

Bilaga 2 – Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen

Total projekti ind. nedlagda utgifter	0,0
	-1 733,1
	-8 332,4
	-30 065,5
	-72,7
	0,0
	-72,7
	-30 138,2
	29,8
	188,3
	218,1
	9 879,3
	9 879,3
	689,2
	0,0
	689,2
	-10 796,6
	648,4

Hjorthagen

Investeringskalkyl													
Mnkr	Ar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Total
Utgifter**	Investeringstulgt, markfradv	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Investeringstulgt kontersmark	-32,1	-127,7	-190,6	-142,7	-42	-29	-1,3	-1,4	0,0	0,0	0,0	-383,0
	Investeringstulgt allmän platsmark	-523,8	-366,1	-306,1	-631,8	-278,2	-240,7	-773,5	-708,9	-484,0	-356,9	-259,4	-5 910,4
	Delsumma investeringsutgifter	-555,9	-413,8	-486,6	-774,5	-732,4	-743,6	-774,8	-711,3	-484,0	-356,9	-259,4	-6 302,4
	Drifts kostnader TRN+SDN	-4,2	-4,3	-5,2	-5,2	-6,0	-6,1	-6,7	-8,0	-9,8	-11,1	-11,4	-72,7
	Underhållskostnader trafikfärdnaden	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 övriga utgifter kostnader		-4,2	-4,3	-5,2	-6,0	-6,1	-6,7	-8,0	-9,8	-11,1	-11,4	0,0	-72,7
Summa negativa kassaflöden*		-560,1	-418,1	-501,8	-780,5	-738,5	-750,3	-782,8	-721,1	-495,2	-386,2	-259,4	-6 376,1
Inkomster**	Investeringssinkonster kvartersmark	2,7	0,0	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,6
	Investeringssinkonster allm. platsmark	26,4	18,0	7,7	2,3	10,1	15,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	80,0
	Delsumma investeringsinkonster	29,1	18,0	11,6	2,3	10,1	15,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	86,5
Försäljningsinkonster		659,4	152,0	390,2	831,5	0,0	862,1	1 692,6	1 636,4	1 982,0	0,0	0,0	8 206,0
Delsumma försäljningsinkonster		659,4	152,0	390,2	831,5	0,0	862,1	1 692,6	1 636,4	1 982,0	0,0	0,0	8 206,0
Löpande inkonster/minkter avgifter		41,3	41,3	51,9	51,9	51,9	57,4	68,1	108,5	108,5	108,5	108,5	860,2
Övriga inkonster/minkter		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 övriga inkonster/minkter		41,3	41,3	51,9	51,9	51,9	57,4	68,1	108,5	108,5	108,5	108,5	860,2
Summa positiva kassaflöden**		729,8	211,3	483,6	885,7	62,0	935,0	1 760,7	1 744,8	2 090,4	108,5	0,0	8 861,7
Nettokassaflöde exklusive resvärden		169,7	-206,9	-48,2	105,2	-676,5	184,7	977,9	1 023,7	1 595,3	-259,8		2 865,1
Restvärden**													
Tonträttavgifter													3 183,3
Drifts kostnader TRN+SDN													-424,4
Underhållskostnader trafikfärdnaden													-296,1
Investeringstulgt kontersmark													0,0
Investeringstulgt allmän platsmark													-247,0
Investeringssinkonster kvartersmark													0,0
Investeringssinkonster kvartersmark													0,0
Investeringssinkonster allmän platsmark													0,0
Försäljningsinkonster													0,0
Övriga intäkter													0,0
Summa resvärden											2 867,8		2 867,8
Nettokassaflöde - inkl. resvärden		169,7	-206,9	-48,2	105,2	-676,5	184,7	977,9	1 023,7	1 595,3	2 608,0		5 732,9
Nettonuvarde, diskontering 5 % i mkr		3 826											
Nettonuvarde per ekv light i liter		482											
Nettonuvarde, diskontering 5 % i mkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		1 869				Inkl GK2							
Nettonuvarde per ekv light i liter inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		236				Inkl GK2							
Resultatanalys													
Resultatpåverkan ExPn +/-		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Kommentar
Löpande inkomster		41,3	41,3	51,9	51,9	51,9	57,4	68,1	108,5	108,5	108,5	max 67,1	
Innemätning		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -109,1	
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -208,8	
Revisorer/förbruker		76,9	144,6	310,6	771,9	0,0	860,8	1 692,1	1 635,8	1 982,0	0,0	0,0	år 2029 totalt 7474,6
Summa resultatpåverkan nämnd		118,2	385,9	362,5	823,8	51,9	918,3	1 760,1	1 744,2	2 090,4	108,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN +/-													
Drifts kostnader TRN+SDN		-4,2	-4,3	-5,2	-6,0	-6,1	-6,7	-8,0	-9,8	-11,1	-11,4	melan -11,6 och -13,9	
Underhållskostnader trafikfärdnaden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	melan -4,3 och -12,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		-4,2	-4,3	-5,2	-6,0	-6,1	-6,7	-8,0	-9,8	-11,1			

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

•• Positiva kass aflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

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

Kalkyl i löpande prisnivå mkr			
Tidigare utgifter/inkomster			
Mnkr	Ar	tom 2018	
Utgifter*			
Investeringar/gift, mark/oväv		0,0	
Investeringar/gift, kvartersmark		-1 340,1	
Investeringar/gift, allmän platsmark		-2 422,0	
Dei summa investeringsutgifter		-3 762,1	
Deltidskostnader TRN-SUN			
Underhållskostnader träbållsmännen			
Dei summa övriga utgifter/kostnader		0,0	
Summa negativa kassaflöden*		-3 762,1	
Inkomster**			
Investeringsinkomster, kvartersmark		232	
Investeringsinkomster allm. platsmark		108,3	
Dei summa investeringsinkomster		131,6	
Försäljningsinkomster		1 673,3	
Dei summa försäljningsinkomster		1 673,3	
Löpande bilkostnader/inbakter avfaller			
Övriga inkomster/inbakter			
Dei summa övriga inkomster/inbakter		0,0	
Summa positiva kassaflöden**		1 804,9	
Nettokassaflöde		-1 957,3	

Kalkylen upprättad av:

**Kalkylen granskad av
(ekonomichef eller motsvarande):**

Bilaga 2 – Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen

	Prisnivå 2019
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	6 160
Antal kvm BTA bostäder	615 995
Antal kvm BTA kommersiellt	177 403
Antal kvm BTA tomträtt	462 216
Antal kvm BTA försäljning	331 182
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	793 398
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	0
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	58%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	42%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	7 934
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	1 693 001
Summa kvartersmark	1 693 001
Allmän plats	7 124 506
Summa allmän plats	7 124 506
SUMMA UTGIFTER	8 817 507
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	9 040 157
Iordningställande av kvartersmark	29 428
Allmän platsmark	181 289
SUMMA INKOMSTER	9 250 874
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	1 085
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	210
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	875
Exploateringsgrad	0,00
Nettonuvärde (tkr)	3 826 101
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	482

Egna anteckningar

1201 Inkl GK2