

**EKONOMISKT
BESLUTSUNDERLAG
STADSBYGGNADSPROJEKT
SYDVÄSTRA STENSÖ**

Innehållsförteckning

1.	Ekonomiska antaganden.....	2
1.1.	Inkomster	2
1.2.	Utgifter	2
2.	Lönsamhetsbedömning	4
2.1.	Projektkalkyl	4
2.2.	Kassaflödesanalys.....	6
2.3.	Övriga kalkylposter	Fel! Bokmärket är inte definierat.
3.	Stadsutvecklingsekonomin	6
4.	Tabeller till mål och budget	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4.1.	Medel per år	7
4.2.	Driftsposter för projektet.....	7

I. Ekonomiska antaganden

I.1. Inkomster

Projektets intäkter består av planintäkter, exploateringsersättning, markförsäljning och vidarefakturerings av ledningsägare. Den totala intäkten i projektet är uppskattad till cirka 212 miljoner kronor.

För att bedöma inkomsterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts avseende utbyggnadstakt, fördelning av upplåtelseformer och markpris.

Ett antal antaganden har gjorts i bedömningen kring framtida inkomster.

Exploateringsersättning inom programområdet för Älta centrum beslutades i mars 2020 och indexerad med entreprenadindex fram tills fakturering. Exploateringsersättningen är även beroende av antal kvadratmeter ljus BTA inom exploatörens fastighet. Sökt budget är baserat på exploateringsersättning med värdetidpunkt maj 2025 och ett antagande om att ersättning ska erläggas för 19 461 kvadratmeter ljus BTA.

Markförsäljning sker i både norra och södra kvarteret. I det norra kvarteret har kommunen anvisat mark till Titania baserat på anbud. Markanvisning gjordes till ett anbud om 15 000 kronor per ljus BTA med värdetidpunkt augusti 2021 och ska indexeras fram till tillträdesdagen. Sökt budget har baserats på en köpeskilling som indexerats med värdetidpunkt oktober 2025 för 10 000 kvadratmeter ljus BTA. Köpeskillingen uppgick i oktober 2025 till 14 700 kronor per kvadratmeter och har avrundats nedåt, till ett kvadratmeterpris på 14 000 kronor per ljus BTA. I det södra kvarteret säljs mark för bostadsändamål till Wallenstam. Markpriset är baserat på tre oberoende värderingar och indexeras fram till genomförande av förrättningen. Marken är ett tillskott till Wallenstams befintliga fastighet och genomsnittsvärdesprincipen används för att beräkna markpriset.

Vidarfakturerings av ledningsägare sker enligt avtal med Nacka vatten och avfall som tas fram under projektering efter genomförandebeslut. Sökt budget baseras på framtagna kalkyl (K3).

Bedömningen avviker från den bedömning som låg till grund för prognosen för projektet vid inriktningsbeslut och förnyat inriktningsbeslut, beslutade av kommunfullmäktige 2020 respektive 2022. Totala intäkter uppskattades 2020 till 55 miljoner kronor och 2022 till 216 miljoner kronor. Sedan inriktningsbeslut har intäkterna i projektet justerats med index som är beroende av omvärldsläget. Inga betydande förändringar ha skett kopplat till antal kvadratmeter ljus BTA inom detaljplanen.

I.2. Utgifter

Utgifterna i projektet består av utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar, utbyggnad av ledningar, riskkostnader för eventuell hantering av

markföreningar samt övriga kommunala investeringar i form av till exempel markinköp. Den totala utgiften i projektet är uppskattad till cirka 172 miljoner kronor.

För att bedöma utgifterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts avseende utbyggnadstakt, markförhållanden och etappvis utbyggnad för allmän plats.

Antagandena för bedömningen av framtida utgifter kopplat till utbyggnad av allmänna anläggningar och ledningar har varit baserade på en kalkyl (K3) framtagen i samband med systemhandling. Kalkylen är framtagen i mars 2025. Kalkylen bedöms vara framtagen i tidigt skede och ett detaljeringspåslag har gjorts på 25% av utbyggnadskostnaderna för kommunens första etapp som förväntas påbörjas 2027 och 30% av utbyggnadskostnaderna för kommunens andra etapp som förväntas påbörjas 2031. Utöver det har 2,5% lagts på utbyggnadskostnader per år för att representera förväntad kostnadsutveckling.

