



EXPLOATERINGS
KONTORET

Val av grunddata för laddning av Excelerator

Huvudprojekt	H8000295
År	2007
Kalkylversion	432007

Förutsättningar för nuvärdesberäkning

Byggstart	2008
Utbyggnadstakt, antal år	2
Aktiveringsår, kvartersmark	2009
Aktiveringsår, allmän platsmark	2010
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exkl parkmark och vatten)	8 500

Känslighetsanalys

(OBS! ej obligatoriskt, används endast vid känslighetsanalys)

Prisförändring exploateringsutgifter	0%
Förändring försäljningspris	0%

Instruktioner

I blå celler	och flikar skall projektinformation fyllas i
Rosa flikar	är resultatflikar
Gula flikar	visar bokfört och data från vald kalkyl
Grå flikar	innehåller antaganden och beräkningar

Antal lägenheter	
Antal lägenheter flerbostadshus, stadens mark	70
Antal småhus, stadens mark	
Antal lägenheter flerbostadshus, privatägd mark	
Antal småhus, privatägd mark	
Summa antal lägenheter	70

Antal kvm BTA bostäder	
Antal kvm BTA flerbostadshus, stadens mark	7 434
Antal kvm BTA småhus, stadens mark	
Antal kvm BTA flerbostadshus, privat ägd mark	
Antal kvm BTA småhus, privat ägd mark	
Summa antal kvm BTA bostäder	7 434

Antal kvm BTA kommersiellt	
Antal kvm BTA kommersiellt, stadens mark	
Antal kvm BTA kommersiellt, privatägd mark	
Summa antal kvm BTA kommersiellt	

Totalt antal kvm inom detaljplanen (exkl parkmark och vatten)	8 500
---	-------

Avgäldsränta	
Flerbostadshus	5,25%
Småhus	5,25%
Kommersiella	5,25%

Tomträttsupplåtelse, flerbostadshus	Antal lght	Kvm BTA	Kr/kvm BTA	Ärs-avgäld tkr	Avgälds- underlag kr/kvm BTA	Avgälds- underlag tkr	Upplåtelseår
Kvarter HR							
Summa HR							

Kvarter BR	Antal lght	Kvm BTA	Kr/kvm BTA	Ärs-avgäld tkr	Avgälds- underlag kr/kvm BTA	Avgälds- underlag tkr	Upplåtelseår
Kärrtorp 3:1 , del av hammarbyhöjden 1:1	70	7 434	79,60	592	1 516	11 271	
Summa BR	70	7 434		592		11 271	
Summa	70	7 434		592		11 271	

Tomträttsupplåtelse, småhus	Antal småhus	Kvm BTA	Ärsavgäld per småhus kr	Ärsavgäld tkr	Avgäldsunder- lag per småhus tkr	Avgälds- underlag tkr	Upplåtelseår
Kvarter							
Summa							

Tomträttsupplåtelse, kommersiella	Motsvarande antal ekv lght	Kvm BTA	Kr/kvm BTA	Ärs-avgäld tkr	Avgälds- underlag kr/kvm BTA	Avgälds- underlag tkr	Upplåtelseår
Kvarter							
Summa							

Årligt tillkommande tomträttsintäkter, tkr																						
	tom 2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Summa
Hyresrätt																						
Bostadsrätt																						
Småhus																						
Kommersiella																						
Summa																						

Markförsäljning, bostäder	Antal lght	Kvm BTA	Kr/kvm BTA	Totalt tkr	År
Kvarter:					
Summa					

Markförsäljning, kommersiella	Antal lght	Kvm BTA	Kr/kvm BTA	Totalt tkr	År
Kvarter:					
Summa					

Markförvärv, bostäder	Antal lght	Kvm BTA	A-pris kr per kvm BTA	Totalt tkr	År
Kvarter:					
Summa					

Markförvärv, kommersiella	Antal lght	Kvm BTA	A-pris kr per kvm BTA	Totalt tkr	År
Kvarter:					
Summa					

