

**Sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§  
offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).**

Stockholm den 2 maj 2024, fastighetskontoret

## Bilaga 1

# Uppförande av Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp, Svenska Högarna 3

## Inriktningsbeslut

### Fastighetskontorets förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger fastighetskontoret i uppdrag att fortsätta planering för uppförande av Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp, som underlag för ett kommande genomförandebeslut, till en utgift om 10 mnkr.

### Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden ger idrottsförvaltningen i uppdrag att av fastighetskontoret beställa framtagning av handlingar som underlag för ett kommande genomförandebeslut gällande Gränsbergets idrottshall till en utgift om 10 mnkr.
2. Idrottsnämnden godkänner en bedömd hyreskostnad om 11,4 mnkr år 1 (beräknad med en internränta om 2,8 %) som en följd av bedömd inriktning för uppförande av Gränsbergets idrottshall i Kärrtorp.

### Ekonomisk redovisning

Utgifter för planering fram till ett genomförandebeslut bedöms uppgå till 10 mnkr, varav 5 mnkr är tidigare utredningsbeslut. Dessa utgifter är inkluderade i bedömningen av den totala investeringsutgiften. Upparbetade utgifter till och med 2023 uppgår till cirka 1,9 mnkr. Upparbetade utgifter till och med 2024-05-02 cirka 2,3 mnkr.

Totala utgifterna för projektet beräknas till cirka 158 mnkr. Projektet bedöms kunna inrymmas i fastighetsnämndens utökade investeringsplan för idrottsinvesteringar för åren 2023-2026.

Uppskattad BTA är 2 994 kvm, vilket medför en kostnad om 52 772 kr/kvm BTA. Bokfört värde för Gränsbergets idrottshall uppgår till

0 kr (ny anläggning). Utgift för eventuellt förvärv uppskattas till cirka 1,9 mnkr.

Investeringsutgiften för projektet fördelar sig enligt nedan:

Aktivitet	Utgift (mnkr)
Projektering	5,4
Entreprenad	106,2
Byggherre	13,4
Riskreserv	28,4
Index	4,0
Ej aktiverbara kostnader	0,6
<b>Summa totalt projektet:</b>	<b>158</b>

Detta kommer att finansieras genom en självkostnadsbaserad hyra gentemot idrottsförvaltningen.

Utgifter (Mnkr):

	Tom 2023	2024	2025	2026	2027	2028
Investeringsutgift	1,9	6,2	62,2	87,1		
Ej aktiverbara kostnader		0,4	0	0,2		
<b>Totalt Mnkr</b>	<b>1,9</b>	<b>6,6</b>	<b>62,2</b>	<b>87,3</b>		

Ej aktiverbara kostnader avser år:

- 2024 lov, tillstånd och anmälningar
- 2026 info, PR, skyltar, vepor och markåtgärder

Total påverkan på fastighetskontoret respektive staden efter genomfört projekt redovisas nedan.

(Mnkr)	2027	2028	2029	2030
Resultatpåverkan FSK	0	0	0	0
Resultatpåverkan Staden 2,8 %	11,4	11,3	11,1	11,0
Resultatpåverkan Staden 2,0 %	10,2	10,1	10,0	9,9

**Fastighetskontoret**  
Fastighetsavdelningen

Fleminggatan 4  
 Box 8312  
 104 20 Stockholm  
 Växel 08-508 270 00  
 Fax 08-508 27 070  
 fastighetskontoret@stockholm.se  
 start.stockholm

För fastighetskontoret medför genomförande av projektet en driftkostnadsökning om 0,8 mnkr år 1 (2027) då anläggningen är ett tillskott i beståndet. Projektet medför också ökade kapitalkostnader om 10,6 mnkr år 1 (2027).

