

# Bilaga 3 – Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal för reviderat inriktningsbeslut för Södra Värtan, hela stadens investeringar

idrottspjäskat inkl. nedlagda utgifter	0,0
	-205,2
	-3 285,2
	-4 083,4
	-239
	0,0
	-289
	-4 093,4
	66,1
	191,8
	267,9
	4 132,2
	87,2
	87,2
	4 473,3
	353,9

Mått	År	Investeringskalkyl											Totalt		
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare			
Utgifter*		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringstjänst marktvärde		-2,6	-4,8	-17,5	-13,7	-18,9	-13,3	-14,4	-13,3	-13,5	-9,1	-9,8	-10,9	-10,9	-10,9
Investeringstjänst kommersiell		-3,7	-20,7	-131,2	-43,7	-88,6	-38,2	-43,4	-43,4	-43,4	-33,1	-33,1	-33,1	-33,1	-33,1
Debutsumma investeringstjänster		-11,3	-27,5	-148,8	-40,8	-507,4	-85,1	-85,2	-85,2	-85,2	-65,1	-65,1	-65,1	-65,1	-65,1
Debutsumma TRN+SDN		0,0	0,0	-3,2	-3,7	-3,9	-4,1	-4,1	-4,2	-4,2	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4
Utdöda tillgångar och andra tillgångar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Debutsumma övriga utgifter/inkomster		0,0	0,0	-2,2	-2,7	-3,9	-4,1	-4,1	-4,2	-4,3	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4
Summa nyutgåva kassavärdet**		-11,3	-27,5	-171,0	-43,8	-511,3	-89,2	-89,3	-89,4	-89,4	-89,5	-89,5	-89,5	-89,5	-89,5
Inkomster**		1,5	0,0	0,0	2,9	8,2	8,6	9,1	9,5	10,0	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5
Inkomst på kommersiell mark		0,0	0,0	0,0	10,9	22,9	23,6	24,3	24,5	24,9	25,2	25,2	25,2	25,2	25,2
Inkomst på kommersiell mark		1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Debutsumma investeringstjänster		1,3	0,0	0,0	14,8	31,1	32,2	33,4	34,0	34,9	35,7	35,7	35,7	35,7	35,7
Förvärfningskostnader		0,0	0,0	1 839,9	758,0	1 387,3	1 471,1	1 471,1	1 471,1	1 471,1	1 471,1	1 471,1	1 471,1	1 471,1	1 471,1
Debutsumma förvärfningskostnader		0,0	0,0	1 839,9	758,0	1 387,3	1 471,1	1 471,1	1 471,1	1 471,1	1 471,1	1 471,1	1 471,1	1 471,1	1 471,1
Uppvärdade tillgångar/inkomster		0,0	0,0	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/inkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Debutsumma övriga inkomster/inkomster		0,0	0,0	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 kassavärdet**		1,3	0,0	1 846,1	770,0	1 430,9	2 017,4	2 017,4	2 017,4	2 017,4	2 017,4	2 017,4	2 017,4	2 017,4	2 017,4
Nettokassavärdet exklusive reviderade		-10,0	-27,5	1 675,1	338,4	919,5	851,6	851,6	851,6	851,6	851,6	851,6	851,6	851,6	851,6
Reviderade															
Tjänstutvärderingar															
Driftkostnader TRN+SDN															
Underskott avdragskraft															
Investeringstjänst kommersiell															
Investeringstjänst allmän tjänst															
Investeringstjänst kommersiell															
Investeringstjänst allmän tjänst															
Förvärfningskostnader															
Övriga inkomster															
Summa reviderade															
Nettokassavärdet inkl. reviderade															
Nettouvärdet, diskontering 5 % mbr		939													
Nettouvärdet per aktie i aktier		358													
Nettouvärdet, diskontering 5 % mbr inkl utgifter nedlagda utgifter och inkomster		764													
Nettouvärdet per aktie i aktier inkl bidraget nedlagda utgifter och inkomster		291													

