

**Handläggare**  
Kajsa Jonsson  
08-508 264 98

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-11-10

## **Markanvisning för seniorbostäder inom fastigheten Sjuksköterskan 4 i Beckomberga till Micasa Fastigheter AB. Inriktningsbeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för seniorbostäder inom fastigheten Sjuksköterskan 4 till Micasa Fastigheter AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Sjuksköterskan 4 upp till 1,3 miljoner kronor (inriktningsbeslut) som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort,  
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 276 00  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Jesper Skiöld  
Enhetschef

## Sammanfattning

Micasa Fastigheter AB, nedan kallat bolaget, föreslås erhålla en markanvisning för seniorbostäder inom fastigheten Sjuksköterskan 4 i stadsdelen Beckomberga i Bromma.

Fastigheten är i dagsläget detaljplanelagd som byggnadskvarter för barndaghem. Då Bromma stadsdelsförvaltning inte bedömer att det finns behov för ytterligare en förskola i området avser förslaget att pröva ändrad användningen till bostadsändamål.

Utbyggnadsförslaget innehåller ca 50-52 lägenheter samt en bottenvåningslokal om ca 370 kvm, i vilken ett aktivitetscenter för seniorer eller annan gemensamhetslokal kan möjliggöras.

Bostäderna föreslås upplåtas med hyresrätt och marken med tomträtt. Markanvisning sker som en direktanvisning till bolaget. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Bolaget och Staden tecknade 2020-10-12 en avsiktsförklaring gällande inskränkning av tomträtten Blackebergs gård 2 i Blackeberg för att möjliggöra bostadsbyggande inom ramen för projekt Blackebergsvägen etapp 2 och 3. I enlighet med avsiktsförklaringen ska Staden och Bolaget gemensamt verka för, i enlighet med KF budget, för att pröva en annan möjlig plats för markanvisning avseende seniorbostäder åt Bolaget med hänsyn till att tomträtten inskränks. Detta förslag till markanvisning fullföljer del av överenskommen intention.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 1,4 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 10,7 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 115 procent. Investeringsutgifterna i projektet avser huvudsakligen åtgärder för att möjliggöra angöring till de nya bostäderna genom eventuell flytt av busshållplats längs med Bällstavägen, skyfallsåtgärder samt grönkompensationsåtgärder.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Exploateringskontoret bedömer att projektet ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i ett område som domineras av bostadsrätter. Projektet bidrar vidare till kontorets mål om att markanvisa 300 seniorbostäder i upplåtelseform hyresrätt under år 2022. Förslaget innebär en naturlig komplettering av bebyggelsestrukturen som kan tillföra ett tryggare stråk invid Bällstavägen och grönstråket Komötet. Projektet har således goda förutsättningar att kunna bidra till en mer levande stadsmiljö.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Bolaget har för fastigheten Sjuksköterskan 4 i Beckomberga inkommit med en ansökan för ny bostadsbebyggelse avseende 50-52 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt i flerbostadshus.

I tabellen nedan finns en sammanställning över de byggaktörer som sedan 2019 har ansökt om markanvisning på fastigheten Sjuksköterskan 4.

<b>Datum</b>	<b>Bolag</b>	<b>Upplåtelseform</b>
2019-09-23	Bergsundet	HR/Seniorbostäder
2020-06-01	Sveafastigheter Utveckling AB	HR
2021-02-19	Besqab AB	HR
2021-09-07	ByggVesta Development AB	HR

Baserat på inkommen markanvisningsansökan har bolaget bistått exploateringskontoret med skissarbete för att pröva platsens förutsättningar. Därtill bidrar förslaget till att uppfylla stadens mål om att markanvisa 300 seniorbostäder i upplåtelseform hyresrätt 2022. Bolaget föreslås därmed erhålla en direktanvisning.

Bolaget är Stockholm stads egna bolag och har sedan 2017 erhållit 11 markanvisningar om totalt 552 lägenheter, samtliga avseende hyresrätter.



*Karta över del av Beckomberga, med fastigheten Sjuksköterskan 4 markerad med blå yta.*

Sedan Beckomberga sjukhus avvecklats som sjukhus för mentalvården beslutade Stockholms läns landsting att avyttra huvuddelen av sjukhusområdet och begära detaljplan för bostadsbebyggelse. Detta resulterade i fyra nya detaljplaner mellan år 2004 och år 2009. Totalt sett har ca 1 200 bostäder uppförts i området. I Beckomberga/Norra Ängby har nämnden 2020-02-20 lämnat en markanvisning till Stockholmshem vid Björketorpsvägen/Räckstavägen för cirka 120 lägenheter. Planarbete pågår för projektet, samråd har ännu inte varit. I Beckomberga/Eneby har nämnden 2021-12-16 lämnat markanvisning till Svenska Hem i Bromma vid kvarteret Ögat och ett markområde längs Styresman Sanders väg för cirka 70-100 lägenheter. Planarbete pågår för projektet, samråd har ännu inte varit.

