

Handläggare fastighetskontoret
Daniel Sahlin
Projekt- och upphandlingsavdelningen
08-508 26 931
daniel.sahlin@stockholm.se

Handläggare Stockholms Stadsteater AB
Victoria Rossi
Chefsjurist
08-506 20 322
victoria.rossi@stadsteatern.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden
2017-03-14

Stockholms Stadsteater AB
2017-03-13

Upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23. Inriktningsbeslut.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden ger fastighetskontoret i uppdrag att ta fram underlag fram till genomförandebeslut i enlighet med förordat alternativ (1), upprustning av tekniska installationer inom fastigheten Skansen 23. Detta utförs till en utgift av 60 mnkr av total beräknad investeringsutgift om 990 mnkr.
2. Fastighetsnämnden anmäler beslutet till styrelsen för Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Visitors Board, Stockholms stads Bostadsförmedlingen AB och S:t Erik Försäkrings AB.
3. Fastighetsnämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för beslut.
4. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Stockholms Stadsteater AB:s förslag till beslut

1. Styrelsen för Stockholms Stadsteater AB godkänner de för bolaget redovisade konsekvenserna av inriktningen för upprustningsåtgärder av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23 i enlighet med det i ärendet förordat alternativ (1).
2. Koncernstyrelsen och kommunfullmäktige föreslås godkänna de för bolaget redovisade konsekvenserna av inriktningen för upprustningen av de tekniska installationerna inom fastigheten Skansen 23 i enlighet med i ärendet förordat alternativ (1).
3. Styrelsen för Stockholms stadsteater AB förklarar ärendet för omedelbart justerat.

Fastighetskontoret
Projekt- och upphandlingsavdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 270 40
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se/fastighetskontoret

Åsa Öttenius
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Benny Fredriksson
Verkställande direktör
Stockholms Stadsteater AB

Sammanfattning

Fastigheten Skansen 23 består av byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset. Byggnaderna inrymmer förutom Kulturhusets verksamheter nio scener, sex restauranger, diverse butiker och ett flertal kontorslokaler. Allt detta fördelat på en total bruttoyta om drygt 70 000 kvm.

Byggnaderna är blåmärkta enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Ett vårdprogram finns därför upprättat för byggnaderna.

De tekniska installationerna har efter drygt 40 år uppnått sin tekniska livslängd och uppfyller idag inte de krav som ställs på funktion och driftsäkerhet. Även vissa material som byggdes in då byggnaderna uppfördes behöver saneras för att skapa en god inomhusmiljö.

I juni 2016 fattade fastighetsnämnden ett reviderat utredningsbeslut, om totalt 30 mnkr, gällande upprustning av de tekniska installationerna med mera i fastigheten Skansen 23. Enligt kommunstyrelsens ekonomiutskott ska två olika alternativ utredas och ställas mot varandra. Den samlade ekonomiska bilden ska utgöra tyngdpunkten i valet av alternativ för projektets fortsatta inriktning.

Fastighetskontoret har identifierat tre alternativ varav ett innebär att inga åtgärder genomförs. De två alternativ som innebär att åtgärder vidtas har utretts för att belysa två alternativa förfaranden för genomförandet. De två alternativen har jämförts utifrån vad som är ekonomiskt mest fördelaktigt.

- *Alternativ 1* – Projektet genomförs i en etapp under 18 månader. Det medför att stora delar av verksamheterna provisoriskt flyttar ut, vilket ger ett mer effektivt genomförande och kortare projekttid.
- *Alternativ 2* – Projektet genomförs etappvis under 36 månader. Det innebär dock att verksamheterna ändå behöver

omlokaliseras under respektive etapp, vilket ger en längre projekttid och högre kostnader som följd.

- *Alternativ 3* – Konsekvensen av om upprustningen inte utförs.

Alternativ 1 har visat sig vara mest ekonomiskt fördelaktigt. Det ger också det effektivaste och säkraste genomförandet. Kostnaden för att genomföra projektet med förordat alternativ (1) är 80 mnkr lägre jämfört med alternativ 2 (990 mnkr mot 1 070 mnkr).

Under byggtiden kommer all verksamhet att påverkas i olika grad. Under planeringskedet kommer en detaljerad plan tas fram för respektive hyresgäst.

Med förordat alternativ (1) beräknas tiden för genomförandet kunna kortas. Stockholms Stadsteater AB, hädanefter benämnt bolaget, påverkas ekonomiskt minst i genomförandeanternativ 1. De hyreshöjningar på helårsbasis om 30 mnkr, som upprustningen genererar, ska bäras av bolaget. Verksamheten kommer med nya förutsättningar fortsatt kunna utvecklas, såväl under ombyggnadstiden som därefter.

Under ombyggnadstiden flyttar bolaget ut och kan möta en ny publik. Bolaget behöver inte ett utökat koncernbidrag för att upprätthålla verksamheten på nya platser under ombyggnadstiden.

I alternativ 2 beräknas de externa intäkterna minska med 150 mnkr under åren 2019-2021. De externa kostnaderna beräknas minska med 40 mnkr per år (120 mnkr under hela treårsperioden). Det ger ett nettoresultat för bolaget som fordrar ett ökat koncernbidragsbehov om 30 mnkr. Ingen ökning av hyran är inkluderad i kalkylen under nämnda treårsperiod.

Baserat på de nämnda faktorerna ovan förordar fastighetskontoret och bolaget alternativ 1.

Efter inriktningsbeslut kommer en systemhandling för upprustning att tas fram. På system- och programhandling kommer en kalkyl för genomförande att upprättas.

Enligt nuvarande utredningsbeslut är budget för utredningsskedet 30 mnkr. Upparbetade kostnader uppgår till 15 mnkr. Budget för planeringsskedet är 60 mnkr. Total budget fram till genomförandebeslut är således 90 mnkr.

Tjänsteutlåtandet upprättas tillsammans med bolaget då bolaget är en del av Stockholms stads organisation. Därtill är bolaget den största hyresgästen i fastigheten Skansen 23 med en verksamhet som i hög grad kommer att påverkas av upprustningen.

Bakgrund

Fastigheten Skansen 23 består av byggnaderna Kulturhuset och Teaterhuset. Byggnaderna inrymmer förutom själva kulturhuset nio scener, sex restauranger, diverse butiker och ett flertal kontorslokaler.

Kulturhuset, skapat av Peter Celsing, uppfördes i etapper under åren 1968 till 1974. Från 1971 till 1983 var riksdagen under riksdagshusets ombyggnad lokaliserad till Kulturhuset. Därefter tog den europeiska säkerhetskonferensen plats under närmare tre år. Först 1990 flyttade Stockholms Stadsteater in men biblioteket Läsesalongen öppnades redan 1 januari 1971 då husets västra del invigdes. I november samma år invigdes Klara scenen. När den östra delen var klar invigdes Kulturhuset i sin helhet 1974. 1987 flyttade verkstäderna in och Lilla scenen invigdes. Kulturhuset är idag en av Sveriges mest besökta byggnader med cirka tre miljoner besökare per år.

Byggnaderna är blåmärkta enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Fastighetskontoret har därför tillsammans med Stadsmuseet upprättat ett så kallat vårdprogram, det vill säga ett styrdokument som ger stöd och vägledning för beslut i samband med exempelvis renovering. Syftet med ett vårdprogram är att säkerställa att ursprungliga kvaliteter bevaras.

