

Anders Karlsson
Teknikförvaltare

BESLUT

Diariernr
LOC 2020-0235

Informationssäkerhetsklass: K1
Projektnr. 93110165, 93110801

Genomförandebeslut avseende Danderyds sjukhus, utökning av reservkraftaggregat och uppgradering av reservkraftsstyrning

Ärendet

Ärendet avser genomförandebeslut för utökning av reservkraftkapacitet och reservkraftstyrning gällande krav på redundans, säkerhet och robusthet för elförsörjning av Danderyds sjukhus.

Ärendet avser genomförandebeslut där den totala investeringen bedöms uppgå till 51 600 000 kronor. Investeringen ryms inom ram för ospecificerade fastighetsinvesteringar 2022–2025 för Landstingsfastigheter Stockholm.

Beslutsunderlag

1. Investeringskalkyl inklusive resultatanalys (redovisas separat för varje projekt). Se bilaga 1 samt bilaga 2.
2. Hållbarhetsplan (ingår i program/systemhandling bifogas ej K3 klassad)
3. Riskanalys och riskbedömning (ingår i program/systemhandling bifogas ej K3 klassad)
4. Förstudie (bifogas ej K3 klassad)

Förslag till beslut

Styrelsen för Locum AB föreslås besluta

att fatta genomförandebeslut avseende investeringsobjektet Danderyds sjukhus, utökning av reservkraftaggregat och uppgradering reservkraftsstyrning, till en investeringsutgift om högst 51 600 000 kronor. Investeringen ryms inom ram för ospecificerade fastighetsinvesteringar 2022–2025 för Landstingsfastigheter Stockholm.

Anette Henriksson

Verkställande direktör

BESLUT

Bakgrund

Projekt 93110165 - Utökning av reservkraftaggregat

Nuvarande reservkraftanläggning för Danderyds sjukhus stod färdig i slutet av 2012. Det motsvarade då gott och väl sjukhuset totala effektbehov. I takt med tillkommande byggnader och nya redundanta produktionscentraler för energi som kräver anslutning till reservkraftförsörjning måste kapaciteten byggas ut och kompletteras med ytterligare reservkraftaggregat. Befintlig byggnad är sedan tidigare förberedd för utökning.

Projekt 93110801-Uppgradering av reservkraftstyrning

Styrningarna till reservkraften för Danderyds sjukhus är i behov av upprustning. Redan när anläggningen byggdes 2012 var styrsystemet en specialbyggnation på grund av hårt ställda krav och sena ändringar. Bland annat i samband med inkopplingen av nya akutvårdsbyggnaden 2019 upptäcktes ett antal begränsningar och brister med nuvarande anläggning. Den fungerar tillräckligt för nuläget, men nya byggnad 61 kan inte anslutas till befintlig anläggning utan ombyggnad av styrsystemen, samt att anläggningen då även har kvar samma begränsningar för framtida utbyggnad.

I dagsläget innebär även minsta möjliga anpassning för en ny byggnad att ett fullskaleprov kommer behöva göras i samband med idrifttagning. Vid ett fullskaleprov testas varenda funktion i systemen. Det görs oftast helger med start på natt eller tidig morgon. Förutom att det kostar mycket pengar i personal under provnätterna, tar det även mycket tid och resurser för alla inblandade att planera för de störningar som drabbar sjukhuset med många efter varandra följande reservkraftsprov.

Genom att byta styrsystemen helt kommer även förberedelser göras för att kunna ansluta framtida byggnader med betydligt mindre insats, utan behov av fullskaleprov.

För att framtidssäkra anläggningen och samtidigt öka robustheten och säkerheten är det rimliga och i längden mest ekonomiska att helt byta ut styrsystemen.

Den totala investeringen är uppdelad i två (2) projekt.

