

Klara City View (från Norrmalm 4:41)

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster		
Mnkr	År	tom 2020
Utgifter*		
Investeringsutgift, markförvärv		0,0
Investeringsutgift kvartersmark		-3,4
Investeringsutgift allmän platsmark		-5,5
Delsumma investeringsutgifter		-8,9
Driftskostnader TRN+SDN		
Underhållskostnader trafiknämnden		
Delsumma övriga utgifter/kostnader		0,0
Summa negativa kassaflöden*		-8,9
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		
Övrig inkomster/intäkter		
Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0
Nettokassaflöde		-8,9

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 & 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		-3,3	-2,2	-2,3	-2,4	-2,5	-0,8	-2,2	-0,6	-0,7	0,0	0,0	-17,1
Investeringsutgift allmän platsmark		-3,6	-14,2	-14,9	-28,4	-25,5	-220,0	-477,7	-273,0	-7,1	0,0	0,0	-1 064,4
Delsumma investeringsutgifter		-6,9	-16,4	-17,2	-30,8	-28,0	-220,8	-480,0	-273,6	-7,8	0,0	0,0	-1 081,4
Driftskostnader TRN+SDN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-4,4		-5,0
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	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-4,4	0,0	-5,0
Summa negativa kassaflöden*		-6,9	-16,4	-17,2	-30,8	-28,0	-220,8	-480,2	-273,8	-8,0	-4,4	0,0	-1 086,4
Inkomster**													
Investeringsinkomst 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	6,4	6,7	14,1	0,0	0,0	0,0	27,2
Delsumma investeringsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4	6,7	14,1	0,0	0,0	0,0	27,2
Försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 385,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1 385,2
Delsumma försäljningsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 385,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1 385,2
Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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	0,0
Delsumma 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	0,0
Summa positiva kassaflöden**		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4	1 391,9	14,1	0,0	0,0	0,0	1 412,3
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-6,9	-16,4	-17,2	-30,8	-28,0	-214,4	911,7	-259,7	-8,0	-4,4		325,9
Restvärden***													
Tomträttsavgälder											0,0		0,0
Driftskostnader TRN+SDN											-164,2		-164,2
Underhållskostnader trafiknämnden											-4,4		-4,4
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
Summa restvärden											-168,6		-168,6
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-6,9	-16,4	-17,2	-30,8	-28,0	-214,4	911,7	-259,7	-8,0	-173,0		157,3
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		123											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		821											

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-7 087 976
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-70 880

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen granskad av

(ekonomischer eller motsvarande):

Resultatanalys												
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 & senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN *7**												
Löpande intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-5,1		max -4,9
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-26,7		max -26,7
Revinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 366,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1 366,0	0,0	0,0	0,0	-31,8	
Resultatpåverkan TRN+SDN *7**												
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-4,4		mellan -4,5 och -5,4
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 -0,2
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	-4,4		

*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 2021
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	0
Antal kvm BTA bostäder	0
Antal kvm BTA kommersiellt	15 000
Antal kvm BTA tomträtt	0
Antal kvm BTA försäljning	15 000
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	15 000
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	15 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	0%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	100%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	150
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fast
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	18 248
Summa kvartersmark	18 248
Allmän plats	809 290
Summa allmän plats	809 290
SUMMA UTGIFTER	827 538
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	1 230 000
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	20 000
SUMMA INKOMSTER	1 250 000
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	5 384
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	122
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	5 262
Exploateringsgrad	1,00
Nettonuvärde (tkr)	123 091
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	821