

Planeringsbeslut avseende Nacka sjukhus, utbyte stammar för avlopp i byggnad 01 och byggnad 05

Ärendet

Ärendet avser utbyte av stammar för spillvatten och övrigt avlopp i byggnad 01 och byggnad 05 på Nacka sjukhus. Beslutet avser planeringsbeslut. Den totala investeringen uppgår till uppskattningsvis 95 miljoner kronor och kostnaden för planeringsskedet uppgår till 1,5 miljoner kronor.

Beslutsunderlag

1. Förstudierapport
2. Investeringskalkyl inklusive resultatanalys
3. Situationsplan
4. Tidplan

Hållbarhetsanalys samt Risk och riskbedömning ingår i förstudierapporten.

Förslag till beslut

Locum AB:s Styrelse föreslås besluta

att fatta planeringsbeslut avseende investeringsobjektet Nacka sjukhus, utbyte stammar för avlopp i byggnad 01 och byggnad 05 till en investeringsutgift om högst 95 miljoner kronor inklusive index, inom ram för ospecificerade fastighetsinvesteringar 2022-2031 för Landstingsfastigheter Stockholm.

Anette Henriksson

Verkställande direktör

Bakgrund

Nacka sjukhus byggdes på 1960-talet och omfattade en huvudbyggnad och en fristående ekonomibygnad. Huvudkomplexet byggnad 01 består av en lågdel med fem gårdar och en högdel i två flyglar för vårdavdelningar. Byggnad 01 stod klart 1962 och byggnad 05 stod klart 1977. Nacka sjukhus innehåller i dag olika typer av vårdverksamhet som t.ex. operation, närakut, vårdcentral, röntgen, palliativ vård, ASIH, Rehab, psykiatri och geriatrik.

Inom ramen för regionen Framtidsplan för hälso-och sjukvård ingick ett större ombyggnadsprojekt på Nacka sjukhus. Den ursprungliga projektomfattningen minskades då osäkerhet kring vårdinnehållet framkom och det planerade utbytet av stammar genomfördes därför inte.

Vid framtagandet av en förstudie avseende utbyte av stammar i byggnad 01 och byggnad 05 (bilaga 1) konstaterades att avloppsstammarna på Nacka sjukhus är uttjänta, inte längre fyller sin funktion och således behöver åtgärdas. Norra delen av sjukhusets högdel, plan 3-10 har nyligen genomgått en omfattande renovering och omfattas inte av denna investering. Projektet innefattar således stambyte av sjukhusets lågdel.

Överväganden

När utbyte av stammar av byggnad 01 och byggnad 05 inte genomfördes som en del i det tidigare inplanerade ombyggnadsprojektet på Nacka sjukhus vidtogs temporära åtgärder i avvaktan på besked om byggnadens framtida användning. De temporära och i många fall akuta åtgärderna är inte längre tillräckliga utan resulterar i läckage som uppkommer allt oftare. Problem med spillvatten uppstår mer frekvent vilket medför störningar för sjukhusets verksamheter. Stammarnas uppfyller i dagsläget inte heller tillräcklig funktion för att klara eventuella framtida placeringar av andra vårdverksamheter. För att säkra funktionen för den verksamhet som bedrivs behöver nu en omfattande renovering genomföras.

Under arbetet med förstudien har en inventering utförts för att kartlägga skick och betjäningsområden för avloppssystemet.

Alternativa lösningar

Alternativ 0 – Ingen åtgärd

Att inte utföra renoveringen medför att det inte går att hålla fastigheten i ett funktionsdugligt skick samt att förutsättningarna för att bedriva en säker vård inte kan ges.

Alternativ 1 – Stambyte by 01, by 05 lågdel plan 0-2, och södra högdel plan 3-10

Utföra byte av både vertikala och horisontella spill- och dagvattenledningar i samtliga beskrivna byggnadsdelar.

Alternativ 2 – Utbyte av endast vertikala stammar

Att utföra stambyte i byggnad 01 och byggnad 05 av endast de vertikala stammarna. I det läge de horisontella stammarna måste bytas innebär dock denna lösning att vårdverksamheten påverkas ännu en gång vad gäller störningar. Uppstår läckage vid de horisontella stammarna kan det också förstöra de vertikala stammarna.

