

## FHR 1a Västra Hagsätra

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster	
Mnkr	tom 2022
<b>Utgifter*</b>	
Investeringsutgift, markförvärv	0,0
Investeringsutgift, kvartersmark	-3,6
Investeringsutgift allmän platsmark	-11,0
<b>Delsumma investeringsutgifter</b>	<b>-14,5</b>
<i>varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)</i>	<i>1,8</i>
Driftskostnader TRN+SDN	
Underhållskostnader trafiknämnden	
<b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>	<b>-14,5</b>
<b>Inkomster**</b>	
Investeringsinkomst kvartersmark	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	1,0
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>	<b>1,0</b>
<i>varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster)</i>	<i>0,0</i>
<i>varav ick offentlig bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)</i>	<i>0,0</i>
Försäljningsinkomster	0,0
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>	<b>0,0</b>
Löpande inkomster/intäkter avgälder	
Övrig inkomster/intäkter	
<b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>	<b>1,0</b>
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>-13,5</b>

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 & senare	Total
<b>Utgifter*</b>													
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		-0,6	-0,8	-0,4	-7,3	-7,7	-0,3	-0,2	-0,1	0,0	0,0	0,0	-17,2
Investeringsutgift allmän platsmark		-1,6	-33,5	-40,8	-18,5	-38,0	-7,8	-3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	-143,3
<b>Delsumma investeringsutgifter</b>		<b>-2,2</b>	<b>-34,2</b>	<b>-41,1</b>	<b>-25,9</b>	<b>-45,7</b>	<b>-8,1</b>	<b>-3,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-160,5</b>
<i>varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)</i>		<i>0,0</i>	<i>0,2</i>	<i>0,5</i>	<i>0,3</i>	<i>0,4</i>	<i>0,2</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>1,5</i>
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-1,7
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
<b>Delsumma övriga utgifter/ kostnader</b>		<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,7</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>		<b>-2,2</b>	<b>-34,3</b>	<b>-41,3</b>	<b>-26,0</b>	<b>-45,9</b>	<b>-8,3</b>	<b>-3,5</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-162,2</b>
<b>Inkomster**</b>													
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	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,2</b>
<i>varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster)</i>		<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
<i>varav ick offentlig bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)</i>		<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Försäljningsinkomster		0,0	64,8	0,0	0,0	0,0	6,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	71,6
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>		<b>0,0</b>	<b>64,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>6,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>71,6</b>
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,9	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,6	1,6	12,1
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
<b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>		<b>0,0</b>	<b>0,9</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>12,1</b>
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>		<b>0,0</b>	<b>65,8</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>2,6</b>	<b>8,1</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>85,0</b>
<b>Nettokassaflöde exklusive restvärden</b>		<b>-2,2</b>	<b>31,4</b>	<b>-39,9</b>	<b>-24,6</b>	<b>-43,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>		<b>-77,3</b>
<b>Restvärden***</b>													
Tomträttsavgälder											55,3		55,3
Driftskostnader TRN+SDN											-8,5		-8,5
Underhållskostnader trafiknämnden											-5,7		-5,7
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
<b>Summa restvärden</b>											<b>41,0</b>		<b>41,0</b>
<b>Nettokassaflöde - inkl. restvärden</b>		<b>-2,2</b>	<b>31,4</b>	<b>-39,9</b>	<b>-24,6</b>	<b>-43,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>1,0</b>	<b>1,1</b>	<b>42,4</b>		<b>-36,2</b>
<b>Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr</b>		<b>-38</b>											
<b>Nettonuvärde per ekv lght i tkr</b>		<b>-96</b>											

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-433 620
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-4 336

Resultatanalys													
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033 & senare	Kommentar	
<b>Resultatpåverkan ExpiN *?*</b>													
Löpande intäkter	0,0	0,9	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,6	max 1,6		
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto****	0,0	-0,2	-0,5	-0,3	-0,4	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,7	-3,6	-3,5	-3,5	max -3,4		
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,9	-3,9	-3,9	-3,9	max -3,9		
Reavinsteförhuster	0,0	63,5	0,0	0,0	0,0	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0	<b>år 2029</b>	
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	<b>totalt 70,2</b>	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>64,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>	<b>8,1</b>	<b>-6,3</b>	<b>-6,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>-5,8</b>			
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN *?*</b>													
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3		
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 -0,3		
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>			

\*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)

\*\*\*\* Under år 2022-2023 rätts dessa kostnader genom finansförvaltningen

	Prisnivå 2023
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	
Antal lägenheter	315
Antal kvm BTA bostäder	31 450
Antal kvm BTA kommersiellt	8 404
Antal kvm BTA tomträtt	28 803
Antal kvm BTA försäljning	11 051
Antal kvm BTA, privat	0
<b>Summa kvm BTA</b>	<b>39 854</b>
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	98 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	72%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	28%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	399
<b>UTGIFTER (tkr)</b>	
	<b>Fast</b>
<b>Kvartersmark</b>	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	18 233
<b>Summa kvartersmark</b>	<b>18 233</b>
Allmän plats	137 136
<b>Summa allmän plats</b>	<b>137 136</b>
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>155 369</b>
<b>INKOMSTER (tkr)</b>	
Markförsäljning	69 713
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	2 020
Icke offentlig bidrag (Exploateringsbidrag)	0
Offentlig bidrag	0
<b>SUMMA INKOMSTER</b>	<b>71 733</b>
<b>NYCKELTAL</b>	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	385
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	46
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	339
Exploateringsgrad	0,41
<b>Nettonuvärde (tkr)</b>	<b>-38 167</b>
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	-96