



EXPLOATERINGS
KONTORET

Val av grunddata för laddning av Excelerator

Huvudprojekt	H8000994
År	2013
Kalkylversion	12013

Förutsättningar för nuvärdesberäkning

Byggstart	2017
Utbyggnadstakt, antal år	2020
Aktiveringsår, kvartersmark	2017
Aktiveringsår, allmän platsmark	2020
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exkl parkmark, gator och vatten)	50,000

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	730
Antal småhus, stadens mark	
Antal lägenheter flerbostadshus, privatägd mark	60
Antal småhus, privatägd mark	
Summa antal lägenheter	790

Antal kvm BTA bostäder	
Antal kvm BTA flerbostadshus, stadens mark	73,000
Antal kvm BTA småhus, stadens mark	
Antal kvm BTA flerbostadshus, privat ägd mark	6000
Antal kvm BTA småhus, privat ägd mark	
Summa antal kvm BTA bostäder	79,000

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 detalplanen (exkl parkmark, gator och vatten)	50,000
--	---------------

Avgäldsrenta	
Flerbostadshus	5,25%
Småhus	5,25%
Kommersiella	5,25%

Tomträttsupplåtelse, flerbostadshus	Antal lght	Kvm BTA	Kr/kvm BTA	Årsavgäld tkr	Avgäldsunderlag kr/kvm BTA	Avgäldsunderlag tkr	Upplåtelseår
Kvarter HR							
Stockholmshem	225	22,500	204,00	4,590	3,886	87,429	2018
Einar Mattsson, Folkhem,	100	10,000	204,00	2,040	3,886	38,857	2019
Primula	50	5,000	204,00	1,020	3,886	19,429	2017
Summa HR	375	37,500		7,650		145,714	

Kvarter BR	Antal lght	Kvm BTA	Kr/kvm BTA	Årsavgäld tkr	Avgäldsunderlag kr/kvm BTA	Avgäldsunderlag tkr	Upplåtelseår
Summa BR							
Summa	375	37,500		7,650		145,714	

Tomträttsupplåtelse, småhus	Antal småhus	Kvm BTA	Årsavgäld per småhus kr	Årsavgäld tkr	Avgäldsunderlag per småhus tkr	Avgäldsunderlag tkr	Upplåtelseår
Kvarter							
Summa							

Tomträttsupplåtelse, kommersiella	Motsvarande antal ekv lght	Kvm BTA	Kr/kvm BTA	Årsavgäld tkr	Avgäldsunderlag kr/kvm BTA	Avgäldsunderlag tkr	Upplåtelseår
Kvarter							
Summa							

Årligt tillkommande tomträttsintäkter, tkr																						
	tom 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Summa
Hyresrätt						1,020	4,590	2,040														7,650
Bostadsrätt																						
Småhus																						
Kommersiella																						
Summa						1,020	4,590	2,040														7,650

Markförsäljning, bostäder	Antal Ight	Kvm BTA	Kr/kvm BTA	Totalt tkr	År
Kvarter:					
Borätt, Glaven	140	14,000	21,000	294,000	2018
JM, Svenska Hem i Bromma	70	7,000	21,000	147,000	2017
Wallin, IP	145	14,500	21,000	325,500	2019
Summa	355	35,500		766,500	

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

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

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

Sammanställning Förvärv/Försäljningar																						
	tom 2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Totalt
Markförsäljning, bostäder						147000	294000	325,500														766,500
Markförsäljning, kommersiella																						
Summa markförsäljning						147,000	294,000	325,500														766,500
Markförvärv, bostäder																						
Markförvärv, kommersiella																						
Summa markförvärv																						

Summa markförsäljning uppräknat																						
Summa markförvärv uppräknat																						

Övriga intäkter exklusive de avgälder och intäkter som ingår i Agressokalkylen (tkr)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 & senare
ExpIN											
TN											
SDN											
Summa övriga inkomster											

Tidigare utgifter/inkomster			Investeringskalkyl													
Mnkr	År	tom 2012	Mnkr	År	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 & senare	Total
Utgifter*			Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv	0.0		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		Investeringsutgift kvartersmark		0.0	0.0	0.0	0.0	-3.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-3.8
Investeringsutgift allmän platsmark	-0.9		Investeringsutgift allmän platsmark		-1.1	-3.9	-9.4	-46.1	-98.5	-120.0	-83.1	-14.1	0.0	0.0	0.0	-376.1
Delsumma investeringsutgifter	-1.7		Delsumma investeringsutgifter		-1.1	-3.9	-9.4	-46.1	-102.3	-120.0	-83.1	-14.1	0.0	0.0	0.0	-379.9
Driftskostnader TRN+SDN			Driftskostnader TRN+SDN		0.0	0.0	0.0	-0.1	-0.3	-1.3	-1.8	-1.8	-1.8	-1.9		-9.0
Underhållskostnader trafiknämnden			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		Delsumma övriga utgifter/ kostnader		0.0	0.0	0.0	-0.1	-0.3	-1.3	-1.8	-1.8	-1.8	-1.9	0.0	-9.0
Summa negativa kassaflöden*	-1.7		Summa negativa kassaflöden*		-1.1	-3.9	-9.4	-46.2	-102.6	-121.3	-84.9	-15.9	-1.8	-1.9	0.0	-388.9
Inkomster**			Inkomster**													
Investeringsinkomst kvartersmark	0.0		Investeringsinkomst 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		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		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		Försäljningsinkomster		0.0	0.0	0.0	0.0	159.1	324.6	366.6	0.0	0.0	0.0	0.0	850.3
Delsumma försäljningsinkomster	0.0		Delsumma försäljningsinkomster		0.0	0.0	0.0	0.0	159.1	324.6	366.6	0.0	0.0	0.0	0.0	850.3
Löpande inkomster/intäkter avgälder			Löpande inkomster/intäkter avgälder		0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	5.6	7.7	7.7	7.7	7.7		37.2
Övrig inkomster/intäkter			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		Delsumma övriga inkomster/intäkter		0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	5.6	7.7	7.7	7.7	7.7	0.0	37.2
Summa positiva kassaflöden**	0.0		Summa positiva kassaflöden**		0.0	0.0	0.0	0.0	160.1	330.2	374.2	7.7	7.7	7.7	0.0	887.5
Nettokassaflöde	-1.7		Nettokassaflöde exklusive restvärden		-1.1	-3.9	-9.4	-46.2	57.5	208.9	289.4	-8.2	5.8	5.8		498.6
			Restvärden***													
			Tomträttsavgälder											268.7		268.7
			Driftskostnader TRN+SDN											-67.6		-67.6
			Underhållskostnader trafiknämnden											-31.0		-31.0
			Investeringsutgift kvartersmark											0.0		0.0
			Investeringsutgift allmän platsmark											0.0		0.0
			Investeringsinkomster kvartersmark											0.0		0.0
			Investeringsinkomster allmän platsmark											0.0		0.0
			Försäljningsinkomster											0.0		0.0
			Övriga intäkter											0.0		0.0
			Summa restvärden											170.2		170.2
			Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-1.1	-3.9	-9.4	-46.2	57.5	208.9	289.4	-8.2	5.8	175.9		668.7
Projektspecifika nyckeltal			Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		485											
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-483,150		Nettonuvärde per ekv lght i tkr		614											
Exploateringskostnad kr/kvmm BTA i löpande prisnivå	-4,831															

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av

(ekonomichef eller motsvarande):

Resultatanalys													
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 & senare	Kommentar	
Resultatpåverkan ExPlN */**													
Löpande intäkter	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	5.6	7.7	7.7	7.7	7.7	max 7.7		
Internränta	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-9.1	-8.9	-8.6	max -8.3		
Avskrivningar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-11.4	-11.4	-11.4	max -11.4		år 2020
Reavinster/förluster	0.0	0.0	0.0	0.0	157.0	324.6	366.6	0.0	0.0	0.0	0.0		totalt 848.2
Summa resultatpåverkan nämnd	0.0	0.0	0.0	0.0	158.0	330.2	374.2	-12.9	-12.6	-12.3			
Resultatpåverkan TRN+SDN */**													
Driftskostnader TRN+SDN	0.0	0.0	0.0	-0.1	-0.3	-1.3	-1.8	-1.8	-1.8	-1.9	mellan -1,4 och -1,7		
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 -1,6		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0.0	0.0	0.0	-0.1	-0.3	-1.3	-1.8	-1.8	-1.8	-1.9			

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

**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)

Stadshagen

	Nuvärde i mnkr	Nuvärde per ekv lgh i tkr
+ Tomträttsavgälder	200	253
- Driftskostnader TRN+SDN	-50	-63
- Underhållskostnader trafiknämnden	-20	-25
- Investeringsutgift kvartersmark	-3	-4
- Investeringsutgift allmän platsmark	-300	-380
+ Investeringsinkomster kvartersmark	0	0
+ Investeringsinkomster allmän platsmark	0	0
+ Försäljningsinkomster	659	834
+ Övriga intäkter	0	0
- Markförvärv	0	0
Totalt	485	614

POS.POSTER positiva poster 858.5
 NEG.POSTER negativa poster 373.3
 netto 485.2

Täckningsgrad 230%

TID.INKOMSTER tidigare inkomster 0.0

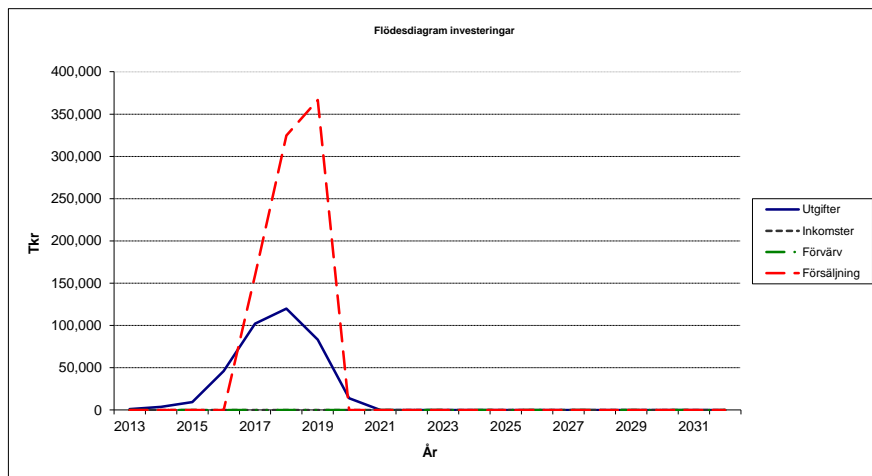
TID.UTGIFTER tidigare utgifter 1.7

Täckningsgrad inkl tidigare I/U 229%

	Prisnivå 2013
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	790
Antal kvm BTA bostäder	79,000
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	37,500
Antal kvm BTA försäljning	35,500
Antal kvm BTA, privat	6,000
Summa kvm BTA	79,000
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	50,000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	47%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	45%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	8%
Summa ekvivalenta lägenheter	790
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	4,002
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	4,002
Summa kvartersmark	4,002
Allmän plats	301,071
Summa allmän plats	301,071
SUMMA UTGIFTER	305,073
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	766,500
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	766,500
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	386
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	5
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	381
Exploateringsgrad	1.58
Nettonuvärde (tkr)	485,212
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	614

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,7	-1,1	-3,9	-9,4	-46,1		-319,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,7	-1,1	-3,9	-9,4	-46,1		-319,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	850,3	850,3

Budgetkonsekvenser							
Drift	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Kom- mentar
Mnkr							
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0	max 7,7	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -9,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -11,4	år 2020
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	157,0	691,2	totalt 848,2
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	158,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,3	mellan -0,9 och -1,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,3		



EKONOMISK UPPFÖLJNING

	Datum
Upprättad	
Reviderad	12/3/2013

 Kalkylversion: 12013
 Datum: 12/3/2013
 Reviderat datum:

HUVUDPROJEKT	H8000984
--------------	----------

PROJEKT	BESKRIVNING	PROJEKTLEDARE
8002142	Stadshagen MoTs del	Sandvall, Jenny
8001350	Stadshagen, markförsljning	Almqvist, Monica
8000984	Stadshagen	Almqvist, Monica

Utgifter

	tom 2012			2013			2014			2015			2016			2017			2018			2019			2020			2021			2022			2023			Totalt		
	Tkr			Tkr			Tkr			Tkr			Tkr			Tkr			Tkr			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	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	Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp	Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp			
10 Projektering, utredning m m:		290	866	10	400	498	10			10					3,000																			3,030	690	1,305			
11 Iordningställande av mark:			66												100																			100		66			
20 Projektering, utredning m m:		753	871	1,050	73	55	700			600			50		50			90,000	90,000															2,500	826	926			
22 Anläggningsarbeten:						59							70,000		90,000																			325,000		59			
28 Övrigt:										5,000					5,000																			10,000					
Summa		1,043	1,743	1,060	473	612	710			5,610			70,050		96,150			90,050			60,000			15,000								340,630	1,516	2,355					

Inkomster

	tom 2012			2013			2014			2015			2016			2017			2018			2019			2020			2021			2022			2023			Totalt		
	Tkr			Tkr			Tkr			Tkr			Tkr			Tkr			Tkr			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	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	Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp	Budget	Best Belopp	Bokfört Belopp			

EXPLOATERINGS
KONTORET

Projekt:	H8000994		
Projektname:	Stadshagen		
Projektleddare:	Almquist, Monica		
Ingående projekt:	Projektname:	Projektfas:	Projektleddare:
8000994	Stadshagen	Utredning	Almquist, Monica
8001350	Stadshagen, markförsäljning	Utredning	Almquist, Monica
8002149	Stadshagen MoTs del	Utredning	Sandvall, Jenny

Kalkylversion:
Datum:
Rev. datum:

BESTÄLLNINGSUPPFÖLJNING tkr						
Best.nr	Beställningsleverantör	Projekt	Aktivitet	Beställt belopp	Bokfört	Disponibelt
10008300	ACAD-Internationel AB			15	13	2
10072800	Tyréns AB			150	92	58
12001601					49	-49
13086100	Landskapslaget AB			400	400	0
13280400	Bygganalys AB			45		45
13280401	Bygganalys AB			28		28
8181300	Bjerking AB			190	188	2
9326900	Andersson Jönsson Landskapsarkitekter AB			306	413	-107
9326901	Andersson Jönsson Landskapsarkitekter AB			107		107
9337100	Rosenbergs Arkitekter AB			275	245	30
TOTALT				1,516	1,399	116

BOKFÖRT UTAN BESTNR tkr						
Best.nr	Beställningsleverantör	Projekt	Aktivitet	Beställt belopp	Bokfört	Disponibelt
8000994	Stadshagen				945	-945
8002149	Stadshagen MoTs del				11	-11
TOTALT					956	-956



Projekt:	H8000994		
Projektname:	Stadsbussen		
Projektleddare:	Almqvist, Monica		
Ingående projekt:	Projektnamn:	Projektfas:	Projektleddare:
8000994	Stadsbussen	Utredning	Almqvist, Monica
8001350	Stadsbussen, markförsäljning	Utredning	Almqvist, Monica
8002149	Stadsbussen M&T:s del	Utredning	Sandvall, Jenny