Sammanställning Förvärv/Försäljningar																						
	tom 2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Totalt
Markförsäljning, bostäder																						
Markförsäljning, kommersiella																						
Summa markförsäljning																						
Markförvärv, bostäder																						
Markförvärv, kommersiella																						
Summa markförvärv																						

Summa markförsäljning uppräknat																						
Summa markförvärv uppräknat																						

Övriga Intäkter exklusive de avgälder och intäkter som ingår i Agressokalkylen (tkr)	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 & senare
ExpIN											
TN											
SDN											
Summa övriga inkomster											

Gummiverkstaden

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2006
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark		0,0
Delsumma investeringsutgifter		-0,1
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-0,1
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		-0,1

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-171 104
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-1 711

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 & 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		-0,9	-5,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,4
Investeringsutgift allmän platsmark		-1,0	-4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,5
Delsumma investeringsutgifter		-1,9	-10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-11,9
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa negativa kassaflöden*		-1,9	-10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-11,9
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa positiva kassaflöden**		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 exklusive restvärden		-1,9	-10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		-11,9
Restvärden***													
Tomträttsavgälder											0,0		0,0
Driftskostnader TRN+SDN											0,0		0,0
Underhållskostnader trafiknämnden											0,0		0,0
Investeringsutgift kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark											0,0		0,0
Försäljningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											0,0		0,0
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-1,9	-10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		-11,9
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		-2											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		-28											

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av
(ekonomichef eller motsvarande):

Resultatanalys												
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 & senare	Totalt
Resultatpåverkan Expin **												
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Internränta	0,0	0,0	-0,3	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	Max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	Max -0,1	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	Ar 2010
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	-0,3	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6		0,0
Resultatpåverkan TRN+SDN ***												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
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 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

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

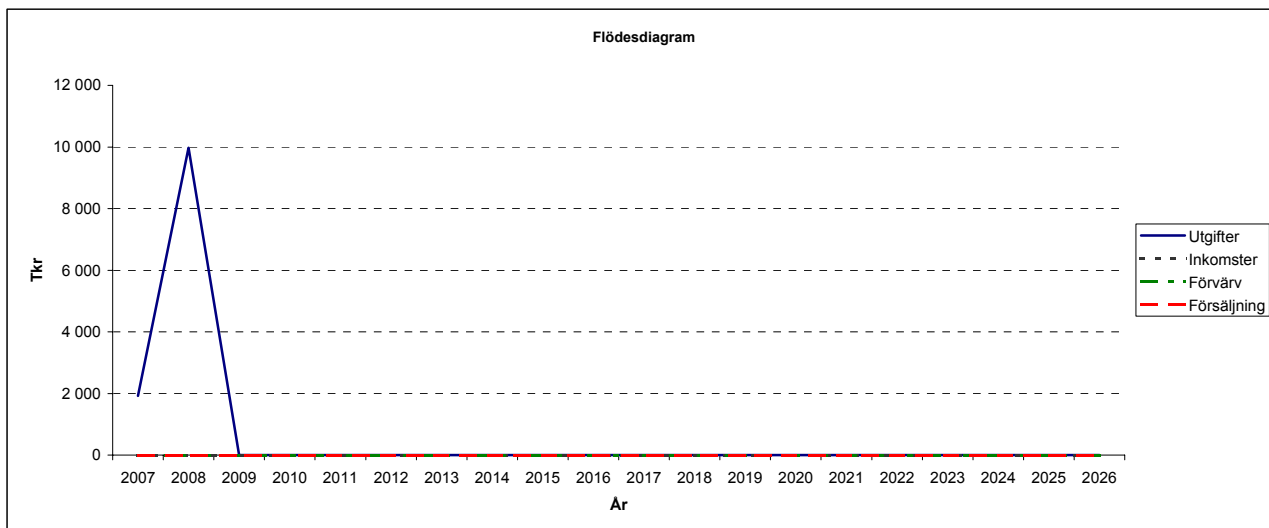
**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

