

Handläggare
Marie Habbor (Hagastaden)
08-508 264 60

Till
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Johanna Sundelöf (Hjorthagen)
08-508 876 31

Återredovisning kommunalt ansvar för sopsugsanläggningar. Överlämning av sopsugsanläggningar i Hagastaden och Hjorthagen från exploateringsnämnden till Stockholm Avfall AB. Reviderat genomförandebeslut sopsugsanläggning i Hjorthagen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner återredovisning beträffande kommunalt ansvar för sopsugsanläggningar i enlighet med detta utlåtande.
2. Exploateringsnämnden godkänner att exploateringskontoret, Projekt Hagastaden, bygger klart sopsugsanläggningen i Hagastaden och att anläggningen avses överlåtas till Stockholm Avfall AB när den är fullt utbyggd, preliminärt år 2028.
3. Exploateringsnämnden godkänner att exploateringskontoret, Projekt Norra Djurgårdsstaden, bygger klart sopsugsanläggningen i Hjorthagen och att anläggningen avses överlåtas till Stockholm Avfall AB när den är fullt utbyggd, preliminärt år 2028.
4. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal med Stockholm Avfall AB för överlåtelse av sopsugsanläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen.
5. Exploateringsnämnden godkänner för sin del reviderat genomförandebeslut för sopsugsanläggningen i Hjorthagen

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 60
Växel 08-508 276 00
marie.habbor@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

omfattande investeringsutgifter om 176 mnkr och investeringsinkomster om 164 mnkr.

6. Exploateringsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner återredovisningen avseende kommunalt ansvar för sopsugsanläggningar i enlighet med detta utlåtande och därvid vad som anförs gällande överlämningen av sopsugsanläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen samt godkänner reviderat genomförandebeslut för sopsugsanläggningen i Hjorthagen omfattande investeringsutgifter om 176 mnkr och investeringsinkomster om 164 mnkr.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 23 april 2018 att Stockholm Avfall AB, från 1 januari 2019 genom kommunalt huvudmannaskap ska äga och driva stationära sopsugsanläggningar som anläggs i exploateringsområden på stadens mark. Beslutet i kommunfullmäktige innebär att stationära sopsugsanläggningar på stadens mark fortsättningsvis ska projekteras, utföras, ägas och driftas av Stockholm Avfall AB. I juni 2019 hanterade exploateringsnämnden ett gemensamt ärende gällande överlämning av stationära sopsugsanläggningar i exploateringsområden på stadens mark från exploateringsnämnden till Stockholm Avfall AB. Ärendet beredes gemensamt av exploateringskontoret och Stockholm Avfall AB och hanterades i Stockholm Avfall ABs styrelse den 12 juni 2019 och i exploateringsnämnden den 13 juni 2019.

I det tidigare ärendet gällande överlämning av stationära sopsugsanläggningar på stadens mark från exploateringsnämnden till Stockholm Avfall AB, som hanterades i exploateringsnämnden i juni 2019, var tanken att anläggningarna

i Hagastaden och Hjorthagen skulle byggas klart av exploateringskontoret på uppdrag av Stockholm Avfall AB. Efter avstämning med stadsledningskontoret är bedömningen att sopsugsanläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen ska färdigställas av exploateringskontoret och överlåtas till Stockholm Avfall AB efter det att respektive sopsugsanläggning är fullt utbyggd. Stadsledningskontoret har uppmärksammat risker med att överlåta anläggningarna innan de är fullt färdigställda. Utifrån det praktiska genomförandet och de ekonomiska riskerna är det lämpligast för staden som helhet att exploateringsnämnden genom exploateringskontoret slutför utbyggnaden av sopsugsanläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen och att anläggningarna överlåts först när de är fullt utbyggda.

Stockholm Avfall AB och exploateringskontoret är med denna bakgrund överens om att den lämpligaste hanteringen är att exploateringsnämnden genom exploateringskontoret färdigställer anläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen och att överlåtelse till Stockholm Avfall AB sker först när anläggningarna är utbyggda i sin helhet, preliminärt år 2028.

