

# Sjöstadshöjden

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

| Tidigare utgifter/inkomster               |    |              |
|---|----|--------------|
| Mnkr                                      | År | tom 2018     |
| <b>Utgifter*</b>                          |    |              |
| Investeringsutgift, markförvärv           |    | 0,0          |
| Investeringsutgift kvartersmark           |    | -0,8         |
| Investeringsutgift allmän platsmark       |    | -15,2        |
| <b>Delsumma investeringsutgifter</b>      |    | <b>-16,0</b> |
| Driftskostnader TRN+SDN                   |    |              |
| Underhållskostnader trafiknämnden         |    |              |
| <b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b> |    | <b>0,0</b>   |
| <b>Summa negativa kassaflöden*</b>        |    | <b>-16,0</b> |
| <b>Inkomster**</b>                        |    |              |
| Investeringsinkomst kvartersmark          |    | 0,0          |
| Investeringsinkomster allm. platsmark     |    | 0,0          |
| <b>Delsumma investeringsinkomster</b>     |    | <b>0,0</b>   |
| Försäljningsinkomster                     |    | 0,0          |
| <b>Delsumma försäljningsinkomster</b>     |    | <b>0,0</b>   |
| Löpande inkomster/intäkter avgälder       |    |              |
| Övrig inkomster/intäkter                  |    |              |
| <b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b> |    | <b>0,0</b>   |
| <b>Summa positiva kassaflöden**</b>       |    | <b>0,0</b>   |
| <b>Nettokassaflöde</b>                    |    | <b>-16,0</b> |

| Investeringskalkyl                           |    |             |             |              |              |               |               |               |              |              |              |               |                |
|--|----|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| Mnkr   | År | 2019        | 2020        | 2021         | 2022         | 2023          | 2024          | 2025          | 2026         | 2027         | 2028         | 2029 & senare | Total          |
| <b>Utgifter*</b>                             |    |             |             |              |              |               |               |               |              |              |              |               |                |
| 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              |    | -2,4        | -1,1        | -1,1         | -1,2         | -1,2          | -1,4          | -1,8          | -2,4         | -2,2         | -5,4         | 0,0           | -20,2          |
| Investeringsutgift allmän platsmark          |    | 0,0         | -3,2        | -23,2        | -97,2        | -147,1        | -172,3        | -151,8        | -89,4        | -30,1        | -4,2         | 0,0           | -718,4         |
| <b>Delsumma investeringsutgifter</b>         |    | <b>-2,4</b> | <b>-4,2</b> | <b>-24,3</b> | <b>-98,4</b> | <b>-148,3</b> | <b>-173,7</b> | <b>-153,6</b> | <b>-91,7</b> | <b>-32,4</b> | <b>-9,6</b>  | <b>0,0</b>    | <b>-738,5</b>  |
| Driftskostnader TRN+SDN                      |    | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0           | 0,0           | -0,4          | -1,3         | -2,0         | -2,0         | 0,0           | -5,8           |
| Underhållskostnader trafiknämnden            |    | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0           | 0,0            |
| <b>Delsumma övriga utgifter/ kostnader</b>   |    | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>    | <b>-0,4</b>   | <b>-1,3</b>  | <b>-2,0</b>  | <b>-2,0</b>  | <b>0,0</b>    | <b>-5,8</b>    |
| <b>Summa negativa kassaflöden*</b>           |    | <b>-2,4</b> | <b>-4,2</b> | <b>-24,3</b> | <b>-98,4</b> | <b>-148,3</b> | <b>-173,7</b> | <b>-154,0</b> | <b>-93,1</b> | <b>-34,3</b> | <b>-11,6</b> | <b>0,0</b>    | <b>-744,3</b>  |
| <b>Inkomster**</b>                           |    |             |             |              |              |               |               |               |              |              |              |               |                |
| 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            |
| <b>Delsumma investeringsinkomster</b>        |    | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>     |
| Försäljningsinkomster                        |    | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0           | 0,0           | 354,7         | 750,9        | 701,8        | 0,0          | 0,0           | 1 807,4        |
| <b>Delsumma försäljningsinkomster</b>        |    | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>    | <b>354,7</b>  | <b>750,9</b> | <b>701,8</b> | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>1 807,4</b> |
| Löpande inkomster/intäkter avgälder          |    | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0           | 0,0           | 0,9           | 1,7          | 1,7          | 6,8          | 0,0           | 11,0           |
| 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            |
| <b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>    |    | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>    | <b>0,9</b>    | <b>1,7</b>   | <b>1,7</b>   | <b>6,8</b>   | <b>0,0</b>    | <b>11,0</b>    |
| <b>Summa positiva kassaflöden**</b>          |    | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>    | <b>355,7</b>  | <b>752,6</b> | <b>703,4</b> | <b>6,8</b>   | <b>0,0</b>    | <b>1 818,5</b> |
| <b>Nettokassaflöde exklusive restvärden</b>  |    | <b>-2,4</b> | <b>-4,2</b> | <b>-24,3</b> | <b>-98,4</b> | <b>-148,3</b> | <b>-173,7</b> | <b>201,7</b>  | <b>659,5</b> | <b>669,1</b> | <b>-4,9</b>  |               | <b>1 074,1</b> |
| <b>Restvärden***</b>                         |    |             |             |              |              |               |               |               |              |              |              |               |                |
| Tomträttsavgälder                            |    |             |             |              |              |               |               |               |              |              | 234,7        |               | 234,7          |
| Driftskostnader TRN+SDN                      |    |             |             |              |              |               |               |               |              |              | -75,5        |               | -75,5          |
| Underhållskostnader trafiknämnden            |    |             |             |              |              |               |               |               |              |              | -41,2        |               | -41,2          |
| 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            |
| <b>Summa restvärden</b>                      |    |             |             |              |              |               |               |               |              |              | <b>118,0</b> |               | <b>118,0</b>   |
| <b>Nettokassaflöde - inkl. restvärden</b>    |    | <b>-2,4</b> | <b>-4,2</b> | <b>-24,3</b> | <b>-98,4</b> | <b>-148,3</b> | <b>-173,7</b> | <b>201,7</b>  | <b>659,5</b> | <b>669,1</b> | <b>113,1</b> |               | <b>1 192,1</b> |
| <b>Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr</b> |    | <b>773</b>  |             |              |              |               |               |               |              |              |              |               |                |
| <b>Nettonuvärde per ekv lght i tkr</b>       |    | <b>497</b>  |             |              |              |               |               |               |              |              |              |               |                |

| Projektspecifika nyckeltal                              |          |
|---|----------|
| Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå | -484 595 |
| Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå      | -4 846   |

| Resultatanalys                        |            |            |            |            |            |            |              |              |              |             |                      |           |                      |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|-------------|----------------------|-----------|----------------------|
|                                       | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025         | 2026         | 2027         | 2028        | 2029 & senare        | Kommentar |                      |
| <b>Resultatpåverkan ExplN **</b>      |            |            |            |            |            |            |              |              |              |             |                      |           |                      |
| Löpande intäkter                      | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,9          | 1,7          | 1,7          | 6,8         | max 6,8              |           |                      |
| Internränta                           | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0         | max -7,4             |           |                      |
| Avskrivningar                         | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0         | max -18,8            |           |                      |
| Reavinst/ förluster                   | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 348,4        | 749,5        | 700,5        | 0,0         | 0,0                  |           | <b>år 2029</b>       |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>   | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>349,4</b> | <b>751,2</b> | <b>702,1</b> | <b>6,8</b>  |                      |           | <b>totalt 1798,5</b> |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN **</b>    |            |            |            |            |            |            |              |              |              |             |                      |           |                      |
| Driftskostnader TRN+SDN               | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | -0,4         | -1,3         | -2,0         | -2,0        | 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         | mellan 0 och -2,3    |           |                      |
| <b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>-0,4</b>  | <b>-1,3</b>  | <b>-2,0</b>  | <b>-2,0</b> |                      |           |                      |

\*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):

