

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2017
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-17,6
Investeringsutgift allmän platsmark		-37,2
Delsumma investeringsutgifter		-54,7
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-54,7
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvartersmark		0,1
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,1
Delsumma investeringsinkomster		0,2
Försäljningsinkomster		0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		
Övrig inkomster/intäkter		
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,2
Nettokassaflöde		-54,6

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-485 441
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-4 854

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av
(ekonomichef eller motsvarande):

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-25,6	-8,5	-21,0	-14,7	-18,7	-9,7	-6,3	-6,1	-2,4	-3,7	-13,6	-130,3
Investeringsutgift allmän platsmark		-49,6	-96,6	-158,6	-358,3	-276,6	-374,5	-401,3	-297,7	-260,0	-77,3	-585,3	-2 935,9
Delsumma investeringsutgifter		-75,2	-105,1	-179,6	-373,0	-295,3	-384,2	-407,6	-303,9	-262,4	-81,0	-598,9	-3 066,2
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	-0,3	-0,7	-1,6	-3,3	-4,3	-6,0	-7,2	-8,8	-9,9		-42,2
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		0,0	-0,3	-0,7	-1,6	-3,3	-4,3	-6,0	-7,2	-8,8	-9,9	0,0	-42,2
Summa negativa kassaflöden*		-75,2	-105,4	-180,3	-374,6	-298,6	-388,5	-413,7	-311,1	-271,2	-91,0	-598,9	-3 108,4
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,3	0,0	7,0	7,1	9,4	62,6	13,2	0,0	0,0	0,0	0,0	99,6
Delsumma investeringsinkomster		2,1	0,0	7,0	7,1	9,4	62,6	13,2	0,0	0,0	0,0	0,0	101,3
Försäljningsinkomster		0,0	166,2	111,9	260,9	357,0	320,8	444,4	396,1	358,9	0,0	702,7	3 119,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	166,2	111,9	260,9	357,0	320,8	444,4	396,1	358,9	0,0	702,7	3 119,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,9	2,4	4,8	5,5	7,3	8,1	9,9	12,5		51,5
Övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,9	2,4	4,8	5,5	7,3	8,1	9,9	12,5	0,0	51,5
Summa positiva kassaflöden**		2,1	166,2	119,8	270,4	371,2	388,9	464,9	404,3	368,8	12,5	702,7	3 271,8
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-73,1	60,8	-60,5	-104,2	72,6	0,4	51,2	93,2	97,7	-78,4		59,6
Restvärden***													
Tomträttsavgälder											520,5		520,5
Driftskostnader TRN+SDN											-416,6		-416,6
Underhållskostnader trafiknämnden											-279,8		-279,8
Investeringsutgift kvartersmark											-12,3		-12,3
Investeringsutgift allmän platsmark											-487,2		-487,2
Investeringsinkomster kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark											0,0		0,0
Försäljningsinkomster											660,1		660,1
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											-15,3		-15,3
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-73,1	60,8	-60,5	-104,2	72,6	0,4	51,2	93,2	97,7	-93,7		44,2

Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr	10
Nettonuvärde per ekv lght i tkr	2
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster	-45
Nettonuvärde per ekv lght i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster	-7

Resultatanalys												
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExpIN */**												
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,9	2,4	4,8	5,5	7,3	8,1	9,9	12,5	max 14,9	år 2030 totalt 2956,5
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -24,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -73,7	
Reavinster/förluster	0,0	136,8	100,0	252,6	346,3	315,3	440,8	392,7	357,6	0,0	614,5	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	136,8	100,9	255,0	351,1	320,8	448,1	400,8	367,5	12,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN */**												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,7	-1,6	-3,3	-4,3	-6,0	-7,2	-8,8	-9,9	mellan -11,1 och -13,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -12,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,7	-1,6	-3,3	-4,3	-6,0	-7,2	-8,8	-9,9		

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

Nuvärdeskalkyl

	Prisnivå 2018
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	5 806
Antal kvm BTA bostäder	580 598
Antal kvm BTA kommersiellt	41 406
Antal kvm BTA tomträtt	268 806
Antal kvm BTA försäljning	353 198
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	622 004
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	738 700
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	43%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	57%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	6 220
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fä
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	126 991
Summa kvartersmark	126 991
Allmän plats	2 204 070
Summa allmän plats	2 204 070
SUMMA UTGIFTER	2 331 061
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	2 755 724
Iordningställande av kvartersmark	1 845
Allmän platsmark	90 898
SUMMA INKOMSTER	2 848 467
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	360
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	20
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	340
Exploateringsgrad	0,84
Nettonuvärde (tkr)	10 001
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	2

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2017
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-17,6
Investeringsutgift allmän platsmark		-37,2
Delsumma investeringsutgifter		-54,7
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-54,7
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvartersmark		0,1
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,1
Delsumma investeringsinkomster		0,2
Försäljningsinkomster		0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		
Övrig inkomster/intäkter		
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,2
Nettokassaflöde		-54,6

Projektspecifika nyckeltal		
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå		-474 905
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå		-4 749

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av
(ekonomichef eller motsvarande):

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-25,6	-8,5	-21,0	-14,7	-18,7	-9,7	-6,3	-6,1	-2,4	-3,7	-13,6	-130,3
Investeringsutgift allmän platsmark		-49,6	-96,6	-158,6	-358,3	-276,6	-374,5	-401,3	-297,7	-260,0	-77,3	-585,3	-2 935,9
Delsumma investeringsutgifter		-75,2	-105,1	-179,6	-373,0	-295,3	-384,2	-407,6	-303,9	-262,4	-81,0	-598,9	-3 066,2
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	-0,3	-0,7	-1,6	-3,3	-4,3	-6,0	-7,5	-9,0	-10,2		-42,9
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		0,0	-0,3	-0,7	-1,6	-3,3	-4,3	-6,0	-7,5	-9,0	-10,2	0,0	-42,9
Summa negativa kassaflöden*		-75,2	-105,4	-180,3	-374,6	-298,6	-388,5	-413,7	-311,4	-271,4	-91,2	-598,9	-3 109,2
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,3	0,0	7,0	7,1	9,4	62,6	13,2	0,0	0,0	0,0	0,0	99,6
Delsumma investeringsinkomster		2,1	0,0	7,0	7,1	9,4	62,6	13,2	0,0	0,0	0,0	0,0	101,3
Försäljningsinkomster		0,0	131,6	111,9	260,9	357,0	320,8	326,6	282,7	281,4	0,0	0,0	2 072,9
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	131,6	111,9	260,9	357,0	320,8	326,6	282,7	281,4	0,0	0,0	2 072,9
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,2	1,1	2,6	5,0	5,7	8,1	10,3	12,5	15,1		60,6
Övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,2	1,1	2,6	5,0	5,7	8,1	10,3	12,5	15,1	0,0	60,6
Summa positiva kassaflöden**		2,1	131,8	120,0	270,6	371,4	389,1	347,9	293,0	293,9	15,1	0,0	2 234,8
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-73,1	26,4	-60,3	-104,0	72,8	0,7	-65,8	-18,4	22,4	-76,1		-275,4
Restvärden***													
Tomträttsavgälder											717,5		717,5
Driftskostnader TRN+SDN											-426,5		-426,5
Underhållskostnader trafiknämnden											-286,4		-286,4
Investeringsutgift kvartersmark											-12,3		-12,3
Investeringsutgift allmän platsmark											-487,2		-487,2
Investeringsinkomster kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark											0,0		0,0
Försäljningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											-494,9		-494,9
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-73,1	26,4	-60,3	-104,0	72,8	0,7	-65,8	-18,4	22,4	-571,0		-770,3
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		-547											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		-86											
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		-602											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		-95											

Resultatanalys												
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExpIN */**												
Löpande intäkter	0,0	0,2	1,1	2,6	5,0	5,7	8,1	10,3	12,5	15,1	max 20,3	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -24,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -73,7	
Reavinster/förluster	0,0	111,4	103,7	255,2	349,7	317,1	324,1	280,3	280,5	0,0	0,0	år 2030
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	111,6	104,8	257,8	354,7	322,7	332,3	290,6	292,9	15,1		totalt 2021,9
Resultatpåverkan TRN+SDN */**												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,7	-1,6	-3,3	-4,3	-6,0	-7,5	-9,0	-10,2	mellan -11,3 och -13,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -12,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,7	-1,6	-3,3	-4,3	-6,0	-7,5	-9,0	-10,2		

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före belopp
**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken
***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

	Prisnivå 2018
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	5 944
Antal kvm BTA bostäder	594 398
Antal kvm BTA kommersiellt	41 406
Antal kvm BTA tomträtt	388 006
Antal kvm BTA försäljning	247 798
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	635 804
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	738 700
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	61%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	39%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	6 358
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fä
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	126 991
Summa kvartersmark	126 991
Allmän plats	2 204 070
Summa allmän plats	2 204 070
SUMMA UTGIFTER	2 331 061
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	1 879 044
Iordningställande av kvartersmark	1 845
Allmän platsmark	90 898
SUMMA INKOMSTER	1 971 786
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	352
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	20
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	332
Exploateringsgrad	0,86
Nettonuvärde (tkr)	-547 144
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	-86