

# Hagastaden

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster	
Mnkr	År tom 2020
<b>Utgifter*</b>	
Investeringsutgift, markförvärv	-711,1
Investeringsutgift kvartersmark	-670,4
Investeringsutgift allmän platsmark	-4 816,3
<b>Delsumma investeringsutgifter</b>	<b>-6 197,8</b>
Driftskostnader TRN+SDN	
Underhållskostnader trafiknämnden	
<b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>	<b>-6 197,8</b>
<b>Inkomster**</b>	
Investeringsinkomst kvartersmark	166,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	494,4
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>	<b>660,4</b>
Försäljningsinkomster	5 526,7
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>	<b>5 526,7</b>
Löpande inkomster/intäkter avgälder	
Övrig inkomster/intäkter	
<b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>	<b>6 187,1</b>
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>-10,7</b>

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 & senare	Total
<b>Utgifter*</b>													
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		-34,4	-32,2	-105,5	-91,9	-297,3	-300,8	-166,2	-148,6	-100,8	-68,2	0,0	-1 345,8
Investeringsutgift allmän platsmark		-274,5	-386,4	-370,7	-449,4	-499,1	-339,8	-183,0	-181,1	-138,6	-69,4	0,0	-2 892,0
<b>Delsumma investeringsutgifter</b>		<b>-308,9</b>	<b>-418,5</b>	<b>-476,2</b>	<b>-541,4</b>	<b>-796,4</b>	<b>-640,6</b>	<b>-349,2</b>	<b>-329,8</b>	<b>-239,4</b>	<b>-137,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-4 237,8</b>
Driftskostnader TRN+SDN		-7,1	-7,5	-9,3	-9,7	-11,6	-12,9	-13,4	-13,9	-14,2	-14,5		-114,1
Underhållskostnader trafiknämnden		-4,0	-4,1	-5,3	-5,5	-6,3	-6,8	-7,0	-7,2	-7,4	-7,5		-61,0
<b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b>		<b>-11,1</b>	<b>-11,5</b>	<b>-14,6</b>	<b>-15,3</b>	<b>-17,9</b>	<b>-19,7</b>	<b>-20,3</b>	<b>-21,1</b>	<b>-21,6</b>	<b>-22,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-175,2</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>		<b>-320,0</b>	<b>-430,1</b>	<b>-490,7</b>	<b>-556,6</b>	<b>-814,3</b>	<b>-660,3</b>	<b>-369,5</b>	<b>-350,9</b>	<b>-260,9</b>	<b>-159,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-4 412,9</b>
<b>Inkomster**</b>													
Investeringsinkomster kvartersmark		12,3	14,3	23,7	2,8	23,2	13,9	2,3	2,7	0,0	0,0	0,0	95,4
Investeringsinkomster allm. platsmark		45,5	43,5	37,8	34,1	27,3	31,5	15,5	12,6	10,4	9,3	0,0	267,5
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>		<b>57,8</b>	<b>57,8</b>	<b>61,5</b>	<b>36,9</b>	<b>50,6</b>	<b>45,4</b>	<b>17,8</b>	<b>15,3</b>	<b>10,4</b>	<b>9,3</b>	<b>0,0</b>	<b>362,9</b>
Försäljningsinkomster		742,4	197,2	2 239,2	0,0	1 449,3	1 853,4	199,2	422,4	0,0	0,0	0,0	7 103,0
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>		<b>742,4</b>	<b>197,2</b>	<b>2 239,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1 449,3</b>	<b>1 853,4</b>	<b>199,2</b>	<b>422,4</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>7 103,0</b>
Löpande inkomster/intäkter avgälder		12,7	12,8	12,8	17,6	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0		199,9
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
<b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>		<b>12,7</b>	<b>12,8</b>	<b>12,8</b>	<b>17,6</b>	<b>24,0</b>	<b>24,0</b>	<b>24,0</b>	<b>24,0</b>	<b>24,0</b>	<b>24,0</b>	<b>0,0</b>	<b>199,9</b>
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>		<b>812,9</b>	<b>267,8</b>	<b>2 313,5</b>	<b>54,5</b>	<b>1 523,9</b>	<b>1 922,9</b>	<b>241,0</b>	<b>461,7</b>	<b>34,4</b>	<b>33,3</b>	<b>0,0</b>	<b>7 665,8</b>
<b>Nettokassaflöde</b>		<b>492,9</b>	<b>-162,2</b>	<b>1 822,8</b>	<b>-502,2</b>	<b>709,6</b>	<b>1 262,6</b>	<b>-128,5</b>	<b>110,8</b>	<b>-226,5</b>	<b>-126,3</b>		<b>3 252,9</b>
<b>Restvärden***</b>													
Tomträttsavgälder											851,6		851,6
Driftskostnader TRN+SDN											-540,5		-540,5
Underhållskostnader trafiknämnden											-397,6		-397,6
Investeringsutgift kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark											0,0		0,0
Försäljningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter											0,0		0,0
<b>Summa restvärden</b>											<b>-86,5</b>		<b>-86,5</b>
<b>Nettokassaflöde - inkl. restvärden</b>		<b>492,9</b>	<b>-162,2</b>	<b>1 822,8</b>	<b>-502,2</b>	<b>709,6</b>	<b>1 262,6</b>	<b>-128,5</b>	<b>110,8</b>	<b>-226,5</b>	<b>-121,8</b>		<b>3 166,3</b>

