

Kista Äng

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2019
Utgifter*		
	Investeringsutgift, markförvärv	0,0
	Investeringsutgift kvartersmark	-4,3
	Investeringsutgift allmän platsmark	-23,0
Delsumma investeringsutgifter		-27,3
	Driftskostnader TRN+SDN	
	Underhållskostnader trafiknämnden	
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-27,3
Inkomster**		
	Investeringsinkomst kvartersmark	0,0
	Investeringsinkomster allm. platsmark	0,3
Delsumma investeringsinkomster		0,3
	Försäljningsinkomster	0,0
Delsumma försäljningsinkomster		0,0
	Löpande inkomster/intäkter avgälder	
	Övrig inkomster/intäkter	
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,3
Nettokassaflöde		-27,1

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	-0,2	-0,3	-3,0	-2,0	-3,3	-0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-9,1
	Investeringsutgift allmän platsmark	-1,3	-39,7	-70,9	-70,9	-81,1	-113,2	-68,8	-66,1	-54,2	0,0	0,0	-566,1
Delsumma investeringsutgifter		-1,5	-40,0	-74,0	-72,9	-84,4	-113,5	-68,8	-66,1	-54,2	0,0	0,0	-575,2
	Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-1,4	-1,8	-1,9	-1,9	-1,9	-2,0	-2,0	-2,1		-14,9
	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	-1,4	-1,8	-1,9	-1,9	-1,9	-2,0	-2,0	-2,1	0,0	-14,9
Summa negativa kassaflöden*		-1,5	-40,0	-75,3	-74,7	-86,3	-115,4	-70,7	-68,1	-56,2	-2,1	0,0	-590,1
Inkomster**													
	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	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 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	0,0	0,0	374,9	260,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	635,3
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	374,9	260,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	635,3
	Löpande inkomster/intäkter avgälder	0,0	0,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1		33,0
	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	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	0,0	33,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	378,9	264,6	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	0,0	668,3
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-1,5	-40,0	303,6	189,9	-82,2	-111,2	-66,6	-63,9	-52,0	2,1		78,2
Restvärden***													
	Tomträttsavgälder											146,7	146,7
	Driftskostnader TRN+SDN											-76,9	-76,9
	Underhållskostnader trafiknämnden											-49,5	-49,5
	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
Summa restvärden												20,3	20,3
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-1,5	-40,0	303,6	189,9	-82,2	-111,2	-66,6	-63,9	-52,0	22,4		98,4
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		129											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		96											

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-447 394
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-4 474

Resultatanalys													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Kommentar	
Resultatpåverkan ExplN **													
Löpande intäkter	0,0	0,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	max 4,1	år 2023 totalt 629,6
Internränta	0,0	0,0	0,0	-3,0	-3,0	-2,9	-2,8	-2,7	-2,7	-2,6	-2,6	max -2,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-15,1	-15,1	-15,1	-15,1	-15,1	-15,1	-15,1	-15,1	max -15,1	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	370,3	259,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	374,3	245,3	-13,9	-13,8	-13,8	-13,7	-13,6	-13,5			
Resultatpåverkan TRN+SDN **													
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-1,4	-1,8	-1,9	-1,9	-1,9	-2,0	-2,0	-2,0	-2,1	mellan -2,1 och -2,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-1,4	-1,8	-1,9	-1,9	-1,9	-2,0	-2,0	-2,1			

*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 2020
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	1 202
Antal kvm BTA bostäder	120 241
Antal kvm BTA kommersiellt	14 377
Antal kvm BTA tomträtt	56 098
Antal kvm BTA försäljning	78 520
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	134 618
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	51 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	42%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	58%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	1 346
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	F
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	12 243
Summa kvartersmark	12 243
Allmän plats	477 982
Summa allmän plats	477 982
SUMMA UTGIFTER	490 225
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	605 765
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	260
SUMMA INKOMSTER	606 025
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	364
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	9
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	355
Exploateringsgrad	2,64
Nettonuvärde (tkr)	129 174
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	96