

FHR 4b Bjurbäcken

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2018
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartermark		-1,8
Investeringsutgift allmän platsmark		-2,2
Delsumma investeringsutgifter		-4,0
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-4,0
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvartermark		0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0
Delsumma investeringsinkomster		0,0
Försäljningsinkomster		0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		
Övriga inkomster/intäkter		
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0
Nettokassaflöde		-4,0

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & 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 kvartermark		-0,3	-0,1	-2,4	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,0
Investeringsutgift allmän platsmark		-1,9	-11,3	-19,4	-3,6	-14,6	-1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-51,9
Delsumma investeringsutgifter		-2,2	-11,4	-21,8	-3,6	-14,6	-1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-54,8
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4		-3,1
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		0,0	0,0	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	0,0	-3,1
Summa negativa kassaflöden*		-2,2	-11,4	-22,0	-4,0	-15,0	-1,6	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	0,0	-57,9
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartermark		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		0,0	0,1	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Delsumma investeringsinkomster		0,0	0,1	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	39,3	41,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	80,6
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	39,3	41,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	80,6
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6		4,4
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
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	0,0	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,0	4,4
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,1	40,4	41,8	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,0	85,7
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-2,2	-11,3	18,4	37,8	-14,5	-1,1	0,2	0,1	0,1	0,1		27,7
Restvärden***													
Tomrättsavgälder											19,6		19,6
Driftskostnader TRN+SDN											-15,9		-15,9
Underhållskostnader trafiknämnden											-10,3		-10,3
Investeringsutgift kvartermark											0,0		0,0
Investeringsutgift allmän platsmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster kvartermark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark											0,0		0,0
Försäljningsinkomster											0,0		0,0
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											-6,6		-6,6
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-2,2	-11,3	18,4	37,8	-14,5	-1,1	0,2	0,1	0,1	-6,5		21,2
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		20											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		89											
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		16											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		71											

71,0

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-260 437
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-2 604

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av
(ekonomichef eller motsvarande):

Resultatanalys													
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare	Kommentar	
Resultatpåverkan ExpIN **													
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6		max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5	-0,5		max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4	-1,4		max -1,4	år 2024
Revinster/örluster	0,0	0,0	37,1	39,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	totalt 76,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	37,6	39,6	0,6	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3	-1,3			
Resultatpåverkan TRN+SDN **													
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4		mellan -0,4 och -0,5	
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 -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4			

*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)

	Prisnivå 2019
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	222
Antal kvm BTA bostäder	22 178
Antal kvm BTA kommersiellt	150
Antal kvm BTA tomträtt	11 288
Antal kvm BTA försäljning	11 040
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	22 328
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	12 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	51%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	49%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	223
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fa
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	4 474
Summa kvartersmark	4 474
Allmän plats	48 411
Summa allmän plats	48 411
SUMMA UTGIFTER	52 885
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	76 680
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	600
SUMMA INKOMSTER	77 280
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	234
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	20
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	214
Exploateringsgrad	1,86
Nettonuvärde (tkr)	19 808
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	89