

HandläggareBritta Eliasson
08-508 264 61**Till**Exploateringsnämnden
2025-09-25

Skrivelse angående finansiering av olönsamma projekt. Svar på skrivelse från Dennis Wedin m.fl. (M)

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Skrivelsen

Dennis Wedin (M), Rita Valanko (M) och Fredrik Sand (M) har översänt en skrivelse till exploateringsnämnden den 22 maj 2025 om finansiering av olönsamma projekt, se bilaga 1.

Skrivelsen hänvisar till exploateringsnämndens verksamhetsplan som nämnden beslutade om den 12 december och som anger att nämnden i enlighet med stadens budget medges rätt att besluta om ett urval av icke lönsamma projekt i översiktsplanens fokusområden. I skrivelsen listas de lönsamma projekt som genom sina överskott i projektkalkylerna kan sägas möjliggöra underskott om sammanlagt 500 miljoner kronor i dessa icke-lönsamma projekt.

I verksamhetsplanen anges också att nämnden ska fortsätta arbetet med att utveckla en långsiktig modell för ekonomisk styrning som möjliggör kontinuerlig omfördelning av resurser mellan projekt så att hela staden kan utvecklas.

Skribenterna understryker behovet av att ha en fortsatt långsiktig kostnadskontroll i staden och att de investeringsbeslut som fattas är väl avvägda, har god ekonomi och leder till ett strategisk och långsiktigt hållbar utveckling av staden.

Med anledning av ovanstående får exploateringskontoret följande frågor:

1. Hur ser status ut på respektive av de ovanstående projekten, bland annat avseende senaste formella besluten, tidplan och budget?
2. Hur ser det aktuella nettonuvärdet ut för respektive projekt?
3. Hur ser den aktuella täckningsgraden ut för respektive projekt? Svaret ska belysa täckningsgraden såväl före som efter en omfördelning av medel enligt tabellen.
4. Vilka eventuella risker bedömer exploateringskontoret kvarstår för de respektive projekten?
5. Hur stor del av de 500 mnkr har hittills omfördelats under mandatperioden, samt till vilka projekt har dessa medel gått?
6. På vilket sätt påverkar en omfördelning av denna omfattning, från lönsamma projekt till olönsamma projekt, exploateringskontorets möjligheter till en långsiktigt hållbar ekonomisk styrning?

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen projekt väst på exploateringskontoret.

Exploateringskontorets synpunkter

Bakgrund

Motionärernas hänvisningar till verksamhetsplanen är i överensstämmelse med de budgetuppdrag från stadens budget för 2025 som ligger till grund för verksamhetsplanen.

Budgetuppdragen formuleras så här:

”För att Stockholm ska kunna växa i hela staden på ett socialt hållbart sätt har nämnden rätt att besluta om ett urval icke lönsamma projekt i översiktsplanens fokusområden till ett sammanlagt nettonuvärde om 500 miljoner kronor.”

”Nämnden ska implementera och följa upp denna modell och i samverkan med kommunstyrelsen utreda en långsiktig modell för ekonomisk styrning som möjliggör kontinuerlig omfördelning av resurser mellan projekt så att hela staden kan utvecklas, exempelvis inom ramen för nämndens områdesgeografier.”

Nämnden medges därigenom att frångå från stadens investeringsstrategi, som är en bilaga till budgeten. I investeringsstrategin står det så här:

”Exploateringsprojekten ska vara lönsamma. Det innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära de investeringsutgifter som projektet medför och det behov av kommunal service och stadskvaliteter som uppstår”

”Lönsamheten i exploateringsprojekt är avgörande för finansieringen av andra icke lönsamma [...] Målsättning är en stabil egenfinansiering av den totala investeringsverksamheten över tid. Det är därför viktigt att staden strävar efter att säkerställa goda intäkter från de markvärden som skapas [...] Lönsamheten kan också förbättras i exploateringsprojekt genom att investeringsutgifterna inte överstiger vad som är rimligt i områden som redan uppbär goda stadskvaliteter.”

Syftet med omfördelningen är enligt stadens budget att bidra till ett Stockholm som håller samman. Omfördelningen ska jämna ut skillnader mellan stadsutvecklingsprojekt i områden med höga markvärden som ger stora intäkter och områden med låga markvärden där projektintäkterna är låga.

Svar på frågorna

1. *Hur ser status ut på respektive av de ovanstående projekten, bland annat avseende senaste formella besluten, tidplan och budget?*
2. *Hur ser det aktuella nettonuvärdet ut för respektive projekt?*
3. *Hur ser den aktuella täckningsgraden ut för respektive projekt? Svaret ska belysa täckningsgraden såväl före som efter en omfördelning av medel enligt tabellen.*
4. *Vilka eventuella risker bedömer exploateringskontoret kvarstår för de respektive projekten?*

Tabellerna nedan redovisar de projekt som har överskott som kan sägas bidra till de olönsamma, med svar på ovanstående frågor för respektive projekt.