1. Projekt 93110165 Danderyds sjukhus - Utökning av reservkraftaggregat - investeringsutgift om 10 500 000 kronor

2. Projekt 93110801 Danderyds sjukhus - Uppgradering av reservkraftstyrning investeringsutgift 41 100 000 kronor

Överväganden

Projekt 93110165 - Utökning av reservkraftaggregat

För att uppnå nivån för den robusta sjukhusbyggnaden och klara kraven har det i

BESLUT

programskedet framkommit att det mest driftsäkra, produktiva och ekonomiska alternativet är att utöka och installera nya reservkraftaggregat. Detta kommer att medföra följande:

- Utökad säkerhet samt bättre redundans.
- Fler aggregat på varje sida för de matande ställverken.
- Vid avbrott (såsom fel, sabotage, omvärldskris, leveransstopp) i ett av de matande ställverken kommer resterande aggregat kunna försörja fastighetens byggnader.

Projekt 93110801 - Uppgradering av reservkraftstyrning

Såsom Danderyds sjukhus reservkraftstyrning är uppbyggd i dag uppnås kraven så långt som möjligt för sjukhusets elförsörjning. I programskedet har det framkommit att framtida krav och rekommendationer inte kommer att uppfyllas utifrån dagen reservkraftstyrning.

Under arbetet med programskedet har målbilden varit att:

- Möjliggöra inkoppling av ytterligare byggnader/ställverk på sjukhusområdet.
- Få ett styrsystem som bygger på etablerat sätt att uppnå redundans för kraft och reservkraft som kommer att fungera i en framtid.
- Att säkerställa ytterligare automatiska funktioner för att säkra elförsörjningen.

Förtydliganden och omfattning:

- Projekten innefattar utökning av befintlig anläggning med reservkraftaggregat och tillhörande installationskompletteringar samt modernisering av styrsystem inklusive inkoppling av nätstation för byggnad 61, den nya vårdbyggnaden.
- Projektet upphandlas som totalentreprenad inom en mycket nischad disciplin.
- Anledningen till gemensam upphandling är att det ger ekonomiska fördelar då ett större uppdrag är attraktivare för entreprenörerna samt ger en attraktivare anbudsbild för entreprenörerna samt samordningsvinster i både upphandling och produktionsskedet.
- I dagens konjunktur samt branschläge finns det få entreprenörer att tillgå samtidigt som stora projekt pågår inom landets gränser vilket gör att en gemensam upphandling rekommenderas.
- SUA -upphandlingar (säkerhetsklassade) är kostnadsdrivande, därför planeras en säkerhetsklassad upphandling för båda projekten. Det leder till synergieffekten att processen endast behöver utföras en gång.

BESLUT

- Motsvarande 1 aggregat med kompletterande utrustning samt bestyckning av ställverksfack och övriga kompletteringar som krävs för anslutning av byggnad 61 kommer att belasta byggnad 61-projektet.
- Del av projektkostnaden för Projekt 93110165 - Utökning av reservkraftaggregat finansieras av projektet för byggnad 61. Medel och budget finns i projektet för byggnad 61.

Tidplan

	Tidsplan	Kommentar
<i>Datum</i>		
Program/Systemhandling	Klart	
Upphandling	Q3-Q4 2022	Säkerhetsprövningar Q1 2023
Produktion (total)	Q2 2022 - Q2 2024	
Besiktning	Q2 2024	Preliminärt
Överlämnande	Q4 2024	
Byggnad 61 driftsätts	Q2 2024	Enligt uppgift från projektledning. Arbeten klara för byggnad 61

Miljökonsekvenser

Föreslagen investering innebär oförändrade konsekvenser för miljön.

Ekonomi

Investeringen har beretts i enlighet med regionens krav, anvisningar och riktlinjer.

Den totala investeringsutgiften för ovan beskrivna projekt uppgår till 51 600 000 kronor.

Gällande investeringen för Projekt 93110165 - Utökning reservkraftaggregat kommer kostnaderna för avskrivningar och räntor att öka med cirka 688 000 kronor per år.

Avkastningen på eget kapital för Sjukhus uppgår till 17,02 % efter investeringen och 17,10 % före investeringen.

