

Handläggare
Lars Fyrvald
08-508 263 61

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Överenskommelse om exploatering med tomträtt för kommersiellt ändamål inom fastigheten Stubinen 2 m.fl. i Liljeholmen med Citycon Liljeholmstorget Galleria AB m.fl. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Stubinen 2 m.fl. för projekt Liljeholmen överdäckning till en projektutgift om ca 31 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Det föreslagna projektet vid Liljeholmstorget innebär att ca 60 000 kvm BTA lokaler, till stor del belägna på en överdäckning av tunnelbanan, uppförs av tomträttshavaren till det befintliga centrumet Citycon Liljeholmstorget Galleria AB. De nyttillkomna ytorna genererar cirka 3 000 nya arbetsplatser. Förslaget till överenskommelsen om exploatering innebär att Citycon tar allt ansvar för att teckna erforderliga avtal och för genomförandet av projektet, inklusive justeringar av den allmänna platsen intill kvartersmark. Staden upplåter marken för den nya bebyggelsen

med tomträtt. De extraordinära grundläggningkostnader som uppstår på grund av den kostsamma och komplicerade överdäckningen av tunnelbanan föreslås ge 20 år avgäldsfrihet på den nettotillkommande byggrätten.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 325 miljoner kronor inklusive nedlagda nettoutgifter. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 31 miljoner kronor. Av dessa utgör 1,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 1 115 procent.

Exploateringskontoret ser positivt på förslaget som ger många nya arbetsplatser i Söderort i ett bra kommunikationsläge och ett ekonomiskt överskott till staden. Kontoret är medvetet om att projektet innebär en stor genomförandeteknisk och ekonomisk utmaning för byggaktören.

Bakgrund till överenskommelsen

Liljeholmstorget med bytespunkter för olika kollektivtrafikslag, nya bostäder och en ny centrumanläggning byggd av Citycon AB har utvecklats i olika etapper under 2000-talet. I början av 2000-talet genomgick Liljeholmstorget en total omvandling. Det innebar bland annat en ny bussterminal av dockningsmodell överbyggd med ett torg, överbyggnad av tunnelbanestationen med en ny biljetthall, lägenheter och butikslokaler samt ytterligare bostäder, kontorslokaler, butiker m.m. Detta följdes av nästa etapp runt 2010 då byggandet av centrumanläggningen med bostäder ovanpå genomfördes.

Platsen är utpekad i programmet för Liljeholmen från år 2000 och även i översiktsplanen som en lämplig plats för centrumutveckling. Liljeholmstorget bedöms ha stor betydelse för utvecklingen av de inre delarna av Söderort. För platsen gäller i dagsläget en mosaik av ett flertal detaljplaner med de huvudsakliga bestämmelserna trafikområde för tunnelbana, centrum, parkering och gårdsgata.

Citycon Liljeholmstorget Galleria AB fick 2018 en markanvisning för att få bygga på befintlig centrumanläggning med handel och kontor, inom sin tomträttsfastighet Stubinen 2 och 4. I markanvisningen åtog sig bolaget även att inom stadens fastighet Liljeholmen 1:1 utreda en överdäckning av den

bredvidliggande tunnelbanan för byggnation av handel och annan kommersiell verksamhet och att via överdäckningen bygga ihop Liljeholmsgallerian med SL:s stationsbyggnad. Vid tidpunkten för markanvisningen önskade bolaget att bygga totalt cirka 25 000 kvm BTA tillkommande kommersiella ytor. Ett annat bolag inom Citycon koncernen, Citycon Liljeholmen bostad AB, fick vid samma tillfälle en markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 200 lägenheter inom det befintliga parkeringsområdet, inom stadens fastighet Liljeholmen 1:1, som gränsar till tunnelbanan.

Byggaktören Citycon AB, med sina dotterbolag, är en stor centrumägare i Stockholmsområdet, där man utöver Liljeholmen även äger centrumanläggningar i Kista, Jakobsberg och Åkersberga. Citycon har sitt säte i Finland, där man är marknadsledande inom centrumanläggningar.

