



Ulf Jacksén  
Administrativa avdelningen  
Telefon: 08-508 274 40  
[ulf.jacksen@stockholm.se](mailto:ulf.jacksen@stockholm.se)

Till  
Exploateringsnämnden 2013-03-14

## **Anmälan av ekonomisk uppföljning februari 2013**

Exploateringsnämnden begärde i verksamhetsplan 2013 justering av budget dels för omslutningsförändringar för ökade kostnader/utgifter med motsvarande ökade intäkter/inkomster inom drift- och investeringsbudgeten, dels för minskade kostnader för internränta på grund av sänkt räntesats. Vidare begärde nämnden 2,2 mnkr ur Central medelsreserv 2 som avser avsatta medel för att säkerställa att den högre ambitionen för bostadsbyggandet kan nås och bibehållas över tid. För att överensstämja med redovisningen i verksamhetsplanen redovisas nämndens förslag till budgetjustering för omslutningsförändring och budgetjustering för minskade kostnader för internränta i tabellerna nedan. Däremot redovisas inte nämndens begäran om medel ur centrala medelsreserven i tabellerna. Kommunstyrelsen har ännu inte behandlat exploateringsnämndens förslag till budgetjusteringar.

Kontoret bedömer att den prognos som lämnades i verksamhetsplan 2013 gäller med undantag av utgifterna för intunnlingen av Värtabanan och Norra länken i projekt Hagastaden som inte ingår i budget 2013 eller i exploateringsnämndens verksamhetsplan 2013. Den nettoavvikelse om 431 mnkr som redovisas för investeringsbudgeten avser utgifter för denna intunnling.

En sammanställning av nämndens budget, bokfört t.o.m. februari (MR 02) 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.



<b>Markförvaltning tomträtter och mark inom kommungränsen mnr</b>	Budget 2013	MR 02	Avvikelse Budget/ MR 02
Kostnader	31,7	31,4	0,3
Avskrivningar	202,0	202,0	0,0
Internräntor	1 189,0	983,0	206,0
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 422,7</b>	<b>1 216,4</b>	<b>206,3</b>
<b>Intäkter</b>	<b>2 325,0</b>	<b>2 325,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Driftbudget – netto</b>	<b>902,3</b>	<b>1 108,6</b>	<b>206,3</b>

Markförvaltningens intäkter redovisas på budget. Jämfört med 2012 har intäktskravet från markförvaltningen i budget 2013 ökat med ca 200 mnr, vilket är 100 mnr högre än den bedömning som exploateringsnämnden lämnade i underlag till budget 2013-2015. Kontoret återkommer i samband med budgetuppföljningen under 2013 med utfall och prognoser för markförvaltningens intäkter i förhållande till budget.

Kommunfullmäktige fastställer internräntan i budget. Internräntan för anläggningstillgångar år 2013 är 2,6 %, vilket är en sänkning jämfört med 2012 med 0,15 %. Internräntan för mark år 2013 är 3,25 %, vilket är en sänkning jämfört med 2012 med 0,75 %. Sammantaget innebär de sänkta internräntorna att kapitalkostnaderna bedöms minska med 207 mnr jämfört med budget. Exploateringsnämnden begärde budgetjustering för detta i verksamhetsplan 2013.

<b>Markförvaltning utanför kommungränsen mnr</b>	Budget 2013	MR 02	Avvikelse Budget/ MR 02
Kostnader	6,0	6,3	-0,3
Internräntor	3,0	2,0	1,0
Intäkter	7,0	8,5	1,5
<b>Driftbudget – netto</b>	<b>-2,0</b>	<b>0,2</b>	<b>2,2</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 försäljningskostnader” som avser kostnader för mäklare, värdering etc. Kostnaderna ska ses som en form av omslutningsförändring där kostnaderna avräknas mot realisationsvinsterna vid försäljning. Kontoret kommer i budgetuppföljningen under 2013 att redovisa

dessa vartefter de uppstår. Hittills bokförda kostnader och intäkter uppgår till 0,2 mnkr.

<b>Övrig verksamhet mnkr</b>	Budget 2013	MR 02	Avvikelse Budget/ MR 02
Kostnader	70,3	77,5	-7,2
Intäkter	88,0	93,7	5,7
<b>Driftbudget – netto</b>	<b>17,7</b>	<b>16,2</b>	<b>-1,5</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.

