

Bilaga 3 – Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan, hela stadens investeringar

Utgifter*	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Totalt
Investeringstjänst, marknivå	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstjänst, kvartsnivå	-2,6	-6,8	-17,5	-15,7	-18,9	-15,3	-14,4	-13,5	-13,5	-9,1	0,0	-131,9
Investeringstjänst, allmän planmark	-4,7	-26,7	-19,3	-41,3	-48,6	-44,2	-69,2	-43,4	-43,4	-26,1	-3,9	-3 750,0
Deckningsinvesteringstjänst	-11,3	-27,5	-168,8	-436,9	-507,4	-463,6	-694,2	-430,7	-449,6	-292,1	-4,7	-3 886,9
Deltäckningsdel 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
Underskottsnivåer trafikmarken	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Mått	Av	Investeringskalkyl											
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Totalt
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
Investeringstjänst, marknivå		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstjänst, kvartsnivå		-2,6	-6,8	-17,5	-15,7	-18,9	-15,3	-14,4	-13,5	-13,5	-9,1	0,0	-131,9
Investeringstjänst, allmän planmark		-4,7	-26,7	-19,3	-41,3	-48,6	-44,2	-69,2	-43,4	-43,4	-26,1	-3,9	-3 750,0
Deckningsinvesteringstjänst		-11,3	-27,5	-168,8	-436,9	-507,4	-463,6	-694,2	-430,7	-449,6	-292,1	-4,7	-3 886,9
Deltäckningsdel 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
Underskottsnivåer trafikmarken		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Decknings 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	-511,3	-467,6	-698,4	-434,9	-453,9	-296,5	-4,7	-3 916,8
Inkomster**		1,5	0,0	0,0	1,9	8,2	8,6	9,1	9,5	10,0	10,5	5,5	66,6
Investeringstjänster kvartsnivå		0,0	0,0	0,0	10,9	22,9	33,6	26,3	26,5	27,9	29,2	13,4	191,6
Investeringstjänster allm. planmark		1,5	0,0	0,0	14,8	31,1	42,2	34,3	36,0	37,8	39,7	20,9	258,3
Deckningsinvesteringstjänster		0,0	0,0	1 899,9	798,0	1 307,3	1 417,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4 132,2
Förslagskostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Decknings Beslagningskostnader		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 inkostnader/utgifter avdrag		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 inkostnader/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
Decknings Övriga inkostnader/utgifter		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**		1,5	0,0	1 846,1	779,0	1 439,9	2 017,7	468,8	46,5	90,3	52,2	20,9	4 477,6
Nettokassaflöde		-10,0	-27,5	1 675,1	339,4	928,6	551,2	-330,6	-388,4	-403,6	-244,4	16,2	544,6
Nettokassaflöde exklusive reservåren		-10,0	-27,5	1 675,1	339,4	928,6	551,2	-330,6	-388,4	-403,6	-244,4	16,2	544,6
Reservåren		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Utdelningsutgifter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deltäckningsdel TRN-SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Underskottsnivåer trafikmarken		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstjänst kvartsnivå		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstjänst allm. planmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Deckningsinvesteringstjänster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förslagskostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Decknings Beslagningskostnader		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 inkostnader/utgifter avdrag		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga inkostnader/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
Decknings Övriga inkostnader/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
Summa positiva kassaflöden**		1,5	0,0	1 846,1	779,0	1 439,9	2 017,7	468,8	46,5	90,3	52,2	20,9	4 477,6
Nettokassaflöde		-174,9											

Projektens första system		
Exploateringskostnad kr/evk lighthouse	939	
Löpande primärv	358	
Exploateringskostnad kr/kvm BTA I	764	
Löpande primärv	291	

Mått	Av	Resultatanalys											
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Kommitté
Resultat		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
Löpande utgifter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 36,4
Avdragsutgifter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 8,4
Konsumtionsutgifter		0,0	0,0	1 793,9	769,9	1 371,9	1 244,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa resultatanalys (räntefritt)		0,0	0,0	1 793,9	769,9	1 371,9	1 244,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultat		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
Deckningsinvestering TRN-SDN **		0,0	0,0	-2,2	-2,7	-3,9	-4,1	-4,1	-4,2	-4,3	-4,4	0,0	med en 4,5 och 5,4
Underskottsnivåer trafikmarken		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	med en 0 och 4,9
Summa resultatanalys TRN-SDN		0,0	0,0	-2,2	-2,7	-3,9	-4,1	-4,1	-4,2	-4,3	-4,4	0,0	0,0

Kalkylens uppgift är:

Kalkylens grunddata är (ekskluderat för detaljer):

**Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, åtgärder med positivt tecken
 ***Reservåren, dvs ekonomiska insatser som utföras efter beslut från kommunstyrelsen (se bilaga 1)

	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)	
	Fast
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	177 790
Summa kvartersmark	177 790
Allmän plats	2 980 523
Summa allmän plats	2 980 523
SUMMA UTGIFTER	3 158 314
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)	1 131
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	49
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	1 082
Exploateringsgrad	4,42
Nettonuvärde (tkr)	939 345
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	358