

KS § 8:14

Dnr. KS 2015/0116-042

## Österåkers kommuns ekonomiska uppföljning per mars 2015

### Kommunstyrelsens beslut

#### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Taxor och avgifter för barnomsorg från och med den 1 juli 2015 fastställs enligt bilaga 6.

#### Kommunstyrelsen beslutar för egen del

Budgetuppföljning för Österåkers kommun per mars månad 2015 noteras till protokollet.

### Sammanfattning

I enlighet med fastställda rutiner för ekonomiska uppföljningar ska ekonomienheten redovisa bokslustprognos per 2015-12-31 för Österåkers kommun. Kommunens finansiella mål följs upp och avstämning i förhållande till budget 2015 görs under året. Fokus ska läggas på en säkrare prognos och uppföljning av åtgärdsplaner för att fortsatt upprätthålla en god ekonomisk hushållning.

### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2015-05-06, § 5:6.
- Ekonomienhetens tjänsteutlåtande daterat 2015-04-20.

### Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till ekonomienhetens beslutsförslag innebärande att Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta  
Taxor och avgifter för barnomsorg från och med den 1 juli 2015 fastställs enligt bilaga 6.  
Kommunstyrelsen beslutar för egen del  
Budgetuppföljning för Österåkers kommun per mars månad 2015 noteras till protokollet.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletcher (M) yrkande och finner att så är fallet.

---

### Expedieras

- Ekonomienheten
- Controller KS
- Kansliet

2015-04-20 Dnr 2015/0116-042

Till Kommunstyrelsen

## Österåkers kommuns ekonomiska uppföljning per mars 2015

### Beslutsförslag

Kommunstyrelsen beslutar

Budgetuppföljning för Österåkers kommun per mars månad 2015 noteras till protokollet.

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige beslutar

Taxor och avgifter för barnomsorg från och med den 1 juli 2015 fastställas enligt bilaga 6.

### Bakgrund

I enlighet med fastställda rutiner för ekonomiska uppföljningar ska ekonomienheten redovisa bokslutsprognos per 2015 12 31 för Österåkers kommun. Kommunens finansiella mål följs upp och avstämning i förhållande till budget 2015 görs under året. Fokus ska läggas på en säkrare prognos och uppföljning av åtgärdsplaner för att fortsatt upprätthålla en god ekonomisk hushållning.

Resultatbudgeten för 2015 uppgår till 76,4 Mkr. Bokslutsprognosen per mars månad visar ett överskott om 14,5 Mkr jämfört med budget 2015. I prognosen ingår återbetalning av premier 2004 från AFA försäkring som har beslutat av AFA:s styrelse. För Österåkers kommun uppskattas ca 11,5 Mkr.

Utbetalningen kommer att äga rum under 4:e kvartalet 2015 och enligt SKL blir det troligen sista år som AFA-försäkring har möjlighet att återbetala tidigare inbetalda premier. Bokslutsprognosen per mars månad har förbättrats med 10 Mkr jämfört med månadsuppföljning per februari. Detta kan förklaras i första hand beslut om återbetalning av premier från AFA-försäkring avseende 2004.

### Löneöversyn

Löneöversyn för år 2015 har påbörjats. Personalenheten har tagit fram en tidsplan. Samtliga avtal är nivålösa utom Kommunal som har ett utrymme på 600 kr per medlem dvs. ca 2,4 %. Översyn pågår och utbetalning av den nya lönen beräknas till april månad.

Budget för löneöversyn för år 2015 har beräknats generellt ca 3 % fr.o.m. april månad. I pengarna för förskoleverksamhet och skolverksamhet har tagit hänsyn till extra satsning på 3 % för förskolechefer och rektorer. I både Socialnämnden och Vård- och omsorgsnämndens ram ingår extra medel för socialsekreterare, bistånds- och LSS-handläggare.

2015-04-20

#### Maxtaxan inom barnomsorg

Skolverket har indexerats inkomsttaket i maxtaxan inom barnomsorgen och ska gälla från och med den 1 juli 2015. Inkomsttaket för 2015 är 42 890 kr/månad (för 2014 var 42 000 kr). Indexuppräkningsen är drygt 2 % och förändringen innebär att kommunerna kommer att få högre intäkter från föräldraavgifterna. Därmed har statsbidraget avseende maxtaxan minskats. Taxor och avgifter för barnomsorg redovisas i bilaga 6.

#### Sammanfattning

Nämndernas bokslutsprognos (exkl. PS) pekar på en positiv avvikelse om 2,5 Mkr jämfört med vad har budgeterats. Det är Socialnämnden (3,7 Mkr lägre kostnader för försörjningsstöd och buffert som oförutsedd) och Kommunstyrelsen (1,5 Mkr lägre kostnader för administration) som har prognostiserat överskottet. Vård- och omsorgsnämnden och skolnämnden (flera elever inom grundskolan) som står för den negativa avvikelsen på ca 2,7 Mkr.

Centrala poster prognostiserar en positiv avvikelse om 13 Mkr jämfört med budget. Det är i första hand återbetalning av premier från AFA som har lett den positiva avvikelsen. Skatteintäkter visar i dagsläget en negativ avvikelse om ca 7,8 Mkr Det är i första hand arbetade timmar under 4.e kvartalet 2014 och intjänadtiden för 2013 som påverkar uppräkningsen av inkomstpensionerna, blev lägre än vad som beräknats för budget 2015. Vissa poster bl.a. lokaler och avskrivningar visar positiv avvikelse som kan täckas bl.a. underskottet för skatteintäkter.

Text	Februari	Mars
KF	0	0
KS	1,0	1,5
KFN	0	0
SKN	-2,0	-1,5
VON	-2,8	-1,2
BN	0	0
MHN	0	0
SN	2,0	3,7
Summa nämnder	-1,8	2,5
Centrala poster	2,8	13,0
Summa. Inkl. centrala poster	1,0	15,5
PS	-1,0	-1,0
Summa kommunen	0	14,5



2015-04-20

Produktionsstyrelsen prognostiserar en negativ avvikelse på 1 Mkr jämfört med budgeten. Som framgår av nedanstående tabell visar skolverksamhet och äldreomsorg negativa avvikelser medan staben och utjämningsreserv pekar på positiv avvikelse.

Resultatenheterna har avsatt totalt 4,8 % dels för gemensamma kostnader inkl. kostnader för behovsstyrd administration och dels för verksamhetsfond. 4,8 % motsvarar 45,2 Mkr. Utöver 4,8 % har rektoreernas- och förskolechefernas personalkostnader på ca 19,3 Mkr budgeterats centralt i staben som finansieras kollektivt inom respektive verksamhetsområde. Bruttobudget inkl. interna poster för PS motsvarar ungefär 1 027,3 Mkr.

Verksamhet 2014	Budget Brutto	Prognos Avvikelse
Förskolor	156,6	-0,3
Skolor inkl. Komvux, Gymnasium	451,4	-1,1
Kultur och fritid inkl. musikskolor	44,1	0
Äldreomsorg	105,3	-4,0
Funktionshinder	168,9	0
Måltid	37,4	0
Staben	60,5	1,4
Utjämningsreserv	3,1	3,0
<b>Totalt</b>	<b>1 027,3</b>	<b>-1,0</b>

Det är i första hand äldreomsorg som redovisar en negativ avvikelse medan staben visar positiva avvikelser. Produktionsförvaltningen har redovisat åtgärdsplan inom vård- och omsorg för budget i balans. Effekten av åtgärdsplaner för 2015 kommer att redovisas senare.

Särskoleverksamhet visar ett underskott om 750 tkr. Produktionsförvaltningen har planerat att upphöra särgymnasium med elever från andra kommuner VT 2015. Solskitetsskolan har tagit fram åtgärdsplan så att särskoleverksamhet är i balans under 2016 och Sjökarbys särskoleverksamhet är i balans redan 2015.

#### Investeringar

Investeringsutgifter för budget 2015 uppgår till 126,6 Mkr. Detta fördelas IT (3 Mkr), samhällsbyggnad inom KS (116,6 Mkr), byggnadsnämnden (3 Mkr) samt produktionsstyrelsen (4 Mkr). På inkomstsidan har för samhällsbyggnad budgeterats 2,2 Mkr. Investeringar redovisas på projektnivå enligt kommunens ekonomiska styrregler.

Bokslutsprognosen för investering inom samhällsbyggnadsförvaltning pekar på en negativ avvikelse om ca 2,2 Mkr i förhållande till budgeten.

2015-04-20

Enligt kommunfullmäktiges beslut redovisas investeringar på projektnivå enligt bilaga 3. Stora avvikelser kommer att rapporteras till Kommunfullmäktige för ev. ombudgetering mellan olika projekt. Som framgår av sammanställningen finns det stora avvikelser mellan olika projekt

- Täljö vägskäl ( budget 27 Mkr och prognos 31 Mkr)
- Svinninge lokalgator (budget 18 Mkr och prognos 21 Mkr)
- Svinninge GC (budget 12 Mkr och prognos 14 Mkr)
- Tunneln 276 (budget 15 Mkr och prognos 20 Mkr)
- Regionalt cykelstråk Rydbo/Ullna (budget 6,5 Mkr och prognos 1,5 Mkr)
- Domarudden GC-väg (budget 3,5 Mkr och prognos 1,2 Mkr)
- Brygga Östanå (budget 2,5 Mkr och prognos 0,2 Mkr)
- Välkomstsylt Österåker (budget 1,7 och prognos 0)

#### Täljö vägskäl

. Entreprenören Veidekke har anmält mer berg vilket kan komma att orsaka förseningar i relation till Fredsborgprojektet. I handlingarna har upptäckts oklarheter kring koder för reglering av geodetiska mättningsarbeten. Detta har entreprenören valt att utnyttja vilket innebär en extrakostnad på 4,2 mkr, detta är orimligt och en tvist pågår kring detta. Deras krav har granskats av en entreprenadjurist som anlitats som stöd (Budget 27 Mkr och prognos 31 Mkr).

#### Svinninge lokalgator och Svinninge GC

Gång- och cykelväg utmed Svinningevägen mellan Svinninge och Täljö har tillkommit i projektet. Denna har tidigare lagts i produktionsplaneringen än den tidigare framtagna kalkylen visade, i och med att VA-anslutningen till Täljöviken ska vara klar inkopplat sept. 2016 (budget 18+12=30 Mkr och prognos 21+14=35 Mkr)

#### Tunneln 276

I samband med undersökningar av tunnelkonstruktionen hittade man spjälkningar som tyder på att tunnelväggarna har skador som man inte tidigare upptäckt. Provtagning har gjorts och man har konstaterat att betongväggarna har allvarliga skador. Enligt nu gällande tidplan färdigställs arbetena i december 2015. Bygghandlingen för reparation av väggar blev färdig i december. Diskussion ska hållas med Trafikverket angående skadeansvaret och ev. reglering av kostnader oss emellan. Osäkert utfall så hela kostnaden läggs i den här prognosen på kommunen (budget 15 Mkr och prognos 20 Mkr).

#### Regionalt cykelstråk Rydbo/Ullna

Åkersbergastråket är en del av ett regionalt cykelstråk för Stockholms län. Stråket är ca 18km långt och sträcker sig mellan Åkersberga och Tibble via Täljö, Rydbo, Arninge och Hägernäs. Detta uppdrag berör den första etappen från Rydbo station till att kopplas samman med gång- och cykelväg vid E18/Ullna. Cykelstråket saknar stöd i detaljplan och en överenskommelse med



2015-04-20

berörd markägare är en förutsättning för att kunna påbörja projektering och anläggning. En förprojektering genomfördes under 2014 över anvisade gång- och cykelvägar med undersökning av markförhållanden, tomtgränser, uppskattade volymer, belysnings- och beläggningsmöjligheter samt en grov kostnadskalkyl. Standard för stråket regleras i den regionala cykelplanen men också efter fysiska möjligheter och kommunens önskemål. Statlig finansiering kan erhållas om vi följer standard för regionala cykelstråk vilket inte bedöms möjligt i nuläget. Riskerna i projektet är främst markägoförhållanden som behöver lösas innan gång- och cykelvägen kan genomföras. Mycket osäker totalkostnad som just nu visar 25 mkr. 2015, (budget 2015, 6,5 Mkr och prognos 1,5 Mkr).

Domarudden GC-väg

Projektet har skjutit upp. (budget 3,5 Mkr och prognos 1,2 Mkr)

Brygga Östanå

Projektet har skjutit upp. (budget 2,5 Mkr och prognos 0,2 Mkr)

Välkomstsylt Österåker

Projektet har skjutit upp. (budget 1,7 och prognos 0)

Utöver investeringsutgifter finns **investeringsinkomster** om ca 30 Mkr budgeterade för 2015. Detta avser dels Kommunstyrelse (ca. 29 Mkr) och dels Byggnadsnämnden (1 Mkr).

Bokslutsprognosen för investeringsinkomster inom Samhällsbyggnadsförvaltning pekar på en negativ avvikelse om ca 1,6 Mkr (varav 630 inom BN) i förhållande till budgeten. Detta förklaras av statlig medfinansiering för trafiksäkerhetsåtgärder.

#### Finansiella tillgångar

Placering av medel på 130 Mkr har gjorts enligt kommunens policy för förvaltning av pensionsmedel. Detta klassificeras som omsättningstillgångar och är kontinuerligt föremål för köp – och försäljning. Ca. 66% av medlen placeras inom nominella räntepapper och ca 34% inom aktierelaterade instrument.


Totalt har tillgångarna i pensionsportföljen ett marknadsvärde på ca. 161,5 Mkr. Aktuell konsolidering, dvs. tillgångarna som andel av marknadsvärderade pensionsskulden, är 116,5% för närvarande. Den övergripande risklimiten enligt placeringspolicyn innebär att minst 100 % av avsedda pensionsutbetalningar alltid ska kunna täckas av pensionsportföljen. Denna nivå betecknas som ett säkerhetsgolv som aldrig ska äventyras.


För bevakning och rapportering av pensionsportföljen samarbetar kommunen med Söderberg & Parterna Placeringsrådgivning AB. En särskild rapport från Söderberg & parterna bifogas som bilaga 4.

2015-04-20

Överlikviditet på 300 Mkr har under 2014 placerat med hänsyn till KF:s policy för överlikviditet. Cirka 60 % av medlen placeras inom nominella räntepapper och cirka 40 % inom strukturerade instrument med kapitalgaranti. Marknadsvärdet på tillgångarna per 2015-03-31 är 308,2 Mkr. En särskild rapport från Söderberg & partnerna bifogas som bilaga 5. Kommunens likvida medel vid årets början för 2015 var ca 154 Mkr. Likviditet ska täcka löpande utbetalningar på både drift och investeringar.

Realiserade vinster på ca 3 Mkr har beräknats i budget för 2015

  
Katarina Leinar  
Ekonomichef

  
Mohammed Khoban  
Chefsekonom

**Bilagor:**

- 1- Sammanställning av driftbudget och bokslutsprognos för 2015
- 2- Sammanställning av investeringsbudget och bokslutsprognos för 2015
- 3- Sammanställning av investeringsbudget och bokslutsprognos inom Kommunstyrelsen på projektnivå.
- 4- Månadsrapport för pensionsportföljen per mars 2015
- 5- Månadsrapport för överlikviditet per mars 2015
- 6- Taxor och avgifter för barnomsorg fr.o.m. 2015-07-01

Taxor och avgifter

	1:a halvår	2:a halvår	Förändring		Kommentar
	2015	2015	Belopp	Belopp	
<b>Maxtaxa inom förskoleverksamhet och fritidshem</b>					
Inkomsttaket per månad	42 000 kr	42 890 kr	890 kr		2,1% Avgiften tas ut 12 månader per år
<b>Avgift per månad</b>					
<b>Förskoleverksamhet 1-2 år mer än 15 timmar/vecka</b>	1 260 kr	1 287 kr	27 kr		
Barn nr 1 - 3% av inkomsten, dock högst/mån	840 kr	858 kr	18 kr		
Barn nr 2 - 2% av inkomsten, dock högst/mån	420 kr	429 kr	9 kr		
Barn nr 3 - 1% av inkomsten, dock högst/mån					
Barn nr 4 - ingen avgift					
<b>Förskoleverksamhet 3-5 år mer än 15 timmar/vecka</b>	945 kr	965 kr	20 kr		
Barn nr 1 - 2,25% av inkomsten, dock högst/mån	525 kr	536 kr	11 kr		
Barn nr 2 - 1,25% av inkomsten, dock högst/mån	420 kr	429 kr	9 kr		
Barn nr 3 - 1% av inkomsten, dock högst/mån					
Barn nr 4 - ingen avgift					
<b>Förskoleverksamhet 1-2 år max 15 timmar/vecka</b>	1 050 kr	1 072 kr	22 kr		
Barn nr 1 - 2,5% av inkomsten, dock högst/mån	630 kr	643 kr	13 kr		
Barn nr 2 - 1,5% av inkomsten, dock högst/mån	420 kr	429 kr	9 kr		
Barn nr 3 - 1% av inkomsten, dock högst/mån					
Barn nr 4 - ingen avgift					
<b>Förskoleverksamhet 3-5 år max 15 timmar/vecka</b>	483 kr	493 kr	10 kr		
Barn nr 1 - 1,15% av inkomsten, dock högst/mån	252 kr	257 kr	5 kr		
Barn nr 2 - 0,6% av inkomsten, dock högst/mån	252 kr	257 kr	5 kr		
Barn nr 3 - 0,6% av inkomsten, dock högst/mån					
Barn nr 4 - ingen avgift					
<b>Fritidshemsverksamhet årskurs F - 3</b>	840 kr	858 kr	18 kr		
Barn nr 1 - 2% av inkomsten, dock högst/mån	420 kr	429 kr	9 kr		
Barn nr 2 - 1% av inkomsten, dock högst/mån	420 kr	429 kr	9 kr		
Barn nr 3 - 1% av inkomsten, dock högst/mån					
Barn nr 4 - ingen avgift					
<b>Fritidshemsverksamhet årskurs 4-6</b>	630 kr	643 kr	13 kr		
1:a barn 1,5% av inkomsten, dock högst/mån	315 kr	322 kr	7 kr		
2:a barn 0,75% av inkomsten, dock högst/mån	315 kr	322 kr	7 kr		
3:e barn 0,75% av inkomsten, dock högst/mån					



KS § 8:18

Dnr. KS 2015/0194

## Direktiv och ekonomiska förutsättningar för upprättande av förslag till budget 2016 och plan 2017-18

### Kommunstyrelsens beslut

#### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Direktiv och anvisningar för 2016-2018 godkänns.
2. Preliminära ramar avseende drift och investering för kommunstyrelse och nämnder fastställs.
3. Styrelse och nämnder delges direktiv och anvisningar inför arbetet med budget 2016 och planer 2017-2018.
4. Tillsammans med Stockholms Läns Landsting och övriga kommuner i länet hemställer hos finansdepartementet att de länsvisa skattesatserna i 2§ och 3§ förordningen (2013:976) om kommunalekonomisk utjämning höjs 2 öre för kommunerna och sänks 2 öre för Stockholms Läns Landsting från och med 1 januari 2016.

#### Protokollsanteckning

Den socialdemokratiska gruppen lämnar en protokollsanteckning  
Vi har mottagit informationen och avser att återkomma med eget budgetförslag.  
Ann-Christine Furustrand (S)

Roslagspartiet lämnar en protokollsanteckning  
Roslagspartiet avser att återkomma med eget budgetförslag.  
Roger Johansson (RP)

Miljöpartiet lämnar en protokollsanteckning  
Miljöpartiet avser att återkomma med eget budgetförslag.  
Michael Solander (MP)

Vänsterpartiet lämnar en protokollsanteckning  
Vänsterpartiet avser att återkomma med eget budgetförslag.  
Andreas Lennkvist Manriquez (V)

#### Sammanfattning

Budgetberedningen har upprättat direktiv och anvisningar avseende förslag till budget 2016 och plan 2017-2018. Förutom direktiv och anvisningar ges nämndernas preliminära ramar avseende drift och investering för år 2016.

Forts.

**Forts. KS § 8:18**

Budgetförslaget för år 2016 medför en kostnadsutveckling på cirka tre procent per invånare i förhållande till innevarande år. Utgiftstaket är beräknat på en utdebitering på 18:65 dvs. oförändrad skattesats jämfört med 2015. Verksamhetens nettokostnader för 2016 uppgår till 1 975 500 tkr vilket innebär en ökning med 82 800 tkr jämfört med prognos 2015. Nämndernas utgiftstak avseende bruttokostnader beräknas till 2 218 450 tkr och intäkter till 293 930 tkr. Investeringsbudgeten är beräknad till 97 550 tkr (netto) för år 2016.

**Beslutsunderlag**

- Ekonomienhetens tjänsteutlåtande daterat 2015-05-11
- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2015-05-06, § 5:10.

**Förslag till beslut**

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till ekonomienhetens beslutsförslag innebärande att

1. Direktiv och anvisningar för 2016-2018 godkänns.
2. Preliminära ramar avseende drift och investering för kommunstyrelse och nämnder fastställs.
3. Styrelse och nämnder delges direktiv och anvisningar inför arbetet med budget 2016 och planer 2017-2018.
4. Tillsammans med Stockholms Läns Landsting och övriga kommuner i länet hemställer hos finansdepartementet att de länsvisa skattesatserna i 2§ och 3§ förordningen (2013:976) om kommunalekonomisk utjämning höjs 2 öre för kommunerna och sänks 2 öre för Stockholms Läns Landsting från och med 1 januari 2016.

**Propositionsordning**

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande och finner att så är fallet.

---

**Expedieras**

- Stockholm läns landsting
- Ekonomienheten
- Controllers; KS/KF, SN/VON, PS, BN/MHN och KFN/SKN
- Kansliet

Till: Kommunfullmäktige

**Direktiv och ekonomiska förutsättningar för upprättande av förslag till budget 2016 och plan 2017-18****Beslutsförslag****Kommunstyrelsens beslut**


Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta att

1. Direktiv och anvisningar för 2016-2018 godkänns.
2. Preliminära ramar avseende drift och investering för kommunstyrelse och nämnder fastställs.
3. Styrelse och nämnder delges direktiv och anvisningar inför arbetet med budget 2016 och planer 2017-2018.
4. Tillsammans med Stockholms Läns Landsting och övriga kommuner i länet hemställer hos finansisdepartementet att de länsvisa skattesatserna i 2§ och 3§ förordningen (2013:976) om kommunalekonomisk utjämning höjs 2 öre för kommunerna och sänks 2 öre för Stockholms Läns Landsting från och med 1 januari 2016.

**Bakgrund**

Budgetberedningen har upprättat direktiv och anvisningar avseende förslag till budget 2016 och plan 2017-2018. Förutom direktiv och anvisningar ges nämndernas preliminära ramar avseende drift och investering för år 2016.

Budgetförslaget för år 2016 medför en kostnadsutveckling på cirka tre procent per invånare i förhållande till innevarande år. Utgiftstaket är beräknat på en utdebitering på 18:65 dvs. oförändrad skattesats jämfört med 2015. Verksamhetens nettokostnader för 2016 uppgår till 1 975 500 tkr vilket innebär en ökning med 82 800 tkr jämfört med prognos 2015. Nämndernas utgiftstak avseende bruttokostnader beräknas till 2 218 450 tkr och intäkter till 293 930 tkr. Investeringsbudgeten är beräknad till 97 550 tkr (netto) för år 2016.

Katarina Leinar  
EkonomichefMohammed Khoban  
Chefsekonom**Bilagor:**

- 1- Direktiv och anvisningar för budget 2016 och plan 2017-2018
- 2- Nämndernas preliminära ramar för drift år 2016
- 3- Nämndernas preliminära ramar för investeringar för 2016



## DIREKTIV OCH ANVISNINGAR FÖR BUDGET 2016 OCH PLAN 2017-18

### 1- Planeringsprocessen

Kommunen ska varje år upprätta en budget för nästa kalenderår och en ekonomisk plan för en period av tre år. I planen ska skattesats och anslag till verksamheterna anges samt hur verksamheten ska finansieras och hur den ekonomiska ställningen beräknas bli vid budgetårets slut.

Kommunens verksamheter skall bedrivas med god ekonomisk hushållning vilket innebär att kommuninvånarna ska få ut så mycket som möjligt för sina skattemedel. Budgetdokumentet omfattar även ekonomiska och demografiska förutsättningar samt ekonomiska ramar.

Kommunens planeringsprocess börjar med politisk beredning (budgetdialog) under mars månad. Detta handlar om kommunens ekonomiska förutsättningar, finansiella mål, prioriteringar med hänsyn till Kommunfullmäktiges inriktningsmål.

Under maj och juni sker sedan budgetarbetet i respektive nämnd utifrån kommunens övergripande verksamhetsplanering. Respektive nämnd tar fram budgetförslag för sina nämnder enligt Kommunfullmäktiges preliminära ramar. Nämndens förslag ska lämnas till ekonomienheten senast den 28 augusti. KS beslutar om ramar per nämnd den 21 oktober. I mellanperioden förs budgetdialog om innehållet i verksamhetsplanen. Budgetbeslut inkl. skattesats sker i KF den 23 november 2015. Nämnderna kommer att upprätta internbudgetar för 2016 under november- december 2015 enligt KFs beslut om ramarna.

### 2- Mål och budget

Enligt kommunallagen ska i budgeten för verksamheten och ekonomin anges mål och riktlinjer som är av betydelse för en god ekonomisk hushållning. Det ska finnas ett klart samband mellan resursåtgång, prestationer, resultat och effekter. Detta kräver en utvecklad planering med framförhållning och handlingsberedskap, tydliga och mätbara mål samt bra uppföljningssystem. Förvaltningsberättelsen i delårsbokslutet och bokslutet ska utvärdera om resultatet är förenligt med de mål fullmäktige beslutat om.

**Visionen** pekar på att kommunen skall vara länets mest attraktiva skärgårdskommun, den skärgårdskommun som flest väljer att flytta till, bo och verka i, starta företag i samt besöka; en skärgårdskommun i världsklass. Österåker ska präglas av framtidstro, mångfald och öppenhet.

Kommunfullmäktige beslutade i december 2014 om **inriktningsmål** enligt nedan:

- Invånarna skall uppleva en professionell service av hög kvalitet och ett gott bemötande för all kommunal service.
- Ekonomi i balans
- Österåker skall vara bästa skolkommun i länet
- Österåker ska erbjuda högsta kvalitet på omsorg för äldre och funktionshindrade
- Österåker ska ha en trygg miljö

Indikatorer för ovanstående inriktningsmål enligt nedan:

- Nöjdhetsindex (NKI) i medborgarundersökning och Stockholm Business Alliance (SBA) undersökning
- Fortsatt god ekonomisk hushållning och fastställd åtgärdsplan vid eventuellt negativ avvikelse
- Andel elever med behörighet till gymnasium, lärarnas behörighet, minst godkänd i alla ämnen samt NKI inom förskoleverksamhet
- NKI hemtjänst och äldreboende samt brukarenkäter inom funktionshinder
- Trygghetsfrågor i medborgarundersökning och trygghetsindex för unga

Respektive nämnd har fått i uppdrag att ta fram resultatmål tillsammans med nyckeltal och mätmetod utifrån Kommunfullmäktiges inriktningsmål och indikatorer. En särskild mål för "Mål och måluppfyllelse" har framtagits. En arbetsgrupp med representant från alla nämnder/förvaltningar samordnar målarbetet för att underlätta processen för måluppföljelse under 2016.

Nyckeltal ska vara **specifika** (tydliga), **mätbara**, **accepterade**, **realistiska**, **tidsbestämda**.

God ekonomisk hushållning ur ett finansiellt perspektiv innebär att morgondagens kommunmedlemmar kan försäkras samma servicenivå som dagens kommunmedlemmar utan att skattenivån höjs. För att kunna styra kommunens verksamhet ur ett finansiellt perspektiv krävs att **finansiella mål** sätts som i sin tur ska stödja kommunens verksamhetsplan.

De övergripande finansiella målen har utvecklats enligt nedan:

- Nettokostnadsandelen ska högst motsvara 98 % av skatt och bidrag som utgiftstak.
- Kommunens utdebitering hålls så låg som möjlig under 2015-2018. För år 2015 är 18,65.
- Kostnadsutveckling per invånare ska inte överstiga 3,5 % i snitt under mandatperioden.
- Investeringsvolym som överstiger årets avskrivningar, ska finansieras med årets resultat.
- Årets resultat som överstiger 2 % av eget kapital ska reserveras dels för skuldpenning och dels enligt resultatutjämningsreserv i balansräkning under posten eget kapital.

Miljöarbete ska beskrivas utifrån alla de nationella miljömålen (klimat och luft, natur och biologisk mångfald, skadliga ämnen och rena kretslopp, mark byggande och boendemiljö, skärgård, sjöar och vattendrag).



Enligt ny lagstiftning ska respektive kommunfullmäktige för varje mandaperiod **anta ett program** med mål och riktlinjer för verksamheter som utförs av privata utförare. Detta gäller från och med 1 januari 2015. Lagstiftningens mål är att

- Förbättra uppföljning och kontroll av privata utförare
- Öka allmänhetens insyn i privata utförares verksamhet
- Stimulera till ett strategiskt förhållningssätt när privata utförare anlitas.

Förändringarna i sammanfattning är att kommuner och landsting

- Ska kontrollera och följa upp verksamhet som enligt avtal drivs av en privat utförare, detta arbete ska vara strategiskt och systematiskt
- Ska genom avtal tillförsäkra information som gör det möjligt för allmänheten få insyn
- Ska se till att kommunala företag ger allmänheten insyn i verksamhet som de överlämnar till privata utförare
- Ska i fullmäktige besluta om ett program för varje mandaperiod med generella mål och riktlinjer när verksamheter drivs av privata utförare
- Har en generell informationsskyldighet när enskilda personer kan välja mellan olika utförare

Ett program för uppföljning och insyn som ett särskilt ärende kommer att hanteras av Kommunfullmäktige den 15:e juni.

### **3- Planeringsunderlag för budget 2016 och plan 2017-2018**

Österåkers kommun har klarat balanskravet sedan 2003 förutom 2008 som redovisade ett underskott om ca 15,7 Mkr. Årets resultat för 2014 blev 92,6 Mkr. Kommunen har reserverat dels 37,4 Mkr för pensionsskulden och dels 36,5 Mkr för resultatutjämningsfond med hänsyn till årets resultat för 2014. Totalt har 508 Mkr reserverats för pensionsskulden under eget kapital på balansräkningen. Detta motsvarar cirka 66 % av pensionsskulden avseende före 1998. Kommunfullmäktige har tagit riktlinjer för god ekonomisk hushållning och hantering av resultatutjämningsreserven som gör det möjligt att på ett ansvarsfullt sätt reservera en del av överskottet i goda tider och sedan använda medlen för att täcka underskottet som uppstår till följd av lågkonjunktur. Totalt har ca 141 Mkr reserverat för resultatutjämningsfonden under eget kapital.

Budget för 2015 har upprättats under en fortsatt lågkonjunktur av svensk tillväxt. Skattesatsen har varit oförändrad för 2015 jämfört med år 2014 och resultatbudgeten uppgår till 76,4 Mkr. I budget 2015 ingår en generell indexuppräknings satsning på 2 % (skolverksamhet och förskoleverksamhet mellan 2 % -5,2 %), resurser för volymförändringar enligt kommunens befolkningsprognos samt en del extra satsningar inom olika verksamhetsområden. Bokslutsprognosen för 2015 visar på ett överskott om 14,5 Mkr jämfört med budgeten (varav 11,5 Mkr avseende återbetalning av premier 2004 från AFA-försäkring).