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

	Prisnivå 2007
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	70
Antal kvm BTA bostäder	7 434
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	7 434
Antal kvm BTA försäljning	0
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	7 434
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark och vatten)	8 500
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	100%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	0%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	70
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	6 224
Summa kvartersmark	6 224
Allmän plats	5 278
Summa allmän plats	5 278
SUMMA UTGIFTER	11 502
INKOMSTER (tkr)	
Avgäldsunderlag, flerbostadshus	11 271
Avgäldsunderlag, småhus	0
Avgäldsunderlag, kommersiella	0
Markförsäljning	0
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	11 271
NYCKELTAL	
Resultat (tkr)	-231
Resultat per ekvivalent lägenhet (tkr)	-3
Resultat per kvm BTA (tkr)	0
Exploateringskostnad per ekvivalent lägenhet (tkr)	164
Markkostnad per ekvivalent lägenhet (tkr)	89
Markanläggningskostnad per ekvivalent lägenhet (tkr)	75
Exploateringsgrad	0,87
Genomsnittlig avgäld bostäder (kr/kvm)	80
Genomsnittlig avgäld kommersiellt (kr/kvm)	-
Genomsnittligt pris bostäder (kr/kvm)	-
Genomsnittligt pris kommersiellt (kr/kvm)	0
Nettonuvärde (tkr)	-1 925
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	-28

Budgetkonsekvenser Investering	Ack t.o.m.						
Mnkr	2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-1,9	-10,0	0,0	0,0	0,0	-12,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,1	-1,9	-10,0	0,0	0,0	0,0	-12,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Budgetkonsekvenser Drift												
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 & senare	Totalt
Resultatpåverkan ExplN												
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Internränta	0,0	0,0	-0,3	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	Max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1	-0,1	-0,1	Max -0,1	Ar 2010
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	-0,3	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,6	-0,6	-0,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
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 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		



Utgifter

		tom 2006			2007			2008			2017			Totalt		
		Tkr			Tkr			Tkr			Tkr			Tkr		
		Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp	Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp	Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp	Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp	Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp
	10 Projektering, utredning m m:			49	750		76	150						900		125
	11 Iordningställande av mark:				175	1 410	45	5 100						5 275	1 410	45
	18 Övrigt:						0									0
	20 Projektering, utredning m m:			28	1 000	93	47	150						1 150	93	75
	21 Iordningställande av mark:					437									437	
	28 Övrigt:							4 100						4 100		
	Summa			77	1 925	1 940	169	9 500						11 425	1 940	246

Inkomster

		tom 2006			2007			2008			2017			Totalt		
		Tkr			Tkr			Tkr			Tkr			Tkr		
		Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp	Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp	Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp	Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp	Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp

EXPLOATERINGS
KONTORET

Projekt:	H8000295		
Projektnamn:	Gummiverkstaden		
Projektledare:	Wasting, Malén		
Ingående projekt:	Projektnamn:	Projektfas:	Projektledare:
8000295	Gummiverkstaden	Planering	Wasting, Malén
8000806	Gummiverkstaden, MoT's del	Planering	Huzevka, Pavel

BESTÄLLNINGSUPPFÖLJNING tkr						
Best.nr	Beställningsleverantör	Projekt	Aktivitet	Beställt belopp	Bokfört	Disponibelt
7119600	WSP Sverige AB			110	45	65
7156300	Stockholm Vatten AB			1 300		1 300
7171900	Skanska Sverige AB			18	18	0
7224500	Skanska			75	15	60
7286000	SL Infrateknik AB			437		437
TOTALT				1 940	78	1 862

BOKFÖRT UTAN BESTNR tkr						
Best.nr	Beställningsleverantör	Projekt	Aktivitet	Beställt belopp	Bokfört	Disponibelt
8000295	Gummiverkstaden				154	-154
8000806	Gummiverkstaden, MoT's del				13	-13
TOTALT					168	-168

