

Kristinebergs slott 11

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnr

Tidigare utgifter/inkomster	
Mnr	År tom 2018
Utgifter*	
Investeringsutgift, markförvärv	-817,0
Investeringsutgift kvartersmark	-13,3
Investeringsutgift allmän platsmark	-28,2
Delsumma investeringsutgifter	-858,5
Driftkostnader TRN+SDN	
Underhållskostnader trafiknämnden	
Delsumma övriga utgifter/kostnader	0,0
Summa negativa kassaflöden**	-858,5
Inkomster**	
Investeringsinkomst kvartersmark	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	0,0
Delsumma investering/inkomster	0,0
Förskaffningsinkomster	0,0
Delsumma försäljningsinkomster	0,0
Löpande inkomster/utgifter av gällor	
Övriga inkomster/utgifter	
Delsumma övriga inkomster/utgifter	0,0
Summa positiva kassaflöden**	0,0
Nettokassaflöde	-857,7

Investeringskalkyl													
Mnr	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Total
Utgifter													
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		-25,5	-0,3	-116,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-142,3
Investeringsutgift allmän platsmark		-14,1	-11,0	-59,4	-105,3	-232,0	-1,3	-3,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-437,6
Delsumma investeringsutgifter		-39,8	-11,3	-188,5	-105,5	-252,1	-1,4	-3,8	0,0	0,0	0,0	0,0	-579,6
Driftkostnader TRN+SDN		-0,5	-0,3	-0,6	-0,9	-2,0	-2,6	-2,7	-3,6	-3,7	-3,8		-20,8
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		-0,5	-0,6	-0,8	-0,8	-2,0	-2,6	-2,7	-3,6	-3,7	-3,8	0,0	-20,8
Summa negativa kassaflöden**		-40,0	-11,7	-187,1	-106,4	-254,1	-4,0	-6,3	-3,8	-3,7	-3,8	0,0	-600,7
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	0,0	92,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	92,6
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	92,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	92,6
Förskaffningsinkomster		441,8	0,0	0,0	265,2	1 690,4	579,1	0,0	414,9	0,0	0,0	0,0	3 391,4
Delsumma försäljningsinkomster		441,8	0,0	0,0	265,2	1 690,4	579,1	0,0	414,9	0,0	0,0	0,0	3 391,4
Löpande inkomster/utgifter av gällor		0,0	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	8,5	8,5	8,5		29,0
Övriga inkomster/utgifter		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/utgifter		0,0	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	8,5	8,5	8,5	0,0	29,0
Summa positiva kassaflöden**		441,8	0,0	0,7	358,5	1 881,2	579,8	0,7	423,4	8,5	8,5	8,5	3 513,1
Nettokassaflöde exklusive restvärden		401,8	-11,7	-188,4	252,1	1 437,1	575,8	-5,8	418,8	4,8	4,7		2 912,4
Restvärden**													
Tomtbätsavgifter												296,0	296,0
Driftkostnader TRN+SDN												-140,4	-140,4
Underhållskostnader trafiknämnden												-98,0	-98,0
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
Förskaffningsinkomster												0,0	0,0
Övriga intäkter												0,0	0,0
Summa restvärden												57,7	57,7
Nettokassaflöde -inkl. restvärden		401,8	-11,7	-188,4	252,1	1 437,1	575,8	-5,8	418,8	4,8	4,7		2 870,1
Nettonuvärde, diskonterning 5 % i mnr		2 429											
Nettonuvärde per ekv lgh i Dr		1 235											
Nettonuvärde, diskonterning 5 % i mnr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		1 571											
Nettonuvärde per ekv lgh i Dr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		799											

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-681 942
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-6 819

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av

(ekonomischef eller motsvarande):

Resultatanalys												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan Explan "1"												
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	8,5	8,5	8,5	max 8,5
Inkomstlösa	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8	-1,8		max -7,1
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -11,9
Restvärder/utgifter	-409,4	0,0	0,0	265,1	1 690,3	579,0	0,0	-14,9	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-409,4	0,0	0,7	265,6	1 881,1	578,7	0,7	423,4	3,8	3,8		år 2030 totalt 3358,8
Resultatpåverkan TRN+SDN "2"												
Driftkostnader TRN+SDN	-0,5	-0,5	-0,6	-0,9	-2,0	-2,6	-2,7	-3,6	-3,7	-3,8		melan -3,8 och -4,6
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		melan -1,4 och -4,2
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,5	-0,5	-0,8	-0,8	-2,0	-2,6	-2,7	-3,6	-3,7	-3,8		

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativt tecken (minustecken) i Dr och beloppet

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

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

Bilaga nummer 1
 Till tjänsteutl./mem
 av den 2020-02-05
 Dnr E 2019-03729

Kristinebergs slott 11

	Nuvärde i mnkr	Nuvärde per ekv lgh i tkr
+ Tomträttsavgälder	211	107
- Driftskostnader TRN+SDN	-106	-54
- Underhållskostnader trafiknämnden	-63	-32
- Investeringsutgift kvartersmark	-131	-67
- Investeringsutgift allmän platsmark	-372	-189
+ Investeringsinkomster kvartersmark	80	41
+ Investeringsinkomster allmän platsmark	0	0
+ Försäljningsinkomster	2 810	1 429
+ Övriga intäkter	0	0
- Markförvärv	0	0
Totalt	2 429	1 235

POS.POSTER positiva poster 3101,2
 NEG.POSTER negativa poster 672,7
 netto 2428,6

Täckningsgrad 461%

TID.INKOMSTER tidigare inkomster 0,8

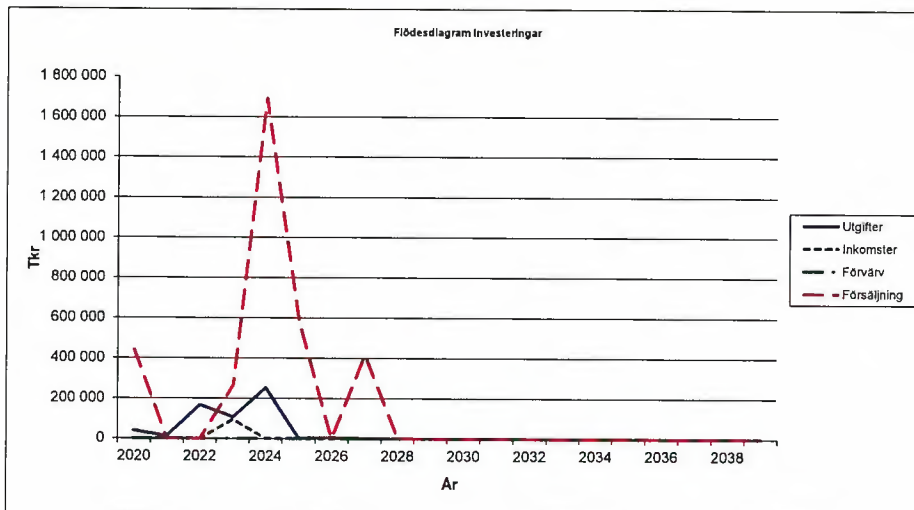
TID.UTGIFTER tidigare utgifter 858,5

Täckningsgrad inkl tidigare I/U 203%

	Prisnivå 2020
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	934
Antal kvm BTA bostäder	93 405
Antal kvm BTA kommersiellt	103 244
Antal kvm BTA tomträtt	36 068
Antal kvm BTA försäljning	160 581
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	196 649
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	43 194
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	18%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	82%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	1 966
UTGIFTER (tkr)	
	Fast
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	144 695
Summa kvartersmark	144 695
Allmän plats	400 416
Summa allmän plats	400 416
SUMMA UTGIFTER	545 112
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	3 139 091
Iordningställande av kvartersmark	80 827
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	3 219 918
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	236
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	32
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	204
Exploateringsgrad	4,55
Nettonuvärde (tkr)	2 428 561
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	1 235

Budgetkonsekvenser	Ack l.o.m.	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Investering								
Mnkr								
Utgifter inkl. förvärv (-)		-858,5	-39,6	-11,3	-166,5	-105,5	-257,1	-1 438,4
Inkomster (exkl. försäljning)		0,8	0,0	0,0	0,0	92,6	0,0	93,4
Nettoutgift (-) /-inkomst		-857,7	-39,6	-11,3	-166,5	-12,8	-257,1	-1 345,0
Försäljningsinkomst		0,0	441,8	0,0	0,0	265,2	2 684,5	3 391,4

Budgetkonsekvenser	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Drift							
Mnkr							
Resultatpåverkan ExpiN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,7	0,7	0,7	max 8,5	
Internutänta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -11,9	år 2030
Reavinster/förluster	-109,4	0,0	0,0	265,1	1 690,3	993,9	totalt 3358,8
Summa resultatpåverkan nämnd	-109,4	0,0	0,7	265,8	1 691,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,5	-0,5	-0,6	-0,9	-2,0	melan -2,6 och -4,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	melan 0 och -4,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,5	-0,5	-0,6	-0,9	-2,0		



Kristinebergs slott 11

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2019
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		-817,0
Investeringsutgift kvartersmark		-13,3
Investeringsutgift allmän platsmark		-28,2
Delsumma investeringsutgifter		-858,5
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-858,5
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvartersmark	0,8	
Investeringsinkomster allm. platsmark	0,0	
Delsumma investeringsinkomster	0,8	
Försäljningsinkomster	0,0	
Delsumma försäljningsinkomster	0,0	
Löpande inkomster/intäkter avgälder		
Övrig inkomster/intäkter		
Delsumma övriga inkomster/intäkter	0,0	
Summa positiva kassaflöden**	0,8	
Nettokassaflöde		-857,7

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Total
Utgifter*													
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		-25,5	-0,3	-116,1	-0,1	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-142,3
Investeringsutgift allmän platsmark		-14,1	-11,0	-52,7	-115,0	-362,6	-114,9	-70,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-740,8
Delsumma investeringsutgifter		-39,6	-11,3	-168,8	-115,1	-362,7	-115,0	-70,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-883,1
Driftskostnader TRN+SDN		-0,5	-0,5	-0,6	-0,9	-2,0	-2,6	-2,7	-3,6	-3,7	-3,8	-3,8	-20,8
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
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		-0,5	-0,5	-0,6	-0,9	-2,0	-2,6	-2,7	-3,6	-3,7	-3,8	-3,8	-20,8
Summa negativa kassaflöden*		-40,0	-11,7	-169,5	-116,1	-364,7	-117,6	-73,3	-3,6	-3,7	-3,8	0,0	-903,9
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	0,0	92,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	92,6
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	92,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	92,6
Försäljningsinkomster		441,8	0,0	0,0	265,2	1 690,4	579,1	0,0	414,9	0,0	0,0	0,0	3 391,4
Delsumma försäljningsinkomster		441,8	0,0	0,0	265,2	1 690,4	579,1	0,0	414,9	0,0	0,0	0,0	3 391,4
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	8,5	8,5	8,5	8,5	29,0
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	0,0
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	8,5	8,5	8,5	8,5	29,0
Summa positiva kassaflöden**		441,8	0,0	0,7	358,5	1 691,2	579,8	0,7	423,4	8,5	8,5	8,5	3 513,1
Nettokassaflöde exklusive restvärden		401,8	-11,7	-168,7	242,5	1 326,5	462,2	-72,6	419,8	4,8	4,7		2 609,2
Restvärden***													
Tomträtsavgälder											296,0		296,0
Driftskostnader TRN+SDN											-140,4		-140,4
Underhållskostnader trafiknämnden											-98,0		-98,0
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											57,7		57,7
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		401,8	-11,7	-168,7	242,5	1 326,5	462,2	-72,6	419,8	4,8	62,4		2 666,9
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		2 188											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		1 113											
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		1 330											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		677											