Enligt regeringens bedömning ser tillväxten ut att förbättras i världsekonomin, men de regionala skillnaderna bedöms alltjämt vara stora. Tillväxten i svensk ekonomi steg något 2014 jämfört med 2013 och en återhämtning har inletts. Tillväxten drevs framför allt av investeringar och hushållens konsumtion. Den långsamma återhämtningen i omvärlden ledde däremot till en svag utveckling av svensk export. Under 2015 och 2016 förväntas tillväxten ske i en långsam takt. En gradvis återhämtning i svensk ekonomi leder till att BNP kan öka med 2,4 procent år 2015 resp. 2,5 procent år 2016 enligt vårpropositionen för år 2015.



Arbetslösheten har varit hög, kring 8 procent i sex års tid men bedöms minska i takt med att konjunkturåterhämtningen ökar efterfrågan på arbetskraft. Men arbetsmarknaden återhämtar sig relativt långsamt och för 2016 beräknas cirka 7 procent av arbetskraften. För 2016 beräknas att sysselsättningen ökar och samtidigt som ökningen av antal personer i arbetskraften dämpas.

Den makroekonomiska prognosen för 2015 och 2016 samt kalkylen för åren fram till 2018 som SKL har redovisat, innebär goda förutsättningar för en bra skatteunderlagsutveckling. Realt skatteunderlag beräknas öka med drygt 2 procent per år i år och nästa år. Även 2017 och 2018 beräknas det reala skatteunderlaget öka mer än det genomsnittligt gjort under 2000-talet. Ett av skälen till den höga ökningstakten av skatteunderlaget är att befolkningen nu ökar snabbare i antal än vad som varit vanligt. Mätt per invånare har skatteunderlaget reallt sett ökat i genomsnitt knappt en halv procent per år under 2000-talet. Demografin kommer att ställa stora krav på kommuner att anpassa verksamheterna.

Den ekonomiska vårpropositionen syftar till att ange politikens inriktning för perioden 2015-2019. Vårändringsbudgeten anger förändringar i årets budget. Nedan sammanfattas några av de större satsningarna:

- Inom äldreomsorg 1 miljard för 2015 och 2 miljarder årligen 2016-2018.
- Det generella statsbidraget ökar med 0,7 miljard för 2015 och 2,2 miljarder år 2016 samt 2,6 miljarder från 2017 som kompensation för att nedsättning av socialavgifterna för unga slopas.
- Den sedan tidigare aviserade satsningen på lågstadiet ligger fast med 2 miljarder per år från 2015.
- Minskade barngrupper i förskolan 415 miljoner 2015 och 830 miljoner från år 2016.
- Klimatinvesteringar i kommuner och regioner anslås med 125 Mkr i år och därefter 600 Mkr.
- Upprustning av skollokaler, 15 Mkr i år och 330 Mkr 2016-2018.

Inom utbildningsområdet har många satsningar lagts in och tagits bort beroende av vilka partier som lagt förslagen. Detta gör att det är svårt för kommunerna att följa upp vilka anslag som kommer i det generella statsbidraget och vilka som är riktade.

Österåker är en tillväxtkommun och dess invånare ökar med drygt 600 personer per år. Kommunens demografiska förändringar visar att andelen äldre kommer att öka både på kort och lång sikt. En tryggad god kommunal verksamhet är en utmaning för Österåker. Det krävs en effektivisering genom förändringsarbete och förnyelse av arbetsformerna och organisationen för att inrymma kostnaderna inom de framtida skatteintäkterna.

Budgetprocessen har utvecklats så att en hållbar budget upprättas ur både finansiellt perspektiv och verksamhetsperspektiv. Budget för 2016 och plan 2017-18 har byggts på kostnadsutveckling per invånare cirka 3 % per år och cirka 96 % av skatteintäkterna dvs. en budget i balans med ett överskott enligt god ekonomisk hushållning.

#### 4- Nämndernas preliminära ramar

Nämndernas budget 2016 har i stort sett grundats på prestationer. Prestationsbudgetering innebär att resursfördelningen baseras på volymbeslut dvs att priset kopplas till prestation. Rutiner för avstämning av volymförändringar har utvecklats. Detta kommer att fortsätta följas och utvecklas för budget 2016 och plan 2017-18. Valfrihetssystem enligt LOV inom daglig verksamhet och sysselsättning för personer med psykisk funktionsnedsättning har införts fr.o.m. 2013 och för särskilt boende inom äldreomsorg gäller fr.o.m. februari 2014. Resursfördelning i form av peng för kommunal vuxenutbildning inkl. SFI har utvecklats. Övergång till KCNO (Kunskapscentrum Nordost) för Komvux (grundläggande och gymnasial vuxenutbildning) kommer att ske fr.o.m. januari 2016 och myndighetsutövningen kommer att tas över av KCNO redan juli 2015. Fr.o.m. juli 2016 kommer även SFI att ingå i KCNO. Produktionsförvaltningen kommer även fortsättningsvis att erbjuda vuxenutbildning och SFI i konkurrens med övriga utförare.

Beräkningen av budget 2016 byggs på

A- Budget 2015 exkl. engångskaraktär avseende 2015

B- Volymförändringar med hänsyn till bl.a. kommunens befolkningsprognos

C- Indexuppräknings

D- Bokslut för 2014

E- Bokslutsprognosen för 2015 samt vissa andra kända faktorer.

Kvalitetsförändringar kan finansieras inom 2015 års budgetram genom omprioriteringar i verksamheten eller genom effektiviseringar samt extra satsningar för 2016. Alla andra framställningar som ligger över budget 2015 och volymförändringar ska prioriteras och särskilt motiveras tillsammans med **åtgärder av nämnderna**. Detta innebär att respektive nämnd ska upprätta en budget enligt **kommunfullmäktiges preliminära ramar**.

#### 4.1 Volymförändring

Nämndernas totala volymökningar har beräknats till ca 26 Mkr. Volymökningarna avser vård- och omsorg (14 Mkr), grundskola (10 Mkr), gymnasium (1,5 Mkr)

#### 4.2 Indexuppräknings/ pengnivåer

Inflationstakten, det vill säga förändringen i KPI under de senaste tolv månaderna, var ungefär noll procent i april. Indexuppräknings för 2016 har beräknats generellt med 2 % förutom lokaler som preliminärt har räknats med 0 %. Taxor/avgift förutom maxtaxan och försäljning av tjänster beräknas med 2 %. Den totala kostnaden för indexuppräknings för respektive nämnd har specificerats. Pengnivåer för olika verksamhetsnivåer tas fram av berörda nämnder med hänsyn till den totala kostnaden för indexuppräknings som tak.

#### 4.3 Personalomkostnader

Personalomkostnader kommer att vara 0,1% lägre än år 2015 dvs. 38,9% för de flesta anställda. För ungdomar har regeringen föreslagit att nedsättningen slopas i två steg. Arbetsgivaravgifterna för unga uppgår under perioden 1 augusti 2015 till 30 juni 2016 till 25,46 procent. Under 2016 slopas nedsättningen helt under förutsättning att riksdagen inte kommer att fatta ett annat beslut. För pensionärer kommer att vara oförändrade. Personalomkostnader för 2016 för specialregler kommer att bli enligt nedan:

- 34% för anställda som inte fyllt 25 år.
- 15,80% för anställda som vid årets ingång fyllt 65 år.



#### 4.4 Taxor och avgifter

I nämnderna budgetförslag ska ingå förslag till taxor och avgifter för år 2016. Produktionsstyrelsen ska också ta fram taxor och avgifter för berörda verksamheter inom produktionsförvaltning förutom kundvalsområden.

#### 4.5 Utmanarrätt

All kommunal verksamhet kan utmanas utom myndighetsutövning och strategiska ledningsfunktioner. Både "Regelverk och tillämpningsföreskrifter för utmanarrätt" och "Riktlinjer för hantering av personalinitiativ till överlåtelse av kommunal verksamhet" har hanteras av Kommunfullmäktige.

Kommunen välkomnar initiativ från utomstående och egna medarbetare att utmana kommunen i syfte att överta verksamhet i andra driftsformer. Uppdraget från KF kan ses som en del av ambitionen att förändra och utveckla kommunens verksamhet genom att öka mångfalden i utbudet av tjänster och därmed öka valfriheten samtidigt som skattebetalarnas medel används på effektivast möjliga sätt. Kommunstyrelsen fastställer de verksamheter som kan drivas av alternativa utförare. Kommunstyrelsen ska före sitt beslut om eventuellt tillstyrkande, inhämta upplysningar och information från berörd facknämnds förvaltning.

#### 4.6 Komponentavskrivning

Ett krav på **komponentredovisning** har införts och gäller från och med 2014. Kommunen har planerat att övergång till kompetentavskrivningar enligt Rådet för Kommunal Redovisning (RKR) görs under 2015. De totala materiella anläggningar som skrivs av är 577 Mkr vid årsredovisning 2014. Det finns 26 objekt som överstiger 3 Mkr förutom "Gator och vägar". Dessa objekt har prioriterats att tillämpa kompetentredovisning. Avskrivningsmetoden ska avspegla hur tillgångars värde förbrukas. Detta innebär att man måste ta hänsyn till skillnader i förbrukning och nyttjandeperioder av betydande komponenter i en materiell anläggningstillgång. Ekonomienheten i samråd med samhällsförvaltningen tar fram en modell och redovisas tillsammans med ekonomiska konsekvenser senast 10:e september 2015.

#### 5- Nämndernas verksamhetsplan

Respektive nämnd ska upprätta en verksamhetsplan enligt den mall som tas fram av ekonomienheten. Verksamhetsplanen ska inlämnas till EA-enheten före den 28 augusti. Omfattningen av materialet avgörs av respektive förvaltning/nämnd.

En kortfattad version av nämndernas verksamhetsplan (4- 6 sidor) ska upprättas efter Kommunfullmäktiges beslut om budget i november månad.

Verksamhetsplan behandlas av nämnd och skall innehålla följande punkter:

- 5.1 Mål och riktlinjer
- 5.2 Strategiska styrta/nyckeltal för volym, kvalitet och finans.
- 5.3 Lokaler
- 5.4 Plan för konkurrensprövning
- 5.5 Utveckling och förändringar (*framåtblick, riskanalys*)
- 5.6 Sammanställning av drift- och investeringsbudget



5.1 Enligt lagstiftningen ska i verksamhetsplanen anges mål och riktlinjer som är av betydelse för en god ekonomisk hushållning. Den betonar att det är viktigt att mål och riktlinjer uttrycker realism och handlingsberedskap samt att de kontinuerligt utvärderas och omprövas. Formulering av mål och riktlinjer per verksamhetsområde ger en möjlighet till en förstärkt styrning och en bättre uppföljning av verksamheten. För att åstadkomma detta krävs bl.a. en utvecklad planering med framförhållning och handlingsberedskap, tydliga och mätbara mål samt en rättvisande och tillförlitlig redovisning som ger information om avvikelser gentemot uppställda mål. Kommunfullmäktige har tagit fem inriktningsmål. För varje inriktningsmål har 2-3 indikatorer framtagits. Respektive nämnd skall formulera **specifika, mätbara, påverkbara, realistiska och tidsbestämda resultatmål** för sina verksamheter. En särskild mal för mål och måloppfyllelse har upprättats så att respektive nämnd/förvaltning kan anpassa till sina verksamhetsområden.

Enligt uppdrag från KF (§ 226/ 2012 samt KF § 9:31/2014) genomförs under 2015 en revidering av miljömålen. I verksamhetsplan och budget för 2016 ska nämndens miljöarbete beskrivas utifrån alla de nationella miljömålen.

Nämndernas internkontrollplaner ska utvecklas så att genomförande av resultatmål säkerställs.

5.2 För att få en god ekonomisk hushållning måste det finnas ett klart samband mellan resursåtgång, prestationer, resultat och effekter. Detta säkerställer en kostnadseffektiv och ändamålsenlig verksamhet. Verksamhetsmått och produktivetskrav skall i större utsträckning användas för att följa upp verksamheten. En kortfattad beskrivning av styrtaal som ger en helhetsbild under perioden bör göras. En jämförelse mellan verksamhetsmått för budget 2016, budget 2015, prognos 2015, utfall 2014 bör redovisas.

Sammanställningen ska ge en helhetsbild av verksamheten och ska innehålla både ekonomiska mått och verksamhetsmått så att man kan utläsa verksamhetens omfattning och volymförändring dvs. prestationsbudgetering. Vidare ska redovisas om kvalitetsmätningar har genomförts och resultaten av dessa. Mått som kan anges är t.ex. antal invånare i berörda åldrar och andel servicetagare (t.ex. antal elever, omsorgstagare). Andra mått kan vara utnyttjandegrad, effektivitet samt produktivitet.

5.3 Kommunen ska bedriva verksamhet i ändamålsenliga lokaler. Varje nämnd ska i en lokalförsörjningsplan ange hur man på kortare och längre sikt ser på sitt behov av lokaler. Denna lokalförsörjningsplan skall i enlighet med kommunens lokalpolicy utgå från koncerntänkande, ett effektivt lokalutnyttjande och kravet på ändamålsenliga lokaler. En sammanfattning av en lokalförsörjningsplan som i första hand avser de kommande tre åren, ska ingå i nämndernas verksamhetsplaner och sammanställas av Kommunstyrelsen.

5.4 I nämndernas verksamhetsplan ska finnas en plan för konkurrensprövning, där personal eller andra alternativa utförare kan ges möjlighet att konkurrera med kommunala utförare om välfärdstjänster. Av planen ska framgå vilka verksamheter som är föremål för konkurrensprövning och vilka som inte är det. I planen ska redovisas även om verksamheter kan komma att konkurreras ut.

5.5 Omvärldsförändringar ställer krav på nämndernas anpassningsförmåga. Därför är det viktigt att ständigt utveckla vårt arbetssätt och pröva nya verksamhetsformer. I planeringsunderlaget ska redovisas i punktform vilka förändringar som har planerats att ske. Särskilda villkor och krav som kan påverka verksamhetens volym och resursförbrukning ska anges (framåtblick, riskanalys).

5.6 Nämndernas budgetförslag för år 2016 ska byggas på

- Budget 2015
- Volym enligt kommunens befolkningsprognos
- Kommunstyrelsens direktiv och anvisningar
- Övriga kända faktorer

Nämnden har rätt att inom tilldelad kostnads- och intäktsram omfördela resurser mellan verksamhetsområden. Större avvikelser från verksamhetsplanen skall avrapporteras till kommunstyrelsen **tillsammans med åtgärdsplan**. Detta innebär att alla andra slags framställningar som ligger över innevarande års budget och volymförändringar för år 2015 ska prioriteras och särskilt motiveras tillsammans med åtgärder av nämnderna.

### **Investering**

Anslagsbindningen för investeringsbudgeten är på projektnivå. Ett projekt kan omfatta ett enskilt objekt t.ex. simhall eller gång- och cykelväg i ett visst område.

Investeringar på projektnivå kan sträcka sig över flera budgetår. Ur långsiktigt perspektiv ska Samhällsbyggnadsförvaltningen uppdatera sin tioåriga investeringsplan med fokus på 3 senaste åren. Investeringsbudget fastställs årligt enligt kända faktorer. Eftersom investeringar verkställs vid olika tidpunkter under året kan ett budgeterat objekt helt eller delvis skjutas upp till kommande år. Sådan förändring ska fastställas av kommunfullmäktige. Vid framställning om investeringar skall tydligt framgå - utöver motiveringen för investeringen - även driftkostnads kalkyl för helt år.