Fastigheten Sjuksköterskan 4 har tidigare varit planlagd för barnvårdsändamål. Stadsdelen bedömer emellertid att områdets behov av förskolor är tillgodosett, och har därmed inte behov av ytterligare en förskola.

Bolaget och Staden tecknade 2020-10-12 en avsiktsförklaring gällande inskränkning av tomträtten Blackebergs gård 2 i Blackeberg för att möjliggöra bostadsbyggande på platsen. I

enlighet med punkt 5 i avsiktsförklaringen ska Staden och Bolaget gemensamt verka för att enligt uppdrag i KF budget pröva en möjlig plats för markanvisning avseende seniorbostäder åt Bolaget som kompensation för att tomträtten inskränks. Detta förslag till markanvisning inom fastigheten Sjuksköterskan 4 fullföljer del av ovanstående avsiktsförklaring.

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 50-52 lägenheter i flerbostadshus. Ett aktivitetscenter för seniorer eller annan gemensamhetslokal kan också möjliggöras i bottenvåningslokal enligt förslaget. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Fastigheten är ca 3 300 kvm och föreslås upplåtas med tomträtt.



*Ortofoto över del av Beckomberga med fastigheten Sjuksköterskan 4 markerad med röd begränsningslinje.*

Fastigheten är idag obebyggd och används delvis som genväg från Beckomberga-området till en busshållplats på Bällstavägen. Förslaget till markanvisning inkluderar att ett för allmänheten tillgängligt gångstråk ska prövas på fastigheten och förbinda Martebovägen med Bällstavägen. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Vidare ska bebyggelsens

utformning och placering samt fastigheten disposition anpassas med hänsyn till en skyfallslågpunkt som finns belägen längs med områdets södra gräns, så att situationen inte förvärras för omgivande bebyggelse.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Marken avses att upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden för bostäder ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas. Avgälden för bottenvåningslokaler ska uppgå till 221 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA med värdebidragstidpunkt 2022-08-01. Fram till tillträdestidpunkten ska avgälden omräknas med ett index knutet till värdeutvecklingen för butiker inom Stor-Stockholm. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2022-11-03 (dnr E2022-03616).

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

## **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

## **Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden**

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om

1 miljoner kronor motsvarande 34 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 4.4.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 10.7 miljoner kronor. Utgifterna avser främst åtgärder för att möjliggöra angöring till de nya bostäderna genom eventuell flytt av busshållplats längs med Bällstavägen, skyfallsåtgärder samt grönkompensation.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 211 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i nivå med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 115 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 10.7 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,2	-0,5	-0,6	-0,4	-9,0	-10,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-)/-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>-9,0</b>	<b>-10,7</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

## Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							<b>Kom-</b>
<b>Mnkr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	max 0,4	år 2029 totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,2	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas endast påverkas marginellt. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,4 miljoner kronor per år.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Staden svarar för merkostnader för transport och deponi för eventuella massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som i sådana fall uppkommer p.g.a. efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för. Då det i detta tidiga skede saknas information om markföroreningar i närområdet är det osäkert om eller i vilket utsträckning denna utgiftspost kan bli aktuell. I



projektets kalkyl finns avsatta medel vilka avser kunna täcka bedömd risk.

En annan ekonomisk osäkerhet i projektet är utgifter för skyfallsåtgärder på allmän platsmark, då dess omfattning och utformning kommer utredas under planprocessen. Kostnadsuppskattning för skyfallsåtgärder i detta tidiga skede har gjorts i jämförelse med andra exploateringsprojekt på platser med liknande förutsättningar.

Intäkter bestående av tomträttsavgäld kan komma att ändras utifrån bebyggelsens slutgiltiga utformning, som kommer att prövas i planprocessen.

## Slutsats-ekonomi

Inkomsterna i projektet kommer främst att utgöras av tomträttsavgälder. Kostnaderna består främst av väg- och gatuarbeten, skyfalls- och grönkompensationsåtgärder. Projektet resulterar i ett positivt nettonuvärde. Projektet kan finansieras inom kontorets budget.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

## Bostadsbebyggelse

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 300 seniorbostäder upplåtna med hyresrätt
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- säkerställa att Stockholm är en äldrevänlig stad i enlighet med WHO:s modell, där äldre kan leva ett tryggt och självständigt liv med hög livskvalitet och god hälsa (direktiv för samtliga nämnder)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 50-52 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 600 lägenheter i hyresrätt och ca 1800 lägenheter i bostadsrätt.

