

Tidigare utgifter/inkomster			Investeringskalkyl													
Mnkr	Ar	tom 2025	Mnkr	Ar	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 & senare	Total
Utgifter*			Utgifter*													
		0,0			0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		-156,0			-6,2	-4,3		-2,3	-85,4	-19,3	-1,3	-1,3	-1,4	-1,5	-1,6	0,0
		-179,5			-15,6	-35,8		-74,2	-316,3	-473,9	-272,8	-283,3	-399,4	-274,3	-152,9	-685,4
		-335,5			-21,8	-40,1		-76,5	-401,7	-493,2	-274,1	-284,6	-400,8	-275,8	-154,4	-685,4
		-51,1			-2,3	-1,2		-6,8	-62,7	-18,9	-7,1	-7,5	-7,9	-8,3	-8,7	-9,1
					0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	-1,0	-1,6	-2,5	
					0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa negativa kassaflöden*			Summa negativa kassaflöden*													
-335,5			-21,8 -40,1 -76,5 -401,7 -493,2 -274,1 -285,3 -401,8 -277,4 -156,9 -685,4 -3 114,0													
Inkomster**			Inkomster**													
		14,7			0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		1,1			0,0	0,0		0,0	8,1	8,5	8,9	9,4	9,8	11,8	10,9	0,0
Delsumma investeringsinkomster			Delsumma investeringsinkomster													
		15,8			0,0	0,0		0,0	8,1	8,5	8,9	9,4	9,8	11,8	10,9	0,0
		14,7			0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		0,0			0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		0,0			0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	1 638,2	848,0	744,1	1 168,0	0,0
Delsumma försäljningsinkomster			Delsumma försäljningsinkomster													
		0,0			0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	1 638,2	848,0	744,1	1 168,0	0,0
					0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,1	10,4	14,5
					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			Delsumma övriga inkomster/intäkter													
		0,0			0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,1	10,4	0,0
Summa positiva kassaflöden**			Summa positiva kassaflöden**													
		15,8			0,0	0,0		0,0	8,1	8,5	8,9	1 647,6	857,9	760,0	1 189,2	0,0
Nettokassaflöde			Nettokassaflöde exklusive restvärden													
		-319,7			-21,8	-40,1		-76,5	-393,6	-484,7	-265,2	1 362,3	456,1	482,7	1 032,3	
			Restvärden***													
			Tomträttsavgälder													
			358,6													
			Driftskostnader TRN+SDN													
			-92,4													
			Underhållskostnader trafiknämnden													
			-50,5													
			Investeringsutgift kvartersmark													
			0,0													
			Investeringsutgift allmän platsmark													
			-618,7													
			Investeringsinkomster kvartersmark													
			0,0													
			Investeringsinkomster allmän platsmark													
			0,0													
			Försäljningsinkomster													
			0,0													
			Övriga intäkter													
			0,0													
			Summa restvärden													
			-403,0													
			Nettokassaflöde - inkl. restvärden													
			-21,8 -40,1 -76,5 -393,6 -484,7 -265,2 1 362,3 456,1 482,7 629,3													
Projektspecifika nyckeltal																
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå		-2 596 885	Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		997											
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå		-25 969	Nettonuvärde per ekv lght i tkr		771											
			Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		678											
			Nettonuvärde per ekv lght i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		524											

Kalkylen upprättad av:
Langseth, David

Kalkylen granskad av
(ekonomichef eller motsvarande):

Resultatanalys													
	tom 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 & senare	
Resultatpåverkan ExpIN */**													
Löpande intäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,1	10,4	max 10,4	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto***	-36,4	-2,3	-1,2	-6,8	-62,7	-18,9	-7,1	-7,5	-7,9	-8,3	-8,7	-9,1	
Internränta		-81,9	-79,8	-77,7	-75,6	-73,5	-71,4	-69,3	-67,2	-65,2	-63,1	max -54,7	
Avskrivningar		-74,8	-74,8	-74,8	-74,8	-74,8	-74,8	-74,8	-74,8	-74,8	-74,8	max -74,8	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 427,2	636,0	531,0	953,8	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		-159,0	-155,8	-159,4	-213,2	-167,2	-153,4	1 275,5	486,0	386,9	817,6		
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	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	-1,0	-1,6	-2,5	mellan -2,5 och -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 -2,8	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,6	-1,0	-1,6	-2,5		

*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	1 230
Antal kvm BTA bostäder	123 033
Antal kvm BTA kommersiellt	6 376
Antal kvm BTA tomträtt	35 526
Antal kvm BTA försäljning	93 883
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	129 409
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	20 604
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	27%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	73%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	1 294
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fa
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	263 105
Summa kvartersmark	263 105
Allmän plats	2 351 471
Summa allmän plats	2 351 471
SUMMA UTGIFTER	2 614 576
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	3 805 308
Iordningställande av kvartersmark	14 667
Allmän platsmark	51 106
Icke offentlig bidrag (Exploateringsbidrag)	0
Offentlig bidrag	0
SUMMA INKOMSTER	3 871 081
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	1 970
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	192
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	1 778
Exploateringsgrad	6,28
Nettonuvärde (tkr)	997 213
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	771