

## Årstafältet etapp 2 och 3

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2021
<b>Utgifter*</b>		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-10,6
Investeringsutgift allmän platsmark		-51,1
<b>Delsumma investeringsutgifter</b>		<b>-61,6</b>
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
<b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b>		<b>0,0</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>		<b>-61,6</b>
<b>Inkomster**</b>		
Investeringsinkomst kvartersmark		0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,1
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>		<b>0,1</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>0,1</b>
<b>Nettokassaflöde</b>		<b>-61,6</b>

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 & senare	Total
<b>Utgifter*</b>													
Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	-975,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-975,1
Investeringsutgift kvartersmark		-5,9	-6,0	-74,3	-17,2	-21,4	-51,6	-0,5	-0,6	-0,3	0,0	0,0	-177,8
Investeringsutgift allmän platsmark		-15,5	-0,7	-29,3	-121,8	-138,3	-116,3	-190,3	-44,9	-89,9	-35,1	0,0	-782,0
<b>Delsumma investeringsutgifter</b>		<b>-21,5</b>	<b>-6,7</b>	<b>-1 078,6</b>	<b>-139,0</b>	<b>-159,7</b>	<b>-167,9</b>	<b>-190,8</b>	<b>-45,5</b>	<b>-90,2</b>	<b>-35,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-1 934,9</b>
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-2,6	-2,6	-2,7	-3,2	-3,3		-15,4
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
<b>Delsumma övriga utgifter/ kostnader</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,7</b>	<b>-3,2</b>	<b>-3,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-15,4</b>
<b>Summa negativa kassaflöden*</b>		<b>-21,5</b>	<b>-6,7</b>	<b>-1 078,9</b>	<b>-139,3</b>	<b>-160,0</b>	<b>-170,5</b>	<b>-193,4</b>	<b>-48,1</b>	<b>-93,4</b>	<b>-38,4</b>	<b>0,0</b>	<b>-1 950,3</b>
<b>Inkomster**</b>													
Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	211,7	0,0	0,0	83,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	295,5
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	5,5	16,8	17,7	41,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	81,9
<b>Delsumma investeringsinkomster</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>217,2</b>	<b>16,8</b>	<b>17,7</b>	<b>125,7</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>377,4</b>
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	411,3	0,0	0,0	637,3	0,0	0,0	723,2	0,0	0,0	1 771,9
<b>Delsumma försäljningsinkomster</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>411,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>637,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>723,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 771,9</b>
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0		84,9
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>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>17,0</b>	<b>17,0</b>	<b>17,0</b>	<b>17,0</b>	<b>17,0</b>	<b>0,0</b>	<b>84,9</b>
<b>Summa positiva kassaflöden**</b>		<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>628,5</b>	<b>16,8</b>	<b>17,7</b>	<b>780,0</b>	<b>17,0</b>	<b>17,0</b>	<b>740,2</b>	<b>17,0</b>	<b>0,0</b>	<b>2 234,1</b>
<b>Nettokassaflöde exklusive restvärden</b>		<b>-21,5</b>	<b>-6,7</b>	<b>-450,4</b>	<b>-122,5</b>	<b>-142,4</b>	<b>609,5</b>	<b>-176,5</b>	<b>-31,2</b>	<b>646,8</b>	<b>-21,4</b>		<b>283,9</b>
<b>Restvärden***</b>													
Tomträttsavgälder											596,8		596,8
Driftskostnader TRN+SDN											-123,2		-123,2
Underhållskostnader trafiknämnden											-79,4		-79,4
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>394,2</b>		<b>394,2</b>
<b>Nettokassaflöde - inkl. restvärden</b>		<b>-21,5</b>	<b>-6,7</b>	<b>-450,4</b>	<b>-122,5</b>	<b>-142,4</b>	<b>609,5</b>	<b>-176,5</b>	<b>-31,2</b>	<b>646,8</b>	<b>372,9</b>		<b>678,1</b>
<b>Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr</b>		<b>343</b>											
<b>Nettonuvärde per ekv lght i tkr</b>		<b>169</b>											

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-797 399
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-7 974

Resultatanalys													
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032 & senare	Kommentar	
<b>Resultatpåverkan ExPlN **/</b>													
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,0	17,0	17,0	17,0	17,0	max 17		
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-13,2	-13,2	-13,2	-16,9	max -16,8		
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-19,3	max -19,3		
Reavinster/förluster	0,0	0,0	-606,0	0,0	0,0	614,8	0,0	0,0	723,1	0,0	0,0		år 2031 totalt 731,9
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	192,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-606,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>631,8</b>	<b>195,7</b>	<b>3,7</b>	<b>726,9</b>	<b>-19,2</b>			
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN **/</b>													
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	-2,6	-2,6	-2,7	-3,2	-3,3	mellan -3,4 och -4		
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 -3,7		
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,7</b>	<b>-3,2</b>	<b>-3,3</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):

	Prisnivå 2022
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	
Antal lägenheter	1 499
Antal kvm BTA bostäder	149 930
Antal kvm BTA kommersiellt	53 112
Antal kvm BTA tomträtt	103 179
Antal kvm BTA försäljning	88 571
Antal kvm BTA, privat	11 292
<b>Summa kvm BTA</b>	<b>203 042</b>
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	60 191
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	51%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	44%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	6%
Summa ekvivalenta lägenheter	2 030
<b>UTGIFTER (tkr)</b>	
<b>Kvartersmark</b>	
- Markförvärv	937 205
- Iordningställande av mark	163 436
<b>Summa kvartersmark</b>	<b>1 100 641</b>
Allmän plats	661 291
<b>Summa allmän plats</b>	<b>661 291</b>
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>1 761 932</b>
<b>INKOMSTER (tkr)</b>	
Markförsäljning	1 589 850
Iordningställande av kvartersmark	65 651
Allmän platsmark	66 969
Exploateringsbidrag privat	191 998
Exploateringsbidrag offentlig	0
<b>SUMMA INKOMSTER</b>	<b>1 914 467</b>
<b>NYCKELTAL</b>	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	802
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	510
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	293
Exploateringsgrad	3,37
<b>Nettonuvärde (tkr)</b>	<b>342 543</b>
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	169