Förbrukningsinventarier ska inte räknas som investering. Finns någon investeringspost (projekt) som inte ska betraktas som investering bör den beräknas som drift.

Till följd av komponentavskrivning kommer utgifter avseende beläggning ingår i investeringsbudget fr.o.m. januari 2016. Därför överförs medel från drift till investering.

### **Matchningsprincip inom exploateringsredovisning**

Exploateringsredovisningen har utvecklats för att tydliggöra helhetsperspektivet per projekt. Grundregeln är matchningsprincipen, vilket innebär att kostnader och intäkter som härrör från samma aktivitet ska resultatföras på samma redovisningsperiod. Detta innebär att utgifter och inkomster kan balanseras i väntan på att dessa ska mötas och då föras till driften.



Kostnader för planläggning (både konsulter och personal) beräknas som driftkostnader fr.o.m. 2012 01 01. Detta omfattar både översiktsplan och detaljplaner.

Praktiska rutiner tillsammans med beräkningsunderlag/ berörda kalkyler för att säkerställa genomförande av den nya modellen ska utvecklas av samhällsbyggnadsförvaltningen. Exempelvis ska kostnader och intäkter som finns i nuvarande driftbudget och påverkas av den nya modellen särredovisas. Detta ska rapporteras tillsammans med budgetförslag för år 2016 enligt tidsplanen.

### **Exploateringsplan**

Med exploateringsverksamhet avses insatser för att anskaffa, förädla och iordningställa kommunens mark för infrastruktur samt för bostads- och eller arbetsområden. Exploateringsfastigheter som är avsedda att avyttras ska klassificeras som omsättningstillgång. Exploateringsverksamhet ska bruttoredo visas (utgifter och inkomster) särredovisas för varje exploateringsområde.

Exploateringsplan för perioden 2016-2018 ska tas upp. Planen ska omfatta både verbalbeskrivning och kalkyler bl.a.

A- planerat bostadsbyggande (xxx lgh/år)

B- Infrastrukturanläggningar

C- Kalkyler för exploateringsområde (både inkomster och utgifter).

En mall för redovisning av inkomster och utgifter har framtagits av EA.

Kalkyler för investeringar ska upprättas på samma sätt som exploateringsområde enligt mallen.

En samlad bild av kommunens totala exploaterings- och investeringsåtaganden kring Svenninge ska redovisas. Infrastrukturinvesteringar vid utbyggnaden av s.k. förnyelseområden exempelvis Svinninge och markexploatering avseende Västra kanalstaden ska tydliggöras. Det är viktigt att de risker som finns kopplat till utbyggnaden av förnyelseområden hanteras på ett ändamålsenligt sätt. En särskild utredning avseende kostnadsutveckling inom samhällsbyggnadsförvaltning pågår. I utredningen ingår bl.a. finansiering av "Plan och exploatering".

Investeringsbudget för 2016 är beräknad till 97 550 tkr (netto) vilket innebär 1 Mkr högre än budget 2015. Fördelning av investeringsmedel framgår av bilaga 3.

Bilagor:

- 1- Tidplan för budget 2016 och plan 17-18
- 2- Nämndernas preliminära ramar avseende driftbudget för år 2016
- 3- Nämndernas preliminära ramar avseende investering för år 2016

**Tidsplan för planeringsprocessen 2016-2018**

**Bilaga 1**

<b>20 mars</b> Budgetdialog inom majoritet (aktuella ekonomiska förutsättningar & politiska prioriteringar)
<b>7 maj</b> Budgetdialog (Konferensform), KSAU, Nämndernas presidium, Förvaltningschefer
<b>6 maj</b> Kommunstyrelsens AU behandlar direktiv och förutsättningar till budet 2016 och plan för 2017-18.
<b>20 maj</b> <b>Kommunstyrelsen</b> behandlar direktiv och förutsättningar till budget 2016 och plan för 2017-18.
<b>15 juni</b> Kommunfullmäktige behandlar direktiv och förutsättningar till budget 2016 och plan för 2017-18.
<b>Maj-juni månad</b> Budgetdialog på förvaltningsnivå
<b>28 aug</b> Förslag till budget per verksamhetsområde för 2016 och plan för 2017-2018 inlämnas till kommunstyrelsen via budgetberedningen.
<b>September-oktober månad</b> Kommunikation med verksamhetschefer/ resultatenhetschefer (budgetdialog med förvaltningar på tjänstemannasidan 17-18 september)
<b>7 oktober</b> Kommunstyrelsens AU behandlar budget 2016 och plan 2017-18
<b>21 oktober</b> Kommunstyrelsen behandlar budget 2016 och plan 2017-18
<b>23 november</b> Kommunfullmäktige behandlar budget 2016 och plan 2017-18
<b>18 december</b> Styrelsen och nämnder lämnar budget för 2016 och plan 2017-18 som en del av kommunens verksamhetsplan



**NÄMNDERNAS RAMAR FÖR 2016**

Bilaga 2  
2015-05-10

DRIFTBUDGET	BUDGET 2015	BUDGET 2016	FÖRÄND.
<b>INTÄKTER</b>			
KOMMUNFULLMÄKTIGE	30	30	0
KOMMUNSTYRELSEN	74 900	76 400	1 500
KULTUR- OCH FRITIDSNÄMND	6 200	6 300	100
SKOLNÄMND	73 100	73 900	800
VÄRD- OCH OMSORGSNÄMND	70 300	73 000	2 700
BYGGNADSNÄMND	9 900	10 100	200
MILJÖ-OCH HÄLSOSKYDDSNÄMND	5 100	5 200	100
SOCIALNÄMND	48 000	49 000	1 000
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>287 530</b>	<b>293 930</b>	<b>6 400</b>
<b>BRUTTOKOSTNADER</b>			
KOMMUNFULLMÄKTIGE	-10 550	-10 750	-200
KOMMUNSTYRELSEN	-245 900	-244 100	1 800
KULTUR- OCH FRITIDSNÄMND	-79 800	-81 300	-1 500
SKOLNÄMND	-1 021	-1 051 900	-30 300
VÄRD- OCH OMSORGSNÄMND	600	-632 900	-23 000
BYGGNADSNÄMND	-609 900	-43 550	-850
MILJÖ-OCH HÄLSOSKYDDSNÄMND	-42 700	-12 150	-150
SOCIALNÄMND	-12 000	-141 800	-2 500
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-2 161 750</b>	<b>-2 218 450</b>	<b>-56 700</b>
<b>NETTOKOSTNADER</b>			
KOMMUNFULLMÄKTIGE	-10 520	-10 720	-200
KOMMUNSTYRELSEN	-171 000	-167 700	3 300
KULTUR- OCH FRITIDSNÄMND	-73 600	-75 000	-1 400
SKOLNÄMND	-948 500	-978 000	-29 500
VÄRD- OCH OMSORGSNÄMND	-539 600	-559 900	-20 300
BYGGNADSNÄMND	-32 800	-33 450	-650
MILJÖ-OCH HÄLSOSKYDDSNÄMND	-6 900	-6 950	-50
SOCIALNÄMND	-91 300	-92 800	-1 500
<b>SUMMA NETTOKOSTNADER</b>	<b>-1 874 220</b>	<b>-1 924 520</b>	<b>-50 300</b>

Bilaga 3  
2015-05-10

INVESTERINGSBUDGET	BUDGET 2015	BUDGET 2016	FÖRÄND.
<b>UTGIFTER</b>			
KOMMUNSTYRELSEN	-119 600	-95 350	24 250
VARAV SBF	-116 600	-92 350	24 250
VARAV IT	-3 000	-3 000	0
BYGGNADSNÄMNDEN	-3 000	-2 500	500
PRODUKTIONSSTYRELSEN	-4 000	-4 000	0
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>-126 600</b>	<b>-101 850</b>	<b>24 750</b>
<b>INKOMSTER</b>			
KOMMUNSTYRELSEN	29 050	4 000	-25 050
BYGGNADSNÄMNDEN	1 000	300	-700
<b>SUMMA INKOMSTER</b>	<b>30 050</b>	<b>4 300</b>	<b>-25 750</b>
<b>NETTO</b>			
KOMMUNSTYRELSEN	-90 550	-91 350	-800
VARAV SBF	-87 550	-88 350	-800
VARAV IT	-3 000	-3 000	0
BYGGNADSNÄMNDEN	-2 000	-2 200	-200
PRODUKTIONSSTYRELSEN	-4 000	-4 000	0
<b>SUMMA NETTO</b>	<b>-96 550</b>	<b>-97 550</b>	<b>-1 000</b>



KS § 8:22

Dnr. KS 2015/0138

## Försäljning av fastigheterna Hacksta 2:151 och 2:159

### Kommunstyrelsens beslut

#### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna att Armada Fastighets AB via dotterbolag avyttrar fastigheterna Hacksta 2:151 och 2:159 genom bolagsförsäljning till ett underliggande värde om 47 000 000 kr.
2. Innan försäljning sker skall kommunstyrelsen besluta om nytt hyresavtal mellan fastigheternas köpare och Österåkers kommun.
3. Ägaren till fastigheten under hösten 2015 ansvarar för upphandling och finansiering av den nya friidrottsanläggningen utifrån det förfrågningsunderlag som framtagits av kommunstyrelsen.

#### Reservation

Den socialdemokratiska gruppen lämnar en skriftlig reservation  
Österåkers medborgare har sedan länge väntat på en ny idrottsarena på den s. k  
”Röllingbytomten”.

Vi är mycket angelägna om att arenan byggs utifrån kommunen och dess medborgares behov. Vi anser därför att Österåkers kommun ska behålla råddigheten över marken och över genomförandeprocessen av den nya idrottsarenan. Vi anser att det mest ekonomiskt stabila för Österåkers kommun och medborgarna är att Österåker även i fortsättningen står som ägare till befintliga idrottsarenor. Vi förespråkar att kommunen ska vara en stark ägare. Huruvida kommunen skall driva de verksamheter som den äger anser vi kan diskuteras och här kan en prövning av marknaden ske för att få ut mesta optimala för varje skattekrona. Vi vill understryka att en ny idrottsarena på intet sätt kräver en försäljning av befintlig idrotthall, utan det ser vi som ett ideologiskt politiskt ställningstagande från de borgerliga partierna som ingår i alliansen. För oss är det tydligt att alliansen i den här frågan inte lagt alla fakta på bordet, känslan av att det redan finns en köpare upplever vi som stor.

Ann-Christine Furustrand (S)

Michael Solander (MP) reserverar sig mot beslutet.

Andreas Lennkvist Manriquez (V) reserverar sig mot beslutet.

#### Protokollsanteckning

Roger Johansson (RP) lämnar en protokollsanteckning

Vi anser att det finns oklarheter i beslutsförslaget och förbehåller oss rätten att återkomma i  
KF

Roger Johansson (RP)

Forts.

Forts. KS § 8:22

### Sammanfattning

Armada Fastighets AB äger genom dotterbolag fastigheterna Hacksta 2:151 och Hacksta 2:159. Armadas styrelse har betslutat att sälja nämnda fastigheter och behöver därför Kommunfullmäktiges godkännande enligt gällande ägardirektiv. En försäljning av de båda fastigheterna föreslås säljas till aktuellt marknadsvärde.

### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens tjänsteutlåtande daterat 2015-03-22, rev. 2015-05-11 FZ
- Kommunfullmäktige har behandlat ärendet 2015-05-04. Återremitterades.

### Deltar ej i beslutet

Roger Johansson (RP) deltar ej i beslutet.

### Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens kontors beslutsförslag innebärande att

1. Godkänna att Armada Fastighets AB via dotterbolag avyttrar fastigheterna Hacksta 2:151 och 2:159 genom bolagsförsäljning till ett underliggande värde om 47 000 000 kr.
2. Innan försäljning sker skall kommunstyrelsen besluta om nytt hyresavtal mellan fastigheternas köpare och Österåkers kommun.
3. Ägaren till fastigheten under hösten 2015 ansvarar för upphandling och finansiering av den nya fridrottsanläggningen utifrån det förfrågningsunderlag som framtagits av kommunstyrelsen.

Ann-Christine Furustrand (S) yrkar avslag på ärendet.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande eller enligt Ann-Christine Furustrand (S) avslagsyrkande och finner att Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande.

### Omröstning

Omröstning begärs och ska verkställas. Den som är för Michaela Fletchers (M) yrkande röstar ja, den det ej vill röstar nej.

Omröstningen utfaller enligt bilagd omröstningslista med 7 ja-röster, 5 nej-röster och 1 avstår.

### Expedieras

- Kommundirektören
- Fastighetsekonom
- Kansliet



**Omröstningslista**
**Kommunstyrelsen i Österåkers kommun (mandatperiod 2015 - 2018)**  
**KS 2015-05-20, § 8:22**

Parti	Ledamöter	Närvarande	Ersättare	J	N	A
M	Johan Boström	X		X		
M	Hampe Klein	-	Conny S.	X		
FP	Mathias Lindow, 1:e vice ordf.	X		X		
FP	Jenny Nordström	-	Christina F.	X		
C	Michaela Haga	X		X		
KD	Arne Ekstrand	X		X		
S	Ann-Christine Furustrand, 2:e vice ordf	X			X	
S	Anas Abdullah	X			X	
S	Mats Larsson	X			X	
RP	Roger Johansson	X				X
MP	Michael Solander	X			X	
V	Andreas Lennkvist Manriquez	X			X	
M	Michaela Fletcher, ordförande	X		X		
	<b>Ersättare</b>					
M	Conny Söderström	X				
M	Christina Funhammar	X				
M	Kenneth Netterström	X				
ÖP	Lennart Berneklint	X				
S	Hans Johansson	X				
RP	Peter Lander	X				
MP	Jonas Jonsson	X				
	<b>Resultat</b>				7	5
						1




## Tjänsteutlåtande

Ekonomienheten

Till Kommunfullmäktige

Datum 2015-03-22, rev 2015-05-11  
Dnr KF 2015/

### Försäljning av fastigheterna Hacksta 2:151 & 2:159

#### Sammanfattning

Armada Fastighets AB äger genom dotterbolag fastigheterna Hacksta 2:151 och Hacksta 2:159. Armadas styrelse har beslutat att sälja nämnda fastigheter och behöver därför Kommunfullmäktiges godkännande enligt gällande ägardirektiv. En försäljning av de båda fastigheterna föreslås säljas till aktuellt marknadsvärde.

#### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta**

1. Godkänna att Armada Fastighets AB via dotterbolag avyttrar fastigheterna Hacksta 2:151 & 2:159 genom bolagsförsäljning till aktuellt marknadsvärde.
2. Innan försäljning sker skall kommunstyrelsen besluta om nytt hyresavtal mellan fastigheternas köpare och Österåkers kommun.
3. Ägaren till fastigheten under hösten 2015 ansvarar för upphandling och finansiering av den nya friidrottsanläggningen utifrån det förfrågningsunderlag som framtagits av kommunstyrelsen.

#### Bakgrund

Armada Fastighets AB äger fastigheterna Hacksta 2:151 respektive Hacksta 2:159 genom dotterbolagen Österåkers Exploateringsfastigheter AB respektive Armada Kommunfastigheter AB. Fastigheterna utgörs av Österåkers Sportcentrum samt mark tillhörande f d Röllingby gymnasium, där den nya friidrottsanläggningen byggs. De ytor och byggnader inom fastigheterna som är ämnade för idrottsändamål har äsatts ett marknadsvärde om 47 Mkr. Marknadsvärdet är ett medelvärde av två inhämtade värderingar utförda av auktoriserade oberoende fastighetsvärderare (bilaga 1 och 2). Fastigheternas bokförda värden uppgår sammanlagt till ca 44 Mkr.

En försäljning av fastigheterna till marknadsvärde samtidigt som nya längre hyresavtal tecknas möjliggör för lägre hyresnivåer både för Sportcentrum och för den nya friidrottsanläggningen. Den totala minskningen i hyra beräknas uppgå till ca 865 tkr per år (bilaga 3). I samband med en försäljning kommer en fastighetsreglering genomföras för att avgränsa de aktuella fastigheternas ytor till att innehålla endast de ytor och byggnader som är ämnade för idrottsändamål.

För att den planerade friidrottsanläggningen ska vara möjlig att inviga under 2016 behöver upphandling av anläggning påbörjas under augusti för att den lagda tidplanen ska kunna hållas (bilaga 4). Detta innebär att ägaren till fastigheten under hösten 2015 behöver ansvara för upphandling och finansiering av investeringar utifrån det förfrågningsunderlag som kommunstyrelsen tar fram för Österåkers kommun.

## Tjänsteutlåtande

### Förvaltningens slutsatser

Kommunstyrelsen kontor, ekonomienheten har inget att erinra.

### Bilaga

1. Värdering 1
2. Värdering 2
3. Hyressammanställning
4. Tidplan



Jan-Olof Friman  
Kommundirektör

Emil Sjölund  
Fastighetsekonom





KS 2015/013R

ÖSTERÅKERS KOMMUN KOMMUNSTYRELSEN
2015 -03- 25
D.nr:

2015-03-24

Försäljning av fastigheter Österåkers Exploateringsfastigheter AB

Enligt ägardirektiv för Österåkers Exploateringsfastigheter AB pkt. 9 så behöver vi kommunfullmäktiges godkännande vid försäljning av bebyggd fastighet.

På senaste styrelsemötet beslutades att försälja fastighet Hacksta 2:159 (sporthallen) och Hacksta 2:151 (f.d. Röllingby gymnasium).

Accepterad försäljningssumma är 47 mkr. vilket motsvarar det bokförda värdet.

Prolympias del kommer att avstyckas före försäljning och ingår inte i affären.

  
Leif Blomquist



## UTLÅTANDE

Objekt: Hacksta 2:159 (Sporthallen)  
 Adress: Hackstavägen 43, Åkersberga  
 Kommun: Österåker  
 Uppdragsgivare: Emil Sjölund, Österåkers kommun

## UPPDRAGET

Att komplettera det "Utlåtande rörande marknadsvärdet av Hacksta 2:159 mfl" som DTZ per 2014-02-25 sammanställt på uppdrag av Österåkers Exploateringsfastigheter AB, med en bedömning av marknadsvärdet av fastigheten Hacksta 2:159 (Åkersberga Sporthall) med utgångspunkt endast i det idag gällande hyresavtalet.

Den tidigare nämnda värdebedömningen utgjorde, enligt överenskommelse då, endast en marknadsvärdebedömning utifrån tre hypotetiska (och ej faktiska) förutsättningar.

## VÄRDETIDPUNKT

Värdetidpunkten är maj 2013.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

Åkersberga Sporthall (212000-2890) hyr idag 8821 kvm å fastigheten Hacksta 2:159 av Armada Kommunfastigheter AB (556791-2596) enligt avtal med löpnummer A13582.

Bashyran uppgår, enligt uppgift från uppdragsgivaren, till 4 702 192 kr. Avtalet löper med 75 % indexering (basta 305,57) till 2016-12-31. Om hyresgästen avflyttar före 2021-01-01 så skall hyresgästen kontant, enligt avtal, erlagga 50 % av resterande bokfört värde på objektet till hyresvärden. Det bokförda restvärdet per 2014-03-31 uppgår till 24 000 000 kr.

## BEDÖMNING

Vår bedömning är att marknadsvärdet avseende fastigheten Hacksta 2:159, Österåker kommun per värdetidpunkten maj 2014 uppgår till **44 000 000 kronor** ± 4 000 000 kr, se bilaga 1-2.

Bedömningen grundar sig i att Åkersberga sporthall utgör en viktig samhällsservice i Österåkers kommun. Att någon annan hyresgäst framöver skulle kunna hyra den aktuella anläggningen bedöms som osannolikt. Skulle hyresgästen dock ändå välja att säga upp hyresavtalet för avflytt före 2021-01-01 blir denna skyldig att ersätta hyresvärden enligt ovan.

Detta skulle dock samtidigt få en kraftigt negativ inverkan på fastighetens marknadsvärde. Detta då hyresbetalnings- och intjäningsförmågan hos alternativa hyresgäster bedöms som synnerligen begränsad i det aktuella fallet.

Därtill bedöms den utgående hyran ligga på en marknadsmässig nivå, varpå det inte heller bedöms löna sig att säga upp gällande avtal för omförhandling.

Stockholm 2014-05-14

DTZ Sweden AB

Patrik Lundström

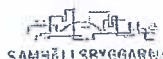
AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGNADEN

Sven Erik Hugosson

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGNADEN

Hacksta 2:159 mfl - Österåker



**Bilaga 1 - Hyresgästspeckifikation**

Hyresgäst	Avtalsnr	Lokaltyp	Area m²	Bashyra tkr	Bestal. index	Utg. hyra exkl tillägg tkr	Värme o kyla tkr	Övriga tillägg tkr	Rabatt tkr	Utgående hyra		Skatteläge agg	Avtalsid		Marknadshyra		Moms	Not	
										tkr	kr/m²		tkr	kr/m²	Start	Slut			tkr
Akersberga Sporthall	01	Motionsanlägg	8 827	4 702	305,6	4 804		0	0	0	4 804	545	0	2011-01	2016-12	4 804	545	J	1
Totalt			8 827			4 804		0	0	0						4 804	545		
Fastighetskravt																			
Totalt inkl skattetillegg																4 804	545		

1. Ursprunglig bashyra 5 022 192 kr. årlig rabatt på 320 000 kr enl uppdragsavtalet.



## Bilaga 2 - Kassaflödesanalys

Hacksta 2:159 mfl, Österåker  
Armada01

Kalkylperiod 2014-07 till 2019-12  
Belopp i tkr

År	kr/m <sup>2</sup> år <sup>1</sup>	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Inflation, %		0,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyra lokaler	545	2 402	4 822	4 895	4 970	5 045	5 123	5 202
<b>Hyra</b>	545	2 402	4 822	4 895	4 970	5 045	5 123	5 202
Administration	-10	-44	-89	-90	-92	-94	-96	-98
Driftkostnad	-40	-176	-355	-362	-369	-376	-384	-392
Underhåll	-50	-221	-443	-452	-461	-470	-480	-489
<b>Kostnader</b>	-100	-441	-887	-904	-922	-941	-960	-979
<b>Driftnetto</b>		1 961	3 936	3 991	4 047	4 105	4 163	4 223
<b>Kassaflöde</b>		1 961	3 936	3 991	4 047	4 105	4 163	4 223

	Kalkylränta, %	Nuvärde
Kassaflöde	10,85	17 178
Restvärde	10,85	26 628
<b>Summa nuvärde</b>		<b>43 806</b>

Exit yield, %	9,00
Restvärde	46 922

Nyckeltal	
Direktavkastning år 1, %	8,91
Marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup>	4 988
<b>Marknadsvärde</b>	<b>44 000</b>

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

### 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

### 2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledning eller elektriska komponenter.

### 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

### 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

# Kortfattat värdeutlåtande

Hacksta 2:159, Österåkers kommun

## Förutsättningar

Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.

Värdebedömningen av fastigheten skall göras beaktat att punkterna "Generellt" och "Ersättning" utgår enligt bilaga 2 i gällande hyresavtal mellan Armada och Österåkers kommun. Vidare förutsätts hyresgästen erhålla en årlig hyresrabatt på 320 tkr som förutsätts följa avtalets indexklausul fram till avtalsslut 2016-12-31.

Del av idrottsanläggningen ligger även inom del av fastigheterna Smedby 19:1 och Hacksta 2:3. I den fortsatta värdebedömningen förutsätts del av den övre idrottshallen som ligger inom dessa fastigheter tillhöra värderingsobjektet Hacksta 2:159 och med viss skälig mark runtom byggnaden.

## Fastighetstyp

Idrottshall.

## Värderingsobjekt

Hacksta 2:159 i Österåkers kommun.

## Värderingstidpunkt

Värdetidpunkt är maj 2014.

## Besiktning

Besiktning av värderingsobjektet 2014-01-30 av undertecknad tillsammans med representanter från fastighetsägaren och Österåkers kommun, Emil Sjölund.

## Taxeringsvärde

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 824 (specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning) och saknar därför taxeringsvärde och är skattebefriad.



*Hyror*

Hyrorna kan sammanfattas med avseende på lokaltyp och uthyrt respektive vakant enligt tabellen.

Lokaltyp	Total Uthyrt		Aktuell hyra		Marknads-	
	area	Area	(inkl tillägg)		hyra (inkl tillägg)	
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr
Fritid	8 821	8 821	545	4 811 036	545	4 807 445
Genomsnitt / Summa	8 821	8 821	545	4 811 036	545	4 807 445

Efter avtalsslut har marknadshyran bedömts motsvara nuvarande årshyra reducerat med den nuvarande hyresrabatten.

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	-	-
> 1 - <= 3 år	1	100
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	1	100

*Vakans / Hyresrisk*

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresriskar innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-					
	2014	2015	2016	2017	2018 siktlig	
Fritid	-	-	-	7,5	7,5	7,5
Totalt	-	-	-	7,5	7,5	7,5

*Drift och underhåll*

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder samt budgetprognoser. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&U		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt	tkr	Admin.	Övr.	
	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>
Fritid	125	1 103	15	60	50
Genomsnitt/Summa	125	1 103	15	60	50

*I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.*

### Extraordinärt underhåll / Investeringar

Följande kostnader för underhållsbehov bedöms utfalla under de kommande åren och belasta fastighetsägaren. Redovisas som extraordinärt underhåll i kassaflödeskalkylen.

2014 164 tkr (invändigt underhåll)  
2016 2 071 tkr (fasad in-och utvändigt, luftbehandling)

### Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m <sup>2</sup>	kr
Aktuell hyra	545	4 811 036
Drift & underhåll	-125	-1 102 625
Fastighetsskatt	-	-
Driftnetto år 1 (helår)	393	3 464 084
Driftnetto, normaliserat	379	3 344 262

*Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.*

## VÄRDERING

### Kalkylränta/ Direktavkastningskrav

### Flerårig avkastningsanalys

#### Kassaflödesindata

Direktavkastning restvärde	8,25 %
- Fritid	8,25 %
Kalkylränta på totalt kapital	
- avseende driftnetton, snitt	7,89 %
- avseende restvärde	10,42 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2014-05-01 - 2018-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Då värderingsobjektet har ett hyresförhållande med en hyresgäst som bedöms vara en säker betalare, har det bedömts vara lämpligt med differentierade kalkylräntor för driftnetton respektive restvärde. Med hänsyn till de förhållandevis säkra hyresintäkterna och den förbättrade möjligheten till belåning som detta medför bedöms kalkylräntan under kontraktperioden till 6 %.

### Nyckeltal

Nyckeltal	
Marknadsvärde	41 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	28 166 644 kr
- Nuvärde av driftnetton	12 436 928 kr
Direktavkastning, år 1	8,45 %
Direktavkastning vid kalkylslut	8,25 %
Värde kr/m <sup>2</sup>	4 648 kr/m <sup>2</sup>
Värde/taxeringsvärde	

### Känslighetsanalys

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	4 417	11
Vakansgrad	%-enheter	10	-5 993	-15
Drift & underhåll	kr/kvm	25	-2 740	-7
Inflation	%-enheter	1	2 180	5
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-4 299	-11
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	5 503	14



## SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Marknadsvärdet av fastigheten **Hacksta 2:159** i **Österåkers kommun** bedöms, under ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten maj 2014 till:

**Fyrtioen miljoner kronor**  
**[ 41.000.000 kr ]**

Stockholm 2014-05-19

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Magnus Hofström

Civilingenjör

Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation

# KASSAFLÖDESKALKYL

Bilaga 1

## Hacksta 2:159, Österåkers kommun

Kalkylresultat vid värdetidpunkten maj 2014 (kalkylstart 2014-05-01)	
Nuvärde av driftnetton	12 437 tkr
Nuvärde av restvärde	28 167 tkr
<b>SUMMA</b>	<b>40 604 tkr</b>
<b>MARKNADSVÄRDE (avrundat)</b>	<b>41 000 tkr</b>

## Kassaflöde

(Nominella belopp i tusentals kronor)

ÅR	2014 del	2015	2016	2017	2018	
Bedömd helårsinflation	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
<i>kr/kvm 2014</i>						
Hyrer, lokaler	545	3 229	4 884	4 958	5 102	5 204
Vakans/hyresrisk, lokaler	0	0	0	0	-383	-390
<b>Effektiv hyra</b>	<b>545</b>	<b>3 229</b>	<b>4 884</b>	<b>4 958</b>	<b>4 719</b>	<b>4 813</b>
Drift & Löpande underhåll	-75	-444	-675	-688	-702	-716
Periodiskt underhåll	-50	-296	-450	-459	-468	-477
Extraordinärt underhåll	-19	-164	0	-2 141	0	0
<b>Kostnader</b>	<b>-153</b>	<b>-904</b>	<b>-1 125</b>	<b>-3 288</b>	<b>-1 170</b>	<b>-1 194</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>393</b>	<b>2 325</b>	<b>3 759</b>	<b>1 670</b>	<b>3 549</b>	<b>3 620</b>
Investeringar	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto efter invest.</b>	<b>393</b>	<b>2 325</b>	<b>3 759</b>	<b>1 670</b>	<b>3 549</b>	<b>3 620</b>
<i>Initialt driftnetto, helår (tkr)</i>		3 544		<i>Initial direktavkastning (%)</i>		8,64
<i>Norm. driftnetto, helår (tkr)</i>		3 344				
<i>Kalkylränta driftnetton, snitt (%)</i>		7,89				
<i>Kalkylränta restvärde (%)</i>		10,42		<i>Värde/area (kr/kvm)</i>		4 648
<i>Dir.avkastn. kalkylslut (%)</i>		8,25		<i>Värde/taxeringsvärde (V/T)</i>		-
<i>Restvärde kalkylslut (tkr)</i>		44 756				
<i>Värdeförändring (snitt%/år)</i>		1,9				





## Hyressammanställning

	Armada (tkr)	Marknadshyra (tkr)	Differens (tkr)
Österåkers Sportcentrum	4 813	4 600 <sup>1</sup>	213
Ny friidrottsanläggning	3 107 <sup>2</sup>	2 455 <sup>2</sup>	652
Summa	7 920	7 055	865

<sup>1</sup>Baserad på försäljning till marknadsvärde<sup>2</sup>Baserad på antagen investering om 35 mkr

# Röllingby sportcenter

## Tidplan för utförande av friidrottsanläggning mm

Arbete	2015												2016											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	J	A	M	A	M	J	J	A	S	O	N
Upphandling av konsulter Jan- 15 mars																								
Geoteknisk undersökning																								
Projektering																								
Bygglovhandlingar																								
Anbudsräkning och anbudsgranskning																								
Byggtid, friidrottsbanor (inkl. erforderliga kringarbeten)																								
Upphandling av lös friidrottsutrustning och fotbollsmål																								
Byggtid. Bygg+övrig mark																								

Friidrottsbanor skall tas i bruk senast 2016-06-24  
 Övriga arbeten skall utföras så att friidrottsanläggningen kan användas utan nämnvärda störningar.

Bilagor

KF § 3:9

Dnr. KS 2015/0138 (3)

## Försäljning av fastigheterna Hacksta 2:151 och Hacksta 2:159

### Kommunfullmäktiges beslut

Ärendet återremitteras till Kommunstyrelsen med motiveringen att beslutsunderlaget behöver kompletteras med ytterligare information som bör redovisas skriftligt innan beslut fattas av Kommunfullmäktige.