I juni 2016 fattade fastighetsnämnden ett reviderat utredningsbeslut om totalt 30 mnkr, gällande upprustning av de tekniska installationerna med mera i fastigheten Skansen 23. Ett ursprungligt utredningsbeslut fattades i juni 2015 som innefattade både de tekniska installationerna i fastigheten och byte av glasfasaden på Kulturhuset. I ett gemensamt inriktnings- och genomförandebeslut 2016-02-02 separerades glasfasaden som ett eget projekt där genomförandet av glasbytet nu pågår.

Vid kommunstyrelsens ekonomiutskotts sammanträde i september 2016 godkändes anmälan. Av synpunkterna framgår att två alternativ ska utredas och ställas mot varandra. Den samlade ekonomiska bilden ska utgöra tyngdpunkten i valet av alternativ för projektets fortsatta inriktning.

Hyresgäster

Kulturhuset och Teaterhuset har en total bruttoarea om cirka 70 000 kvm, där cirka 45 000 kvm är lokalarea. I byggnaderna har fastighetskontoret följande hyresgäster inom staden: Stockholms Stadsteater AB, Bostadsförmedlingen i Stockholm AB, Visit Stockholm AB och S:t Erik Försäkrings AB. Stockholms Stadsteater AB är den största hyresgästen som hyr drygt 80 % av byggnadernas lokalarea.

Utöver de stadsinterna hyresgästerna återfinns följande hyresgäster: sex stycken restauranger – Café Panorama, Teaterbaren, Kulturhuset Stories, Nooshi, Barcelona, Tierras – samt ett flertal butiker och ett antal kontorshyresgäster; Dressman, Gallerix, Smycken slott, Pocket Shop, Föreningen Norden, Regeringskansliet, Rob. Engström, AMF Pension och Designtorget.

Under produktionen kommer all verksamhet att påverkas i olika grad beroende på vilken byggnadskropp som berörs samt hyresgästernas placering i byggnaden. Under planeringskedet kommer en detaljerad plan tas fram för respektive hyresgäst.

Bolagets verksamhet

Kulturhuset vid Sergels Torg tar årligen emot cirka tre miljoner besökare varav cirka en halv miljon besöker verksamheter med entréavgift. Totalt arbetar drygt 1 000 personer motsvarande 417 årsarbetare inom de olika avdelningarna.

I byggnaderna återfinns nedanstående verksamheter:

Scenkonst – Teater, musik och dans bedrivs på nio scener; Stora scenen, Klarascenen, Lilla scenen, Studion, Marionetteatern, Kilen, Hörsalen, Lagret och Kafé Klara.

Bibliotek/litteraturverksamhet – Det finns ett antal profilbibliotek för barn, ungdomar, unga vuxna och vuxna. Det finns även bibliotek med specialinriktning på musik, film och serier. På de olika scenerna anordnas dessutom diverse litteraturkvällar och möten med svenska och internationella författare.

Utställningar – Inom fastigheten finns tre gallerier.

Debatter/film och evenemang – I Kulturhuset finns en biograf. På de olika scenerna och gallerierna anordnas dessutom diverse debatter och andra evenemang.

Ateljéer/verkstäder och scenteknik – Ateljéerna/verkstäderna och scenteknikerna servar all verksamhet inom Kulturhuset Stadsteatern. Här tillverkas bland annat dekor och kostymer till de olika produktionerna/programmen.

Ledning och stödfunktioner – Den exekutiva och konstnärliga ledningen för bolaget sitter på plan 8.

Mål och syfte

Planeringsfasen

Målet för planeringsfasen är att ta fram handlingar för byggnadernas framtida utveckling samt för samtliga tekniska system. På systemnivå ska en detaljerad plan för genomförande tas fram.

Planeringsfasen omfattar även detaljerad avstämning mot vårdprogrammet i nära samarbete med antikvarisk sakkunnig.

Planeringsfasen resulterar i att en systemhandling och en slutkostnadsprognos för projektet tas fram.

Projektet som helhet

Syftet med den tekniska upprustningen är att genom upprustning av de tekniska installationerna säkerställa byggnadens funktion och därmed förhindra framtida driftstopp med eventuell oförutsedd evakuering av hyresgäster.

Projekt mål

- Säkerställa byggnadernas långsiktiga värde, funktion och framtida utveckling samtidigt som byggnadens stora kulturhistoriska värde bevararas.
- Säkerställa en god inomhusmiljö genom sanering av asbest och PCB.
- Åtgärda och utveckla byggnadens brandsäkerhet.
- Energieffektivisera byggnaderna med lägre driftkostnader som följd.
- Anpassa de tekniska installationerna för ett framtida flexibelt lokalutnyttjande.

Mål för bolaget

Bolagets mål är att ha ett bättre lokalutnyttjande samt långsiktigt säkerställa en god fysisk arbetsmiljö. Verksamheten kommer med nya förutsättningar att fortsatt kunna utvecklas, såväl under ombyggnadstiden som därefter.

Projektet kommer även bidra till ekonomisk stabilitet då alternativet att avstå från upprustning innebär en ekonomisk risk. Omfattande

kostnader för driftstörning och akut stängning av verksamheten kan inträffa, vilket är svårt att skapa beredskap för i bolagets årliga planering av såväl ekonomi som verksamhet. Det är därmed också förenat med en verksamhetsrisk.

Långsiktiga mål för staden

Kommunfullmäktiges mål för 2017:

- Stockholm är en stad med levande och trygga stadsdelar.
- Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande.
- Energianvändningen är hållbar.
- Stockholms miljö är giftfri.
- Inomhusmiljön i Stockholm är sund.
- Stockholm är en tillgänglig stad för alla.

Fastighetsnämndens mål för 2017, fastslagna i nämndens verksamhetsplan:

- Långsiktiga mervärden i fastigheterna genom aktiv fastighetsförvaltning och medverkan i stadsutvecklingen.
- Klimatsmarta fastigheter med långsiktigt minskad miljöpåverkan.
- Långsiktigt hållbara hyres- och driftskostnader för staden som helhet.
- Långsiktigt tryggad totalekonomi.
- Säkra lönsamhetspotentialen i projekt och framtida förvaltning.

I syfte att bidra till att kommunfullmäktiges respektive fastighetsnämndens mål uppfylls genomförs följande åtgärder i projektet:

Publik verksamhet flyttas till plattanplanet för att förbättra personflödet och tillgängligheten, både inom och runt fastigheten. Vidare effektiviserar ytanvändningen för att förbättra lokalutnyttjandet. Byggnaden energieffektiviserar även och befintliga solceller ses över och kompletteras eventuellt. PCB- och asbestsanering utförs för att långsiktigt skapa en bättre inomhusmiljö.

Åtgärder

Upprustningsåtgärder

Fastighetskontoret föreslår en teknisk upprustning av fastigheten Skansen 23, Kulturhuset och Teaterhuset.

de tekniska installationerna. Det föreligger idag risker för långa avbrott vid fel med någon av dessa, såsom med avlopp eller ventilation. Anledningen till att det även vid ett lokalt akutstopp blir långa avbrott är att schakten innehåller asbest som måste saneras innan reparationer kan påbörjas.

