

FHR 4b Bjurbäcken

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

| Tidigare utgifter/inkomster           |    |          |
|---------------------------------------|----|----------|
| Mnkr                                  | År | tom 2018 |
| Utgifter*                             |    |          |
| Investeringsutgift, markförvärv       |    | 0,0      |
| Investeringsutgift kvartersmark       |    | -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 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                       |    | -4,0     |

| 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):

| 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 kvartersmark                                                     |    | -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 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  | 0,1   | 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***                                                                       |    |      |       |       |      |       |      |      |      |      |       |               |       |
| Tomträttsavgälder                                                                   |    |      |       |       |      |       |      |      |      |      | 19,6  |               | 19,6  |
| Driftskostnader TRN+SDN                                                             |    |      |       |       |      |       |      |      |      |      | -15,9 |               | -15,9 |
| Underhållskostnader trafiknämnden                                                   |    |      |       |       |      |       |      |      |      |      | -10,3 |               | -10,3 |
| 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                                                                    |    |      |       |       |      |       |      |      |      |      | -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

| Resultatanalys                    |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                      |           |
|-----------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------------------|-----------|
|                                   | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 & senare        | Kommentar |
| Resultatpåverkan ExplN */*        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                      |           |
| 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             |           |
| Reavinster/förluster              | 0,0  | 0,0  | 37,1 | 39,0 | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0                  |           |
| 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<br>2019 |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>                                                    |                  |
| 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                |
| <b>Summa kvm BTA</b>                                                      | <b>22 328</b>    |
| 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              |
| <b>UTGIFTER (tkr)</b>                                                     |                  |
| <b>Kvartersmark</b>                                                       |                  |
| - Markförvärv                                                             | 0                |
| - Iordningställande av mark                                               | 4 474            |
| <b>Summa kvartersmark</b>                                                 | <b>4 474</b>     |
| Allmän plats                                                              | 48 411           |
| <b>Summa allmän plats</b>                                                 | <b>48 411</b>    |
| <b>SUMMA UTGIFTER</b>                                                     | <b>52 885</b>    |
| <b>INKOMSTER (tkr)</b>                                                    |                  |
| Markförsäljning                                                           | 76 680           |
| Iordningställande av kvartersmark                                         | 0                |
| Allmän platsmark                                                          | 600              |
| <b>SUMMA INKOMSTER</b>                                                    | <b>77 280</b>    |
| <b>NYCKELTAL</b>                                                          |                  |
| Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                    | 234              |
| Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                                  | 20               |
| Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                       | 214              |
| Exploateringsgrad                                                         | 1,86             |
|                                                                           |                  |
| <b>Nettonuvärde (tkr)</b>                                                 | <b>19 808</b>    |
| Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)                                     | 89               |