Utöver kalkylen för utbyggnad av allmänna anläggningar söker projektet budget för riskkostnader kopplade till hanteringen av föreningar i marken. Föreningar har upptäckts på flera platser inom detaljplaneområdet och projektet kommer genomföra utförligare undersökningar under detaljprojekteringen. Utöver kostnader för hantering av föreningar i allmän platsmark ska kommunen även bekosta hantering av föreningar inom mark som säljs till annan part. På grund av föreningarnas spridda natur har ett antal antaganden gjorts. Projektet har uppskattat hur stora volymer massor som behöver schaktas och gjort ett procentuellt antagande av föreningensgrader vilket har resulterat i riskkostnad på cirka 37 miljoner kronor.

Antagandena för bedömning av framtida utgifter kopplat till markinköp gäller mark för allmän plats och för förskola. Markpriset för allmän plats är baserat på tre oberoende värderingar och indexeras fram tills genomförande av förrättningen. Markpriset för förskola är baserat på en värdering, indexeras fram till genomförande av förrättningen. Marken är ett tillskott till den fastighet som tillskapas för förskola och genomsnittsvärdesprincipen används för att beräkna markpriset.

Bedömningen avviker från den bedömning som låg till grund för prognosen för projektet vid inriktningsbeslut och förnyat inriktningsbeslut, beslutade av kommunfullmäktige 2020 respektive 2022. Sedan inriktningsbeslutet har utgifterna förändrats till följd av till exempel utvecklingen av entreprenadkostnader, förändrad omfattning av allmänna anläggningar, inköp av mark, riskkostnader för hantering av föreningar och kommunens arbetssätt med ett generellt påslag kopplat till kostnadsutveckling. Redovisade utgifter i det senaste beslutet har redovisats otydligt, och projektet bedömer att man till exempel bara redovisat förväntad utbyggnadskostnad, men har missat att redovisa kommunens byggherrekostnader inklusive projekteringskostnader.

2. Lönsamhetsbedömning

2.1. Projektkalkyl

Projektet har tagit fram en projektkalkyl utifrån ekonomiska antaganden i projektet

