

Östberga

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2019
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-6,4
Investeringsutgift allmän platsmark		-7,6
Delsumma investeringsutgifter		-14,0
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-14,0
Inkomster**		
Investeringsinkomst kvartersmark		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		-14,0

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		-4,7	-1,0	-1,0	-1,0	-1,1	-2,9	-1,2	-1,3	-1,3	-2,1	-4,9	-22,6
Investeringsutgift allmän platsmark		-2,2	-7,4	-5,5	-20,8	-22,5	-1,3	-20,0	-81,6	-31,8	-20,2	-262,2	-475,7
Delsumma investeringsutgifter		-6,9	-8,4	-6,5	-21,9	-23,6	-4,2	-21,2	-82,9	-33,2	-22,3	-267,1	-498,3
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4		-2,4
Underhållskostnader trafiknämnden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	0,0	-2,4
Summa negativa kassaflöden*		-6,9	-8,5	-6,5	-21,9	-23,9	-4,6	-21,6	-83,3	-33,6	-22,8	-267,1	-500,7
Inkomster**													
Investeringsinkomster kvartersmark		1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
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		1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,1
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	90,9	0,0	0,0	82,7	0,0	0,0	166,3	339,9
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	90,9	0,0	0,0	82,7	0,0	0,0	166,3	339,9
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,3	0,3	0,3	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5		27,6
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	0,3	0,3	0,3	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	0,0	27,6
Summa positiva kassaflöden**		1,1	0,3	0,3	0,3	95,4	4,5	4,5	87,2	4,5	4,5	166,3	368,6
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-5,8	-8,2	-6,3	-21,6	71,5	-0,1	-17,1	3,9	-29,1	-18,3		-31,2
Restvärden***													
Tomträttsavgälder											165,3		165,3
Driftskostnader TRN+SDN											-20,3		-20,3
Underhållskostnader trafiknämnden											-13,7		-13,7
Investeringsutgift kvartersmark											-4,5		-4,5
Investeringsutgift allmän platsmark											-228,3		-228,3
Investeringsinkomster kvartersmark											0,0		0,0
Investeringsinkomster allmän platsmark											0,0		0,0
Försäljningsinkomster											157,2		157,2
Övriga intäkter											0,0		0,0
Summa restvärden											55,7		55,7
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-5,8	-8,2	-6,3	-21,6	71,5	-0,1	-17,1	3,9	-29,1	37,4		24,5
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		15											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		16											

Projektspecifika nyckeltal		
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå		-537 634
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå		-5 376

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av (ekonomichef eller motsvarande):

Resultatanalys													
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030 & senare	Kommentar	
Resultatpåverkan ExplN **													
Löpande intäkter	0,0	0,3	0,3	0,3	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	max 4,7	år 2035 totalt 332,3
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -12,4	
Reavinst/ förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	85,1	0,0	0,0	82,2	0,0	0,0	165,0		
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,3	0,3	0,3	89,6	4,5	4,5	86,7	4,5	4,5			
Resultatpåverkan TRN+SDN **													
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	mellan -0,5 och -0,7	
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 -0,6	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,3	-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 2020
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	933
Antal kvm BTA bostäder	93 282
Antal kvm BTA kommersiellt	1 800
Antal kvm BTA tomträtt	58 582
Antal kvm BTA försäljning	36 500
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	95 082
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	35 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	62%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	38%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	951
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fast
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	23 976
Summa kvartersmark	23 976
Allmän plats	314 114
Summa allmän plats	314 114
SUMMA UTGIFTER	338 091
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	292 000
Iordningställande av kvartersmark	1 100
Allmän platsmark	0
SUMMA INKOMSTER	293 100
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	354
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	24
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	330
Exploateringsgrad	2,72
Nettonuvärde (tkr)	15 127
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	16