### Sammanfattning

Armada Fastighets AB äger genom dotterbolag fastigheterna Hacksta 2:151 och Hacksta 2:159. Armadas styrelse har beslutat att sälja nämnda fastigheter och behöver därför Kommunfullmäktiges godkännande enligt gällande ägardirektiv. En försäljning av de båda fastigheterna föreslås till marknadsvärdet 47 000 000 kr.

### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsen har behandlat ärendet 2015-03-30, § 5:16.
- Ekonomienhetens tjänsteutlåtande daterat 2015-03-22.

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens ordförande Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till Kommunstyrelsens förslag med vissa revideringar.

Francisco Contreras (V) yrkar i första hand att ärendet återremitteras till Kommunstyrelsen med motiveringen att beslutsunderlaget behöver kompletteras med ytterligare information som bör redovisas skriftligt innan beslut fattas av Kommunfullmäktige, samt yrkar i andra hand på avslag av ärendet.

### Propositionsordning

Ordföranden ställer först yrkande om återremiss mot avslag och finner att fullmäktige beslutat avslå återremissyrkandet.

### Omröstning

Votering begärs och verkställs med ja-röst för avslag av återremissyrkandet och nej-röst för bifall till återremissyrkandet. Om 17 personer eller fler röstar nej har ärendet återremitterats till Kommunstyrelsen genom en minoritetsåterremiss i enlighet med Kommunallagens bestämmelser i 5 kap 36 §.

Omröstningen utfaller med 31 ja-röster och 20 nej-röster. Fullmäktige har således beslutat återremittera ärendet till Kommunstyrelsen genom en minoritetsåterremiss, varmed övriga yrkanden faller.

Forts. nästa sida



Sammanträdesprotokoll för Kommunfullmäktige 2015-05-04

---

Forts. KF § 3:9

Omröstningslista KF § 3:9

---

**Expedieras**

– Kommunstyrelsen, Ekonomienheten, Fastighetsekonom, Kommundirektör

  
Justeraandes signaturer

Utdragsbestyrkande

KOMMUNFULLMÄKTIGE I ÖSTERÅKERS KOMMUN

KF 3/2015



2015 05 04

Bilaga 3:9/2015

Mandatfördelning M:14, S:12, FP:5, C:2, KD:2, ÖP:2, RP:5, V:2, MP:4, SD:2, SÖ:1						
Parti	Ledamöter		Ersättare	Ja	Nej	Avstå
	Namn	Närvar				
(M)	Michaela Fletcher	X		X		
(M)	Hampe Klein	X		X		
(M)	Christina Funhammar	X		X		
(M)	Kenneth Netterström	X		X		
(M)	Ingela Gardner		Birgitta Netterström (M)	X		
(M)	Pär Lindfors		Berndt Hogrve (M)	X		
(M)	Jeanette Widén		Leif Wicklund (M)	X		
(M)	Conny Söderström	X		X		
(M)	Mats Højbrandt	X		X		
(M)	Anneli Hogreve	X		X		
(M)	Bror Jansson	X		X		
(M)	Anneli Widén	X		X		
(M)	Mats Beiming	X		X		
(FP)	Bengt Svensson	X		X		
(FP)	Monica Kjellman	X		X		
(FP)	Ritva Elg	X		X		
(FP)	Mathias Lindow	X		X		
(FP)	Lars Österlind	X		X		
(C)	Michaela Haga	X	Börje Löfvén (C)	X		
(C)	Björn Pålhammar	X		X		
(ÖP)	Lennart Bemeklin	X		X		
(ÖP)	Franz Heinel	X	Kerstin Sundberg (KD)	X		
(KD)	Arne Ekstrand	X		X		
(KD)	Mikael Ottosson	X			X	
(S)	Ann-Christine Furustrand	X	Lars Frid (S)		X	
(S)	Jörgen Palmberg	X			X	
(S)	Anas Abdullah	X			X	
(S)	Rosita Olsson Palmberg	X			X	
(S)	Marie Ende	X	Eva Börtjesson (S)		X	
(S)	Roger Svalhede	X			X	
(S)	Ingela Westerlund	X			X	
(S)	Anders Pettersson	X	Carlos Nunez (S)		X	
(S)	Anna-Sara Viklund	X			X	
(S)	Mats Larsson	X			X	
(S)	Kristina Embäck	X			X	
(V)	Francisco Contreras	X	Andreas Lennkvist Manriquez (V)		X	
(V)	Bo Edlén	X	Bo Lundin (MP)		X	
(MP)	Michael Solander	X			X	
(MP)	Heidi Stapf Ekström	X			X	
(MP)	Jonas Jonsson	X			X	
(MP)	Kristin Haglund	X		X		
(RP)	Björn Molin	X			X	
(RP)	Sven Ragnelid	X		X		
(RP)	Christer Pehrson	X		X		
(RP)	Roger Johansson	X		X		
(RP)	Björn Rapp	X		X		
(SD)	Peter Wihlner	X		X		
(SD)	Lennart Ljungqvist	X			X	
(SÖ)	Marie Wengse	X			X	
(S)	Margareta Olin	X		X		
(M)	Johan Boström	X			X	
<b>RESULTAT</b>				31	20	

KS § 8:19

Dnr. KS 2015/0147

## Ansökan om kommunal borgen från Armada Bostäder AB

### Kommunstyrelsens beslut

#### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Bevilja Armada Bostäder AB (556374-9539) kommunal borgen på 1 932 031 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Berga 6:513 och att borgensavgift tas ut enligt tidigare budgetbeslut i Kommunfullmäktige, KF § 9:31 år 2014.

#### Särskilt yttrande

Den socialdemokratiska gruppen lämnar ett särskilt yttrande  
 Vi Socialdemokrater tillstyrker att borgen ges. Vi har påpekat att sättet att ta ut borgensavgift, samma avgift oavsett till vad och satt en gång per år, sannolikt inte längre stämmer överens med gällande krav, varför vi förslagit att även Österåkers kommun anpassar sina rutiner till de nya kraven, tyvärr har vi inte gått gehör för det.  
 Ann-Christine Furustrand (S)

Andreas Lennkvist Manriquez (V) biträder Ann-Christine Furustrands (S) särskilda yttrande.

Christina Funhammar (M) lämnar ett särskilt yttrande

Jag anser att ett borgensåtagande för kommunens fastighetsbolag begränsar de privata utövare som agerar på marknaden. Genom att ge borgen till egna fastighetsbolag kommer detta att gynna kommunala fastighetsbolag och torde även gynna de som har möjlighet till boende i kommunala fastigheter på ett sätt som övriga fastighetsbolag inte kan tillgodogöra sig på likvärdigt boende i andra kommuner.

Kommunal borgen kan då jämföras med förtäckt bidrag. Det är inte rimligt att de flesta fastighetsbolag måste låna på marknadsmässiga villkor medan ett kommunägt bolag får bättre villkor p.g.a. att kommunen ger kommunal borgen. Jag anser att detta är en form av konkurrensbegränsning som inte överensstämmer med borgerliga synsätt med konkurrens på lika villkor. Vilken borgensavgift som ev. antas har ingen betydelse för synen på den förmån som borgen ger.

Det rimliga vore att inte ge borgen till kommunala fastighetsbolag utan låta marknaden arbeta på lika villkor.

Christina Funhammar (M)

#### Sammanfattning

Armada Bostäder AB (556374-9539) ansöker om kommunal borgen på 1 932 031 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Berga 6:513.

Forts.



Forts. KS § 8:19

### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2015-05-06, § 5:12.
- Ekonomienhetens tjänsteutlåtande daterat 2015-04-15.

### Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till arbetsutskottets beslutsförslag innebärande att bevilja Armada Bostäder AB (556374-9539) kommunal borgen på 1 932 031 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Berga 6:513 och att borgensavgift tas ut enligt tidigare budgetbeslut i Kommunfullmäktige, KF § 9:31 år 2014.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande och finner att så är fallet.

---

### Expedieras

- Armada Bostäder AB
- Ekonomienheten
- Controller KS
- Kansliet

# Tjänsteutlåtande

Ekonomienheten

Till Kommunstyrelsen

Datum 2015-04-15

Dnr KS 2015/0147

## Ansökan om kommunal borgen, Armada Bostäder AB

### Sammanfattning

Armada Bostäder AB (556374-9539) ansöker om kommunal borgen på 1 932 031 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Berga 6:513.

### Beslutsförslag

#### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Bevilja Armada Bostäder AB (556374-9539) kommunal borgen på 1 932 031 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Berga 6:513 och att borgensavgift tas ut enligt tidigare budgetbeslut i Kommunfullmäktige, KF § 9:31 år 2014.

### Bakgrund

Armada Bostäder AB (556374-9539) ansöker om kommunal borgen på 1 932 031 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Berga 6:513.

EU:s statsstödsregler är ett styrmedel för att konkurrensen ska fungera inom EU. Om reglerna inte följs kan konkurrensen snedvridas genom att offentliga aktörer gynnar t ex vissa företag på bekostnad av andra konkurrerande företag. Utgångspunkten är att statligt stöd till företag är olagligt, om stödet snedvrider eller hotar att snedvrider konkurrensen. Utrymmet för att lämna stöd är därför starkt begränsat.

Frågan om en marknadsmässig borgensavgift aktualiserades i samband med den nya lag som trädde ikraft januari 2011 avseende kommunala bostadsaktiebolag.

Allt stöd som lämnas med offentliga medel av en kommun kan rubriceras som statsstöd. I stödbegreppet ingår utbetalning av kontanta medel, men också andra insatser av ekonomisk art som skulle kunna innebära en fördel för det enskilda företaget. Det betyder att en för lågt satt borgensavgift skulle falla inom ramen för stöd.

Kravet på affärsmässighet innebär att lånevillkoren för ett kommunalt bostadsaktiebolag inte får påverkas av att det är en kommun som äger bolaget. Kommunen måste därför ta ut marknadsmässiga borgensavgifter av bolaget. Kommunen gör själv en prövning av vad som är en marknadsmässig borgensavgift. I Österåkers kommun fastställs borgensavgiften för kommande år i samband med att budgeten beslutas. Det innebär att vid varje enskilt borgensbeslut hänvisas till denna avgift.

En ny borgensavgift avses alltså fastställas i samband med budget 2016.

När borgensavgiften först fastställdes i Österåkers kommun gjordes en utredning där jämförelse gjordes med andra närliggande kommuner. Trots att kommunen har länets högsta borgensåtagande

## Tjänsteutlåtande

(2,4 miljarder 2014 ) beslutades om en borgensavgift i storleksordningen som är jämförbar med andra kommuners. I de modeller för borgensavgifter som kan användas bör hänsyn tas till det risktagande som en kommun med extremt stort borgensåtagande har.

Det bör tilläggas att borgensavgiften varierar kraftigt för olika kommuner i landet. Det finns kommuner som fastställt avgifter upp till 0,60%.

I sammanhanget bör noteras det pantsättningsförbud som gäller i bolagens ägardirektiv och som är hänförlig till förbudet mot pantsättning som råder i Kommunallagen, KL 8 kap 13 paragraf enligt följande:

*13 § Kommuner och landsting får inte upplåta panträtt i sin egendom till säkerhet för en fordran. Vid förvärv av egendom får de dock överta betalningsansvaret för lån som tidigare har tagits upp mot säkerhet av panträtt i egendomen.*

Detta innebär att kommunen vid nyupplåning där tidigare panter inte finns, avser att lämna ett borgensåtagande till sina bolag och ta ut den borgensavgift som fastställts i budget.

### Förvaltningens slutsatser


Utifrån ovan beskrivna förutsättningar och i budget fastställd borgensavgift föreslår förvaltningen att ansökan om borgen beviljas.

### Bilagor

Ansökan om kommunal borgen avseende Armada Bostäder AB.



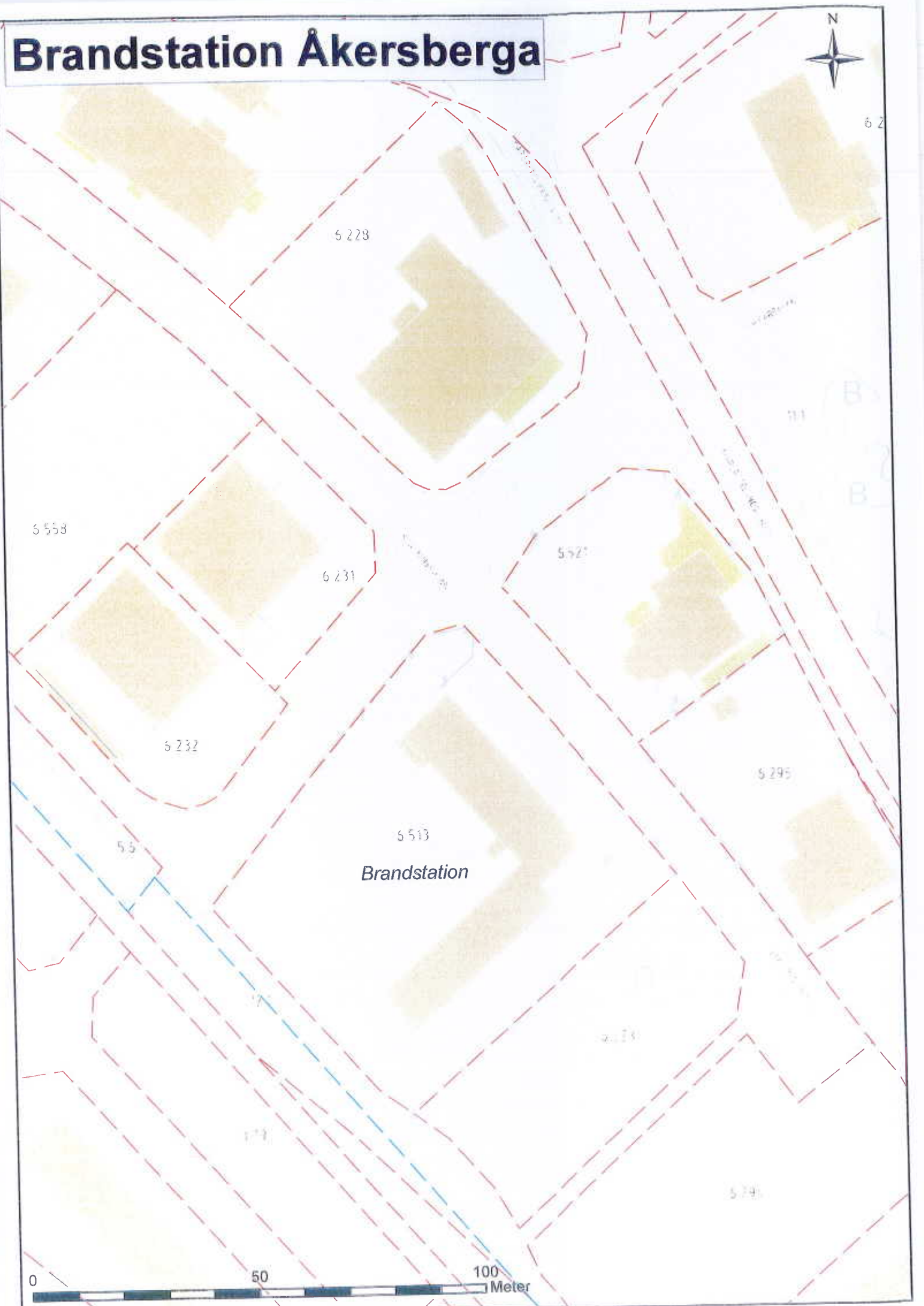
Jan-Olof Friman  
Kommundirektör



Katarina Leinar  
Ekonomichef



# Brandstation Åkersberga



5 228

5 558

6 231

5 232

55

5 513

*Brandstation*

5 925

5 295

5 28

5 79



Österåkers Kommun

Kommunstyrelsen

184 00 Åkersberga

Kommunal Borgen

Armada Bostäder AB (556374-9539) ansöker om kommunal borgen på 1 932 031 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Berga 6:513.