Kalkylversion: 12013
 Datum: 12/3/2013
 Reviderat datum: 12/3/2013

INVESTERINGSPLAN UTGIFTER		Bokfört tom 2012	Bokfört 2013	Version 12013													Totalt	Genomsnittsbudget									
				2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
1010	Kv Mark Utredning	263	400																						263		
1050	Kv Mark Fördelad administration	543	98	10	10	10																				573	
1060	Kv Mark Information							3.000																		3.000	
	10 Projektering, utredning m m:	806	498	10	10	10		3.000																		3.836	
1130	Kv Mark Fastighetsbildning	66						100																		166	
	11 bofästighetsbildning av mark:	66						100																		166	
	SUMMA KVARTERSMARK:	872	498	10	10	10		3.100																		4.002	
2010	Allmän pl.mark Utredning	823		400																						1.223	
2020	Allmän pl.mark Projektering			500	500																					1.000	
2050	Allmän pl.mark Fördelad administration	49	55	100	100	500	50	50	50																	899	
2060	Allmän pl.mark Information			50	100	100																				250	
	20 Projektering, utredning m m:	871	55	1.050	700	600	50	50	50																	3.371	
2210	Allmän pl.mark Gata							50.000	50.000	20.000																120.000	
2211	Levningsfört, kostn							20.000																		20.000	
2212	Allmän pl.mark FSK skott Stadsbussens IP				2.000	1.900	1.900	5.000	39.000	32.000																81.800	
2213	Allmän pl.mark FSK skottet Fredhällsparken				1.000	1.000	2.900	16.000																		20.900	
2214	Bak skottet rönin o OSA-profilong																										
2220	Allmän pl.mark Park och Parkväg			59				5.000	5.000	10.000	10.000															30.000	
	22 Anläggningssarbete:			59	3.000	2.900	24.900	76.000	94.000	62.000	10.000															272.700	
2880	Allmän pl.mark reserv. endast kalkylbudget					5.000	15.000	5.000																		25.000	
	SUMMA ALLMÄN PLATSMARK:	871	114	1.050	3.700	8.500	39.850	81.050	94.050	62.000	10.000															301.071	
	SUMMA TOTALT EXKL FASTIGHETSÖRVÄR V.M.M.	1.743	612	1.060	3.710	8.510	39.850	84.150	94.050	62.000	10.000															305.073	
	SUMMA TOTALT FASTPRIS:	1.743	612	1.060	3.710	8.510	39.850	84.150	94.050	62.000	10.000															305.073	
	SUMMA TOTALT INDEXUPPRÄKNAT:	1.743	612	1.060	3.896	9.382	46.131	102.285	120.034	83.086	14.071															381.688	

Egna anteckningar



Projekt:	HS000994		
Projektname:	Stadsbagen		
Projektledare:	Almqvist, Monica		
Ingående projekt:	Projektname:	Projektfas:	Projektledare:
8000994	Stadsbagen	Utredning	Almqvist, Monica
8001350	Stadsbagen, markförsäljning	Utredning	Almqvist, Monica
8002149	Stadsbagen MÖTs del	Utredning	Sandvall, Jenny

Kalkylversion: 12013
 Datum: 12/3/2013
 Reviderat datum:

INVESTERINGSPLAN INKOMSTER		Bokfört som 2012	Bokfört 2013	Version 12013																			Genom- förande- budget	
				2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031		2032
SUMMA TOTALT EXKL FASTIGHETSFÖRSÄLNING M.M.																								
SUMMA TOTALT:																								
SUMMA TOTALT INDEXUPPRÄKNAT:																								



Projekt:	H8000994		
Projektname:	Stadshagen		
Projektledare:	Almquist, Monica		
Ingående projekt:	Projektname:	Projektfas:	Projektledare:
8000994	Stadshagen	Utredning	Almquist, Monica
8001350	Stadshagen, markförsäljning	Utredning	Almquist, Monica
8002149	Stadshagen MoTs del	Utredning	Sandvall, Jenny

Kalkylvers 12013
 Datum: 12/3/2013
 Reviderat datum:

	BOKFÖRDA UTGIFTER	tom 2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Summa
	10 Projektering, utredning m m:						127	100	437	68	74	498	1,305
	11 Iordningställande av mark:							66					66
	SUMMA KVARTERSMARK:						127	166	437	68	74	498	1,370
	20 Projektering, utredning m m:						237	99	153	377	5	55	926
	22 Anläggningsarbeten:											59	59
	SUMMA ALLMÅN PLATSMARK:						237	99	153	377	5	114	985
	SUMMA TOTALT EXKL FASTIGHETSFÖRVARV M.M.						365	264	590	445	79	612	2,355
	SUMMA TOTALT:						365	264	590	445	79	612	2,355



EXPLOATERINGS
KONTORET

Projekt:	H8000994		
Projektname:	Stadshagen		
Projektledare:	Almquist, Monica		
Ingående projekt:	Projektname:	Projektfas:	Projektledare:
8000994	Stadshagen	Utredning	Almquist, Monica
8001350	Stadshagen, markförsäljning	Utredning	Almquist, Monica
8002149	Stadshagen MoTs del	Utredning	Sandvall, Jenny

Kalkylversion 12013

Datum: 12/3/2013

Reviderat datum:

	BOKFÖRDA INKOMSTER	tom 2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	Summa
	SUMMA TOTALT EXKL FASTIGHETSFÖRVARV M.M.												
	SUMMA TOTALT:												

Kalkylförutsättningar

Projektspecifika antaganden	
Antal ekv lägenheter, st	790
Kommersiella ytor BTA	0
Byggstart, år	2017
Utbyggnadstakt: år	2,020
Totalt antal m2 inom detaljplanen (exkl. parkmark&vatten)	50,000
Projektspecifika driftskostnader. Om projektet inte omfattar lägenhetsutbyggnad eller omfattara åtgärder som medför andra ökade eller minskade driftskostnader skall detta specificeras	
Projektspecifika underhållskostnader	

Kommentarer om ev. projektspecifika antaganden.

Anslutningsavgifter vatten och avlopp	
Fyll i antal lägenheter:	
Fyll i tomtyta (kvm):	
Servisavgift (tkr):	35
Förbindelsepunktsavgift (tkr):	15
Tomtyteavgift (tkr):	15
Lägenhetsavgift (tkr):	13
Summa (tkr):	78

Gemensamma antaganden	
Kalkylränta:	5.0%
Inflation, KPI:	2.0%
Prisutveckling driftskostnader %	2.0%

Nämndspecifika antaganden	
Värdeuppräknig byggkostnader from 2005: %/år	5.0%
Värdeuppräknig försäljningsprisökning from 2005: %/år	2.0%
Värdeuppräknig övriga inkomster %/år	2.0%
Bostadsavgälder HR har full avgäld från upplåtelse tillfället och 10 år framåt. Därefter bedöms det öka med inflationen.	2.0%
Bostadsavgälder BR har full avgäld från upplåtelse tillfället och 10 år framåt. Därefter bedöms det öka med inflationen.	2.0%
Ränta allmän platsmark	2.5%
Ränta mark	3.3%
Avskrivning allm. plats	3.0%
Schablon driftskostnader TRN nya områden, kr/ekv.lgh beräknas öka med inflationen	1,600
Schablon underhållskostnader TRN nya områden år 11-20, kr/ekv.lgh beräknas öka med inflationen	600
Schablon underhållskostnader TRN nya områden år 21-kr/ekv.lgh beräknas öka med inflationen	1,200