Alternativ 3 – Utföra utbytet via underhållsplanen

Att lägga in stambyten som en del i underhållsplanen men med konsekvensen att det kommer att ha en genomförandeplan som sträcker sig över en längre tidsperiod där risken är väldigt stor att det kommer att förekomma större läckage som får stor påverkan på såväl olika vårdverksamheter som fastigheten.

Mot bakgrund av ovanstående förordas alternativ 1.

I programskedet kommer den i förstudien valda lösningen att utredas mer utförligt.

Genomförandet innebär att projektet kommer behöva hantera evakueringar inom sjukhuset samt att delar av utförandet måste ske kvälls- och nattetid för att minimera störningar för vårdverksamheten i så stor utsträckning som möjligt.

Tidplanen för stambytet beräknas till cirka fyra år. Projektet uppskattas pågå mellan 2022-2025 och största medelsbehovet kommer att vara under 2023 och 2024.

I samband med reoveringen kommer asbest som förekommer i rörisoleringarna att saneras.

Miljökonsekvenser

Projektet har i tidigt skede inventerat vilka miljökonsekvenser som föreligger. En miljöinventering är också genomförd i tidigare projekt vilken kommer att kompletteras i det fortsatta arbetet.

Stambytet kommer att medföra en rad positiva miljökonsekvenser. Sanering av asbest är en del i detta. Återkommande vattenskador som på sikt riskerar att bidra till fuktproblem och som erfordrar byggtekniska åtgärder kommer också att försvinna.

Ekonomi

Arbetet under planeringsskedet med framtagande av underlag till kommande genomförandebeslut kommer att innebära att 1,5 miljoner kronor kommer att upparbetas. Den totala investeringsutgiften är bedömd till 95 miljoner kronor och finns med i investeringsplan 2022-2031 för Landstingsfastigheter Stockholm.

Den totala investeringen medför ökade kostnader bestående av avskrivnings- och räntekostnader på cirka 4 323 tkr årligen baserat på en avskrivningstid om 30 år för stammararna och 20 år för installationer. Avkastningen på eget kapital för 2025 uppgår till -5,54 % efter investeringen och - 4,10% % före investeringen.

BESLUT

Kristian Antin
Projektledare (Konsult)

kristian.antin@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93110527 | LOC LOC2020-0724
Informationssäkerhetsklass: K
Förvaltningsobjekt: Nacka sjukhus

Förstudierapport Utbyte stammar by01 och by05 Nacka sjukhus

Sammanfattning av Förstudierapport

Nacka sjukhus ligger i östra Stockholm strax söder om Värmdöleden och färdigställdes i mitten på 60-talet. Avloppssystemet på Nacka sjukhus har till stor del uppnått sin tekniska livslängd. Det har kontinuerligt temporärt lagats när läckage och stopp uppstått. Problem med spillvattensystemet uppstår mer frekvent vilket medför störningar för sjukhusets verksamheter. För att undvika fler skador på fastigheten och säkerställa Vårdens verksamhet måste stammarna bytas ut.

Innehåll

Förstudierapport Utbyte stammar by01 och by05 Nacka sjukhus.....	1
Sammanfattning av Förstudierapport	1
Beskrivning av verksamheten, nuläge	3
Behovet, bakgrund till behovet	3
Styrande förutsättningar och avgränsningar	4
Krav	4
Viktning av styrande kriterier	4
Avgränsningar	4
Syfte och effektmål	4
Syfte	4
Effektmål	4
Risker	4
Alternativa lösningar	5
Alternativ 0 – Ingen åtgärd	5
Alternativ 1 – Stambyte by 01, by 05 lågdel plan 0-2, och norra högdel plan 3-10.....	5
Alternativ 2 – Utbyte av endast vertikala stammar	5
Alternativ 3 – Utföra stambytet via underhållsplanen	5
Analys och jämförelse mellan alternativ	5
Förstudiens projektorganisation.....	6
Styrgrupp	6
Projektgrupp.....	6
Beskrivning av valt alternativ	6
Underskrift	6