## Sjöstadshöjden

|  | Nuvärde i mnkr | Nuvärde per ekv lgh i tkr |
|--|----------------|---------------------------|
| + Tomträtsavgälder                       | 159            | 102                       |
| - Driftskostnader TRN+SDN                | -53            | -34                       |
| - Underhållskostnader trafiknämnden      | -27            | -17                       |
| - Investeringsutgift kvartersmark        | -16            | -10                       |
| - Investeringsutgift allmän platsmark    | -564           | -362                      |
| + Investeringsinkomster kvartersmark     | 0              | 0                         |
| + Investeringsinkomster allmän platsmark | 0              | 0                         |
| + Försäljningsinkomster                  | 1 273          | 818                       |
| + Övriga intäkter                        | 0              | 0                         |
| - Markförvärv                            | 0              | 0                         |
| <b>Totalt</b>                            | <b>773</b>     | <b>497</b>                |

|  |             |
|--|-------------|
| POS.POSTER positiva poster             | 1432,0      |
| NEG.POSTER negativa poster             | 658,5       |
| netto                                  | 773,4       |
| <b>Täckningsgrad</b>                   | <b>217%</b> |
| TID.INKOMSTER tidigare inkomster       | 0,0         |
| TID.UTGIFTER tidigare utgifter         | 16,0        |
| <b>Täckningsgrad inkl tidigare I/U</b> | <b>212%</b> |

|   | Prisnivå<br>2019 |
|---|------------------|
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>  |                  |
| Antal lägenheter  | 412              |
| Antal kvm BTA bostäder  | 41 200           |
| Antal kvm BTA kommersiellt  | 114 500          |
| Antal kvm BTA tomträtt  | 66 200           |
| Antal kvm BTA försäljning   | 89 500           |
| Antal kvm BTA, privat   | 0                |
| <b>Summa kvm BTA</b>  | <b>155 700</b>   |
| Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten) | 100 000          |
| Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA                                  | 43%              |
| Andel försäljning av totala antalet kvm BTA                               | 57%              |
| Andel privat av totala antalet kvm BTA                                    | 0%               |
| Summa ekvivalenta lägenheter  | 1 557            |
| <b>UTGIFTER (tkr)</b>   |                  |
| <b>Kvartersmark</b>   | <b>F</b>         |
| - Markförvärv   | 0                |
| - Iordningställande av mark   | 16 357           |
| <b>Summa kvartersmark</b>   | <b>16 357</b>    |
| Allmän plats  | 579 015          |
| <b>Summa allmän plats</b>   | <b>579 015</b>   |
| <b>SUMMA UTGIFTER</b>   | <b>595 372</b>   |
| <b>INKOMSTER (tkr)</b>  |                  |
| Markförsäljning   | 1 567 675        |
| Iordningställande av kvartersmark   | 0                |
| Allmän platsmark  | -3               |
| <b>SUMMA INKOMSTER</b>  | <b>1 567 672</b> |
| <b>NYCKELTAL</b>  |                  |
| Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                    | 382              |
| Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                                  | 11               |
| Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                       | 372              |
| Exploateringsgrad   | 1,56             |
| <b>Nettonuvärde (tkr)</b>   | <b>773 446</b>   |
| Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)                                     | 497              |

| Budgetkonsekvenser               | Ack<br>l.o.m. |             |             |              |              |               |               |
|----------------------------------|---------------|-------------|-------------|--------------|--------------|---------------|---------------|
| Investering                      | 2018          | 2019        | 2020        | 2021         | 2022         | Senare        | Totalt        |
| Mnkr                             |               |             |             |              |              |               |               |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -16,0         | -2,4        | -4,2        | -24,3        | -98,4        | -609,3        | -754,5        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,0           | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0           | 0,0           |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-16,0</b>  | <b>-2,4</b> | <b>-4,2</b> | <b>-24,3</b> | <b>-98,4</b> | <b>-609,3</b> | <b>-754,5</b> |
| Försäljningsinkomst              | 0,0           | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 1 807,4       | 1 807,4       |

| Budgetkonsekvenser                    |            |            |            |            |            |                  |                  |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------|------------------|
| Drift                                 | 2019       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | Senare           | Kom-<br>mentar   |
| Mnkr                                  |            |            |            |            |            |                  |                  |
| Resultatpåverkan ExpiN                |            |            |            |            |            |                  |                  |
| Löpande intäkter/kostnader            | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | max 6,8          |                  |
| Interränta                            | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | max -7,4         |                  |
| Avskrivningar                         | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | max -18,8        | år 2029          |
| Reavinst/ förluster                   | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 1 798,5          | totalt<br>1798,5 |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>   | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> |                  |                  |
| Resultatpåverkan TRN+SDN              |            |            |            |            |            |                  |                  |
| Drifskostnader TRN+SDN                | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | melan 0 och -2,5 |                  |
| Underhållskostnader trafiknämnden     | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | melan 0 och -2,3 |                  |
| <b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> |                  |                  |