### **Påverkan på andra nämnders ekonomi**

Projektet bedöms medföra en tillkommande hyreskostnad för idrottsnämnden. Hyran är beräknad enligt nuvarande självkostnadsprincip och består av fastighetskontorets kostnader för kapital, drift och underhåll. Kapitalkostnadsdelen är beräknad på komponentavskrivning samt stadens nuvarande internränta om 2,8 procent.

Den tillkommande hyran för idrottsnämnden beräknas till 11,4 mnr för år 1 (2027). Av den tillkommande hyran utgörs 10,6 mnr av kapitalkostnader, ränta och avskrivningar. Drift- och underhållskostnader uppgår till 0,8 mnr.

Utöver självkostnadshyran till fastighetsnämnden har idrottsnämnden tillkommande egna driftkostnader för den nya anläggningen. Tillkommande kostnader för personal, energi och övriga kostnader beräknas uppgå till cirka 2,2 mnr år 1. Därutöver tillkommer utgifter för inköp av verksamhetsanknutna inventarier med cirka 1,2 mnr. Intäkter för planhyror beräknas bli cirka 1,3 mnr.

Inom projektet utreds det om potentiell överproduktion från solcellsanläggning kan säljas vidare till SISABs intilliggande skola.

### **Bilagor**

- 1.1. Lönsamhetskalkyl Stockholms stad resultatpåverkan projekt (internränta 2,8 %)
- 1.2. Lönsamhetskalkyl Stockholms stad resultatpåverkan projekt (internränta 2,0 %)

# Bilaga 1.1

Projektets namn: \_\_\_\_\_ Version: \_\_\_\_\_

Tidigare utgifter/inkomster	
Kr	Tom 2023
<b>Utgifter*</b>	
Investeringsutgift	-1 904 000
varav ej aktiverbara investeringsutgifter	0
Drift- & underhållskostnader nämnd	0
varav bokfört värde	0
Driftkostnader annan nämnd	0
Underhållskostnader annan nämnd	0
Övriga utgifter/kostnader	0
<b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b>	<b>0</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>	<b>-1 904 000</b>
<b>Inkomster**</b>	
Investeringsinkomst	0
Övriga investeringsinkomster	0
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>	<b>0</b>
varav icke offentliga bidrag ( ingår i delsumma investeringsinkomster)	0
Försäljningsinkomst	0
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>	<b>0</b>
Löpande inkomst/intäkt nämnd	0
Löpande inkomst/intäkt annan nämnd	0
Övriga löpande inkomster/intäkter	0
<b>Delsumma löpande inkomster/intäkter</b>	<b>0</b>
<b>Summa positiva kassaflöden*</b>	<b>0</b>
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>-1 904 000</b>

**Sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§**  
**offentlighets- och sekretesslagen (2009-400).**  
 Fastighetskontoret Stockholm den 2024-XX-XX

Investeringskalkyl												
Kr	År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
<b>Utgifter*</b>												
Investeringsutgift		-6 563 159	-62 331 589	-87 484 225	0	0	0	0	0	0	0	-156 378 974
varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeri)		-330 000	0	-220 000	0	0	0	0	0	0	0	-550 000
Driftkostnader Fastighetsnämnden		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Underhållskostnader Fastighetsnämnden		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnader annan nämnd		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Underhållskostnader annan nämnd		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga utgifter/kostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Delsumma övriga utgifter/ kostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>		<b>-6 563 159</b>	<b>-62 331 589</b>	<b>-87 484 225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-156 378 974</b>
<b>Inkomster**</b>												
Investeringsinkomst		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga investeringsinkomster		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
varav icke offentliga bidrag ( ingår i delsumma investeringsinkomster)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljningsinkomst		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Löpande inkomst/intäkt Fastighetsnämnden		330 000	0	235 269	11 427 370	11 266 888	11 106 725	10 946 885	10 787 375	10 628 203	10 469 375	77 198 091
Övriga löpande inkomster/intäkter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Delsumma löpande inkomster/intäkter</b>		<b>330 000</b>	<b>0</b>	<b>235 269</b>	<b>11 427 370</b>	<b>11 266 888</b>	<b>11 106 725</b>	<b>10 946 885</b>	<b>10 787 375</b>	<b>10 628 203</b>	<b>10 469 375</b>	<b>77 198 091</b>
<b>Summa positiva kassaflöden*</b>		<b>330 000</b>	<b>0</b>	<b>235 269</b>	<b>11 427 370</b>	<b>11 266 888</b>	<b>11 106 725</b>	<b>10 946 885</b>	<b>10 787 375</b>	<b>10 628 203</b>	<b>10 469 375</b>	<b>77 198 091</b>
<b>Nettokassaflöde exklusive restvärden</b>		<b>-6 233 159</b>	<b>-62 331 589</b>	<b>-87 248 956</b>	<b>11 427 370</b>	<b>11 266 888</b>	<b>11 106 725</b>	<b>10 946 885</b>	<b>10 787 375</b>	<b>10 628 203</b>	<b>10 469 375</b>	<b>77 148 225</b>
<b>Restvärden***</b>												

