudget

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



Markförvaltning Mnkr	Verksamhets- plan 2011	Månadsrapport februari 2011	Avvikelse VP/ feb
Drift och underhåll	26,4	26,4	0,0
Avskrivningar	130,0	130,0	0,0
Internräntor	1 123,0	1 123,0	0,0
Summa kostnader	1 279,4	1 279,4	0,0
Intäkter	2 060,0	2 060,0	0,0
Netto	780,6	780,6	0,0

Med ”Markförvaltning” avses förvaltning av tomträttsfastigheter och arrendemark. Jämfört med budget 2010 bedöms intäkterna öka med 30 mnkr beroende på regleringar, nyupplåtelser och engångsbelopp för tomträttsavgäld i Henriksdalshamnen. Prognosen för tomträttsintäkterna är något osäker. Kontoret återkommer i samband med tertialrapport 1/2011 med en utförligare analys.

I ovanstående tabell för ”Markförvaltning” ingår inte effekter av överföringen av ansvaret från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen. Efter avstämning mellan fastighetskontoret och exploateringskontoret bedöms förvaltningen av denna mark för år 2011 ge ökade intäkter med 9,9 mnkr, ökade driftkostnader med 3,3 mnkr och ökade kostnader för internränta med 5,6 mnkr.

Fastighetsnämnden har som s.k. sluten redovisningsenhet i staden kunnat fakturera kommunstyrelsen sina kostnader för försäljning av fastigheter. Enligt besked från stadsledningskontoret kommer exploateringsnämnden inte kunna fakturera på motsvarande sätt. Kontoret återkommer till exploateringsnämnden i samband med tertialrapport 1/2011 med förslag till budget för försäljningsomkostnader av stadens mark utanför kommungränsen.

Övrig verksamhet Mnkr	Verksamhets- plan 2011	Månadsrapport februari 2011	Avvikelse VP/ feb
Kostnader	90,5	90,5	0,0
Intäkter	90,4	90,4	0,0
Netto	-0,1	-0,1	0,0

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 exploateringsnämnden i avvaktan på kommande exploatering, färjetrafik från/till Hammarby Sjöstad, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning.

Prognos – investeringsplan

Investeringar Mnkr	Verksamhets- plan 2011	Månadsrapport februari 2011	Avvikelse VP/ feb
Utgifter	2 273,9	2 551,4	277,5
Inkomster	213,9	213,9	0,0
Netto	2 060,0	2 337,5	277,5

Investeringsbudgeten för 2011 uppgår till 2 060 mnkr. För att genomföra nämndens långsiktiga uppdrag tilldelades exploateringsnämnden i budget 2011 en investeringsbudget som långsiktigt uppgår till 1 000 mnkr per år. För att uppfylla kommunfullmäktiges prioriteringar på kortare sikt utökas nämndens investeringsbudget med 1 060 mnkr för år 2011. Denna utökning syftar främst till att genomföra exploateringsprojekten Norra Stationsområdet, Slussen och delar av Norra Djurgårdsstaden. Under år 2011 förväntas kommunfullmäktige fatta genomförandebeslut samt beslut om finansiering om ytterligare delar av Norra Djurgårdsstaden.

Exploateringsnämndens verksamhetsplan innehåller närmare 180 projekt, omfattande ca 35 000 lägenheter, med redan fattade genomförandebeslut inklusive ett fastighetsförvärv om 100 mnkr i enlighet med stadens avtal med landstinget 2008 om ”förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser” med beräknade utgifter om ca 2 090 mnkr för år 2011. Detta innebär att projekten med genomförandebeslut inte kan inrymmas fullt ut i investeringsplanen 2011.

Därutöver finns i verksamhetsplanen drygt 240 planeringsprojekt, omfattande drygt 30 000 lägenheter, med en utgiftsprognos om ca 340 mnkr för 2011. I denna prognos ingår då inte planerade beslut om tillkommande delar av Norra Djurgårdsstaden då dessa redovisas ”utanför ram” i kommunfullmäktiges budget 2011.

Exploateringskontoret bedömer att investeringsverksamheten minst måste bedrivas med de projekt som nu ingår i investeringsplanen för att exploateringsnämnden ska kunna uppnå kommunfullmäktiges mål om minst 15 000 bostäder under mandatperioden. Erfarenhetsmässigt uppkommer alltid förändringar inom investeringsplanen. Det kan avse överklaganden av detaljplaner, förhandlingar som tar längre tid än beräknat m.m. Svårigheten är att förutse vilka projekt som kommer att drabbas av förskjutningar. En större nedrundningspost för oförutsedda händelser inarbetades därför i verksamhetsplanen och investeringsplanen 2011 redovisades inom angiven budget. Kontoret kommer i arbetet med uppföljning av budget 2011 följa investeringsverksamhetens utveckling i förhållande till tilldelad budget.

Den avvikelse om 277,5 mnkr i ökade utgifter jämfört med verksamhetsplanen som redovisas i tabellen ovan avser dels det förvärv av fastigheten Induktorn 33 i Ulvsunda industriområde som exploateringsnämnden beslutade att godkänna för



sin del den 17 februari 2011. Beslutet ska underställas kommunfullmäktige. Vidare består avvikelserna av den begäran om budgetjustering med 173,5 mnkr som exploateringsnämnden gjorde i samband med verksamhetsplan 2011 i enlighet med kommunfullmäktiges beslut i november 2010 om överenskommelse om exploatering inom detaljplan Västra samt anläggande av sopsugsanläggning i Hjorthagen. I kommunfullmäktiges beslut uppmanades nämnden att begära justering för 2011 års utgifter i verksamhetsplan 2011.

Prognos – försäljningsbeting

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 1 000 mnkr för år 2011, vilket är 500 mnkr mer än i budget 2010.

Kontoret bedömer att det bland annat utifrån prognoserna i verksamhetsplan 2011 för investeringsprojekt med förväntade försäljningar 2011 är möjligt att uppnå det ökade försäljningsbetinget.

Ansvar för den mark som staden ska avyttra utanför kommungränsen överfördes från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden per den 1 januari 2011. Kontoret återkommer i tertiärrapport 1/2011 med prognos för dessa försäljningsinkomster.

Gunnar Jensen
Tf förvaltningschef

Slut