



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

Till
Exploateringsnämnden 2013-04-18

Anmälan av ekonomisk uppföljning mars 2013

Kommunstyrelsen beslutade den 20 februari 2013 om budgetjusteringar för exploateringsnämnden i ärendet Avstämning av mål och budget för 2013. Exploateringsnämndens budget justerades i enlighet med nämndens begäran i verksamhetsplan 2013 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 har budgeten justerats med 2,2 mnkr för avsatta medel i Central medelsreserv 2 för att säkerställa att den högre ambitionen för bostadsbyggandet kan nås och bibehållas.

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. mars (MR 03) 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.



Markförvaltning tomträtter och mark inom kommungränsen mnr	Budget 2013	MR 03	Avvikelse Budget/ MR 03
Kostnader	31,7	31,4	0,3
Avskrivningar	202,0	202,0	0,0
Internräntor	983,0	983,0	0,0
Summa kostnader	1 216,7	1 216,4	0,3
Intäkter	2 325,0	2 325,0	0,0
Driftbudget – netto	1 108,3	1 108,6	0,3

Markförvaltningens intäkter redovisas enligt budget. Jämfört med 2012 har intäktskravet från markförvaltningen i budget 2013 ökat med ca 200 mnr. Kontoret återkommer i samband med budgetuppföljningen under 2013 med utfall och prognoser för markförvaltningens intäkter i förhållande till budget.

Exploateringsnämndens budget för internränta har justerats av kommunstyrelsen i ärendet Avstämning av mål och budget för 2013 med anledning av beslutad räntesänkning i budget 2013.

Markförvaltning utanför kommungränsen mnr	Budget 2013	MR 03	Avvikelse Budget/ MR 02
Kostnader	6,1	6,3	-0,2
Internräntor	2,0	2,0	0,0
Intäkter	8,3	8,5	0,2
Driftbudget – netto	0,2	0,2	0,0

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 kommer i budgetuppföljningen under 2013 att redovisa dessa vartefter de uppstår. Hittills bokförda kostnader och intäkter uppgår till 0,2 mnr.

Övrig verksamhet mnr	Budget 2013	MR 03	Avvikelse Budget/ MR 03
Kostnader	79,4	79,7	-0,3
Intäkter	93,7	93,7	0,0
Driftbudget – netto	14,3	14,0	-0,3

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.

Exploateringsnämndens budget har justerats av kommunstyrelsen i ärendet Avstämning av mål och budget för 2013 för ökade kostnader med motsvarande intäkter om 7 mnr för förändringar inom förvaltning av byggnader och mark. Vidare har budgeten justerats med 2,2 mnr för avsatta medel i Central medelsreserv 2 för att säkerställa att den högre ambitionen för bostadsbyggandet kan nås och bibehållas.

Prognos – investeringsplan

Investeringar Mnr	Budget 2013	MR 03	Avvikelse Budget/ MR 03
Utgifter	3 065,7	3 524,7	-459,0
Inkomster	155,7	183,7	58,0
Netto	2 910,0	3 341,0	-431,0
Exploateringsinkomster	120,0	106,0	-14,0
Netto inklusive exploateringsinkomster	2 790,0	3 235,0	-445,0

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 mnr 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 innebär 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 intunningen redovisades i exploateringsnämndens årsredovisning och 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, i budgetramen för investeringar.

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.

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