

Bilaga – Exploateringsnyckeltal för genomförandebeslut Södra Värtan, Norra delen

Kalkyl i löpande prisnivå mkr

Mnr	Ar	tom 2019
Tidigare utgifter/inkomster		
Ugifter*		0,0
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark		0,0
Dei summa investeringsutgifter		0,0
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafikförändringen		
Dei summa övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		0,0
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvartersmark		0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0
Dei summa investeringsinkomster		0,0
Försäljningsinkomster		0,0
Dei summa övriga inkomster/inträder		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0
Nettokassaflöde		0,0

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet	-1 163,276
Löpande prisnivå	
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-11 633

Kalkylen upprettad av:

Kalkylen granskat av (ekonomichef eller mots varande):

Södra Värtan, Norra Delen

Mnr	Ar	Investeringskalkyl											Total	
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare		
Ugifter*														
	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	0,0	-10,9	-0,5	-0,5	-0,8	-0,6	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-13,5
	Investeringsutgift allmän platsmark	0,0	-6,0	-161,5	-182,0	-273,4	-210,5	-133,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-967,1
	Dei summa investeringsutgifter	0,0	-16,9	-162,0	-182,5	-274,2	-211,1	-133,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-980,6
	Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-1,2	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,4	-1,4	-1,4	-8,2
	Underhållskostnader trafikförändringen	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
	Dei summa övriga utgifter/kostnader	0,0	0,0	-0,4	-1,2	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,4	-1,4	-1,4	-8,2
	Summa negativa kassaflöden*	0,0	-16,9	-162,0	-182,9	-275,5	-212,4	-135,2	-1,3	-1,3	-1,4	-1,4	-1,4	-988,9
Inkomster**														
	Investeringsinkomst kvartersmark	0,0	0,0	0,4	0,4	0,6	0,4	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9
	Investeringsinkomster allm. platsmark	0,0	0,0	2,4	2,5	4,0	2,8	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,2
	Dei summa investeringsinkomster	0,0	0,0	2,8	2,9	4,6	3,2	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	15,1
	Försäljningsinkomster	0,0	0,0	0,0	267,3	528,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	796,3
	Dei summa övriga inkomster/inträder	0,0	0,0	0,0	267,3	528,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	796,3
	Löpande inkomster/inträder avgälder	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
	Övrig inkomster/inträder	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
	Dei summa övriga inkomster/inträder	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
	Summa positiva kassaflöden**	0,0	0,0	2,8	270,2	533,5	3,2	1,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	811,4
	Nettokassaflöde exklusive restvärden	0,0	-16,9	-159,2	87,3	258,0	-209,2	-133,5	-1,3	-1,3	-1,4	-1,4	-1,4	-177,5
Restvärden***														
	Tomrättsavgälder													0,0
	Driftskostnader TRN+SDN													-51,4
	Underhållskostnader trafikförändringen													-31,8
	Investeringsutgift kvartersmark													0,0
	Investeringsutgift allmän platsmark													0,0
	Försäljningsinkomster													0,0
	Övriga inkomster													0,0
	Summa restvärden													-83,2
	Nettokassaflöde - inkl. restvärden	0,0	-16,9	-159,2	87,3	258,0	-209,2	-133,5	-1,3	-1,3	-1,4	-1,4	-1,4	-260,7
Nettonuvärde, diskonterat 5 % i mkr														
	Nettonuvärde	-193												
Nettonuvärde per ekv i tkr														
	Nettonuvärde	-232												

Kalkylen upprettad av:

Kalkylen granskat av (ekonomichef eller mots varande):

Bilaga – Lönsamhetskalkyl för genomförandebeslut Södra Värtan, Norra delen

Totalt projektet inkl. medrädda utgifter	0,0
	-13,5
	-967,1
	-980,6
	-8,2
	0,0
	-8,2
	-988,9
	1,9
	13,2
	15,1
	796,3
	796,3
	0,0
	0,0
	0,0
	811,4
	-177,5

	Resultatanalys											Kommentär
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	
Resultatpåverkan ExPN +/-**												
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0
Inkomsterna	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,7	-4,6	-4,4	-4,4	max -4,3
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-24,5	-24,5	-24,5	-24,5	max -24,5
Reavinsterförbåster	0,0	0,0	0,0	257,0	528,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa resultatpåverkan närmnd	0,0	0,0	0,0	257,0	528,2	0,0	0,0	-29,2	-29,0	-28,9	-28,9	0,0
Resultatpåverkan TRN+SDN +/-**												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-1,2	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,4	-1,4	max -1,4 och -1,7
Underhållskostnader trafikförändringen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0 och -1,5
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,4	-1,2	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,4	-1,4	0,0

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

*** Positiva kassaflöden, dvs inflyden av pengar, anges med positivt tecken

**** Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 1 och framåt, blir kassaflöde år 10)

	Prisnivå 2020
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	0
Antal kvm BTA bostäder	0
Antal kvm BTA kommersiellt	83 000
Antal kvm BTA tomträtt	11 000
Antal kvm BTA försäljning	72 000
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	83 000
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	44 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	13%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	87%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	830
UTGIFTER (tkr)	
Kvarters mark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	12 547
Summa kvarters mark	12 547
Allmän plats	799 071
Summa allmän plats	799 071
SUMMA UTGIFTER	811 618
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	740 567
Iordningställande av kvartersmark	1 590
Allmän platsmark	10 946
SUMMA INKOMSTER	753 103
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	963
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	13
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	950
Exploateringsgrad	1,89
Nettonuvärde (tkr)	-192 688
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	-232