

Bilaga 2 – Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen

Hjorthagen

Kalkyl i löpande prisnivå mkr		Investeringskalkyl											
Mnkr	Ar	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Total
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
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	0,0
Investeringsutgift kvartersmark	-1 340,1	-32,1	-17,7	-196,6	-142,7	-4,2	-29	-1,3	-1,4	0,0	0,0	0,0	-993,0
Investeringsutgift allmän platsmark	-2 422,0	-523,8	-396,1	-306,1	-631,8	-728,2	-740,7	-773,5	-709,9	-484,0	-356,9	-259,4	-5 810,4
De summa investeringar	-3 762,1	-555,9	-413,8	-498,6	-774,5	-732,4	-743,6	-774,8	-711,3	-484,0	-356,9	-259,4	-6 303,4
Driftkostnader TRN-SDN		-4,2	-4,3	-5,2	-6,0	-6,1	-6,7	-8,0	-9,8	-11,1	-11,4		-72,7
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
De summa övriga utgifter/kostnader	0,0	-4,2	-4,3	-5,2	-6,0	-6,1	-6,7	-8,0	-9,8	-11,1	-11,4	0,0	-72,7
Summa negativa kassaflöden*	-3 762,1	-560,1	-418,1	-503,8	-780,5	-738,5	-750,3	-782,8	-721,1	-495,2	-366,2	-259,4	-6 376,1
Inkomster**		2,7	0,0	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,6
Investeringsskatter kvartersmark	23,2	2,7	0,0	3,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,6
Investeringsskatter allmän platsmark	108,3	26,4	18,0	7,7	2,3	10,1	15,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	80,0
De summa investeringsskatter	131,6	29,1	18,0	11,6	2,3	10,1	15,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	86,5
Försäljningsinkomster	1 673,3	69,4	152,0	394,2	831,5	0,0	862,1	1 692,6	1 636,4	1 982,0	0,0	0,0	8 206,0
De summa försäljningsinkomster	1 673,3	69,4	152,0	394,2	831,5	0,0	862,1	1 692,6	1 636,4	1 982,0	0,0	0,0	8 206,0
Löpande inkomster/inkomster avgiälder		41,3	41,3	51,9	51,9	51,9	57,4	68,1	108,5	108,5	108,5	0,0	689,2
Övriga inkomster/inkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
De summa övriga inkomster/inkomster	0,0	41,3	41,3	51,9	51,9	51,9	57,4	68,1	108,5	108,5	108,5	0,0	689,2
Summa positiva kassaflöden**	1 804,9	729,8	211,3	453,6	885,7	62,0	935,0	1 760,7	1 744,8	2 090,4	108,5	0,0	8 981,7
Nettokassaflöde	-1 957,3	169,7	-206,9	-48,2	105,2	-476,5	164,7	977,9	1 023,7	1 595,3	-259,8	0,0	2 865,1

Projektspecifika resultat		Resultatanalys											
Exploateringskostnad kr/krv lägenhet i löpande prisnivå		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Kommentar
Exploateringskostnad kr/krv BTA i löpande prisnivå	-1241,08												
Exploateringskostnad kr/krv BTA i löpande prisnivå	-1241,08												
Nettonuvärde	-1241,08	41,3	41,3	51,9	51,9	51,9	57,4	68,1	108,5	108,5	108,5	0,0	max 67,1
Nettonuvärde per kvadratmeter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -109,1
Nettonuvärde per kvadratmeter BTA		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -208,8
Summa resultatpåverkan nämnd	-1241,08	41,3	41,3	51,9	51,9	51,9	57,4	68,1	108,5	108,5	108,5	0,0	max 67,1
Summa resultatpåverkan TRN-SDN	-1241,08	-4,2	-4,3	-5,2	-6,0	-6,1	-6,7	-8,0	-9,8	-11,1	-11,4	0,0	max -11,4 mellan -11,6 och -13,9
Summa resultatpåverkan TRN-SDN	-1241,08	-4,2	-4,3	-5,2	-6,0	-6,1	-6,7	-8,0	-9,8	-11,1	-11,4	0,0	max -11,4 mellan -11,6 och -13,9
Summa resultatpåverkan TRN-SDN	-1241,08	-4,2	-4,3	-5,2	-6,0	-6,1	-6,7	-8,0	-9,8	-11,1	-11,4	0,0	max -11,4 mellan -11,6 och -13,9
Summa resultatpåverkan TRN-SDN	-1241,08	-4,2	-4,3	-5,2	-6,0	-6,1	-6,7	-8,0	-9,8	-11,1	-11,4	0,0	max -11,4 mellan -11,6 och -13,9

*Negativa kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppet
 **Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positiva tecken
 ***Resvärdet, dvs ekonomiska konsekvenser som minskar eller ökar projektets värde (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

Inkl CK2:
-11 080,5

Totalt projekt inkl. nedlagda utgifter	
	0,0
	-1 733,1
	-9 332,4
	-10 865,5
	-72,7
	0,0
	-72,7
	-10 138,2
	29,8
	188,3
	218,1
	9 879,3
	9 879,3
	689,2
	10 786,6
	646,4

Kalkylen upprättad av:
 Kalkylen granskad av:
 (E-kontrakt eller mmsvarande)

Bilaga 2 – Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen

	Prisnivå 2019
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	6 160
Antal kvm BTA bostäder	615 995
Antal kvm BTA kommersiellt	177 403
Antal kvm BTA tomträtt	462 216
Antal kvm BTA försäljning	331 182
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	793 398
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	0
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	58%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	42%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	7 934
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	1 693 001
Summa kvartersmark	1 693 001
Allmän plats	7 124 506
Summa allmän plats	7 124 506
SUMMA UTGIFTER	8 817 507
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	9 040 157
Iordningställande av kvartersmark	29 428
Allmän platsmark	181 289
SUMMA INKOMSTER	9 250 874
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	1 085
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	210
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	875
Exploateringsgrad	0,00
Nettonuvärde (tkr)	3 826 101
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	482

Egna anteckningar

1201 Inkl GK2