



Ulf Jacksén  
Stab & ekonomi  
Telefon: 08-508 274 40  
ulf.jacksen@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-09-20

## Tertialrapport 2 och delårsrapport per 2007-08-31

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tertialrapport 2 och delårsrapport per augusti 2007 och överlämnar denna till kommunstyrelsen
2. Exploateringsnämnden beslutar om omedelbar justering

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Ann-Charlotte Nilsson  
Avdelningschef

### UTLÅTANDE

#### Bakgrund

Kommunstyrelsens uppföljning av nämndernas verksamheter bygger i huvudsak på att prognostiserade avvikelser mot budget och mot verksamhetens mål ska redovisas och kommenteras.

Till tertialrapport 2 ska en fullständig delårsrapport upprättas med resultat- och balansräkning. Ärendet kommer att kompletteras genom separat utsändning av dessa delar.

Protokollsutdrag ska enligt kommunstyrelsens/stadsledningskontorets anvisningar insändas senast den 21 september 2007. Kontoret föreslår att beslutet omedelbart justeras.

Nämndens tertialrapporter ska utformas utifrån stadens budget och nämndens förutsättningar. För exploateringsnämnden redovisas verksamheterna under följande inriktningsmål/rubriker:

- Sammanfattning
- Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök
- Valfriheten ska öka
- Ekonomisk hushållning och sänkt skatt
- Särskilda redovisningar

### **Sammanfattning**

Kontoret bedömer att målen i huvudsak kommer att uppnås. Arbetet med att planera för 15 000 bostäder bedrivs planenligt. Genomförandet av de projekt som beslutats pågår, samtidigt som arbetet med att upprätthålla ett långsiktigt bostadsbyggande fortsätter. Investeringsplanen omfattar projekt i olika faser omfattande drygt 60 000 lägenheter. Större delen av dessa är i en tidig fas.

Prognosen för markanvisade lägenheter om 2 500 - 3 500 lägenheter kvarstår. Till och med augusti har markanvisningar omfattande 2 429 lägenheter beslutats. Antalet påbörjade lägenheter januari - juni uppgår till 815, vilket är lägre än under motsvarande period 2006 då 2 209 lägenheter påbörjades. En förklaring till det låga antalet påbörjade lägenheter under första halvåret 2007 är att ovanligt många, drygt 4 200 lägenheter, påbörjades i december 2006 vilket förklaras av förändringar i det statliga bostadsfinansierings-systemet från 2007. Antalet färdigställda lägenheter under januari-juni uppgår till 1 663, vilket är i nivå med motsvarande period 2006 då 1 661 lägenheter hade färdigställts.

Kommunfullmäktiges beslut att erbjuda tomträtthavare till småhus möjlighet att friköpa tomträtterna till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet är överklagat till länsrätten. Exploateringsnämnden beslutade i maj 2007 om friköpspris för flerbostadshustomrätter upplåtna till bostadsrättsföreningar. Kommunfullmäktige har ännu inte fattat beslut i ärendet.

Driftbudgeten netto redovisar ett överskott om 235 mnkr. Överskottet består i allt väsentligt av ökade avgäldsintäkter och minskade kostnader för stadens internränta. Investeringsplanen netto prognostiseras till ca 2 290 mnkr, vilket överstiger beslutad budget med ca 290 mnkr. I prognosen ingår det fastighetsförvärv om 560 mnkr som kommunfullmäktige beslutade om i juni i samband med inriktningsbeslut om Norra Stationsområdet.

Nämndens försäljningsbeting om 1 000 mnkr bedöms inte komma att uppnås fullt ut. Prognosen är att försäljning av fastigheter som ska bokföras 2007 kommer att uppgå till drygt 760 mnkr. Avvikelsen kan delvis förklaras av att antalet försäljningar av småhus-tomrätter under andra halvåret kommer att påverkas av att fullmäktiges beslut rörande friköp är överklagat. Vidare har en försäljning förskjutits beroende på överklagan av detaljplan.

Sjukfrånvaron för första halvåret uppgick till 2,9 %. Detta är en förbättring jämfört med motsvarande period 2006 då sjukfrånvaron uppgick till 3,5 %.