De ökade kostnaderna om 7 mnkr med motsvarande ökade intäkter om 7 mnkr, inklusive ökade intäkter för markförvaltning utanför kommunen, som redovisas i verksamhetsplanen avser förändringar inom förvaltning av byggnader och mark. Exploateringsnämnden begärde budgetjustering för denna omslutningsförändring i verksamhetsplan 2013.

I redovisningen av kostnaderna i tabellen ovan ingår inte nämndens begäran i verksamhetsplan 2013 om 2,2 mnkr ur Central medelsreserv 2 som avser avsatta medel för att säkerställa att den högre ambitionen för bostadsbyggandet kan nås och bibehållas över tid.

#### Prognos – investeringsplan

<b>Investeringar Mnkr</b>	Budget 2013	MR 02	Avvikelse Budget/ MR 02
Utgifter	3 050,0	3 524,7	-474,7
Inkomster	140,0	183,7	43,7
<b>Netto</b>	<b>2 910,0</b>	<b>3 341,0</b>	<b>-431,0</b>
Exploateringsinkomster	120,0	106,0	-14,0
<b>Netto inklusive exploateringsinkomster</b>	<b>2 790,0</b>	<b>3 235,0</b>	<b>-445,0</b>

Verksamhetsplanen innehåller projekt, omfattande ca 40 000 lägenheter, med redan fattade genomförandebeslut. Utgifterna för dessa bedöms uppgå till ca 1 900 mnkr för 2013. Därutöver finns en mängd projekt med utrednings- eller inriktningsbeslut, omfattande ca 47 000 lägenheter, med en utgiftsprognos om ca 1 000 mnkr för 2013.



För att uppnå målet om att planera för 100 000 bostäder under de närmaste 20 åren är kontorets bedömning att nämnden måste ha beredskap för att arbeta med samtliga projekt som ingår i planen. Kontoret vet av erfarenhet att olika typer av förändringar sker inom investeringsplanen varför en buffert av projekt är nödvändig.

Exploateringskontoret bedömer att den prognos för investeringsverksamheten som lämnades i nämndens verksamhetsplan 2013 fortfarande gäller med undantag av utgifterna för intunnlingen av Värtabanan och Norra länken i projekt Hagastaden som inte ingår i budget 2013 eller i exploateringsnämndens verksamhetsplan 2013.

Den avvikelse om 431 mnkr jämfört med budget som kontoret redovisar avser utgifter för intunnlingen av Värtabanan och Norra länken i projekt Hagastaden.

I stadens årsredovisning 2011 gjordes avsättning till infrastrukturella bidrag, bland annat till intunnling av Värtabanan och Norra länken i projekt Hagastaden. Detta innebar att utgifterna för dessa delar i Hagastadsprojektet inte skulle belasta exploateringsnämndens investeringsbudget från och med 2012.

Stadsledningskontoret bedömde under senare delen av 2012 att avsättning för detta ändamål inte är helt förenligt med gällande regelverk, varför intunnlingen redovisades i exploateringsnämndens årsredovisning och bokslut 2012.

Stadsledningskontoret har för avsikt att föreslå att avsatta medel omprioriteras i samband med stadens bokslut 2012.

Kontoret kommer i tertialrapport 1 att lämna en mer utförlig bedömning om investeringsverksamhetens utveckling i förhållande till tilldelad budget för 2013.

Exploateringsinkomsterna bedöms öka väsentligt, främst till följd av ökade inkomster från markförsäljningar i samband med exploatering. För att tydliggöra kopplingen till investeringsutgifterna och lönsamhetskravet ingår dessa, motsvarande bokförda värden, från och med 2012 i budgetramen för investeringar och inte i försäljningsbetinget.

Kontorets bedömning i verksamhetsplan för år 2013 var att markförsäljningar i samband med exploatering kan uppgå till närmare 1 300 mnkr. Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, dvs. i huvudsak tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort mellan olika år. Kontoret bedömde i verksamhetsplanen att exploateringsinkomsterna 2013, dvs. det bokförda värdet av markförsäljningarna, kommer att uppgå till ca 106 mnkr.

### **Prognos – försäljningsbeting**

Försäljningsbetinget för exploateringsnämnden är satt till 200 mnkr för 2013. 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 bedömde i verksamhetsplan 2013 att försäljningar om ca 330 mnkr kommer att genomföras under 2013. Försäljningar av mark utanför



kommungränsen svarar för 300 mnkr av dessa och friköp av tomträttsmark för 30 mnkr av prognosen. Denna prognos kvarstår.

Krister Schultz

**Slut**