

Sammanfattning av projekt: Isterbandet, Slakthusområde

Övergripande information

Fastighet/Projekt: **Isterbandet, Slakthusområde** Upprättad av: **RG**
 Fastighetsnummer: **0** Datum: **2022-12-05**
 Stadsdel: **Enskede-Årsta-Vantör SDF** Beslutsfas: **Inriktningsbeslut**

Fastighetsinformation

Lägenheter, total: **127** st

LOA: **4 021** m²

BRA/BTA: **79%**

VoB: **6 878** m²

Medelstorlek LGH VoB: **30** m²

Medelstorlek LGH Seniorbostäder: **62** m²

Lägenhetsfördelning - Projekt Seniorbostäder och Vård- och omsorgsboende

Typ:	Antal	Storlek m ²	%-andel
1 rkv (VoB)	100	30	64%
2rok (Senior)	13	57	16%
3rok (Senior)	14	67	20%
Σ:a	127	4 642 m ² BOA	100%

Lägenhetshyres Nivå

Seniorbostäder: **27** st **52,7 - 67,6** m² **10 619 - 12 395** kr/mån

Gruppboende: **100** st **30** m² **7 256** kr/mån

Projektets lönsamhet & övriga projektrelaterade effektivitetsmått

PK: 496 Mkr <small>inklusive moms</small>	Direktavkastning år 1: 5,50%
Bokförtvärde: 0 Mkr	Medelhyra LGH: 2 688 Kr/m ²
Marknadsvärde: 498 Mkr <small>(Nuvärde driftnetto + Nuvärde restvärde)</small>	Normhyra: 2 100 Kr/m ² <small>(3 RoK å 77 m²)</small>
Resultat: 3 Mkr <small>(Marknadsvärde - produktionskostnad)</small>	Entreprenadkostnad / m ² : 30 462 Kr/m ²
Resultat: -2 <small>(Om direktavkastningskrav Lgh + 0,25 %)</small>	Produktionskostnad / m ² : 38 885 Kr/m ² exkl moms
Resultat: -1 <small>(Om medelhyra sänkt med 50 kr/m²)</small>	Produktionskostnad / m ² : 45 122 Kr/m ² inkl moms <small>Kostnadsläge: september 2022</small>

Signering inför beslut

VD: _____ Avdelningschef: _____

Underskrift: Underskrift:

Datum: Datum:

Hyressammanställning Vård- och omsorgsboende

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt	NHK
AREA	2 965	3 244	668	6 878		
Hyra år 1	8 706 894	8 609 473	1 773 879	19 090 245		
Kort hyrestillägg år 1		3 645 820		3 645 820		100
Hyrestillägg år 1	1 547 601	1 107 413	348 870	3 003 884	538 827	320
				25 739 950		

Hyressammanställning Aktivitetscenter

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt
AREA	-	108	-	108	
Hyra år 1	-	227 347	-	227 347	
Kort hyrestillägg år 1		-		-	
Hyrestillägg år 1	-	-	-	-	6 728
				227 347	

Hyreställägg		Isterbandet, Slakthusområde						
Nyproduktion VoB, Seniorbostäder & Aktivitetscenter								
Hyreställägg, kr	62 502 108							
Förhöjd hyra år 1-3, kr	10 200 000							
Netto, kr	52 302 108							
Årsränta (preliminär)	2,41%							
Amort tid, år	30							
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Ack amort lång	Amort kort	Rta kort	Tot ack amort	
1	1 743 404	1 260 481	3 003 884	1 743 404	3 400 000	245 820	5 143 404	
2	1 743 404	1 218 465	2 961 868	3 486 807	3 400 000	163 880	10 286 807	
3	1 743 404	1 176 449	2 919 852	5 230 211	3 400 000	81 940	15 430 211	
4	1 743 404	1 134 433	2 877 836	6 973 614			17 173 614	
5	1 743 404	1 092 417	2 835 820	8 717 018			18 917 018	
6	1 743 404	1 050 401	2 793 804	10 460 422			20 660 422	
7	1 743 404	1 008 385	2 751 788	12 203 825			22 403 825	
8	1 743 404	966 369	2 709 772	13 947 229			24 147 229	
9	1 743 404	924 353	2 667 756	15 690 632			25 890 632	
10	1 743 404	882 337	2 625 740	17 434 036			27 634 036	
11	1 743 404	840 321	2 583 724	19 177 440			29 377 440	
12	1 743 404	798 305	2 541 708	20 920 843			31 120 843	
13	1 743 404	756 288	2 499 692	22 664 247			32 864 247	
14	1 743 404	714 272	2 457 676	24 407 651			34 607 651	
15	1 743 404	672 256	2 415 660	26 151 054			36 351 054	
16	1 743 404	630 240	2 373 644	27 894 458			38 094 458	
17	1 743 404	588 224	2 331 628	29 637 861			39 837 861	
18	1 743 404	546 208	2 289 612	31 381 265			41 581 265	
19	1 743 404	504 192	2 247 596	33 124 669			43 324 669	
20	1 743 404	462 176	2 205 580	34 868 072			45 068 072	
21	1 743 404	420 160	2 163 564	36 611 476			46 811 476	
22	1 743 404	378 144	2 121 548	38 354 879			48 554 879	
23	1 743 404	336 128	2 079 532	40 098 283			50 298 283	
24	1 743 404	294 112	2 037 516	41 841 687			52 041 687	
25	1 743 404	252 096	1 995 500	43 585 090			53 785 090	
26	1 743 404	210 080	1 953 484	45 328 494			55 528 494	
27	1 743 404	168 064	1 911 468	47 071 897			57 271 897	
28	1 743 404	126 048	1 869 452	48 815 301			59 015 301	
29	1 743 404	84 032	1 827 436	50 558 705			60 758 705	
30	1 743 404	42 016	1 785 420	52 302 108			62 502 108	
Summa	52 302 108	19 537 453	71 839 561		10 200 000	491 640		
		Genomsnitt	2 751 040					