Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Nuvärdeskalkyl

Tidigare utgifter/inkomster

Mnkr	År	tom 2015
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-512,4
Investeringsutgift allmän platsmark		-27,4
Delsumma investeringsutgifter		**-539,8**
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		**0,0**
Summa negativa kassaflöden*		**-539,8**
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		**-539,8**

Investeringskalkyl

Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 & senare	Total
Utgifter*												
Investeringsutgift, markförvärv	0,0	-480,4	0,0	-201,6	-216,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-898,5
Investeringsutgift kvartersmark	-4,6	-2,4	-2,5	-2,8	-106,5	-245,8	-3,5	-3,7	-70,3	-4,0	-22,6	-468,7
Investeringsutgift allmän platsmark	-2,4	-47,8	-48,0	-277,3	-168,3	-340,1	-233,8	-268,1	-237,1	-180,7	-1 059,4	-2 863,0
Delsumma investeringsutgifter	**-7,0**	**-530,6**	**-50,4**	**-481,7**	**-491,3**	**-585,9**	**-237,3**	**-271,7**	**-307,5**	**-184,8**	**-1 082,0**	**-4 230,2**
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-1,2	-1,2	-2,5	-2,6	-2,6	-4,5	-5,9		-20,6
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**	**-1,2**	**-1,2**	**-2,5**	**-2,6**	**-2,6**	**-4,5**	**-5,9**	**0,0**	**-20,6**
Summa negativa kassaflöden*	**-7,0**	**-530,6**	**-50,4**	**-482,9**	**-492,6**	**-588,5**	**-239,9**	**-274,4**	**-311,9**	**-190,6**	**-1 082,0**	**-4 250,8**
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	916,9	0,0	722,1	0,0	0,0	1 092,5	1 032,6	1 470,7	5 234,7
Delsumma försäljningsinkomster	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**916,9**	**0,0**	**722,1**	**0,0**	**0,0**	**1 092,5**	**1 032,6**	**1 470,7**	**5 234,7**
Löpande inkomster/intäkter avgälder	0,0	0,0	0,0	7,4	7,4	20,9	20,9	20,9	37,3	44,5		159,3
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**	**7,4**	**7,4**	**20,9**	**20,9**	**20,9**	**37,3**	**44,5**	**0,0**	**159,3**
Summa positiva kassaflöden**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**924,3**	**7,4**	**743,0**	**20,9**	**20,9**	**1 129,7**	**1 077,0**	**1 470,7**	**5 394,0**
Nettokassaflöde exklusive restvärden	**-7,0**	**-530,6**	**-50,4**	**441,4**	**-485,1**	**154,5**	**-219,0**	**-253,4**	**817,8**	**886,4**		**754,5**
Restvärden***												
Tomträttsavgälder										1 951,5		1 951,5
Driftskostnader TRN+SDN										-287,0		-287,0
Underhållskostnader trafiknämnden										-179,0		-179,0
Investeringsutgift kvartersmark										-19,5		-19,5
Investeringsutgift allmän platsmark										-916,6		-916,6
Investeringsinkomster kvartersmark										0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark										0,0		0,0
Försäljningsinkomster										1 348,6		1 348,6
Övriga intäkter										0,0		0,0
Summa restvärden										**1 897,9**		**1 897,9**
Nettokassaflöde - inkl. restvärden	**-7,0**	**-530,6**	**-50,4**	**441,4**	**-485,1**	**154,5**	**-219,0**	**-253,4**	**817,8**	**2 784,3**		**2 652,4**

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-908 399
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-9 084

Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr	**1 550**
Nettonuvärde per ekv lght i tkr	**295**

Resultatanalys

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExpIN */**												
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	7,4	7,4	20,9	20,9	20,9	37,3	44,5	max 56,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -66,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -74,1	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	347,9	0,0	0,0	1 057,8	1 030,8	1 466,8	totalt 3903,1
Summa resultatpåverkan nämnd	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**7,3**	**7,4**	**368,8**	**20,9**	**20,9**	**1 095,1**	**1 075,2**		
Resultatpåverkan TRN+SDN */**												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-1,2	-1,2	-2,5	-2,6	-2,6	-4,5	-5,9	mellan -6,4 och -9,4	
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 -8,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-1,2**	**-1,2**	**-2,5**	**-2,6**	**-2,6**	**-4,5**	**-5,9**		

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomichef eller motsvarande):

*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)

Inriktningsbsl EXPLO 20161123_justerad Lena

Bilaga nummer 1 sid 1(2)
Till tjänsteutl./mem
av den 2017-01-09
Dnr E2016-04284

Expl-Nyckeltal

	Prisnivå 2016
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	3 451
Antal kvm BTA bostäder	345 100
Antal kvm BTA kommersiellt	180 000
Antal kvm BTA tomträtt	290 000
Antal kvm BTA försäljning	235 100
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	**525 100**
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	300 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	55%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	45%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	5 251
UTGIFTER (tkr)	**Fast**
Kvartersmark	
- Markförvärv	861 000
- Iordningställande av mark	872 175
Summa kvartersmark	**1 733 175**
Allmän plats	1 996 136
Summa allmän plats	**1 996 136**
SUMMA UTGIFTER	**3 729 311**
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	4 502 400
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	**4 502 400**
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	710
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	330
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	380
Exploateringsgrad	1,75
Nettonuvärde (tkr)	**1 549 915**
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	295

:alkyl i löpande prisnivå mnkr

Nuvärdeskalkyl

Tidigare utgifter/inkomster	
Inkr / År	tom 2015
ltgifter*	
ıvesteringsutgift, markförvärv	0,0
ıvesteringsutgift kvartersmark	-512,4
ıvesteringsutgift allmän platsmark	-27,4
elsumma investeringsutgifter	**-539,8**
·riftskostnader TRN+SDN	
'nderhållskostnader trafiknämnden	
elsumma övriga utgifter/kostnader	**0,0**
umma negativa kassaflöden*	**-539,8**
ıkomster**	
ıvesteringsinkomst kvartersmark	0,0
ıvesteringsinkomster allm. platsmark	0,0
elsumma investeringsinkomster	**0,0**
ɔrsäljningsinkomster	0,0
elsumma försäljningsinkomster	**0,0**
ɔpande inkomster/intäkter avgälder	
vrig inkomster/intäkter	
elsumma övriga inkomster/intäkter	**0,0**
umma positiva kassaflöden**	**0,0**
ettokassaflöde	**-539,8**

Investeringskalkyl												
Mnkr / År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 & senare	Total
Utgifter*												
Investeringsutgift, markförvärv	0,0	-480,4	0,0	-201,6	-216,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-898,5
Investeringsutgift kvartersmark	-4,6	-2,4	-2,5	-2,8	-292,5	-441,1	-208,5	-3,7	-70,3	-4,0	-22,6	-1 055,0
Investeringsutgift allmän platsmark	-2,4	-47,8	-48,0	-277,3	-168,3	-340,1	-233,8	-268,1	-237,1	-180,7	-1 059,4	-2 863,0
Delsumma investeringsutgifter	**-7,0**	**-530,6**	**-50,4**	**-481,7**	**-677,3**	**-781,2**	**-442,4**	**-271,7**	**-307,5**	**-184,8**	**-1 082,0**	**-4 816,5**
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-1,2	-1,2	-2,5	-2,6	-2,6	-4,5	-5,9		-20,6
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**	**-1,2**	**-1,2**	**-2,5**	**-2,6**	**-2,6**	**-4,5**	**-5,9**	**0,0**	**-20,6**
Summa negativa kassaflöden*	**-7,0**	**-530,6**	**-50,4**	**-482,9**	**-678,5**	**-783,8**	**-445,0**	**-274,4**	**-311,9**	**-190,6**	**-1 082,0**	**-4 837,1**
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	916,9	0,0	722,1	0,0	0,0	1 092,5	1 032,6	1 470,7	5 234,7
Delsumma försäljningsinkomster	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**916,9**	**0,0**	**722,1**	**0,0**	**0,0**	**1 092,5**	**1 032,6**	**1 470,7**	**5 234,7**
Löpande inkomster/intäkter avgälder	0,0	0,0	0,0	7,4	7,4	20,9	20,9	20,9	37,3	44,5		159,3
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**	**7,4**	**7,4**	**20,9**	**20,9**	**20,9**	**37,3**	**44,5**	**0,0**	**159,3**
Summa positiva kassaflöden**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**924,3**	**7,4**	**743,0**	**20,9**	**20,9**	**1 129,7**	**1 077,0**	**1 470,7**	**5 394,0**
Nettokassaflöde exklusive restvärden	**-7,0**	**-530,6**	**-50,4**	**441,4**	**-671,1**	**-40,8**	**-424,1**	**-253,4**	**817,8**	**886,4**		**168,2**
Restvärden***												
Tomträttsavgälder										1 951,5		1 951,5
Driftskostnader TRN+SDN										-287,0		-287,0
Underhållskostnader trafiknämnden										-179,0		-179,0
Investeringsutgift kvartersmark										-19,5		-19,5
Investeringsutgift allmän platsmark										-916,6		-916,6
Investeringsinkomster kvartersmark										0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark										0,0		0,0
Försäljningsinkomster										1 348,6		1 348,6
Övriga intäkter										0,0		0,0
Summa restvärden										**1 897,9**		**1 897,9**
Nettokassaflöde - inkl. restvärden	**-7,0**	**-530,6**	**-50,4**	**441,4**	**-671,1**	**-40,8**	**-424,1**	**-253,4**	**817,8**	**2 784,3**		**2 066,1**
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr	**1 091**											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr	**208**											

rojektspecifika nyckeltal	
xploateringskostnad kr/ekv lägenhet löpande prisnivå	-1 020 050
xploateringskostnad kr/kvm BTA i ɔpande prisnivå	-10 201

Resultatanalys												
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExpIN */**												
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	7,4	7,4	20,9	20,9	20,9	37,3	44,5	max 56,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -93,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -74,1	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	-0,1	0,0	177,2	0,0	0,0	966,0	1 030,8	1 466,8	totalt 3640,6
Summa resultatpåverkan nämnd	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**7,3**	**7,4**	**198,1**	**20,9**	**20,9**	**1 003,3**	**1 075,2**		
Resultatpåverkan TRN+SDN */**												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-1,2	-1,2	-2,5	-2,6	-2,6	-4,5	-5,9	mellan -6,4 och -9,4	
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 -8,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-1,2**	**-1,2**	**-2,5**	**-2,6**	**-2,6**	**-4,5**	**-5,9**		

:alkylen upprättad av:

:alkylen granskad av
:konomichef eller motsvarande):

*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)

Bilaga nummer 2
Till tjänsteutl./mem
av den 2017-01-09
Dnr E2016-04284