I gällande överenskommelser om exploatering med byggaktörer i både Hagastaden och Hjorthagen finns skrivningar om att en gemensamhetsanläggning ska inrättas för områdets stationära sopsugsanläggning. Då detta har ändrats genom kommunfullmäktiges beslut om kommunalt huvudmannaskap för sopsugsanläggningar på stadens mark, behöver tilläggsavtal tecknas för de överenskommelser om exploatering där skrivning om inrättande av gemensamhetsanläggning återfinns.

En ekonomisk effekt av ett kommunalt huvudmannaskap för de stationära sopsugsanläggningarna på stadens mark är att moms behöver erläggas för de anslutningsavgifter som anslutna fastighetsägare och tomträttshavare betalar. Då det finns bindande avtal både i Hagastaden och i Hjorthagen, där moms inte har inkluderats, så finns risk att det uppstår en förlust inom respektive sopsugsprojekt. För Hagastadens del så är bedömningen utifrån nuvarande prognos att det finns täckning för inbetalning av moms inom tidigare erlagda utförandekostnader (numera anslutningsavgiften), men för Hjorthagens del ser det enligt senaste prognosen ut att uppstå en förlust om 12 mnkr med anledning av att intäkterna minskar då utgående moms måste betalas.

Sopsugsanläggningen i Hjorthagen utgör ett separat delprojekt inom projekt Norra Djurgårdsstaden. Tidigare genomförandebeslut omfattade investeringsutgifter om 110 mnkr samt investeringsinkomster om 110 mnkr. Förändringarna kring överlämnandetidpunkten av anläggningen till Stockholm Avfall AB medför en ökning av de totala utgifterna och inkomsterna i projektet. Investeringsutgifterna för projektet beräknas enligt den senaste prognosen till cirka 176 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 164 mnkr i löpande prisnivå. Av investeringsutgifterna utgör cirka 167 mnkr utgifter före år 2020 d.v.s. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst planering och utbyggnad av befintlig sopsugsanläggning samt sopsugsterminalen. Prognosen för projektet redovisar i detta läge ett beräknat preliminärt negativt resultat om cirka 12 mnkr. Detta med anledning av att anslutningsavgifter tidigare fakturerats som utförandekostnader vilket innebär att en förlust om 12 mnkr uppkommit med anledning av att intäkterna minskar då utgående moms måste betalas.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade den 23 april 2018 att Stockholm Avfall AB från 1 januari 2019 genom kommunalt huvudmannaskap ska äga och driva sopsugsanläggningar med stationära terminaler som anläggs i exploateringsområden på stadens mark. Beslutet i kommunfullmäktige innebär att stationära sopsugsanläggningar på stadens mark fortsättningsvis ska projekteras, utföras, ägas och driftas av Stockholm Avfall AB. Tidigare har sopsugsanläggningar på stadens mark projekterats och utförts av exploateringskontoret på uppdrag av exploateringsnämnden, som efter dess färdigställande har överlåtit anläggningarna till de anslutna fastigheterna/tomträtterna genom inrättande av gemensamhetsanläggning med föreningsförvaltning genom en samfällighetsförening.

Efter kommunfullmäktiges beslut om kommunalt huvudmannaskap för stationära sopsugsanläggningar på stadens mark inleddes dialog mellan exploateringskontoret och Stockholm Avfall AB om hur överlåtelsen skulle hanteras i praktiken både för planerade och beslutade sopsugsanläggningar samt för sopsugsanläggningar under utbyggnad. Detta resulterade i ett gemensamt ärende gällande den praktiska hanteringen för överlåtelse av stationära sopsugsanläggningar på stadens mark från exploateringsnämnden till Stockholm Avfall AB. Ärendet hanterades i Stockholm Avfall ABs styrelse den 12 juni 2019 och i exploateringsnämnden den 13 juni 2019.

För de stationära sopsugsanläggningarna i Årstafältet, Årstastråket/Slakthusområdet och Hornsberg fortgår överlämnandet till Stockholm Avfall AB i enlighet med tidigare överenskommelse mellan exploateringskontoret och Stockholm Avfall AB.

