

Lönsamt återbruk av fastigheter på landsbygden

Larz Johansson
Gunnar Casserstedt
Thomas Rodestrand

Det är ju så här det alltid börjar...

Butiken läggs ner

Kommunen lägger ner pensionärshemmet

Skolan läggs i malpåse

Bussturer dras in

Kommunen visar i sin plan att
invånarantalet kommer att minska

Tonårsfamiljer flyttar ut

Medelåldern ökar

Huspriserna stagnerar eller går ner

Allt längre tid att sälja hus

Norrland ???

Nej, Stavsjö, 14 mil söder om Stockholm



Den bistra sanningen 1.

Äldre människor drabbas av en inlåsningsseffekt

...en brist på... minst 750 000 bostäder.

Men 250 000 villor (Mäklarsamfundet) på den svenska landsbygden

där äldre människor bor idag och där många skulle vilja lämna dessa för ett enklare boende.

Den bistra sanningen 1.

Dolda önskemål* - ("det saknas behov av bostäder på landsbygden")

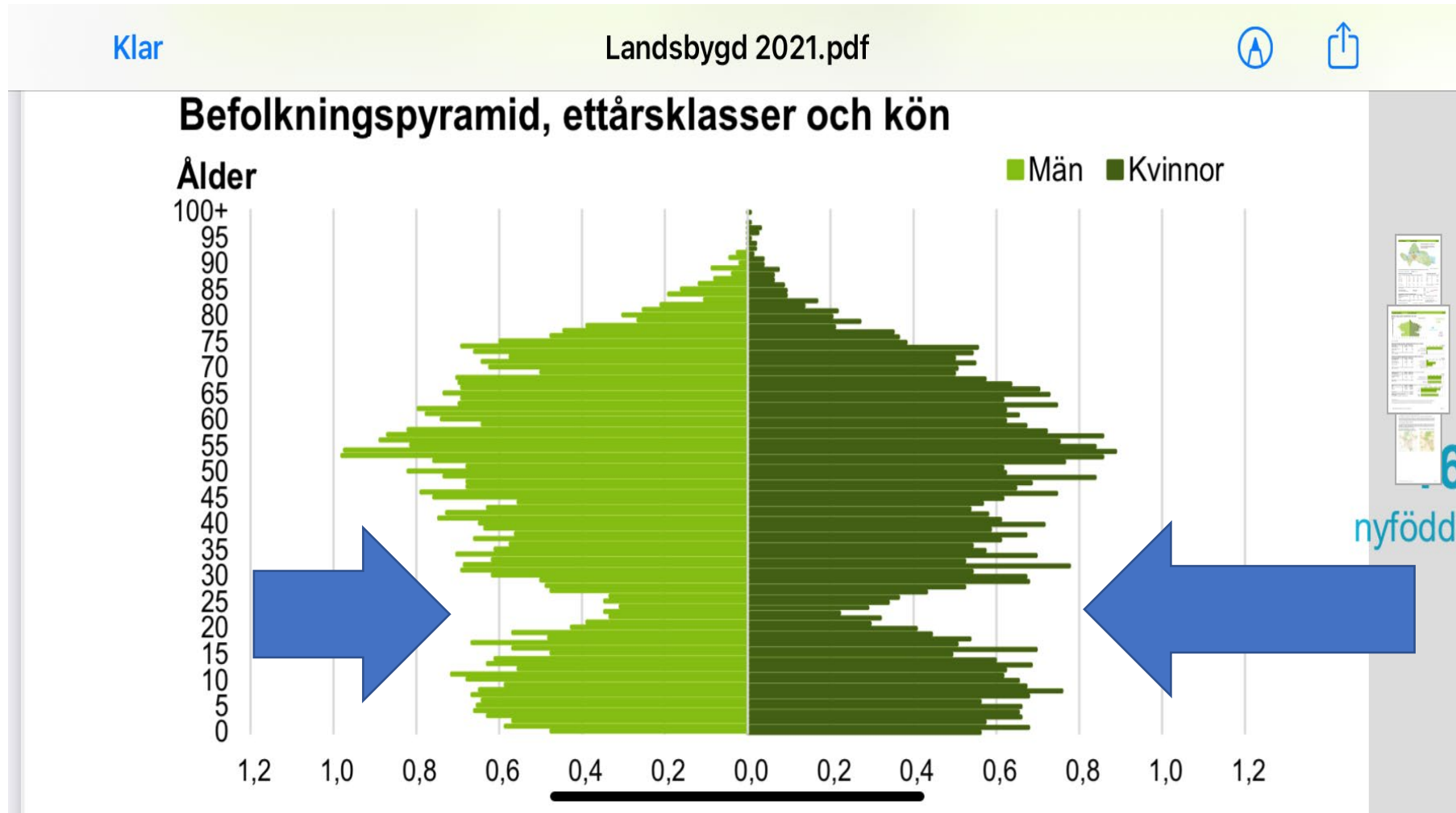
- En tredjedel kan tänka sig att flytta i framtiden
- Majoriteten önskar att flytta inom området där de redan bor
- Äldre föredrar att flytta in i en mindre lägenhet
- De flesta är intresserade av en 3 ROK
- En tredjedel vill flytta in i en hyresrätt