De tekniska installationernas status innebär en betydande verksamhetsrisk för samtliga hyresgäster i fastigheten. Specifikt för Kulturhuset Stadsteatern medför eventuella akuta avbrott en negativ påverkan på den publika verksamheten – inte bara i närtid utan de kan även skada Kulturhuset Stadsteaterns förtroende och få långsiktigt negativa effekter på antalet besökare i huset. Okontrollerade avbrott innebär också minskade biljettintäkter och påverkar därmed den ekonomiska riskbilden.

Resultatet av utredning fram till inriktningsbeslut

Sedan utredningsbeslutet togs i fastighetsnämnden har utredningen färdigställts och tekniska frågor har klarlagts. Projektet har också arbetat med framtagande av övergripande genomförandeplaner, kalkyler samt tidsplanering.

I stora drag har utredningen visat att samtliga installationer i schakt behöver rivras samt att schakten behöver asbestsaneras. Detta innebär nyinstallation av samtliga stammar i schakt för spill- och dagvatten, tappvatten, ventilation, värme och kyla.

Upprustningsåtgärder som behöver åtgärdas i kommande genomförandeskede summeras enligt nedan.

Spillvatten, dagvatten

Spillvattenledningar byts ut och nya fettavskiljare installeras. Pumpgrop upprustas med pumpar och styrning. I samtliga restauranger monteras en matavfallsskvarn.

Dagvattenlösningen inklusive takbrunnar kommer att ses över och bytas ut där det behövs. Klimatanpassning utifrån stadens dagvattenstrategi kommer att utföras för flerårsregn för att förhindra framtida översvämningar.

Tappvatteninstallationer

Nya tappvattenstammar med anslutningsledningar till kök och WC-grupper kommer att installeras. Ny fjärrvärmeanläggning med ny växlare för varmvattenproduktion installeras.

Värmesystem och kylsystem

Hela systemet upprustas och injusteras. Ny fjärrvärmeanläggning med ny växlare för varmvattenproduktion installeras. Systemets

styrning byts ut, vilket även gäller stammar och anslutningsledningar. Kylsystemet uppgraderas.

Ventilation

Ventilationen dimensioneras efter uppskattat framtida besöksantal. Nya kanaler monteras i samtliga schakt. Schakten planeras och samordnas för att skapa en flexibel byggnad. Utanför schakt kommer omkoppling till befintliga kanaler att utföras.

Ventilationsaggregaten i byggnaderna kommer att bytas ut. I restaurangerna kommer en ny ventilationskåpa att monteras. Styr- och övervakningssystemet kommer att bytas ut, kompletteras med fler funktioner och anslutas till Stockholms stads driftdator.

El och belysning

Elsystemet uppdateras i sin helhet till ett 5-ledarsystem. Det betyder också att ledningar byts ut och vissa armaturer uppdateras. Elcentraler likaså. Ett nytt belysningsstyrningssystem installeras. Befintlig solcellsanläggning utreds vidare för eventuell utbyggnad.

Brandtekniska åtgärder

En total översyn avseende brandcellsgränserna och de brandtekniska installationerna utförs i byggnaden.

Rökgasavskiljande väggar byggs i Kulturhusets trapphus.

Brandlarmet och utrymning ses över i sin helhet och brandlarmet byts där så är nödvändigt. Rök-gasevakuering ses över och rök-luckor byts ut. Sprinklercentralen byggs om och sprinklersystemet uppgraderas.

Övrigt som påverkas av installationsarbetena

Det kommer att krävas byggåtgärder när avlopp och tappvatten byts. En omfattande sådan åtgärd utgör de 75 stycken WC-grupper som måste totalrenoveras och saknar anslutning direkt mot schakt. Ytskikt kommer att återställas där installationsarbetena har gjort påverkan.

Övriga arbeten som utförs i fastigheten

Parallellt med att installationsarbeten pågår utförs också följande arbeten:

- PCB-sanering
- Erforderlig asbestsanering
- Renovering av rulltrappor
- Ombyggnad av entré på gatuplan, Kulturhuset
- Renovering av terrass på Kulturhuset
- Ombyggnad hiss T16 i Teaterhuset
- System för att möjliggöra service på Kulturhusets fasad
- Byte av butiksfasader på Teaterhuset

- Byte av isolering mot Brunkebergsgatan med hänsyn till brand
- Ny avfallslösning i Teaterhuset

Hyresgäståtgärder/byggnadernas användning

Byggnadens användning och hyresgästernas lokalutnyttjande ses över i stort. Tillsammans med bolaget genomför fastighetskontoret en programhandling. Bolagets verksamhet efter genomförd ombyggnation kommer att erhålla lika stort utrymme som bolaget har idag. En analys av bolagets lokalutnyttjande kommer att genomföras i syfte att i större utsträckning använda plattanplanet för verksamhet. En del av analysen är att se över möjligheterna att skapa ett besöks- och publikcenter. Det skulle bland annat kunna rymma biljettförsäljning, information, barnvagnsparkering, garderob med mera och fungera som ”en väg in” i huset för de besökare som så önskar. Genom ett mer utvecklat bemötande förbättras förutsättningarna att möta olika besöksgruppers behov och visa på verksamhetens variationsrikedom.

Fastighetskontoret kommer även involvera övriga hyresgäster under planeringskedet och föra en dialog om eventuella förändringar i deras lokaler i samband med den tekniska upprustningen. En uppskattad kostnad och hyresintäkt finns med i investeringskalkylen för projektet.

Alternativa genomföranden

Två alternativ för genomförande har ställs mot varandra där den samlade ekonomiska aspekten har varit utslagsgivande för val av huvudalternativ. Under utredningen har det visat sig att kostnaderna för staden blir betydligt högre om verksamheten sitter kvar i byggnaderna under renoveringen. Fastighetskontoret tillsammans med bolaget förordar därför alternativ 1. Alternativen är som följer:

- *Alternativ 1* – Projektet genomförs i en etapp under 18 månader. Det medför att stora delar av verksamheterna provisoriskt flyttar ut, vilket ger ett mer effektivt genomförande och en kortare projekttid.
- *Alternativ 2* – Projektet genomförs etappvis under 36 månader. Det innebär dock att verksamheterna ändå behöver omlokaliseras under respektive etapp, vilket ger en längre projekttid och högre kostnader som följd.
- *Alternativ 3* – Konsekvensen av om upprustningen inte utförs.

Jämförelse mellan alternativen

Efter genomförd utredning förordar fastighetskontoret och bolaget alternativ 1. Anledningen är att kostnaderna för staden blir betydligt lägre med alternativ 1.

Ekonomisk jämförelse fastighetskontoret

Utgiften för att genomföra projektet med förordat alternativ (1) är 80 mnkr lägre än med alternativ 2 (990 mnkr mot 1 070 mnkr).

För ekonomisk jämförelse, resultatpåverkan och nettonuvärde, se tabeller under rubriken Ekonomisk jämförelse staden.

Ekonomisk jämförelse bolaget

Med förordat alternativet (1) beräknas egenintäkterna (främst biljettintäkter, uthyrnings- och försäljningsintäkter) minska med 100 mnkr under ombyggnadsperioden. Med alternativ 2 beräknas egenintäkterna minska med 150 mnkr under den tre år långa ombyggnadsperioden, då verksamheten inte blir lika omfattande.

