

# Bilaga 1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

## Skogsklockan

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	Ar	tom 2023
<b>Utgifter*</b>		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-0,2
Investeringsutgift allmän platsmark		-0,1
<b>Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)</b>		<b>-0,2</b>
Driftskostnader TRN+SDN		0,0
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>		<b>-0,2</b>
<b>Inkomster**</b>		
Investeringsinkomst kvartersmark		0,0
Investeringsinkomst allm. platsmark		0,0
<b>Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster) varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)</b>		<b>0,0</b>
Försäljningsinkomster		0,0
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>		<b>0,0</b>
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0
Övrig inkomster/intäkter		0,0
<b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>		<b>0,0</b>
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>		<b>0,0</b>
<b>Nettokassaflöde</b>		<b>-0,2</b>

Investeringskalkyl														
Mnkr	Ar	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 & 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		-0,2	-0,2	-0,1	-3,8	-0,1	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,4	
Investeringsutgift allmän platsmark		-0,2	-1,4	-1,0	-10,2	-9,2	-7,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-29,1	
<b>Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)</b>		<b>-0,3</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>-14,1</b>	<b>-9,3</b>	<b>-7,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-33,5</b>	
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>		<b>-0,3</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>-14,1</b>	<b>-9,3</b>	<b>-7,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-33,7</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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster) varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)</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>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	34,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	34,0	
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>34,0</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>0,0</b>	<b>34,0</b>	
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	3,0	
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	
<b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>3,0</b>	
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>34,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>36,9</b>	
<b>Nettokassaflöde exklusive restvärden</b>		<b>-0,3</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>20,3</b>	<b>-8,9</b>	<b>-6,7</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>3,2</b>	
<b>Restvärden***</b>														
Tomträttsavgälder												15,1	15,1	
Driftskostnader TRN+SDN												-1,4	-1,4	
Underhållskostnader trafiknämnden												-0,9	-0,9	
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>12,8</b>	<b>12,8</b>	
<b>Nettokassaflöde - inkl. restvärden</b>		<b>-0,3</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>20,3</b>	<b>-8,9</b>	<b>-6,7</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>13,1</b>	<b>16,0</b>	

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-337 113
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-3 371

Resultatanalys													
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 & senare	Kommentar	
<b>Resultatpåverkan ExpIN **</b>													
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	max 0,4	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto****	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	max 0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	max 0,9	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	32,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	år 2030	
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 32,2</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	<b>totalt 0</b>	
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	max 0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>32,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN **</b>													
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
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 och 0	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</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>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

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)

	Prisnivå 2024
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	
Antal lägenheter	100
Antal kvm BTA bostäder	10 000
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	6 000
Antal kvm BTA försäljning	4 000
Antal kvm BTA, privat	0
<b>Summa kvm BTA</b>	<b>10 000</b>
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	6 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	60%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	40%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	100
<b>UTGIFTER (tkr)</b>	
	<b>Fast</b>
<b>Kvartersmark</b>	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	3 962
<b>Summa kvartersmark</b>	<b>3 962</b>
Allmän plats	24 469
<b>Summa allmän plats</b>	<b>24 469</b>
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>28 432</b>
<b>INKOMSTER (tkr)</b>	
Markförsäljning	32 000
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
Icke offentlig bidrag (Exploateringsbidrag)	0
Offentlig bidrag	0
<b>SUMMA INKOMSTER</b>	<b>32 000</b>
<b>NYCKELTAL</b>	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	284
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	40
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	245
Exploateringsgrad	1,67
<b>Nettonuvärde (tkr)</b>	<b>11 408</b>
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	114