Gällande investeringen för Projekt 93110801 - Uppgradering av reservkraftstyrning kommer kostnaderna för avskrivningar och räntor att öka med cirka 4 439 000 kronor per år. Avkastningen på eget kapital för Sjukhus uppgår till 16,71 % efter investeringen och 17,10 % före investeringen.

Anders Karlsson
Teknikförvaltare

BESLUT

Diariernr
LOC 2020-0235

Informationssäkerhetsklass: K1
Projektnr. 93110165, 93110801

Noggrann uppföljning av projektets ekonomi och tidplan kommer göras löpande under genomförandeskedet. Riskanalyser och åtgärdsplaner för identifierade risker kommer att upprättas, hanteras och löpande följas upp.

Erfarenhet från tidigare projekt visar att sena ändringar och tillägg kan bli kostsamma. Ett noggrant och väl dokumenterat arbete med kravställning bidrar till att minska behovet av sena ändringar och tillägg.

INVESTERINGSKALKYL - UNDERLAG			
Institution	Danderyds sjukhus	Datum	2022-06-22
Projekt	By 53 Nytt reservkraftaggregat - Programskede	Berörd area m ² LOA	161 753
Projektnummer	93110165	Berörd area m ² BTA	256 016
Kalkylen utförd av	Anna Szymik	Total area inkl area ovan, LOA	161 753
Kalkylen avser	Invest.kalkyl	Total area inkl area ovan, BTA	256 016

Kalkylförutsättningar	
Eget kapital	30%
Lånat kapital	70%
Inflation	2,0%
Kalkylränta	3,9%
Kalkylens startår	2025
Kalkylperiod	15 år
Låneränta på BFV	1,1%
Låneränta på investeringen	1,50%
Låneränta för projektet	1,10%
Lånets löptid	25 år

Kommentar:	
LOA och BTA från Qlik sense	

Fördelning av befintligt bokfört värde		
	Anskaffn.värde	Nettovärde
Ingående BFV per		tom 2022-05-31
Totalt BFV för		Danderyds sjukhus
Mark, lös konst	182 130 tkr	182 130 tkr
Stomme	1 062 204 tkr	752 637 tkr
Fasad, fast konst	329 145 tkr	239 953 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	835 266 tkr	609 819 tkr
Inst, transport, stomkompl	2 316 893 tkr	1 641 537 tkr
IT-, styrsystem	227 084 tkr	92 671 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid	170 476 tkr	76 546 tkr
Övrigt, ange år	9 år	
Summa ingående BFV		3 595 294 tkr

Projektutgift enligt kalkyl, daterad		2022-05-31
Utgift för projektet		10 500 tkr
Ev. tillkommande utgift		
Varav PU		
Underlag kreditiv		10 500 tkr
Kreditiv		0 tkr
Summa utgift investering		10 500 tkr

Underlag till avskrivning för investeringen		
Mark, lös konst	0 %/år	0 tkr
Stomme	1 %/år	0 tkr
Fasad, fast konst	2 %/år	0 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	3 %/år	0 tkr
Inst, transport, stomkompl	5 %/år	9 450 tkr
IT-, styrsystem	10 %/år	1 050 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid		0 tkr
Summa utgift investering		10 500 tkr

Ingående BFV för projektet	
(fördelning av totalt BFV baserat på projektets andel av BTA)	
Mark, lös konst	182 130 tkr
Stomme	752 637 tkr
Fasad, fast konst	239 953 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	609 819 tkr
Inst, transport, stomkompl	1 641 537 tkr
IT-, styrsystem	92 671 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid	76 546 tkr
Summa ingående BFV för projektet	3 595 294 tkr

Investering	
Mark, lös konst	182 130 tkr
Stomme	752 637 tkr
Fasad, fast konst	239 953 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	609 819 tkr
Inst, transport, stomkompl	1 650 987 tkr
IT-, styrsystem	93 721 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid	76 546 tkr
Summa produktionsutgift	3 605 794 tkr
Restvärde vid kalkylperiodens slut	782 577 tkr

Hyra kr/m ² LOA	
Bashyra efter investering, kr/m ²	3 430
Bedömd hyra därefter kr/m ²	3 430
Kontraktstid	
Årsintäkt efter investering	554 812 790
	2025 2026 2027 2028 2029
Hyra	3 430 3 499 3 569 3 640 3 713
Rabatt	0 0 0 0 0
Tillägg	0 0 0 0 0
Utgående hyra efter rabatt och tillägg	3 430 3 499 3 569 3 640 3 713

Drift och underhåll, kr/m ² BTA						
(Om hyreslistan används och driftkostnad anges där skall bara planerat underhåll, ev. kostnadsbesparing, fastighetsskatt och övriga kostnader fyllas i här.)						
	Kostnadsutveckling (%)	2025	2026	2027	2028	2029
Förvaltningsarvode	-2,0	73	73	73	73	73
Mediakostnader	0,0	193	197	201	205	209
Drift och skötsel	0,0	291	297	303	309	315
Planerat underhåll	0,0	94	96	98	100	102
Kostnadsbesparingar	0,0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0,0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0,0	20	21	21	21	22
Summa drift och underhåll m m		672	684	696	709	721

RESULTATRÄKNING, tkr

Invest.kalkyl

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	kr/m ² år 2025 (LOA resp BTA)											
Hyresintäkter exkl. tilläggshyror	3 430 (LOA)	554 813	565 969	577 288	588 834	600 610	612 623	624 875	637 373	650 120	663 123	676 385
Tillkommande hyresintäkter	887 (LOA)	143 552	146 292	149 147	152 059	152 061	155 091	158 181	160 756	163 971	167 250	170 595
Tilläggshyror + övriga intäkter	323 (LOA)	52 306	53 352	54 419	55 507	56 617	57 750	58 905	60 083	61 284	62 510	63 760
SUMMA INTÄKTER	4 641 (LOA)	750 670	765 613	780 854	796 400	809 289	825 464	841 961	858 211	875 375	892 883	910 741
Förvaltningsarvode	73 (BTA)	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802
Mediakostnader	193 (BTA)	49 358	50 346	51 353	52 380	53 427	54 496	55 586	56 697	57 831	58 988	60 168
Drift och skötsel	291 (BTA)	74 577	76 069	77 590	79 142	80 725	82 339	83 986	85 666	87 379	89 127	90 909
Planerat underhåll	94 (BTA)	24 111	24 593	25 085	25 587	26 099	26 621	27 153	27 696	28 250	28 815	29 392
Kostnadsbesparingar	0 (BTA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0 (BTA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillkommande fastighetskostnader	58 (BTA)	14 858	15 118	15 384	15 654	15 930	16 212	16 499	16 792	17 091	17 396	17 706
Övriga kostnader	20 (BTA)	5 162	5 265	5 371	5 478	5 588	5 699	5 813	5 930	6 048	6 169	6 293
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	730 (BTA)	186 869	190 193	193 584	197 042	200 570	204 169	207 839	211 582	215 401	219 296	223 269
DRIFTNETTO	3 486 (LOA)	563 802	575 420	587 270	599 358	608 719	621 295	634 122	646 629	659 974	673 587	687 472
Avskrivningar	1 615 (LOA)	261 257	291 028	291 028	291 028	288 362	288 362	269 420	245 991	244 252	243 775	237 967
BRUTTORESULTAT	1 870 (LOA)	302 545	284 392	296 242	308 330	320 358	332 934	364 703	400 638	415 722	429 812	449 505
Räntekostnader	277 (LOA)	44 885	42 409	39 858	37 307	34 757	32 300	29 842	27 531	25 402	23 287	21 173
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	1 593 (LOA)	257 660	241 983	256 384	271 022	285 601	300 634	334 861	373 107	390 321	406 525	428 332
Amortering	873 (LOA)	141 262	133 309	125 160	117 012	108 863	100 789	92 715	85 171	78 283	71 444	64 618
BETALNETTO	2 335 (LOA)	377 655	399 702	422 252	445 039	465 099	488 207	511 566	533 927	556 289	578 856	601 680
Avkastning på eget kapital												
Resultat efter finansiella poster/eget kapital		17,02%	16,94%	19,12%	21,62%	24,49%	27,84%	33,71%	40,89%	46,54%	53,11%	61,87%

