

## Sammanfattning av projekt: Vasen 3

### Övergripande information

Fastighet/Projekt: <b>Vasen 3</b>	Upprättad av: <b>RG</b>
Fastighetsnummer: <b>7258</b>	Datum: <b>2023-08-22</b>
Stadsdel: <b>Norrmalms SDF</b>	Beslutsfas: <b>Genomförande</b>

### Projektinformation

Lägenheter: <b>87</b> st	<b>Lägenhetsfördelning - Projekt Seniorbostäder</b>			
LOA: <b>1 786</b> m <sup>2</sup>	<u>Typ:</u>	<u>Antal</u>	<u>Storlek m<sup>2</sup></u>	<u>%-andel</u>
BOALOA/BTA: <b>65%</b>	1 rok	23	890	20%
Förskola & storkök: <b>651</b> m <sup>2</sup>	2 rok	55	2 965	66%
Medelstorlek LGH: <b>52</b> m <sup>2</sup>	3 rok	9	651	14%
	<b>Σ:a</b>	<b>87</b>	<b>4 506</b> m <sup>2</sup> BOA	<b>100%</b>

### Lägenhetshyresnivå 2024

Seniorbostäder: <b>87</b> st	<b>37,1 - 72,4</b> m <sup>2</sup>	<b>7 771 - 12 338</b> kr/mån
------------------------------	-----------------------------------	------------------------------

### Projektets lönsamhet & övriga projektrelaterade effektivitetsmått

PK: <b>270</b> Mkr <small>inklusive moms</small>	Direktavkastning år 1: <b>2,86%</b>	
Bokförtvärde: <b>41</b> Mkr	Medelhyra LGH: <b>2 242</b> Kr/m <sup>2</sup>	
Marknadsvärde: <b>345</b> Mkr <small>(Nuvärde driftnetto + Nuvärde restvärde)</small>	Normhyra 2024: <b>1 995</b> Kr/m <sup>2</sup> <small>(3 RoK á 77 m<sup>2</sup>)</small>	
<b>Resultat: 34</b> Mkr <small>(Marknadsvärde - produktionskostnad)</small>	Entreprenadkostnad / m <sup>2</sup> : <b>25 155</b> Kr/m <sup>2</sup> BTA projekt	
<b>Resultat: 6</b> <small>(Om direktavkastningskrav Lgh + 0,25 %)</small>	Produktionskostnad / m <sup>2</sup> : <b>26 341</b> Kr/m <sup>2</sup> BTA projekt <small>exkl moms</small>	
<b>Resultat: 24</b> <small>(Om medelhyra sänkt med 50 kr/m<sup>2</sup>)</small>	Produktionskostnad / m <sup>2</sup> : <b>32 587</b> Kr/m <sup>2</sup> BTA projekt <small>inkl moms</small> Kostnadsläge: augusti 2023	

### Sigtering inför beslut

VD: <input style="width: 100%;" type="text"/>	Avdelningschef: <input style="width: 100%;" type="text"/>
Underskrift: .....	Underskrift: .....
Datum: .....	Datum: .....

**Hyressamantällning nya Kontor SDF och samlingslokal**

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt
AREA	-	245	-	245	
Hyra år 1	-	1 014 485	-	1 014 485	
Hyrestillägg år 1	-	49 829	-	49 829	46 003
				1 064 314	

Total hyreskostnad 4 349 kr/m2

**Hyressamantällning Aktivitetscenter**

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt
AREA	-	155	-	155	
Hyra år 1	-	641 775	-	641 775	
Hyrestillägg år 1	-	31 522	-	31 522	29 102
				673 297	

Total hyreskostnad 4 349 kr/m2

## Preliminärt Hyrestillägg

Vasen 3

Datum: 2023-08-22

## Ombyggnation till Seniorbostäder

## Tillägg Lokal och samlingssal SDF

Hyrestillägg, kr	586 223
Förhöjd hyra år 1, kr	0
Netto, kr	586 223
Årsränta	3,50%
Amort tid, år	20

År	Amort	Rta	Amort+ränta	Ack amort
1	29 311	20 518	49 829	29 311
2	29 311	19 492	48 803	58 622
3	29 311	18 466	47 777	87 933
4	29 311	17 440	46 751	117 245
5	29 311	16 414	45 725	146 556
6	29 311	15 388	44 699	175 867
7	29 311	14 362	43 674	205 178
8	29 311	13 337	42 648	234 489
9	29 311	12 311	41 622	263 800
10	29 311	11 285	40 596	293 111
11	29 311	10 259	39 570	322 422
12	29 311	9 233	38 544	351 734
13	29 311	8 207	37 518	381 045
14	29 311	7 181	36 492	410 356
15	29 311	6 155	35 466	439 667
16	29 311	5 129	34 441	468 978
17	29 311	4 104	33 415	498 289
18	29 311	3 078	32 389	527 600
19	29 311	2 052	31 363	556 912
20	29 311	1 026	30 337	586 223
21				
22				
23				
24				
25				
Summa	586 223	215 437	801 660	
		Genomsnitt	40 083	

## Preliminärt Hyrestillägg

Vasen 3

Datum: 2023-08-22

## Ombyggnation till Seniorbostäder

## Tillägg Aktivitetscenter

Hyrestillägg, kr	370 851
Förhöjd hyra år 1, kr	0
Netto, kr	370 851
Årsränta	3,50%
Amort tid, år	20

År	Amort	Rta	Amort+ränta	Ack amort
1	18 543	12 980	31 522	18 543
2	18 543	12 331	30 873	37 085
3	18 543	11 682	30 224	55 628
4	18 543	11 033	29 575	74 170
5	18 543	10 384	28 926	92 713
6	18 543	9 735	28 277	111 255
7	18 543	9 086	27 628	129 798
8	18 543	8 437	26 979	148 340
9	18 543	7 788	26 330	166 883
10	18 543	7 139	25 681	185 426
11	18 543	6 490	25 032	203 968
12	18 543	5 841	24 383	222 511
13	18 543	5 192	23 734	241 053
14	18 543	4 543	23 085	259 596
15	18 543	3 894	22 436	278 138
16	18 543	3 245	21 788	296 681
17	18 543	2 596	21 139	315 223
18	18 543	1 947	20 490	333 766
19	18 543	1 298	19 841	352 309
20	18 543	649	19 192	370 851
21				
22				
23				
24				
25				
Summa	370 851	136 288	507 139	
		Genomsnitt	25 357	