

**EKONOMISKT
BESLUTSUNDERLAG
STADSBYGGNADSPROJEKT
ÄLTAKILEN**

Innehållsförteckning

1.	Ekonomiska antaganden.....	2
1.1.	Inkomster	2
1.2.	Utgifter	2
2.	Lönsamhetsbedömning	3
2.1.	Projektkalkyl	3
2.2.	Kassaflödesanalys.....	4
2.3.	Övriga kalkylposter	Fel! Bokmärket är inte definierat.
3.	Stadsutvecklingsekonomi.....	Fel! Bokmärket är inte definierat.
4.	Budgettabeller	4
4.1.	Medel per år	4
4.2.	Driftsposter för projektet.....	5

I. Ekonomiska antaganden

I.1. Inkomster

För att bedöma inkomsterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts. Inkomsterna gäller, förutom intäkter för detaljplanekostnader, köpeskilling för markförsäljning.

Antagandena för bedömningen av framtida inkomster har varit att köpeskilling ska erläggas för 1 630 kvadratmeter ljus BTA, 14 500 kronor per ljus BTA, enligt anbud i markanvisningstävling. Köpeskillingen ska indexeras fram till tillträde av marken, vilket inte redovisas i prognos.

Bedömningen avviker från den bedömning som låg till grund för prognosen för projektnetto vid inriktningsbeslut, beslutat av kommunfullmäktige 1 september 2025. Avvikelsen är en följd av att markanvisningstävling genomförts.

Markanvisningstävlingen innebär att antalet BTA som ska prövas genom detaljplan har preciserats. Vidare har tävlingsanbud bedömts på kronor per kvadratmeter ljus BTA. Genom detta har förväntad köpeskilling förändrats sen tidigare inriktningsbeslut.

I.2. Utgifter

Utgifterna i projektet består av detaljplanekostnader i form av utredningar och resurstid, samt kostnader kopplat till markföroreningar, fastighetsbildning, framtagande av markgenomförandeavtal och resurstid för projektets genomförande.

För att bedöma utgifterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts avseende föroreningsgrad i marken. Antagandena som gjorts är baserat på de provpunkter som tagits inom markområdet, att marken behöver säkerställas ren till en nivå för känslig markanvändning (KM) ned till ett visst djup över stora delar av fastigheten samt att kommunen ska bekosta transport och deponi av massor med en föroreningsgrad över gränsen för mindre känslig markanvändning (MKM). Eftersom genomförda prover inte visar på höga halter av föroreningar utgår antagandena även från att föroreningarna kan hanteras relativt lokalt och inte behöver fraktas till specialdeponi.

Antaganden har även gjorts för förväntad arbetstid under projektets olika skeden och förväntade kostnader för lantmäteriförrättning.

Antagandena för bedömningen av framtida utgifter har gjorts i samråd mellan exploateringsenheten, planenheten och miljöenheten.

Bedömningen avviker från den bedömning som låg till grund för prognosen vid inriktningsbeslut, beslutad av kommunfullmäktige 2025. Avvikelsen gäller främst förväntade kostnader för hantering av förorenad mark.

2. Lönsamhetsbedömning

2.1. Projektkalkyl

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

	År >2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Total
Inbetalningar									
Markförsäljning					23 600 000				23 600 000
Intäkter planarbete		1 850 000	1 850 000	1 545 000					3 395 000
Summa intäkt	-	-	1 850 000	1 545 000	23 600 000	-	-	-	26 995 000
Utbetalningar									
Utgifter planarbete	- 10 588	- 440 000	- 1 590 000	- 1 365 000					- 3 405 588
Arbets tid KM	- 723 793	- 505 000	- 52 000	- 474 000	- 195 000	- 220 000	- 220 000	- 104 000	- 2 493 793
Risk förening					- 500 000	- 500 000			- 1 000 000
Vite Preem	- 3 000 000								- 3 000 000
Övriga utbetalningar	- 315 317				- 250 000				- 565 317
Summa utgift	- 4 049 698	- 945 000	- 1 642 000	- 1 839 000	- 945 000	- 720 000	- 220 000	- 104 000	- 10 464 698
Netto	- 4 049 698	- 945 000	208 000	- 294 000	22 655 000	- 720 000	- 220 000	- 104 000	16 530 302

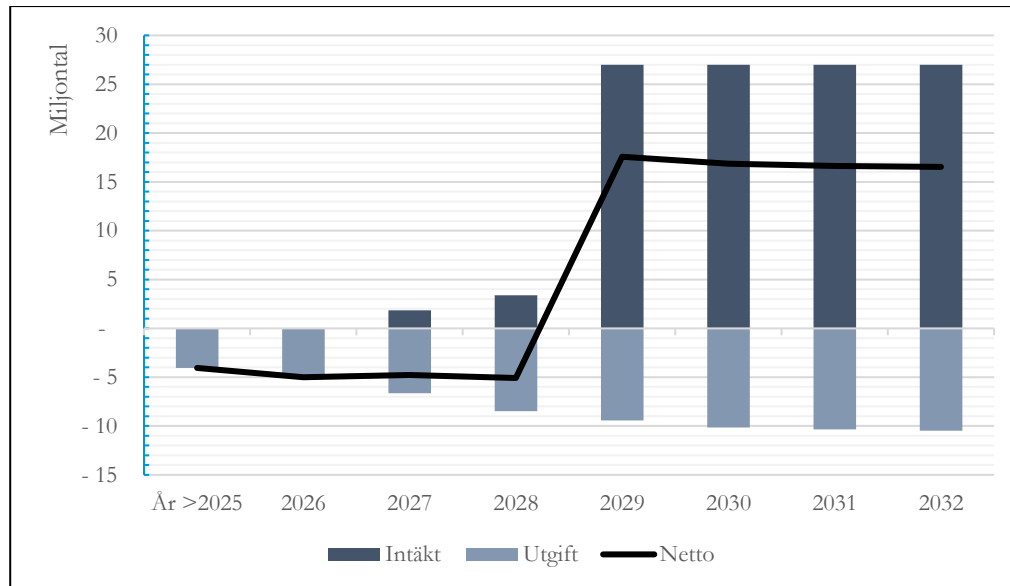
Tabell 1, projektkalkyl

Enligt nuvarande prognos väntas projektet generera ett positivt netto för kommunen om 16,5 miljoner kronor.

2.2. Kassaflödesanalys

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

Diagram 1: ackumulerat kassaflöde



Projektet belastas av utgifter i befintligt utfall mellan 2019 och 2025. Enligt nuvarande prognos väntas projektet ha ett jämnt flöde av utgifter och intäkter under detaljplaneskedet. I början av projektets genomförandeskede, planerat 2029, förväntas köpeskilling erläggas vid markförsäljning, vilket skapar en betydande intäkt för projektet. Under genomförandeskedet förväntas projektet att belastas av arbetstidskostnader och kostnader kopplat till hanteringar av föreningar.

3. Budgettabeller

3.1. Tidigare beviljad budget

Projektet har tidigare tilldelats budget om -4,6 miljoner kronor.

Projektet tilldelades en budget på 3 miljoner i investeringsutgifter 2019, varav 2 miljoner kronor i detaljplanekostnader och 1 miljon kronor för arbete med markanvisning. Sedan 2019 har cirka 1 miljon kronor arbetats upp i samband med hantering av uppsägning av drivmedelsstationen och arbete med en direktanvisning som avbröts. Till följd av att kommunen ej kunde erbjuda ägaren av drivmedelsstationen en etableringsplats i kommunen föll ett vite ut på 3 miljoner kronor som belastar projektet. Totalt hade projektet cirka 4 miljoner kronor i utgifter och var således 1 miljon kronor över budget utan att detaljplanearbete påbörjats eller markanvisning genomförts.

Projektet tilldelades en utökad budget på 1,6 miljoner kronor i investeringsutgifter i september 2025 för att hantera de ökade kostnaderna enligt ovan och för att kunna genomföra en markanvisningstävling.

3.2. Medel per år

Årtakilen	Budget =>2025			2026			Årsbudget 2027			2028			Årsbudget 2029=>			Totalt			Beslutsinstans	Datum
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto		
Projektbudget																				
beviljad tom 2025	0,0	-4,6	-4,6			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	-4,6	-4,6	KS	2025-09-01
Utredningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut			0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Reviderat inriktningsbeslut			0,0	0,0	-2,0	-2,0	1,9	-0,1	1,8	1,5	-2,0	-0,5			0,0	3,4	-4,1	-0,7	KS	aktuellt ärende
Total	0,0	-4,6	-4,6	0,0	-2,0	-2,0	1,9	-0,1	1,8	1,5	-2,0	-0,5	0,0	0,0	0,0	3,4	-8,7	-5,3		

Total projektprognos inkl kommande genomförandebeslut															Totalt	Beslutsinstans	Datum			
Genomförandebeslut	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter				Netto		
Genomförandebeslut			0,0			0,0			0,0			0,0	23,6	-1,8	21,8	23,6	-1,8	21,8	KF	ej beslutat ännu
Total	0,0	-4,6	-4,6	0,0	-2,0	-2,0	1,9	-0,1	1,8	1,5	-2,0	-0,5	23,6	-1,8	21,8	27,0	-10,5	16,5		

Tabell 2, medel per år

3.3. Driftsposter för projektet

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

I tabell 3 nedan listat de driftsposter som har identifierats i stadsbyggnadsprojektet

Årtakilen	2026	2027	2028	2029=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-2,0	-0,1	-2,0	0,0	-4,1
Övr driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	1,9	1,5	0,0	3,4
Summa	-2,0	1,8	-0,5	0,0	-0,7

Tabell 3