Kristian Antin
Projektledare (Konsult)

kristian.antin@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93110527 | LOC LOC2020-0724
Informationssäkerhetsklass: K
Förvaltningsobjekt: Nacka sjukhus

Beställarens referenser
Ansvarig beställare. Namn, e-post, telefon: Leif Bardell
Beställarens kontaktperson. Namn, e-post, telefon:
Verksamhetens kontaktperson(-er). Namn, e-post, telefon:
Kostn.Ställenr: Division/Klinik/Sektion/Kostnadsställe/Namn/mm:
Objekt (Site/Hus/Plan/Rum): Nacka sjukhus

Beskrivning av verksamheten, nuläge

Nacka sjukhus ligger i östra Stockholm strax söder om Värmdöleden och färdigställdes i mitten på 60-talet. Här finns ett stort utbud av vårdgivare med bland annat vårdcentral, Närakut, röntgen och specialistmottagningar. På den ca 44 000 kvadratmeter stora byggnaden finns också en stor geriatrikavdelning samt en stor nyrenoverad psykiatrisk slutenvårdsverksamhet. På sjukhuset finns också ett apotek och ett café.

Sjukhuset består av olika byggnadsdelar där by 01 och by 05 omfattas av detta projekt. by 01 består av en lågdel plan 0-2, och en högdel plan 3-10, med 25 stående stammar.

Behovet, bakgrund till behovet

Avloppssystemet på Nacka sjukhus har till stor del uppnått sin tekniska livslängd. Det har kontinuerligt lagats när läckage och stopp uppstått.

Under arbetet med förstudien har en inventering utförts för att kartlägga skick och betjäningsområden för avloppssystemet. Då korrekta relationsunderlag till vissa delar saknas eller är felaktiga har ett relationsunderlag upprättats för att underlätta det fortsatta arbetet. I takt med att läckage och stopp uppstår mer frekvent behöver hela spillvattensystemet bytas.

Mall reviderad: 2021-10-20

Styrande förutsättningar och avgränsningar

Krav

Skriv här

Viktning av styrande kriterier

Störande av hyresgäster/vårdverksamheter ska undvikas i möjligaste mån. Det ska planeras för evakuering av ineliggande patienter och för administration. Kvälls- eller nattarbete ska utföras om det påverkar verksamhetens genomförande.

Kvalitet	Ekonomi	Tid
40%	40%	20%

Skriv här

Avgränsningar

Norra delen av sjukhusets högdel plan 3 -10, har nyligen genomgått en omfattande renovering och hyresgästanpassning och omfattas inte av projektet.

Syfte och effektmål

Syfte

Syftet med projektet är att skapa förutsättningar för sjukhusets verksamheter att fortsatt kunna bedriva en säker vård. Detta utan störningar på grund av stopp eller läckage på spillvattenledningar.

Effektmål

Målet är att sjukhuset ska få en livstidsförlängning och skapa förutsättningar för framtida nya hyresgäster och verksamhetsanpassningar.

Risker

Arbetet med riskidentifiering har påbörjats och kommer fortsätta under kommande projektering. En stor utmaning i projektet är att bedriva entreprenadarbeten under pågående vårdverksamhet. Detta ställer stora krav på en god planering av etappindelningar och evakueringsplaner. En evakueringsavdelning bör iordningställas för att främst kunna evakuera geriatrikavdelningar.

En miljöinventering är genomförd i tidigare projekt vilken kommer kompletteras i det fortsatta arbetet.

Skriv här

Alternativa lösningar

Alternativ 0 – Ingen åtgärd

Att inte utföra renoveringen medför att det inte går att hålla fastigheten i ett funktionsdugligt skick samt att förutsättningar för att bedriva en säker vård inte kan ges.

Alternativ 1 – Stambyte by 01, by 05 lågdel plan 0-2, och norra högdel plan 3-10.

Utföra byte av både vertikala och horisontella spill- och dagvattenledningar i samtliga beskrivna byggnadsdelar.

