

8. Nybyggnation Stenby 15:29

Beslutsärenden	
	<p>Sammanfattning av ärendet Styrelsen beslutade i september 2016 att förvärva del av fastigheten Stenby 15:24 av Ekerökommun, totalt 14 925 kvm i syfte att bygga bostäder. Förslag till exploatering har tagits fram och bolaget avser att avropa tolv parhus med 24 lägenheter genom avrop på SverigesAllmännyttas ramavtal Kombohus Småhus, leverantör Heikius Hus-Talo.</p> <p>Lönsamhet Enligt programkalkyl beräknas den totala produktionskostnaden till totalt 58 296 Tkr inklusive moms, 34 211 kr/kvm. Genom att ansöka och få beviljat statligt investeringsstöd, skulle detta innebära att bolaget för projektet erhåller 8 371 Tkr i stöd vilket då motsvarar 29 299 kr/kvm.</p> <p>Investeringskalkylen visar på att utifrån marknadsmässig avkastning samt med beviljat statligt investeringsstöd bedöms projektet närma sig krav om lönsamhet dvs nettonuvärdelika med- eller större än noll. Det negativa nettonuvärdet om 1 860 Tkr innebär inte någon risk avseende nedskrivning. Det innebär även att det inte föreligger någon risk för att bli överkompenserade för att erhålla fullt investeringsstöd.</p> <p>Resultatpåverkan Investeringskalkylen visar på ett positivt resultat från år 1 om 135 Tkr.</p> <p>Finansiering Ekerö Kommun har en beslutad borgensförbindelse för Ekerö Bostäder om 735 000 Tkr varav outnyttjad borgensförbindelse uppgår till 33 600 Tkr. Bolaget behöver därför tillkommunfullmäktige hemställa om utökat borgensåtagande för upptagande av lån om 25 000 Tkr.</p> <p>Då bolaget finansierar projektet helt med lånat kapital föreslås att kassaflöde används för att amortera.</p> <p>Riskbedömning Risk att ej få beviljat investeringsstöd anses mycket låg. Projektet uppfyller samtliga SKA-krav utom ett vilket handlar om att projekt över tio lägenheter ska ha minst tio procent lägenheter om 1 rok. Då det aktuella byggsystemet inte medger denna lägenhetsstorlek undantas detta krav. Detta har även bekräftats i samtal med Länsstyrelsen. I samtal med andra allmännyttiga bostadsbolag som avropat på detta ramavtal har det även framkommit att dessa fått beviljat investeringsstöd.</p> <p>Risk att upphandling för markarbete överstiger budgeterat bedöms som hög. Upphandling av markarbete har därför genomförts under april/maj vilket redovisas styrelsen till sammanträdet 2021-05-27.</p>

	<p>Risk att del av tomtmark kräver markförstärkning såsom pålning bedöms som hög. Bolaget bedömer efter samtal med Sweco att husen kan placeras på så sätt att dessa åtgärder undviks. Bolaget har till Ekerö kommun ansökt om förhandsbesked att justera husens placering, dock ej erhållit svar per 2021-05-21. Eventuell tillkommande kostnad (ÄTA)</p> <p>Risk för vakanser efter färdigställt projekt bedöms som låg. 1 527 i bostadskön har markerat intresse för boende på Adelsö.</p> <p>Beslutsunderlag till styrelsen Investeringskalkyl nyproduktion Stenby 15:29, 2021-05-21 Programkalkyl för Adelsö Stenby 15:29, 2021-05-21. Skiss/Karta T-11.1-001, 2021-05-21 Sammanställning anbud markupphandling, dukas på styrelsesammanträdet 2021-05-27.</p> <p>Nybyggnation Stenby 15:29, 2021-04-22, protokoll styrelsemöte. Kalkyl nybyggnation Stenby 15:29 exklusive investeringsstöd, 2021-04-08. Kalkyl nybyggnation Stenby 15:29, 2021-04-08 Programkalkyl för Adelsö Stenby 15.29 2021-04-08. Skiss/karta T-11.1-001 - 2021-04-08. Byggnation Adelsö, 2020-04-23, protokoll styrelsemöte. Byggnation Adelsö, 2019-06-13, protokoll styrelsemöte. Byggnation Adelsö, 2019-04-02, protokoll styrelsemöte.</p> <p>Styrelsen föreslås besluta att</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Till kommunfullmäktige hemställa om att medge utökat borgensåtagande om 25Mkr för upptagande av lån, nyproduktion Stenby 15:29. 2. Godkänna markupphandling. 3. Ge vd i uppdrag att avropa nyproduktion för Stenby 15:29 enligt redovisat förslag, programkalkyl samt investeringskalkyl, villkorat beslut om borgensåtagande från kommunfullmäktige. <p>Styrelsen föreslås anse punkten omedelbart justerad.</p>
--	---

