

Slakthusområdet Etapp 1

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster	
Mnkr	tom 2019
Utgifter*	
Investeringsutgift, markförvärv	0,0
Investeringsutgift kvartermark	-1,9
Investeringsutgift allmän platsmark	-31,5
Delsumma investeringsutgifter	-33,4
Driftskostnader TRN+SDN	
Underhållskostnader trafiknämnden	
Delsumma övriga utgifter/kostnader	0,0
Summa negativa kassaflöden*	-33,4
Inkomster**	
Investeringsinkomst kvartermark	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	0,0
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	-33,4

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & 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 kvartermark		-1,4	-0,9	-0,4	-11,0	-13,9	-0,3	-0,3	-0,3	0,0	0,0	0,0	-28,4
Investeringsutgift allmän platsmark		-4,1	-8,9	-103,6	-207,8	-125,9	-175,9	-113,7	-11,5	0,0	0,0	0,0	-751,5
Delsumma investeringsutgifter		-5,5	-9,9	-104,0	-218,8	-139,8	-176,2	-114,0	-11,8	0,0	0,0	0,0	-779,9
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	-0,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,7	-1,7	-1,7		-9,6
Underhållskostnader trafiknämnden		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	0,0	-0,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,7	-1,7	-1,7	0,0	-9,6
Summa negativa kassaflöden*		-5,5	-9,9	-104,0	-219,2	-141,1	-177,6	-115,4	-13,5	-1,7	-1,7	0,0	-789,5
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartermark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,9	0,0	0,0	0,0	15,9
Investeringsinkomster allm. platsmark		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 investeringsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,9	0,0	0,0	0,0	15,9
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	3,5	630,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	633,6
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	3,5	630,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	633,6
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,0	4,1	9,8	9,8	9,8	11,9	11,9	11,9		69,2
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
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,0	4,1	9,8	9,8	9,8	11,9	11,9	11,9	0,0	69,2
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	0,0	7,6	639,9	9,8	9,8	27,8	11,9	11,9	0,0	718,7
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-5,5	-9,9	-104,0	-211,6	498,7	-167,7	-105,5	14,3	10,2	10,2		-70,8
Restvärden***													
Tomträttsavgälder											418,6		418,6
Driftskostnader TRN+SDN											-64,3		-64,3
Underhållskostnader trafiknämnden											-39,8		-39,8
Investeringsutgift kvartermark											0,0		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster kvartermark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark											0,0		0,0
Försäljningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											314,6		314,6
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-5,5	-9,9	-104,0	-211,6	498,7	-167,7	-105,5	14,3	10,2	324,8		243,8
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		135											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		149											

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-886 004
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-8 860

Resultatanalys												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN */**												
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	4,1	9,8	9,8	9,8	11,9	11,9	11,9	max 11,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-4,1	-4,0	max -3,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-20,1	-20,1	max -20,1	
Reavinst/ förluster	0,0	0,0	0,0	-1,9	625,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	2,3	635,1	9,5	9,5	11,6	-12,3	-12,2		totalt 623,4
Resultatpåverkan TRN+SDN */**												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,7	-1,7	-1,7	mellan -1,8 och -2,1	
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 -1,9	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,7	-1,7	-1,7		

*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)

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomichef eller motsvarande):

Slakthusområdet Etapp 1

	Nuvärde i mnkr	Nuvärde per ekv lgh i tkr
+ Tomträttsavgälder	321	356
- Driftskostnader TRN+SDN	-48	-54
- Underhållskostnader trafiknämnden	-26	-28
- Investeringsutgift kvartersmark	-24	-27
- Investeringsutgift allmän platsmark	-621	-689
+ Investeringsinkomster kvartersmark	11	13
+ Investeringsinkomster allmän platsmark	0	0
+ Försäljningsinkomster	521	579
+ Övriga intäkter	0	0
- Markförvärv	0	0
Totalt	135	149

POS.POSTER positiva poster	853,4
NEG.POSTER negativa poster	718,8
netto	134,6

Täckningsgrad	119%
----------------------	-------------

TID.INKOMSTER tidigare inkomster	0,0
TID.UTGIFTER tidigare utgifter	33,4

Täckningsgrad inkl tidigare I/U	113%
--	-------------

	Prisnivå 2020
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	619
Antal kvm BTA bostäder	61 912
Antal kvm BTA kommersiellt	28 091
Antal kvm BTA tomträtt	58 931
Antal kvm BTA försäljning	31 072
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	90 003
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	41 381
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	65%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	35%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	900
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	26 067
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	26 067
Summa kvartersmark	26 067
Allmän plats	652 064
Summa allmän plats	652 064
SUMMA UTGIFTER	678 131
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	585 385
Iordningställande av kvartersmark	11 300
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	596 685
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	741
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	16
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	724
Exploateringsgrad	2,17
Nettonuvärde (tkr)	134 554
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	149