INVESTERINGSKALKYL - RESULTAT

Objekt	Danderyds sjukhus	Datum	2022-06-22
Projekt	By 53 Nytt reservkraftaggregat - Programskede		
Projektnummer	93110165	Area m ² LOA	161 753
Kalkylen utförd av	Anna Szymik	Area m ² BTA	256 016
Kalkylen avser	Invest.kalkyl		

Projektbeskrivning

LOA och BTA från Qlik sense

Investering

	tkr	kr/m ² LOA
Produktionsutgift	3 605 794	22 292
varav avskrivs med		
Mark 0% per år	182 130	1 126
Stomme 1% per år	752 637	4 653
Fasad 2% per år	239 953	1 483
Markanl, fönste 3% per år	609 819	3 770
Inst, transport, 5% per år	1 650 987	10 207
IT-, styrsystem 10% per år	93 721	579
Övrigt 11% per år	76 546	473
Restvärde vid kalkylper. slut	782 577	4 838

Kalkylförutsättningar

Inflation	2,0%
Kalkylränta	3,9%
Kalkylens startår	2025
Kalkylperiod	15 år

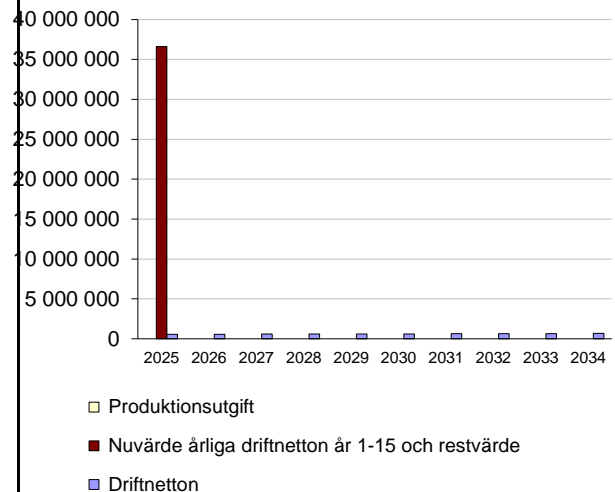
Finansiering tkr

Eget kapital	1 081 738
Lånat kapital	2 524 056
Låneränta för projektet	1,10%
Lånets löptid	25 år

Nyckeltal

	tkr	kr/m ² LOA
HYRA år 1	750 670	4 641
Driftnetto år 1	563 802	3 486
Nuvärde av driftnetto år 1-15	22 633 906	
Nuvärde av restvärdet	13 967 967	
MERVÄRDE	32 996 080	203 991
DIREKTAVKASTNING år 1 (driftnetto/totalt kapital)		11,18%
Avkastning på eget kapital år 1 (resultat efter finansiella poster/eget kapital)		17,02%
Genomsnittlig avkastning på eget kap: år 1-5 under kontraktperioden 0 år		19,84% 0,00%
PAYOFFTID, antal år (mätt mot resultat efp)		#SAKNAS!
PAYOFFTID, antal år (mätt mot driftnetto)		#SAKNAS!
INTERNRÄNTA på totalt kapital		#VÄRDEFEL!
INTERNRÄNTA på eget kapital		

Diagram nuvärdesberäkning



Känslighet för förändring av hyra respektive investeringsutgift

	Hyra - 10 %	Hyra + 10 %	Inv +10 %	Inv -10 %
Mervärde	32 996 080	32 996 080	32 995 030	32 997 130
Direktavkastning år 1	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%
Avkastning på eget kapital år 1	17,02%	17,02%	17,02%	17,02%
Genomsnittlig avkastning på e.k. år 1-5	19,84%	19,84%	19,84%	19,84%
Genomsnittlig avkastning på e.k. under kontraktperioden år	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PAYOFFTID, antal år (mätt mot resultat efp)	#SAKNAS!	#SAKNAS!	#SAKNAS!	#SAKNAS!
PAYOFFTID, antal år (mätt mot driftnetto)	#SAKNAS!	#SAKNAS!	#SAKNAS!	#SAKNAS!
Internränta på totalt kapital	#VARDEFEL!	#VARDEFEL!	#VARDEFEL!	#VARDEFEL!
Internränta på eget kapital	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