Tidigare utgifter/inkomster		2018
Mått	År	
Utgifter*		0,0
Investeringstjänst marktvärde		-72,3
Investeringstjänst kommersiell		-103,3
Debutsumma investeringstjänster		-175,6
Debutsumma TRN+SDN		0,0
Utdöda tillgångar och andra tillgångar		0,0
Debutsumma övriga utgifter/inkomster		0,0
Summa nyutgåva kassavärdet**		-175,6
Inkomster**		1,5
Inkomst på kommersiell mark		0,1
Inkomst på kommersiell mark		1,4
Debutsumma investeringstjänster		1,5
Förvärfningskostnader		0,0
Debutsumma förvärfningskostnader		0,0
Uppvärdade tillgångar/inkomster		0,0
Övriga inkomster/inkomster		0,0
Debutsumma övriga inkomster/inkomster		0,0
Summa positiva kassavärdet**		1,6
Nettokassavärdet		-174,0

Exploateringsnyckeltal	
Exploateringsnyckeltal kreditvärdighet	-1,4829
Exploateringsnyckeltal kr/m BTA1	-1,4829
Exploateringsnyckeltal	-1,4829

Mått	År	Resultatanalys											Kommentar		
		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 & senare			
Resultatutvärdering Explan *		0,0	0,0	6,2	6,2	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5	12,5
Läroplaner		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Arbetsplaner		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultatutvärdering		0,0	0,0	1 331,7	760,0	1 371,6	1 371,6	1 371,6	1 371,6	1 371,6	1 371,6	1 371,6	1 371,6	1 371,6	1 371,6
Summa resultatutvärdering		0,0	0,0	1 337,9	760,0	1 384,1	1 384,1	1 384,1	1 384,1	1 384,1	1 384,1	1 384,1	1 384,1	1 384,1	1 384,1
Resultatutvärdering TRN+SDN **		0,0	0,0	-3,2	-3,7	-3,9	-4,1	-4,1	-4,2	-4,2	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4
Utdöda tillgångar och andra tillgångar		0,0	0,0	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 resultatutvärdering TRN+SDN		0,0	0,0	-2,2	-2,7	-3,9	-4,1	-4,1	-4,2	-4,3	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4	-4,4

\*Kommunens resultat, dvs i värdet av företag och andra tillgångar (inkluderat värde av tillgångar och andra tillgångar) som inte är förvärfningskostnader.  
 \*\*Resultatutvärdering, dvs i värdet av företag och andra tillgångar (inkluderat värde av tillgångar och andra tillgångar) som inte är förvärfningskostnader.  
 \*\*\*Summan av de i tabellen beskrivna värdena motsvarar kommunens resultatutvärdering för de till och från år som anges i kommentarerna.

	Prisnivå 2019
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b>	
Antal lägenheter	1 479
Antal kvm BTA bostäder	132 203
Antal kvm BTA kommersiellt	114 587
Antal kvm BTA tomträtt	42 500
Antal kvm BTA försäljning	204 290
Antal kvm BTA, privat	0
<b>Summa kvm BTA</b>	<b>246 790</b>
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	55 800
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	17%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	83%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	2 625
<b>UTGIFTER (tkr)</b>	
	<b>Fast</b>
Kvartersmark	
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	177 790
<b>Summa kvartersmark</b>	<b>177 790</b>
Allmän plats	2 980 523
<b>Summa allmän plats</b>	<b>2 980 523</b>
<b>SUMMA UTGIFTER</b>	<b>3 158 314</b>
<b>INKOMSTER (tkr)</b>	
Markförsäljning	3 897 531
Iordningställande av kvartersmark	50 136
Allmän platsmark	139 541
<b>SUMMA INKOMSTER</b>	<b>4 087 207</b>
<b>NYCKELTAL</b>	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	1 131
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	49
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	1 082
Exploateringsgrad	4,42
<b>Nettonuvärde (tkr)</b>	<b>939 345</b>
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	358