

Bilaga 1 Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Kalkyl i löpande prisnivå mnkr

| Tidigare utgifter/inkomster | | |
|-----------------------------|---|--------------|
| Mnkr | År | 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 |