

Bilaga 2 – Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Total
Totalt projekt inkl. nedlagda utgifter												
0,0												0,0
-205,2												-205,2
-3 188,9												-3 188,9
-3 392,1												-3 392,1
-28,9												-28,9
0,0												0,0
-28,9												-28,9
-3 421,0												-3 421,0
68,1												68,1
191,9												191,9
289,9												289,9
4 132,2												4 132,2
4 132,2												4 132,2
87,2												87,2
0,0												0,0
87,2												87,2
4 479,3												4 479,3
1 057,2												1 057,2

	Ar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringssugit, markförväv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringssugit kvartersmark		-2,6	-6,8	-17,5	-15,7	-18,9	-15,3	-14,4	-15,3	-15,5	-9,1	-0,8	-131,9
Investeringssugit allmän platsmark		-8,7	-20,7	-151,3	-421,3	-488,6	-498,5	-358,2	-415,4	-484,1	-283,1	-3,9	-3 083,7
Delsumma investeringssugiffr		-11,3	-27,5	-168,8	-436,9	-407,4	-513,9	-372,6	-430,7	-448,6	-292,1	-4,7	-3 215,5
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	-2,2	-2,7	-3,9	-4,1	-4,1	-4,2	-4,3	-4,4	0,0	-29,9
Underhållskostnader trafikbänken		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 utgifter/kostnader		0,0	0,0	-2,2	-2,7	-3,9	-4,1	-4,1	-4,2	-4,3	-4,4	0,0	-29,9
Summa negativa kassaflöden**		-11,3	-27,5	-171,0	-439,6	-311,3	-517,9	-376,8	-434,9	-452,9	-296,5	-4,7	-3 245,5
Investeringssugit kvartersmark		1,3	0,0	0,0	3,9	8,2	8,6	9,1	9,5	10,0	10,5	5,5	66,6
Investeringssugit allmän platsmark		0,0	0,0	0,0	10,9	22,9	33,6	25,3	26,5	27,9	29,2	15,4	191,6
Delsumma investeringssugiffr		1,3	0,0	0,0	14,8	31,1	42,2	34,3	36,0	37,8	39,7	20,9	283,3
Forsäljningsinkomster		0,0	0,0	1 839,9	758,0	1 387,3	1 471	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 132,2
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	1 839,9	758,0	1 387,3	1 471	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 132,2
Löpande inkomster/inkomsteravgifter		0,0	0,0	6,2	6,2	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	87,2
Övriga inkomster/inkomster		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/inkomster		0,0	0,0	6,2	6,2	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	87,2
Summa positiva kassaflöden**		1,3	0,0	1 846,1	779,0	1 430,9	201,7	46,8	46,8	50,3	52,2	20,9	4 477,6
Nettokassaflöde exklusive reservföden		-10,0	-27,5	1 675,1	339,4	919,5	-316,2	-330,0	-386,4	-403,6	-244,4	0,0	1 216,0
Reservföden***													
Tomtuttagsavgifter													440,4
Driftkostnader TRN+SDN													-184,2
Underhållskostnader trafikbänken													-105,8
Investeringssugit kvartersmark													-0,8
Investeringssugit allmän platsmark													-3,7
Investeringssugit kvartersmark													5,2
Investeringssugit allmän platsmark													14,6
Forsäljningsinkomster													0,0
Övriga inkomster													0,0
Summa reservföden													188,8
Nettokassaflöde - inkl. reservföden		-10,0	-27,5	1 675,1	339,4	919,5	-316,2	-330,0	-386,4	-403,6	-244,4	0,0	1 401,8
Nettonuvärde, diskonterning 5 % i mnrk		1 453											
Nettonuvärde per kvadratmeter		55,4											
Nettonuvärde, diskonterning 5 % i mnrk inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		1 278											
Nettonuvärde per kvadratmeter inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		48,7											

	Ar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan Exp:n ****													
Löpande inkomster		0,0	0,0	6,2	6,2	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	max 12,5
Intensitet		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -29,9
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -76,8
Bevinstförhållanden		0,0	0,0	-1 758,7	745,0	1 371,6	134,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt -406,8
Summa resultatpåverkan n:mrd		0,0	0,0	1 761,9	751,2	1 384,1	1 461,9	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	
Resultatpåverkan TRN+SDN ****													
Driftkostnader TRN+SDN		0,0	0,0	-2,2	-2,7	-3,9	-4,1	-4,1	-4,2	-4,3	-4,4	0,0	max -4,5 och -5,4
Underhållskostnader trafikbänken		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0,0 och -4,9
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		0,0	0,0	-2,2	-2,7	-3,9	-4,1	-4,1	-4,2	-4,3	-4,4	0,0	

****Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, åtgärd med negativa tecken (omkostnader) före belopp
 *****Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, åtgärd med positiva tecken
 *****Reservföden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 1 och framåt), mkr-kassaflöde år 10

	Ar	tom 2018
Tidigare utgifter/inkomster		
Utgifter*		0,0
Investeringssugit, markförväv		-7,3
Investeringssugit kvartersmark		-103,3
Investeringssugit allmän platsmark		-176,6
Delsumma investeringssugiffr		-187,2
Driftkostnader TRN+SDN		0,0
Underhållskostnader trafikbänken		0,0
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden**		-187,2
Investeringssugit kvartersmark		1,5
Investeringssugit allmän platsmark		0,1
Delsumma investeringssugiffr		1,6
Forsäljningsinkomster		0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/inkomsteravgifter		0,0
Övriga inkomster/inkomster		0,0
Delsumma övriga inkomster/inkomster		0,0
Summa positiva kassaflöden**		1,6
Nettokassaflöde		-174,9

Projektspecifika kostnader		
Exploateringskostnad kronv/lägenhet		-1 192 281
Löpande prisnivå		-1 192 281
Exploateringskostnad kronv/m BTA I		-1 193

Kalkylen upprättad av:
 Kalkylen granskad av:
 (ekonomisbered eller motsvarande):

	Prisnivå 2019
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	1 479
Antal kvm BTA bostäder	132 203
Antal kvm BTA kommersiellt	114 587
Antal kvm BTA tomträtt	42 500
Antal kvm BTA försäljning	204 290
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	246 790
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	55 800
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	17%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	83%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	2 625
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fast
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	177 790
Summa kvartersmark	177 790
Allmän plats	2 466 523
Summa allmän plats	2 466 523
SUMMA UTGIFTER	2 644 314
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	3 897 531
Iordningställande av kvartersmark	50 136
Allmän platsmark	139 541
SUMMA INKOMSTER	4 087 207
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	935
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	49
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	887
Exploateringsgrad	4,42
Nettonuvärde (tkr)	1 453 345
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	554