Resultatanalys												
Kr	År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Max
<b>Resultatpåverkan nämnd</b>												
Löpande inkomster/intäkter		330 000	0	235 269	11 427 370	11 266 888	11 106 725	10 946 885	10 787 375	10 628 203	10 469 375	77 198 091
icke offentliga bidrag		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ej aktiverbara utgifter****		-330 000	0	-220 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Drift- och underhållskostnader		0	0	-15 269	-794 314	-810 200	-826 404	-842 933	-859 791	-876 987	-894 527	-927 595
Internränta		0	0	0	-4 334 203	-4 157 835	-3 981 467	-3 805 099	-3 628 731	-3 452 363	-3 275 995	-3 100 500
Avskrivningar		0	0	0	-6 298 853	-6 298 853	-6 298 853	-6 298 853	-6 298 853	-6 298 853	-6 298 853	-6 298 853
Reavinst/förluster		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultatpåverkan annan nämnd</b>												
Löpande inkomster/intäkter		-330 000	0	-235 269	-11 427 370	-11 266 888	-11 106 725	-10 946 885	-10 787 375	-10 628 203	-10 469 375	-77 198 091
Drifts- och underhållskostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa resultatpåverkan annan nämnd</b>		<b>-330 000</b>	<b>0</b>	<b>-235 269</b>	<b>-11 427 370</b>	<b>-11 266 888</b>	<b>-11 106 725</b>	<b>-10 946 885</b>	<b>-10 787 375</b>	<b>-10 628 203</b>	<b>-10 469 375</b>	<b>-77 198 091</b>

\*Negativa kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med negativ tecken (minustecken) före beloppet  
 \*\*Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positiv tecken  
 \*\*\*Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkyelperiodens slut (från år 11 och framåt, illustreras som kassaflöde år 10)  
 \*\*\*\* Under år 2022-2023 kommer dessa kostnader rättas genom finansförvaltningen

namn: \_\_\_\_\_ datum: \_\_\_\_\_  
 Kalkylen upprättad av: \_\_\_\_\_  
 Kalkylen granskad av (ekonomichef, controller eller motsvarande): \_\_\_\_\_

Projektspecifika nyckeltal	
Nyckeltal A	
Nyckeltal B	

(ange nyckeltalens namn ovan och definiera dem vid behov i fotnot)

Totalt projektet inkl nedlagda utgifter/inkomster	
Kr	Total
<b>Utgifter*</b>	
Investeringsutgift	-156 378 974
varav ej aktiverbara investeringsutgifter	-550 000
Driftkostnader Fastighetsnämnden	0
Underhållskostnader Fastighetsnämnden	0
Driftkostnader annan nämnd	0
Underhållskostnader annan nämnd	0
Övriga utgifter/kostnader	0
<b>Delsumma övriga utgifter</b>	<b>0</b>
<b>Delsumma projektutgifter</b>	<b>-156 378 974</b>
<b>Inkomster**</b>	
Investeringsinkomst	0
Övriga investeringsinkomster	0
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>	<b>0</b>
varav icke offentliga bidrag ( ingår i delsumma investeringsinkomster)	0
Försäljningsinkomst	0
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>	<b>0</b>
Löpande inkomst/intäkt Fastighetsnämnden	77 198 091
Övriga löpande inkomster/intäkter	0
<b>Delsumma löpande inkomster/intäkter</b>	<b>77 198 091</b>
<b>Delsumma projektinkomster</b>	<b>77 198 091</b>
<b>Nettoutgifter totalt projektet</b>	<b>-81 084 883</b>

Projektets namn: \_\_\_\_\_ Version: \_\_\_\_\_

Tidigare utgifter/inkomster	
Kr	Tom 2023
<b>Utgifter*</b>	
Investeringsutgift	-1 904 000
varav ej aktiverbara investeringsutgifter	0
Drift- & underhållskostnader nämnd	0
varav bokfört värde	0
Driftkostnader annan nämnd	0
Underhållskostnader annan nämnd	0
Övriga utgifter/kostnader	0
<b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b>	<b>0</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>	<b>-1 904 000</b>
<b>Inkomster**</b>	
Investeringsinkomst	0
Övriga investeringsinkomster	0
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>	<b>0</b>
varav icke offentliga bidrag ( ingår i delsumma investeringsinkomster)	0
Försäljningsinkomst	0
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>	<b>0</b>
Löpande inkomst/intäkt nämnd	0
Löpande inkomst/intäkt annan nämnd	0
Övriga löpande inkomster/intäkter	0
<b>Delsumma löpande inkomster/intäkter</b>	<b>0</b>
<b>Summa positiva kassaflöden*</b>	<b>0</b>
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>-1 904 000</b>

**Sekretess enligt 19 kap. 1 och 3 §§**  
**offentlighets- och sekretesslagen (2009-400).**  
 Fastighetskontoret Stockholm den 2024-XX-XX

Investeringskalkyl												
Kr	År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
<b>Utgifter*</b>												
Investeringsutgift		-6 563 159	-62 331 589	-87 484 225	0	0	0	0	0	0	0	-156 378 974
varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeri)		-330 000	0	-220 000	0	0	0	0	0	0	0	-550 000
Driftkostnader Fastighetsnämnden		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Underhållskostnader Fastighetsnämnden		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnader annan nämnd		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Underhållskostnader annan nämnd		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga utgifter/kostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Delsumma övriga utgifter/ kostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>		<b>-6 563 159</b>	<b>-62 331 589</b>	<b>-87 484 225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-156 378 974</b>
<b>Inkomster**</b>												
Investeringsinkomst		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga investeringsinkomster		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
varav icke offentliga bidrag ( ingår i delsumma investeringsinkomster)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljningsinkomst		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Löpande inkomst/intäkt Fastighetsnämnden		330 000	0	235 269	10 214 155	10 104 065	9 994 292	9 884 843	9 775 724	9 666 943	9 558 506	
Övriga löpande inkomster/intäkter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Delsumma löpande inkomster/intäkter</b>		<b>330 000</b>	<b>0</b>	<b>235 269</b>	<b>10 214 155</b>	<b>10 104 065</b>	<b>9 994 292</b>	<b>9 884 843</b>	<b>9 775 724</b>	<b>9 666 943</b>	<b>9 558 506</b>	<b>69 763 797</b>
<b>Summa positiva kassaflöden*</b>		<b>330 000</b>	<b>0</b>	<b>235 269</b>	<b>10 214 155</b>	<b>10 104 065</b>	<b>9 994 292</b>	<b>9 884 843</b>	<b>9 775 724</b>	<b>9 666 943</b>	<b>9 558 506</b>	<b>69 763 797</b>
<b>Nettokassaflöde exklusive restvärden</b>		<b>-6 233 159</b>	<b>-62 331 589</b>	<b>-87 248 956</b>	<b>10 214 155</b>	<b>10 104 065</b>	<b>9 994 292</b>	<b>9 884 843</b>	<b>9 775 724</b>	<b>9 666 943</b>	<b>9 558 506</b>	<b>72 365 236</b>
<b>Restvärden***</b>												

Resultatanalys												
Kr	År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Max
<b>Resultatpåverkan nämnd</b>												
Löpande inkomster/intäkter		330 000	0	235 269	10 214 155	10 104 065	9 994 292	9 884 843	9 775 724	9 666 943	9 558 506	
icke offentliga bidrag		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ej aktiverbara utgifter****		-330 000	0	-220 000	0	0	0	0	0	0	0	
Drift- och underhållskostnader		0	0	-15 269	-794 314	-810 200	-826 404	-842 933	-859 791	-876 987	-894 527	
Internränta		0	0	-3 120 988	-2 995 011	-2 869 034	-2 743 057	-2 617 080	-2 491 103	-2 365 126		
Avskrivningar		0	0	0	-6 298 853	-6 298 853	-6 298 853	-6 298 853	-6 298 853	-6 298 853	-6 298 853	
Reavinst/förluster		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultatpåverkan annan nämnd</b>												
Löpande inkomster/intäkter		-330 000	0	-235 269	-10 214 155	-10 104 065	-9 994 292	-9 884 843	-9 775 724	-9 666 943	-9 558 506	
Drifts- och underhållskostnader		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Summa resultatpåverkan annan nämnd</b>		<b>-330 000</b>	<b>0</b>	<b>-235 269</b>	<b>-10 214 155</b>	<b>-10 104 065</b>	<b>-9 994 292</b>	<b>-9 884 843</b>	<b>-9 775 724</b>	<b>-9 666 943</b>	<b>-9 558 506</b>	

\*Negativa kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med negativ tecken (minustecken) före beloppen  
 \*\*Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positiv tecken  
 \*\*\*Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkyelperiodens slut (från år 11 och framåt, illustreras som kassaflöde år 10)  
 \*\*\*\* Under år 2022-2023 kommer dessa kostnader rättas genom finansförvaltningen

Projektspecifika nyckeltal	
Nyckeltal A	
Nyckeltal B	

Kalkylen upprättad av: \_\_\_\_\_ namn: \_\_\_\_\_ datum: \_\_\_\_\_  
 Kalkylen granskad av (ekonomichef, controller eller motsvarande): \_\_\_\_\_

(ange nyckeltalens namn ovan och definiera dem vid behov i fotnot)

Totalt projektet inkl nedlagda utgifter/inkomster	
Kr	Total
<b>Utgifter*</b>	
Investeringsutgift	-156 282 974
varav ej aktiverbara investeringsutgifter	-550 000
Driftkostnader Fastighetsnämnden	0
Underhållskostnader Fastighetsnämnden	0
Driftkostnader annan nämnd	0
Underhållskostnader annan nämnd	0
Övriga utgifter/kostnader	0
<b>Delsumma övriga utgifter</b>	<b>0</b>
<b>Delsumma projektutgifter</b>	<b>-156 282 974</b>
<b>Inkomster**</b>	
Investeringsinkomst	0
Övriga investeringsinkomster	0
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>	<b>0</b>
varav icke offentliga bidrag ( ingår i delsumma investeringsinkomster)	0
Försäljningsinkomst	0
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>	<b>0</b>
Löpande inkomst/intäkt Fastighetsnämnden	69 763 797
Övriga löpande inkomster/intäkter	0
<b>Delsumma löpande inkomster/intäkter</b>	<b>69 763 797</b>
<b>Delsumma projektinkomster</b>	<b>69 763 797</b>
<b>Nettoutgifter totalt projektet</b>	<b>-86 519 177</b>