Stadshagen	
Senaste beslut	Genomförandebeslut i KF 2018-05-28 Reviderat inriktningsbeslut planeras Q4 2025- Q1 2026
Tidplan	Färdigutbyggt 2035
Utgifter i genomförandebeslut	645 miljoner kr
Aktuellt nettonuvärde	+ 687 miljoner kronor
Täckningsgrad	211%
Bidrag till omfördelning (miljoner kronor)	70
Täckningsgrad inklusive omfördelning	188%
Kvarvarande risker	Lång genomförandetid ger risk för kostnadsökningar

Packrummet	
Senaste beslut	Rev genomförandebeslut 1 december 2021
Tidplan	Enligt det reviderat genomförandebeslutet. Beräknas vara färdigbyggt 2029
Utgifter i genomförandebeslut	527 miljoner kronor
Aktuellt nettonuvärde	+ 839 miljoner kronor
Täckningsgrad	259%
Bidrag till omfördelning	150 miljoner kronor
Täckningsgrad inklusive omfördelning	202%
Kvarvarande risker	Inga stora kvarvarande risker

Persikan	
Senaste beslut	Genomförandebeslut 6 mars 2017

Tidplan	I enlighet genomförandebeslut. Beräknas vara färdigbyggt 2027.
Utgifter i genomförandebeslut	800 miljoner kronor, varav 250 miljoner kronor beslutade tidigare av kommunfullmäktige 2008-06-09 i en uppgörelse med SL/SLL
Aktuellt nettonuvärde	+ 879 miljoner kronor
Täckningsgrad	211%
Bidrag till omfördelning	130 miljoner kronor
Täckningsgrad inklusive omfördelning	182%
Kvarvarande risker	Inga stora kvarvarande risker

Fader Bergström	
Senaste beslut	Genomförandebeslut februari 2022
Tidplan	Två års förskjutning på grund av överklagande. Arbeten med ledningsflytt påbörjas under slutet av 2025.
Utgifter i genomförandebeslut	133 miljoner kronor. Tidsförskjutning och inflation har fördyrat projektet.
Aktuellt nettonuvärde	+ 420 miljoner kronor
Täckningsgrad	357%
Bidrag till omfördelning	50 miljoner kronor
Täckningsgrad inklusive omfördelning	266%
Kvarvarande risker	Lång genomförandetid ger risk för kostnadsökningar

Västerled	
Senaste beslut	Genomförandebeslut 2018
Tidplan	Grönkompensationsåtgärd (groddamm) anläggs under hösten 2025, Upprustning av Västerledstorget under 2026 Konst vid Västerledstorget under 2026.

Utgifter i genomförandebeslut	Genomförandebeslutets budget om 71 miljoner kronor beräknas understigas
Aktuellt nettonuvärde	+ 129 miljoner kronor
Täckningsgrad	289 %
Bidrag till omfördelning	40 miljoner kronor
Täckningsgrad inklusive omfördelning	231%
Kvarvarande risker	Inga stora kvarvarande risker

Siljan	
Senaste beslut	Genomförandebeslut 2019
Tidplan	Grönkompensationsåtgärd (träd) anläggs under hösten 2025
Utgifter i genomförandebeslut	Budget om 14 miljoner kronor beräknas understigas
Aktuellt nettonuvärde	+ 73,6 miljoner kronor
Täckningsgrad	500 %
Bidrag till omfördelning	30 miljoner kronor
Täckningsgrad inklusive omfördelning	349 %
Kvarvarande risker	Inga kvarvarande risker

Skolvärdinnan	
Senaste beslut	Genomförandebeslut 2017-12-07
Tidplan	Projektering och ny kalkyl hösten 2025. Rev genomförandebeslut 2026.
Utgifter i genomförandebeslut	21,5 mnkr
Aktuellt nettonuvärde	74
Täckningsgrad	294 %
Bidrag till omfördelning	30 miljoner kronor

Täckningsgrad inklusive omfördelning	167 %
Kvarvarande risker	Pågående projektering kommer att tydliggöra projektets ekonomiska utfall. Troligen blir överskottet mindre än uppskattat i genomförandebeslutet, men projektet ska verka för ett fortsatt positivt nettonuvärde, även inklusive omfördelning.

5. *Hur stor del av de 500 mnkr har hittills omfördelats under mandatperioden, samt till vilka projekt har dessa medel gått?*

Nämnden har hittills fattat två investeringsbeslut som gjorts möjliga på grund av uppdraget om omfördelning av 500 miljoner kronor till angelägna icke lönsamma projekt.

