

H8000994

Stadshagen

Nuvärdeskalkyl

Tidigare utgifter/inkomster			Investeringskalkyl													
Mnkr	Ar	tom 2024	Mnkr	Ar	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 & senare	Total
Utgifter*			Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		-13,5	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		-20,0	Investeringsutgift kvartersmark		-0,8	-74,8	-1,2	-0,6	-0,7	-2,7	-9,5	-4,8	-3,0	-9,9	-53,6	-161,5
Investeringsutgift allmän platsmark		-159,7	Investeringsutgift allmän platsmark		-80,6	-57,8	-6,6	-2,3	0,0	-42,9	-54,1	-32,4	0,0	-21,9	-210,5	-509,1
Delsumma investeringsutgifter		-493,2	Delsumma investeringsutgifter		-81,4	-132,6	-7,8	-3,0	-0,7	-46,6	-63,6	-37,2	-3,0	-31,7	-264,1	-670,6
varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)		-0,7	varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)		-0,7	-0,6	-0,6	0,0	0,0	0,0	-4,4	-2,8	0,0	-3,1	0,0	-12,1
Driftskostnader TRN+SDN			Driftskostnader TRN+SDN		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,5	-0,5	-0,7		-3,3
Underhållskostnader trafiknämnden			Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3		-0,9
Summa negativa kassaflöden*		-493,2	Summa negativa kassaflöden*		-81,6	-132,7	-8,0	-3,2	-1,0	-46,0	-63,9	-37,9	-3,7	-32,7	-264,1	-674,8
Inkomster**			Inkomster**													
Investeringsinkomst kvartersmark		1,6	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		59,5	Investeringsinkomster allm. platsmark		12,0	13,7	0,0	0,0	0,0	7,7	8,0	11,3	0,0	3,1	18,0	73,7
Delsumma investeringsinkomster		61,1	Delsumma investeringsinkomster		12,0	13,7	0,0	0,0	0,0	7,7	8,0	11,3	0,0	3,1	18,0	73,7
varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster)		0,0	varav ej aktiverbara inkomster (ingår i 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
varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)		0,0	varav icke offentliga bidrag (ingår i 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		375,6	Försäljningsinkomster		0,0	105,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	727,4	0,0	418,5	0,0	1 251,4
Delsumma försäljningsinkomster		375,6	Delsumma försäljningsinkomster		0,0	105,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	727,4	0,0	418,5	0,0	1 251,4
Löpande inkomster/intäkter avgifter			Löpande inkomster/intäkter avgifter		3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	7,9	9,0	12,6		53,4
Övrig inkomster/intäkter			Övrig inkomster/intäkter		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/intäkter		0,0	Delsumma övriga inkomster/intäkter		3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	7,9	9,0	12,6	0,0	53,4
Summa positiva kassaflöden**		436,7	Summa positiva kassaflöden**		16,4	122,7	3,4	3,4	3,4	11,1	11,5	746,6	9,0	434,2	18,0	1 376,5
Nettokassaflöde			Nettokassaflöde exklusive restvärden													
		-66,4			-66,2	-10,1	-4,6	0,2	2,4	-34,9	-52,5	708,6	5,2	401,5		949,8
Restvärden***			Restvärden***													
Tomtåttavgifter			Tomtåttavgifter											439,9		439,9
Driftskostnader TRN+SDN			Driftskostnader TRN+SDN											-25,3		-25,3
Underhållskostnader trafiknämnden			Underhållskostnader trafiknämnden											-19,6		-19,6
Investeringsutgift kvartersmark			Investeringsutgift kvartersmark											-50,4		-50,4
Investeringsutgift allmän platsmark			Investeringsutgift allmän platsmark											-175,5		-175,5
Investeringsinkomster kvartersmark			Investeringsinkomster kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark			Investeringsinkomster allmän platsmark											15,5		15,5
Försäljningsinkomster			Försäljningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter			Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden			Summa restvärden											184,6		184,6
Nettokassaflöde - inkl. restvärden			Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-66,2	-10,1	-4,6	0,2	2,4	-34,9	-52,5	708,6	5,2	586,2		1 134,5
Projektspecifika nyckeltal																
Exploateringskostnad kr/ekv lagenhet i lopande prisnivå		-559 542	Nettonuvarde, diskontering 5 % i mnkr		741											
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i lopande prisnivå		-5 595	Nettonuvarde per ekv lght i tkr		403											
			Nettonuvarde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		684											
			Nettonuvarde per ekv lght i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		372											

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-559 542
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-5 595

Resultatanalys														
	tom 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2036 & senare		
Resultatpåverkan ExpiN **														
Löpande intäkter		3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	7,9	9,0	12,6	max 9,2		
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto****	-0,7	-0,7	-0,6	-0,6	0,0	0,0	0,0	-4,4	-2,8	0,0	-3,1	0,0		
Intervänta		-24,3	-23,7	-23,1	-22,5	-21,9	-21,3	-20,7	-20,1	-19,5	-18,9	max -16,6		
Averskrivningar		-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	max -21,1		
Rovvinter/Bruskar	362,1	0,0	79,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	695,4	0,0	383,0	0,0		
Offentliga bidrag upplösning		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Offentliga bidrag intervänta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0		
Summa resultatpåverkan nämnd		-42,6	37,0	-41,3	-40,2	-39,6	-39,0	-42,7	659,3	-31,7	352,6			
Resultatpåverkan TRN+SDN **														
Icke offentliga bidrag upplösning		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Driftkostnader TRN+SDN		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,5	-0,5	-0,7	max -0,7 och -0,8		
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3	max -0,3 och -0,8		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,7	-0,7	-0,8			

*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 kalkylperioder slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

Kalkylen upprättad av:
Almqvist, Monica

Kalkylen granskad av:
(ekonomichef eller motsvarande):

	Prisnivå 2025
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	1 679
Antal kvm BTA bostäder	167 919
Antal kvm BTA kommersiellt	15 977
Antal kvm BTA tomträtt	56 885
Antal kvm BTA försäljning	50 411
Antal kvm BTA, privat	76 600
Summa kvm BTA	183 896
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	50 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	31%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	27%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	42%
Summa ekvivalenta lägenheter	1 839
UTGIFTER (tkr)	
	Fast
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	147 617
Summa kvartersmark	147 617
Allmän plats	827 607
Summa allmän plats	827 607
SUMMA UTGIFTER	975 224
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	1 454 590
Iordningställande av kvartersmark	1 579
Allmän platsmark	116 549
Icke offentlig bidrag (Exploateringsbidrag)	0
Offentlig bidrag	0
SUMMA INKOMSTER	1 572 718
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	466
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	79
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	387
Exploateringsgrad	3,68
Nettonuvärde (tkr)	740 760
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	403