Minskningen av kostnaderna motsvarar i förordat alternativ (1) minskningen av egenintäkter, samtidigt som verksamheten kan flytta ut och möta ny publik. I alternativ 2 beräknas de externa kostnaderna minska med 40 mnkr per år, 120 mnkr under hela treårsperioden. Det ger ett nettoresultat för bolaget som fordrar ett ökat koncernbidragsbehov om 30 mnkr. Ingen ökning av hyran är inkluderad i kalkylen under nämnda treårsperiod.

Bolaget står inför ett byte av scenmaskineri vid stora scenen då det tidigare maskineriet efter cirka 25 års drift har nått sin tekniska livslängd. Ingen verksamhet kan bedrivas vid eller på scenen under tiden för bytet, som beräknas ta cirka tre månader. I syfte att minimera det intäktsbortfall som bytet skulle förorsaka, planeras bytet av scenmaskineriet att genomföras under den tid då upprustning av fastigheten ändå genomförs enligt alternativ 1.

Ekonomisk jämförelse staden

Resultatpåverkan för staden kommer efter ombyggnadsperioden att bli negativ. Alternativ 1 ger ett bättre resultat för staden under och efter ombyggnadsperioden. Se tabeller nedan, siffror redovisade i mnkr.

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Resultatpåverkan FSK, Alt 1 | 0 | -4 | -7 | -6 | -4 |
| Resultatpåverkan Bolaget, Alt 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultatpåverkan Staden | 0 | -4 | -7 | -6 | -4 |

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Resultatpåverkan FSK, Alt 2 | -13 | -13 | -13 | -9 | -8 |
| Resultatpåverkan Bolaget, Alt 2 | -10 | -10 | -10 | -5 | -5 |
| Resultatpåverkan Staden | -23 | -23 | -23 | -14 | -13 |

Investeringsanalysen visar att investeringen ger fastighetsnämnden och staden som helhet ett högre nettonuvärde med förordat alternativ (1).

| | Alternativ 1 | Alternativ 2 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Nettonuvärdet Staden | 433 mnkr | 171 mnkr |
| Nettonuvärdet FSK | 433 mnkr | 296 mnkr |

Fördelar med alternativ 1 jämfört med alternativ 2:

- Mer kostnadseffektivt genomförande. Se ekonomisk jämförelse.
- Halva tidsåtgången jämfört med ett genomförande i etapper.
- Ett betydligt minskat behov av provisoriska lösningar.
- Minskade kostnader för avgränsningar och återkommande arbetsetableringar och avvecklingar.
- Arbeten kan pågå parallellt i olika delar av fastigheten, vilket innebär stora kostnads- och tidsbesparingar.
- Minskade arbetsmiljörisker och ansvar mot tredje man (hyresgäster och besökare).
- Tillfälle att möta publik i såväl inner- som ytterstaden.
- Lägre risk att förtroendet för Kulturhuset Stadsteatern skadas.

Nackdelar med alternativ 1 jämfört med alternativ 2:

- Ökad risk att publiken inte hittar tillbaka till verksamheten vid Sergels Torg.
- Omvandlingen av Sergels Torg innebär redan idag att det är färre personer i rörelse i området. En stängning av Kulturhuset Stadsteatern leder sannolikt till att det blir ännu färre som rör sig i området, vilket på kort sikt kan få negativa effekter för Sergels Torg som plats.

Vi ser att de risker som identifierats som nackdelar ovan delvis kan minskas genom att ordna en temporär verksamhet på Sergels Torg, något som ska belysas i det fortsatta planeringsarbetet.

Fördelar med alternativ 2

- Kostnaden för upprustningen kan delas upp under flera år.
- Viss verksamhet kan, jämfört med alternativ 1, evakueras under något kortare tid.
- Eventuella förseningar på grund av exempelvis överprövningar kan hanteras inom projektiden.

Nackdelar med alternativ 2

Problem som alternativ 2 medför kan sammanfattas enligt följande:

- För staden ekonomiskt sämre än med alternativ 1. Se ekonomisk jämförelse.
- Dubbelt så lång produktionstid och störande påverkan på hyresgästernas verksamhet.
- Förhandlingar med hyresgäster kan väntas ske under hela ombyggnadstiden.
- Alternativet kräver omfattande planering och samråd med hyresgäster.
- Risk för stopp i entreprenadarbetet vid evenemang som riskerar ersättningskrav från entreprenören.
- Olika delar av hyresgästernas ytor tas i anspråk under många, kortare perioden för etableringar, avgränsningar och transporter.
- Många provisorier med försörjning av värme, ventilation och VA.
- Omfattande störningar på grund av provisorier, transporter och byggarbeten.
- Krav på avgränsningar mot tredje man, omfattande arbetsmiljö- och säkerhetskrav.
- Buller och damm sprids i fastigheten oavsett var arbetet utförs.
- Viss verksamhet behöver evakueras under längre tid jämfört med alternativ 1.
- Störningar i gatumiljön under längre tid jämfört med alternativ 1.

Genomförande av förordat alternativ (1) – Verksamheten flyttar under genomförandet

Fastighetskontorets planering

Upprustningen av de tekniska installationerna kan genomföras parallellt i respektive byggnad. Framdriften av projektet blir snabb och effektiv. Provisorier behöver inte utföras i samma utsträckning som om verksamheten sitter kvar.

Provisorier ordnas för butiker i källarplan på Kulturhuset. Butiker i Teaterhuset flyttas inte men kan drabbas av kortare nedstängningar. Delar av kontorsverksamheten sitter kvar i Teaterhuset, provisorier ordnas för dessa. Restauranger behöver stängas under hela eller delar av ombyggnadstiden.

Produktionstiden beräknas till 18 månader.

Bolagets planering

Bolagets planering har haft som utgångspunkt att hyresnivån under hela projekttiden är densamma som 2016 års nivå. Vidare har

bolaget i sin planering utgått ifrån att den av kommunfullmäktige beslutade inriktningen för koncernbidraget kommer att ligga fast. Bolaget har vidare en intern beredskap för att realisera genomförande av alternativ 1.

Under ombyggnationen kommer bolagets verksamhet bedrivas på nya platser i såväl inner- som ytterstad, vilket kommer att ske i samarbete med andra kulturaktörer, institutioner, fria kulturlivet, fastighetsägare, lokala näringsidkare, föreningar etcetera. Verksamheten kommer på så sätt att nå ny publik, på för bolaget unika platser. De befintliga verksamheterna i Skärholmen och Vällingby samt på Parkteatern kommer att bedrivas som vanligt.

Nämnda samarbeten kan ha olika form och avse såväl enstaka evenemang som längre projekt.

Bolagets verksamhet kommer under ombyggnationen inte vara lika omfattande som idag. Nedan beskrivna samarbeten, ett utökat nyttjande av bolagets befintliga lokaler, i Skärholmen, Vällingby samt Parkteaterns lokaler på Djurgården, samt de medel om 25 mnkr som finns avsatta inom projektbudgeten för bolagets evakueringskostnader inkluderande eventuell hyra av lokaler, innebär att bolaget kommer att klara ombyggnadsperioden utan utökat koncernbidrag.