En bedömning av bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

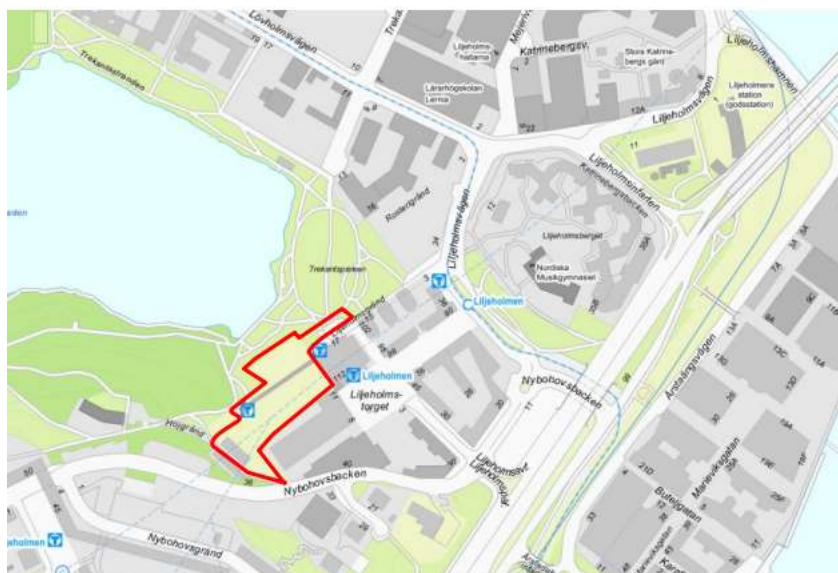


Bild 1: Markanvisningsområdet från 2018 markerat med rött.

När detaljplaneförslaget gick ut på samråd i februari 2021 hade antalet bostäder minskat till ca 120 nya bostäder medan lokalytan ökat till ca 60 000 m² lokalyta fördelat på centrumverksamheter, kontor, hotell, långtidsboende och förskola. Anledningen till ändringen var främst att Citycon önskade utöka de kommersiella

ytorna. Bostadsdelen behövde även minskas för att undvika att någon del av bostäderna hamnade på överdäckningen.



Bild 2: Ortofoto som visar dagens utformning av centrumområdet. Planområdets ungefärliga avgränsning i rött.

Efter samrådet kom Region Stockholm/FUT med i planeringen av området med anledning av den nya tunnelbanelinjen mellan Fridhemsplan och Älvsjö. När regionen i december 2021 beslutat om ett nytt stationsläge vid Liljeholmen skiftade fokus i planeringsarbetet på att utreda olika alternativa stationslösningar och dess konsekvenser. När regionen beslutade att placera tunnelbanestationen mot sjön Trekanten visade det sig vara i princip omöjligt att ordna en tillfart till bostäderna som tidigare i planeringen var föreslagna på den befintliga parkeringsytan. Av den anledningen utgick bostäderna helt ur planeringen.

Aktuellt detaljplaneförslag gick ut på granskning i maj 2025 och innehåller ca 60 000 kvm BTA lokaler. Förslaget innebär att dagens kontors- och centrumbyggnad i kv. Stubinen 2 och 4 byggs om, till och på med nya lokaler för i huvudsak kontor, centrumverksamheter och handel. Ovan tunnelbanespåren placeras fyra husvolymmer samt därtill en flygelbyggnad i sydväst. Innehållet i dessa utgörs av kontor, vård, hotell/långtidsboende, förskola samt handel, service och kultur. Över spåren förlängs dagens galleria genom kvarteret och binds samman med tunnelbanans entréhall. Mellan kontorsbyggnaderna skapas en inglasad inomhuspassage med gångförbindelse från

Liljeholmstorget till Nybohovsbacken. Ett garage med cirka 50 p-platser tillskapas också.



Bild 3: Illustration av det nya planförslaget sett från norr med Trekantsparken i förgrunden. Stationshusets tillbyggnad ingår inte i planförslaget.

