

Bilaga – Lönsamhetskalkyl för genomförandebeslut Södra Värtan, Norra delen

Södra Värtan, Norra Delen

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnr	Ar	tom 2019
Utgifter*		
Investeringsskuld, markderv		0,0
Investeringsskuld kvartersmark		0,0
Investeringsskuld allmän platsmark		0,0
Dei summa investeringsskuld		0,0
Drikostnader TRNSDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Dei summa övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		0,0
Inkomster**		
Investeringar inkomst kvartersmark		0,0
Investeringar inkomst allmän platsmark		0,0
Dei summa investeringar inkomster		0,0
Försljnings inkomster		0,0
Dei summa försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/måter av gälder		
Övrig inkomster/måter		
Dei summa övriga inkomster/måter		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0
Nettokassaflöde		0,0

Projektspecifika nyckeltal	Exploateringskostnad kr/krv lägenhet i löpande prisnivå	-1 163 276
	Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-11 633

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

Investeringsskalkyl												
Mnkr	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Total
Utgifter*												
Investeringsutgift, markförvärf	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, karteringskostnader	0,0	-10,9	-4,5	-4,5	-4,8	-4,6	-4,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-13,5
Investeringsutgift, allmän platsmark	0,0	-6,0	-161,5	-182,0	-273,4	-210,5	-133,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-987,1
Delsumma investeringsutgifter	0,0	-16,9	-182,0	-182,5	-274,2	-211,1	-133,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-880,6
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-4,4	-1,2	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,4	0,0	-8,2
Underhållskostnader trafikområden	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	-0,4	-1,2	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,4	0,0	-8,2
Summa negativa kassaflöden*	0,0	-16,9	-182,0	-182,9	-275,5	-212,4	-135,2	-1,3	-1,3	-1,4	0,0	-988,9
Inkomster**												
Investeringssinkomster/kvartersmark	0,0	0,0	0,4	0,4	0,6	0,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9
Investeringssinkomster/allmän platsmark	0,0	0,0	2,4	2,5	4,0	2,8	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	13,2
Delsumma investeringssinkomster	0,0	0,0	2,8	2,9	4,6	3,2	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	15,1
Försäljningsinkomster	0,0	0,0	0,0	267,3	528,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	796,3
Delsumma försäljningsinkomster	0,0	0,0	0,0	267,3	528,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	796,3
Löpande inkomster/inknader avfaller	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/inknader	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/inknader	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	2,8	270,2	533,5	3,2	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	811,4
Nettokassaflöde exklusive resvärden	0,0	-16,9	-159,2	87,3	258,0	-209,2	-133,5	-1,3	-1,3	-1,4		-177,5
Resvärden***												
Tomträttsavgifter										0,0		0,0
Driftskostnader TRN+SDN										-51,4		-51,4
Underhållskostnader trafikområden										-31,8		-31,8
Investeringsutgift karteringsmark										0,0		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark										0,0		0,0
Försäljningsinkomster										0,0		0,0
Övriga inkomster										0,0		0,0
Summa resvärden										-83,2		-83,2
Nettokassaflöde - inkl. resvärden	0,0	-16,9	-159,2	87,3	258,0	-209,2	-133,5	-1,3	-1,3	-1,4		-260,7
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr	-193											
Nettonuvärde per kvadratmeter	-232											

Resultatanalys												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan Exp/In * **												
Löpande inkomer	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internärläna	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,7	-4,6	-4,4	max -4,3	
Aveskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-24,5	-24,5	-24,5	max -24,5	
Revinster/förbuster	0,0	0,0	257,0	538,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	257,0	528,2	0,0	0,0	0,0	-29,2	-29,0	-28,9		totalt 795,3 år 2027
Resultatpåverkan TRN+SDN * **												
Drifts kostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-1,2	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,4	melan -1,4 och -1,7	
Underhålls kostnader trafikbämnaden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	melan 0 och -1,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-1,2	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,4		

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

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

Bilaga – Exploateringsnyckeltal för genomförandebeslut Södra Värtan, Norra delen

	Prisnivå 2020
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	0
Antal kvm BTA bostäder	0
Antal kvm BTA kommersiellt	83 000
Antal kvm BTA tomträtt	11 000
Antal kvm BTA försäljning	72 000
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	83 000
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	44 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	13%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	87%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	830
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	12 547
Summa kvartersmark	12 547
Allmän plats	799 071
Summa allmän plats	799 071
SUMMA UTGIFTER	811 618
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	740 567
Iordningställande av kvartersmark	1 590
Allmän platsmark	10 946
SUMMA INKOMSTER	753 103
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	963
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	13
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	950
Exploateringsgrad	1,89
Nettonuvärde (tkr)	-192 688
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	-232