Temporära lösningar för en mindre del av verksamheten i anslutning till byggnaden vid Sergels Torg ska utredas i syfte att bibehålla viss verksamhet på plats.

En mer omfattande verksamhet i ytterstaden knyter väl an till kommunfullmäktiges mål om levande och trygga stadsdelar samt att stockholmarna har nära till kultur och eget skapande. Det kan vidare stärka förutsättningarna att nå nya grupper, något som bidrar till att uppfylla målet om ett demokratiskt hållbart Stockholm.

De publika mötena i ytterstaden ska utökas, såväl vad gäller turnéer med Kretsteatern och Parkteatern som samarbeten med civilsamhället. Speciellt intressant är möjligheten att samarbeta med skolor och utbildningar såsom exempelvis Kulturskolan och fritidsföreningar samt att kunna använda olika offentliga lokaler/platser såsom medborgarhus, kulturskolor och sportanläggningar.

Biblioteken, med sin mycket varierade verksamhet, kommer också att flytta ut till olika delar av ytterstaden såsom Skärholmen, Vällingby, Hägersten, Tensta och Årsta. De tillfälliga biblioteksverksamheterna ska utvecklas i dialog med Stockholms

Stadsbibliotek. Biblioteken kommer att bedriva temporär verksamhet i centrumbyggnader/gallerior i såväl inner- som ytterstaden. Rum för barn och Lava Bibliotek & Verkstad är verksamheter som med fördel kan ges möjlighet att också utvecklas i olika ytterstadsområden.

Ett utökat samarbete med konsthallar, konstnärliga utbildningar och aktörer i branschen kommer att initieras i både inner- och ytterstad.

Klarabiografen kan flyttas till annan lokal i ytterstaden och/eller andra medborgarhus. Forum/debatt kan, i samarbete med olika lokala grupper, även utveckla sin verksamhet i både inner- och ytterstad.

Genomförande av alternativ 2 – All verksamhet flyttar ut i etapper

Fastighetskontorets planering

Utredningen har undersökt möjligheten med att projektet genomförs parallellt med pågående verksamhet kvar i husen. Produktions-tekniskt delas Kulturhuset in i tre etapper och Teaterhuset är en enskild etapp som utförs samtidigt som första och andra etappen i Kulturhuset. Kulturhusets etapper måste delas in vertikalt efter installationsschaktlägena. Eftersom verksamheten är organiserad horisontellt i byggnaden medför det påverkan på flera verksamheter under flera etapper.

Etapp 1 omfattar västra delen av Kulturhuset. När byggnadsarbetena pågår behöver verksamheterna flytta ut under 12 månader. Biljettkassorna till scenkonstverksamheten och rulltrapporna ligger inom denna etapp.

Etapp 2 och 3 omfattar mitten/östra delen av Kulturhuset. Etapperna påverkar varandra och kommer att pågå under totalt 24 månader, 12 månader vardera. Projektet har sett att störningarna blir väldigt omfattande och att endast delar av verksamheten kan sitta kvar under produktion av respektive etapp.

Arbetena i Teaterhuset påbörjas samtidigt som etapp 1 i Kulturhuset och pågår under 18 månader. Teaterverksamheten behöver dock stängas ner under 24 månader då tillträdet till scenerna även påverkas av Kulturhusets etapp 2 samt att Stora scenen saknar egen foajé.

Kontorshyresgäster i Teaterhuset bedöms kunna sitta kvar men kommer att drabbas av störningar.

Produktionstiden beräknas uppgå till totalt 36 månader i alternativ 2.

Bolagets planering

Verksamheten kommer att behöva stängas i enlighet med etappindelningen samt flytta ut under genomförandet. Vissa delar av verksamheten kan flyttas inom byggnaden medan andra behöver flytta från byggnaden. Arbetet med att optimera resursanvändningen inom verksamheten försvåras.

Eftersom Kulturhuset kommer att vara en byggarbetsplats under tre år kommer det vara en stor utmaning att upprätthålla en för besökare attraktiv byggnad. Det kommer även vara en utmaning att ordna så publiken hittar och vill komma till föreställningar, utställningar, biograf, bibliotek och arrangemang.

Då lokalanvändningen till stor del är beroende av att andra delar i lokalerna går att använda kommer även alternativ 2 att i stor utsträckning ändå kräva omlokaliseringar till andra fastigheter.

Alternativ 3 – Ingen upprustning utförs

Det föreligger en stor risk för oplanerad stängning av delar eller hela fastigheten om den tekniska upprustningen inte genomförs. Stängningen kan bli långvarig, flera månader. Risken beror på de utjänta tekniska installationerna och att något fel kan inträffa när verksamhet pågår. Som påtalats ovan innebär detta betydande ekonomiska risker såväl som verksamhetsrisker, som kan påverka husets och verksamheternas attraktivitet på såväl kort som lång sikt.

Vid driftstörningar på system i schakt såsom kall- och varmvatten, sanitetssystem, spillvatten samt avlopp krävs en inledande asbestsanering av asbestkontaminerade rör med mera. På grund av övertryck i kanalen föreligger det risk för att asbetsdamm vid reparationer sprids.

Stora friskluftsintagskanalen till Teaterhuset är klädd med asbesthaltiga skivor, så kallade eternitskivor. Om en oförutsedd plötslig tryckförändring skulle ske finns risk att dessa skivor lossnar och asbestfibrer lösgörs.

Fastighetskontoret är skyldigt att sanera PCB enligt miljöbalken men har från miljöförvaltningen för denna fastighet dispens till 2020. Omfattande sanering av PCB har utförts i fastigheten men trots det kvarstår en mängd PCB-haltiga fogar i schakten som inte är möjliga att sanera innan saneringen av asbesten utförts. Alternativ 3 innebär således att lagkrav avseende miljö inte uppfylls.

Alternativ 3 innebär vidare att bolagets verksamhet kommer att riskera att okontrollerade avbrott inträffar. Då åtgärds tiden för varje akutavbrott beräknas vara cirka 1 månad, kan ett akutavbrott i genomsnitt innebära ett intäktsbortfall för bolaget om cirka 10 mnkr i uteblivna biljettintäkter. Risken finns att huset på längre sikt också blir mindre attraktivt för såväl besökare som konstnärer även mellan avbrotten.

Tidplan, förordat alternativ (1)

| | |
|---------------------------|---------------|
| Genomförandebeslut | Vintern 2017 |
| Detaljprojektering | Sommaren 2018 |
| Utflytt, produktionsstart | Våren 2019 |
| Inflytt | Hösten 2020 |

Under planeringsarbetet kommer en detaljerad projekttidplan att tas fram. Den kommer att innehålla en projekteringstidplan för detaljprojekteringen samt en utvecklad produktionstidplan.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av projekt- och fastighetsavdelningen i samråd med stadsledningskontoret. Samverkan har även skett med hyresgästen Stockholms Stadsteater AB, Stockholm Stadshus AB och Stadsmuseet. Tjänsteutlåtandet har utformats i samarbete med bolaget.

Organisation

Projektet drivs av fastighetskontoret i samarbete med bolaget. Projektets styrgrupp består av förvaltningschef och fastighetschef på fastighetskontoret, VD Stockholms Stadsteater AB, representanter från Stadshus AB och Stadsledningskontoret.