Det första är delgenomförandebeslutet för rivning av parkeringsdäck i Rågsved i projektet Rågsvedsvägen. Exploateringsnämnden fattade detta beslut som omfattade utgifter om 10,3 miljoner kronor den 27 mars 2025. Parkeringsdäcket som rivs under sommaren 2025, utgör en mörk och undanskymd plats i Rågsved, och bidrar till otryggheten. Rivningen behövs för att möjliggöra den planerade stadsutvecklingen med bostäder och centrumfunktioner längs Rågsvedsvägen. Genom detta delgenomförandebeslut kan rivningen genomföras innan intäkterna och ett positivt nettonuvärde för projektet Rågsvedsvägen kunnat säkras.

Det andra är inriktningsbeslutet för en temalekpark i södra Spångadalen, Fokus Järva. Projektet har ett negativt nettonuvärde om 74 miljoner kronor. Exploateringsnämnden fattade beslutet vid sammanträdet den 22 maj 2025.

Temalekplatsen blir ett värdeskapande tillägg som bidrar till stadsutvecklingen i södra Spångadalen och ligger i linje med många av målen i budget och för Fokus Järva. Temalekplatsen ska bli en attraktiv mötesplats för barn från hela Stockholm. Genom att den ökar attraktiviteten i området bidrar den också till bostadsutvecklingen i Södra Järva.

6. *På vilket sätt påverkar en omfördelning av denna omfattning, från lönsamma projekt till olönsamma projekt, exploateringskontorets möjligheter till en långsiktigt hållbar ekonomisk styrning?*

Redovisningen av omfördelning mellan stadsutvecklingsprojekten i enlighet med budgetuppdraget baseras på en analys av ekonomin och projekten, som ligger till grund för de beslut som nämnden fattar. Denna ”omfördelning” har dock inte någon faktisk inverkan på den ekonomiska hanteringen, då exploateringsnämndens ekonomi är en del av kommunkoncernen. De utgifter och intäkter som exploateringsnämndens ansvarar för är en del av stadens budget och kassaflöde. De nuvärdesanalyser som ligger till grund för exploateringsnämndens investeringsbeslut är beslutsunderlag utifrån investeringsstrategin, men projekten har inga egna medel som kan omfördelas till andra projekt. Intäkterna är som regel försäljningsintäkter eller tomträttsintäkter som går in i stadens kassa och hanteras därefter av kommunfullmäktige. Utgiftsbudgeten utgår ifrån stadens centrala budget där exploateringsnämnden får medel beviljade årsvis.

Kontoret delar bilden att investeringsstrategins generella inriktning att exploateringsprojekten ska vara lönsamma, tenderar att bidra till en snedfördelning av investeringar i staden. Fler projekt har förutsättningar att bli beslutade och genomförda i områden med högre markvärden. Projekten innefattar oftast kvalitetshöjande investeringar i allmän platsmark. I mindre attraktiva områden blir förre projekt av och det finns mindre medel att investera i parker och gator.

Kontoret menar att de ekonomiska prioriteringarna och styrningen mot målen om en jämnare fördelning av stadskvalitetsutveckling i staden kan göras mer effektiv och systematisk. Kontoret menar att en mer strukturerad portföljstyrning, som kontoret håller på att utveckla, kan svara mot det uppdraget. En modell där specifika projekt genererar överskott som motiverar underskott i ett antal andra projekt, påverkar dock inte den ekonomiska styrningen på portföljnivå.

Exploateringsnämnden bör istället fokusera på att bedriva projekt på så sätt att de genererar så stora värden som möjligt i alla projekt, inklusive ekonomiska värden. Projektens investeringar i allmän platsmark kan avgränsas till att vara endast de som är

nödvändiga för projektets genomförande och till stadens generella standard. Staden kan då tydligare använda ekonomiska överskott till kvalitetshöjande åtgärder där de gör bäst nytta och de behöver inte vara kopplade till exploateringsprojekt. Staden kan samtidigt besluta om att angelägna projekt ska genomföras, trots att de inte är lönsamma, i enlighet med inriktningen i stadens budget.

Kontoret menar dock att det på kort sikt har funnits fördelar med att pröva denna modell med utpekade projekt som bidrar stadens intäkter och att nämnden kan besluta om projekt med negativa nettonuvärden om sammanlagt 500 miljoner kronor. Kontoret avser att redovisa ytterligare förslag till angelägna investeringsbeslut till den nivån inom mandatperioden.

Slut

Bilaga

1. Skrivelse angående finansiering av olönsamma projekt av Dennis Wedin (M), Rita Valanko (M), Fredrik Sand (M)