Vid tidpunkten för kommunfullmäktiges beslut om kommunalt huvudmannaskap var både sopsugsanläggningen i Hagastaden och Hjorthagen i drift och del av utförandekostnaderna var erlagda. Utbyggnaden av anläggningarna pågår kontinuerligt under 10-15 år och under utbyggnadsperioden så sker projektering, utbyggnad, påkoppling av nya kvarter och inbetalningar från byggaktörer kontinuerligt allteftersom exploateringen av områdena fortlöper. I det ärende gällande överlämning av stationära sopsugsanläggningar på stadens mark från exploateringsnämnden till Stockholm Avfall AB, som hanterades i exploateringsnämnden i juni 2019, beslutades att anläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen skulle byggas klart av exploateringskontoret på uppdrag av Stockholm Avfall AB. Efter avstämning med stadsledningskontoret är bedömningen att sopsugsanläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen istället bör överlåtas till Stockholm Avfall AB efter det att respektive sopsugsanläggning är färdigställd, preliminärt år 2028.

Stadsledningskontoret har uppmärksammat risker med att överlåta anläggningarna innan de är fullt färdigställda. Utifrån det praktiska genomförandet och de ekonomiska riskerna är det lämpligast för staden som helhet att exploateringsnämnden genom exploateringskontoret slutför utbyggnaden av sopsugsanläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen och att anläggningarna överlåts först när de är fullt utbyggda.

Exploateringskontoret och Stockholm Avfall AB är med denna bakgrund överens om att den lämpligaste hanteringen är att exploateringsnämnden genom exploateringskontoret färdigställer anläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen och att överlåtelse till Stockholm Avfall AB sker först när anläggningarna är utbyggda i sin helhet, preliminärt år 2028.

Den senarelagda tidpunkten för överlämning av de två stationära sopsugsanläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen från exploateringsnämnden till Stockholm Avfall AB behöver godkännas av kommunfullmäktige, då överlämningen av dessa två anläggningar senarelägs ungefär 10 år.

Detta ärende är också tänkt att utgöra underlag för beslut i Stockholm Avfall ABs styrelse den 4 februari 2021.

Tidigare beslut

KF 2017-04-03	Avfallsplan
KF 2018-04-23	Beslut om Stockholm Avfall ABs ansvar för sopsugsanläggningar
KF 2010-03-15	Genomförandebeslut för Hagastaden
KF 2010-11-29	Genomförandebeslut för sopsugsanläggning för NDS, Hjorthagen
Expln 2013-06-13	Beslut om markanvisning för sopsugsterminal i NDS Hjorthagen till samfällighet
Expln 2019-06-13	Beslut om överlämning av stationära sopsugsanläggningar från exploateringsnämnden till Stockholm Avfall AB
Stockholm Avfall AB:s styrelse 2019-06-12	Beslut om överlämning av stationära sopsugsanläggningar från exploateringsnämnden till Stockholm Avfall AB

Tilläggsavtal

I gällande överenskommelser om exploatering med byggaktörer i både Hagastaden och Hjorthagen finns skrivningar om att en gemensamhetsanläggning ska inrättas för områdets stationära sopsugsanläggning. Då denna förutsättning har ändrats genom kommunfullmäktiges beslut om kommunalt huvudmannaskap för sopsugsanläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen behöver tilläggsavtal tecknas till de överenskommelser om exploatering, där skrivning om inrättande av gemensamhetsanläggning finns med.

Följande behöver hanteras i tilläggsavtalen

- att Stockholm Avfall AB efter överlåtelse övertar huvudmannaskapet för sopsugsanläggningen och att ingen gemensamhetsanläggning inrättas samt därmed sammanhängande frågor om finansiering
- att Stockholm Avfall AB efter övertagande av huvudmannaskapet får rätt att debitera driftkostnad enligt gällande avfallstaxa
- att driftavtal ska tecknas mellan fastighetsägare/tomträtthavare och Stockholm Avfall AB

I enlighet med exploateringsnämndens beslut från juni 2019 pågår arbetet med att teckna tilläggsavtal med berörda fastighetsägare och tomträttshavare i Hagastaden. Arbetet med att teckna tilläggsavtal avseende anläggningen i Hjorthagen kommer att påbörjas inom kort och i Hjorthagen kommer tilläggsavtalen vara villkorade av varandra.

För de byggaktörer där endast markanvisningsavtal har tecknats är bedömningen att förändringen gällande huvudmannskapet kan hanteras i kommande överenskommelse om exploatering och inga tilläggsavtal behöver därför tecknas.