I direkt till anslutning till markanvisningsområdet finns en befintlig busshållplats (Vassvägen) som trafikeras av busslinje 113 (Blackebergs gård – Solna centrum). Området är beläget cirka 1 km från tunnelbanestationen Islandstorget. Närheten till kollektivtrafik möjliggör ett minskat behov av bil.

I aktuellt projekt föreslås en bottenvåningslokal på cirka 370 kvm i vilken ett publikt aktivitetscenter för verksamheter för seniorer eller annan gemensamhetslokal kan möjliggöras.

Förslaget innebär en naturlig komplettering av bebyggelsestrukturen som kan tillföra ett tryggare stråk invid Bällstavägen och grönstråket Komötet.

## Arbetsplatser och lokaler

I aktuellt projekt föreslås att ett aktivitetscenter för seniorer eller annan gemensamhetslokal kan möjliggöras, vilket bedöms generera cirka tre-fem anställda.

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är:

- trafikbuller
- ytor för hantering av dagvatten
- grundvattennivåer
- skyfall och flödesvägar
- förekomst markföroreningar
- förekomst av sulfidhaltig gyttjelera
- lokala naturvärden
- groddjur

Intilliggande Bällstavägen ger upphov till trafikbuller. En bullerutredning behöver utföras.

Fastigheten ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde. En del av fastigheten utgörs av lera, resterande del av organisk jord. En dagvattenutredning behöver tas fram för att säkerställa att en hållbar dagvattenhantering kan erhållas inom fastigheten.

Det förekommer flödesvägar för skyfall genom fastigheten samt en lågpunkt längs med områdets södra gräns. Exploateringen får inte innebära en försämrad skyfallssituation för intilliggande bebyggelse. En skyfallsutredning behöver därmed utföras.

Det finns på fastigheten risk för fyllnadsmassor av okänt ursprung. En miljöteknisk markundersökning behöver utföras. I området förekommer gyttjelera som potentiellt kan vara sulfidhaltig och bör utredas vidare, förslagsvis i samband med miljöteknisk markundersökning.

Området ingår i ett potentiellt habitatnätverk för groddjur vars omfattning och funktion behöver utredas. Områdets naturvärden och potentiella roll som spridningszon behöver utredas. En naturvärdes- respektive groddjursinventering för områdena bör därför göras under planprocessen.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

### Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

### Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Fastigheten har tidigare varit planlagd för barnavårdsändamål. Stadsdelen bedömer emellertid att områdets behov av förskolor är tillgodosett, och har därmed inte behov av ytterligare en förskola. Delar av den befintliga grönytan inom området kommer att exploateras, men det kommer att finnas fortsatt goda möjligheter till lek i parkmarken intill. Cirka 500 meter från området vid Torgnyvägen finns en befintlig lekplats med redskap för gunglek och lek med sand.

## Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Trygghetsmätningen 2020 visar på skillnader mellan könen. I Bromma anger 7 % att de känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller helt avstår från att gå ut ensam på kvällen av oro för att utsättas för brott<sup>2</sup>. Bland kvinnor är det 10 % i Bromma som upplever det så.

I Bromma känner 16 % oro att vistas på en eller flera platser i sitt bostadshus eller dess närområde, bland kvinnor är det 21 % som upplever det så<sup>3</sup>. Bland de som svarade att de kände oro i Bromma, angav 72 % att denna oro uppstod på vägen till och från bostaden<sup>4</sup>.

I Bromma anger 15 % att de i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde, bland kvinnor är det 17 % som upplever detta<sup>5</sup>.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

---

<sup>2</sup> Trygghetsmätningen 2020, Fråga 19.

<sup>3</sup> Trygghetsmätningen 2020, Fråga 16: Känner du dig ibland orolig för att vistas på vissa platser i ditt bostadshus eller närhet därför att du skulle kunna utsättas för ett brott?

<sup>4</sup> Trygghetsmätningen 2020, Fråga 17j.

<sup>5</sup> Trygghetsmätningen 2020, Fråga 27d

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2025 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## Risker och osäkerheter

Angöringsfrågan kommer behöva utredas tidigt under planprocessen, då en befintlig busshållplats eventuellt måste flyttas för att möjliggöra åtkomst till området. Längs med Bällstavägen finns en rad med träd som omfattas av biotopsskydd för alléer, som vid en flytt av busshållplats kommer påverkas. Eventuell dispens för borttagande av enstaka träd behöver då sökas och medges enligt Miljöbalken.

Skyfallsflöden och intilliggande lågpunkt för skyfall kommer även den behöva utredas tidigt under planprocessen för att hålla tidplan för projektet.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Bolaget och stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen, som ställer sig positiva till förslaget.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som möjliggör seniorbostäder, i enlighet med mål i budget, i ett läge med närhet till både

kollektivtrafik och grönområden. Samtidigt kan projektet öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal