

**EKONOMISKT
BESLUTSUNDERLAG
STADSBYGGNADSPROJEKT
EKUDDEN FINGERÖRTSVÄGEN**

Innehållsförteckning

1.	Ekonomiska antaganden.....	2
1.1.	Inkomster	2
1.2.	Utgifter	2
2.	Lösamhetsbedömning	2
2.1.	Projektkalkyl	2
2.2.	Kassaflödesanalys.....	3
2.3.	Övriga kalkylposter	Error! Bookmark not defined.
3.	Stadsutvecklingsekonomin	4
4.	Tabeller till mål och budget	4
4.1.	Medel per år	4
4.2.	Driftsposter för projektet.....	4

I. Ekonomiska antaganden

I.1. Inkomster

De antaganden som har gjorts för att bedöma inkomsterna baseras främst på byggrättens storlek och den exploateringsersättning baserad på en prisnivå per kvadratmeter ljus bruttoarea som exploatören erlägger för att finansiera kommunens utbyggnad av övergripande allmänna anläggningar.

Vidarefaktureringskostnader för planarbetet ingår i sökta inkomster samt en mindre post som avser interntid för projektledning, överklagandehantering, avtalsuppföljning fram till projektavslut.

Antagandena är lägre än utfall enligt tidigare genomförda stadsbyggnadsprojekt eftersom projektets byggrätt är mindre jämfört mot andra stadsbyggnadsprojekt och stadsbyggnadsprojektets komplexitet för återstående moment bedöms som låg.

Bedömningen avviker från den bedömning som låg till grund för prognosen för projektnetto vid inriktningsbeslut, beslutad av kommunstyrelsen 2023.

Avvikelsen avser nedlagda kostnader för interntid som vidarefaktureras.

I.2. Utgifter

Utgifterna i projektet består av intern tid för stadsbyggnadsprojektets resurser fram till projektavslut.

För att bedöma utgifterna i projektet har antaganden gjorts avseende exploatörens genomförande. Genomförandet bedöms inte kräva några insatser utöver vad som är normalt för ett projekt av denna omfattning och komplexitet.

Antagandena är baserade på erfarenhet av vad projekt av liknande omfattning bör kräva i interntid.

Antagandena är lägre än utfall från tidigare genomförda stadsbyggnadsprojekt.

Bedömningen avviker från den bedömning som låg till grund för prognosen vid inriktningsbeslut, beslutad av kommunstyrelsen 2023. Avvikelsen utgörs av redan nedlagda kostnader på grund av försenade leveranser av underlagen till detaljplanen och att förhandlingen av exploateringsavtal har varit mer tidskrävande än vad som tidigare bedömts. Försenade leveranser har inneburit ett mindre effektivt arbete.

2. Lönsamhetsbedömning

2.1. Projektkalkyl

Projektet har tagit fram en projektkalkyl utifrån ekonomiska antaganden i projektet.

Tabell 1, projektkalkyl

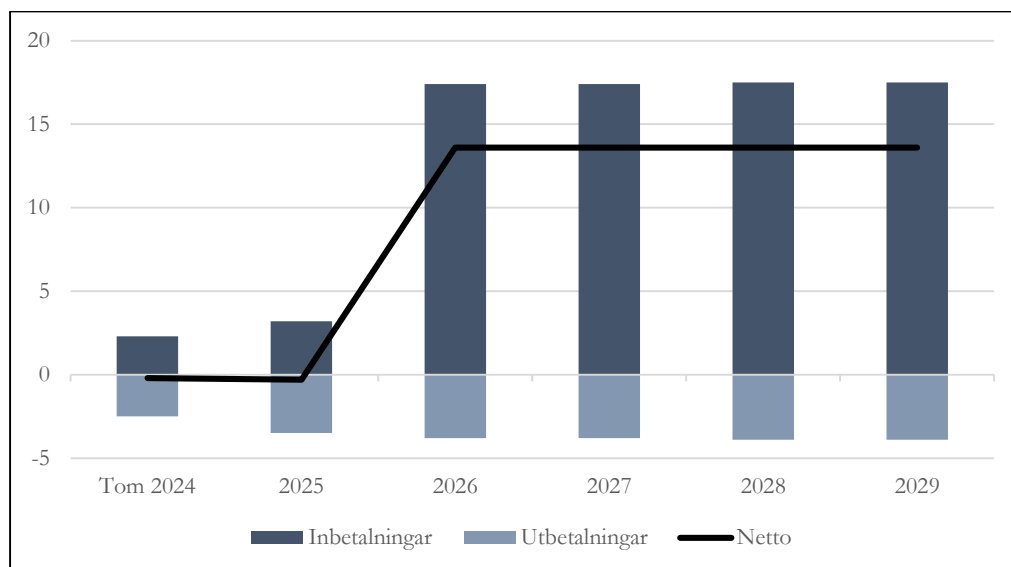
	Tom 2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Inbetalningar							
Exploateringsersättning	0	0	13,6	0	0	0	13,6
Intäkter planarbete	2,3	0,9	0,5	0	0	0	3,7
Övriga inkomster	0	0	0,1	0	0,1	0	0,2
Summa inbetalningar	2,3	0,9	14,2	0	0,1	0	17,5
Utbetalningar							
Utgifter planarbete	-2,5	-1	-0,2	0	0	0	-3,7
Övriga utbetalningar	0	0	-0,1	0	-0,1	0	-0,2
Summa utbetalningar	-2,5	-1	-0,3	0	-0,1	0	-3,9
Netto	-0,2	-0,1	13,9	0	0	0	13,6

Enligt nuvarande prognos väntas projektet generera ett positivt netto för kommunen om 13,6 miljoner kronor.