Ann Söderström / VD

Ekerö den 27 maj 2021

SLAGARVÄGEN KALKYL, INKL INV.STÖD 2021-05-21

KASSAFLÖDE, tkr

Avkastning på totalt kapital

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Hyror	2 728	2 755	2 783	2 811	2 839	2 867	2 896	2 925	2 954	2 984	3 014
Drift & underhåll	-596	-608	-620	-633	-646	-658	-672	-685	-699	-713	-727
Driftnetto	2 132	2 147	2 162	2 178	2 193	2 209	2 224	2 240	2 255	2 271	2 287
Nuvärde driftnetto	2 011	1 911	1 816	1 725	1 639	1 557	1 479	1 405	1 335	1 268	
Restvärde										57 163	

Nuvärde driftnetton	16 146
Nuvärde restvärde	31 919
Avkastningsvärde	48 066
Grundinvestering	-49 925
Nuvärde, netto	-1 860

Antaganden

Lägenhetsyta, kvm	1 704		
Produktionskostnad, kr per kvm	29 299	Kalkylränta	6,0%
Hyra år 1, kr/kvm	1 601	Direktavkastningskrav restvärde	4,0%
Drift & underhåll år 1, kr/kvm	350		
Årlig hyreshöjning %	1,0%	Avskrivning/år	2,0%
Årlig driftkostnadsökn	2,0%	Låneränta	2,0%

RESULTATPÅVERKAN, tkr

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Hyror	2 728	2 755	2 783	2 811	2 839	2 867	2 896	2 925	2 954	2 984
Drift & underhåll	-596	-608	-620	-633	-646	-658	-672	-685	-699	-713
Avskrivningar	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999
Räntekostnader*	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999	-999
Resultat	135	150	165	181	196	212	227	243	258	274
Bokfört värde, UB	48 927	47 928	46 930	45 931	44 933	43 934	42 936	41 937	40 939	39 940
Skuld, UB*	48 792	47 644	46 480	45 300	44 106	42 895	41 670	40 428	39 171	37 899
Eget kapital	135	285	450	631	827	1 039	1 266	1 509	1 767	2 041

Programkalkyl Adelsö Stenby 15:29

Adelsö Stenby 15:29

Programkalkyl

Prisläge 2020-10-19

Kalkylunderlag:

Bruttoarea

1704 m²- BOA

Mark area

14925 m²

Rev datum: 2021-05-21

Budget 2021-04-22

Entreprenadkostnader byggnader	
2 rum parhus	1704 m ²
3 rum parhus	6 st
4 rum parhus	12 st
Trädäck/Trappa	6 st
Miljöstuga och Avfallsskåp	24 st
Isolerade kryppgrund	
36 161 625 kr	21 222 kr/m²
Entreprenadkostnader utvändig mark	
trädfälling	83 250 kr st
röjning/rivning	606 400 kr 1 120 kvm
sprängning	312 500 kr
Jordschakt- hus	1 593 750 kr 8 500 kvm
Anläggning av el och kabel/va	1 812 500 kr 264 lpm
väg/asfaltering	515 625 kr 264 lpm
Vägbelysning	100 000 kr 1
Gradering, infyllning- gras / veg	1 706 250 kr 8 500 kvm
etablering- säkerhet	470 491 kr 958 lpm
7 200 766 kr	4 226 kr/m²
Summa entreprenadkostnader	43 362 391 kr 25 447 kr/m²

