

Handläggare
Anna Sander

Datum
2017-05-08

Diarienummer
KSN-2015-1991

Kommunstyrelsen

Kalkyl för projekt Rosendal

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

att godkänna förslag till kalkyl för projekt Rosendal.

Sammanfattning

Projekt Rosendal omfattar fem etapper med totalt cirka 5000 lägenheter och sträcker sig enligt gällande tidsplan fram till och med 2025. Etapp 1 är till största delen färdigställd medan etapperna 2 till och med 5 befinner sig i olika faser vad gäller markanvisningar, projektering och utbyggnad av allmän plats.

I projektet ska mark- och exploateringsutskottet godkänna en kalkyl för projektets ekonomiska konsekvenser. Kalkylen ligger till grund för kommande beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige avseende Mål och Budget 2018-2020.

Kalkylen kommer att uppdateras en gång per år och även revideras om behov föreligger vid:

- Större förskjutningar/ändringar (6 månader) av detaljplaner eller till följd av försenade/nya/ändrade myndighetsbeslut i förhållande till gällande leveransplan.
- Större förändringar (>20 %) av volymer (antal BTA) eller priser (per BTA för byggrätt).
- Större (>20 miljoner kronor) ändrings- eller tillkommande arbeten (ÄTA) vid uppförande av allmän plats

Ärendet

Projektet Rosendal omfattar exploatering av området Rosendal och utbyggnad allmän plats. Utanför projektet tillkommer andra kommunala investeringsåtaganden avseende teknisk och social infrastruktur (t.ex. vatten, förskola, parkering). Intäkterna i projektet ska så långt möjligt ge utgiftstäckning för de kommunala investeringsåtaganden som finns i anslutning till projektet, men dessa investeringar eller driften av dem ingår inte i själva projektkalkylen.

I föreliggande ärende redovisas ett förslag till kalkyl för projekt Rosendal. Förslaget omfattar dels utfall t.o.m. 2016, dels förväntat utfall för åren 2017-2025. Kalkylen baseras på antaganden om priser för byggrätter avseende bostadsrätter på 6 000 kr/m² resp. på 3 000 kr/m² avseende hyresrätter. Kalkylräntan är beräknad till 4 procent och kreditivräntan 2 procent.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet väntas ge nuvärdesberäknade inkomster på 1 374 mnkr och utgifter på 720 mnkr, vilket ger ett positiv netto på 654 mnkr.

Projekt Rosendal		
Inkomster och utgifter	Belopp i mnkr	
	Nuvärdes- beräknat	Ej nuvärdes- beräknat
Summa projektinkomster	1 374	1 512
- varav markförsäljning		1 413
- varav exploateringsavgifter		93
- varav övrigt		5
Summa projektutgifter	-720	-791
- varav anläggningskostnader allmän plats		-605
- övriga projektkostnader, personal, utredningar m m		-186
Netto	654	721

Av nettot avser 14 mnkr i underskott utfallet fram t.o.m. 2016 och resterande 668 mnkr i positiva överskott för åren 2017-2025. Nettot varierar från år till år, bland annat beroende på när byggrätter avyttras till marknaden.

Övriga kommunala investeringar som inte omfattas av projektet avseende teknisk och social infrastruktur väntas uppgå till cirka 744 miljoner kronor. Detta baseras på uppskattningar gjorda under 2016 och kan komma att revideras när mer preciserade bedömningar görs.

Se vidare **bilaga 1** med tabell och diagram som visar projektets förväntade utfall och utveckling samt kommunala investeringar.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
stadsdirektör

Mats Norrbom
stadsbyggnadsdirektör

Bilaga 1

1) Projekts inkomster och utgifter resp. kommunens investeringar i sammandrag

Projekt Rosendal

Inkomster och utgifter	Belopp i mnkr	
	Nuvärdes- beräknat	Ej nuvärdes- beräknat
Summa projektinkomster	1 374	1 512
- varav markförsäljning		1 413
- varav exploateringsavgifter		93
- varav övrigt		5
Summa projektutgifter	-720	-791
- varav anläggningskostnader allmän plats		-605
- övriga projektkostnader, personal, utredningar m m		-186
Netto	654	721

Kommunala investeringar i anslutning till projekt Rosendal

Kommunala investeringar	Belopp i mnkr
Teknisk infrastruktur	-218
- varav utbyggnad av VA	-95
- varav parkering	-123
Social infrastruktur	-526
- varav förskolor	-126
- varav grundskolor	-400
Summa	-744

2) Kassaflöde

	Summa	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Totalt kassaflöde (Mkr)											
Kassaflöde											
Intäkter	Totalt	1 511,5	102,4	367,6	193,8	319,3	100,7	165,8	147,8	114,1	-
Kostnader	Totalt	790,9	116,2	122,2	128,5	113,7	111,0	71,3	39,0	21,7	50,9
Resultat		720,6	13,8	245,5	65,3	205,6	10,3	94,4	108,8	92,4	50,9
Nuvärdesberäkning											
Intäkter		1 373,4	102,4	350,2	180,1	289,7	89,2	143,2	124,7	93,9	-
Kostnader		719,6	116,2	116,4	119,4	103,2	98,2	61,6	32,9	17,9	40,9
Resultat		653,8	13,8	233,8	60,7	186,5	9,1	81,6	91,8	76,0	40,9