2.2. Kassaflödesanalys

Projektet har tagit fram en likviditetsprognos, pengar in och pengar ut, för stadsbyggnadsprojektet.

Diagram 1: ackumulerat kassaflöde

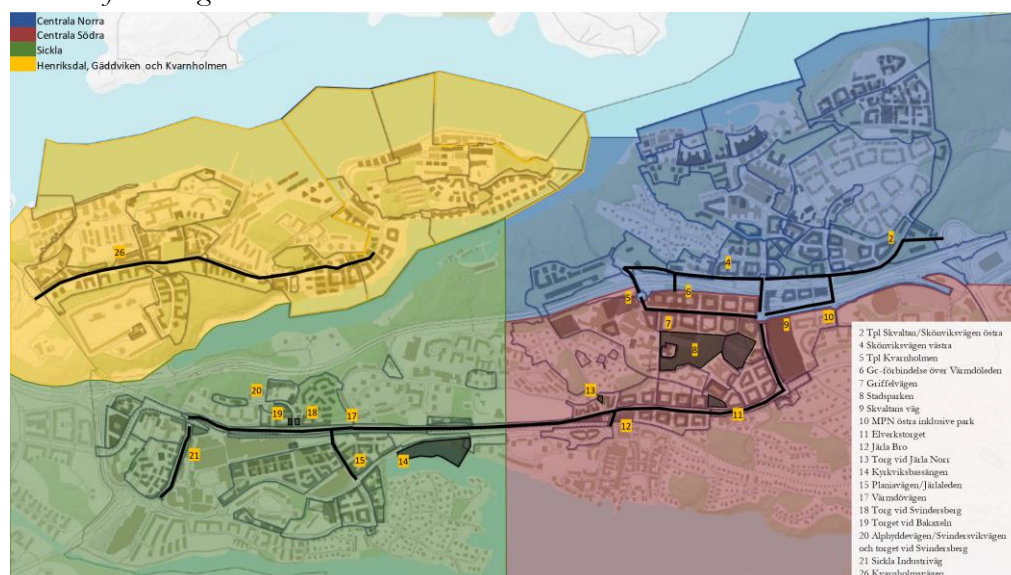


Enligt nuvarande prognos väntas projektet ha mindre utgifter. Projektets inkomster består till största del av intäkter för övergripande exploateringsersättning, men även vissa intäkter för vidarefakturerings till exploatören för nedlagd interntid.

3. Stadsutvecklingsekonomi

Projektet är beläget på västra Sicklaön och utgör ett steg i en etappvis utbyggnad av området. 13,6 mnkr av inbetalad exploateringsersättning ska finansiera övergripande allmänna anläggningar, inom primärområde Centrala Södra, utanför stadsbyggnadsprojektet.

Primära fördelningsområden



4. Budgettabeller

4.1. Ny projektbudget och medel per år

Tabell 3. Medel per år

	Budget						Årsbudget			Årsbudget			Totalt			Besluts- instans	Datum			
	=>2024			2025			2026			2027			2028=>							
	In komster	Utgifter	Netto	In komster	Utgifter	Netto	In komster	Utgifter	Netto	In komster	Utgifter	Netto	In komster	Utgifter	Netto					
Projektbudget beviljad tom 2024			0,0			0,0			0,0			0,0		0,0	0,0	0,0	KF			
Utredningsbeslut	1,7	-1,7	0,0			0,0			0,0			0,0		0,0	1,7	-1,7	0,0	KS	2017-04-24	
Inriktningsbeslut	0,7	-0,9	-0,2	0,3	-0,1	0,2			0,0			0,0		0,0	1,0	-1,0	0,0	KS	2023-03-06	
Genomförandebeslut			0,0	0,6	-0,9	-0,3	14,3	-0,4	13,9			0,0	0,1	-0,1	0,0	15,0	-1,4	13,6	KF	aktuellt ärende
Total	2,4	-2,6	-0,2	0,9	-1,0	-0,1	14,3	-0,4	13,9	0,0	0,0	0,0	0,1	-0,1	0,0	17,7	-4,1	13,6		

4.2. Driftsposter för projektet

Driftsposter utgörs av de aktiviteter i ett stadsbyggnadsprojekt vilka ska redovisas direkt på årets resultat.

I tabell 4 nedan listat de driftsposter som har identifierats i stadsbyggnadsprojektet.

Tabell 4. Driftsposter

	2025	2026	2027	2028=>	Totalt
Detaljplanekostnader	1,0	0,2	0,0	0,0	1,2
Ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Provisorier	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sanering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rivning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förberedande arbeten (kvartersmark)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftskostnader	0,0	0,1	0,0	0,1	0,2
Detaljplaneintäkter	0,9	0,5	0,0	0,0	1,4
Vidarefakturerings ledningsarbeten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Exploateringsersättning	0,0	13,6	0,0	0,0	13,6
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Markförsäljning (uppskattad och Marköverlåtelseavtal)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,1	0,0	0,1	0,2
Summa	1,9	14,5	0,0	0,2	16,6