Nya publika ytor tillskapas framförallt inomhus på kvartersmark, till exempel det så kallade Inomhusstråket som kommer leda mellan Liljeholmstorget, genom den nya bebyggelsen och till den nya entréplatsen och tunnelbanestationen. Nya publika ytor inklusive en gångpassage tillskapas även utomhus på kvartersmark mot Trekantsparken. Planförslaget möjliggör även nya gångkopplingar i flera olika plan inne i det nya kvarteret. Dessa ytor kommer vara öppna för allmänheten när gallerian är öppen.



Bild 4: Planområdet avgränsas med röd linje. Befintlig och ny bebyggelse för handel och kontor med mera i gult. Ytor för befintlig samt tillkommande tunnelbana i DP tunnelbana Älvsjö-Fridhemsplan (Dnr: 2020-09494) i blått.

Tidigare beslut

- Exploateringsnämnden markanvisade området i november 2018.
- Stadsbyggnadsnämnden godkände ett start-pm för detaljplaneläggning i december 2018.
- I september 2021 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisning av plansamrådet och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta slutgiltigt planförslag.

Överenskommelse om exploatering

Citycon svarar för genomförandet av alla nödvändiga ledningsarbeten och svarar även för alla återställande- och anslutningsarbeten mot befintlig allmän platsmark. Detta innefattar även justeringar i befintlig parkmark (Trekantsparken) inklusive nivåförändringar som behövs med anledning av de nya husen. Förutom mindre justeringar i allmän plats, intill den nya bebyggelsen, behövs inga nya allmänna gator eller nya parkanläggningar byggas med anledning av detaljplanen.

Enligt förslag till överenskommelse om exploatering, som tas på delegation i samband med beslut enligt detta utlåtande, tar Citycon på sig ansvar för att teckna erforderliga avtal med andra parter för genomförandet av projektet. Bland annat ska Citycon

teckna genomförandeavtal med Region Stockholm gällande utbyggnaden av projektet och ett förvaltningsavtal för att reglera parternas framtida drift- och underhållsansvar av överdäckningen. Citycon ska även teckna avtal med en bostadsrättsförening som innehar ett arrende på befintlig parkeringsplats som berörs av projektet och ett avtal med SISAB som har en infartsväg till en förskola som också berörs.

Staden ska till Citycon Liljeholmstorget Galleria AB genom tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal för Stubinen 2 och 4 upplåta den blivande kvartersmarken för butiker och kontor m.m.

Tillkommande byggrätt är ca 60 500 m² BTA varav ca 43 000 m² tillskapas genom överbyggnad av spår och cirka 17 000 m² genom påbyggnad av befintligt kontorshus inom befintlig tomträtt. Totalt tillskapas cirka 21 000 m² kontor, cirka 10 000 m² handel, cirka 8 000 m² hotell och cirka 16 000 m² yta för hälsovård. Övrig yta fördelas på förskola och kulturändamål.

Tomträttsavgälden baseras på följande markvärden:

	kr/m²
	BTA
Kontor	10 200
Hotell	8 600
Hälsovård	8 160
Handel i bottenvåning	11 300
Handel i övervåning	9 000
Övrig handel	5 600
Kultur	5 100

Värdetidpunkten är augusti 2025. Avgäld för lokaler ska omräknas fram till tillträde med respektive MSCI index.

Tomträttsavgälden för byggrätt på överdäckning, dvs på tillskottsmark, bestäms med utgångspunkt från en avgäldsränta på 4,5 procent. Tomträttsavgälden för byggrätt som tillskapas genom påbyggnad inom befintlig tomträtt bestäms med utgångspunkt från en avgäldsränta på 3,0 procent. Avgäld för förskola utgår de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

De extraordinära grundläggingskostnader som uppstår på grund av den kostsamma och komplicerade överdäckningen av

tunnelbanan motiverar 20 års avgäldsfrihet på den nettotillkommande ytan i tilläggsavtalet. De extraordinära kostnaderna som har redovisats av Citycon bedöms kunna accepteras av staden som rimliga kostnadsbedömningar.

Expertrådet har behandlat ärendet 2026-06-04 (dnr E2022-04089).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden har haft som målsättning att försöka minimera de ekonomiska riskerna i projektet eftersom de framtida intäkterna från tomträttsavgälderna ligger långt fram i tiden. Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. Byggaktören tar de stora ekonomiska riskerna vid planeringen och genomförandet av detta projekt. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen och ska även stå för erforderliga ändringar i allmän plats som en del i sitt återställande- och anslutningsåtagande.