Nämnden är en beställarorganisation. I stort sett upphandlas all verksamhet i konkurrens.

### **Staden ska vara en attraktiv plats för boende, företag och besök**

Nya bostäder är en förutsättning för en gynnsam tillväxt i staden och i hela regionen. Bostadsbyggandet utgör därmed en av stadens främsta prioriteringar.

Kommunfullmäktige har som ett övergripande mål beslutat att staden under perioden 2007 - 2010 ska planera för 15 000 bostäder varav 1 000 nya bostäder i city. Arbetet med att planera för 15 000 bostäder bedrivs planerligt. Genomförandet av de projekt som beslutats pågår, samtidigt som arbetet med att upprätthålla ett långsiktigt bostadsbyggande fortsätter. Investeringsplanen omfattar projekt i olika faser omfattande drygt 60 000 lägenheter. Större delen av dessa är i en tidig fas.

Med ledning av den projektinventering för bostäder i city som stadsbyggnadskontoret håller på att arbeta fram bedömer kontoret att antalet lägenheter kan komma att uppgå till 500 - 600 lägenheter under mandatperioden. Inga beslut har fattats om markanvisningar för bostäder i city.

Markanvisning av den kommunalt ägda marken är det instrument nämnden förfogar över för att möjliggöra ökat bostadsbyggande. Den prognos som lämnades i verksamhetsplanen 2007 att markanvisningar omfattande 2 500 - 3 500 lägenheter kommer att beslutas kvarstår. Till och med nämndsammanträdet den 23 augusti, har markanvisningar omfattande 2 429 lägenheter beslutats. Av dessa avser 288 (12 %) hyresrätt, 1 896 (78 %) bostadsrätt, 220 (9 %) där upplåtelseform ej bestämts och 25 (1 %) småhus.

Under perioden januari - juni har 815 lägenheter påbörjats i nyproduktion<sup>1</sup>. Under motsvarande period 2006 påbörjades 2 209 lägenheter. En förklaring till det låga antalet påbörjade lägenheter under första halvåret 2007 är att ovanligt många, drygt 4 200 lägenheter, påbörjades i december 2006 vilket förklaras av förändringar i det statliga bostadsfinansieringssystemet från 2007. Antalet färdigställda lägenheter under januari - juni uppgår till 1 663, vilket är i nivå med motsvarande period 2006 då 1 661 lägenheter färdigställdes.

Järva ska förnyas. Den pågående planeringen för E 18 innebär bland annat två överdäckningar med ny bostadsbebyggelse, en vid Rinkeby och en vid Tensta. I december 2006 anvisade nämnden 400 lägenheter på överdäckningen vid Rinkeby. Till nämnden den 20 september 2007 föreslår kontoret markanvisning för bebyggelse av 200 - 300 lägenheter på överdäckningen i Tensta.

---

<sup>1</sup> Definition; Byggstart räknas från den tidpunkt då källargolv eller bottenplatta har gjutits.



En lägesredovisning över stadens stadsutvecklingsområden; Norra station, Lindhagen – Nordvästra Kungsholmen, Norra Djurgårdsstaden och hamnområdet, Hammarby Sjöstad, Kista, Vision Bällstaviken, Årstadal-Liljeholmstorget m.fl. lämnas i bilaga 6.

Beslut om ombyggnaden/renoveringen av Slussen ska fattas. En lägesredovisning av Slusenprojektet inför programsamråd lämnades till stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden och exploateringsnämnden i maj 2007. Programsamrådet kommer att genomföras under hösten 2007.

Exploateringsnämndens uppdragsverksamhet består i att medverka i planeringen och genomförandet av parkinvesteringar åt stadsdelsnämnderna och trafik- och renhållningsnämnden. Exploateringskontoret bereder även dessa nämnders önskemål om större parkinvesteringar åt stadsledningskontoret som underlag för det fortsatta budgetbeslutet

De större parkprojekten pågår ofta under flera år och kan utföras i flera etapper. Under 2007 medverkar kontoret i 25 större parkprojekt som finansieras av stadsdelsnämnderna. Exempel på projekt är upprustning av Rålambshovsparken på Kungsholmen och Johannisdalsparken i Hägersten.