Projektet genomförs enligt stadens modell för stora projekt.

Ekonomi, förordat alternativ (1)

Förordat alternativ är kalkylerat till 990 mnkr. I kalkylen finns det avsatta medel för externa hyresgästernas eventuella upprustningar samt interna hyresgäst Anpassningar. Dessa anpassningar kommer att utredas under planeringsskedet.

Enligt nuvarande utredningsbeslut är budget för utredningsskedet 30 mnkr. Upparbetade kostnader uppgår till 15 mnkr. Budget för nästa skede, planeringsskedet, är 60 mnkr. Total budget fram till genomförande beslut är således 90 mnkr.

Projektbudgeten är fördelad enligt nedan:

Utredningsfasen 30 mnkr

Under utredningsfasen har nödvändiga utredningar genomförts och fastigheten har inventerats, där de tekniska installationerna samt byggnadens standard som helhet bland annat har kartlagts.

Planeringsfasen 60 mnkr

En programhandling upprättas för byggnadernas framtida utveckling. I denna redovisas interna- och externa hyresgäst Anpassningar, allmänna ytor och eventuellt behov av upprustning av dessa.

En systemhandling för upprustning tas fram. Under systemhandlingsskedet utformas och fastställs alla tekniska system så som ventilation, avlopp, el etcetera. På system- och programhandling kommer en kalkyl för genomförande att upprättas. Framtagen riskanalys uppdateras och arbetas om under och efter framtagen systemhandling.

Genomförandefasen 900 mnkr

Genomförandefasen står för 90 % av alla kostnader i projektet. En detaljprojektering genomförs och projektet handlas upp för produktion. Den största delen av investeringen i projektet utgörs av installationerna. Budgeten är fördelad enligt nedan:

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Byggåtgärder (inkl miljösanering) | 220 mnkr |
| Brandåtgärder | 30 mnkr |
| Vatten och avlopp | 80 mnkr |
| Värmesystem | 80 mnkr |
| Luftbehandlingssystem | 300 mnkr |
| Elsystem | 115 mnkr |
| Byggherrekostnader | 75 mnkr |

Den kalkyl som är upprättad för projektet innehåller samtliga kostnader som kan identifieras i dagsläget. Kalkylen inkluderar riskpåslag för entreprenadarbeten och eventuella kostnader för störningar på befintliga hyresgäster. Kalkylen är indexuppräknad fram till och med inflyttningsår. Kalkylen innehåller, för bolaget under ombyggnadsperioden, även 25 mnkr för evakueringskostnader inkluderande eventuell hyra av lokaler.

Den nuvarande årliga hyreskostnaden (år 2016) för bolaget är cirka 77 mnkr per år inklusive el och värme. Sammanlagt ger dessa investeringar en ny beräknad hyra från och med år 2021 om cirka 107 mnkr per år, exklusive index, räknat på helårsbasis efter avslutad upprustning. Dagens hyresnivå har endast ökat med indextillägg under många år då nuvarande hyresavtal ingicks år

2007 för Teaterhuset, och år 2012 för Kulturhuset. Detta gör att även med alternativ 3, det vill säga ingen upprustning genomförs kommer en hyreshöjning ändå bli aktuell. Därutöver tillkommer risken för att akuta underhålls- och reparationsåtgärder kommer ge väsentliga intäktsbortfall på grund av verksamhetsstopp.

Externa hyresintäkter beräknas öka med cirka 4 mnkr per år efter ombyggnaden på grund av nyuthyrningar. Investeringar i externa hyresgästers lokaler finansieras genom tilläggshyra.

Fastighetskontorets driftskostnader beräknas att minska med 50 kr per kvm motsvarande 2,5 mnkr per år.

Resultatpåverkan för fastighetskontoret kommer under och efter ombyggnadsperioden att bli negativ.

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Resultatpåverkan FSK, Alt 1 | 0 | -4 | -7 | -6 | -4 |
| Resultatpåverkan Bolaget, Alt 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultatpåverkan Staden | 0 | -4 | -7 | -6 | -4 |

Investeringsanalysen enligt nuvärdemetoden visar att investeringen ger fastighetsnämnden ett nettonuvärde om cirka 433 mnkr. För staden som helhet ger totalinvesteringen ett nettonuvärde om 433 mnkr (se bilaga 1 och 2).

Bolagets ekonomi under ombyggnaden

Bolaget behåller 2017 års nivå på såväl koncernbidrag som statsbidrag och fortsätter att betala 2016 års hyra under ombyggnadsperioden.

Med förordat alternativ (1) beräknas bolagets intäkter samt kostnader minskas med totalt 100 mnkr under åren 2019 – 2020, vilket ger ett 0-resultat för bolaget. På helårsbasis år 2021 beräknar bolaget en hyresökning om 30 mnkr per år. Återflytt är planerad till halvårsskiftet 2020.

Under ombyggnadsperioden minskar kostnaderna för uppsättningar och upphovsrätter eftersom antalet produktioner minskar.

Minskningen av bolagets kostnader motsvarar minskningen av bolagets egenintäkter.

De ovan beskrivna planerade samarbetena, ett utökat nyttjande av bolagets befintliga lokaler, i Skärholmen, Vällingby samt Parkteaterns lokaler på Djurgården, samt de medel om 25 mnkr som fastighetskontoret avsatt för bolagets evakueringskostnader

inkluderande eventuell hyra av lokaler, innebär att bolaget under ombyggnadsperioden inte behöver ett utökat koncernbidrag.

Risk

Riskerna hanteras enligt SSIP:s riskhanteringsmetod. Det betyder att för de risker som har ett högt riskvärde väljs handlingsalternativ och ansvarig person samt plan för uppföljning. Erfarenheterna från projektet Nya Slussen kommer att beaktas i riskhanteringen då även detta är att betrakta som ett större förvaltnings-/bolagsövergripande projekt med en relativt hög grad av komplexitet.

I nuläget ses följande risker:

- Upprättande av programhandling för hyresgästerna sker parallellt med systemhandlingar för tekniska installationer. Det ger också en kalkylosäkerhet samt risk med förändrade eller tillkommande utgifter på grund av eventuellt förändrade programförutsättningar.
- Störningar på kvarvarande hyresgäster under byggtid, vilket kan leda till oförutsedda kostnader och förlängd entreprenadtid.
- Risker för ökade utgifter i samband med rivning av miljöfarligt avfall.
- Då byggnaden är blåklassad och har ett högt bevarandevärde finns en risk att vissa lösningar inte går att genomföra eller blir svårare att genomföra.
- Transporter till och från arbetsområdet.
- Svår etablering i centrala Stockholm.

Riskerna har arbetats in i budgeten, där en avvägd bedömning mellan risker och kostnader har gjorts.

Kommunikation

En kommunikationsplan finns för projektet.

Rapportering

Rapportering sker löpande till styrgruppen. Projektet skickar enligt SSIP:s lägesrapport halvårsvis till fastighetsnämnden.

