

Bilaga 1 Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

Tidigare utgifter/inkomster	
Mnkr	tom 2017
Utgifter*	
Investeringsutgift, markförvärv	0,0
Investeringsutgift kvartersmark	-9,9
Investeringsutgift allmän platsmark	-79,6
Delsumma investeringsutgifter	-89,5
Driftskostnader TRN+SDN	
Underhållskostnader trafiknämnden	
Delsumma övriga utgifter/kostnader	0,0
Summa negativa kassaflöden*	-89,5
Inkomster**	
Investeringsinkomst kvartersmark	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	9,6
Delsumma investeringsinkomster	9,6
Försäljningsinkomster	259,2
Delsumma försäljningsinkomster	259,2
Löpande inkomster/intäkter avgälder	
Övrig inkomster/intäkter	
Delsumma övriga inkomster/intäkter	0,0
Summa positiva kassaflöden**	268,8
Nettokassaflöde	179,3

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-801 939
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-8 019

Investeringskalkyl													
Mnkr	År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 & 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	-1,2	-0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,6
Investeringsutgift allmän platsmark		-59,1	-28,0	-14,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-102,1
Delsumma investeringsutgifter		-59,4	-29,2	-15,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-103,7
Driftskostnader TRN+SDN		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-2,5
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
Delsumma övriga utgifter/ kostnader		-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-2,5
Summa negativa kassaflöden*		-59,6	-29,5	-15,3	-0,2	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-106,2
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	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma investeringsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
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
Delsumma 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
Löpande inkomster/intäkter avgälder		2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	25,7
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
Delsumma övriga inkomster/intäkter		2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	25,7
Summa positiva kassaflöden**		2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	2,6	25,7
Nettokassaflöde exklusive restvärden		-57,0	-26,9	-12,8	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	-80,5
Restvärden***													
Tomträttsavgälder												91,7	91,7
Driftskostnader TRN+SDN												-10,3	-10,3
Underhållskostnader trafiknämnden												-7,2	-7,2
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
Summa restvärden												74,2	74,2
Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-57,0	-26,9	-12,8	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	76,5	-6,2
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr		-34											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr		-149											
Nettonuvärde, diskontering 5 % i mnkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		145											
Nettonuvärde per ekv lght i tkr inkl tidigare nedlagda utgifter och inkomster		634											

Totalt projektet inkl. nedlagda utgifter
0,0
-11,5
-181,7
-193,2
-2,5
0,0
-2,5
-195,7
0,0
9,6
9,6
259,2
259,2
25,7
0,0
25,7
294,5
98,8

Bilaga 1 Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Projekt:	H8001893
Projektname:	Rosenlundsparken
Projektledare:	Maria, Öberg

	Prisnivå 2018
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	229
Antal kvm BTA bostäder	22 890
Antal kvm BTA kommersiellt	0
Antal kvm BTA tomträtt	14 403
Antal kvm BTA försäljning	8 487
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	22 890
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	5 850
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	63%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	37%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	229
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fast
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	11 458
Summa kvartersmark	11 458
Allmän plats	178 945
Summa allmän plats	178 945
SUMMA UTGIFTER	190 404
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	0
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	9 635
SUMMA INKOMSTER	9 635
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	790
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	50
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	740
Exploateringsgrad	3,91
Nettonuvärde (tkr)	145 087
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	634