

Årstafältet

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnr

Tidigare utgifter/inkomster	
Mnr	Ar tom 2019
Utgifter*	
Investeringsutgift, markförvärv	0,0
Investeringsutgift kvarterersmark	-100,7
Investeringsutgift allmän platsmark	-157,3
Delsumma Investeringsutgifter	-558,0
Driftskostnader TRN+SDN	
Underhållskostnader trafiknämnden	
Delsumma övriga utgifter/kostnader	0,0
Summa negativa kassaflöden*	-558,0
Inkomster**	
Investeringsinkomst kvarterersmark	5,2
Investeringsinkomster allm. platsmark	35,5
Delsumma Investeringsinkomster	40,7
Försäljningsinkomster	0,0
Delsumma försäljningsinkomster	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgifter	
Övrig inkomster/intäkter	
Delsumma övriga Inkomster/intäkter	0,0
Summa positiva kassaflöden**	40,7
Nettokassaflöde	-517,3

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad/riekv lägenhet i löpande prisnivå	-881 168
Exploateringskostnad/riekv BTA i löpande prisnivå	-8 812

Investeringskalkyl													
Mnr	Ar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Total
Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	-991,5	0,0	0,0	-624,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1 615,6
Investeringsutgift kvarterersmark		-8,4	-9,6	-11,1	-7,6	-10,9	-32,9	-87,1	-13,8	-6,9	-9,0	-30,8	-228,1
Investeringsutgift allmän platsmark		-512,8	-267,9	-298,8	-295,8	-432,2	-258,5	-373,1	-434,9	-171,7	-160,6	-683,2	-3 919,6
Delsumma Investeringsutgifter		-551,1	-277,5	-1 301,5	-303,5	-443,1	-915,5	-460,3	-448,7	-178,6	-169,6	-714,1	-5 783,3
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	-0,9	-0,9	-0,9	-1,7	-2,3	-3,6	-4,9	-5,5	-6,4	0,0	-26,9
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		0,0	-0,9	-0,9	-0,9	-1,7	-2,3	-3,6	-4,9	-5,5	-6,4	0,0	-26,9
Summa negativa kassaflöden*		-551,1	-278,4	-1 302,4	-304,4	-444,7	-917,8	-463,8	-453,5	-184,1	-176,0	-714,1	-5 790,2
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvarterersmark		50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	1,5	0,0	0,0	52,9
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	36,8	111,4	29,5	9,1	10,2	10,7	7,7	9,8	1,7	6,8	233,7
Delsumma Investeringsinkomster		50,0	36,8	111,4	29,5	9,1	10,2	10,7	9,1	11,2	1,7	6,8	286,6
Försäljningsinkomster		0,0	919,0	0,0	0,0	582,5	644,4	1 129,5	1 308,4	428,2	430,2	1 728,7	7 171,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	919,0	0,0	0,0	582,5	644,4	1 129,5	1 308,4	428,2	430,2	1 728,7	7 171,0
Löpande inkomster/intäkter avgifter		0,0	6,3	6,3	6,3	18,0	18,0	25,0	29,8	37,6	42,0	0,0	189,3
Övrig 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	6,3	6,3	6,3	18,0	18,0	25,0	29,8	37,6	42,0	0,0	189,3
Summa positiva kassaflöden**		50,0	925,3	117,7	35,9	600,6	672,6	1 154,5	1 347,3	477,0	472,2	1 735,5	7 646,9
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-501,1	683,8	-1 184,7	-268,5	164,9	-245,1	701,4	893,7	292,9	297,9		835,2
Restvärden***													
Tomträtsavgifter											1 522,9		1 522,9
Driftskostnader TRN+SDN											-303,2		-303,2
Underhållskostnader trafiknämnden											-203,0		-203,0
Investeringsutgift kvarterersmark											-27,5		-27,5
Investeringsutgift allmän platsmark											-621,6		-621,6
Investeringsinkomster kvarterersmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark											6,4		6,4
Försäljningsinkomster											1 626,3		1 626,3
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											1 999,3		1 999,3
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-501,1	683,8	-1 184,7	-268,5	164,9	-245,1	701,4	893,7	292,9	2 297,3		2 834,6
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnr						1 625							
Nettonuvärde per ekv lght i tkr						239							
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster						1 108							
Nettonuvärde per ekv lght i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster						163							

Resultatanalys												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExpIn **												
Löpande intäkter	0,0	6,3	6,3	6,3	18,0	18,0	25,0	29,8	37,6	42,0	max 42	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -43	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -103,3	år 2034
Reavinsteförjuster	0,0	847,5	0,0	0,0	-131,7	1,3	-436,2	1 300,4	424,2	-425,0	1 718,6	totalt 4721,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	853,9	6,3	6,3	-413,7	19,3	461,1	1 330,1	461,8	467,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN **												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,9	-0,9	-0,9	-1,7	-2,3	-3,6	-4,9	-5,5	-6,4	mellan -7,7 och -9,9	
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 -9,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,9	-0,9	-0,9	-1,7	-2,3	-3,6	-4,9	-5,5	-6,4		

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomchef 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)

Bilaga nummer 1
 Till tjänsteutl./mem
 av den 2020-03-25
 Dnr E2018-03573

Bilaga 1

	Prisnivå 2020
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	6 324
Antal kvm BTA bostäder	632 363
Antal kvm BTA kommersiellt	47 874
Antal kvm BTA tomträtt	275 986
Antal kvm BTA försäljning	392 880
Antal kvm BTA, privat	11 371
Summa kvm BTA	680 237
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	262 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	41%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	58%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	2%
Summa ekvivalenta lägenheter	6 802
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fä
- Markförvärv	1 518 270
- Iordningställande av mark	272 568
Summa kvartersmark	1 790 838
Allmän plats	3 547 848
Summa allmän plats	3 547 848
SUMMA UTGIFTER	5 338 687
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	6 301 309
Iordningställande av kvartersmark	57 165
Allmän platsmark	237 800
SUMMA INKOMSTER	6 596 274
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	741
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	255
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	487
Exploateringsgrad	2,60
Nettonuvärde (tkr)	1 624 866
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	239