

Ekonomisk slutrapportering av exploateringsprojekt - bokslut 2022

Exploateringsprojekten Ångsnäs förskola, Embryot 1, Glömstahallen och Statoil Kungens kurva 1:1 i tabellen nedan är genomförda och deras totala ekonomiska utfall rapporteras i samband med att projekten avslutas vid delår 2 eller bokslut 2022. Projektet Medicinaren 5, vårdboende är inte utbyggt men avtalet med kommunen är fullföljt. En ekonomisk slutrapport har tagits fram för respektive projekt där gällande investeringsbeslut samt projektets utfall framgår. Tabellen nedan sammanfattar de rapporterade utfallen för projekten som avslutats eller som avbrutits. Ekonomiska avvikelser har under tiden projekten har löpt rapporterats löpande i samband med redovisning av delårsrapporter.

I tabellen används begreppen investeringsnetto, exploateringsnetto respektive totalt projektnetto. Investeringsnettot byggs upp av projektets kostnader i allmänna platser samt eventuella gatukostnadsintäkter eller exploateringsbidrag, vilket innebär att investeringsnettot oftast utgör en kostnad för kommunen. Exploateringsnettot består av de intäkter kommunen får från försäljning av kvartersmark, vilket innebär att nettot oftast innebär en intäkt för kommunen. Det totala projektnettot redovisar projektets totala resultat då investeringskostnader har summerats med exploateringsintäkterna.

För vissa projekt finns även prognosticerade framtida intäkter, till exempel att kommunen äger en tomt inom planområdet som någon gång kan säljas och inbringa en intäkt eller att gatukostnadsintäkter inkommer när fastighetsägare i området söker bygglov. Dessa intäkter realiserar genom enskilda initiativ vilket innebär att det kan dröja många år innan intäkten realiserar och därmed avslutas projekten och de förväntade intäkterna hanteras särskilt. På motsvarande sätt kan mindre framtida kostnader var prognosticerad i ett projekt. För berörda projekt ingår framtida intäkter resp kostnader i summeringarna i tabellen. Prognoser för de framtida intäkterna har flyttats över till andra, aktiva projekt i samband det ekonomiska avslutet, till exempel kommunens *Markreserv* eller projektet *Gatukostnadsersättning stängda projekt*. För projektet Glömstahallen återstår en framtida kostnad för anslutning till kommande gång- och cykelbana utmed Glömstavägen. Projektet pausas i avvaktan på utbyggnaden, den prognosticerade kostnaden redovisas i projektets netto nedan.

Projektet Embryot 1 redovisar ett ekonomiskt underskott. Investeringen i projektet är en del av utbyggnaden av allmän platsmark i ett större geografiskt område i Flemingsberg. Den allmänna platsen ingår delvis i ytterligare två detaljplaner dels Grantorp 2:17 och dels Universitetsområdet II, del av Grantorp 2:18 m.fl. Utbyggnaden har genomförts i samband med detaljplanen för Embryot 1 varför investeringen redovisas i detta projekt. Utbyggnaden av allmän plats blev cirka 5 160 000 kr dyrare än genomförandebeslutet. Anledningen till fördyringen är att genomförandet drog ut på tiden och fler arbetstimmar har lagts på projektet, installation av felaktig belysningsarmaturer, leveransproblem från leverantör samt även andra mindre tillkommande arbeten. Projektet Ångsnäs förskola redovisar ett positivt projektnetto om 2 459 000 kronor. Ett resultat som följer av försäljning av kommunal mark. Likaså redovisar projektet Glömstahallen ett positivt projektnetto om 3 220 000 kronor också det till följd av försäljning av kommunal mark. Båda dessa projekt har enbart krävt mindre kostnader för utbyggnad av allmän platsmark. Projektet Medicinaren redovisar ett marginellt negativt resultat i första hand för intern administration innan planuppdrag. Projektet beachvolleyanläggning avbryts innan antagen detaljplan till följd av dess lokalisering i korridoren för Tvärförbindelse Södertörn. Anläggningen har fått en ny lokalisering i närområdet. Projektets redovisar en förgäveskostnad om ca 1 000 000 kronor. Kostnader som kommunen inte kan debitera exploatören till följd av kostnadstak i plankostnadsavtalet. Projektet Statoil Kungens kurva 1:1 redovisar ett mindre negativt exploateringsresultat vilka följer av omkostnader för framtagande av arrendeavtal för markupplåtelsen. Kommunen får genom arrendet årliga intäkter. Projektet Trucken avbryts innan planuppdrag till följd av att tidiga utredningar visar att det inte finns ekonomiska förutsättningar att gå vidare med en utveckling av kommunens mark till följd av stora omkostnader. Det avbrutna projektet innebär en förgäveskostnad om 325 000 kronor i kommunens projektredovisning. Sammanfattningsvis utgörs utfallet inom exploatering till stor del av intäkter från markförsäljning och investeringarna avser gatuutbyggnad.