Med vänlig hälsning

ARMADA Bostäder AB

*Leif Blomqvist*  


Leif Blomqvist

VD

*Jennie Norlin*  


Jennie Norlin

Ekonomichef

KS § 8:20

Dnr. KS 2015/0146

## Ansökan om kommunal borgen från Armada Kanalfastigheter AB

### Kommunstyrelsens beslut

#### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Bevilja Armada Kanalfastigheter (556674-8371) kommunal borgen på 3 356 260 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Storström 1:15 och att borgensavgift tas ut enligt tidigare budgetbeslut i Kommunfullmäktige, KF § 9:31 år 2014.

#### Särskilt yttrande

Ann-Christine Furustrand (S) lämnar ett särskilt yttrande

Vi Socialdemokrater tillstyrker att borgen ges. Vi har påpekat att sättet att ta ut borgensavgift, samma avgift oavsett till vad och satt en gång per år, sannolikt inte längre stämmer överens med gällande krav, varför vi förslagit att även Österåkers kommun anpassar sina rutiner till de nya kraven, tyvärr har vi inte gått gehör för det.

Ann-Christine Furustrand (S)

Andreas Lennkvist Manriquez (V) biträder Ann-Christine Furustrands (S) särskilda yttrande.

#### Sammanfattning

Armada Kanalfastigheter AB (556674-8371) ansöker om kommunal borgen på 3 356 260 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Storström 1:15.

#### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat ärendet 2015-05-06, § 5:13.
- Ekonomienhetens tjänsteutlåtande daterat 2015-04-15.

#### Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till arbetsutskottets beslutsförslag innebärande att bevilja Armada Kanalfastigheter (556674-8371) kommunal borgen på 3 356 260 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Storström 1:15 och att borgensavgift tas ut enligt tidigare budgetbeslut i Kommunfullmäktige, KF § 9:31 år 2014.

#### Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) redogörelse och finner att så är fallet.

#### Expedieras

- Armada Kanalfastigheter
- Ekonomienheten
- Controller KS
- Kansliet



# Tjänsteutlåtande

Ekonomienheten

Till Kommunstyrelsen

Datum 2015-04-15

Dnr KS 2015/0146

## Ansökan om kommunal borgen, Armada Kanalfastigheter AB

### Sammanfattning

Armada Kanalfastigheter AB (556674-8371) ansöker om kommunal borgen på 3 356 260 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Storström 1:15.

### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta**

Bevilja Armada Kanalfastigheter (556674-8371) kommunal borgen på 3 356 260 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Storström 1:15 och att borgensavgift tas ut enligt tidigare budgetbeslut i Kommunfullmäktige, KF § 9:31 år 2014.

### Bakgrund

Armada Kanalfastigheter AB (556674-8371) ansöker om kommunal borgen på 3 356 260 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Storström 1:15.

EU:s statsstödsregler är ett styrmedel för att konkurrensen ska fungera inom EU. Om reglerna inte följs kan konkurrensen snedvridas genom att offentliga aktörer gynnar t ex vissa företag på bekostnad av andra konkurrerande företag. Utgångspunkten är att statligt stöd till företag är olagligt, om stödet snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen. Utrymmet för att lämna stöd är därför starkt begränsat.

Frågan om en marknadsmässig borgensavgift aktualiserades i samband med den nya lag som trädde ikraft januari 2011 avseende kommunala bostadsaktiebolag.

Allt stöd som lämnas med offentliga medel av en kommun kan rubriceras som statsstöd. I stödbegreppet ingår utbetalning av kontanta medel, men också andra insatser av ekonomisk art som skulle kunna innebära en fördel för det enskilda företaget. Det betyder att en för lågt satt borgensavgift skulle falla inom ramen för stöd.

Kravet på affärsmässighet innebär att lånevillkoren för ett kommunalt bostadsaktiebolag inte får påverkas av att det är en kommun som äger bolaget. Kommunen måste därför ta ut marknadsmässiga borgensavgifter av bolaget. Kommunen gör själv en prövning av vad som är en marknadsmässig borgensavgift. I Österåkers kommun fastställs borgensavgiften för kommande år i samband med att budgeten beslutas. Det innebär att vid varje enskilt borgensbeslut hänvisas till denna avgift.

En ny borgensavgift avses alltså fastställas i samband med budget 2016.

När borgensavgiften först fastställdes i Österåkers kommun gjordes en utredning där jämförelse gjordes med andra närliggande kommuner. Trots att kommunen har länets högsta borgensåtagande

## Tjänsteutlåtande

(2,4 miljarder 2014) beslutades om en borgensavgift i storleksordningen som är jämförbar med andra kommuners. I de modeller för borgensavgifter som kan användas bör hänsyn tas till det risktagande som en kommun med extremt stort borgensåtagande har.

Det bör tilläggas att borgensavgiften varierar kraftigt för olika kommuner i landet. Det finns kommuner som fastställt avgifter upp till 0,60%.

I sammanhanget bör noteras det pantsättningsförbud som gäller i bolagens ägardirektiv och som är hänförlig till förbudet mot pantsättning som råder i Kommunallagen, KI. 8 kap 13 paragraf enligt följande:

*13 § Kommuner och landsting får inte upplåta pantrett i sin egendom till säkerhet för en fordran. Vid förvärv av egendom får de dock överta betalningsansvaret för lån som tidigare har tagits upp mot säkerhet av pantrett i egendomen.*

Detta innebär att kommunen vid nyupplåning där tidigare panter inte finns, avser att lämna ett borgensåtagande till sina bolag och ta ut den borgensavgift som fastställts i budget.

### Förvaltningens slutsatser


Utifrån ovan beskrivna förutsättningar och i budget fastställd borgensavgift föreslår förvaltningen att ansökan om borgen beviljas.

### Bilagor

Ansökan om kommunal borgen avseende Armada Kanalfastigheter AB.

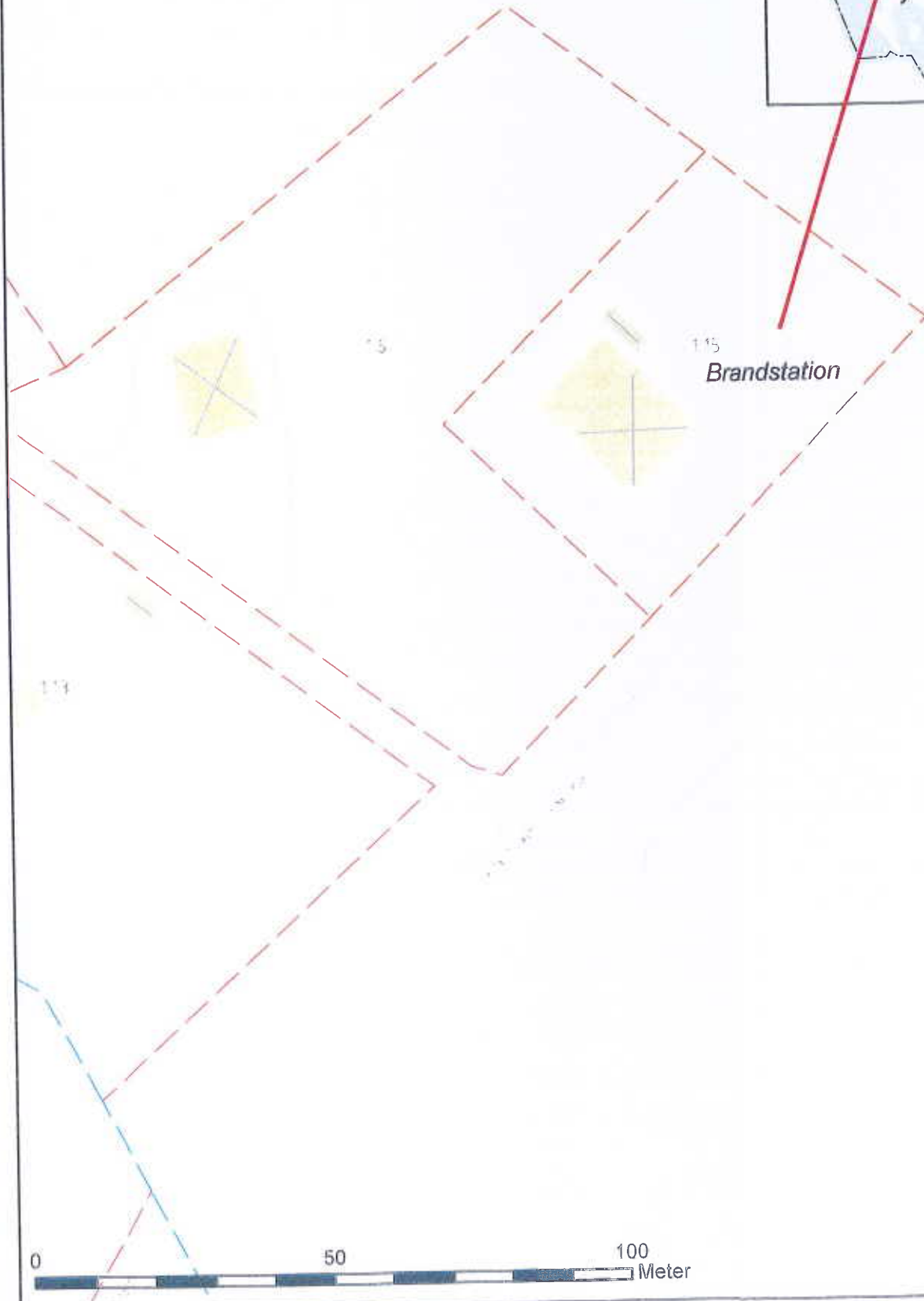
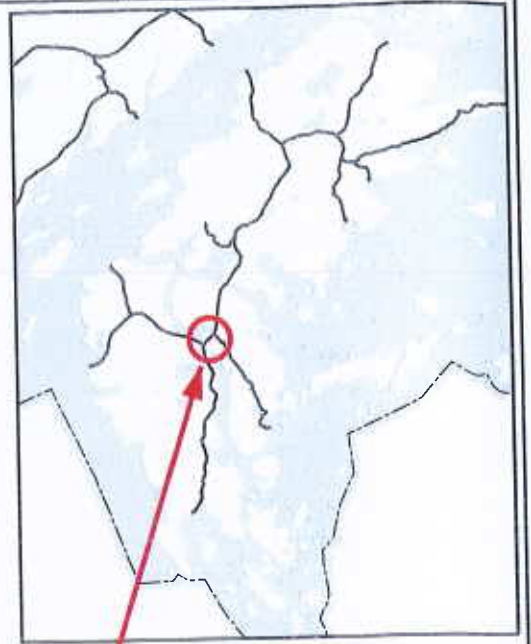


Jan-Olof Friman  
Kommundirektör



Katarina Leinar  
Ekonomichef

# Brandstation Ljusterö







ARMADA  
FASTIGHETS AB

ÖSTERÅKERS KOMMUN KOMMUNSTYRELSEN 2015-01-01
D.nr: KS 2015/014 6 -045 (1)

Österåkers Kommun

Kommunstyrelsen

184 00 Åkersberga

Kommunal Borgen

Armada Kanalfastigheter AB (556674-8371) ansöker om kommunal borgen på 3 356 260 kr att erbjudas som säkerhet vid upplåning till fastighetsförvärv Storström 1:15.

Med vänlig hälsning

ARMADA Kanalfastigheter AB

*Leif Blomqvist*

*Leif Blomqvist*  
Leif Blomqvist

VD

*Jennie Norlin*

Jennie Norlin

Ekonomichef

KS § 8:5

Dnr. KS 2014/0291-251

## Godkännande av exploateringsavtal för Valsättra del 1

### Kommunstyrelsens beslut

#### Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

Exploateringsavtal för Valsättra del 1 godkänns.

#### Reservation

Michael Solander (MP) lämnar en skriftlig reservation  
Miljöpartiet reserverar sej mot beslutet att godkänna Detaljplan och Exploateringsavtal av följande skäl.

- 1) Miljöpartiet anser inte att planen är i linje med långsiktig hållbar utveckling och därmed motverkar arbetet att nå våra miljömål. Dessutom är den inte i linje med kommunens egen Vision 2020. Vi anser att ny exploatering inte ska ske i större skala långt från god kollektivtrafik och service.
- 2) Vi anser också att frågan om dagvatten inte är tillfredställande löst, recipienten för en stor del områdets dagvatten blir den redan hårt ansatta Säbyviken.
- 3) Det förslag till utfart som finns i planen anser vi är inte är nog trafiksäker.

Michael Solander (MP)

#### Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplaneläggning i området. Detaljplaneläggningen av Valsättra del 1, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA system i Svinninge. Detaljplanen för Valsättra del 1 redovisar friliggande småhusbebyggelse, radhus och nya gator. Planområdet omfattar idag 12 fastigheter och detaljplaneförslaget möjliggör en utbyggnad om 60 villor/parhus och 24 radhus. Genom KS beslut Dnr. KS 2014/0097-253 har kommunen godkänt att dess markinnehav inom detaljplanen försäljs.

#### Beslutsunderlag

- Kommunstyrelsens planarbetsutskott har behandlat ärendet 2015-05-06, § 4:5.
- Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-10-15.

#### Förslag till beslut

Michaela Fletcher (M) yrkar bifall till planarbetsutskottets beslutsförslag innebärande att exploateringsavtal för Valsättra del 1 godkänns.

Forts.

Forts. KS § 8:5

Michael Solander (MP) yrkar avslag på ärendet.

### Propositionsordning

Ordföranden frågar om Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande eller enligt Michael Solanders (MP) avslagsyrkande och finner att Kommunstyrelsen beslutar enligt Michaela Fletchers (M) yrkande.

---

Expedieras

- SBF



## Tjänsteutlåtande

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Till Kommunstyrelsen

**Fredrik Nestor**

Datum 2014-10-15

Dnr KS 2014/0291-251

### Godkännande av exploateringsavtal för Valsättra del 1

#### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta**

Att exploateringsavtal för Valsättra del 1 **godkänns**.

#### Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2005-12-19 "Svinninge planprogram" och "Svinninge – översiktlig MKB" som underlag för vidare detaljplanläggning i området. Detaljplanläggningen av Valsättra del 1, liksom för hela Svinninge, syftar till att underlätta den pågående omvandlingen från fritidsboende till permanentboende och möjliggöra, av fastighetsägarna efterfrågade, avstycknings- och utbyggnadsmöjligheter. Vidare är planläggningen en förutsättning för utbyggnad av allmänt VA system i Svinninge.

Detaljplanen för Valsättra del 1 redovisar friliggande småhusbebyggelse, radhus och nya gator. Planområdet omfattar idag 12 fastigheter och detaljplaneförslaget möjliggör en utbyggnad om 60 villor/parhus och 24 radhus.

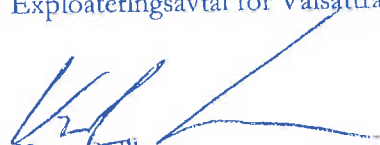
Genom KS beslut Dnr. KS 2014/0097-253 har kommunen godkänt att dess markinnehav inom detaljplanen försäljs.

#### Förvaltningens slutsatser


Ett exploateringsavtal har tagits fram med Valsättra Exploaterings AB som exploatör. Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap och kommunen överläter samtliga av sina åtaganden som fastighetsägare till exploatören i och med avtalets undertecknande. Avtalet reglerar utbyggnad av samtliga tillkommande byggrätter inom detaljplanen. Avtalet är ett trepartsavtal med Österåkersvatten AB som tredje part för att reglera principer och kostnader i samband med utbyggnaden av planområdet, t ex för VA-anläggningar.