Ekonomi och moms

Innan kommunfullmäktiges beslut om kommunalt huvudmannskap för sopsugsanläggningar på stadens mark så färdigställdes anläggningarna av exploateringskontoret. Efter färdigställandet inrättades en gemensamhetsanläggning varav anläggningen genom lantmäteribeslutet överläts från exploateringsnämnden till anslutna fastighetsägare och tomträttshavare. Anslutna fastigheter och tomträtter blir genom sitt deltagande i gemensamhetsanläggningen delägare i sopsugsanläggningen och genom en samfällighetsförening ansvarar de gemensamt för anläggningens drift och underhåll.

I och med kommunfullmäktiges beslut om kommunalt huvudmannskap för stationära sopsugsanläggningar på stadens mark ska Stockholm Avfall AB äga anläggningarna och ansvara för dess utbyggnad, drift och underhåll. Utbyggnaden finansieras i sin helhet genom anslutningsavgifter som betalas av de fastighetsägare och tomträttshavare som ansluts till anläggningen. Inledningsvis kommer Stockholm Avfall AB i enlighet med exploateringskontorets tidigare hantering ta ut projektspecifika anslutningsavgifter, då förutsättningarna för att bygga ut en sopsugsanläggning varierar från område till område t ex utifrån exploateringsområdets storlek, terminalens placering och antalet anslutna fastighetsägare och tomträttshavare.

Utbyggnaden av stationära sopsugsanläggningar på stadens mark inom de större exploateringsområdena har finansierats genom att anslutna fastighetsägare och tomträttshavare betalar en andel av utförandekostnaden utifrån byggnationens storlek inom fastigheten, vanligtvis fördelas kostnaden utifrån ljus bruttoarea (BTA) inom fastigheten. Grundprincipen för att finansiera utbyggnaden av sopsugsanläggningar på stadens mark är att

utbyggnaden i sin helhet ska finansieras genom att de byggaktörer, som erhåller markanvisning i området, genom avtal med staden förbinder sig att ansluta bebyggelsen till områdets sopsugsanläggningen samt att de ska vara med och betala sin andel av anläggningens utbyggnadskostnad.

En följd av kommunfullmäktiges beslut om kommunalt huvudmannaskap för stationära sopsugsanläggningar på stadens mark är att fastighetsägare och tomträttshavare istället för att betala en del av utförandekostnaden för en gemensamhetsanläggning ska betala en anslutningsavgift. Till skillnad från utförandekostnaden så är anslutningsavgifter till en sopsugsanläggning med kommunalt huvudmannaskap enligt stadens utredning och bedömning att anse som en momspliktig avgift i enlighet med den praxis som finns gällande anslutningsavgifter till VA- och elnätet.

I de fall där överenskommelse om exploatering har tecknats med fastighetsägare och tomträttshavare i Hagastaden och Hjorthagen saknas förutsättningar för att i efterhand ta ut ersättning för den moms som ska erläggas på anslutningsavgiften. I de tilläggsavtal som har eller ska tecknas med berörda fastighetsägare och tomträttshavare får momsen anses inkluderad i tidigare angiven kostnad för anslutning till sopsugsanläggningen, vilket för stadens del medför en intäktsförlust.

För att minimera risken att det på intäktssidan inte finns täckning för momsutgiften, så ska det i kommande avtal där så är möjligt tas med skrivning att moms ska erläggas på anslutningsavgiften.

Hagastaden

Hagastaden är ett stadsbyggnadsprojekt som omfattar markområden i Stockholm och Solna kommun. Genom överdäckning av E4/E20 och Värtabanan kan 3 000 nya bostäder och 14 000 arbetsplatser skapas inom de delar av Hagastaden som ligger inom Stockholms kommun. Hagastadens första detaljplan antogs av kommunfullmäktige i mars 2010 och samtidigt godkändes genomförandebeslut för hela Hagastaden. Detaljplan för Östra Hagastaden har varit ute på samråd våren 2020 medan detaljplanarbetet för Västra Hagastaden planeras att starta upp under våren 2021.

Sopsugsanläggningen i Hagastaden kommer fullt utbyggd att hantera avfall för cirka 3000 bostäder och cirka 260 000 m² ljus

BTA kommersiella ytor, vilket omfattar samtliga bostäder och merparten av de kommersiella ytorna som byggs inom Stockholms stad. Hagastadens sopsugsanläggning hanterar i dagsläget fraktioner för tidningar, rest- och matavfall och driftsattes i oktober 2017, då det första bostadskvarteret kopplades på en temporär terminal. Inkopplingar sker succesivt allteftersom byggnationerna inom Hagastaden färdigställs. Den temporära terminalen beräknas vara i drift fram till kvartal två 2022, då omkoppling till en större permanent terminal sker.

Sopsugsterminalen

Den permanenta sopsugsterminalen kommer att inrymmas i utrymme under Hagaesplanaden mellan kvarter Fraktalen och Forskaren. Utrymmet ligger inom Hagastadens första detaljplan (DP 2009-02013-54) och är inte utlagt som E-område i planen. I detaljplanen finns dock en generell bestämmelse gällande underbyggnad som möjliggör 3D-fastighetsbildning. Utrymmet för sopsugsterminalen kommer att avstyckas från stadens fastighet Vasastaden 1:16 och bilda en 3D-fastighet för sopsugsandamål. Fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt till Stockholm Avfall AB i samband med överlåtelse av anläggningen. Erforderliga rättigheter såsom rätt till in- och utfart via kvarter Isotopen säkras genom servitut eller genom inträde i befintlig gemensamhetsanläggning Fraktalen ga:1 i enlighet med befintlig överenskommelse mellan berörda fastighetsägare.

Ekonomi

Sopsugsanläggningen i Hagastaden utgör ett separat delprojekt inom projekt Hagastaden och finns med i projektets beslutade totalekonomi från genomförandebeslut år 2010. Delprojektet har dock inget separat genomförandebeslut. Samtliga utgifter för att planera och bygga ut områdets sopsugsanläggning ska täckas genom inkomster från de byggaktörer som redan i markanvisningsprocessen förbinder sig att ansluta sina byggnationer i området till sopsugsanläggningen. Det innebär att Hagastadens delprojekt sopsug inte ska medföra några merkostnader för exploateringsnämnden. De löpande utgifterna för anläggningens drift och underhåll samt hämtning av avfall betalas av de fastighetsägare och tomträttshavare som är anslutna till anläggningen. Exploateringsnämnden har handlat upp driften och vidarefakturerar kostnaderna till anslutna fastighetsägare och tomträttshavare.

Enligt den senaste prognosen för sopsugsanläggningen i Hagastaden uppgår utgifterna till cirka 103 mnkr och intäkterna till cirka 134 mnkr, vilket ger ett beräknat preliminärt plusresultat om cirka 31 mnkr. Utifrån intäktsprognosen ska moms om cirka 27 mnkr betalas in och bedömningen är således att det på intäktssidan kommer att finnas utrymme för att även täcka inbetalning av moms som inte kan tas ut från byggaktörerna. Det preliminära plusresultatet för Hagastadens sopsugsanläggningen enligt den senaste prognosen är en följd av att sopsugsanläggningens intäkter i form av anslutningsavgifter har ökat mer än anläggningens utgifter, då utbyggnadsvolymer (m² ljus BTA) som ska anslutas till anläggningen har gett större utfall än de tidiga preliminära beräkningarna.

Den risk som finns kopplat till prognosen är främst att endast en av Hagastadens tre detaljplaner har vunnit laga kraft och det finns således en större osäkerhet kring vilka byggnadsvolymer som kommer att byggas inom östra och västra Hagastaden. Intäkterna utgörs i sin helhet av anslutningsavgifter som beräknas utifrån ljus BTA som ansluts till sopsugsanläggningen.

Hjorthagen

Hjorthagen ingår i stadsutvecklingsområdet Norra Djurgårdsstaden, ett av stadens hållbarhetsprofilområden, där planering och utbyggnad pågår för cirka 15 000 nya bostäder och cirka 35 000 nya arbetsplatser. De första bostäderna började byggas våren 2011 och de första boende flyttade in hösten 2012. I Hjorthagen finns idag drygt 3 000 nyproducerade lägenheter. När utvecklingen längs Husarviken når Ropsten kommer Hjorthagen att ha fått 15 000 nya invånare i 7 000 nyproducerade lägenheter och cirka 170 000 m² ny lokalyta.

Sopsugsanläggningen i Hjorthagen kommer fullt utbyggd att hantera avfall för samtliga nyproducerade bostäder och lokaler i Hjorthagen med undantag för projekten Starkströmmen, Elektriciteten samt Jackproppen. Hjorthagens sopsugsanläggning hanterar i dagsläget fraktioner för tidningar, restavfall och plastförpackningar och driftsattes i november 2012. Systemet omfattar även allmänna papperskorgar i områdets parker och gator som sköts av Trafikkontoret. Inkopplingar sker succesivt allteftersom byggnationerna inom Hjorthagen färdigställs.

Sopsugsterminalen

Sopsugsterminalen i Hjorthagen inryms i ett av bergrummen invid Gasverket. Utrymmet ska utgöra en 3D-fastighet med blivande fastighetsbeteckning Hjorthagen 1:19. Den blivande fastigheten ligger inom en egen detaljplan (DP 2013-05272-54) med bestämmelsen ”Teknisk anläggning för sopsugsterminal under mark samt infart till garage under mark”. Angöringen är med samma bestämmelse säkrad genom tilläggsbestämmelse i detaljplan för gata (T-Dp 203-10895-54). Markanvisning gjordes 13 juni 2013, då syftet var att en gemensamhetsanläggning skulle inrättas och att en samfällighetsförening skulle äga och ansvara för anläggningens drift och underhåll. Den blivande 3D-fastigheten kommer att upplåtas med tomträtt till Stockholm Avfall AB i samband med överlåtelse av anläggningen.

Revidering av genomförandebeslut för sopsugsanläggningen i Hjorthagen

Sopsugsanläggningen i Hjorthagen utgör ett separat delprojekt inom projekt Norra Djurgårdsstaden. Tidigare genomförandebeslut omfattade investeringsutgifter om 110 mnkr samt investeringsinkomster om 110 mnkr. Förändringarna kring överlämnandetidpunkten av anläggningen till Stockholm Avfall AB medför en ökning av de totala utgifterna och inkomsterna i projektet. Kommunfullmäktiges beslut om kommunalt huvudmannaskap har även medfört förändringar i momshanteringsfrågor kopplat till projektet, med påverkan på inkomsterna och projektets resultat.

Ekonomiska konsekvenser

Nedan redovisas de ekonomiska förutsättningarna för sopsugsanläggningen i Hjorthagen och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 176 mnkr för exploateringsnämndens del, varav cirka 167 mnkr är utgifter före år 2020, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst planering och utbyggnad av befintlig sopsugsanläggning samt sopsugsterminalen.

Inkomsterna beräknas till cirka 164 mnkr, varav huvuddelen utgörs av anslutningsavgifter som betalas in av anslutna byggaktörer baserat på antalet m² ljus BTA.

Prognosen för projektet redovisar i detta läge ett beräknat preliminärt negativt resultat om cirka 12 mnkr. Detta med

anledning av att anslutningsavgifter tidigare fakturerats som utförandekostnader vilket innebär att en förlust om 12 mnkr uppkommit, då moms intäkterna inte har omfattat moms.

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 176 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 164 mnkr i löpande prisnivå.

Stadens utgifter/inkomster för sopsugsanläggningen bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2020. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De löpande utgifterna för anläggningens drift och underhåll samt hämtning av avfall betalas av de fastighetsägare och tomträttshavare som är anslutna till anläggningen.

Exploateringsnämnden har handlat upp driften av anläggningen och vidarefakturerar de faktiska kostnaderna till anslutna fastighetsägare och tomträttshavare. Staden har avtal med Envac om drift av själva anläggningen och det finns även ett avtal med BoDAB AB som administrerar vidarefaktureringen av sopsugsens driftskostnaden till anslutna fastighetsägare och tomträttshavare.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till maximalt cirka 2 mnkr om året, med en minskning över tid i takt med att avskrivningar görs.

Ekonomiska osäkerheter

Inkomsterna i projektet baseras på antalet anslutna lägenheter och kommersiella lokaler (beräknat utifrån uppskattad ljus BTA). De planerade byggvolymerna i kommande etapper inom Hjorthagen får därför stor påverkan på inkomsterna för sopsugsanläggningen. Detaljplanerna för Kolkajen (cirka 1500 lägenheter), Ropsten (cirka 650 lägenheter) samt infill-bebyggelse i Hjorthagskransen (cirka 200 lägenheter) är ännu ej antagna och det finns osäkerheter i de prognostiserade inkomsterna kopplat till byggvolymerna.

