

Kalkyl i löpande prisnivå mkr

| Tidigare utfgifter/inkomster               |                                         | Ar | tom 2018        |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|----|-----------------|
| Utgifter*                                  | Investeringsutgift, markförvärf         |    | 0,0             |
|                                            | Investeringsutgift, kvartersmark        |    | -1 340,1        |
|                                            | Investeringsutgift, allmän platsmark    |    | -2 893,7        |
|                                            | <b>Delsumma investeringsutgifter</b>    |    | <b>-4 199,8</b> |
|                                            | Driftkostnader TRN+SDN                  |    |                 |
| Underhållskostnader trafikbalkmiljen       |                                         |    |                 |
| <b>Delsumma övriga utfgifter/kostnader</b> |                                         |    | <b>0,0</b>      |
| <b>Summa negativa kassaflöden*</b>         |                                         |    | <b>-4 199,8</b> |
| Inkomster**                                | Investeringar inkomster kvartersmark    |    | 23,2            |
|                                            | Investeringar inkomster allm. platsmark |    | 100,3           |
| <b>Delsumma investeringsinkomster</b>      |                                         |    | <b>123,6</b>    |
| Forsäljningsinkomster                      |                                         |    | 1 673,3         |
| <b>Delsumma försäljningsinkomster</b>      |                                         |    | <b>1 673,3</b>  |
| Löpande inkomster/utgifter avglädd         |                                         |    |                 |
| Övrig inkomster/utgifter                   |                                         |    |                 |
| <b>Delsumma övriga inkomster/utgifter</b>  |                                         |    | <b>0,0</b>      |
| <b>Summa positiva kassaflöden**</b>        |                                         |    | <b>1 804,9</b>  |
| <b>Netokassaflöde</b>                      |                                         |    | <b>-2 395,0</b> |

|                                                         |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Projektspecifika nyckeltal                              |            |
| Exploateringskostnad kr/ekv lghemhet i löpande prisnivå | -1 313,450 |
| Exploateringskostnad kr/ekv BTA i löpande prisnivå      | -131,35    |

Kalkylen upprättad av:

Kalkylen upprättad av  
(ekonomchef eller ansvarande):

