

**EKONOMISKT
BESLUTSUNDERLAG
STADSBYGGNADSPROJEKT
HENRIKSDALSBACKEN**

Innehållsförteckning

1.	Ekonomiska antaganden.....	2
1.1.	Inkomster	2
1.1.1.	Markförsäljning och tomträttsupplåtelse	2
1.1.2.	Övriga inkomster	2
1.1.3.	Jämförelse med tidigare inkomstprognoser	2
1.2.	Utgifter	3
1.2.1.	Övriga utgifter.....	4
1.2.2.	Jämförelse med tidigare utgiftsprognoser	4
2.	Lönsamhetsbedömning	5
2.1.	Projektkalkyl	5
2.2.	Kassaflödesanalys.....	5
2.3.	Övriga kalkylposter.....	6
3.	Stadsutvecklingsekonomi.....	6
3.1.	Medfinansiering tunnelbana.....	8
4.	Ekonomiska osäkerheter och risker.....	8
5.	Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag.....	8
6.	Budgettabeller	9
6.1.	Budgetmedel per år	9
6.2.	Driftsposter	9
6.3.	Påverkan på annan nämnd	9

I. Ekonomiska antaganden

I.1. Inkomster

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

I.1.1. Markförsäljning och tomträttsupplåtelse

Kommunen har genomfört två oberoende expertvärderingar vilka ligger till grund för markförsäljningspris. Tomträttsavgäld har fastställts genom markanvisningstävling. Antagandena utgår från avtalade markpriser och de areauppgifter som exploatörerna lämnat.

Tabell 1 Antaganden markförsäljning och tomträttsupplåtelse

Kvarter	Kvadratmeter LBTA bostad	Kvadratmeter BTA lokal	Pris m ² LBTA bostad	Pris m ² BTA lokal
1	7 300	0	14 500	2 250
2	6 500	1350	14 500	2 250
3	3 700	0	14 500	2 250
4	10 180	880	11 000	2 250
5	9 400	0	214*	0

* Avser tomträttsavgäld 214 kronor per kvadratmeter ljus BTA bostadsändamål.

Beräknat på en avgäldsränta 1,75% ger det ett tomträttsvärde om 114 miljoner kronor

Ovanstående antagandena resulterar i en prognosticerad markförsäljningsintäkt om 370 miljoner kronor och ett tomträttsvärde om 114 miljoner kronor. I markgenomförandavtalen har kommunen avtalat med exploatörerna om att markpriserna ska indexjusteras, pris m² BTA lokal ska indexjusteras med Statistiska Centralbyråns generella konsumentprisindex och pris m² LBTA bostad ska indexjusteras i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden, fram till respektive tillträdesdag men att index aldrig kan reducera markpriset. Följaktligen finns möjlighet att utfallet av markförsäljningsintäkterna blir högre än vad som prognostiseras i samband med genomförandebeslut.

I.1.2. Övriga inkomster

Övriga inkomster i projektet utgörs av 32 miljoner kronor i vidarefakturerings till ledningsägarna samt 6 miljoner kronor i planavgifter. Antaganden av vidarefakturerings ledningsägare är framtaget utifrån gällande fördelningsprinciper i markavtal med respektive ledningsägarna. Planavgifter utgör utfall i projektet.

I.1.3. Jämförelse med tidigare inkomstprognoser

Bedömningen är något högre än vad som redovisades vid senaste budgetbeslut den 3 februari 2025. Tidigare inkomstprognoser framgår av tabell 2 nedan

Tabell 2, tidigare inkomstprognoser, miljoner kronor

Prognostillfälle	Markförsäljning	Övriga inkomster
2021-10-25	420	10
2022-09-05	580	15
2024-03-04	300	20
2024-09-02	300	20
2025-02-03	360	10
2025-12-08	370	40

Utöver markförsäljning genererar projektet ett tomträttsvärde om 114 miljoner kronor

1.2. Utgifter

Utgifterna i projektet består av utbyggnad av kommunala allmänna anläggningar, utbyggnad av ledningar samt övriga kommunala investeringar i form av ombyggnad av Katarina Taikons torg samt tillkommande parker i anslutning till ny bebyggelse. Utgifterna är baserad på kalkyl, K4 framtagen den 14 augusti 2025, med utgångspunkt i systemhandling för allmän plats vilken togs fram innan sommaren 2025.

