

# Undercentraler och källarstråk

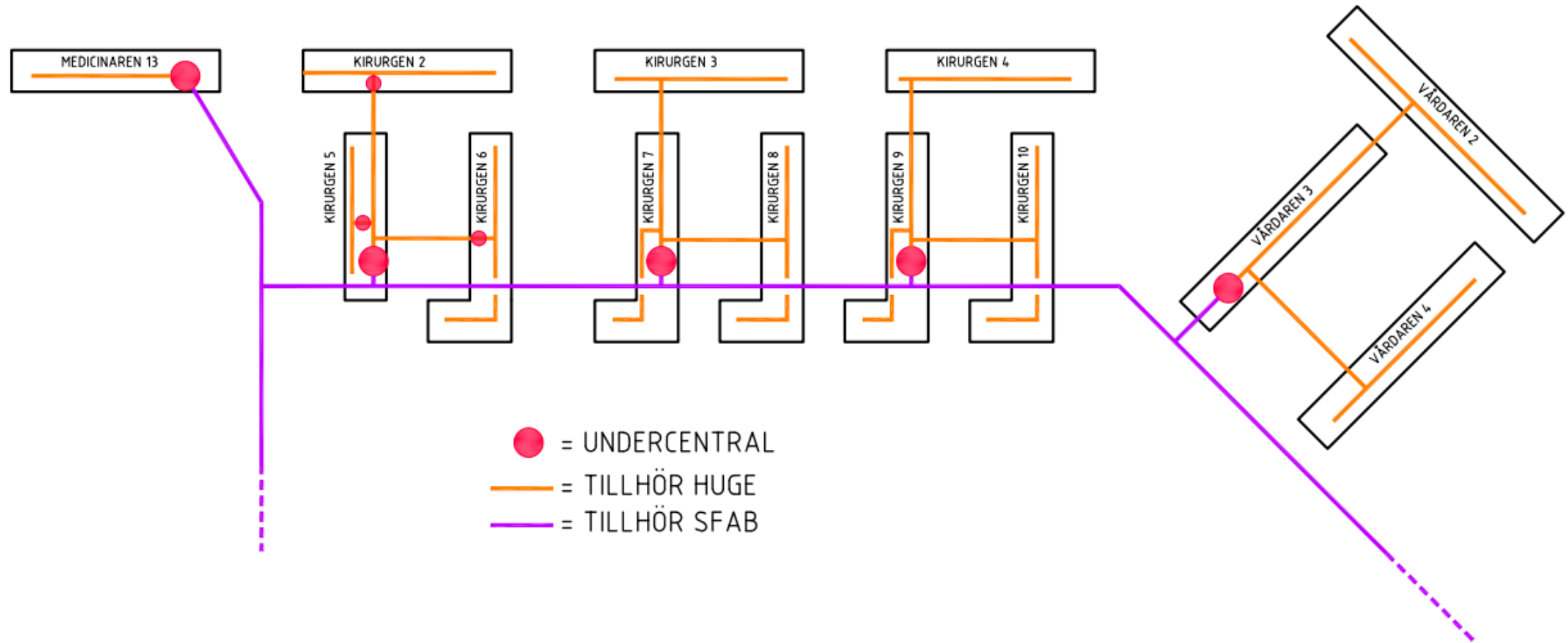


# Projektet

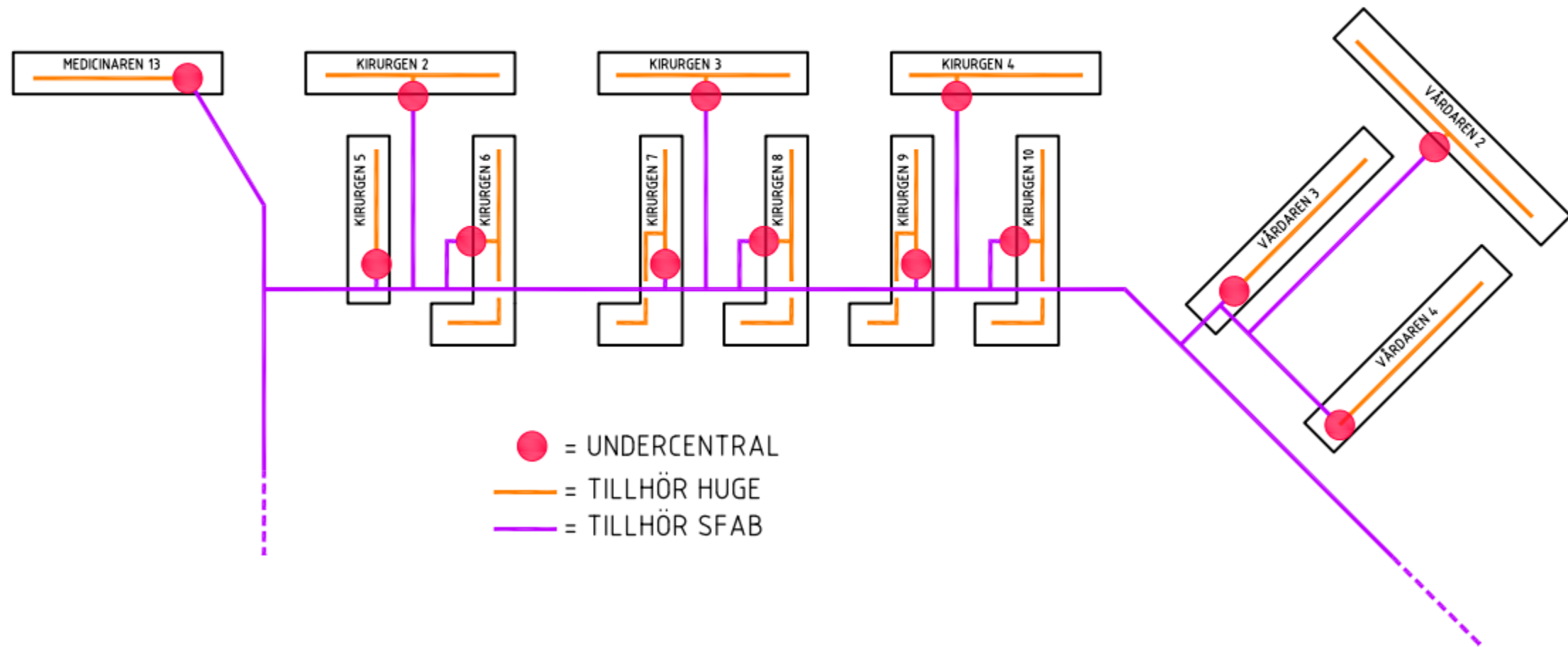
---

- Projektet avser att separera undercentralerna i ovannämnda fastigheter och byta rörstråken i källarna.
- Målet med projektet är att få optimalt fungerande system i våra fastigheter genom att bli öka reglerbarheten för varje byggnad.
- Utförande planeras ske i 4 etapper som genomförs mellan 2022–2025. Projektet kommer kunna löpa parallellt med värmerörsprojektet etapp 2 och framåt.