	1704 m ²
7 146 563 kr	6 st
17 671 500 kr	12 st
10 413 563 kr	6 st
150 000 kr	24 st
375 000 kr	
405 000 kr	
36 161 625 kr	21 222 kr/m²
83 250 kr	st
606 400 kr	1 120 kvm
312 500 kr	
1 593 750 kr	8 500 kvm
1 812 500 kr	264 lpm
515 625 kr	264 lpm
100 000 kr	1
1 706 250 kr	8 500 kvm
470 491 kr	958 lpm
7 200 766 kr	4 226 kr/m²
43 362 391 kr	25 447 kr/m²

Prognos	Upparbetat	
Reviderat		
7 146 563 kr	0	
17 671 500 kr	0	
10 413 563 kr	0	
150 000 kr	0	
375 000 kr	0	
405 000 kr	0	
36 161 625 kr	0	
83 250 kr	0	
606 400 kr	0	
312 500 kr	0	
1 593 750 kr	0	
1 812 500 kr	0	
515 625 kr	0	
100 000 kr	0	
1 706 250 kr	0	
470 491 kr	0	
7 200 766 kr	0	
43 362 391 kr	0	

Markanskaffning	2 500 000 kr	1 467 kr/m ²
Projektering	587 500 kr	
2015-2019 Myndigheter (ingen moms)	660 621 kr	
2018-2019 Projektering	1 450 236 kr	
2015-2019 Arkitekt	89 029 kr	
Byggherrekostnader (VAT beräknade i pris)	4 156 476 kr	
Byggherrekostnader (VAT)	1 242 875 kr	
DELSUMMA	53 960 098 kr	31 667 kr/m²
Index, oförutsett och detaljeringsgrad	4 336 239 kr	10% av alla Entr.kostna
TOTALT	58 296 337 kr	34 211 kr/m²

	2 500 000 kr	1 467 kr/m ²
	587 500 kr	
	660 621 kr	
	1 450 236 kr	
	89 029 kr	
	4 156 476 kr	
	1 242 875 kr	
	53 960 098 kr	31 667 kr/m²
	4 336 239 kr	10% av alla Entr.kostna
	58 296 337 kr	34 211 kr/m²