#### Bilagor

Exploateringsavtal för Valsättra del 1 med underbilagor.



Kent Gullberg  
Samhällsbyggnadschef



Viveka Laesson  
Plan- och exploateringschef

## EXPLOATERINGSAVTAL

### Valsättra del 1

Svartgarn 2:103,2:179, 2:180, 2:181 och 2:341 samt Svinninge 7:194

2015

#### Bilagor:

Bilaga A Karta över exploateringsområdet

Bilaga B Detaljplan samt illustrationsplan, biläggs ej

Bilaga C VA-plan

Bilaga D Gatuplan

Bilaga E Ansökan om ledningsrätt

*Handwritten signatures and initials:*  
Sv  
Sten  
No  
MLA  
6

## EXPLOATERINGSAVTAL

Följande avtal om exploatering av område ingående i detaljplan för Valsättra har träffats mellan

### Parter:

1. Österåkeravattent AB, 556482-7946, Sågvägen 2, 18486 Österåker
2. Svartgarn 2:103, AB Svartgarn i Österåker, 556703-1397, Box 27244, 10253 Stockholm
3. Svartgarn 2:179, Tomten 2:179 AB, 556826-3916, Havsuddsvägen 10, 18492 Åkersberga
4. Svartgarn 2:180, Svavelsö Invest AB, 556734-0590, c/o Nantes Husdesign AB, Sågvägen 19, 18440 Åkersberga
5. Svartgarn 2:180, Ingemar Widegren, 370306-5536, Mörbyhöjden 21, 18232 Danderyd
6. Svartgarn 2:181, Ivar Verner, 470521-0112, Kärlekstigen 2, 19251 Sollentuna
7. Svartgarn 2:181, Tommy Nilsson, 500227-1731, Svinningevägen 88, 18492 Åkersberga
8. Svartgarn 2:341, AB Svartgarn i Österåker, 556703-1397, Box 27244, 10253 Stockholm
9. Svinninge 7:194, Österåkers kommun, 18486 Åkersberga

Området, nedan kallat **exploateringsområdet**, har på **bilaga A** markerats med röd begränsningslinje.

### Definitioner

Österåkers kommun, nedan kallad Kommunen  
Österåkeravattent AB (dotterbolag till Roslagsvattent AB), nedan kallad ÖSVAB  
Ägarna till fastigheterna Svartgarn 2:103, 2:179, 2:180, 2:181 och 2:341 företräds av bolaget Valsättra exploatering AB (org.nr 5569406654), nedan kallad Exploatören  
VA – dricksvattent och spillvattent

### § 1. Förutsättningar, giltighet

Detta avtal träder i kraft under förutsättning

- dels att kommunfullmäktige genom beslut, som senare vinner laga kraft, godkänner avtalet,
- dels att kommunfullmäktige genom beslut, som senare vinner laga kraft, antar detaljplanen för exploateringsområdet huvudsakligen i överensstämmelse med förslaget, **bilaga B**,
- dels att ÖSVAB, före kommunens beslut om antagande av plan, godkänner detta avtal i tillämpliga delar.

*JW*  
*Bo*  
*gll*  
*MC*



Uppfylls ej någon av ovanstående förutsättningar träder inte avtalet i kraft, och ingen av parterna skall vara ersättnings- eller skadeståndskyldig mot den andra parten.

## § 2. Genomförande, fastighetsbildning

Exploatören åtar sig att ansöka om fastighetsbildning i huvudsaklig överensstämmelse med det förslag till tomtindelning som redovisas i upprättad detaljplaneillustration, varvid exploateringsområdet fullt utbyggt inrymmer 61 villor/parhus samt 24 radhus. Utbyggnaden av gata inom kvartersmark förutsätter inrättande av gemensamhetsanläggningar. För de fall gemensamhetsanläggningar för VA behöver inrättas måste detta godkännas av ÖSVAB innan fastighetsbildning.

Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder, anläggningsförrättningar och ledningsrättsåtgärder som erfordras för exploateringsens genomförande.

## § 3. Elförsörjning

Vid exploateringsens anslutning till eldistributionsnätet skall exploatören följa el-distributörens anvisningar.

Om Exploatören inom exploateringsområdet behöver ändra eller flytta befintliga elledningar förbinder sig Exploatören att bekosta erforderliga arbeten

## § 4. Åtagande allmänna och gemensamma anläggningar

Exploatören åtar sig att bekosta och ansvara för projektering och utbyggnad av allmänna VA-anläggningar, dagvattensystem samt lokalgata inom exploateringsområdet enligt **Bilaga C** och **Bilaga D**.

Områdets anslutningspunkter för vatten och spillvatten anläggs enligt av ÖSVAB godkänd bygghandling. Exploatören kan efter överenskommelse med ÖSVAB ändra anslutningspunkternas läge. Exploatören skall ersätta ÖSVAB för samtliga merkostnader ÖSVAB har för flytt av anslutningspunkters läge för vatten och spillvatten.

Det allmänna va-ledningssystemet samt gata för exploateringsområdet skall projekteras och utföras i enlighet med vid varje tidpunkt gällande Roslagsvattens VA-standard eller motsvarande

Exploatören ska av ÖSVAB skriftligt beställa anläggandet av de allmänna anläggningar som behövs för exploateringsens genomförande, det vill säga anslutningspunkter mot Svinningevägen enligt bilaga C. ÖSVAB förbinder sig att färdigställa dessa inom 24 månader efter mottagen skriftlig beställning.

Handlingar över erforderliga anläggningsetapper skall successivt och i god tid före arbetenas påbörjande överlämnas till ÖSVAB för skriftligt godkännande inom tre veckor från överlämnandet. ÖSVAB:s godkännande befriar inte Exploatören från

800  
J. H. P. M. O.  
C. H. O.  
A. H. O.

ansvaret för handlingarnas riktighet. ÖSVAB äger rätt att efter skriftlig anmälan utan kostnad avbryta pågående exploateringsarbete i avvaktan på att godkända arbetshandlingar inkommer.

ÖSVAB och Österåkers kommun äger på exploatörens bekostnad rätt att, med obegränsad tillgång till arbetsplatsen, utföra kontroll under byggtiden. Exploatören ska kalla ÖSVAB till startmöte samt till samtliga byggmöten.

Exploatören åtar sig det ansvar som åvilar såväl byggherre som exploatör. För de anläggningar som Exploatör ska överlämna till ÖSVAB enligt detta Avtal åtar sig exploatören gentemot ÖSVAB det ansvar, inklusive funktionsansvar och garantiansvar, som enligt allmänna bestämmelser för totalentreprenör avseende byggnads-, anläggnings- och installationsarbete, som ABT 06, åvilar en entreprenör gentemot en beställare.

Under hela byggtiden skall exploatören tillse att trafik på angränsande vägar inom och i anslutning till exploateringsområdet kan ske på ett trafiksäkert sätt och att erforderliga skyddsåtgärder vidtas för undvikande av skada på liv och egendom.

### **§5 Besiktningar**

Funktionsprov ska utföras och bekostas av exploatören före anmälan om förbesiktning respektive slutbesiktning. Förbesiktning respektive slutbesiktning skall utföras på fullt färdiga anläggningar (vägar skall vara asfalterade). Exploatören skall senast två veckor före förbesiktning respektive slutbesiktning kalla till försyn på färdiga exploateringsanläggningar. Besiktning enligt ovan skall inte utföras under tiden december – april om inte väderförhållandet tillåter att besiktning genomförs. Exploatören skall till ÖSVAB i samband med anmälan till slutbesiktning överlämna relationshandlingar.

Relationsritningarna skall levereras digitalt i AutoCAD-format i RH 2000 samt Sweref 99.

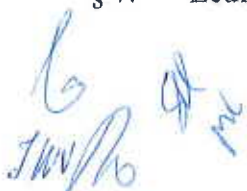
Exploatören garanterar att ingen inflyttning sker innan förbesiktning respektive slutbesiktning av allmänna VA-anläggningar är avslutad och godkänd.

Exploatören bekostar samtliga besiktningar. Senast en månad före garantitidens utgång ska exploatören hos ÖSVAB begära garantibesiktning av anläggning. Om sådan begäran framställts senare, förlängs garantitiden i motsvarande mån. Ansvar samt garantitider gäller enligt ABT 06.

### **§ 6. Kommunens markinnehav Svinninge 7:194**

Kommunen äger fastigheten Svinninge 7:194. Del av Svinninge 7:194 ligger inom exploateringsområdet. Kommunen har träffat avtal om försäljning av de delar av fastigheten Svinninge 7:194 som ligger inom exploateringsområdet och försäljningen är villkorad av att detaljplanen Valsättra del 1 vinner laga kraft. Kommunen har inga förpliktelser eller åtagande för att genomföra detaljplanen och kommunens förpliktelser och åtagande har övertagits av Exploatören.

### **§ 7. Ledningsrätt m.m.**



Fastighetsägarna till Svartgarn 2:103,2:179, 2:180, 2:181 och 2:341 och Svinninge 7:194 upplåter till förmån för ÖSVAB rätt att inom samt i anslutning till exploateringsområdet utan ersättning för all framtid bibehålla ledningar och tillhörande anordningar för vatten, spillvatten samt pumpstationer med den placering som markerats på bilagd VA-plan **bilaga C**.

För att inte försvåra för ÖSVAB att utöva sin rätt enligt ovan, förbinder sig exploatören/fastighetsägarna att inom ledningsrätten ej plantera träd, ej göra utfyllnader, ej anlägga stödmurar eller vidta annan åtgärd som försämrar ledningarnas åtkomlighet utöver vad som de av ÖSVAB godkända bygghandlingarna beskriver.

Ansökan om ledningsrätt framgår av **Bilaga E**.

Om fastighetsägare överlåter fastighet inom exploateringsområdet och rättigheten enligt första stycket ännu ej inskrivits eller lantmäteriförrättning ej sökts, ska fastighetsägaren i överlåtelsehandling förbehålla sig rätten att för köparens räkning kunna fullfölja ansökan om lantmäteriförrättning enligt ovan, alternativt tillse att köparen övertar samtliga förpliktelser och rättigheter såvitt avser dessa upplåtelser.

#### § 8. Avgifter och betalningsföreskrifter

Exploatören skall till Kommunen erlægga följande ersättningar:

- a) En ersättning till kommunen om 850 000 kronor utgörande bidrag till kostnader för kommunala externa exploateringsanläggningar och kontroll m.m. Ersättningen förfaller till betalning en månad efter det att detaljplan för exploateringsområdet antagits genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören ska till ÖSVAB erlægga följande ersättningar:

- b) Anläggningsavgift (enligt ÖSVAB gällande VA-taxa motsvarande § 5.1 a,c,d) i form av exploateringsbidrag utgörs av den faktiska kostnaden för utbyggnad av de allmänna VA-anläggningarna i exploateringsområdet, inklusive ÖSVABs administrativa kostnader. Dessa kostnader är kalkylerade till 7 300 000 kr. Anläggningsavgiften faktureras av ÖSVAB efter godkänd slutbesiktning av de allmänna VA-anläggningarna inom exploateringsområdet. En månad efter godkänd slutbesiktning av de allmänna VA-anläggningarna inom exploateringsområdet köper ÖSVAB dessa för den faktiska kostnaden enligt ovanstående beskrivning (kalkylerad till 7 300 000 kr).
- c) Anläggningsavgift för nyttan att vara en del i huvudanläggningen (enligt ÖSVABs gällande VA-taxa §5.8) för hela exploateringsområdets alla byggrätter enligt illustrationsplan daterad 2014-08-25 (**bilaga b**). Avgiften kan i sin helhet faktureras, enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa, en månad efter det att exploateringsområdets anslutningspunkt har anlagts. Enligt 2014 års va-taxa skulle den sammanräknade huvudanläggningsavgiften för exploateringsområdets 85 byggrätter (61 friliggande hus och 24 radhus) bli  $(35200*61)+(35200*0,8*24)=2\ 823\ 040$  kr

90  
7/14/14  
MC



- d) Anläggningsavgift för anläggandet av de allmänna anläggningar som behövs för exploaterings genomförande utgörs av 10 % av ÖSVABS faktiska kostnaden att anlägga den allmänna anläggningen.

I och med § 8 ska fastigheterna inom exploateringsområdet anses ha erlagt hela den anläggningsavgift som ÖSVAB eljest skulle ha uttagit för den bebyggelse som detta avtal omfattar.

Samtliga kostnader som ska erläggas till ÖSVAB är angivna exklusive moms, fakturering sker inkl moms.

Exploatören bekostar de övriga allmänna och gemensamma anläggningar inom exploateringsområdet som erfordras för detaljplanens genomförande och ska efter godkänd slutbesiktning överlämna sådan anläggning till berörd huvudman.

### § 9. Säkerhet

Till säkerhet för att säkerhetsställa fullgörandet av Exploatörens skyldigheter att betala anläggningsavgift och utföra sina åtagande enligt detta avtal, ska Exploatören innan ÖSVAB påbörjar anläggandet av anläggandet av de allmänna anläggningar som behövs för exploaterings genomförande ställa säkerhet som kan godkännas av ÖSVAB till en summa av 1 500 000 kr för byggkostnader för VA.

Om Exploatören skulle åsidosätta sina förpliktelser har ÖSVAB rätt att ianspråka ställd säkerhet.

ÖSVAB återlämnar säkerheten när Exploatören fullföljt sina åtagande enligt detta Avtal.

Som säkerhet under garantitiden efter godkänd slutbesiktning ska Exploatören till ÖSVAB ställt säkerhet till en summa av 400 000 kr. Konstanteras brister i anläggningen under garantitiden har ÖSVAB rätt att ianspråka ställd säkerhet. ÖSVAB återlämnar säkerheten avseende garantitiden när Exploatören fullföljt sina åtagande enligt detta Avtal.

### § 10. Överlåtelse

Detta avtal får inte av Exploatören utan Kommunens och ÖSVAB skriftliga medgivande överlåtas på annan.

### § 11. Tvist

Tvister rörande detta avtal ska hänskjutas till allmän domstol, såvitt inte parterna i varje särskilt fall överenskommer om att hänskjuta tvisten till skiljedom.

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Åkersberga 2015-

Åkersberga 2015-05-22

ÖSTERÅKERS KOMMUN

ÖSVAB

.....  
Michaela Fletcher  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Mikael Medelberg  
Verkställande direktör

*Alvare*

.....  
Viveka Larsson  
Plan- och Exploateringschef  
Stockholm 2015-02-17

Valsättra Exploaterings AB

*[Signature]*  
.....  
*Uwe Verme*

Åkersberga 2015-05-08  
Svartgarn 2:103

*[Signature]*  
.....

STEFAN HERMANSSEN

Åkersberga 2015-05-06  
Svartgarn 2:179

AKTIEBOLAGET SVARTGARN, ÖSTERÅKER

*[Signature]*  
.....  
MARC GICARTZ

*[Signature]*  
.....  
STEFAN HERMANSSEN

Åkersberga 2015-05-06  
Svartgarn 2:180

Svartgarn Invest AB

*[Signature]*  
.....

Åkersberga 2015 -  
Svartgarn 2:180

*[Signature]*  
.....

Åkersberga 2015-02-17  
Svartgarn 2:181

*[Signature]*  
.....

Åkersberga 2015-03-17  
Svartgarn 2:181

*[Signature]*  
.....

Åkersberga 2015-05-08  
Svartgarn 2:341

AKTIEBOLAGET SVARTGARN, ÖSTERÅKER

*[Signature]*  
.....  
MARC GICARTZ

*[Signature]*  
.....  
Romy Nilsson







90  
17.12.14  
M. J. J.

# Bilaga C

## Va-plan

Anm: Vatten och spillvattenservis  
skall vara brevid varann  
Rev 2014-03-21