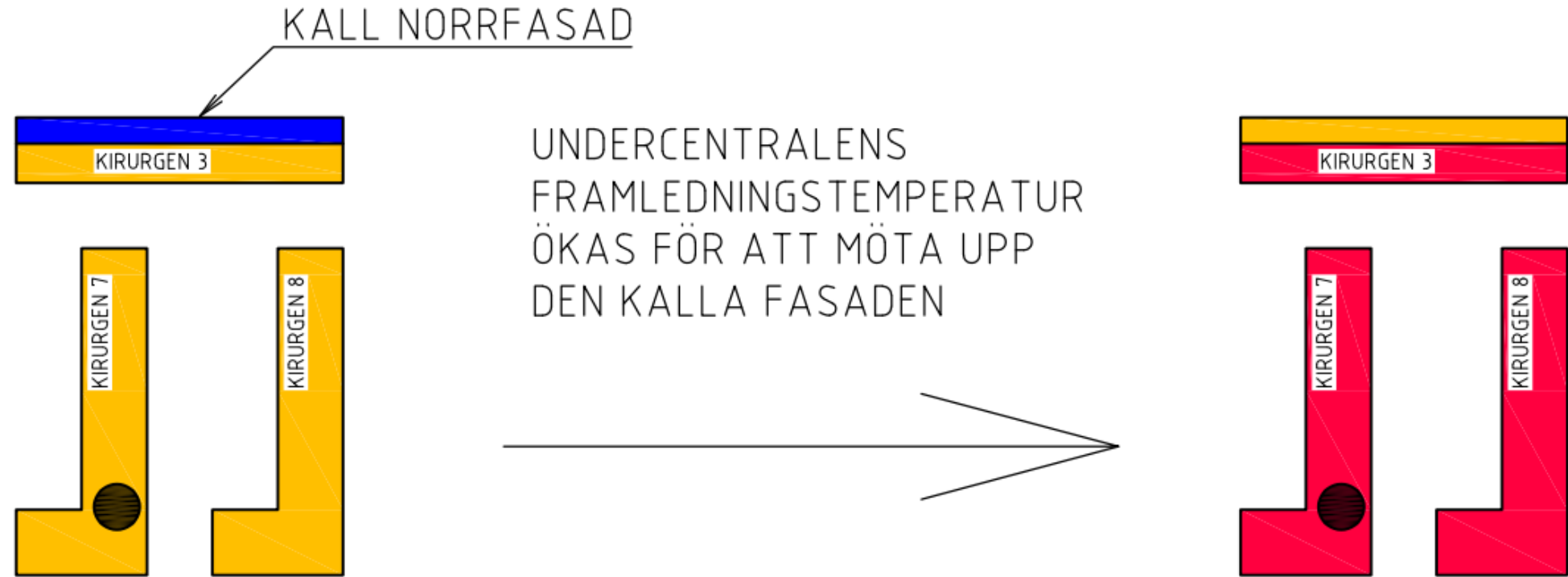
# BEFINTLIG UTFORMNING



# PLANERAD UTFORMNING

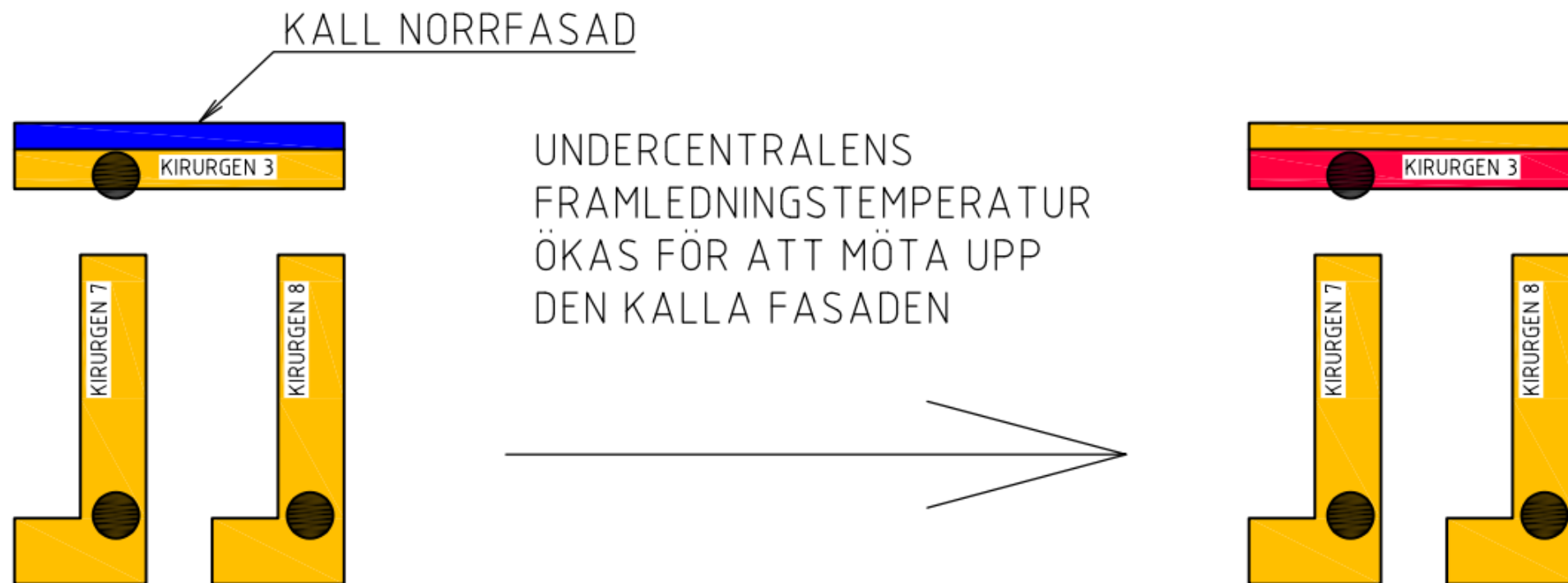


# BEFINTLIG UTFORMNING



- = UNDERCENTRAL
- = FÖR KALLA YTOR
- = LAGOM VARMA YTOR
- = FÖR VARMA YTOR

# PLANERAD UTFORMNING



- = UNDERCENTRAL
- = FÖR KALLA YTOR
- = LAGOM VARMA YTOR
- = FÖR VARMA YTOR

# Affärsnytta

---

- Minska risken för vattenskador.
- Jämnare temperaturer i systemet.
- Minskad sårbarhet då färre lägenheter är anslutna per UC och därmed minska framtida störningar för våra hyresgäster vid driftåtgärder.
- Fastigheterna blir egna enheter.
- Bättre förutsättningar för reglering och styrning.
- Bättre komfort för hyresgästerna.
- Lägre driftskostnader.



# Risker

---

- Oförutsedda skador som leder att projektet får större omfattning.
- Bristfällig dokumentation som gör att andra lösningar krävs.
- Dyrare materialkostnader.
- Åtkomst till utrymmen.
- ÄTOR.

# Upphandling

---

- Upphandlingen är utförd och avser etapp 1 samt med option på varje därefter följande etapp, förutsatt ett godkänt styrelsebeslut.
- Fem inkomna anbud, samtliga klarade alla ska-krav. Vinnande anbud lämnades av Bravida Sverige AB på 24,4 miljoner kronor (exklusive moms).  
Vid anbudsöppningen konstaterades en stor spridning i pris för samtliga etapper, vi förväntar oss därför tillkommande tilläggsarbeten.

# Kostnadskalkyl

- Den uppskattade projektkostnaden baseras på vinnande anbud samt erfarenheter från etapp 1
- För att täcka risken för eventuella tillkommande kostnader och förändringar har en riskreserv på 4,3 Mkr lagts till
- Totala projektkostnaden motsvarar:
  - ca 53 tkr per lägenhet (1 218 st)
  - ca 722 kr/kvm (BOA 90 058 kvm)

	Mkr
Upparbetat etapp 1, källarstråk	7,1
Entreprenad	24,4
ÄTA, 15%	3,7
Byggledning & projektering	5,0
SFAB	5,0
Brandåtgärder	2,5
Riskpremie	4,3
Ej avdragsgill moms, 25%	13,0
<b>Totalt inklusive moms</b>	<b>65,0</b>

