

## Årstafältet etapp 1 huvudprojekt

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster	
Mnkr	År tom 2019
Utgifter*	
Investeringsutgift, markförvärv	0,0
Investeringsutgift kvartersmark	-61,8
Investeringsutgift allmän platsmark	-365,8
<b>Delsumma investeringsutgifter</b>	<b>-427,6</b>
Driftskostnader TRN+SDN	
Underhållskostnader trafiknämnden	
<b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>	<b>-427,6</b>
Inkomster**	
Investeringsinkomst kvartersmark	5,2
Investeringsinkomster allm. platsmark	35,4
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>	<b>40,6</b>
Försäljningsinkomster	0,0
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>	<b>0,0</b>
Löpande inkomster/intäkter avgälder	
Övrig inkomster/intäkter	
<b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>	<b>0,0</b>
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>	<b>40,6</b>
<b>Nettokassaflöde</b>	<b>-387,0</b>

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-1 706 828
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-17 068

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		-18,4	-5,8	-2,1	-0,9	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	0,0	0,0	0,0	-28,8
Investeringsutgift allmän platsmark		-555,8	-243,6	-133,8	-50,2	-15,2	-18,8	-186,3	0,0	0,0	0,0	0,0	-1 263,8
<b>Delsumma investeringsutgifter</b>		<b>-574,2</b>	<b>-249,4</b>	<b>-135,9</b>	<b>-51,2</b>	<b>-45,7</b>	<b>-49,3</b>	<b>-186,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1 292,5</b>
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	-1,1	-1,6	-1,6	-1,6	-1,6	-1,7	-1,7	-1,7	-1,7	-1,8	-14,4
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
<b>Delsumma övriga utgifter/ kostnader</b>		<b>0,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,8</b>	<b>-14,4</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>		<b>-574,2</b>	<b>-250,5</b>	<b>-137,5</b>	<b>-52,8</b>	<b>-47,3</b>	<b>-50,9</b>	<b>-188,5</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-1 307,0</b>
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		50,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	36,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	36,8
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>		<b>50,0</b>	<b>36,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>86,8</b>
Försäljningsinkomster		0,0	459,5	468,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	928,2
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>		<b>0,0</b>	<b>459,5</b>	<b>468,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>928,2</b>
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	57,1
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	0,0
<b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>		<b>0,0</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>57,1</b>
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>		<b>50,0</b>	<b>502,6</b>	<b>475,0</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>6,3</b>	<b>1 072,1</b>
<b>Nettokassaflöde exklusive restvärden</b>		<b>-524,2</b>	<b>252,1</b>	<b>337,6</b>	<b>-46,4</b>	<b>-41,0</b>	<b>-44,6</b>	<b>-182,1</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>	<b>0,0</b>	<b>-234,9</b>
Restvärden***													
Tomträtsavgälder											225,7		225,7
Driftskostnader TRN+SDN											-66,6		-66,6
Underhållskostnader trafiknämnden											-44,7		-44,7
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>114,4</b>		<b>114,4</b>
<b>Nettokassaflöde - inkl. restvärden</b>		<b>-524,2</b>	<b>252,1</b>	<b>337,6</b>	<b>-46,4</b>	<b>-41,0</b>	<b>-44,6</b>	<b>-182,1</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>	<b>119,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-120,5</b>
<b>Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr</b>		<b>-139</b>											
<b>Nettonuvärde per ekv lght i tkr</b>		<b>-149</b>											
<b>Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster</b>		<b>-527</b>											
<b>Nettonuvärde per ekv lght i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster</b>		<b>-564</b>											

Resultatanalys												
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Kommentar
<b>Resultatpåverkan ExPln **</b>												
Löpande intäkter	0,0	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	6,3	max 6,3	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,5	-8,0	-7,8	-7,6	-7,4	max -7,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-39,9	-39,9	-39,9	-39,9	max -39,9	år 2026
Reavinster/förluster	0,0	-107,8	-115,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 823,5
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>414,1</b>	<b>422,1</b>	<b>5,9</b>	<b>5,9</b>	<b>5,9</b>	<b>-41,6</b>	<b>-41,4</b>	<b>-41,2</b>	<b>-41,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN **</b>												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-1,1	-1,6	-1,6	-1,6	-1,6	-1,7	-1,7	-1,7	-1,8	mellan -1,8 och -2,2	
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 -2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,6</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,8</b>		

\*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):

Bilaga nummer 2  
 Till tjänsteutl./mem  
 av den 2020-03-25  
 Dnr E2018-03573

Bilaga 2

	Prisnivå 2020
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	
Antal lägenheter	933
Antal kvm BTA bostäder	93 319
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	40 319
Antal kvm BTA försäljning	53 000
Antal kvm BTA, privat	0
<b>Summa kvm BTA</b>	<b>93 319</b>
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	29 500
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	43%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	57%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	933
<b>UTGIFTER (tkr)</b>	
Kvartersmark	0
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	89 572
<b>Summa kvartersmark</b>	<b>89 572</b>
Allmän plats	1 532 872
<b>Summa allmän plats</b>	<b>1 532 872</b>
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>1 622 444</b>
<b>INKOMSTER (tkr)</b>	
Markförsäljning	901 000
Iordningställande av kvartersmark	55 165
Allmän platsmark	70 393
<b>SUMMA INKOMSTER</b>	<b>1 026 558</b>
<b>NYCKELTAL</b>	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	1 604
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	37
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	1 567
Exploateringsgrad	3,16
<b>Nettonuvärde (tkr)</b>	<b>-139 499</b>
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	-149