

A. "Före och efter"

Fast nr	Fastighet	Lgh	Lok	m ² BOA	m ² LOA	m ² HYA	Total hyra	Taxeringsvärde	Fastighets-skatt	Tomträttsavgäld	Befintlig kap skuld	Anskaffn värde	Restvärde
1410	Ormen Större 1	9	14	688	1 529	2 217	2 823 000	39 400 000	271 718	394 100	0	8 499 400	5 870 000
1410	Ormen Större 1	23	5	2 113	380	2 493	4 679 000	49 000 000	195 000	394 100	47 800 000	68 300 000	53 400 000
TOTALT för projektet		23	5	2 113	380	2 493	4 679 000	49 000 000	195 000	394 100	47 800 000	76 799 400	59 270 000
kr/m ² HYA		92 m ²					1 877	19 655	78	158	19 174	30 806	23 775

B. "Utfall -12"kkr kr/m²

Hyresintäkter, bost (brutto)	661	961
Hyresintäkter, lok (netto)	2 162	1 414
Drift- och underhåll	./.	846 382
Tomträttsavgäld	./.	394 178
Fastighetsskatt	./.	272 123
DRIFTNETTO	1 311	591
Räntekostnader	./.	0 0
Räntebidrag	0	0
BETALNETTO	1 311	591
Avskrivning, 2%	./.	170 77
RESULTAT	1 141	515
AVKASTNINGSVÄRDE	43 707	19 714
Bokfört värde 12/13	5 870	2 648

C. Åtgärdsförslag

* Stambyte + renovering av bad/dusch	
* Nya kök	
* Nio lokaler byggs om till 11 lgh	
* Tre nya lgh på vind	
* Ny el, vent (FTX) + VVS installationer	
* Nya 3-glasfönster	
* Renovering av kakelugnar	
* Mobil sopsug	
* Målning av yttertak	
* Nya lgh-förråd på vind (trådnät)	
Total PK	68 300 2970 kkr/lgh
- aktiveras	53 400 2322 kkr/lgh
- HLU mm	14 900 648 kkr/lgh

D. Utfall efter ombyggnadkkr kr/m²

Hyresintäkter, bost exkl rabatter	3 600	1 704
Hyresintäkter, lok	1 078	2 838
Drift- och underhåll	./.	775 311
Tomträttsavgäld	./.	394 158
Fastighetsskatt (lok)	./.	195 78
DRIFTNETTO	3 315	1330
Räntekostnader	./.	1 554 623
Räntebidrag	0	0
BETALNETTO	1 761	706
Avskrivning, 2%	./.	1 185 475
RESULTAT	576	231
AVKASTNINGSVÄRDE 3,5%	94 706	37 989
Nytt bokfört värde	59 270	23 775
Ny belåning 3,25%	47 800	623

Normhyra: ~ 949 kr/m ²
Normhyra: 1.800 kr/m ²

Lokal hyra: ~1.800 kr/m ²
Lokal hyra: 2.100 kr/m ²

Medel-lgh före: ~6.122 kr/mån
Medel-lgh efter: ~ 13.064 kr/mån

nya +bef

LÖNSAMHET på aktiverad PK : (hyresökn+ sänkt DoU)	2 004	3,75%
LÖNSAMHET på nytt bokf värde : (nya driftnettot)	3 315	5,6%