Alternativ 2 – Utbyte av endast vertikala stammar

Att utföra stambyte i by 01 och by 05 samt endast de vertikala stammarna i högdel. Det skulle dock medföra att vårdens verksamheter blir störda igen när det är dags att byta de horisontella dragingarna.

Alternativ 3 – Utföra stambytet via underhållsplanen

Att lägga in stambyten/stam som en del i underhållsplanen men med konsekvensen att det kommer att ha en genomförandeplan som sträcker sig över minst 10 år där risken är väldigt stor att det kommer att förekomma större läckage som får stor påverkan på vårdverksamheter och fastigheten.

Analys och jämförelse mellan alternativ

Skriv här

Urvalskriterier	Alternativ 0	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
Effektmål	-3	3	1	-2
Ekonomisk ram	0	0	-1	-3
Tidsram	-3	0	-2	-3
Flexibilitet	-3	3	-1	-3
Ekologisk hållbarhet	-6	6	5	-1
Social hållbarhet	-8	9	7	-2

Notering avseende utvärdering av hållbarhet. I projektet har 5 aspekter för ekologisk hållbarhet samt 8 aspekter för social hållbarhet utvärderats. Varje aspekt utvärderas var för sig, alla alternativ tilldelats poäng baserat på den påverkan aktuellt alternativ har på aspekten.

Skalan -3 till +3 används, där 0 motsvarar ingen påverkan eller ej relevant. -3 anger stor negativ påverkan och +3 stor positiv påverkan. Poängen har summerats för respektive alternativ och redovisas i tabell ovan.

Kristian Antin
Projektledare (Konsult)

kristian.antin@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93110527 | LOC LOC2020-0724
Informationssäkerhetsklass: K
Förvaltningsobjekt: Nacka sjukhus

Förstudiens projektorganisation

Styrgrupp

Skriv här

Namn	Roll	Organisation
Leif Bardell	Projektägare/Teknikförvaltare	Locum
Sam Höglund	Fastighetsområdeschef	Locum
Kristian Antin	Projektledare	Locum
Rebecka Yrlid	Projektområdeschef	Locum
Frida Wallin	Fastighetsförvaltare	Locum

Projektgrupp

Skriv här

Namn	Roll	Organisation
Leif Bardell	Projektägare/Teknikförvaltare	Locum
Kristian Antin	Projektledare	Locum
Anders Ring	Driftcontroller	Locum

Beskrivning av valt alternativ

Behovet av utbyte av stammarna är väldigt stort och bör ske snarast för att undvika fler läckage som påverkar Vårdens verksamheter och fastigheten. Därav förordas Alternativ 1.

Underskrift

Ovanstående Förstudie är framtagen i samarbete mellan projektledare och projektägare.

Ort och datum: Stockholm 2021-12-09

Leif Bardell

Elektroniskt undertecknad av
Leif Bardell
Datum: 2021.12.09 08:42:52

FRIDA WALLIN

Digitally signed by FRIDA WALLIN
Date: 2021-12-09 12:29:47+01:00

Mall reviderad: 2021-10-20

2021-12-07

Kristian Antin
Projektledare (Konsult)

kristian.antin@regionstockholm.se

Förstudierapport | Projektnr: 93110527 | LOC LOC2020-0724
Informationssäkerhetsklass: K
Förvaltningsobjekt: Nacka sjukhus

Leif Bardell
Teknikförvaltare

Frida Wallin
Förvaltare

Mall reviderad: 2021-10-20

Locum AB
Box 17201, 104 62 Stockholm

Besöksadress
Östgötagatan 12, Stockholm

Kundtjänst 08-123 172 00
Växel 08-123 170 00

locum.se
Org. nr 556438-7909

 VI ÄR EN DEL AV
REGION STOCKHOLM

INVESTERINGSKALKYL - UNDERLAG

Institution	Nacka Sjukhusområde	Datum	2021-09-27
Projekt	Utbyte stammar by 01 och by 05	Berörd area m ² LOA	34 014
Projektnummer	93110527	Berörd area m ² BTA	45 404
Kalkylen utförd av	Anna Szymik	Total area inkl area ovan, LOA	34 014
Kalkylen avser	efter kalkyl	Total area inkl area ovan, BTA	45 404

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	1,15%
Lånets löptid	25 år

Kommentar:

Aktuell BTA och LOA hämtades från Faciliate. Avskrivningar: Stammar 30år på 90% samt installationer 20år på 10%. Projekt baseras på produktionskalkyl EBAB den 2020-12-02, förstudie den 2021-03-15.

