

Bilaga nummer 1
Till tjänsteutl./mem
av den 2016-11-25
Dnr E2016-03757

Mnkr	Ar	Investeringskalcul										Total			
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		2026 & senare		
Utgifter*		0,0	0,0	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, markförvar															
Investeringsutgift, kvartersmark		-1,4	-10,8	-127,1	-177,7	-16,2	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-333,7
Investeringsutgift, allmän platsmark		-2,3	-8,4	-33,1	-35,9	-60,3	-72,7	-54,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-276,6
Delsumma investeringsutgifter		-3,7	-19,2	-160,2	-213,6	-85,5	-73,0	-55,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-610,4
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	-0,8	-2,0	-2,1	-2,1	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-13,6
Underhållskostnader trafikbänmen		0,0	0,0	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		0,0	0,0	0,0	-0,8	-2,0	-2,1	-2,1	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-13,6
Summa negativa kassaflöden*		-3,7	-19,2	-160,2	-214,4	-87,5	-75,1	-57,3	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	-624,0
Inkomster**		0,0	0,0	5,5	2,3	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1
Investeringsinkomst kvartersmark															
Investeringsinkomst allm. platsmark															
Delsumma investeringsinkomster		0,0	0,0	5,5	2,3	3,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	699,6	840,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 540,1
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	699,6	840,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 540,1
Löpande inkomster/utgifter avvärdar		0,0	0,0	0,0	4,4	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	77,5
Övrig inkomster/utgifter		0,0	0,0	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 inkomster/utgifter		0,0	0,0	0,0	4,4	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	77,5
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	5,5	706,3	853,9	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	1 628,6
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-3,7	-19,2	-154,7	491,9	768,4	-62,9	-45,1	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	9,9	1 004,7
Restvärden***															
Tomträttsavgifter															430,0
Driftkostnader TRN+SDN															-83,6
Underhållskostnader trafikbänmen															-51,8
Investeringsutgift kvartersmark															0,0
Investeringsutgift allmän platsmark															0,0
Investeringsinkomster kvartersmark															0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark															0,0
Försäljningsinkomster															0,0
Övriga intäkter															0,0
Summa restvärden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-3,7	-19,2	-154,7	491,9	768,4	-62,9	-45,1	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	9,9	1 299,3
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		1 022													
Nettonuvärde per ekv i lkr		872													
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		832													
Nettonuvärde per ekv i lkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		710													
Resultatanalys		Resultatanalys										Kommentar			
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 & senare			
Resultatpåverkan Explan **		0,0	0,0	0,0	4,4	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2	max 12,2		
Löpande intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-9,9	-14,7	-14,6	-14,4	max +14,3		
Interimutata		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-7,3	-7,3	-7,3	-7,3	max -7,3		
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Reavinstar/förluster		0,0	0,0	0,0	552,9	833,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summa resultatpåverkan nämnd		0,0	0,0	0,0	557,4	845,9	12,2	2,3	-9,8	-9,7	-9,5		år 2023 totalt 1386,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN **		0,0	0,0	0,0	-0,8	-2,0	-2,1	-2,1	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	max -2,2		
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,7		
Underhållskostnader trafikbänmen		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,5		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	-0,8	-2,0	-2,1	-2,1	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2			

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

Kalkylen uppräffad av:

Kalkylen granskad av:
(ekonomischer/ motvarande):

Projektspecifika avskattal	
Exploateringskostnad kr/ekv i lgr/mhet	-674,050
Löpande prisnivå	-674,050
Exploateringskostnad kr/ekv BTA I	-674,050
Löpande prisnivå	-674,050

	Prisnivå 2016
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	1 172
Antal kvm BTA bostäder	117 150
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	68 150
Antal kvm BTA försäljning	49 000
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	117 150
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	35 000
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	1 172
UTGIFTER (tkr)	
	Fast
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	327 797
Summa kvartersmark	327 797
Allmän plats	233 073
Summa allmän plats	233 073
SUMMA UTGIFTER	560 870
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	1 435 700
Iordningställande av kvartersmark	10 000
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	1 445 700
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	470
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	271
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	199
Exploateringsgrad	3,35
Nettonuvärde (tkr)	1 022 067
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	872