

Projekt:	Värtapiren och Valparaiso
Projektnamn:	<head_description>
Projektleddare:	Sara Lundén
Version:	0

Kalkyl i löpande prisnivå

Värdeuppräknig försäljning/förvärv	1	1,02	1,0404	1,061208	1,0824322	1,104081	1,126162	1,148686	1,171659	1,195092569	1,21899442
Värdeuppräknig byggkostnader inkl resen	1	1,05	1,1025	1,157625	1,2155063	1,276282	1,340096	1,4071	1,477455	1,551328216	1,628894627
Värdeuppräknig övriga inkomster	1	1,05	1,1025	1,157625	1,2155063	1,276282	1,340096	1,4071	1,477455	1,551328216	1,628894627

Saldo ur ALF

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	2006
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		-59,7
Investeringsutgift kvartersmark		0,3
Investeringsutgift allmän platsmark		0,1
Delsumma investeringsutgifter		-59,2
Driftskostnader TRN + SDN		
Underhållskostnader TRN		
Övriga utgifter/kostnader		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-59,2
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvartersmark		0,4
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0
Delsumma investeringsinkomster		0,4
Försäljningsinkomster		0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		
Övrig inkomster/intäkter		0,0
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0
Summa positiva kassaflöden*		0,4
Nettokassaflöde		-58,8

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-994 371,7
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-9 943,7

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 o 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		0,0	-31,5	-220,5	-362,3	-334,3	-130,2	-76,4	-59,1	-14,8	0,0	0,0	-1 229,0
Investeringsutgift allmän platsmark		0,0	0,0	0,0	-17,4	-12,2	-38,3	-60,3	-14,1	0,0	0,0	0,0	-142,2
Delsumma investeringsutgifter		0,0	-31,5	-220,5	-379,7	-346,4	-168,5	-136,7	-73,2	-14,8	0,0	0,0	-1 371,2
Driftskostnader TRN + SDN		0,0	0,0	0,0	-1,1	-1,1	-2,9	-2,9	-3,2	-3,2	-3,3	-3,4	-21,2
Underhållskostnader TRN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3	-1,3
Övriga utgifter/kostnader													0,0
													0,0
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		0,0	0,0	0,0	-1,1	-1,1	-2,9	-2,9	-3,2	-3,2	-3,3	-4,6	-22,4
Summa negativa kassaflöden*		0,0	-31,5	-220,5	-380,8	-347,5	-171,3	-139,6	-76,3	-18,0	-3,3	-4,6	-1 393,6
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	17,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,4
													0,0
Delsumma investeringsinkomster		0,0	0,0	0,0	17,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,4
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	379,9	0,0	1 015,0	0,0	85,0	0,0	0,0	0,0	1 479,9
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	379,9	0,0	1 015,0	0,0	85,0	0,0	0,0	0,0	1 479,9
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	0,0
Övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	3,3	3,4	3,5	3,5	3,6		20,6
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	3,3	3,4	3,5	3,5	3,6	0,0	20,6
Summa positiva kassaflöden*		0,0	0,0	0,0	397,3	3,3	1 018,3	3,4	88,5	3,5	3,6	0,0	1 517,9
Nettokassaflöde exklusive restvärden		0,0	-31,5	-220,5	16,5	-344,3	847,0	-136,2	12,1	-14,5	0,3	-4,6	124,2
Restvärden***													
Tomträttsavgälder											0,0		0,0
Driftkostnader TN och SDN											-107,1		-107,1
Underhållskostnader											-45,0		-45,0
Övriga intäkter											72,0		72,0
Övriga kostnader											-8,7		-8,7
Summa restvärden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-88,7		0,0
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		0,0	-31,5	-220,5	16,5	-344,3	847,0	-136,2	12,1	-14,5	-88,4		40,1

Nettonuvärde, diskontering 5%	5
Nettonuvärde per ekv lght i tkr	3

Detaljplanen för området anger att fastigheten är avsedd för X-ändamål.

Resultat analys												
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 o senare	Total
Resultatpåverkan nämnd **												
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	3,3	3,3	3,4	3,5	3,5	3,6	0,0	20,6
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-55,4	-55,2	-110,5
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,7	-3,7	-7,5
Reavinster/förluster	-0,1	-38,9	-272,5	-67,8	-413,1	854,1	-94,4	12,0	-18,3	0,0	0,0	-38,9
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,1	-38,9	-272,5	-67,8	-409,8	857,5	-91,0	15,4	-14,7	-55,5	-58,9	-136,4
Resultatpåverkan TRN + SDN **												
Driftskostnader TRN + SDN	0,0	0,0	0,0	-1,1	-1,1	-2,9	-2,9	-3,2	-3,2	-3,3	-3,4	-21,2
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3	-1,3
Summa resultatpåverkan TRN + SDN	0,0	0,0	0,0	-1,1	-1,1	-2,9	-2,9	-3,2	-3,2	-3,3	-4,6	-22,4

*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)

Kalkylen upprättad av: Sara Lundén

Kalkylen granskad av
(ekonomichef eller motsvarande):