Tabell 1, projektkalkyl

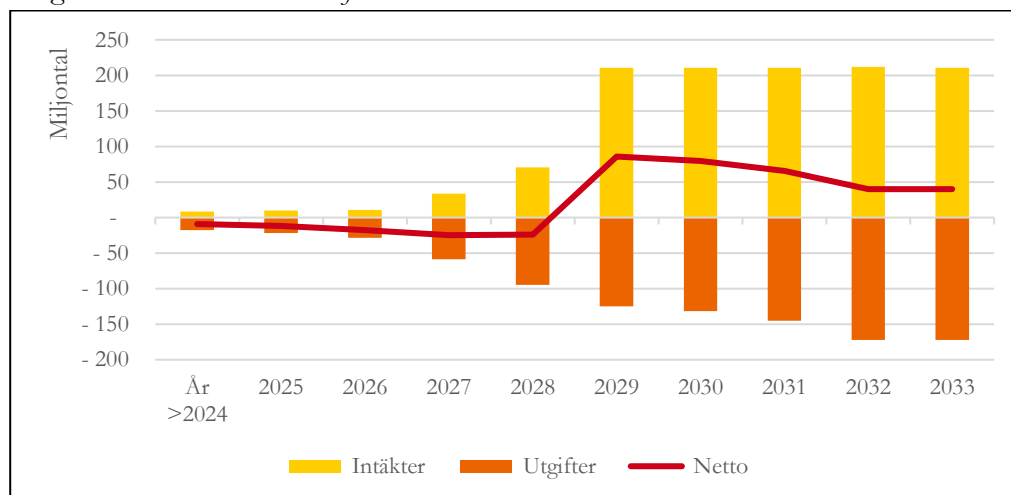
	År >2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Total
Intäkter											
Markförsäljning	-	-	-	-	13 500 000	140 000 000	-	-	-	-	153 500 000
Exploateringsersättning	-	-	-	23 000 000	22 500 000	-	-	-	-	-	45 500 000
Intäkter planarbete	8 260 565	1 685 000	755 000	-	-	-	-	-	-	-	10 700 565
Intäkter ledningsägare	-	-	-	-	1 000 000	-	-	-	1 300 000	-	2 300 000
Risikintäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga intäkter	-	-	-	-	100 000	-	-	-	-	-	100 000
Summa intäkt	8 260 565	1 685 000	755 000	23 000 000	37 100 000	140 000 000	-	-	1 300 000	-	212 100 565
Utgifter											
Utgifter planarbete	- 9 242 676	- 1 448 100	- 123 000	-	-	-	-	-	-	-	- 10 813 776
Projektering	- 4 664 138	- 1 167 235	- 4 350 000	- 1 750 000	-	- 50 000	-	-	- 200 000	-	- 12 181 373
Utbyggnad etapp 1	-	-	-	- 10 200 000	- 19 100 000	- 4 275 000	-	-	-	-	- 33 575 000
Utbyggnad etapp 2	-	-	-	-	-	-	- 3 400 000	- 7 800 000	- 19 850 000	-	- 31 050 000
Byggherrekostnader	- 1 183 414	- 996 132	- 2 000 000	- 5 450 000	- 3 700 000	- 1 300 000	- 2 200 000	- 3 750 000	- 3 150 000	-	- 23 729 546
Ledningsarbeten	-	-	-	-	- 800 000	-	-	-	- 1 200 000	-	-
Iordningställande mark	- 2 482 384	- 625 000	- 105 000	- 370 000	- 230 000	- 180 000	- 180 000	- 180 000	- 75 000	- 75 000	- 4 502 384
Risikutgifter sanering AA	-	-	-	- 7 000 000	- 6 500 000	-	-	-	-	-	- 13 500 000
Risikutgifter sanering KM	-	-	-	- 3 000 000	-	- 24 000 000	-	-	-	-	- 27 000 000
Återbetalning plankostnad	-	-	-	-	- 3 500 000	-	-	-	-	-	-
Kostnadsutveckling	-	-	-	- 1 036 486	- 2 072 971	- 209 910	- 265 707	- 1 614 500	- 2 416 310	-	- 7 615 884
Övriga utgifter	- 3 560	-	- 205 000	- 1 070 000	- 330 000	- 280 000	- 380 000	- 280 000	- 175 000	- 75 000	- 2 798 560
Summa utgifter	- 17 576 172	- 4 236 467	- 6 783 000	- 29 876 486	- 36 232 971	- 30 294 910	- 6 425 707	- 13 624 500	- 27 066 310	- 150 000	- 166 766 523
Netto	- 9 315 607	- 2 551 467	- 6 028 000	- 6 876 486	867 029	109 705 090	- 6 425 707	- 13 624 500	- 25 766 310	- 150 000	45 334 042
År >2024	8 260 565	9 945 565	10 700 565	33 700 565	70 800 565	210 800 565	210 800 565	210 800 565	212 100 565	210 800 565	
Intäkter											
Utgifter	- 17 576 172	- 21 812 639	- 28 595 639	- 58 472 125	- 94 705 096	- 125 000 006	- 131 425 713	- 145 050 213	- 172 116 523	- 172 266 523	
Netto	- 9 315 607	- 11 867 074	- 17 895 074	- 24 771 560	- 23 904 531	85 800 559	79 374 852	65 750 352	39 984 042	39 834 042	

Enligt nuvarande prognos väntas projektet generera ett positivt netto för kommunen om cirka 40 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 utgifter under hela genomförandetiden. Utbyggnaden sker i två etapper vilket resulterar till utgifter för allmänna anläggningar under 2027-28 och 2031-32. Projektet förväntas dock även ha utgifter under exploatörernas byggtid 2029-2031 då kostnader bland annat hantering av föroreningar vidarefaktureras till kommunen.

Projektets inkomster består först av exploateringsersättning som betalas vid två tillfällen. Exploateringsersättningen betalas då detaljplanen vinner laga kraft, förväntat 2027, och sen vid exploatörens tillträde av marken vid årsskiftet 2028-29. Vid tillträde av mark betalas även köpeskilling. Projektet förväntas även vidarefakturera ledningsägare under den första utbyggnadsetappen 2027-28.

Det årliga kassaflödet kan komma att påverkas av överklagandetider för detaljplanen, tidsåtgång för fastighetsbildning, förändringar i genomförandeplanering och eventuella omvärldsfaktorer.

3. Stadsutvecklingsekonomi

Inom programområdet för Älta centrum finansieras utbyggnaden av allmän plats delvis av exploateringsersättning från privata fastighetsägare, men även genom inkomster från genomförd och planerad markförsäljning. Sammantaget förväntas stadsutvecklingen inom programområdet för Ältas nya centrum medföra ett positivt ekonomiskt netto.