Kalkylversion:
Datum:
Rev. datum:

INVESTERINGSPLAN UTGIFTER		Bokfört tom 2006	Bokfört 2007	Version 432007																				Genom- förande- budget
				2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
	10 Projekttering, utredning m m:	49	76	750	150																			949
	11 Iordningställande av mark:		45	175	5 100																			5 275
	18 Övrigt:		0																					
	SUMMA KVARTERSMARK:	49	122	925	5 250																			6 224
	20 Projekttering, utredning m m:	28	47	1 000	150																			1 178
	28 Övrigt:				4 100																			4 100
	SUMMA ALLMÄN PLATSMARK:	28	47	1 000	4 250																			5 278
	SUMMA TOTALT ENKL FASTIGHETSFÖRVÄRV M.M.	77	169	1 925	9 500																			11 502
	SUMMA TOTALT FASTPRIS:	77	169	1 925	9 500																			11 502
	SUMMA TOTALT INDEXUPPRÄKNAT:	77	169	1 925	9 975																			11 977

Egna anteckningar



INVESTERINGSPLAN INKOMSTER		Bokfört tom 2006	Bokfört 2007	Version 432007																				Genom- förande- budget
				2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	
	SUMMA TOTALT EXKL. FASTIGHETSFÖRSÄLJNING M.M.																							
	SUMMA TOTALT:																							
	SUMMA TOTALT INDEXUPPRÄKNAT:																							

	BOKFÖRDA UTGIFTER	tom 1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Summa
10	Projektering, utredning m m:										49	76	125
11	Iordningställande av mark:											45	45
18	Övrigt:											0	0
	SUMMA KVARTERSMARK:										49	122	171
20	Projektering, utredning m m:										28	47	75
	SUMMA ALLMÄN PLATSMARK:										28	47	75
	SUMMA TOTALT EXKL FASTIGHETSFÖRVÄRV M.M.										77	169	246
	SUMMA TOTALT:										77	169	246

	BOKFÖRDA INKOMSTER	tom 1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Summa
	SUMMA TOTALT EXKL FASTIGHETSFÖRVÄRV M.M.												
	SUMMA TOTALT:												

Kalkylföresättningar

Projektspecifika antaganden	
Antal ekv lägenheter, st	70
Kommersiella ytor BTA	0
Byggsstart, år	2008
Utbyggnadstakt: år	2
Totalt antal m2 inom detaljplanen (exkl. parkmark&vatten)	8 500
Projektspecifika driftskostnader. Om projektet inte omfattar lägenhetsutbyggnad eller omfattar åtgärder som medför andra ökade eller minskade driftskostnader skall detta specificeras	
Projektspecifika underhållskostnader	

Anslutningsavgifter vatten och avlopp	
Fyll i antal lägenheter:	70
Fyll i tomtyta (kvm):	
Servisavgift (tkr):	35
Förbindelsepunktsavgift (tkr):	15
Tomtyteavgift (tkr):	15
Lägenhetsavgift (tkr):	503
Summa (tkr):	568

Gemensamma antaganden	
Kalkylränta:	5,0%
Inflation, KPI:	2,0%
Generella krav på överförräntning:	0,0%
Personalomkostnadspålägg (arb giv avg, pension mm)	43,1%
Overheadomkostnadspålägg	5-10%
Prisutveckling driftskostnader %	2,0%

