

Handläggare
Philip Feng
08-508 876 73

Till
Exploateringsnämnden
2024-05-16

Bänkskåpet 2 i Högdalen. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till fortsatt genomförande av projektet Bänkskåpet 2 till en projektutgift om 31,6 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om cirka 48,1 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Kristian Ekbohm
Enhetschef

Sammanfattning

I projektet Bänkskåpet 2, beläget i stadsdelen Högdalen, har Riksbyggen uppfört cirka 40 bostadslägenheter under åren 2020-2021. Inom ramen för projektet har exploateringskontoret utfört grönkompensationsåtgärder så som utbyggnad av parkväg och upprustning av lekplatser. Kontoret ska under hösten 2024 till våren 2025 ersätta en branddamm som revs i samband med byggnationen av bostäderna. Efter projektering och kalkylering av den nya branddammen har utgifterna visat sig vara betydligt högre än vad som uppskattats i tidigare genomförandebeslutet

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 73
Växel 08-508 276 00
philip.feng@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

som togs under 2017. Ett reviderat genomförandebeslut behöver därför tas för projektet.

Inkomsterna i projektet har också ökat jämfört med tidigare genomförandebeslut då kvadratmeterpris och bruttoarean i projektet har ökat. Detta leder till att projektet fortsatt är lönsamt.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 15 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 31,6 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Försäljning av marken har gett en inkomst på 48,1 miljoner kronor.

Bakgrund

I oktober 2012 lämnade exploateringsnämnden markanvisning till Riksbyggen Ekonomisk förening för att uppföra ca 40 bostadslägenheter inom del av fastigheten Örby 4:1 (idag Bänkskåpet 2) i stadsdelen Högdalen, se bild 1 nedan.



Bild 1. Röd markering visar Bänkskåpet 2, där bostäder byggs.

Detaljplanen för projektet vann laga kraft 2017 och Riksbyggen har därefter uppfört cirka 40 bostadslägenheter som stod klara

2021. Inom ramen för projektet har exploateringskontoret utfört grönkompensationsåtgärder så som utbyggnad av parkväg och upprustning av lekplatser. Kontoret ska även ersätta en branddamm som revs i samband med byggnationen av bostäderna.

Under genomförandetiden har exploateringskontoret tagit fram en bygghandling för branddammen och en utgiftskalkyl baserad på bygghandlingen finns nu framtagen. Kalkylen visar på en högre utgift än vad som uppskattats i tidigare skede när genomförandebeslut togs på delegation.

Branddammar är inte en anläggning som exploateringskontoret normalt sett brukar bygga och utgiften för att ersätta branddammen som uppskattades innan projektering underskattades.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning 2012-10-18.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2015-02-16.

Exploateringsnämnden beslutade 2016-12-15 att exploateringskontoret skulle ta fram erforderliga avtal för en försäljning av mark inom del av Örby 4:1, idag Bänkskåpet 2, till Riksbyggen Ekonomisk förening.

Detaljplanen vann laga kraft 2017-01-13.

Ett genomförandebeslut på delegation anmäldes till exploateringsnämnden 2017-04-06.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 31,6 miljoner kronor.

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 ett positivt nettonuvärde om 15 miljoner kronor motsvarande 257 000 kr/ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 31,6 miljoner kronor, varav 10,8 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst grönkompensation, projektering och byggnation av branddammen, samt kontorets nedlagda tid.

Försäljningsinkomster uppgår till 48,1 miljoner kronor och reavinsten uppgår till 45,6 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 540 tusen kronor i fast prisnivå. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 145 procent.

I tabellen nedan görs en jämförelse av nyckeltal mellan tidigare genomförandebeslut och reviderade genomförandebeslut.

Genomförandebeslut	2017	2024
Projektutgifter	9,8mnkr	31,6mnkr
Försäljningsinkomst	26,9mnkr	48,1mnkr
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster	13mnkr	15mnkr
Täckningsgrad	188%	145%

I tidigare beslut uppskattades projektutgifter till 9,8 miljoner kronor, där både grönkompensation och branddamm ingick. Grönkompensation uppskattades ligga runt 4 miljoner. Resterande 5,8 miljoner skulle då täcka övriga utgifter, som flytt av branddamm, eventuella åtgärder på allmän platsmark, fastighetsbildning och kontorets egen tid.

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

Hittills har projektutgifter för grönkompensationen uppgått till cirka 4,8 miljoner. Projekteringsutgiften för branddammen inklusive kvarvarande arbete under 2024, uppskattas till cirka 3,9 miljoner. Anläggandet av branddammen uppskattas till cirka 16,5 miljoner. Byggledning för branddammen, inklusive utgifter för besiktning och kontroller uppskattas till cirka 0,9 miljoner.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 31,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-10,8	-17,5	-3,3	0,0	0,0	0,0	-31,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-10,8	-17,5	-3,3	0,0	0,0	0,0	-31,6
Försäljningsinkomst	46,8	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	48,1

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,4
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	1,1	1,1	1,0	1,0	max 0,8	
Avskrivningar	0,0	1,1	1,1	1,0	1,0	max 1,3	år 2025
Reavinster/förluster	-1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 45,6
Icke offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
upplösning							
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

Summa resultatpåverkan nämnd	-1,2	2,2	2,1	2,1	2,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
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	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet öka marginellt. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 0,4 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 45,6 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Den största delen av projektet är klart, och inkomster från försäljning av marken har inkommit 2018. Byggandet av branddammen är det återstående arbetet i projektet. Inga större ekonomiska osäkerheter bedöms föreligga.

Slutsats ekonomi

Projektet visar ett positivt resultat och ger ett överskott till staden. Projektet kan finansieras inom nämndens budget. Ett reviderat genomförandebeslut behöver tas då utgifter för byggandet av branddammen visats sig vara högre än tidigare beräknat.

Genomförandefrågor

Risker och osäkerheter

Inga särskilda risker bedöms föreligga.

Kontorets sammanfattande bedömning

Branddammens funktion behöver ersättas och projektet visar, trots ökade utgifter, på ett positivt resultat och ger ett ekonomiskt överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal