

Bilaga nummer 3
Till tjänsteutl./mem
av den 2019-01-20
Dnr E 2019-00209

Tidigare utgifter/inkomster		tom 2018	
Mnkr	Ar		
Utgifter*			
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-1,7	-1,7
Investeringsutgift allmän platsmark		-5,2	-5,2
Delsumma investeringsutgifter		-6,9	-6,9
Driftkostnader TRN+SDN			
Underhållskostnader trafikbussnåden			
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0	0,0
Summa negativa kassaflöden*		-6,9	-6,9
Inkomster**			
Investeringsinkomst kvartersmark		0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		2,3	2,3
Delsumma investeringsinkomster		2,3	2,3
Försäljningsinkomster		0,0	0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgifter			
Övrig inkomster/intäkter			
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0
Summa positiva kassaflöden**		2,3	2,3
Nettokassaflöde		-4,6	-4,6

Projektspecifika avytalad	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-193 500
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-1 935

Investeringskalkey													
Mnkr	Ar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	-78,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-78,4
Investeringsutgift kvartersmark		-0,3	-0,3	-0,2	-11,8	-9,4	-13,7	-11,7	-15,8	-4,7	-0,2	0,0	-67,8
Investeringsutgift allmän platsmark		-7,2	-10,8	-33,2	-46,8	-86,0	-92,2	-117,6	-123,5	-156,0	-1,8	-1,0	-646,1
Delsumma investeringsutgifter		-7,5	-11,1	-33,4	-137,0	-95,5	-105,9	-129,3	-139,2	-130,6	-2,0	-1,0	-792,4
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,8	-1,3	-1,3	0,0	0,0	-4,9
Underhållskostnader trafikbussnåden		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	0,0	0,0	-0,2	-0,8	-1,3	-1,3	0,0	0,0	-4,9
Summa negativa kassaflöden*		-7,5	-11,1	-33,4	-137,0	-95,5	-106,1	-130,1	-140,5	-131,9	-3,3	-1,0	-797,3
Inkomster**													
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		4,1	6,4	9,2	22,5	20,0	54,1	56,8	71,1	74,7	77,5	0,8	397,2
Delsumma investeringsinkomster		4,1	6,4	9,2	22,5	20,0	54,1	56,8	71,1	74,7	77,5	0,8	397,2
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	36,5	221,0	352,6	0,0	0,0	0,0	610,1
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	36,5	221,0	352,6	0,0	0,0	0,0	610,1
Löpande inkomster/intäkter avgifter		-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	0,4	1,2	1,2	1,2	1,3	0,0	3,8
Övrig inkomster/intäkter		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/intäkter		-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	0,4	1,2	1,2	1,2	1,3	0,0	3,8
Summa positiva kassaflöden**		3,8	6,1	8,9	22,1	19,6	91,0	279,0	425,0	76,0	78,8	0,8	1 011,2
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-3,7	-5,0	-24,5	-115,0	-75,8	-15,1	149,0	284,5	-56,0	75,5		214,1
Restvärden***													
Tomträttsavgifter													47,0
Driftkostnader TRN+SDN													-49,0
Underhållskostnader trafikbussnåden													-34,2
Investeringsutgift kvartersmark													0,0
Investeringsutgift allmän platsmark													0,0
Investeringsinkomster kvartersmark													0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark													0,8
Försäljningsinkomster													0,0
Övriga intäkter													0,0
Summa restvärden													-36,4
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-3,7	-5,0	-24,5	-115,0	-75,8	-15,1	149,0	284,5	-56,0	39,2		177,7
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		97											
Nettonuvärde per ekv/light i tkr		47											

Resultatmålys												
Resultatpåverkan Expln *	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Kommentar
Löpande intäkter	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	0,4	1,2	1,2	1,2	1,2	1,3	max 1,7
Interneta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 2,6
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,5
Revanster/förbater	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-50,7	218,3	348,9	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,3	-0,3	-0,3	-0,4	-0,4	-50,4	219,5	350,1	1,2	1,3		totalt 516,4
Resultatpåverkan TRN+SDN **												
Driftkostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,8	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	mellan -1,3 och -1,6
Underhållskostnader trafikbussnåden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -0,5 och -1,5
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,8	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	

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

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positiv tecken

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

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av
(ekonomichef eller motsvarande):

	Prisnivå 2019
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	1 768
Antal kvm BTA bostäder	176 822
Antal kvm BTA kommersiellt	29 791
Antal kvm BTA tomträtt	28 620
Antal kvm BTA försäljning	48 822
Antal kvm BTA, privat	129 171
Summa kvm BTA	206 613
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	91 500
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	14%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	24%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	63%
Summa ekvivalenta lägenheter	2 066
UTGIFTER (tkr)	
	Fast
Kvartersmark	
- Markförvärv	73 913
- Iordningställande av mark	54 208
Summa kvartersmark	128 121
Allmän plats	498 807
Summa allmän plats	498 807
SUMMA UTGIFTER	626 927
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	536 302
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	295 241
SUMMA INKOMSTER	831 543
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	161
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	62
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	99
Exploateringsgrad	2,26
Nettonuvärde (tkr)	96 642
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	47