

H8002973

Fruängen Centrum Syd

Nuvärdeskalkyl

Tidigare utgifter/inkomster	
Mnkr	År
tom 2025	
Utgifter*	
Investeringsutgift, markförvärv	0,0
Investeringsutgift kvartersmark	-0,9
Investeringsutgift allmän platsmark	-4,9
Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)	-5,8
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2
Underhållskostnader trafiknämnden	
Summa negativa kassaflöden*	-5,8
Inkomster**	
Investeringsinkomst kvartersmark	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	0,0
Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster) varav icke offentliga bidrag (ingår i 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	-5,8

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 & 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		-0,4	-0,2	-0,1	-0,1	-3,5	-3,6	-3,8	-7,9	-2,5	0,0	0,0	-22,1
Investeringsutgift allmän platsmark		-2,3	-2,2	-0,4	-9,9	-25,7	-29,0	-29,8	-16,1	-3,6	-1,2	0,0	-120,2
Delsumma investeringsutgifter varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)		-2,7	-2,4	-0,5	-10,0	-29,1	-32,6	-33,5	-24,1	-6,2	-1,3	0,0	-142,3
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	-0,2
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7
Summa negativa kassaflöden*		-2,7	-2,4	-0,5	-10,0	-29,2	-32,7	-33,6	-24,2	-6,3	-1,3	0,0	-143,0
Inkomster**													
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		0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Delsumma investeringsinkomster varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster) varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)		0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Försäljningsinkomster		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 försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	-0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	2,7
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	-0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,0	2,7
Summa positiva kassaflöden**		0,1	34,0	0,4	124,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,0	161,2
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-2,6	31,6	-0,1	114,5	-28,9	-32,3	-33,2	-23,8	-5,9	-1,0		18,2
Restvärden***													
Tomträttsavgälder											13,1		13,1
Driftskostnader TRN+SDN											-3,3		-3,3
Underhållskostnader trafiknämnden											-2,2		-2,2
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											7,5		7,5
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-2,6	31,6	-0,1	114,5	-28,9	-32,3	-33,2	-23,8	-5,9	6,5		25,7
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		36											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		153											
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		30											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr - inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		128											

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-634 295
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-6 343

Kalkylen upprättad av:
Matovic Söderström, Ivan

Kalkylen granskad av
(economichef eller motsvarande):

Resultatanalys													
	tom 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 & senare	
Resultatpåverkan ExpIN *)**													
Löpande intäkter		0,0	-0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	max 0,6	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto****	-0,2	-0,1	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	0,0	-0,3	-3,7	-3,6	max -3,2	
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,2	-3,2	max -3,2	
Reavinstser/förluster	0,0	0,0	33,3	0,0	123,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
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	max 0	
Summa resultatpåverkan nämnd		-0,1	33,0	0,4	123,5	0,4	0,4	0,4	0,1	-6,5	-6,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN *)**													
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	
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1 mellan -0,1 och -0,1	
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 -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	

*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 2026
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	214
Antal kvm BTA bostäder	21 413
Antal kvm BTA kommersiellt	1 912
Antal kvm BTA tomträtt	9 070
Antal kvm BTA försäljning	14 255
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	23 325
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	10 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	39%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	61%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	233
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fast
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	17 492
Summa kvartersmark	17 492
Allmän plats	98 906
Summa allmän plats	98 906
SUMMA UTGIFTER	116 397
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	150 528
Iordningställande av kvartersmark	15
Allmän platsmark	80
Icke offentlig bidrag (Exploateringsbidrag)	0
Offentlig bidrag	0
SUMMA INKOMSTER	150 623
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	499
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	75
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	424
Exploateringsgrad	2,33
Nettonuvärde (tkr)	35 643
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	153