Fördelning av befintligt bokfört värde

	Anskaffn.värde	Nettovärde
Ingående BFV per		t.o.m 2021-08-31
Totalt BFV för		
Mark, lös konst	24 936 tkr	24 936 tkr
Stomme	227 882 tkr	140 269 tkr
Fasad, fast konst	114 884 tkr	67 764 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	218 380 tkr	182 778 tkr
Inst, transport, stomkompl	320 833 tkr	266 990 tkr
IT-, styrsystem	29 064 tkr	23 169 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid	1 950 tkr	228 tkr
Övrigt, ange år	3 år	
Summa ingående BFV		706 133 tkr

Projektutgift enligt kalkyl, daterad

Utgift för projektet	95 000 tkr
Ev. tillkommande utgift	
Varav PU	
Underlag kreditiv	95 000 tkr
Kreditiv	0 tkr
Summa utgift investering	95 000 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	85 500 tkr
Inst, transport, stomkompl	5 %/år	9 500 tkr
IT-, styrsystem	10 %/år	0 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid		0 tkr
Summa utgift investering		95 000 tkr

Ingående BFV för projektet

(fördelning av totalt BFV baserat på projektets andel av BTA)

Mark, lös konst	24 936 tkr
Stomme	140 269 tkr
Fasad, fast konst	67 764 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	182 778 tkr
Inst, transport, stomkompl	266 990 tkr
IT-, styrsystem	23 169 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid	228 tkr
Summa ingående BFV för projektet	706 133 tkr

Investering

Mark, lös konst	24 936 tkr
Stomme	140 269 tkr
Fasad, fast konst	67 764 tkr
Markanl, fönster, tak, stammar	268 278 tkr
Inst, transport, stomkompl	276 490 tkr
IT-, styrsystem	23 169 tkr
Övrigt, annan avskrivningstid	228 tkr
Summa produktionsutgift	801 133 tkr
Restvärde vid kalkylperiodens slut	147 172 tkr

Hyra kr/m² LOA

Bashyra efter investering, kr/m ²	1 967	Bedömd hyra därefter kr/m ²	1 967			
Kontraktstid		Årsintäkt efter investering	66 906 462			
		2025	2026	2027	2028	2029
Hyra		1 967	2 006	2 046	2 087	2 129
Rabatt		0	0	0	0	0
Tillägg		0		0	0	0
Utgående hyra efter rabatt och tillägg		1 967	2 006	2 046	2 087	2 129

Drift och underhåll, kr/m² 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	55	55	55	55	55
Mediakostnader	0,0	192	195	199	203	207
Drift och skötsel	0,0	664	677	691	705	719
Planerat underhåll	0,0	121	124	126	128	131
Kostnadsbesparingar	0,0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	0,0	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	0,0	7	7	7	7	7
Summa drift och underhåll m m		1039	1 058	1 078	1 099	1 120