Hjorthagen

| Investeringskalkyl                                                                                                                              |                                         | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          | 2025           | 2026           | 2027           | 2028           | 2029 & senare         | Total           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|-----------------|
| Utgifter*                                                                                                                                       | Investeringsutgift, markförvärf         | 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        | -321          | -17,7         | -190,6        | -142,7        | -4,2          | -2,9          | -1,3           | -1,4           | 0,0            | 0,0            | 0,0                   | -393,0          |
|                                                                                                                                                 | Investeringsutgift, allmän platsmark    | -623,2        | -396,1        | -342,4        | -631,8        | -728,2        | -740,7        | -773,5         | -709,9         | -484,0         | -356,9         | -259,4                | -6 046,2        |
|                                                                                                                                                 | <b>Delsumma investeringsutgifter</b>    | <b>-655,3</b> | <b>-413,8</b> | <b>-533,0</b> | <b>-774,5</b> | <b>-732,4</b> | <b>-743,6</b> | <b>-774,8</b>  | <b>-711,3</b>  | <b>-484,0</b>  | <b>-356,9</b>  | <b>-259,4</b>         | <b>-6 439,2</b> |
|                                                                                                                                                 | Driftkostnader TRN+SDN                  | -4,2          | -4,3          | -5,2          | -6,0          | -6,1          | -6,7          | -8,0           | -9,8           | -11,1          | -11,4          |                       | -72,7           |
| Underhållskostnader trafikbalkmiljen                                                                                                            |                                         | 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 utfgifter/ kostnader</b>                                                                                                     |                                         | <b>-4,2</b>   | <b>-4,3</b>   | <b>-5,2</b>   | <b>-6,0</b>   | <b>-6,1</b>   | <b>-6,7</b>   | <b>-8,0</b>    | <b>-9,8</b>    | <b>-11,1</b>   | <b>-11,4</b>   | <b>0,0</b>            | <b>-72,7</b>    |
| <b>Summa negativa kassaflöden*</b>                                                                                                              |                                         | <b>-659,5</b> | <b>-418,1</b> | <b>-538,2</b> | <b>-780,5</b> | <b>-738,5</b> | <b>-750,3</b> | <b>-782,8</b>  | <b>-721,1</b>  | <b>-495,2</b>  | <b>-368,2</b>  | <b>-259,4</b>         | <b>-6 511,9</b> |
| Inkomster**                                                                                                                                     | Investeringar inkomster kvartersmark    | 2,7           | 0,0           | 3,9           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                   | 6,6             |
|                                                                                                                                                 | Investeringar inkomster allm. platsmark | 26,4          | 10,0          | 7,7           | 2,3           | 10,1          | 15,5          | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0                   | 80,0            |
| <b>Delsumma investeringsinkomster</b>                                                                                                           |                                         | <b>29,1</b>   | <b>10,0</b>   | <b>11,6</b>   | <b>2,3</b>    | <b>10,1</b>   | <b>15,5</b>   | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>            | <b>86,5</b>     |
| Forsäljningsinkomster                                                                                                                           |                                         | 659,4         | 152,0         | 390,2         | 831,5         | 0,0           | 862,1         | 1 692,6        | 1 636,4        | 1 982,0        | 0,0            | 0,0                   | 8 206,0         |
| <b>Delsumma försäljningsinkomster</b>                                                                                                           |                                         | <b>659,4</b>  | <b>152,0</b>  | <b>390,2</b>  | <b>831,5</b>  | <b>0,0</b>    | <b>862,1</b>  | <b>1 692,6</b> | <b>1 636,4</b> | <b>1 982,0</b> | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>            | <b>8 206,0</b>  |
| Löpande inkomster/utgifter avglädd                                                                                                              |                                         | 41,3          | 41,3          | 51,9          | 51,9          | 51,9          | 57,4          | 68,1           | 108,5          | 108,5          | 108,5          |                       | 689,2           |
| Övrig inkomster/utgifter                                                                                                                        |                                         | 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/utgifter</b>                                                                                                       |                                         | <b>41,3</b>   | <b>41,3</b>   | <b>51,9</b>   | <b>51,9</b>   | <b>51,9</b>   | <b>57,4</b>   | <b>68,1</b>    | <b>108,5</b>   | <b>108,5</b>   | <b>108,5</b>   | <b>0,0</b>            | <b>689,2</b>    |
| <b>Summa positiva kassaflöden**</b>                                                                                                             |                                         | <b>729,8</b>  | <b>211,3</b>  | <b>453,6</b>  | <b>885,7</b>  | <b>62,0</b>   | <b>935,0</b>  | <b>1 760,7</b> | <b>1 744,8</b> | <b>2 090,4</b> | <b>108,5</b>   | <b>0,0</b>            | <b>8 891,7</b>  |
| <b>Netokassaflöde exklusive restvärden</b>                                                                                                      |                                         | <b>70,3</b>   | <b>-206,9</b> | <b>-84,6</b>  | <b>105,2</b>  | <b>-676,5</b> | <b>184,7</b>  | <b>977,9</b>   | <b>1 025,7</b> | <b>1 595,3</b> | <b>-259,8</b>  |                       | <b>2 729,3</b>  |
| Restvärden***                                                                                                                                   |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       |                 |
| Tomträltsavgifter                                                                                                                               |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       | 3 835,3         |
| Driftkostnader TRN+SDN                                                                                                                          |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       | -424,4          |
| Underhållskostnader trafikbalkmiljen                                                                                                            |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       | -296,1          |
| Investeringar utgifter kvartersmark                                                                                                             |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       | 0,0             |
| Investeringar utgifter allmän platsmark                                                                                                         |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       | -247,0          |
| Investeringar inkomster kvartersmark                                                                                                            |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       | 0,0             |
| Investeringar inkomster allmän platsmark                                                                                                        |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       | 0,0             |
| Forsäljningsinkomster                                                                                                                           |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       | 0,0             |
| Övriga intäkter                                                                                                                                 |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       | 0,0             |
| <b>Summa restvärden</b>                                                                                                                         |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       | <b>2 887,8</b>  |
| <b>Netokassaflöde - inkl. restvärden</b>                                                                                                        |                                         | <b>70,3</b>   | <b>-206,9</b> | <b>-84,6</b>  | <b>105,2</b>  | <b>-676,5</b> | <b>184,7</b>  | <b>977,9</b>   | <b>1 025,7</b> | <b>1 595,3</b> | <b>2 608,0</b> |                       | <b>5 597,1</b>  |
| Nettonvärde, diskontering 5 % i mkr                                                                                                             |                                         | 3 694         |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       |                 |
| Nettonvärde per ekv lghet i kr                                                                                                                  |                                         | 466           |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       |                 |
| Nettonvärde, diskontering 5 %, mkr inkl tidigare nedlagda utfgifter och inkomster                                                               |                                         | 1 299         |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       |                 |
| Nettonvärde per ekv lghet i kr inkl tidigare nedlagda utfgifter och inkomster                                                                   |                                         | 164           |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       |                 |
| Resultatanalys                                                                                                                                  |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       |                 |
| Resultatpåverkan ExPN **                                                                                                                        |                                         | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          | 2024          | 2025           | 2026           | 2027           | 2028           | 2029 & senare         | Kommentar       |
| Löpande intäkter                                                                                                                                |                                         | 41,3          | 41,3          | 51,9          | 51,9          | 51,9          | 57,4          | 68,1           | 108,5          | 108,5          | 108,5          | max 67,1              |                 |
| Intärlänsa                                                                                                                                      |                                         | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | max -114,7            |                 |
| Avskrivningar                                                                                                                                   |                                         | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | max -223,5            | år 2029         |
| Resvärdet förbättras                                                                                                                            |                                         | 76,9          | 144,6         | 310,6         | 771,9         | 0,0           | 860,8         | 1 692,1        | 1 635,8        | 1 982,0        | 0,0            | 0,0                   | totalt 7474,6   |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>                                                                                                             |                                         | <b>118,2</b>  | <b>385,9</b>  | <b>362,5</b>  | <b>823,8</b>  | <b>51,9</b>   | <b>918,3</b>  | <b>1 760,1</b> | <b>1 744,2</b> | <b>2 090,4</b> | <b>108,5</b>   |                       |                 |
| Resultatpåverkan TRN+SDN ***                                                                                                                    |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       |                 |
| Driftkostnader TRN+SDN                                                                                                                          |                                         | -4,2          | -4,3          | -5,2          | -6,0          | -6,1          | -6,7          | -8,0           | -9,8           | -11,1          | -11,4          | melan -11,6 och -13,9 |                 |
| Underhållskostnader trafikbalkmiljen                                                                                                            |                                         | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0           | 0,0            | 0,0            | 0,0            | 0,0            | melan -4,3 och -12,7  |                 |
| <b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>                                                                                                           |                                         | <b>-4,2</b>   | <b>-4,3</b>   | <b>-5,2</b>   | <b>-6,0</b>   | <b>-6,1</b>   | <b>-6,7</b>   | <b>-8,0</b>    | <b>-9,8</b>    | <b>-11,1</b>   | <b>-11,4</b>   |                       |                 |
| **Negativa kassaflöden, dvs utflöden av pengar, räntes med negativa tecken (minus tecken) för beloppet                                          |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       |                 |
| ***Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, räntes med positiva tecken                                                                     |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       |                 |
| *** Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir basår för år 10) |                                         |               |               |               |               |               |               |                |                |                |                |                       |                 |