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-1 432 811
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-14 328

<b>Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr</b>	<b>2 823</b>
<b>Nettonuvärde per ekv lght i tkr</b>	<b>430</b>
<b>Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster</b>	<b>2 813</b>
<b>Nettonuvärde per ekv lght i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster</b>	<b>428</b>

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomichef eller motsvarande):

Resultatanalys													
	tom 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 & senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan Expln **</b>													
Löpande intäkter		12,7	12,8	12,8	17,6	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	24,0	max 11,3
Internränta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-44,9	max -44
Avskrivningar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-178,1		max -178,1
Reavinster/förluster		4 815,6	1,3	169,8	2 149,4	0,0	1 196,3	1 597,4	57,8	295,9	0,0	0,0	0,0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>		<b>4 815,6</b>	<b>14,0</b>	<b>182,7</b>	<b>2 162,3</b>	<b>17,6</b>	<b>1 220,3</b>	<b>1 621,4</b>	<b>81,8</b>	<b>319,9</b>	<b>24,0</b>	<b>-199,0</b>	<b>totalt 10283,5</b>
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN **</b>													
Driftskostnader TRN+SDN		-7,1	-7,5	-9,3	-9,7	-11,6	-12,9	-13,4	-13,9	-14,2	-14,5		mellan -14,8 och -17,6
Underhållskostnader trafiknämnden		-4,0	-4,1	-5,3	-5,5	-6,3	-6,8	-7,0	-7,2	-7,4	-7,5		mellan -7,7 och -14
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>		<b>-11,1</b>	<b>-11,5</b>	<b>-14,6</b>	<b>-15,3</b>	<b>-17,9</b>	<b>-19,7</b>	<b>-20,3</b>	<b>-21,1</b>	<b>-21,6</b>	<b>-22,0</b>		

\*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)

Totalt projektet inkl. nedlagda utgifter	
	-711,1
	-2 016,2
	-7 708,3
	<b>-10 435,6</b>
	-114,1
	-61,0
	-175,2
	<b>-10 610,7</b>
	261,4
	761,9
	<b>1 023,3</b>
	12 629,7
	<b>12 629,7</b>
	199,9
	0,0
	<b>199,9</b>
	<b>13 852,9</b>
	<b>3 242,1</b>

Projekt:	H9280400
Projektnamn:	Hagastaden
Projektledare:	Eklind Forslin, Eleonor

		Prisnivå 2021
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>		
Antal lägenheter		3 146
Antal kvm BTA bostäder		314 581
Antal kvm BTA kommersiellt		342 332
Antal kvm BTA tomträtt		97 846
Antal kvm BTA försäljning		559 067
Antal kvm BTA, privat		0
<b>Summa kvm BTA</b>		<b>656 913</b>
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)		300 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA		15%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA		85%
Andel privat av totala antalet kvm BTA		0%
Summa ekvivalenta lägenheter		6 569
<b>UTGIFTER (tkr)</b>		<b>Fast</b>
<b>Kvartersmark</b>		
- Markförvärv		711 074
- Iordningställande av mark		1 732 546
<b>Summa kvartersmark</b>		<b>2 443 620</b>
Allmän plats		7 263 918
<b>Summa allmän plats</b>		<b>7 263 918</b>
<b>SUMMA UTGIFTER</b>		<b>9 707 538</b>
<b>INKOMSTER (tkr)</b>		
Markförsäljning		12 176 798
Iordningställande av kvartersmark		256 307
Allmän platsmark		746 153
<b>SUMMA INKOMSTER</b>		<b>13 179 257</b>
<b>NYCKELTAL</b>		
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)		1 325
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)		333
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)		992
Exploateringsgrad		2,19
<b>Nettonuvärde (tkr)</b>		<b>2 823 265</b>
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)		430