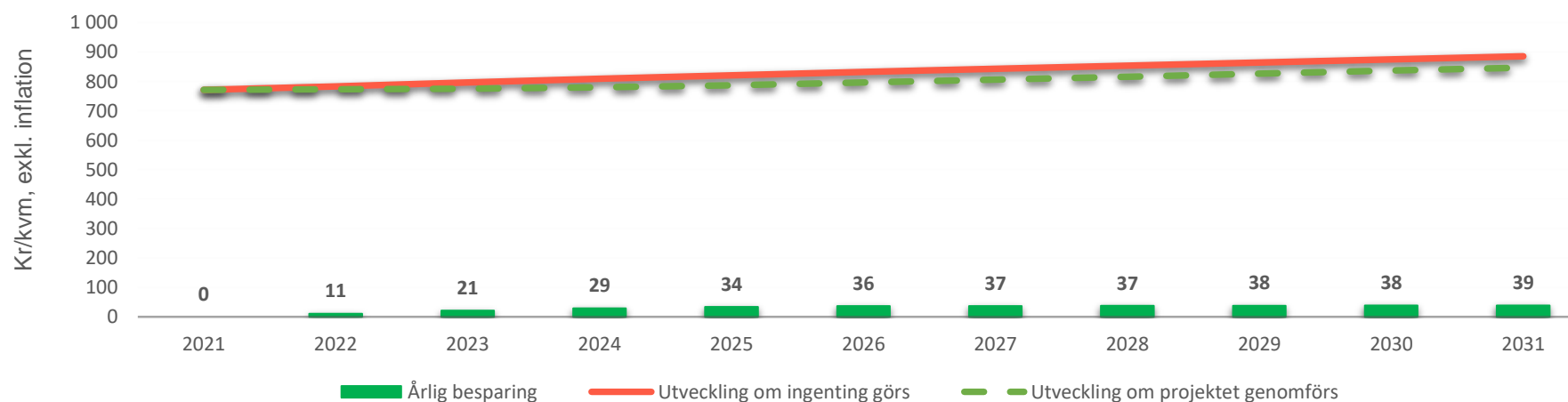
# Investeringskalkyl, generella kalkylantaganden

---

- Direktavkastningskrav 2,75% enligt kalkylförutsättningarna per microläge och distrikt 2022
- Idrifttagning 2022-2025
- Investeringen ses framförallt som en underhållsinvestering då inga nya intäkter skapas
- Prognostiserad driftkostnad jämförs med alternativkostnaden (*prognostiserad driftkostnad om ingenting görs*)
- Kalkylen räknas på komponentens livslängd på 40 år

# Påverkan på driftskostnaden

- Den största effekten på driftskostnaden kommer från att reparationsbehovet minskar väsentligt
- I och med att fastigheterna inte måste övervärmas finns också en potentiell besparing av värmekostnaden
- Även antal timmar i drift och underhåll kommer att minska något
- Den totala besparingen jämfört med alternativkostnaden blir upp till 36 kr/kvm under kommande femårsperiod



# Fastigheternas driftsnetto efter genomförande

- Projektet är en viktig del i helheten för att på sikt hålla ned driftskostnaden och öka driftöverskottet för området
- Den totala besparingen när hela projektet är klart, jämfört med alternativkostnaden, blir ca 3,6 Mkr per år