Nämndspecifika antaganden	
Värdeuppräknings byggkostnader from 2005: %/år	5,0%
Värdeuppräknings försäljningsprisökning from 2005: %/år	2,0%
Värdeuppräknings övriga inkomster %/år	2,0%
Bostadsavgälder HR trappas upp 10% per år de första åren därefter bedöms avgälden öka med 11 och framåt öka med inflationen	2,0%
Bostadsavgälder BR har full avgäld från upplåtelse tillfaller och 10 år framåt. Därefter bedöms det öka med inflationen.	2,0%
Kommersiella avgälder nyupplåtelse 5,25% av avgäldsunderlaget, efter omförhandling 3,75% av avgäldsunderlaget.	se flik Upplåtelse r
Ränta allmän platsmark	5,0%
Ränta mark	4,0%
Avskrivning allm. plats	3,0%
Schablon driftskostnader TN nya områden, kr/lgh beräknas öka med inflationen	1 600
Schablon underhållskostnader TN nya områden år 11-20, kr/lgh beräknas öka med inflationen	600
Schablon underhållskostnader TN nya områden år 21-kr/lgh beräknas öka med inflationen	1 200

Kommentarer om ev. projektspecifika antaganden.

	Prisnivå löpande
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	70
Antal kvm BTA bostäder	7 434
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	7 434
Antal kvm BTA försäljning	0
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	7 434
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark och vatten)	8 500
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	100%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	0%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	70
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	6 486
Summa kvartersmark	6 486
Allmän plats	5 491
Summa allmän plats	5 491
SUMMA UTGIFTER	11 977
INKOMSTER (tkr)	
Avgäldsintäkter, bostäder	0
Avgäldsintäkter, kommersiella	0
Markförsäljning	0
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	0
SAMMANSTÄLLNING AV EXPLOATERINGSKALKYL / NYCKELTAL	
Resultat (tkr)	-11 977
Resultat per ekvivalent lägenhet (tkr)	-171
Resultat per kvm BTA (tkr)	-2
Exploateringskostnad per ekvivalent lägenhet (tkr)	171
Exploateringskostnad per kvm BTA (tkr)	2
Markkostnad per ekvivalent lägenhet (tkr)	93
Markanläggningskostnad per ekvivalent lägenhet (tkr)	78
Exploateringsgrad	0,9
NETTONUVÄRDE TOTALT (tkr)	-1 925
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	-28

[illegible]

Förvärv och försäljningar i mnkr

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Summa
Markförvärv se även Upplåtelser Förs Förv	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Markförsäljning se även Upplåtelser Förs Förv	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Andel såld yta
0%

Tillkommande investeringar kv mark
Gummiverkstaden

	Bokfört värde kv	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Tillkommande investeringar kv mark	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Bokfört värde + förvärv		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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Reavinst/förlustberäkningar*

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Summa
Gummiverkstaden	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0,0

*) Försäljningspris - förvärvsutgifter-(Utgifter kv mark*andel såld yta kvm BTA/Total antal kvm BTA)

OBS! Bör kollas mot bokförda värden i anläggningsregistret!

Underlag driftkostnader i mnkr (Trafikkontoret)

Driftkostnader mnkr schablon TK och SDN med avseende på antal
ekvivalenta lägenheter enligt Upplätelser förs-förv

År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Tomträtt hyresrätt BTA																				
2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2008		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2009			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2010				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2011					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2012						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2013							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2014								0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2015									0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016										0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2017											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018												0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019													0	0	0	0	0	0	0	0
2020														0	0	0	0	0	0	0
2021															0	0	0	0	0	0
2022																0	0	0	0	0
2023																	0	0	0	0
2024																		0	0	0
2025																			0	0
2026																				0
Tomträtt bostadsrätt BTA																				
2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2008		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2009			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2010				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2011					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2012						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2013							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2014								0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2015									0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016										0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2017											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018												0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019													0	0	0	0	0	0	0	0
2020														0	0	0	0	0	0	0
2021															0	0	0	0	0	0
2022																0	0	0	0	0
2023																	0	0	0	0
2024																		0	0	0
2025																			0	0
2026																				0
Försäljning BTA																				
2007	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2008		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2009			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2010				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2011					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2012						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2013							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2014								0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2015									0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016										0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2017											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018												0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019													0	0	0	0	0	0	0	0
2020														0	0	0	0	0	0	0
2021															0	0	0	0	0	0
2022																0	0	0	0	0
2023																	0	0	0	0
2024																		0	0	0
2025																			0	0
2026																				0
Summa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnadschablon (1100+500)/100 kvm BTA + 2 % /å	16,00	16,32	16,65	16,98	17,32	17,67	18,02	18,38	18,75	19,12	19,50	19,89	20,29	20,70	21,11	21,53	21,96	22,40	22,85	23,31
Årskostn TK löp priser mnkr	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Underlag evighetskapitalisering											0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Neddiskonterad drift till år 10											0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa evighetskapitalisering driftkostnader neddiskonterat till 2016 i mnk											0,0									