Projekt-nummer	Projekt	Detaljplan laga kraft	Ändamål	Investeringsb eslut (kostnad tkr)	Investeringsnetto inkl. framtida prognoser (kostnad tkr)	Avvikelse investeringskostnad (tkr)	Exploateringnetto inkl. framtida prognoser (intäkt tkr)	Totalt projektnetto, inklusive intäkt exploatering (tkr)	Kommentar avvikelse investeringskostnad
60403	Ångsnäs förskola	2015-03-15	Förskola	-270	-780	-510	3 239	2 459	Projektet översteg ursprunglig prognosticerad nettoinvestering med cirka 500 tkr. Anledningen är att schablonen som användes för att räkna ut kostnaden byggde på siffror som hann att bli flera år gamla. Det tillkom även kostnader för att lägga om dagvattenrör, rensa dike samt att ta ner träd.
73005	Embryot 1	2014-07-04	Bostäder	-23 900	-29060	-5 160	-167	-29227	Investeringen i projektet är en del av utbyggnaden av allmän platsmark i ett större geografiskt område i Flemingsberg. Den allmänna platsen ingår delvis i ytterligare två detaljplaner dels Grantorp 2:17 och dels Universitetsområdet II, del av Grantorp 2:18 m.fl. Utbyggnaden har genomförts i samband med detaljplanen för Embryot 1 varför investeringen redovisas i detta projekt. Utbyggnaden av allmän plats blev cirka 5 160 tkr dyrare än genomförandebeslutet. Anledningen till fördyringen är att genomförandet drog ut på tiden och fler arbetstimmar har lagts på projektet, installation av felaktig belysningsarmaturer, leveransproblem från leverantör samt även andra mindre tillkommande arbeten.
61309	Medicinaren 5	2021-11-25	Vård	0	0	0	-15	-15	Utgift för administration.
62328	Glömstahallen, kv Basketbollen 1-2	2016-07-08	Idrott	- 5 500	-2200	3 300	5 420	3220	Projektets investeringsnetto är lägre än enligt ursprungligt investeringsbeslut med anledning av att tidigare planerad cirkulationsplats inte är aktuell.
62317	Beachvolleyanläggning	Ingen antagen dpl	Verksamhet/Idrott				-1 051	-1051	Det negativa utfallet består av plankostnader som inte kunnat faktureras till exploatör på grund av kostnadstak i undertecknat plankostnadsavtal.
62215	Statoil, Kungens kurva 1:1	2013-11-14	Arbetsplatser	0		0	-114	-114	Projektet redovisar ett mindre negativt exploateringsresultat vilka följer av omkostnader för framtagande av arrendeavtal för markupplåtelsen. Kommunen får genom upplåtet arrende årliga intäkter framåt i tid. Beslut finns om en ram om 15 mkr (investering) för att påbörja genomförandet av projektet för att sedan vidarefaktureras Trafikverket. Den faktiska kostnaden uppgick till 18 mnkr vilka senare vidarefakturerats Trafikverket. Investeringsnettot är således 0. I projektet redovisas kostnader på ca 12 mnkr och intäkter på ca 8 mnkr, varför Antura visar ett negativt netto om totalt 4 318 617. Detta följer av att intäkter som under 2014 skulle redovisats i projektet istället redovisats i projekt G0701.
60406	Trucken	Ingen antagen dpl	Verksamheter/handel	0	-	-	-325	-325	Projektet avbryts innan antagen detaljplan. Projektet innebär därmed en förgäveskostnad om ca 325 000 kronor som har belastat kommunens exploateringsresultat under perioden 2019-2022.