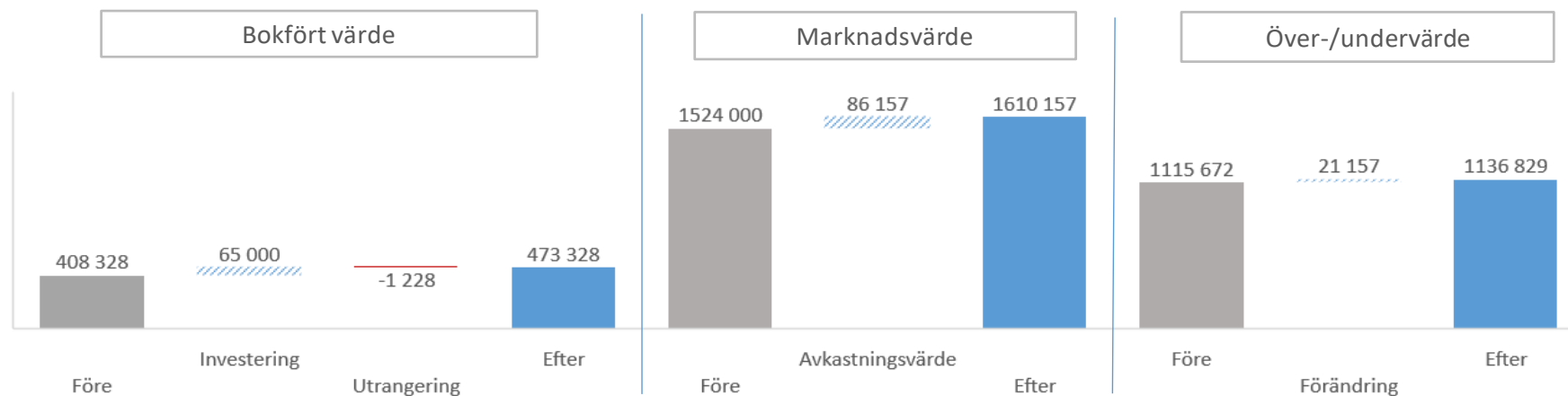
## Grantorp, 13 fastigheter

100 986 m<sup>2</sup>

Tkr, exkl. inflation

	P2021	2022	2023	2024	2025	2026
<i>Intäkter</i>						
Hysesintäkter	113 282	114 415	115 559	116 715	117 882	119 061
Tillval	0	0	0	0	0	0
<b>Summa intäkter</b>	<b>113 282</b>	<b>114 415</b>	<b>115 559</b>	<b>116 715</b>	<b>117 882</b>	<b>119 061</b>
<i>Driftskostnader</i>						
Fastighetsskötsel & Drift	-20 904	-21 140	-21 383	-21 633	-21 790	-22 067
Reparationer & Underhåll	-21 308	-21 085	-20 881	-20 959	-21 248	-21 608
Fastighetsskatt	-2 727	-2 754	-2 781	-2 809	-2 837	-2 866
Taxebundna kostnader	-31 508	-31 665	-31 823	-31 983	-32 143	-32 464
Riskkostnader,hyra,marknadsföring	-1 414	-1 414	-1 414	-1 414	-1 414	-1 414
<b>Totala driftskostnader</b>	<b>-77 860</b>	<b>-78 058</b>	<b>-78 283</b>	<b>-78 797</b>	<b>-79 432</b>	<b>-80 419</b>
<i>Per kvm</i>	<i>-771</i>	<i>-773</i>	<i>-775</i>	<i>-780</i>	<i>-787</i>	<i>-796</i>
<b>Driftsnetto före avskrivningar</b>	<b>35 422</b>	<b>36 357</b>	<b>37 276</b>	<b>37 917</b>	<b>38 450</b>	<b>38 642</b>
<i>Driftsöverskott före avskrivningar (%)</i>	<i>31%</i>	<i>32%</i>	<i>32%</i>	<i>32%</i>	<i>33%</i>	<i>32%</i>
Avskrivning	-16 456	-17 206	-17 581	-17 956	-18 081	-18 081
Utrangering av inventarier				-1 228		
<b>Driftsnetto efter avskrivningar</b>	<b>18 966</b>	<b>19 151</b>	<b>19 695</b>	<b>18 734</b>	<b>20 369</b>	<b>20 561</b>
<i>Driftsöverskott efter avskrivningar (%)</i>	<i>17%</i>	<i>17%</i>	<i>17%</i>	<i>16%</i>	<i>17%</i>	<i>17%</i>

# Projekresultat



Förstudie	0
Program	0
Tillval	0
Underhåll	-65 000
<b>Total investering</b>	<b>-65 000</b>



Normhyreshöjning	0
Tillval	0
Minskad driftskostnad	86 157
<b>Totalt avkastningsvärde</b>	<b>86 157</b>



Avkastning (IRR)

5,2%

Projektets värde

21 157

*Investeringens värde jämfört med alternativkostnaden uppgår till ca 21 Mkr, med en avkastning på 5,2%*

*Det finns därmed ingen risk för att fastigheternas värde behöver skrivas ned*

