

**EKONOMISKT
BESLUTSUNDERLAG
STADSBYGGNADSPROJEKT
FLÄDERVÄGEN**

Innehållsförteckning

1.	Ekonomiska antaganden.....	2
1.1.	Inkomster	2
1.2.	Utgifter	2
2.	Lönsamhetsbedömning	3
2.1.	Projektkalkyl	3
2.2.	Kassaflödesanalys.....	3
3.	Stadsutvecklingsekonomi.....	4
4.	Budgettabeller	4
4.1.	Medel per år	4
4.2.	Driftsposter för projektet.....	4

I. Ekonomiska antaganden

I.1. Inkomster

Projektet är i ett tidigt skede. För att bedöma inkomsterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts avseende omfattning av bebyggelse, utbyggnadstakt, upplåtelseform och markpris.

Antagandena för bedömningen av framtida inkomster baseras på markpris för byggrätt omfattande 7 500 kvm BTA radhus.

Markprisantagandena grundar sig på referensförsäljningar i närområdet i närtid. Vid bedömningen har hänsyn tagits till skillnader i mikroläge samt till den marknadsutveckling som skett efter respektive referenstransaktion. Antagandena är jämförbara med utfall från tidigare genomförda stadsbyggnadsprojekt.

Antagandena är baserat på en grov volymuppskattning och projektet ska pröva bebyggelse för ytterligare 1 500 kvm BTA. Det finns en risk att projektet inte uppnår uppskattad volym om 7 500 kvm BTA. Volymen bör enligt bedömning dock inte underskrida 6 000 kvm BTA. Den prognosticerade inkomsten kan därmed bli både högre och lägre då slutlig omfattning av byggrätt i en ny detaljplan i dagsläget ej är känd.

När planprogrammet för Älta C togs fram föreslogs flerbostadshus samt en förskola om totalt ca 250 lägenheter på platsen varför projektets förväntade intäkter likt volym har minskat sedan dess.

I.2. Utgifter

Utgifterna i projektet består av detaljplanekostnader, utgifter avseende markanvisning samt utgifter för projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar samt riskpåslag för dessa.

Stadsbyggnadsprojektet förväntas inte medföra omfattande investeringar i allmän plats då kvartersgator föreslås inom bostadsområdet. Det innebär att kommunen har en lägre risk för fördyrningar kopplat till ut-/ombyggnad av allmän plats. För att bedöma utgifterna i projektet har vissa övergripande antaganden gjorts avseende omfattning av de allmänna anläggningarna som idag bedöms begränsas till en gång- och cykelväg om ca 80 meter.

Antagandena är jämförbara med utfall från tidigare genomförda stadsbyggnadsprojekt.

2. Lönsamhetsbedömning

2.1. Projektkalkyl

Projektet har tagit fram en projektkalkyl utifrån ekonomiska antaganden i projektet. Värdena i tabell 1 redovisas i miljoner kronor.

Tabell 1, projektkalkyl

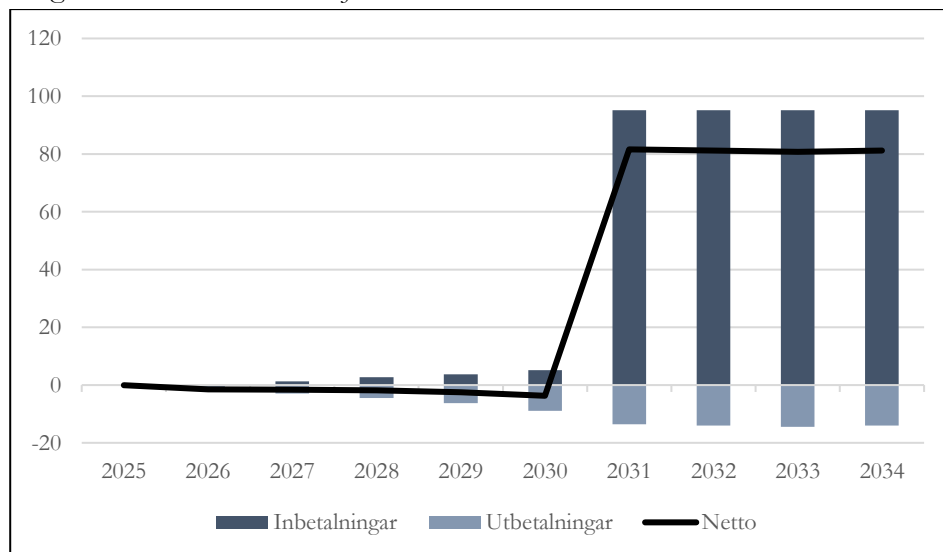
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Total
Inbetalningar											
Markförsäljning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	90,0	0,0	0,0	0,0	90,0
Intäkter planarbete	0,0	0,0	1,3	1,4	1,0	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2
Riskinkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa inbetalningar	0,0	0,0	1,3	1,4	1,0	1,5	90,0	0,0	0,0	0,0	95,2
Utbetalningar											
Utgifter planarbete	0,0	-0,1	-1,2	-1,4	-1,0	-1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,2
Utgifter markanvisning	0,0	-1,4	-0,2	-0,2	-0,7	-1,2	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-5,3
Utbyggnad allmän plats	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,5	0,0	0,0	0,0	-1,5
Byggherrekostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Riskutgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,8	0,0	0,0	0,0	-2,8
Summa utbetalningar	0,0	-1,5	-1,4	-1,6	-1,7	-2,7	-4,7	-0,4	-0,4	-0,4	-14,8
Netto	0,0	-1,5	-0,1	-0,2	-0,7	-1,2	85,3	-0,4	-0,4	-0,4	80,4

Enligt nuvarande prognos väntas projektet generera ett positivt netto för kommunen om cirka 80 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 initialt ha ett relativt jämnt flöde av utgifter som sedan årligen ökar marginellt fram till genomförandebeslut. Därefter förväntas en mindre utbetalning för utbyggnad av allmänna anläggningar samt en större inbetalning för markförsäljning under 2031. Det finns en risk att in-/utbetalningar senareläggs om projektets tidplan förskjuts. Markintäkten är beroende av genomförandebeslut och att planen vinner lagakraft samt exploatörens förmåga och vilja att tillträda fastigheten.

3. Stadsutvecklingsekonomi

Projektet är beläget inom planprogrammet för Älta C och utgör ett steg i en etappvis utbyggnad av området. Genom markanvisning och kommande markförsäljning förväntas projektet bidra till målet om en stadsutvecklingsekonomi i balans för programområdet Älta C som helhet.

4. Budgettabeller

4.1. Medel per år

Tabell 2 redovisar fördelningen per år för budgetansökan.

Tabell 2, medel per år

Fläddervägen	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	-0,3	-0,3				0,0			0,0						0,0	0,0	-0,3	-0,3	Projektdirektiv	2026-02-17
Utredningsbeslut		0,0			0,0			0,0			0,0			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	KS	
Inriktningsbeslut		0,0	0,0	-1,2	-1,2	0,0	-0,2	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	-1,4	KS	aktuellt ärende
Total	0,0	-0,3	-0,3	0,0	-1,2	-1,2	0,0	-0,2	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,7	-1,7		

4.2. 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.

Tabell 3, driftsposter per år

Fläddervägen	2026	2027	2028	2029=>	Totalt
Detaljplanekostnader	-0,1	0,0	0,0	0,0	-0,1
Övr driftskostnader	-1,1	-0,2	0,0	0,0	-1,3
Detaljplaneintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övr driftsintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	-1,2	-0,2	0,0	0,0	-1,4