INVESTERINGSKALKYL - UNDERLAG			
Institution	Danderyds sjukhus	Datum	2022-06-22
Projekt	By 53 Uppgradering av reservkraftstyrning - Programsked	Berörd area m ² LOA	161 753
Projektnummer	93110108	Berörd area m ² BTA	256 016
Kalkylen utförd av	Anna Szymik	Total area inkl area ovan, LOA	161 753
Kalkylen avser	Invest.kalkyl	Total area inkl area ovan, BTA	256 016

Kalkylförutsättningar	
Eget kapital	30%
Lånat kapital	70%
Inflation	2,0%
Kalkylränta	3,9%
Kalkylens startår	2025
Kalkylperiod	15 år
Låneränta på BFV	1,1%
Låneränta på investeringen	1,50%
Låneränta för projektet	1,10%
Lånets löptid	25 år

Kommentar:	
LOA och BTA från Qlik sense	

Fördelning av befintligt bokfört värde		
	Anskaffn.värde	Nettovärde
Ingående BFV per		tom 2022-05-31
Totalt BFV för		Danderyds sjukhus
Mark, lös konst	182 130 tkr	182 130 tkr
Stomme	1 062 204 tkr	752 637 tkr
Fasad, fast konst	329 145 tkr	239 953 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	835 266 tkr	609 819 tkr
Inst, transport, stomkompl	2 316 893 tkr	1 641 537 tkr
IT-, styrsystem	227 084 tkr	92 671 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid	170 476 tkr	76 546 tkr
Övrigt, ange år	9 år	
Summa ingående BFV		3 595 294 tkr

Projektutgift enligt kalkyl, daterad		2022-05-31
Utgift för projektet		41 100 tkr
Ev. tillkommande utgift		
Varav PU		
Underlag kreditiv		41 100 tkr
Kreditiv		0 tkr
Summa utgift investering		41 100 tkr

Underlag till avskrivning för investeringen		
Mark, lös konst	0 %/år	0 tkr
Stomme	1 %/år	0 tkr
Fasad, fast konst	2 %/år	0 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	3 %/år	0 tkr
Inst, transport, stomkompl	5 %/år	2 055 tkr
IT-, styrsystem	10 %/år	39 045 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid		0 tkr
Summa utgift investering		41 100 tkr

Ingående BFV för projektet	
(fördelning av totalt BFV baserat på projektets andel av BTA)	
Mark, lös konst	182 130 tkr
Stomme	752 637 tkr
Fasad, fast konst	239 953 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	609 819 tkr
Inst, transport, stomkompl	1 641 537 tkr
IT-, styrsystem	92 671 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid	76 546 tkr
Summa ingående BFV för projektet	3 595 294 tkr

Investering	
Mark, lös konst	182 130 tkr
Stomme	752 637 tkr
Fasad, fast konst	239 953 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	609 819 tkr
Inst, transport, stomkompl	1 643 592 tkr
IT-, styrsystem	131 716 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid	76 546 tkr
Summa produktionsutgift	3 636 394 tkr
Restvärde vid kalkylperiodens slut	781 406 tkr

Hyra kr/m ² LOA	
Bashyra efter investering, kr/m ²	3 430
Bedömd hyra därefter kr/m ²	3 430
Kontraktstid	
Årsintäkt efter investering	554 812 790
	2025 2026 2027 2028 2029
Hyra	3 430 3 499 3 569 3 640 3 713
Rabatt	0 0 0 0 0
Tillägg	0 0 0 0 0
Utgående hyra efter rabatt och tillägg	3 430 3 499 3 569 3 640 3 713