	Prisnivå löpande
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	790
Antal kvm BTA bostäder	79,000
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	37,500
Antal kvm BTA försäljning	35,500
Antal kvm BTA, privat	6,000
Summa kvm BTA	79,000
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark och vatten)	50,000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	47%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	45%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	8%
Summa ekvivalenta lägenheter	790
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	4,672
Summa kvartersmark	4,672
Allmän plats	377,017
Summa allmän plats	377,017
SUMMA UTGIFTER	381,688
INKOMSTER (tkr)	
Avgäldsintäkter, bostäder	393,291
Avgäldsintäkter, kommersiella	0
Markförsäljning	850,283
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	1,243,574
SAMMANSTÄLLNING AV EXPLOATERINGSKALKYL / NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	483
Exploateringsutgift per kvm BTA (tkr)	5
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	6
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	477
Exploateringsgrad	1.6
NETTONUVÄRDE TOTALT (tkr)	485,212
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	614

Förvärv och försäljningar i mnkr

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Summa
Markförvärv se även Upplåtelse 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 Upplåtelse Förs Förv	0.0	0.0	0.0	0.0	159.1	324.6	366.6	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	850.3
Summa	0.0	0.0	0.0	0.0	159.1	324.6	366.6	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	850.3

Andel såld yta

45%

**Tillkommande investeringar kv mark
Stadshagen**

	Bokfört värde kv	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Tillkommande investeringar kv mark	-0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.7	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	-0.4	-0.4	-0.4	-0.4	-0.4	-2.1	-2.1	-2.1	-2.1	-2.1	-2.1	-2.1	-2.1	-2.1	-2.1	-2.1	-2.1	-2.1	-2.1	-2.1	-2.1

Reavinst/förlustberäkningar*

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Summa
Stadshagen	0.0	0.0	0.0	0.0	157.0	324.6	366.6	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	848.2
Summa	0.0	0.0	0.0	0.0	157.0	324.6	366.6	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	848.2

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

848.2

OBS! Bör kollas mot bokförda värden i anläggningsregistret!

Om projektet innehåller fler än en försäljning måste manuell avräkning ske av rad 22 "Tillkommande investeringar i kv mark".
 Detta så att bokförda värden inte räknas av fler gånger.

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.

Main table with columns for years 2013-2032 and rows for categories: Tomträtt hyresrätt BTA, Tomträtt bostaderätt BTA, Förelägnings BTA, Bas för underhållsschablon, and various indices. Includes a 'Summa' row at the bottom of the main table.

Summa evighetskapitalisering underhållskostnader neddiskonterat till 2022 i mnkr 31.0

Summary table for 'Underhållskostnader' with columns for years 2013-2032. Includes rows for 'Annat underhållskostnad i mnkr', 'Summa', 'Underlag för evighetskapitalisering', 'Evighetskapitalisering', and 'Summa evighetskapitalisering underhållskostnader neddiskonterat till 2022 i mnkr'.

Kapitalkostnader		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kvartersmark Aktiveras år	Bokfört ingångsvärde																				
	2017																				
	0																				
	Bokfört värde	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
Ränta	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
Allmän platsmark Aktiveras år	2020																				
	-377																				
	Bokfört värde - avskrivning	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-365.6	-354.2	-342.7	-331.3	-319.9	-308.5	-297.0	-285.6	-274.2	-262.8	-251.3	-239.9	-228.5
	Bokfört värde	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-377.0	-377.0	-377.0	-377.0	-377.0	-377.0	-377.0	-377.0	-377.0	-377.0	-377.0	-377.0	-377.0
	Ränta	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-9.1	-8.9	-8.6	-8.3	-8.0	-7.7	-7.4	-7.1	-6.9	-6.6	-6.3	-6.0	-5.7
	Avskrivning	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4
	Summa Internränta	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-9.1	-8.9	-8.6	-8.3	-8.0	-7.7	-7.4	-7.1	-6.9	-6.6	-6.3	-6.0	-5.7
Summa avskrivningar	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	-11.4	

OBS! Om försäljning, kolla B4 noga!