### **Valfriheten ska öka**

Kommunfullmäktige beslutade den 28 maj 2007 att erbjuda tomträtthavare till småhus möjligheten att friköpa tomträtterna till riktvärdet 50 % av marktaxeringsvärdet. Beslutet är överklagat till länsrätten.

Exploateringsnämnden beslutade den 14 maj 2007 om friköpspris för flerbostadshus-tomträtter upplåtna till bostadsrättsföreningar. Ärendet kommer att behandlas i kommunfullmäktige hösten 2007.

För närvarande har 470 tomträtthavare anmält att de vill friköpa sina småhustomträtter och fritidshustomträtter. Vidare har 27 bostadsrättsföreningar anmält intresse av att förvärva sin flerbostadshustomträtt. Av de bostadsrättsföreningar som anmält intresse ligger 14 i ytterstaden, 12 i innerstaden och 1 i Salems kommun.

### **Ekonomisk hushållning och sänkt skatt**

#### Driftbudget

För den del av nämndens verksamhet som avser markförvaltning, dvs. förvaltning av tomträtsfastigheter och arrendemark, redovisas en positiv avvikelse jämfört med budget om netto 232 mnkr. Avvikelsen består av ökade intäkter från tomträtsavgifter och minskade kostnader för internräntor.

Markförvaltning mnkr	VP 2007	Tertial 2	Avvikelse T2/VP
Kostnader	-29,2	-34,0	-4,8
Avskrivningar	-75,0	-70,0	+5,0
Internräntor	-1 216,0	-1 085,0	+131,0
Summa kostnader	-1 320,2	-1 189,0	+131,2
Intäkter	1 644,2	1 745,2	+101,0
Driftbudget – netto	324,0	556,2	+232,2

Tomträttsintäkterna inklusive arrenden bedöms uppgå 1 745 mnkr, vilket är en ökning jämfört med budget på 101 mnkr. Ökningen beror på nyupplåtelser och domar i avgäldsmål som medför retroaktiva intäkter. Jämfört med prognosen i tertialrapport 1 har intäkterna ökat med 28 mnkr bland annat beroende på en dom<sup>2</sup> som har gett 13 mnkr. Ytterligare domar under året kan medföra ökade intäkter, men kan också föranleda ökade kostnader i form av återbetalning av avgälder.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2004 om nya tomträttsavgälder för flerbostadshus. Beslutet överklagades till länsrätten med motivering att beslutet stred mot kravet i 2 kap 2§ kommunallagen att kommunen ska behandla alla medlemmar lika (likställighetsprincipen).

I dom i februari 2005 upphävde Länsrätten beslutet i den del som innebär särbehandling av tomträtter upplåtna med hyresrätt jämfört med tomträtter upplåtna med bostadsrätt. Staden överklagade domen till kammarrätten. I dom den 16 juli 2007 avslog Kammarrätten överklagandet varvid beslutet är upphävt i den del som gäller särbehandling av hyresrätter. Eventuellt överklagande av Kammarrättens dom beslutas av kommunstyrelsen i september.

I tertialrapport 1 anmäldes att kostnaden för stadens internränta bedöms minska med 100 mnkr. Prognosen är att kostnaden kommer att minska ytterligare med 31 mnkr. De minskade kostnaderna beror i huvudsak på förskjutningar i tidigare års investeringsplaner och genomförda fastighetsförsäljningar. Kostnaden för avskrivningar bedöms minska med 5 mnkr till 70 mnkr.

Avvikelsen på kostnadssidan förklaras av återbetalning med anledning av domar i avgäldsmål med 5 mnkr. Avvikelser jämfört med verksamhetsplan framgår av bilaga 1 c.

---

<sup>2</sup> Hästen 20 inom Norrmalm.

Övrig verksamhet mnr	VP 2007	Tertial 2	Avvikelse T2/VP
Kostnader	-131,9	-144,3	-12,4
Intäkter	108,3	123,7	15,4
Driftbudget – netto	-23,6	-20,6	3,0

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, nyttjanderättsavtal med Stockholm Hamn AB, uppdragsverksamhet mot andra nämnder, färjetrafik från/till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering, Riddersviks trädskola, geoarkiv och planering för verksamheter som inte är direkt kopplat till markförvaltning.

