

Sjösavägen

Nuvärdeskalkyl

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

| Tidigare utgifter/inkomster               |    |            |
|-------------------------------------------|----|------------|
| Mnkr                                      | År | tom 2019   |
| <b>Utgifter*</b>                          |    |            |
| Investeringsutgift, markförvärv           |    | 0,0        |
| Investeringsutgift kvartersmark           |    | 0,0        |
| Investeringsutgift allmän platsmark       |    | 0,0        |
| <b>Delsumma investeringsutgifter</b>      |    | <b>0,0</b> |
| Driftskostnader TRN+SDN                   |    |            |
| Underhållskostnader trafiknämnden         |    |            |
| <b>Delsumma övriga utgifter/kostnader</b> |    | <b>0,0</b> |
| <b>Summa negativa kassaflöden*</b>        |    | <b>0,0</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>0,0</b> |

|                                                         |          |
|---------------------------------------------------------|----------|
| Projektspecifika nyckeltal                              |          |
| Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå | -148 484 |
| Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå      | -1 485   |

| Investeringskalkyl                           |    |             |             |              |             |             |            |            |            |            |             |               |              |
|----------------------------------------------|----|-------------|-------------|--------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|-------------|---------------|--------------|
| Mnkr                                         | År | 2020        | 2021        | 2022         | 2023        | 2024        | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029        | 2030 & 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              |    | -0,1        | -0,2        | -0,3         | -0,1        | -0,1        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0         | 0,0           | -0,7         |
| Investeringsutgift allmän platsmark          |    | 0,0         | -0,3        | -13,8        | -4,4        | -0,2        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0         | 0,0           | -18,7        |
| <b>Delsumma investeringsutgifter</b>         |    | <b>-0,1</b> | <b>-0,4</b> | <b>-14,1</b> | <b>-4,4</b> | <b>-0,3</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>-19,3</b> |
| Driftskostnader TRN+SDN                      |    | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0         | 0,0         | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0         |               | -0,4         |
| Underhållskostnader trafiknämnden            |    | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 0,0         | 0,0         | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0         |               | 0,0          |
| <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>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>    | <b>-0,4</b>  |
| <b>Summa negativa kassaflöden*</b>           |    | <b>-0,1</b> | <b>-0,4</b> | <b>-14,1</b> | <b>-4,5</b> | <b>-0,3</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>-19,7</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        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0         | 0,0           | 0,0          |
| <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>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>    | <b>0,0</b>   |
| Löpande inkomster/intäkter avgälder          |    | 0,0         | 0,0         | 1,0          | 1,0         | 1,0         | 1,0        | 1,0        | 1,0        | 1,0        | 1,0         |               | 8,0          |
| 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          |
| <b>Delsumma övriga inkomster/intäkter</b>    |    | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>1,0</b>   | <b>1,0</b>  | <b>1,0</b>  | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b>  | <b>0,0</b>    | <b>8,0</b>   |
| <b>Summa positiva kassaflöden**</b>          |    | <b>0,0</b>  | <b>0,0</b>  | <b>1,0</b>   | <b>1,0</b>  | <b>1,0</b>  | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b>  | <b>0,0</b>    | <b>8,0</b>   |
| <b>Nettokassaflöde exklusive restvärden</b>  |    | <b>-0,1</b> | <b>-0,4</b> | <b>-13,1</b> | <b>-3,5</b> | <b>0,7</b>  | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b>  |               | <b>-11,7</b> |
| <b>Restvärden***</b>                         |    |             |             |              |             |             |            |            |            |            |             |               |              |
| Tomträttsavgälder                            |    |             |             |              |             |             |            |            |            |            | 35,5        |               | 35,5         |
| Driftskostnader TRN+SDN                      |    |             |             |              |             |             |            |            |            |            | -1,9        |               | -1,9         |
| Underhållskostnader trafiknämnden            |    |             |             |              |             |             |            |            |            |            | -1,2        |               | -1,2         |
| 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>32,5</b> |               | <b>32,5</b>  |
| <b>Nettokassaflöde - inkl. restvärden</b>    |    | <b>-0,1</b> | <b>-0,4</b> | <b>-13,1</b> | <b>-3,5</b> | <b>0,7</b>  | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>33,4</b> |               | <b>20,8</b>  |
| <b>Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr</b> |    | <b>9</b>    |             |              |             |             |            |            |            |            |             |               |              |
| <b>Nettonuvärde per ekv lght i tkr</b>       |    | <b>73</b>   |             |              |             |             |            |            |            |            |             |               |              |

| Resultatanalys                        |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                      |           |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------------------|-----------|
|                                       | 2020       | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030 & senare        | Kommentar |
| <b>Resultatpåverkan ExpIN */**</b>    |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                      |           |
| Löpande intäkter                      | 0,0        | 0,0        | 1,0        | 1,0        | 1,0        | 1,0        | 1,0        | 1,0        | 1,0        | 1,0        | max 1                |           |
| Internränta                           | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | -0,1       | -0,1       | -0,1       | -0,1       | max -0,1             |           |
| Avskrivningar                         | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | -0,5       | -0,5       | -0,5       | -0,5       | max -0,5             |           |
| Reavinster/förluster                  | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0                  |           |
| <b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>   | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>1,0</b> | <b>0,4</b> | <b>0,4</b> | <b>0,4</b> | <b>0,4</b> |                      |           |
| <b>Resultatpåverkan TRN+SDN */**</b>  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |                      |           |
| Driftskostnader TRN+SDN               | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | 0,0        | mellan -0,1 och -0,1 |           |
| 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 -0,1    |           |
| <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>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</b> | <b>0,0</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)

|                                                                           | Prisnivå<br>2020 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>                                                    |                  |
| Antal lägenheter                                                          | 130              |
| Antal kvm BTA bostäder                                                    | 13 000           |
| Antal kvm BTA kommersiellt                                                | 0                |
| Antal kvm BTA tomträtt                                                    | 13 000           |
| Antal kvm BTA försäljning                                                 | 0                |
| Antal kvm BTA, privat                                                     | 0                |
| <b>Summa kvm BTA</b>                                                      | <b>13 000</b>    |
| Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten) | 4 500            |
| Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA                                  | 100%             |
| Andel försäljning av totala antalet kvm BTA                               | 0%               |
| Andel privat av totala antalet kvm BTA                                    | 0%               |
| Summa ekvivalenta lägenheter                                              | 130              |
| <b>UTGIFTER (tkr)</b>                                                     |                  |
| <b>Kvartersmark</b>                                                       |                  |
| - Markförvärv                                                             | 0                |
| - Iordningställande av mark                                               | 600              |
| <b>Summa kvartersmark</b>                                                 | <b>600</b>       |
| Allmän plats                                                              | 16 720           |
| <b>Summa allmän plats</b>                                                 | <b>16 720</b>    |
| <b>SUMMA UTGIFTER</b>                                                     | <b>17 320</b>    |
| <b>INKOMSTER (tkr)</b>                                                    |                  |
| Markförsäljning                                                           | 0                |
| Iordningställande av kvartersmark                                         | 0                |
| Allmän platsmark                                                          | 0                |
| <b>SUMMA INKOMSTER</b>                                                    | <b>0</b>         |
| <b>NYCKELTAL</b>                                                          |                  |
| Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                    | 133              |
| Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                                  | 5                |
| Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)                       | 129              |
| Exploateringsgrad                                                         | 2,89             |
| <b>Nettonuvärde (tkr)</b>                                                 | <b>9 481</b>     |
| Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)                                     | 73               |