Om projektet omfattar sådan investering där endast projektspecifik driftkostnad eller annan kostnad, kan denna beräknas här neda

Driftkostnader	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
År																				
Annan driftkostnad i mnkr																				
Summa	0,0	0,0	0,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Underlag för evighetskapitalisering											0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Evighetskapitalisering											0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa evighetskapitalisering driftkostnader neddiskonterat till 2011											0,0									
Summa restvärden driftkostnader																				

Underlag underhållskostnader i mnkr

Underhållskostnader mnkr schablon TRN med avseende på antal ekvivalenta lägenheter enligt nyckeltal inkomstberäkningar.

OBS ! Antagits att det inte behövs något underhåll de första 10 åren efter den första anläggningens färdigställande. Nästkommande 10 år antas halva underhållskostnaden och f.r.o.m år 20 full underhållskostnad.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Tomträtt hyresrätt BTA	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	0	0
2007											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2008											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2009											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2010											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2011											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2012											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2013											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2014											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2015											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2017											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2021											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2022											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2023											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2025											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2026											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträtt bostadsrätt BTA	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	0	0
2007											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2008											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2009											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2010											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2011											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2012											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2013											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2014											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2015											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2017											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2021											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2022											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2023											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2025											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2026											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Försäljning BTA	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	0	0
2007											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2008											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2009											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2010											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2011											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2012											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2013											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2014											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2015											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2016											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2017											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2018											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2019											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2020											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2021											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2022											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2023											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2024											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2025											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2026											0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa	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	0	0
Bas för underhållsschablon år 1-9, 10-19, 20-31	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Indexberäkning vid 2% inflation	1,00	1,02	1,04	1,06	1,08	1,10	1,13	1,15	1,17	1,20	1,22	1,24	1,27	1,29	1,32	1,35	1,37	1,40	1,43	1,										

Summa evighetskapitalisering underhållskostnader neddiskonterat till 2016 i mnk

0,0

Underhållskostnader

År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Annan underhållskostnad i mnk																				
Summa	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Underlag för evighetskapitalisering	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Evighetskapitalisering	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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa evighetskapitalisering övrig kostnad neddiskonterat till 2011	0,0																			

[illegible][illegible]

Formel för trappris värdeutveckling. Exempelvis avgifter. V = restvärdet A = kassafödet r = 5% p = 10 g = 2%	$V = \frac{A}{r} \left(\frac{(1+r)^p - 1}{(1+g)^p} \right)$ $V = \frac{A}{R} \times F$
Så hyresrätter, bostadsrätter engretningslösningar Värdeökningen antas KPI (2%)>2%	$F = \frac{0,0289}{1,029 - 1,2190} = 1,53$ $V = \frac{A}{0,05} \times 1,53$
A enligt ovan	= Kassafödet år 2016 x (1+g) ¹⁰

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kapitaltjänstkostnader	Kvartersmark																				
	Aktiveras år																				
	Bokfört ingångsvärde																				
	2009																				
	-6																				
	Bokfört värde	0	0	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
	Ränta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Allmän platsmark	Aktiveras år																				
	2010																				
	-5																				
	Bokfört värde - avskrivning	0	0	0	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-3	-3	-3
	Ränta	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Avskrivning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Summa Internränta	0	0	0	-1	-1	-1	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Summa avskrivningar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

OBS! Om försäljning, kolla B4 noga