Av förändringar jämfört med verksamhetsplan kan nämnas tillkommande förvaltningsuppdrag från och med den 1 september inom Norra Stationsområdet som bedöms ge ett överskott om 3 mnr netto och ökade hyresintäkter avseende Sjöstadshallen och Miljöinfocenter med 3 mnr. Avvikelser redovisas i bilaga 1 c.

#### Investeringsplan

mnr	VP 2007	Tertial 2	Avvikelse T2/VP
Investeringsplan - utgifter	-2 098,3	-2 382,7	-284,4
Investeringsplan - inkomster	98,3	94,4	-3,9
Investeringsplan - netto	-2 000,0	-2 288,3	-288,3

I verksamhetsplanen aviserades ett fastighetsförvärv om 556 mnr inom Norra Stationsområdet. Detta innebar att investeringsplanen netto bedömdes uppgå till 2 556 mnr. Kommunfullmäktige godkände förvärvet i juni i samband med inriktningsbeslut för projekt Norra Station. I beslutet anges att utgiften får inrymmas inom nämndens investeringsplan om 2 000 mnr.

I tertialrapport 1 uppgick prognosen till netto 2 368 mnr inklusive nämnda fastighetsförvärv. Prognosen har reviderats med 80 mnr netto. Kontoret bedömer att fastighetsförvärvet inom Norra Stationsområdet inte kommer att kunna inrymmas fullt ut inom investeringsplanen.

Prognosen bygger på nu kända förutsättningar inom de olika projekten. Erfarenheter visar att det ofta inträffar oförutsedda händelser inom investeringsplanen, varför prognosen kommer att behöva justeras under hösten.

Under en längre tid har diskussioner pågått mellan staden och Storstockholms Lokaltrafik AB samt Landstinget om ett större avtalspaket. Uppgårelsen rör frågor bland annat om tunnelbanan, terminaler och bebyggelse i anslutning till dessa. Till en del handlar det om klarlägganden av sakförhållanden i den ursprungliga uppgörelsen mellan parterna på

1960-talet. Men paketet innebär också att ett antal terminalfastigheter övergår i SL:s ägo. Vidare får staden två större markområden i innerstaden och ett mindre i ytterstaden, där det sammantaget kan byggas ca 1 800 bostadslägenheter och ca 60 000 m<sup>2</sup> kontor. Staden kommer att netto i form av fastigheter och kontanta medel behöva erlagga belopp om över 1 000 mnkr, vilket kommer att påverka exploateringsnämndens budget under åren 2008 till 2012. Kontoret planerar att redovisa ett förslag för nämnden under hösten.

#### Försäljningsbeting

Kontoret bedömer att försäljningsbetinget om 1 000 mnkr inte kommer att uppnås fullt ut. Prognosen visar på att inkomsterna av de försäljningar av fastigheter som ska bokföras under 2007 kommer att uppgå till ca 765 mnkr. Inkomsterna kan dock öka om beslut om kommande försäljningar hinner vinna laga kraft före årsskiftet.

Hittills i år har ca 170 småhustomträtter sålts för totalt 75 mnkr. Att fullmäktiges beslut rörande friköp av småhustomträtter är överklagat kommer att påverka antalet försäljningar under andra halvåret. Kontoret bedömer det möjligt att sälja ytterligare ca 180 småhustomträtter och ett 20-tal fritidshustomträtter för ca 75 mnkr. Försäljningen av småhustomträtter bedöms därmed uppgå till totalt 150 mnkr under 2007, vilket är 50 mnkr lägre än bedömningen i verksamhetsplanen.

Försäljningen av Södermalm 3:1 m.fl. (55 mnkr) inom projektet Hornstull som skulle ha skett under sommaren förskjuts troligen till 2008 p.g.a. att detaljplanen överklagats.

#### Värdeöverföring

Mark inom fastigheten Rio 8 på Ladugårdsgärdet har överförts från fastighetsnämnden till exploateringsnämnden till ett bokfört värde om 25,3 mnkr. Marken kommer att upplåtas med tomträtt till Micasa Fastigheter AB enligt beslut i dåvarande gatu- och fastighetsnämnden 2004-04-13.