År 2017 gjordes det en jämkning av ingående moms till Skatteverket uppgående till cirka 13,5 mnkr. Eftersom

bedömningen sedermera är att anläggningen kan överlåtas först efter färdigställandet har tidigare gjord jämkning återkallats mot Skatteverket. Återbetalningen är medräknad i investeringskalkylen.

Utförandekostnaderna som tidigare fakturerats i projektet har inte varit momsbelagda. Det kommunala huvudmannskapet medför genom de tilläggsavtal som ska tecknas att dessa istället utgör momspliktiga anslutningsavgifter. Konsekvensen för sopsugen i Hjorthagen är ett inkomstbortfall motsvarande 20 % då moms får anses vara inkluderad i tidigare angiven kostnad för anslutning till sopsugsanläggningen. Detta gäller även de anslutningsavgifter som ännu inte har fakturerats, men där överenskommelse om exploatering har tecknats med fastighetsägare och tomträtthavare. Exploateringskontorets bedömning är att det saknas förutsättningar för att i efterhand ta ut ersättning för den uteblivna utgående momsen som ska erläggas på anslutningsavgiften, se vidare under avsnittet ”Ekonomi och moms” ovan. För Hjorthagens sopsugsprojekt innebär det ett inkomstbortfall på cirka 12 mnkr, vilket är anledningen till att projektet redovisar ett negativt resultat.

Ekonomisk slutsats

I och med detta reviderade genomförandebeslut har många risker eliminerats avseende byggnation och prisbild. Kostnader för anläggningen är kända i stort och intäkter har beräknats utifrån dagens förutsättningar.

Samtliga utgifter i projektet täcks av fakturerade anslutningsavgifter med undantag av den uppkomna momsförlusten med anledning av att anslutningsavgifter tidigare fakturerats som utförandekostnader.

Överlåtelse av anläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen

Då det finns ekonomiska risker med att överlåta anläggningarna innan de är fullt färdigställda, så är exploateringskontoret och Stockholm Avfall AB överens om att sopsugsanläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen ska byggas klart av exploateringskontoret och överlåtas till Stockholm Avfall AB när de är färdigställda. Överlåtelseavtal som reglerar ekonomi, drift och ägande kommer att tas fram mellan exploateringskontoret och Stockholm Avfall AB.

Staden och Stockholm Avfall AB är överens om att under utbyggandstiden behöver Stockholm Avfall AB tillhandahålla de personella resurser som krävs för att vara delaktiga i projektet t ex genom att granska handlingar och yttra sig över beslut som kan påverka sopsugssystemet dels ur ett ekonomiskt perspektiv men även ur ett framtida drifts- och kvalitetsperspektiv.

Kontorets sammanfattande bedömning

Förutsättningarna för överlåtelse av Hagastadens och Hjorthagens sopsugsanläggningar från exploateringsnämnden till Stockholm Avfall AB har gemensamt utretts av exploateringskontoret och Stockholm Avfall AB. Sopsugsanläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen behöver hanteras på ett särskilt sätt, då anläggningarna är under pågående utbyggnad och byggs ut under lång tid. Exploateringskontoret och Stockholm Avfall AB är överens om att det både utifrån det praktiska genomförande och de ekonomiska riskerna är lämpligast för staden som helhet att exploateringsnämnden genom exploateringskontoret slutför utbyggnaden av sopsugsanläggningarna i Hagastaden och Hjorthagen och att anläggningarna överläts först när de är fullt utbyggda. Inbetalning av anslutningsavgifter under utbyggandstiden hanteras även fortsättningsvis av exploateringskontoret.

Genom det reviderade genomförandebeslutet för sopsugen i Hjorthagen elimineras många risker avseende byggnation och prisbild. Kostnader för anläggningen är nu kända i stort och intäkter har beräknats utifrån dagens förutsättningar.

Slut

Bilagor

1. Kalkyl till reviderat genomförandebeslut sopsug Hjorthagen