RESULTATRÄKNING, tkr efter kalkyl

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	kr/m ² år 2025 (LOA resp BTA)											
Hyresintäkter exkl. tilläggshyror	1 967 (LOA)	66 906	68 230	69 594	70 986	72 406	73 854	75 331	76 838	78 374	79 942	81 541
Tillkommande hyresintäkter	32 (LOA)	1 100	1 281	1 089	882	899	917	936	954	973	993	1 013
Tilläggshyror + övriga intäkter	288 (LOA)	9 795	9 847	10 262	10 696	10 910	11 128	11 350	11 578	11 809	12 045	12 286
SUMMA INTÄKTER	2 287 (LOA)	77 801	79 357	80 945	82 563	84 215	85 899	87 617	89 369	91 157	92 980	94 839
Förvaltningsarvode	55 (BTA)	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497	2 497
Mediakostnader	192 (BTA)	8 696	8 870	9 047	9 228	9 413	9 601	9 793	9 989	10 189	10 392	10 600
Drift och skötsel	664 (BTA)	30 157	30 760	31 375	32 002	32 643	33 295	33 961	34 641	35 333	36 040	36 761
Planerat underhåll	121 (BTA)	5 498	5 608	5 720	5 834	5 951	6 070	6 191	6 315	6 442	6 570	6 702
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	0 (BTA)											
Övriga kostnader	7 (BTA)	314	320	327	333	340	347	354	361	368	375	383
SUMMA FASTIGHETSKOSTNADER	1 039 (BTA)	47 162	48 055	48 966	49 895	50 843	51 810	52 797	53 802	54 829	55 875	56 943
DRIFTNETTO	901 (LOA)	30 640	31 303	31 979	32 668	33 371	34 089	34 821	35 567	36 328	37 105	37 897
Avskrivningar	1 077 (LOA)	36 635	36 635	36 635	36 635	36 635	36 635	33 574	33 574	33 574	33 574	33 574
BRUTTORESULTAT	-176 (LOA)	-5 996	-5 333	-4 657	-3 967	-3 264	-2 547	1 247	1 993	2 755	3 531	4 323
Räntekostnader	181 (LOA)	6 169	5 867	5 565	5 263	4 961	4 659	4 356	4 078	3 800	3 522	3 244
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-358 (LOA)	-12 165	-11 200	-10 222	-9 230	-8 225	-7 205	-3 109	-2 085	-1 045	9	1 079

Amortering	603 (LOA)	20 502	19 476	18 451	17 425	16 399	15 373	14 347	13 407	12 467	11 527	10 587
BETALNETTO	117 (LOA)	3 968	5 959	7 963	9 980	12 012	14 057	16 117	18 081	20 061	22 056	24 066

Avkastning på eget kapital												
Resultat efter finansiella poster/eget kapital		-5,54%	-5,37%	-5,17%	-4,94%	-4,68%	-4,37%	-2,02%	-1,45%	-0,78%	0,01%	0,95%

INVESTERINGSKALKYL - RESULTAT

Objekt	Nacka Sjukhusområde	Datum	2021-09-27
Projekt	Utbyte stammar by 01 och by 05		
Projektnummer	93110527	Area m ² LOA	34 014
Kalkylen utförd av	Anna Szymik	Area m ² BTA	45 404
Kalkylen avser	efter kalkyl		

Projektbeskrivning

Aktuell BTA och LOA hämtades från Faciliate. Avskrivningar: Stammar 30år på 90% samt installationer 20år på 10%. Projekt baseras på produktionskalkyl EBAB den 2020-12-02, förstudie den 2021-03-15.

Investering

	tkr	kr/m ² LOA
Produktionsutgift	801 133	23 553
varav avskrivs med		
Mark 0% per år	24 936	733
Stomme 1% per år	140 269	4 124
Fasad 2% per år	67 764	1 992
Markanl, fönste 3% per år	268 278	7 887
Inst, transport, 5% per år	276 490	8 129
IT-, styrsystem 10% per år	23 169	681
Övrigt 33% per år	228	7
Restvärde vid kalkylper. slut	147 172	4 327

Kalkylförutsättningar

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

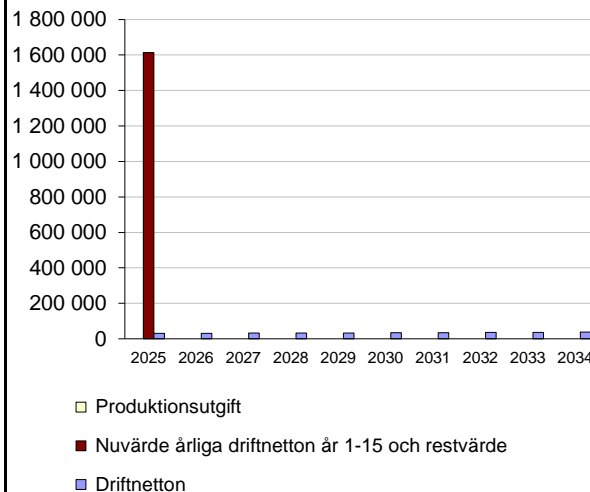
Finansiering tkr

Eget kapital	240 340
Lånat kapital	560 793
Låneränta för projektet	1,15%
Lånets löptid	25 år