Tabell 3, utgiftsantaganden utbyggnad av allmän plats, miljoner kronor

Utgifter	Summa
Entreprenadkostnad	-120
Påslag försvårande omständigheter i produktion	-15
Kostnadsutveckling	-10
Byggherrekostnad	-40
Total kostnad	-185

Påslag för försvårande omständigheter i produktion kan förklaras av markförhållandena där en stor del området består av berg med stora nivåskillnader samt att Henriksdalsbacken behöver trafikeras under genomförandetiden då det är områdets enda anslutande väg för fordon och människor. Det leder till lägre produktionstakt då utbyggnaden behöver ske i flera skeden och merkostnader på grund av att produktionen inte kan vara lika storskalig.

Kostnadsutveckling har prognosticerats utifrån ett årligt påslag om 2,5 procent och är beräknat utifrån nuvarande produktionstidplan. Byggherrekostnad är beräknat utifrån procentuella schablontal relaterat till entreprenadkostnaden.

Byggherrekostnaderna utgör drygt 20 procent av den totala produktionskostnaden.

Tabell 4, utgifter per anläggningstyp

Anläggningstyp	Antal kvadratmeter	Kvadratmeterkostnad
Gata	14 546	-9 526 kr
Torg	2 433	-8 085 kr
Park	3 047	-8 589 kr

För närvarande saknar Nacka kommun erfarenhetstal från projekt som har genomförts i närtid, vid projektavslut kommer ovanstående kvadratmeterpriser följas upp och jämföras med branschnyckeltal.

1.2.1. Övriga utgifter

Utfall och kvarstående prognos för framtagande av detaljplan uppgår till 18 miljoner kronor och utfall och kvarstående prognos avseende omkostnader för markförsäljning uppgår till 15 miljoner kronor.

1.2.2. Jämförelse med tidigare utgiftsprognoser

Tabell 5, jämförelse tidigare budgetbeslut, miljoner kronor

Prognostillfälle	Utgiftsprognos allmänna anläggningar	Utgiftsprognos detaljplan och markförsäljning
2021-10-25	-50*	-5
2022-09-05	-70*	-15
2024-03-04	-85	-15
2024-09-02	-115	-20
2025-02-03	-110	-20
2025-12-08	-185	-32

* Vid prognostillfällena ingick gång- och cykelbro och hiss i projektet vilket avräknats i tabellen ovan i syfte att göra utgiftsprognoserna jämförbara.

Den nuvarande utgiftsprognosen är högre än vad som tidigare redovisats av projektet. Skälet till det är att tidigare kalkyler utgått från generella antaganden och erfarenhetstal, vilka visat sig inte vara tillämpliga på projektet. Inför genomförandebeslut har projektet tagit fram en ny kalkyl baserat på systemhandling som avviker med 75 miljoner kronor från tidigare kalkyler.

Projektet har ökat kalkylposterna avseende påslag för försvårande omständigheter i produktion och kostnadsutveckling med totalt 25 miljoner kronor. Den kalkylpost som ökat mest är mängden bergschakt och fyllnadsmassor som ökat med 38 miljoner kronor gentemot tidigare prognos. Resterande kostnadsökning förklaras av att ytterligare arbeten identifierats i den mer detaljerade projekteringen, exempelvis tillkomst av ett övergångsställe och profiljustering utökade bergschaktarbeten i parken mellan kvarteren samt tillkommande kostnader för gestaltning, trädgropar och dagvattenhantering.

Kommunen arbetar för närvarande tillsammans med exploatörerna inom projektområdet för att minska produktionskostnaderna för utbyggnad inom allmän plats och kvartersmark. Bland annat ser parterna över möjligheten till samordnad sprängning, tillfällig byggväg inom kvartersmark, masshantering med mera.

2. Lönsamhetsbedömning

2.1. Projektkalkyl

Projektet har tagit fram en projektkalkyl utifrån ekonomiska antaganden i projektet

Tabell 6, projektkalkyl, miljoner kronor

	=>2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Total
Inbetalningar									
Markförsäljning	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	166,0	97,0	106,0	370,0
Intäkter planarbete	3,5	2,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0
Intäkter ledningsägare	0,0	0,5	1,5	0,0	30,0	0,0	0,0	0,0	32,0
Riskinkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa inbetalningar	3,5	2,5	2,0	0,0	31,0	166,0	97,0	106,0	408,0
Utbetalningar									
Utgifter planarbete	-15,0	-2,5	-0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-18,0
Iordningställande mark	-8,5	-2,0	-2,5	-0,5	-0,5	-0,5	0,0	0,0	-14,5
Utbyggnad allmän plats	0,0	0,0	0,0	-36,3	-40,3	0,0	0,0	-27,0	-103,6
Ledningsutbyggnad	0,0	0,0	0,0	-31,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-31,0
Byggherrekostnader	-8,0	-10,0	-16,0	-1,5	-1,5	-1,0	-1,0	-0,5	-39,5
Kostnadsutveckling	0,0	0,0	0,0	-3,5	-3,0	0,0	0,0	-3,5	-10,0
Summa utbetalningar	-31,5	-14,5	-19,0	-72,8	-45,3	-1,5	-1,0	-31,0	-216,6
Netto	-28,0	-12,0	-17,0	-72,8	-14,3	164,5	96,0	75,0	191,4

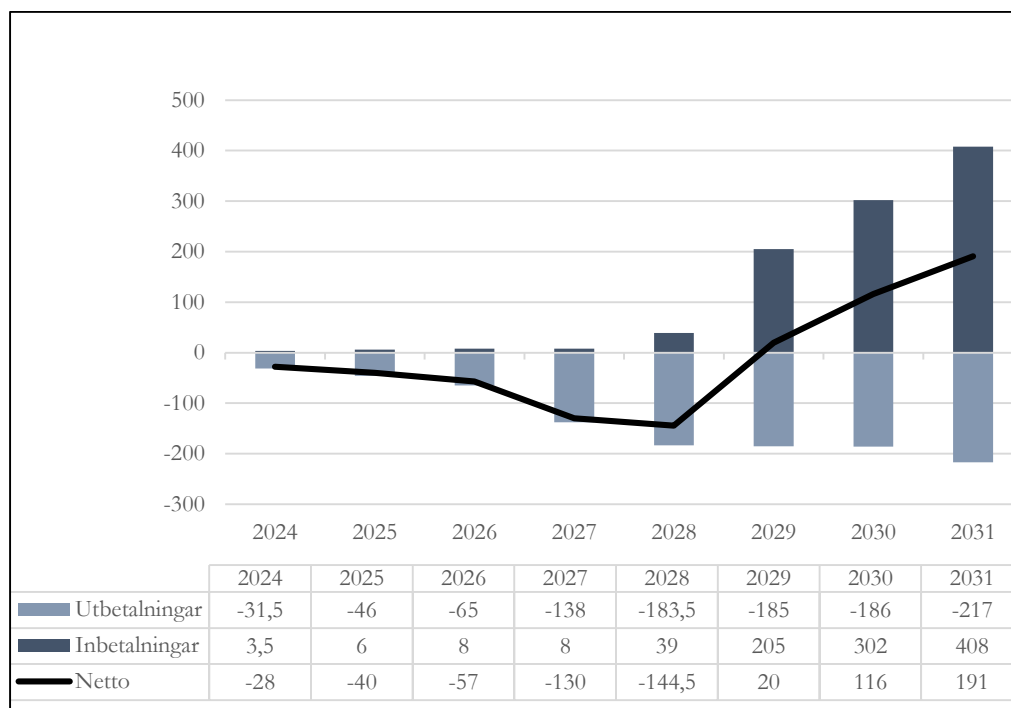
* Kalkylår för underlaget är från 2025 och inräknat är kostnadsutveckling med 2025 års procentsats.

Kommunen har inte prognostiserat riskinkomster kopplat till indexering av markpriser i ovanstående projektkalkyl men kommer följa upp samtliga kalkylposter i samband med projektavslut.

2.2. Kassaflödesanalys

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

Diagram 1: ackumulerat kassaflöde, miljoner kronor



Enligt nuvarande prognos väntas projektet ha ett negativt kassaflöde fram till år 2030. Projektet utgifter är kopplat till utbyggnaden av allmän platsmark som beräknas ske mellan 2026–2028, därefter sker finplanering år 2031 när kvartersmarksutbyggnaden är klar. Projektets inkomster består till en början av vidarefakturerings av ledningsägare. Markförsäljningsintäkter sker vid tillträde av respektive kvarter vilket beräknas ske år 2029, 2030 och 2031.

2.3. Övriga kalkylposter

I projektet ingår ett tillkommande fastighetsvärde om 114,0 miljoner kronor med anledning av planläggning och upplåtelse av bostäder med tomträtt ("Tomträttsvärdet"). Tomträttsvärdet genereras av stadsbyggnadsprojektet men är inte en del av projektets kassaflöde. Följaktligen ingår inte kalkylposten i de inkomstmedel som söks av stadsbyggnadsprojektet.

3. Stadsutvecklingsekonomi

Projektet är beläget på västra Sicklaön och utgör ett steg i en etappvis utbyggnad av Henriksdal. Projektet ska finansiera övergripande allmänna anläggningar utanför stadsbyggnadsprojektet inom primärområde "Henriksdal, Gäddviken och Kvarnholmen", markerat med gul färg på bild 1 nedan, samt sekundärområde "Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden", markerat med gul färg på bild 2 nedan.

Bild 1, Primära fördelningsområden

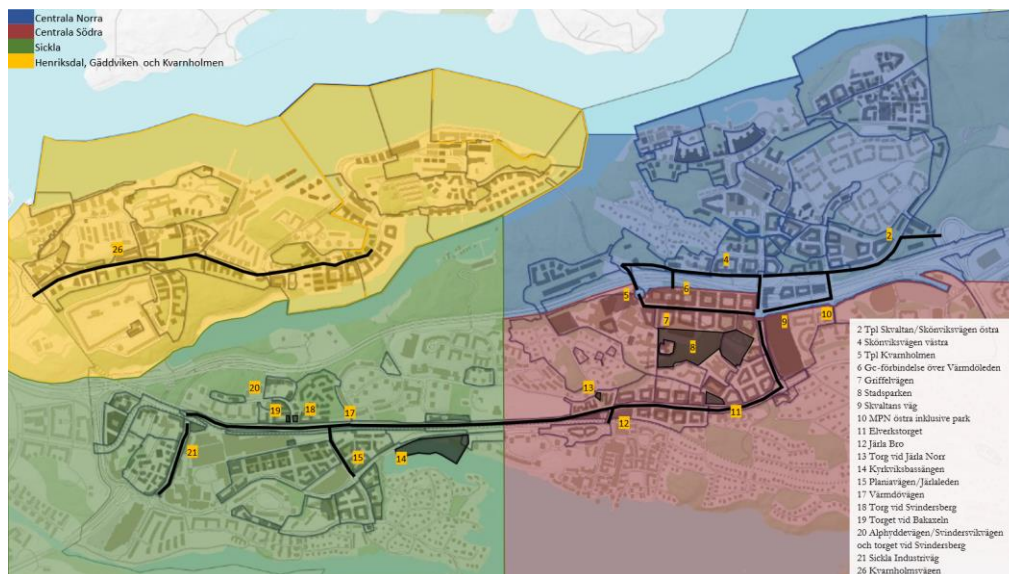
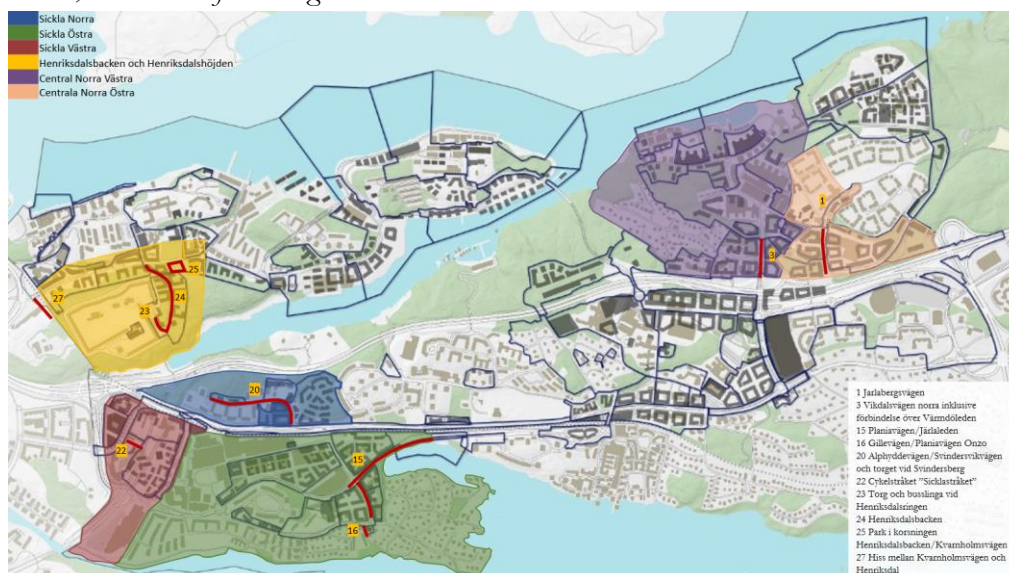


Bild 2, Sekundära fördelningsområden



Projektet ska finansiera -46,0 miljoner kronor avseende övergripande anläggningar fördelat på -25 miljoner kronor för Kvarnholmsvägen inom det primära fördelningsområdet Henriksdal, Gäddviken och Kvarnholmen samt -18,0 miljoner kronor för Hiss vid Henriksdal och -3 miljoner kronor för park i korsningen Henriksdalsbacken/Kvarnholmsvägen inom det sekundära fördelningsområdet Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden.

Inom stadsbyggnadsprojektet ingår genomförandet av sekundäranläggningarna Henriksdalsbacken och Torg och busslinga vid Henriksdalsbacken inom sekundära fördelningsområdet Henriksdalsbacken och Henriksdalshöjden. Kommande stadsbyggnadsprojekt inom fördelningsområdet, etapp 2B, 2C, 2D, 3A, 3B och 3C inom planprogramsområdet för Henriksdal, beräknas ska finansiera -76 miljoner kronor för genomförandet av sekundäranläggningarna Henriksdalsbacken och Torg och busslinga vid Henriksdalsbacken.

3.1. Medfinansiering tunnelbana

Stadsbyggnadsprojektet ska medfinansiera utbyggnaden av tunnelbana till Nacka i enlighet med Kommunstyrelsens beslut KFKS 2014/1–201. Totalt ska projektet bidra med ett belopp om -35 miljoner kronor.

4. Ekonomiska osäkerheter och risker

I projektet har ett antal risker identifierats som kan påverka både genomförandet och omgivningen. En risk som kan påverka både produktionstid och utbyggnadskostnad är att enskilt byggande och utbyggnad av allmän platsmark planerar att ske parallellt, vilket kan leda till merkostnader. Gränsdragningen mellan vad som utgör arbeten inom allmän plats och kvartersmark kan påverka produktionen och leda till merkostnader för projektet.

En annan ekonomisk risk kopplat till genomförandet är att kommunen kan behöva göra ändringar i planering och produktion i det fall att exploatörerna genomför sena ändringar i sina projekt. Ytterligare identifierade risker kopplat till genomförandet är att projektområdet ligger nära Henriksdals reningsverk samt att projektet kan behöva genomföra förstärkningsåtgärder och hantera större mängder bergmassor än vad projektet räknat med.

En annan risk kopplat till kommunens utbyggnad av allmän plats är osäkerheter kopplat till att kommunens projektering inte är färdig, vilket innebär att det kan tillkomma kostnader för förutsättningar som inte är kända vid genomförandebeslut

I det fall detaljplanen upphävs efter ett antagande kommer kommunen inte få täckning för det negativa netto om -40 miljoner kronor som är nedlagt i projektet. I övrigt skulle ett upphävande av detaljplanen leda till att kommunen går miste om markförsäljningsintäkter tänkta att finansiera övergripande anläggningar och utbyggnad av tunnelbana till Nacka.

I det fall kommunen inte genomför delar av kommande etapper i Henriksdalsprogrammet kommer projektet få bära en större del av utgifterna i projektet och för övergripande anläggningar inom primär- och sekundärområdena. På motsvarande sätt gäller att projektets överskott kan bli större om övergripande anläggningar i angränsande projekt inte genomförs.

5. Slutsats ekonomiskt beslutsunderlag

Sammanfattningsvis bedömer projektet att genomförandet är en lönsam investering för kommunstyrelsen.

6. Budgettabeller

6.1. Budgetmedel per år

Tabell 7, budgetmedel per år, miljoner kronor

	Budget			Årsbudget						Årsbudget						Totalt			Besluts instans
	=>2025			2026			2027			2028			2029=>						
	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
Projektbudget beviljad																			
tom 2025	6,2	-41,1	-34,9	0,9	0,0	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,1	-41,1	-34,0	KF
Genomförandebeslut	0,0	-2,2	-2,2	1,2	-19,7	-18,5	0,0	-74,9	-74,9	31,0	-45,2	-14,2	368,7	-33,5	335,2	400,9	-175,5	225,4	KF
Total	6,2	-43,3	-37,1	2,1	-19,7	-17,6	0,0	-74,9	-74,9	31,0	-45,2	-14,2	368,7	-33,5	335,2	408,0	-216,6	191,4	

6.2. Driftsposter

Tabell 8, driftsposter per år, miljoner kronor

	2026	2027	2028	2029=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-0,5	0,0	0,0	0,0	-0,5
Ledningsarbeten	0,0	-31,0	0,0	0,0	-31,0
Provisorier	0,0	-4,4	-4,0	-1,7	-10,1
Sanering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rivning	0,0	-3,4	0,0	0,0	-3,4
Förberedande arbeten (kvartersmark)	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
Övriga driftskostnader	-0,4	0,0	0,0	0,0	-0,4
Detaljplaneintäkter	0,7	0,0	0,0	0,0	0,7
Vidarefakturerering ledningsarbeten	1,4	0,0	29,8	0,0	31,2
Exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Gatukostnadsersättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Markförsäljning	0,0	0,0	1,1	368,7	369,8
Övriga driftsintäkter	0,6	0,0	0,0	0,0	0,6
Summa	1,7	-38,8	26,9	367,0	356,8

6.3. Påverkan på annan nämnd

Investeringar i stadsbyggnadsprocessen påverkar i förlängningen med kapital- eller driftkostnader på natur- och trafiknämnden.

Tabell 9, årliga kapital- och driftskostnader

Tillkommande kapitalkostnad år 1	Total kapitalkostnad år 1	Tillkommande årlig driftkostnad	Total årlig driftkostnad	Aktiveringsdatum (ÅÅÅÅMM)
5 650 000,0	5 650 000,0	315 000,0	315 000,0	203112