

Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mkr		Investeringsskalkyl											
Mnkr	Ar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringssulgift, markförvärv		0,0	0,0	-23,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-23,3
Investeringssulgift kvartersmark		-0,5	-1,1	-1,0	-14,1	-12,4	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-29,3
Investeringssulgift allmän platsmark		-1,5	-5,8	-54,6	-32,4	-24,9	-26,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-145,3
<b>Delsumma investeringssulgifter</b>		<b>-2,0</b>	<b>-6,8</b>	<b>-79,1</b>	<b>-46,5</b>	<b>-37,3</b>	<b>-26,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-198,2</b>
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	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	0,0
<b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>		<b>-2,0</b>	<b>-6,8</b>	<b>-79,1</b>	<b>-46,5</b>	<b>-37,3</b>	<b>-26,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-198,2</b>
Inkomster**													
Investeringssinkomst kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,2
Investeringssinkomster 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
<b>Delsumma investeringssinkomster</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>44,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>44,2</b>
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	98,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	98,1
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>98,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>98,1</b>
Löpande inkomster/måtkter avgifter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	4,3	5,8	9,2	9,2	0,0	30,1
Övrig inkomster/måtkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,8	-2,0	-2,8	-2,9	-14,5	0,0	-23,0
<b>Delsumma övriga inkomster/måtkter</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>	<b>2,2</b>	<b>3,0</b>	<b>6,3</b>	<b>-5,2</b>	<b>0,0</b>	<b>7,1</b>
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>98,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>44,9</b>	<b>2,2</b>	<b>3,0</b>	<b>6,3</b>	<b>-5,2</b>	<b>0,0</b>	<b>149,4</b>
<b>Nettokassaflöde</b>		<b>-2,0</b>	<b>-6,8</b>	<b>19,0</b>	<b>-46,5</b>	<b>-37,3</b>	<b>18,5</b>	<b>2,2</b>	<b>3,0</b>	<b>6,3</b>	<b>-5,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-48,8</b>
Restvärden**													
Tomtållsavgifter													322,7
Driftskostnader TRN+SDN													0,0
Underhållskostnader trafiknämnden													0,0
Investeringssulgift kvartersmark													0,0
Investeringssulgift allmän platsmark													0,0
Investeringssinkomster kvartersmark													0,0
Investeringssinkomster allmän platsmark													0,0
Försäljningsinkomster													0,0
Övriga inkomster													0,0
<b>Summa restvärden</b>													<b>322,7</b>
<b>Nettokassaflöde - inkl. restvärden</b>		<b>-2,0</b>	<b>-6,8</b>	<b>19,0</b>	<b>-46,5</b>	<b>-37,3</b>	<b>18,5</b>	<b>2,2</b>	<b>3,0</b>	<b>6,3</b>	<b>317,4</b>	<b>0,0</b>	<b>273,9</b>
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mkr		165											
Nettonuvärde per ekv lgh i tkr		175											

Resultatanalys												
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 & senare	Kommenter
Resultatpåverkan ExPN **												
Löpande inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	2,2	3,0	6,3	-5,2	max 9,2
Interradita	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,9
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,4
Revinster/förster	0,0	0,0	98,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 98,1
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>98,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,8</b>	<b>2,2</b>	<b>3,0</b>	<b>6,3</b>	<b>-5,2</b>	
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	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	0,0	mellan 0 och 0
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomiellet eller motsvarande):

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

	Prisnivå 2012
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	
Antal lägenheter	770
Antal kvm BTA bostäder	77 000
Antal kvm BTA kommersiellt	17 580
Antal kvm BTA tomträtt	74 580
Antal kvm BTA försäljning	6 462
Antal kvm BTA, privat	14 000
<b>Summa kvm BTA</b>	<b>95 042</b>
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	29 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	78%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	7%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	15%
Summa ekvivalenta lägenheter	946
<b>UTGIFTER (tkr)</b>	<b>Fast</b>
<b>Kvartersmark</b>	
- Markförvärv	22 627
- Iordningställande av mark	25 529
<b>Summa kvartersmark</b>	<b>48 156</b>
Allmän plats	125 600
<b>Summa allmän plats</b>	<b>125 600</b>
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>173 756</b>
<b>INKOMSTER (tkr)</b>	
Markförsäljning	94 317
Iordningställande av kvartersmark	40 000
Allmän platsmark	0
<b>SUMMA INKOMSTER</b>	<b>134 317</b>
<b>NYCKELTAL</b>	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	141
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	9
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	133
Exploateringsgrad	3,28
<b>Nettonuvärde (tkr)</b>	<b>165 061</b>
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	175

Budgetkonsekvenser	Ack l.o.m.						
Investering	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,6	-2,0	-6,8	-79,1	-46,5	-63,7	-198,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	44,2	44,2
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,6</b>	<b>-2,0</b>	<b>-6,8</b>	<b>-79,1</b>	<b>-46,5</b>	<b>-19,6</b>	<b>-154,7</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	98,1	0,0	0,0	98,1

Budgetkonsekvenser							
Drift	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
<b>Resultatpåverkan ExpIN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 9,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4,4	år 2022
Reavinst/förluster	0,0	0,0	98,1	0,0	0,0	0,0	totalt 98,1
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>98,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	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	mellan 0 och 0	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

