

Bilaga 2 - Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen.

Hjorthagen

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster			Investeringskalkyl												
Mnkr	År	tom 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 & senare	Total	
Utgifter*															
Investeringsutgift, markförväv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-88,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-88,3	
Investeringsutgift kvartersmark		-1 715,6	-149,6	-93,6	-65,2	-276,2	-294,8	-12,4	-7,5	-56,5	-57,8	-3,5	-7,6	-1 024,7	
Investeringsutgift allmän platsmark		-3 952,8	-669,6	-649,8	-497,0	-308,2	-617,4	-482,1	-344,8	-566,6	-355,7	-335,9	-831,1	-5 658,3	
Deltumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)	-5 668,4	-580,1	-819,2	-743,4	-562,2	-584,4	-912,2	-582,8	-352,3	-623,1	-413,5	-339,5	-838,7	-6 771,4	
Driftskostnader TRN+SDN			-234,3	-83,0	-79,7	-132,2	-218,0	-14,3	-10,6	-48,6	-51,1	-15,5	-33,4	-920,7	
Underhållskostnader TRN & återinvestering GK2			-4,2	-4,9	-6,2	-6,7	-7,5	-8,0	-8,8	-9,3	-10,0	-11,1		-76,7	
Underhållskostnader TRN & återinvestering GK2			0,0	0,0	0,0	-9,2	-9,4	-9,6	-9,8	-10,0	-10,2	-10,4		-68,6	
Deltumma övriga utgifter/kostnader	0,0	0,0	-4,2	-4,9	-6,2	-15,9	-16,9	-17,6	-18,6	-19,3	-20,2	-21,5	0,0	-145,3	
Summa negativa kassaflöden*	-5 668,4	-580,1	-823,4	-748,3	-568,3	-600,4	-929,1	-600,4	-370,9	-842,4	-433,8	-361,0	-538,7	-8 916,6	
Inkomster**															
Investeringsinkomster kvartersmark		45,4	15,8	19,1	13,9	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,3	
Investeringsinkomster allm. platsmark		317,4	11,4	44,1	47,8	25,3	11,7	10,2	74,4	21,1	22,2	23,3	51,7	341,0	
Deltumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster)	362,9	0,0	27,1	63,2	61,8	24,8	11,7	10,2	74,4	21,1	22,2	23,3	51,7	391,3	
varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)	0,0	0,0	0,0	2,4	2,8	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,7	
Försäljningsinkomster	1 700,6	1 700,6	15,4	896,4	932,2	0,0	1 115,9	397,5	1 572,1	761,5	661,2	1 022,0	26,9	7 401,1	
Deltumma försäljningsinkomster	1 700,6	1 700,6	15,4	896,4	932,2	0,0	1 115,9	397,5	1 572,1	761,5	661,2	1 022,0	26,9	7 401,1	
Löpande inkomster/intäkter av/gälder			47,7	48,1	67,1	84,9	85,3	89,1	89,1	89,1	94,2	100,4	0,0	795,1	
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	
Deltumma övriga inkomster/intäkter	0,0	0,0	47,7	48,1	67,1	84,9	85,3	89,1	89,1	89,1	94,2	100,4	0,0	795,1	
Summa positiva kassaflöden**	2 063,5	1 120,5	90,2	1 007,7	1 061,1	109,7	1 212,9	496,8	1 735,6	871,7	777,5	1 145,7	78,6	8 587,5	
Nettokassaflöde	-3 605,0	540,4	-733,2	259,4	492,8	-490,7	283,8	-103,6	1 364,7	229,3	343,8	784,8		2 431,0	
Restvärden***															
Tomträttsavgälder												4 857,3		4 857,3	
Driftskostnader TRN+SDN												-474,8		-474,8	
Underhållskostnader TRN & återinvestering GK2												-672,0		-672,0	
Investeringsutgift kvartersmark												-7,1		-7,1	
Investeringsutgift allmän platsmark												-751,8		-751,8	
Investeringar kvartersmark												0,0		0,0	
Investeringar allmän platsmark												48,1		48,1	
Försäljningsinkomster												24,4		24,4	
Övriga intäkter												0,0		0,0	
Summa restvärden												3 024,1		3 024,1	
Nettokassaflöde - inkl. restvärden			-733,2	259,4	492,8	-490,7	283,8	-103,6	1 364,7	229,3	343,8	3 808,9		5 455,1	
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr			3 558												
Nettonuvärde per ekv lghet i tkr			486												
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster			-47												
Nettonuvärde per ekv lghet i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster			-6												

Totalt projektet inkl. nedlagda utgifter
-88,3
-2 740,3
-9 611,1
-12 439,8
-1 500,8
-76,7
-68,6
-145,3
-12 585,1
95,7
658,5
754,2
6,7
35,8
9 101,7
9 101,7
795,1
0,0
795,1
10 650,9
-1 934,1

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lghet i löpande prisnivå	-1 594 996
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-15 950

	Resultatanalys												
	tom 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExpiN ***													
Löpande intäkter		47,7	48,1	67,1	84,9	85,3	89,1	89,1	89,1	94,2	100,4	max 86,8	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto****	-580,1	-234,3	-80,5	-130,7	-218,0	-14,3	-10,6	-48,6	-51,1	-15,5	-33,4	-33,4	
Interimära	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -256,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -191,2	år 2037
Revanster/Bidrag	1700,6	15,4	863,1	909,0	0,0	1 011,0	295,5	1 569,4	741,4	640,6	1 020,8	-337,7	totalt 8429,2
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	35,5	
Exploateringsbidrag interimära	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	63,1	911,2	976,1	84,9	1 096,4	384,6	1 658,5	830,5	734,8	1 121,2			
Resultatpåverkan TRN+SDN ***													
Driftskostnader TRN+SDN		-4,2	-4,9	-6,2	-6,7	-7,5	-8,0	-8,8	-9,3	-10,0	-11,1	melan -11,3 och -15,9	
Underhållskostnader TRN & återinvestering GK2		0,0	0,0	0,0	-9,2	-9,4	-9,6	-9,8	-10,0	-10,2	-10,4	melan -4,2 och -25,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-4,2	-4,9	-6,2	-15,9	-16,9	-17,6	-18,6	-19,3	-20,2	-21,5			

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minus tecken) 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)

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av:
(ekonomiker eller motsvarande):

Projekt:	40014
Projektnamn:	Hjorthagen

Prisnivå
2024

FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	5 549
Antal kvm BTA bostäder	554 939
Antal kvm BTA kommersiellt	177 700
Antal kvm BTA tomträtt	471 971
Antal kvm BTA försäljning	260 668
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	732 639
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	0
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	64%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	36%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	7 326
UTGIFTER (tkr)	
Fast pris	
Kvartersmark	
- Markförvärv	80 004
- Iordningställande av mark	2 595 989
Summa kvartersmark	2 675 993
Allmän plats	8 445 898
Summa allmän plats	8 445 898
SUMMA UTGIFTER	11 121 891

INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	6 681 201
Iordningställande av kvartersmark	57 773
Allmän platsmark	583 357
Icke offentlig bidrag (Exploateringsbidrag)	35 534
Offentlig bidrag	0
SUMMA INKOMSTER	7 357 865
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	1 431
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	357
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	1 073
Exploateringsgrad	0,00
Nettonuvärde (tkr)	3 558 430
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	486