

Värbergsvägen

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2019
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-7,5
Investeringsutgift allmän platsmark		-14,6
Delsumma investeringsutgifter		-22,1
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-22,1
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvartersmark		0,6
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0
Delsumma investeringsinkomster		0,6
Försäljningsinkomster		0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		
Övrig inkomster/intäkter		
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,6
Nettokassaflöde		-21,5

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-368 540
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-3 685

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 kvartersmark		-1,4	-1,2	-0,9	-0,8	-0,3	-0,3	-0,3	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-6,2
Investeringsutgift allmän platsmark		-2,2	-14,1	-14,7	-32,1	-50,7	-105,7	-84,1	-88,3	-31,2	-32,8	-34,4	-490,1
Delsumma investeringsutgifter		-3,6	-15,3	-15,6	-32,8	-51,0	-106,0	-84,4	-88,5	-31,4	-33,0	-34,6	-496,3
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,5	-1,0	-1,3	-1,4	-1,4	-1,5		-7,9
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,5	-1,0	-1,3	-1,4	-1,4	-1,5	0,0	-7,9
Summa negativa kassaflöden*		-3,6	-15,3	-15,9	-33,2	-51,6	-107,0	-85,8	-89,9	-32,9	-34,5	-34,6	-504,1
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	1,4	0,2	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	4,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2
Delsumma investeringsinkomster		0,0	1,4	0,2	4,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,3
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	132,9	166,2	0,0	0,0	0,0	0,0	299,1
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	132,9	166,2	0,0	0,0	0,0	0,0	299,1
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,8	0,7	1,7	3,3	3,8	4,0	4,0	4,0		22,3
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	0,8	0,7	1,7	3,3	3,8	4,0	4,0	4,0	0,0	22,3
Summa positiva kassaflöden**		0,0	1,4	1,1	5,1	2,0	136,2	170,0	4,0	4,0	4,0	0,0	327,7
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-3,6	-13,9	-14,9	-28,0	-49,6	29,2	84,2	-85,9	-28,9	-30,5		-141,8
Restvärden***													
Tomträtsavgälder												177,9	177,9
Driftskostnader TRN+SDN												-59,5	-59,5
Underhållskostnader trafiknämnden												-38,3	-38,3
Investeringsutgift kvartersmark												-0,2	-0,2
Investeringsutgift allmän platsmark												-32,8	-32,8
Investeringsinkomster kvartersmark												0,0	0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark												0,0	0,0
Försäljningsinkomster												0,0	0,0
Övriga intäkter												0,0	0,0
Summa restvärden												47,1	47,1
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-3,6	-13,9	-14,9	-28,0	-49,6	29,2	84,2	-85,9	-28,9	16,7		-94,6
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		-79											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		-57											

Resultatanalys													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Kommentar	
Resultatpåverkan Expin */**													
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,8	0,7	1,7	3,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0	max 5,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -12,8	år 2030
Reavinst/ förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	126,7	165,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 292,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,8	0,7	1,7	130,0	169,6	4,0	4,0	4,0	4,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN */**													
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,5	-1,0	-1,3	-1,4	-1,4	-1,4	-1,5	mellan -1,6 och -1,9	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,8	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,5	-1,0	-1,3	-1,4	-1,4	-1,4	-1,5		

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av

(ekonomichef eller motsvarande):

*Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppet

**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 2020
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	1 055
Antal kvm BTA bostäder	105 500
Antal kvm BTA kommersiellt	33 290
Antal kvm BTA tomträtt	102 020
Antal kvm BTA försäljning	36 770
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	138 790
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	90 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	74%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	26%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	1 388
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fast
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	12 866
Summa kvartersmark	12 866
Allmän plats	384 566
Summa allmän plats	384 566
SUMMA UTGIFTER	397 432
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	267 964
Iordningställande av kvartersmark	2 557
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	270 521
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	285
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	7
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	277
Exploateringsgrad	1,54
Nettonuvärde (tkr)	-79 421
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	-57