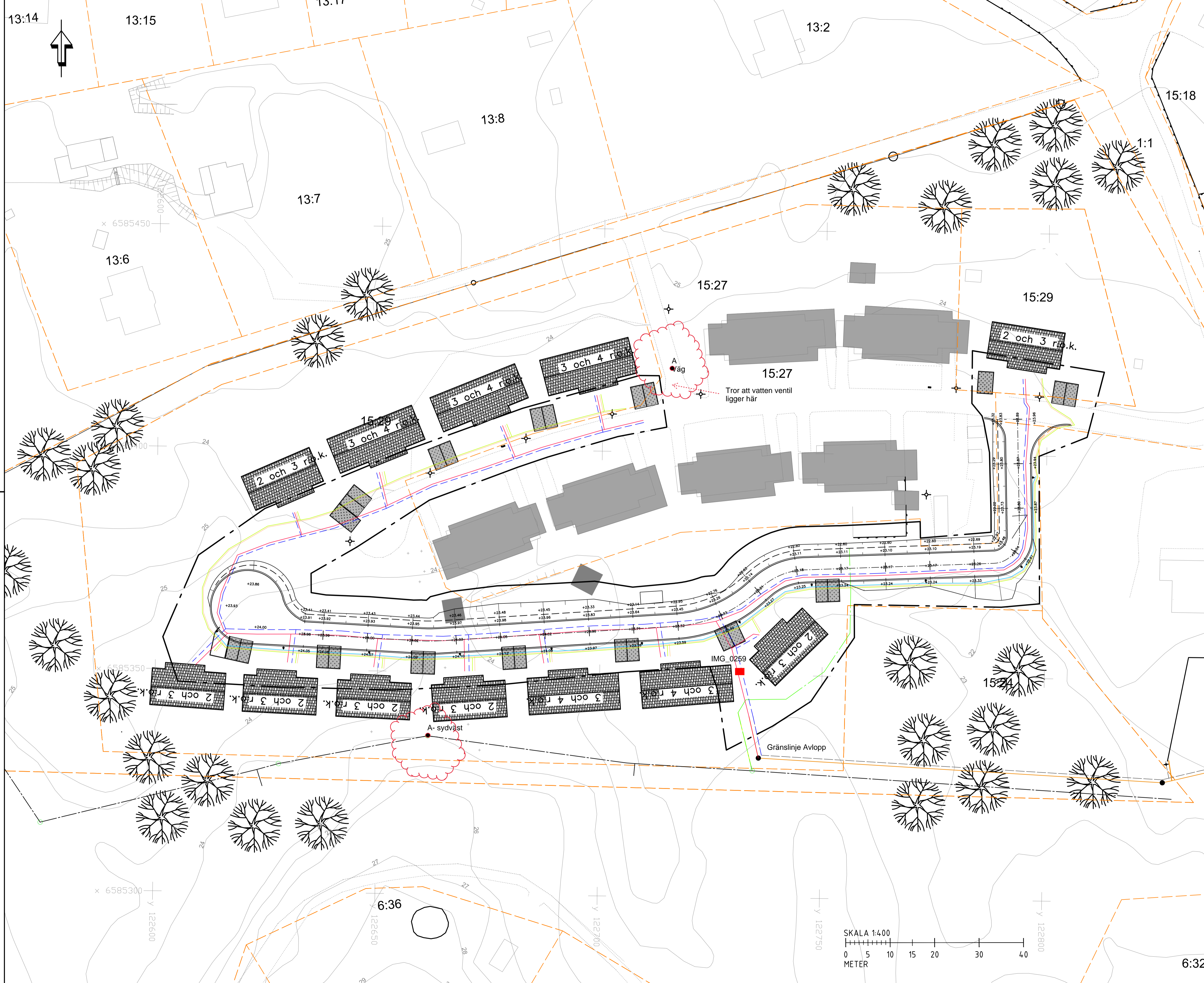
	2 500 000 kr	2 500 000
	587 500 kr	0
	660 621 kr	660 621
	1 450 236 kr	1 450 236
	89 029 kr	89 029
	4 156 476 kr	0
	1 242 875 kr	0
	53 960 099 kr	4 610 857
	- kr	- kr
	53 960 099 kr	4 610 857 kr
	58 296 337 kr	28-apr-21
	4 336 238 kr	Diff

revDatum: 2021-05-21

Adelsö Stenby 15:29

Jeremy Alverson

Ingen extra VAT utgår på bygglov eller VA anslutningsavgift



KOORDINATSYSTEM

KOORDINATSYSTEM I PLAN SWEREF 99 18 00
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD RH 2000

TECKENFÖRKLARING

- BEFINTLIGT**
- FASTIGHETSGRÄNS
 - VÄGKANT
 - DAGVATTENLEDNING
 - BELYSNINGSSTOLPE
 - BEFINTLIG HÖJD
- NYTT**
- ARBETSOMRÅDESGRÄNS
 - ASFALTSKANT
 - STÖDREMSA
 - RÄKNAD LINJE
 - DAGVATTENLEDNING
 - VATTENLEDNING
 - SPILLVATTENLEDNING
 - BELYSNING
 - EL
 - FIBER
 - +24.00
 - BELYSNINGSSTOLPE

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
-----	-----	-----------------	------	-------

BYGGLOVSHANDLING

EKERÖ KOMMUN

SWECO
 SWECO SE 08 - 695 60 00

LIPPRAG NR 12709669	RITAD/KONSTR. AV J.ENGH	HANDLAGGARE R.EINHOLT
DATUM 2021-01-25	GRANSKAD AV	ANSVARIG R.EINHOLT

ADELSÖ
 SITUATIONSPLAN

FORMÅT/SKALA 1:400	NUMMER T-11.1-001	BET
-----------------------	----------------------	-----

REF: MBEEL\200951
 D:\00-PP-001
 EKERÖ KOMMUN
 INOMRÅDESBESKRIVNING
 INOMRÅDESBESKRIVNING
 INOMRÅDESBESKRIVNING

Bilag 1: \Ladegårdens Projekt\2081\2709669\Bilaga005\LOA\36_CAD\VT\020621\111-001.dwg Skapat av: Eng, Jansson 2021-01-25 09:58