Inkl GK 2:  
-11 654,0

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Totalt projektet inkl. nedlagda utfgifter |           |
|                                           | 0,0       |
|                                           | -1 733,1  |
|                                           | -8 905,9  |
|                                           | -10 639,0 |
|                                           | -72,7     |
|                                           | 0,0       |
|                                           | -72,7     |
|                                           | -10 711,7 |
|                                           | 29,8      |
|                                           | 188,3     |
|                                           | 218,1     |
|                                           | 9 879,3   |
|                                           | 9 879,3   |
|                                           | 689,2     |
|                                           | 0,0       |
|                                           | 689,2     |
|                                           | 10 786,6  |
|                                           | 74,9      |

# Bilaga 3 – Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen inklusive skola, idrottshall m.m.

|                                                                           | Prisnivå<br>2019 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>                                                    |                  |
| Antal lägenheter                                                          | 6 160            |
| Antal kvm BTA bostäder                                                    | 615 995          |
| Antal kvm BTA kommersiellt                                                | 177 403          |
| Antal kvm BTA tomträtt                                                    | 462 216          |
| Antal kvm BTA försäljning                                                 | 331 182          |
| Antal kvm BTA, privat                                                     | 0                |
| <b>Summa kvm BTA</b>                                                      | <b>793 398</b>   |
| Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten) | 0                |
| Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA                                  | 58%              |
| Andel försäljning av totala antalet kvm BTA                               | 42%              |
| Andel privat av totala antalet kvm BTA                                    | 0%               |
| Summa ekvivalenta lägenheter                                              | 7 934            |
| <b>UTGIFTER (tkr)</b>                                                     |                  |
| <b>Kvartersmark</b>                                                       |                  |
| - Markförvärv                                                             | 0                |
| - Iordningställande av mark                                               | 1 693 001        |
| <b>Summa kvartersmark</b>                                                 | <b>1 693 001</b> |
| Allmän plats                                                              | 7 694 606        |
| <b>Summa allmän plats</b>                                                 | <b>7 694 606</b> |
| <b>SUMMA UTGIFTER</b>                                                     | <b>9 387 607</b> |
| <b>INKOMSTER (tkr)</b>                                                    |                  |
| Markförsäljning                                                           | 9 040 157        |
| Iordningställande av kvartersmark                                         | 29 428           |
| Allmän platsmark                                                          | 181 289          |
| <b>SUMMA INKOMSTER</b>                                                    | <b>9 250 874</b> |
| <b>NYCKELTAL</b>                                                          |                  |
| Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                    | 1 157            |
| Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                                  | 210              |
| Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                       | 947              |
| Exploateringsgrad                                                         | 0.00             |
| <b>Nettonuvärde (tkr)</b>                                                 | <b>3 693 701</b> |
| Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)                                     | 466              |

Egna anteckningar

1273 Inkl GK2