Drift och underhåll, kr/m ² BTA						
(Om hyreslistan används och driftkostnad anges där skall bara planerat underhåll, ev. kostnadsbesparing, fastighetsskatt och övriga kostnader fyllas i här.)						
	Kostnadsutveckling (%)	2025	2026	2027	2028	2029
Förvaltningsarvode	-2,0	73	73	73	73	73
Mediakostnader	0,0	193	197	201	205	209
Drift och skötsel	0,0	291	297	303	309	315
Planerat underhåll	0,0	94	96	98	100	102
Kostnadsbesparingar	0,0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0,0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0,0	20	21	21	21	22
Summa drift och underhåll m m		672	684	696	709	721

RESULTATRÄKNING, tkr

Invest.kalkyl

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	kr/m ² år 2025 (LOA resp BTA)											
Hyresintäkter exkl. tilläggshyror	3 430 (LOA)	554 813	565 969	577 288	588 834	600 610	612 623	624 875	637 373	650 120	663 123	676 385
Tillkommande hyresintäkter	887 (LOA)	143 552	146 292	149 147	152 059	152 061	155 091	158 181	160 756	163 971	167 250	170 595
Tilläggshyror + övriga intäkter	323 (LOA)	52 306	53 352	54 419	55 507	56 617	57 750	58 905	60 083	61 284	62 510	63 760
SUMMA INTÄKTER	4 641 (LOA)	750 670	765 613	780 854	796 400	809 289	825 464	841 961	858 211	875 375	892 883	910 741
Förvaltningsarvode	73 (BTA)	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802	18 802
Mediakostnader	193 (BTA)	49 358	50 346	51 353	52 380	53 427	54 496	55 586	56 697	57 831	58 988	60 168
Drift och skötsel	291 (BTA)	74 577	76 069	77 590	79 142	80 725	82 339	83 986	85 666	87 379	89 127	90 909
Planerat underhåll	94 (BTA)	24 111	24 593	25 085	25 587	26 099	26 621	27 153	27 696	28 250	28 815	29 392
Kostnadsbesparingar	0 (BTA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0 (BTA)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillkommande fastighetskostnader	58 (BTA)	14 858	15 118	15 384	15 654	15 930	16 212	16 499	16 792	17 091	17 396	17 706
Övriga kostnader	20 (BTA)	5 162	5 265	5 371	5 478	5 588	5 699	5 813	5 930	6 048	6 169	6 293
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	730 (BTA)	186 869	190 193	193 584	197 042	200 570	204 169	207 839	211 582	215 401	219 296	223 269
DRIFTNETTO	3 486 (LOA)	563 802	575 420	587 270	599 358	608 719	621 295	634 122	646 629	659 974	673 587	687 472
Avskrivningar	1 634 (LOA)	264 352	294 123	294 123	294 123	291 456	291 456	272 515	249 086	247 347	246 870	237 632
BRUTTORESULTAT	1 851 (LOA)	299 450	281 297	293 147	305 235	317 263	329 839	361 608	397 543	412 628	426 717	449 840
Räntekostnader	279 (LOA)	45 175	42 666	40 083	37 500	34 917	32 427	29 937	27 593	25 432	23 285	21 138
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	1 572 (LOA)	254 275	238 631	253 065	267 735	282 346	297 412	331 671	369 950	387 196	403 433	428 702
Amortering	878 (LOA)	142 034	133 995	125 760	117 525	109 289	101 128	92 968	85 337	78 363	71 437	64 525
BETALNETTO	2 328 (LOA)	376 593	398 758	421 427	444 334	464 513	487 740	511 218	533 698	556 180	578 865	601 809
Avkastning på eget kapital												
Resultat efter finansiella poster/eget kapital		16,71%	16,62%	18,78%	21,26%	24,11%	27,45%	33,30%	40,46%	46,12%	52,71%	62,01%

INVESTERINGSKALKYL - RESULTAT

Objekt	Danderyds sjukhus	Datum	2022-06-22
Projekt	By 53 Uppgradering av reservkraftstyrning - Programskede		
Projektnummer	93110108	Area m ² LOA	161 753
Kalkylen utförd av	Anna Szymik	Area m ² BTA	256 016
Kalkylen avser	Invest.kalkyl		