De framtida driftkostnaderna för staden för allmänna anläggningar bedöms påverkas marginellt.

I detta ärende uppgår investeringen till 31 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter som till större delen består av en generell reserv för eventuella behov av kompletteringar i den befintliga allmänna platsen.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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. I detta projekt har även redan nedlagda nettoutgifter tagits med.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 325 miljoner kronor inklusive nedlagda nettoutgifter motsvarande 537 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas genom tilläggsavtal till tomträttsavtal. Exploateringsgraden uppgår till 5,5.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 31 miljoner kronor, varav ca 9 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. All kringliggande allmän plats har byggts under 2000-talet i de tidigare etapperna av utbyggnaden av Liljeholmstorget och kompletteringar till denna bedöms inte behövas med anledning av projektet. Projektutgifterna som har avsatts i projektet avser främst kontorets tid samt en generell reserv avseende mindre kompletteringar i den befintliga allmänna platsen som eventuellt behövs på grund av den långa utbyggnadstiden.

Av de sammanlagda projektutgifterna utgör 1,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 50 tusen kronor i fast prisnivå, vilket är lågt jämfört med andra projekt. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 1 115 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 31 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-9,3	-0,2	-0,2	-1,1	-5,1	-15,3	-31,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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

Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,3	-0,2	-0,2	-1,1	-5,1	-15,3	-31,2
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 2026. 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							Kom-
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 21,7	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	-0,3	0,0	0	totalt -1,2
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	max - 0,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	max - 0,7	år 2035
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
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	0,0	0,0	-0,4	-0,7	-0,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0 mellan 0 och -	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,3 mellan 0 och -	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	
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 uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 1,2 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,6 miljoner

kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Eftersom Citycon ges 20 års avgäldsfrihet så beräknas intäkterna för tomträttsavgälder till 0 kr per år under de första 20 åren, därefter till cirka 21,7 miljoner kronor per år med början 20 år efter tecknande av tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal.

Ekonomiska osäkerheter

I kalkylen har kontoret tagit höjd för eventuella Anpassningar i allmän platsmark även om bolaget har åtagandet att ta hand om Anpassningar när kvartersmarken ska anslutas till den allmänna platsmarken.

Projektet är stort och komplext med en lång genomförandetid och förutsätter att det allmänna marknadsläget för kommersiella ytor inte försämras för att Citycon ska kunna genomföra projektet. Se även rubrik Risker och osäkerheter.

Slutsats ekonomi

Projektet kommer generera en stor avgäldsintäkt för staden efter att den avgäldsfria perioden löpt ut, det vill säga från år 21, och kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet anknyter till flera delar av översiktsplanen som att använda den centrala stadens attraktionskraft, möjliggöra värdeskapande kompletteringar och tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential.

Projektet bidrar även till att tillskapa ett stort antal arbetsplatser i Söderort, framförallt kontorsarbetsplatser. Projektet bedöms kunna bidra till totalt cirka 3 000 nya arbetsplatser i ett mycket bra kommunikationsläge.

Jämställdhet och trygghet

Ur jämställdhetssynpunkt är det positivt med hög täthet och tillgänglighet i kollektivtrafiknära läge. För att öka tryggheten på stadsplanenivå genomförs flera åtgärder. Den fysiska utformningen av baksidor och blindväggar minimeras. Tydliga stråk etableras och hög täthet bidrar till fler människor i rörelse vilket är trygghetsskapande. Åtgärder på detaljnivå kommer att

utredas i samband med genomförandet, t.ex. belysning, trygghetsskapande åtgärder vid bergbanan och öppettider för inomhusstråket.

Barn

I projektet tillskapas en möjlighet till en ny förskola. Om förskolan uppförs får den en terrasserad mindre gård i tre nivåer (>10 m²/barn). Förslaget på utformning är framtaget i dialog med stadsdelsförvaltningen. I närområdet finns parklek i Trekantsparken dit barnen enkelt kan promenera. Hämtning och lämning till förskolan sker vid nya entréplatsen. Förskolan är väl placerad för att undvika onödigt skjutsande med bil och otrygga gångvägar.