Nyckeltal

	tkr	kr/m ² LOA
HYRA år 1	77 801	2 287
Driftnetto år 1	30 640	901
Nuvärde av driftnetto år 1-15	896 693	
Nuvärde av restvärdet	716 957	
MERVÄRDE	812 517	23 887
DIREKTAVKASTNING år 1 (driftnetto/totalt kapital)		4,18%
Avkastning på eget kapital år 1 (resultat efter finansiella poster/eget kapital)		-5,54%
Genomsnittlig avkastning på eget kap: år 1-5 under kontraktperioden 0 år		-5,14% 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		

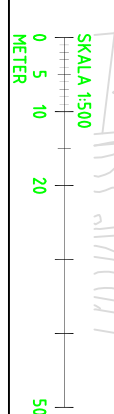
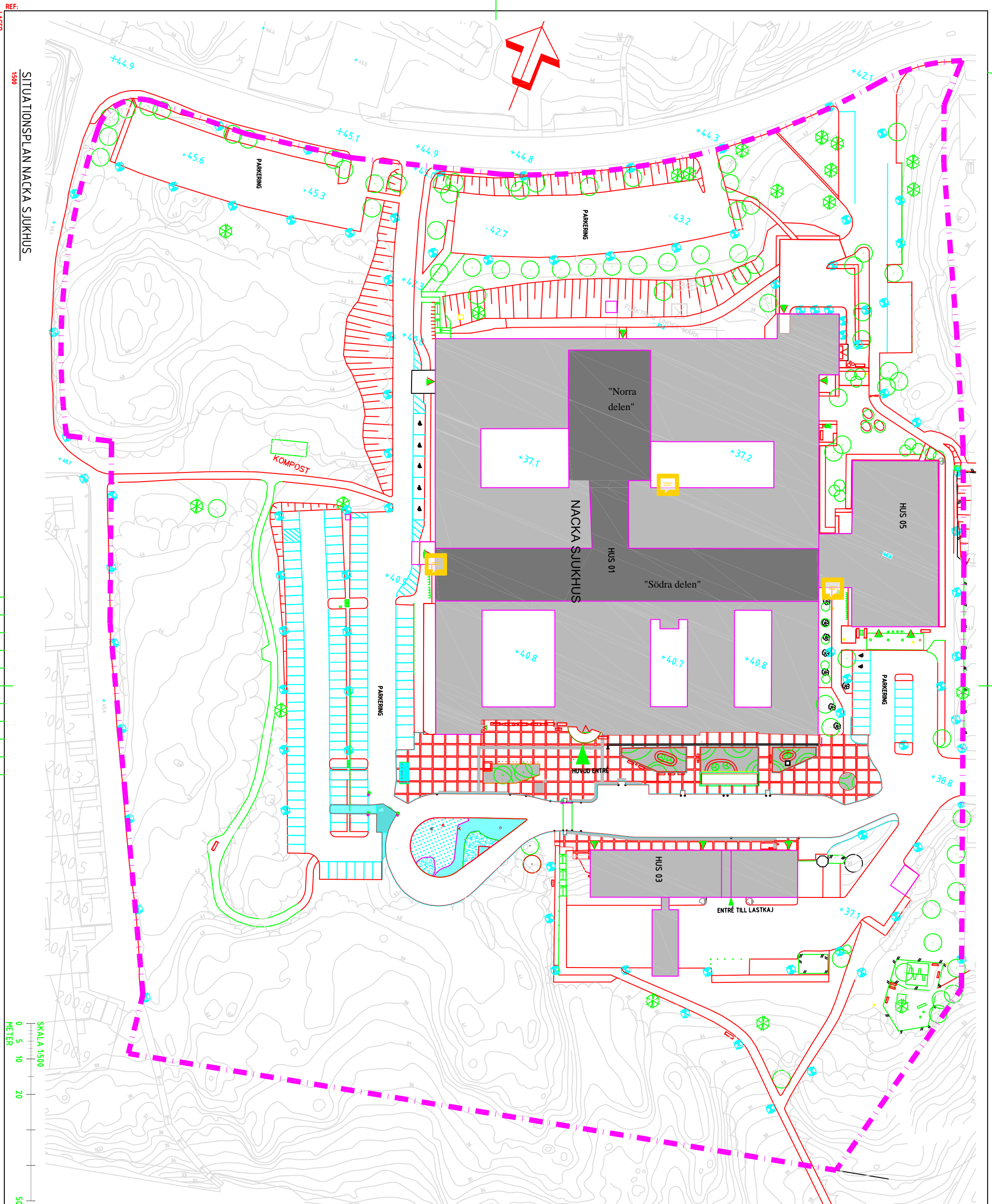
Diagram nuvärdesberäkning



