

FHR Etapp 4, 4a, 4b

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2019
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvarterersmark		-3,5
Investeringsutgift allmän platsmark		-6,8
Delsumma investeringsutgifter		-10,3
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-10,3
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvarterersmark		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		-10,3

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 kvarterersmark		-2,1	-2,9	-0,6	-1,6	-0,4	-0,2	-0,1	-4,3	0,0	0,0	0,0	-12,1
Investeringsutgift allmän platsmark		-7,3	-13,3	-16,3	-21,4	-6,2	-44,4	-79,4	-63,3	-0,2	0,0	0,0	-251,8
Delsumma investeringsutgifter		-9,4	-16,2	-16,8	-22,9	-6,6	-44,5	-79,5	-67,6	-0,3	0,0	0,0	-263,9
Driftskostnader TRN+SDN		-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-4,9
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		-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	0,0	-4,9
Summa negativa kassaflöden*		-9,5	-16,4	-17,0	-23,2	-7,3	-45,2	-80,2	-68,3	-1,0	-0,7	0,0	-268,8
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvarterersmark		0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,5	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9
Delsumma investeringsinkomster		0,0	0,5	1,4	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5
Försäljningsinkomster		0,0	38,6	40,0	0,0	188,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	266,9
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	38,6	40,0	0,0	188,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	266,9
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,6	1,2	1,2	1,2	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	21,1
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		0,6	1,2	1,2	1,2	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	0,0	21,1
Summa positiva kassaflöden**		0,6	40,3	42,5	1,8	191,2	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	0,0	290,4
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-8,9	23,9	25,5	-21,4	183,9	-42,4	-77,4	-65,5	1,9	2,1		21,6
Restvärden***													
Tomträttsavgälder												99,9	99,9
Driftskostnader TRN+SDN												-27,1	-27,1
Underhållskostnader trafiknämnden												-18,9	-18,9
Investeringsutgift kvarterersmark												0,0	0,0
Investeringsutgift allmän platsmark												0,0	0,0
Investeringsinkomster kvarterersmark												0,0	0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark												0,0	0,0
Försäljningsinkomster												0,0	0,0
Övriga intäkter												0,0	0,0
Summa restvärden												53,8	53,8
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-8,9	23,9	25,5	-21,4	183,9	-42,4	-77,4	-65,5	1,9	55,9		75,5
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		70											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		73											
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		59											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		62											

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-285 885
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-2 859

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomichef eller motsvarande):

Resultatanalys													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Kommentar	
Resultatpåverkan ExpIn *7**													
Löpande intäkter	0,6	1,2	1,2	1,2	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	max 2,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -6,6	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	32,1	39,4	0,0	187,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 259,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,6	33,3	40,6	1,2	190,7	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8	2,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN *8**													
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	mellan -0,7 och -0,9	
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 -0,3 och -0,8	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7	-0,7		

*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)

FHR Etapp 4, 4a, 4b

	Nuvärde i mnkr	Nuvärde per ekv lgh i tkr
+ Tomträttsavgälder	81	85
- Driftskostnader TRN+SDN	-21	-22
- Underhållskostnader trafiknämnden	-12	-13
- Investeringsutgift kvartersmark	-10	-11
- Investeringsutgift allmän platsmark	-197	-208
+ Investeringsinkomster kvartersmark	1	1
+ Investeringsinkomster allmän platsmark	2	2
+ Försäljningsinkomster	228	240
+ Övriga intäkter	0	0
- Markförvärv	0	0
Totalt	70	73

POS.POSTER positiva poster	310,8
NEG.POSTER negativa poster	241,2
netto	69,5

Täckningsgrad	129%
----------------------	-------------

TID.INKOMSTER tidigare inkomster	0,0
TID.UTGIFTER tidigare utgifter	10,3

Täckningsgrad inkl tidigare I/U	124%
--	-------------

	Prisnivå 2020
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	950
Antal kvm BTA bostäder	95 033
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	55 143
Antal kvm BTA försäljning	39 890
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	95 033
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	100 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	58%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	42%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	950
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	13 806
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	13 806
Summa kvartersmark	13 806
Allmän plats	204 268
Summa allmän plats	204 268
SUMMA UTGIFTER	218 074
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	250 230
Iordningställande av kvartersmark	500
Allmän platsmark	1 750
SUMMA INKOMSTER	252 480
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	227
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	14
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	213
Exploateringsgrad	0,95
Nettonuvärde (tkr)	69 550
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	73