Projektbeskrivning

LOA och BTA från Qlik sense

Investering

	tkr	kr/m ² LOA
Produktionsutgift	3 636 394	22 481
varav avskrivs med		
Mark 0% per år	182 130	1 126
Stomme 1% per år	752 637	4 653
Fasad 2% per år	239 953	1 483
Markanl, fönste 3% per år	609 819	3 770
Inst, transport, 5% per år	1 643 592	10 161
IT-, styrsystem 10% per år	131 716	814
Övrigt 11% per år	76 546	473
Restvärde vid kalkylper. slut	781 406	4 831

Kalkylförutsättningar

Inflation	2,0%
Kalkylränta	3,9%
Kalkylens startår	2025
Kalkylperiod	15 år

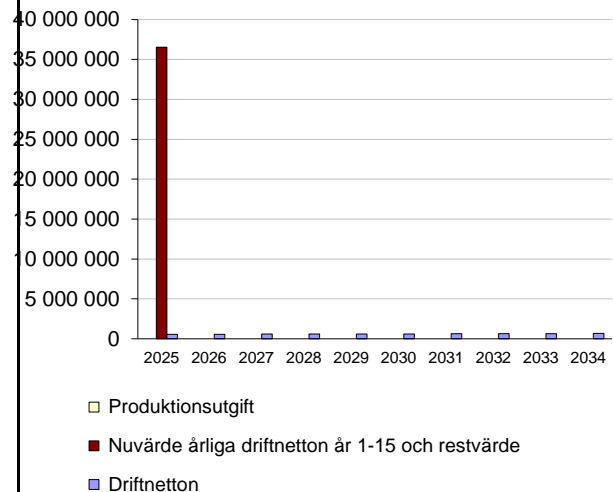
Finansiering tkr

Eget kapital	1 090 918
Lånat kapital	2 545 476
Låneränta för projektet	1,10%
Lånets löptid	25 år

Nyckeltal

	tkr	kr/m ² LOA
HYRA år 1	750 670	4 641
Driftnetto år 1	563 802	3 486
Nuvärde av driftnetto år 1-15	22 603 338	
Nuvärde av restvärdet	13 939 185	
MERVÄRDE	32 906 128	203 434
DIREKTAVKASTNING år 1 (driftnetto/totalt kapital)		11,11%
Avkastning på eget kapital år 1 (resultat efter finansiella poster/eget kapital)		16,71%
Genomsnittlig avkastning på eget kap: år 1-5 under kontraktperioden 0 år		19,50% 0,00%
PAYOFFTID, antal år (mätt mot resultat efp)		#SAKNAS!
PAYOFFTID, antal år (mätt mot driftnetto)		#SAKNAS!
INTERNRÄNTA på totalt kapital		#VÄRDEFEL!
INTERNRÄNTA på eget kapital		

Diagram nuvärdesberäkning



Känslighet för förändring av hyra respektive investeringsutgift

	Hyra - 10 %	Hyra + 10 %	Inv +10 %	Inv -10 %
Mervärde	32 906 128	32 906 128	32 902 018	32 910 238
Direktavkastning år 1	11,11%	11,11%	11,11%	11,11%
Avkastning på eget kapital år 1	16,71%	16,71%	16,71%	16,71%
Genomsnittlig avkastning på e.k. år 1-5	19,50%	19,50%	19,50%	19,50%
Genomsnittlig avkastning på e.k. under kontraktperioden år	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
PAYOFFTID, antal år (mätt mot resultat efp)	#SAKNAS!	#SAKNAS!	#SAKNAS!	#SAKNAS!
PAYOFFTID, antal år (mätt mot driftnetto)	#SAKNAS!	#SAKNAS!	#SAKNAS!	#SAKNAS!
Internränta på totalt kapital	#VARDEFEL!	#VARDEFEL!	#VARDEFEL!	#VARDEFEL!
Internränta på eget kapital	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%