#### Delårsrapport

Utfall per den 31 augusti inklusive periodisering redovisas i bilaga 1 e. Bilagorna kommer att utsändas separat före nämndsammanträdet.

#### Prognos årsutfall

I bilaga 1a lämnas en sammanställning över prognosen. I 1 b visas prognosen för driftverksamheten per verksamhet. I bilaga 1 c återfinns avvikelsekommentarer avseende driftverksamheten. I bilaga 1 d lämnas redovisning för internbudget.

Redovisningen avseende investeringar (bilaga 2) omfattar dels projekt över 50 mnkr som kommenteras utförligt, dels projekt understigande 50 mnkr. Redovisningen inleds med ett sammandrag. Projekt som bedrivs med finansiering av Miljömiljarden redovisas i bilaga 3.

## Särskilda redovisningar

### Intern kontrollplan

Uppföljning av den intern kontrollplan som fastställdes i verksamhetsplanen lämnas i bilaga 5. En utförligare redovisning kommer att lämnas i samband med verksamhetsberättelsen.

### Medarbetarfrågor

Sjukfrånvaron för första halvåret uppgick till 2,9 %. Detta är en förbättring jämfört med motsvarande period 2006 då sjukfrånvaron uppgick till 3,5 %. Framför allt är det korttidsfrånvaron som har sjunkit. Kontoret arbetar aktivt med förebyggande insatser och tidig rehabilitering. Sjukfrånvaron i staden totalt för första halvåret uppgick till 8,6 %.

Antalet anställda sedan nämndens bildande i maj 2005 framgår av följande tabell.

Antal anställda	Tillsvidare *	Tidsbegränsade *	Antal i tjänst *
2005-05-31	140,3	10,8	Uppgift saknas
2005-12-31	141	12,3	Uppgift saknas
2006-06-30	140,5	13,5	Uppgift saknas
2006-12-31	143,5	9,5	Uppgift saknas
2007-03-31	145,5	9	137,94
2007-08-31	143	9	136,92

\* Uppgifterna avser antalet personer omräknat till heltid

Personalomsättningen under januari – augusti har legat på 5 %, vilket är lägre än föregående år.

Kontoret har i dagsläget ingen övertalighet.

### Konkurrensutsättning

Nämnden är en beställarorganisation. I stort sett upphandlas allt i konkurrens inom investeringsverksamheten och inom uppdragsverksamheten. Ca 95 % av nämndens totala investerings- och driftbudget exklusive utgifter för fastighetsförvärv och kapitalkostnader upphandlas. Det gäller anläggnings- och byggnadsarbeten samt programarbete, projektering, byggledning och kontroll inom verksamhetsområdena anläggningar och landskap. Nämnden köper även en stor del av administrationen (IT, personal- och lönehantering, registratur och arkivtjänster, televäxel m.m.) från andra nämnder. Från fastighetsnämnden köps förvaltning av de byggnader nämnden har i avvaktan på exploatering. Ingen verksamhet bedrivs i egen regi med undantag av Riddersviks trädskola.

I aktivitetsplan 2000 ingick Riddersviks trädskola. Inga intressenter fanns dock. Kontoret har påbörjat en utredning hur en konkurrensutsättning skulle kunna ske på nytt.





### **Kontorets förslag**

Kontoret föreslår att nämnden godkänner tertialrapport 2 och delårsrapport per den 31 augusti 2007 och överlämnar denna till kommunstyrelsen samt att beslutet omedelbart justeras.

**Slut**



## Bilagor

- 1 a Uppföljning av budget
- 1 b Uppföljning av driftbudget per verksamhet
- 1 c Avvikelser mot nämndens driftbudget
- 1 d Uppföljning av internbudget
- 1 e Delårsrapport per 2007-08-31
  
- 2 Uppföljning av investeringsplan
- 3 Uppföljning av Miljömiljarden
- 4 Av KF/KS beslutade budgetjusteringar
- 5 Intern kontrollplan
- 6 Lägesredovisning Stockholms stadsutvecklingsområden
- 7 Mål och målluppfyllelse