

H8000994

Stadshagen

Nuvärdeskalkyl

Tidigare utgifter/inkomster			Investeringskalkyl													
Mnkr	År	tom 2024	Mnkr	År	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 & senare	Total
Utgifter*			Utgifter*													
Investeringsutgift, markförvärv	-13,5		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	-20,0		Investeringsutgift kvartersmark		-0,8	-74,8	-1,2	-0,6	-0,7	-2,7	-9,5	-4,8	-3,0	-9,9	-53,6	-161,5
Investeringsutgift allmän platsmark	-159,7		Investeringsutgift allmän platsmark		-80,6	-57,8	-6,6	-2,3	0,0	-42,9	-54,1	-32,4	0,0	-21,9	-210,5	-509,1
Delsumma investeringsutgifter	-493,2		Delsumma investeringsutgifter		-81,4	-132,6	-7,8	-3,0	-0,7	-46,6	-63,6	-37,2	-3,0	-31,7	-264,1	-670,6
Varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)	-0,7		Varav ej aktiverbara utgifter (ingår i delsumma investeringsutgifter)		-0,7	-0,6	-0,6	0,0	0,0	0,0	-4,4	-2,8	0,0	-3,1	0,0	-12,1
Driftkostnader TRN+SDN			Driftkostnader TRN+SDN		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,5	-0,5	-0,7		-3,3
Underhållskostnader trafiknämnden			Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3		-0,9
Summa negativa kassaflöden*	-493,2		Summa negativa kassaflöden*		-81,6	-132,7	-8,0	-3,2	-1,0	-46,0	-63,9	-37,9	-3,7	-32,7	-264,1	-674,8
Inkomster**			Inkomster**													
Investeringsinkomst kvartersmark	1,6		Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	59,5		Investeringsinkomster allm. platsmark		12,0	13,7	0,0	0,0	0,0	7,7	8,0	11,3	0,0	3,1	18,0	73,7
Delsumma investeringsinkomster	61,1		Delsumma investeringsinkomster		12,0	13,7	0,0	0,0	0,0	7,7	8,0	11,3	0,0	3,1	18,0	73,7
Varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster)	0,0		Varav ej aktiverbara inkomster (ingår i delsumma investeringsinkomster)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)	0,0		Varav icke offentliga bidrag (ingår i delsumma investeringsinkomster)		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster	375,6		Försäljningsinkomster		0,0	105,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	727,4	0,0	418,5	0,0	1 251,4
Delsumma försäljningsinkomster	375,6		Delsumma försäljningsinkomster		0,0	105,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	727,4	0,0	418,5	0,0	1 251,4
Löpande inkomster/intäkter avgifter			Löpande inkomster/intäkter avgifter		3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	7,9	9,0	12,6		53,4
Övrig inkomster/intäkter			Övrig 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
Delsumma övriga inkomster/intäkter	0,0		Delsumma övriga inkomster/intäkter		3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	7,9	9,0	12,6	0,0	63,4
Summa positiva kassaflöden**	436,7		Summa positiva kassaflöden**		16,4	122,7	3,4	3,4	3,4	11,1	11,5	746,6	9,0	434,2	18,0	1 376,5
Nettokassaflöde	-56,4		Nettokassaflöde exklusive restvärden		-66,2	-10,1	-4,6	0,2	2,4	-34,9	-52,5	708,6	5,2	401,5		949,8
			Restvärden***													
			Tomtåttavgifter											439,9		439,9
			Driftkostnader TRN+SDN											-25,3		-25,3
			Underhållskostnader trafiknämnden											-19,6		-19,6
			Investeringsutgift kvartersmark											-50,4		-50,4
			Investeringsutgift allmän platsmark											-175,5		-175,5
			Investeringsinkomster kvartersmark											0,0		0,0
			Investeringsinkomster allmän platsmark											15,5		15,5
			Försäljningsinkomster											0,0		0,0
			Övriga intäkter											0,0		0,0
			Summa restvärden											184,6		184,6
			Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-66,2	-10,1	-4,6	0,2	2,4	-34,9	-52,5	708,6	5,2	586,2		1 134,6
Projektspecifika nyckeltal																
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-559 542		Nettonuvarde, diskontering 5 % i mnkr	741												
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-5 595		Nettonuvarde per ekv lght i tkr	403												
			Nettonuvarde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster	684												
			Nettonuvarde per ekv lght i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster	372												

Kalkylen upprättad av:  
Almqvist, Monica

Kalkylen granskad av  
(ekonomichef eller motsvarande):

Resultatanalys														
	tom 2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2036 & senare		
Resultatpåverkan ExpiN **														
Löpande intäkter		3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	7,9	9,0	12,6	max 9,2		
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto***	-0,7	-0,7	-0,6	-0,6	0,0	0,0	0,0	-4,4	-2,8	0,0	-3,1	0,0		
Intervänta		-24,3	-23,7	-23,1	-22,5	-21,9	-21,3	-20,7	-20,1	-19,5	-18,9	max -16,6		
Averskrivningar		-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	-21,1	max -21,1		
Rovvinter/Beluser	362,1	0,0	79,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	695,4	0,0	383,0	0,0		
Offentliga bidrag upplösning		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Offentliga bidrag intervänta		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0		
Summa resultatpåverkan nämnd		-42,6	37,0	-41,3	-40,2	-39,6	-39,0	-42,7	659,3	-31,7	352,6			
Resultatpåverkan TRN+SDN **														
Icke offentliga bidrag upplösning		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Driftkostnader TRN+SDN		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,5	-0,5	-0,7	max -0,7 och -0,8		
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	-0,3	max -0,3 och -0,8		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,7	-0,7	-0,9			

\*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 kalkylperioder slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)

	Prisnivå 2025
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	
Antal lägenheter	1 679
Antal kvm BTA bostäder	167 919
Antal kvm BTA kommersiellt	15 977
Antal kvm BTA tomträtt	56 885
Antal kvm BTA försäljning	50 411
Antal kvm BTA, privat	76 600
<b>Summa kvm BTA</b>	<b>183 896</b>
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	50 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	31%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	27%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	42%
Summa ekvivalenta lägenheter	1 839
<b>UTGIFTER (tkr)</b>	
	<b>Fast</b>
<b>Kvartersmark</b>	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	147 617
<b>Summa kvartersmark</b>	<b>147 617</b>
Allmän plats	827 607
<b>Summa allmän plats</b>	<b>827 607</b>
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>975 224</b>
<b>INKOMSTER (tkr)</b>	
Markförsäljning	1 454 590
Iordningställande av kvartersmark	1 579
Allmän platsmark	116 549
Icke offentlig bidrag (Exploateringsbidrag)	0
Offentlig bidrag	0
<b>SUMMA INKOMSTER</b>	<b>1 572 718</b>
<b>NYCKELTAL</b>	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	466
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	79
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	387
Exploateringsgrad	3,68
<b>Nettonuvärde (tkr)</b>	<b>740 760</b>
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	403