Tillgänglighet

Samtliga ytor inom det föreslagna planområdet kommer att göras tillgängliga för personer med rörelsehinder. Parkering för rörelsehindrad anordnas i det nya garaget och i övrigt hänvisas till befintligt garage till gallerian. Angöring till gallerian och tunnelbanan inom 10 meter sker idag på Liljeholmstorget. Denna angöring kompletteras med ny, tillgänglig angöring vid den nya entréplatsen. De allmänna tillgänglighetskraven uppfylls. Dock kan konstateras att projektet är beläget på en kuperad plats.

Miljömässig hållbarhet

Byggaktören åtar sig att följa stadens hållbarhetskrav.

Tidig miljöbedömning

Av de miljökonsekvenser som nämndes i samband med markanvisningen så har den rörande eventuella risker vid skyfall lett till en planbestämmelse om skydd av byggnad. Enligt genomförd skyfallsutredning (Sweco, 2024) sker vid 100-årsregnen den största vattenansamlingen vid Liljeholmstorget, främst i dess västra del. Det innebär att Citycon har en skyldighet att skydda sin nya byggnad för detta. Det finns även en möjlighet att genom upphöjt hinder på torget ytterligare förbättra skyfallssituationen. Även om det inte regleras i detaljplanen så har kontoret valt att avsätta en reserv i kalkylen, om en mindre åtgärd som till exempel upphöjningen behöver vidtas inom allmän plats.

Beträffande risken för ökad skuggning i parken som också nämndes i samband med markanvisningen så har denna minskat jämfört med samrådet när de tidigare planerade bostadsbyggnaderna på den befintliga parkeringen togs bort ur

projektet. Vad gäller risken för markföroreningar så har den inte bedömts som onormalt stor efter genomförda provtagningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen äger rum på redan ianspråktagen mark. Ingen speciell grönkompensation planeras.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Genomförandetiden planeras bli cirka tio år. Byggaktören planerar sin byggstart till år 2027 med förberedande ledningsarbeten. Därefter planeras den tekniskt mycket komplicerade överdäckningen att genomföras, för att på det sättet tidigt få ett lock över tunnelbanan. Någon exakt tidplan för när de första lokalerna på överdäckningen kan tas i bruk finns inte framtagen just nu.

Risker och osäkerheter

Projekt drivs utifrån ett stort ansvar för byggaktören där denna ska teckna erforderliga avtal med Region Stockholm. Det finns en stor genomförandeteknisk och ekonomisk projektrisk för byggaktören. Utmaningarna med att konstruera en överdäckning över den befintliga tunnelbanans röda linjer med ca 30 meters fri spännvidd samtidigt som grundläggningen för detta delvis sker ovanpå den nya gula tunnelbanelinjen är stora. Byggaktören förutsätts teckna avtal med Region Stockholm innan detaljplanen antas, med de förutsättningar som är kända innan detaljprojektering av projektet.

Riskerna för staden har bedömts vara hanterbara eftersom projektriskerna tas av byggaktören.

Om det under detaljprojekteringen av projektet framkommer till exempel succesivt ökade krav i samband med överdäckningen kan detta drabba framförallt byggaktören. Dessa eventuella krav är i dagsläget omöjliga att förutse utan att byggaktören gör en fullständig projektering av hela projektet, vilket av Citycon bedömts inte vara ekonomiskt genomförbart innan en

lagakraftvunnen detaljplan finns. I värsta fall kan projektet bli mycket tekniskt och ekonomiskt svårgenomförbart för byggaktören.

Kommunikation

Kontoret har haft dialog om utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsnämnden har under processen uttryckt önskemål om att det inom projektet ges möjlighet till att anordna en förskola, vilket också tagits med i detaljplaneförslaget. Kontoret har även diskuterat utbyggnadsförslaget med SISAB gällande infartsväg till deras befintliga förskola.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet eftersom det stärker Liljeholmens centrum med många nya arbetsplatser i Söderort och handel i ett mycket bra kommunikationsläge.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal