

Sjöstadshöjden

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2018
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-0,8
Investeringsutgift allmän platsmark		-15,2
Delsumma investeringsutgifter		-16,0
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-16,0
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvartersmark		0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0
Delsumma investeringsinkomster		0,0
Försäljningsinkomster		0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		
Övrig inkomster/intäkter		
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0
Nettokassaflöde		-16,0

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-484 595
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-4 846

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & 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		-2,4	-1,1	-1,1	-1,2	-1,2	-1,4	-1,8	-2,4	-2,2	-5,4	0,0	-20,2
Investeringsutgift allmän platsmark		0,0	-3,2	-23,2	-97,2	-147,1	-172,3	-151,8	-89,4	-30,1	-4,2	0,0	-718,4
Delsumma investeringsutgifter		-2,4	-4,2	-24,3	-98,4	-148,3	-173,7	-153,6	-91,7	-32,4	-9,6	0,0	-738,5
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	-1,3	-2,0	-2,0		-5,8
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	-1,3	-2,0	-2,0	0,0	-5,8
Summa negativa kassaflöden*		-2,4	-4,2	-24,3	-98,4	-148,3	-173,7	-154,0	-93,1	-34,3	-11,6	0,0	-744,3
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma investeringsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	354,7	750,9	701,8	0,0	0,0	1 807,4
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	354,7	750,9	701,8	0,0	0,0	1 807,4
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	1,7	1,7	6,8		11,0
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	1,7	1,7	6,8	0,0	11,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	355,7	752,6	703,4	6,8	0,0	1 818,5
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-2,4	-4,2	-24,3	-98,4	-148,3	-173,7	201,7	659,5	669,1	-4,9		1 074,1
Restvärden***													
Tomträttsavgälder											234,7		234,7
Driftskostnader TRN+SDN											-75,5		-75,5
Underhållskostnader trafiknämnden											-41,2		-41,2
Investeringsutgift kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark											0,0		0,0
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											118,0		118,0
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-2,4	-4,2	-24,3	-98,4	-148,3	-173,7	201,7	659,5	669,1	113,1		1 192,1
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		773											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		497											

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av
(ekonomichef eller motsvarande):

Resultatanalys												
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExpIN **												
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	1,7	1,7	6,8	max 6,8	år 2029 totalt 1798,5
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -18,8	
Reavinstser/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	348,4	749,5	700,5	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	349,4	751,2	702,1	6,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN **												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	-1,3	-2,0	-2,0	mellan -2,1 och -2,5	mellan 0 och -2,3
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,4	-1,3	-2,0	-2,0		

*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)

Sjöstadshöjden

	Nuvärde i mnkr	Nuvärde per ekv lgh i tkr
+ Tomträttsavgälder	159	102
- Driftskostnader TRN+SDN	-53	-34
- Underhållskostnader trafiknämnden	-27	-17
- Investeringsutgift kvartersmark	-16	-10
- Investeringsutgift allmän platsmark	-564	-362
+ Investeringsinkomster kvartersmark	0	0
+ Investeringsinkomster allmän platsmark	0	0
+ Försäljningsinkomster	1 273	818
+ Övriga intäkter	0	0
- Markförvärv	0	0
Totalt	773	497

POS.POSTER positiva poster	1432,0
NEG.POSTER negativa poster	658,5
netto	773,4
Täckningsgrad	217%
TID.INKOMSTER tidigare inkomster	0,0
TID.UTGIFTER tidigare utgifter	16,0
Täckningsgrad inkl tidigare I/U	212%

	Prisnivå 2019
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	412
Antal kvm BTA bostäder	41 200
Antal kvm BTA kommersiellt	114 500
Antal kvm BTA tomträtt	66 200
Antal kvm BTA försäljning	89 500
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	155 700
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	100 000
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	1 557
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fa
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	16 357
Summa kvartersmark	16 357
Allmän plats	579 015
Summa allmän plats	579 015
SUMMA UTGIFTER	595 372
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	1 567 675
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	-3
SUMMA INKOMSTER	1 567 672
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	382
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	11
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	372
Exploateringsgrad	1,56
Nettonuvärde (tkr)	773 446
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	497

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-16,0	-2,4	-4,2	-24,3	-98,4	-609,3	-754,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-16,0	-2,4	-4,2	-24,3	-98,4	-609,3	-754,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 807,4	1 807,4

Budgetkonsekvenser							
Drift	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 6,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -18,8	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 798,5	totalt 1798,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