Slut

Bilagor

1. Investeringskalkyl resultateffekt fastighetsnämnden.
2. Investeringskalkyl resultateffekt staden.

| Tidigare utgifter/inkomst | |
|---|-------------------|
| tkr | Nedlagt före 2016 |
| Utgifter* | |
| Delsumma investeringsutgifter | 0,0 |
| Övriga utgifter/kostnader | |
| Delsumma övriga utgifter/kostnader | 0,0 |
| Summa negativa kassaflöden* | 0,0 |
| Inkomster** | |
| Investeringsinkomst | |
| Övriga investeringsinkomster | |
| Delsumma investeringsinkomster | 0,0 |
| Försäljningsinkomst | |
| Delsumma försäljningsinkomster | 0,0 |
| Löpande inkomst/intäkt | |
| Övrig inkomst/intäkt | |
| Delsumma övriga inkomster/intäkter | 0,0 |
| Summa positiva kassaflöden* | 0,0 |
| Driftnetto | |
| Förlorad hyresintäkt sedan projektstart | |
| Insparasad drift/underhållskostnad sedan projektstart | |
| Summa förändrat driftnetto | 0 |
| | |
| Nettokassaflöde | 0,0 |

| Investeringskalkyl | | | | | | | | | | | | Total inkom. tidigare utg. |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------|
| tkr | 2 016 | 2 017 | 2 018 | 2 019 | 2 020 | 2 021 | 2 022 | 2 023 | 2 024 | 2 025 | Total ex. tidigare utg. | |
| Utgifter* | | | | | | | | | | | | |
| Delsumma investeringsutgifter | 0 | -65 376 500 | -57 718 110 | -535 046 880 | -336 782 286 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -994 923 776 | -994 923 776 |
| Förändrade löpande drifts- och underhållskostnader | 0 | 0 | 0 | 18 750 000 | 10 812 500 | 2 550 000 | 2 601 000 | 2 653 020 | 2 706 080 | 2 760 202 | 42 832 802 | |
| Förändring framtida reinvesteringar | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Delsumma övriga utgifter/ kostnader | 0 | 0 | 0 | 18 750 000 | 10 812 500 | 2 550 000 | 2 601 000 | 2 653 020 | 2 706 080 | 2 760 202 | 42 832 802 | |
| Summa negativa kassaflöden* | 0 | -65 376 500 | -57 718 110 | -516 296 880 | -325 969 786 | 2 550 000 | 2 601 000 | 2 653 020 | 2 706 080 | 2 760 202 | -952 090 973 | -952 090 973 |
| Inkomster** | | | | | | | | | | | | |
| Delsumma investeringsinkomster | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Försäljningsinkomst | | | | | | | | | | | | |
| Delsumma försäljningsinkomster | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intäkt interna | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 500 000 | 37 740 000 | 38 494 800 | 39 264 696 | 40 049 990 | 40 850 990 | 214 900 476 | |
| Intäkt externa | 0 | 0 | 0 | -18 760 086 | -4 051 776 | 11 102 371 | 11 174 418 | 11 247 906 | 11 322 865 | 11 399 322 | 33 435 020 | |
| Delsumma övriga inkomster/intäkter | 0 | 0 | 0 | -18 760 086 | -4 448 224 | 48 842 371 | 49 669 218 | 50 512 602 | 51 372 855 | 52 250 312 | 248 335 496 | |
| Summa positiva kassaflöden* | 0 | 0 | 0 | -18 760 086 | 14 448 224 | 48 842 371 | 49 669 218 | 50 512 602 | 51 372 855 | 52 250 312 | 248 335 496 | 248 335 496 |
| Nettokassaflöde exklusive restvärden | 0 | -65 376 500 | -57 718 110 | -535 056 966 | -311 521 562 | 51 392 371 | 52 270 218 | 53 165 622 | 54 078 935 | 55 010 514 | -703 755 478 | |
| Restvärden*** | | | | | | | | | | | | |
| Intäkter interna | | | | | | | | | | 1 388 933 650 | 1 388 933 650 | |
| Intäkter externa | | | | | | | | | | 188 187 783 | 188 187 783 | |
| Intäkter övrigt | | | | | | | | | | 0 | 0 | |
| Kostnader | | | | | | | | | | 93 846 868 | 93 846 868 | |
| Summa restvärden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 670 968 301 | 1 670 968 301 | |
| Nettokassaflöde - inkl. restvärden | 0 | -65 376 500 | -57 718 110 | -535 056 966 | -311 521 562 | 51 392 371 | 52 270 218 | 53 165 622 | 54 078 935 | 1 725 978 815 | 967 212 824 | |
| Diskonteringsfaktor | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,71 | 0,68 | 0,64 | | |
| Nettonuvärde, diskontering 5% | 433 132 764 | | | | | | | | | | | |

| Projektinformation | |
|---------------------------------------|-----------|
| Projektstart: | Juli 2020 |
| Projektavslut: | 2 020 |
| Komponent med längst avskrivningstid: | |

| Resultatanalys | | | | | | | | | | | |
|---|----------|----------|----------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Resultatpåverkan nämnd/** | 2 016 | 2 017 | 2 018 | 2 019 | 2 020 | 2 021 | 2 022 | 2 023 | 2 024 | 2 025 | Total |
| Löpande intäkter | - | - | - | 18 760 086 | 14 448 224 | 48 842 371 | 49 669 218 | 50 512 602 | 51 372 855 | 52 250 312 | 248 335 496 |
| Drifts- och löpande underhållskostnader | - | - | - | 18 750 000 | 10 812 500 | 2 550 000 | 2 601 000 | 2 653 020 | 2 706 080 | 2 760 202 | 42 832 802 |
| Internränta | - | - | - | - | 4 666 966 | 8 980 400 | 8 509 025 | 8 037 649 | 7 566 274 | 7 094 898 | -44 855 212 |
| Avskrivningar | - | - | - | - | 24 809 239 | 49 618 478 | 49 618 478 | 49 618 478 | 49 618 478 | 49 618 478 | -272 901 626 |
| Reavinster/förluster | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Summa resultatpåverkan FSN | 0 | 0 | 0 | -10 086 | -4 215 481 | -7 206 507 | -5 857 284 | -4 490 504 | -3 105 816 | -1 702 862 | -26 588 541 |

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

Kalkylen upprättad av:
Kalkylen granskad av (ekonomichef, controller eller motsvarande):

| Projektspecifika nyckeltal | |
|--|-------|
| Projektkavsträng på 10 år (%) | -27% |
| Totalt projektkavsträng (%) | 11,0% |
| Pay-off år/Första år med positivt resultat | 2027 |

| Tidigare utgifter/inkomster | |
|---|-------------------|
| tkr | Nedlagt före 2016 |
| Utgifter* | |
| Deltumma investeringsutgifter | 0,0 |
| Övriga utgifter/kostnader | |
| Deltumma övriga utgifter/kostnader | 0,0 |
| Summa negativa kassaflöden* | 0,0 |
| Inkomster** | |
| Investeringsinkomster | |
| Övriga investeringsinkomster | |
| Deltumma investeringsinkomster | 0,0 |
| Försäljningsinkomster | |
| Deltumma försäljningsinkomster | 0,0 |
| Löpande inkomst/intäkt | |
| Övrig inkomst/intäkt | |
| Deltumma övriga inkomster/intäkter | 0,0 |
| Summa positiva kassaflöden* | 0,0 |
| Driftnetto | |
| Förlopad hyresintäkt sedan projektstart | |
| Insparat drift/underhållskostnad sedan projektstart | |
| Summa förändrat driftnetto | 0 |
| | |
| Nettokassaflöde | 0,0 |