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad /kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-838 132
Exploateringskostnad /kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-8 381

Resultatanalys													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Kommentar	
Resultatpåverkan ExPN *													
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	8,5	8,5	8,5	8,5	max 8,5	
Inteckningskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,8	-1,8	max -8,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -19,7	
Restvärden/öfuster	-09,4	0,0	0,0	265,1	1 690,3	579,0	0,0	414,9	0,0	0,0	0,0	0,0	år 2030 totalt 3358,8
Summa resultatpåverkan nämnd	409,4	0,0	0,7	265,8	1 691,1	579,7	0,7	423,4	3,6	3,6			
Resultatpåverkan TRN+SDN **													
Driftskostnader TRN+SDN	-0,5	-0,5	-0,6	-0,9	-2,0	-2,6	-2,7	-3,6	-3,7	-3,8	-3,8	mellan -3,8 och -4,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -1,4 och -1,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,5	-0,5	-0,6	-0,9	-2,0	-2,6	-2,7	-3,6	-3,7	-3,8			

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)

Kristinebergs slott 11

	Nuvärde i mnkr	Nuvärde per ekv lgh i tkr
+ Tomträttsavgälder	211	107
- Driftskostnader TRN+SDN	-106	-54
- Underhållskostnader trafiknämnden	-63	-32
- Investeringsutgift kvartersmark	-131	-67
- Investeringsutgift allmän platsmark	-613	-312
+ Investeringsinkomster kvartersmark	80	41
+ Investeringsinkomster allmän platsmark	0	0
+ Försäljningsinkomster	2 810	1 429
+ Övriga intäkter	0	0
- Markförvärv	0	0
Totalt	2 188	1 113

POS.POSTER positiva poster 3101,2
 NEG.POSTER negativa poster 913,1
 netto 2188,1

Täckningsgrad 340%

TID.INKOMSTER tidigare inkomster 0,8

TID.UTGIFTER tidigare utgifter 858,5

Täckningsgrad inkl tidigare I/U 175%

	Prisnivå 2020
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	934
Antal kvm BTA bostäder	93 405
Antal kvm BTA kommersiellt	103 244
Antal kvm BTA tomträtt	36 068
Antal kvm BTA försäljning	160 581
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	196 649
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	43 194
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	18%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	82%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	1 966
UTGIFTER (tkr)	
	Fast
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	144 695
Summa kvartersmark	144 695
Allmän plats	640 889
Summa allmän plats	640 889
SUMMA UTGIFTER	785 585
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	3 139 091
Iordningställande av kvartersmark	80 827
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	3 219 918
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	358
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	32
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	326
Exploateringsgrad	4,55
Nettonuvärde (tkr)	2 188 088
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	1 113

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.							
Investering	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt	
Utgifter inkl. förvärv (-)	-858,5	-39,6	-11,3	-168,8	-115,1		-548,3	-1 741,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,8	0,0	0,0	0,0	92,6		0,0	93,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	-857,7	-39,6	-11,3	-168,8	-22,5		-548,3	-1 648,2
Försäljningsinkomst	0,0	441,8	0,0	0,0	265,2		2 684,5	3 391,4

Budgetkonsekvenser							
Drift	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExpIN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,7	0,7	0,7	max 8,5	
Internranta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -8,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -19,7	år 2030
Reavinstier/förluster	-109,4	0,0	0,0	265,1	1 690,3	993,9	totalt 3358,8
Summa resultatpåverkan nämnd	-109,4	0,0	0,7	265,8	1 691,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,5	-0,5	-0,6	-0,9	-2,0	melan -2,6 och -4,6	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	melan 0 och -4,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,5	-0,5	-0,6	-0,9	-2,0		