Känslighet för förändring av hyra respektive investeringsutgift

	Hyra - 10 %	Hyra + 10 %	Inv + 10 %	Inv - 10 %
Mervärde	812 517	812 517	803 017	822 017
Direktavkastning år 1	4,18%	4,18%	4,18%	4,18%
Avkastning på eget kapital år 1	-5,54%	-5,54%	-5,54%	-5,54%
Genomsnittlig avkastning på e.k. år 1-5	-5,14%	-5,14%	-5,14%	-5,14%
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%

SITUATIONSPLAN NACKA SJUKHUS

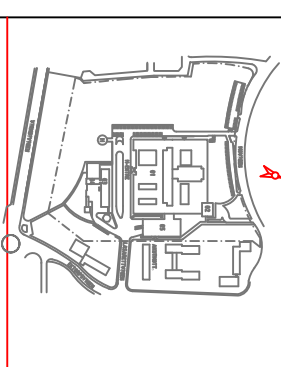


FÖRKLARINGAR

- FASTIGHETSGRÄNS
- PARKERINGSPLATSER
- HUS 01
BYGGNADS-ID:00501, BTA 4,0 610 KVM
BEHANDLING OCH VÅRD
- HUS 03
BYGGNADS-ID:00503, BTA 3 660 KVM
BEHANDLING OCH VÅRD
- HUS 05
BYGGNADS-ID:00505, BTA 1 140 KVM
BEHANDLING OCH VÅRD
- BTA 4,5 710 KVM

MARKAREÅ 65 631 KVM,
SERVITUT MARKSERVITUT FINNS (SV)
GRUNDKARTA FRÅN NACKA KOMMUN
2013-06-28
KOORDINATSYSTEM SWEREF 99 18 00
HÖJDSYSTEM RH2000

SITUATIONSPLAN



VÄRDE PÅN VÅRDEN

BYGGFÖRHANDLING	LOKUM AB	100% BEGRÄNSAD ANSVAR
BYGGFÖRHANDLING	LA SWEED ARCHITECTS	100% BEGRÄNSAD ANSVAR
BYGGFÖRHANDLING	V -	100% BEGRÄNSAD ANSVAR
BYGGFÖRHANDLING	E -	100% BEGRÄNSAD ANSVAR
BYGGFÖRHANDLING	BYGGNAD	100% BEGRÄNSAD ANSVAR
BYGGFÖRHANDLING	BYGGNAD	100% BEGRÄNSAD ANSVAR
BYGGFÖRHANDLING	BYGGNAD	100% BEGRÄNSAD ANSVAR
BYGGFÖRHANDLING	BYGGNAD	100% BEGRÄNSAD ANSVAR

2013-09-03
NACKA SJUKHUS
SITUALIEN 2013
SITUATIONSPLAN

Kristian Antin
Projektledare (Konsult)

kristian.antin@regionstockholm.se

Huvudtidsplan | Projektnr: 93110527 | LOC 2020-0724
 Informationssäkerhetsklass: K
 Utbyte stmmar by01 och 05 Nacka sjukhus
 Nacka sjukhus
 Rev.

Ansv	Aktivitet	År	2022				2023				2024				2025				2026			
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
	Projektering		■	■	■	■																
	Upphandling						■	■														
	Entreprenad								■	■	■	■	■	■	■	■	■	■				