| Investeringskalkyl | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|----------------------|
| tkr | 2 016 | 2 017 | 2 018 | 2 019 | 2 020 | 2 021 | 2 022 | 2 023 | 2 024 | 2 025 | Total |
| Utgifter* | | | | | | | | | | | |
| Deltumma investeringsutgifter | 0 | -65 376 500 | -57 718 110 | -535 046 880 | -336 782 286 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -994 923 776 |
| Förändrade löpande driftskostnader FSN | 0 | 0 | 0 | 18 750 000 | 10 812 500 | 2 550 000 | 2 601 000 | 2 653 020 | 2 706 080 | 2 760 202 | 42 832 802 |
| Förändring löpande underhåll | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deltumma övriga utgifter/kostnader | 0 | 0 | 0 | 18 750 000 | 10 812 500 | 2 550 000 | 2 601 000 | 2 653 020 | 2 706 080 | 2 760 202 | 42 832 802 |
| Summa negativa kassaflöden* | 0 | -65 376 500 | -57 718 110 | -516 296 880 | -325 969 786 | 2 550 000 | 2 601 000 | 2 653 020 | 2 706 080 | 2 760 202 | -952 090 973 |
| Inkomster** | | | | | | | | | | | |
| Deltumma investeringsinkomster | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Försäljningsinkomster | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deltumma försäljningsinkomster | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intäkt interna | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 500 000 | 37 740 000 | 38 494 800 | 39 264 696 | 40 049 990 | 40 850 990 | 214 900 476 |
| Intäkter externa | 0 | 0 | 0 | -18 760 086 | -4 051 776 | 11 102 371 | 11 174 418 | 11 247 906 | 11 322 865 | 11 399 322 | 33 435 020 |
| Nettoförändring annan nämnd | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 500 000 | 37 740 000 | 38 494 800 | 39 264 696 | 40 049 990 | 40 850 990 | 214 900 476 |
| Justering intäkt annan nämnd | 0 | 0 | 0 | 0 | -18 500 000 | -37 740 000 | -38 494 800 | -39 264 696 | -40 049 990 | -40 850 990 | -214 900 476 |
| Deltumma övriga inkomster/intäkter | 0 | 0 | 0 | -18 760 086 | 14 448 224 | 48 842 371 | 49 669 218 | 50 512 602 | 51 372 855 | 52 250 312 | 248 335 496 |
| Summa positiva kassaflöden* | 0 | 0 | 0 | -18 760 086 | 14 448 224 | 48 842 371 | 49 669 218 | 50 512 602 | 51 372 855 | 52 250 312 | 248 335 496 |
| Nettokassaflöde exklusive restvärden | 0 | -65 376 500 | -57 718 110 | -535 056 966 | -311 521 562 | 51 392 371 | 52 270 218 | 53 165 622 | 54 078 935 | 55 010 514 | -703 755 478 |
| Restvärden*** | | | | | | | | | | | |
| Intäkter interna | | | | | | | | | | 1 388 933 650 | 1 388 933 650 |
| Intäkter externa | | | | | | | | | | 188 187 783 | 188 187 783 |
| Intäkter Övrigt | | | | | | | | | | 0 | 0 |
| Kostnader (Drift/underhåll) | | | | | | | | | | 93 846 868 | 93 846 868 |
| Intäkter Sthlm Stad | | | | | | | | | | 1 388 933 650 | 1 388 933 650 |
| Justering annan nämnd | | | | | | | | | | -1 388 933 650 | -1 388 933 650 |
| Summa restvärden | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 670 968 301 | 1 670 968 301 |
| Nettokassaflöde - inkl. restvärden | 0 | -65 376 500 | -57 718 110 | -535 056 966 | -311 521 562 | 51 392 371 | 52 270 218 | 53 165 622 | 54 078 935 | 1 725 978 815 | 967 212 824 |
| Diskonteringsfaktor | 1,00 | 0,95 | 0,91 | 0,86 | 0,82 | 0,78 | 0,75 | 0,71 | 0,68 | 0,64 | |
| | 0 | -62 263 333 | -52 352 027 | -462 202 324 | -256 289 560 | 40 267 267 | 39 004 842 | 37 783 815 | 36 602 752 | 1 112 581 333 | 433 132 764 |
| Nettonuvärde, diskontering 5% | 433 132 764 | | | | | | | | | | |

| Projektinformation | |
|---------------------------------------|-----------|
| Projektstart: | juli 2020 |
| Projektavslut: | 2020 år |
| Komponent med längst avskrivningstid: | |

| Resultatanalys | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Resultatpåverkan FSN ** | 2 016 | 2 017 | 2 018 | 2 019 | 2 020 | 2 021 | 2 022 | 2 023 | 2 024 | 2 025 | Total |
| Löpande intäkter/kostnader | - | - | - | 18 760 086 | 14 448 224 | 48 842 371 | 49 669 218 | 50 512 602 | 51 372 855 | 52 250 312 | 248 335 496 |
| Drifts- och underhållskostnader | - | - | - | 18 750 000 | 10 812 500 | 2 550 000 | 2 601 000 | 2 653 020 | 2 706 080 | 2 760 202 | 42 832 802 |
| Internränta | - | - | - | - | 4 666 966 | 8 980 400 | 8 509 025 | 8 037 649 | 7 566 274 | 7 094 898 | -44 855 212 |
| Avskrivningar | - | - | - | - | 24 809 239 | 49 618 478 | 49 618 478 | 49 618 478 | 49 618 478 | 49 618 478 | -272 901 626 |
| Reavinst/förluster | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0 |
| Summa resultatpåverkan FSN | 0 | 0 | 0 | -10 086 | -4 215 481 | -7 206 507 | -5 857 284 | -4 490 504 | -3 105 816 | -1 702 862 | -26 588 541 |
| Resultatpåverkan Annan nämnd *** | 2 016 | 2 017 | 2 018 | 2 019 | 2 020 | 2 021 | 2 022 | 2 023 | 2 024 | 2 025 | Total |
| Självkostnadshyra | - | - | - | - | 18 500 000 | 37 740 000 | 38 494 800 | 39 264 696 | 40 049 990 | 40 850 990 | -214 900 476 |
| Övrig nettoförändring | 0 | 0 | 0 | 0 | 18 500 000 | 37 740 000 | 38 494 800 | 39 264 696 | 40 049 990 | 40 850 990 | 214 900 476 |
| Summa resultatpåverkan annan nämnd | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa resultatpåverkan Sthlm Stad | 0 | 0 | 0 | -10 086 | -4 215 481 | -7 206 507 | -5 857 284 | -4 490 504 | -3 105 816 | -1 702 862 | -26 588 541 |

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen
**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken
***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

| Kalkylen upprättad av: | |
|---|--|
| Kalkylen granskad av (ekonomichef, controller eller motsvarande): | |

| Projektspecifika nyckeltal | |
|--------------------------------|------|
| Projektavkastning på 10 år (%) | -27% |
| Total projektavkastning (%) | 0,0% |