- *De som förväntar både kvalitativa (försämrade hälsa) och kvantitativa (bostadens storlek) problem har mest konkreta flyttplaner.*

* KOSUS – Kolmården Survey Study 2020, Karin Witzel i samarbete med Avdelningen Åldrande och Social Förändring (ASC, IKOS, Norrköping Campus, Linköpings universitet)

Den bistra sanningen 2.

Befolkningspyramiden på landsbygden



**Vem
fixar?
Hur?**

Den enda lösningen idag är den positiva flyttkedjan – kostnadseffektiv och snabb



Vi började med att skapa oss ett verktyg

Lokala utvecklingsbolag* har en garantistämpel

- Egen juridisk person; lyder under ABL.
- Minimal ("ingen") aktieutdelning; ingen kan privat berika sig
- Begränsad rösträtt vid bolagsstämma; max 10%
- Hembuds-/förköps/ skyldighet
- Auktoriserad revisor
- Vid likvidation – Allmänna arvsfonden
- Bred lokal förankring

* (svb) = särskild vinstutdelningsbegränsning

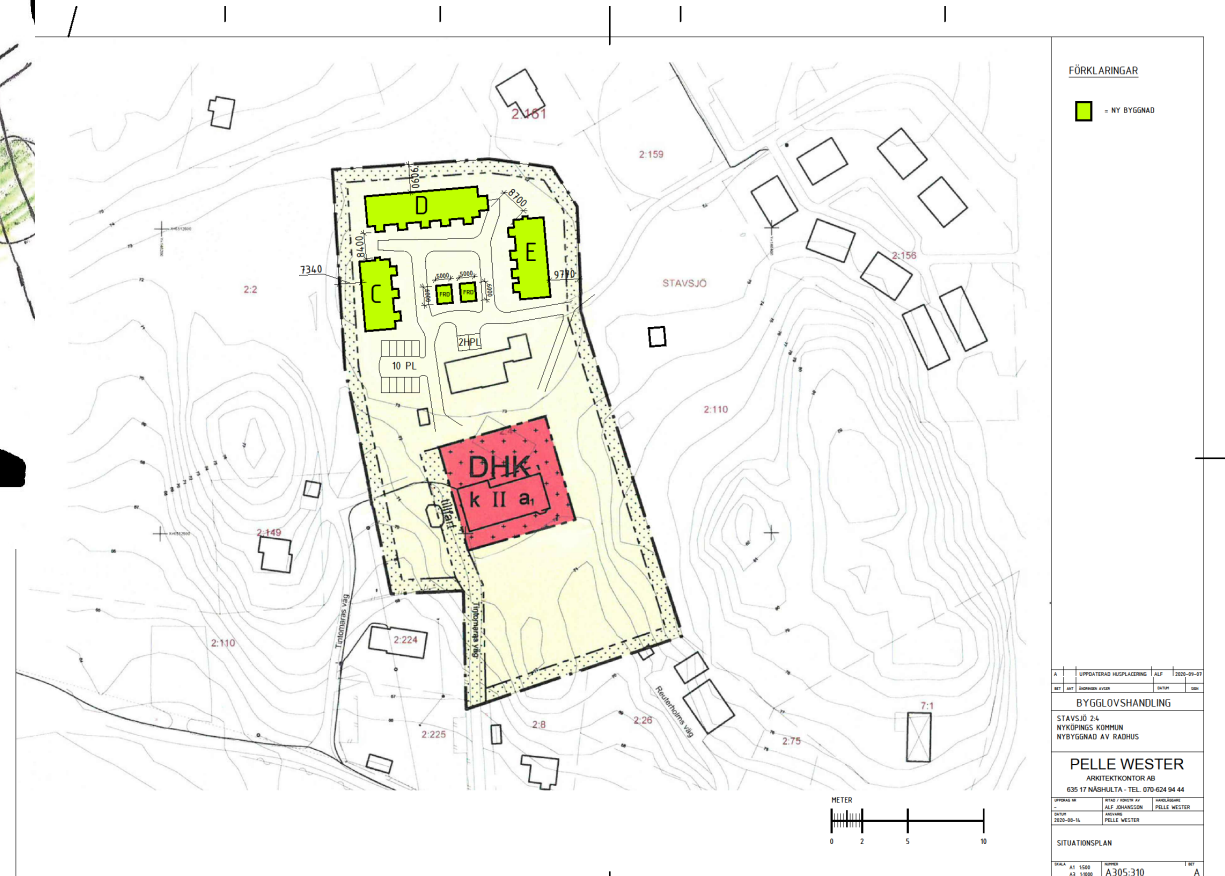
*ABL kap 32 §5 - sedan 1 januari 2006

**Processen att räkna fram en investering för
hyreslägenheter på landsbygden**

Räknesnurren

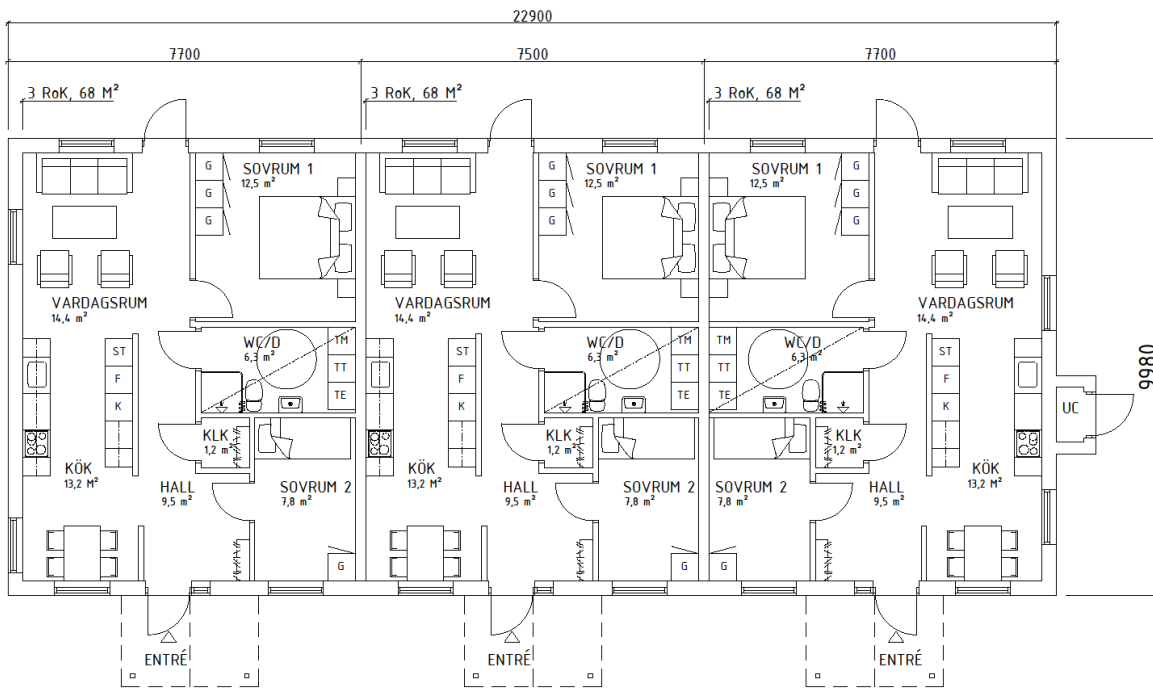
De första stegen

Vi startar med en gestaltning av objektet

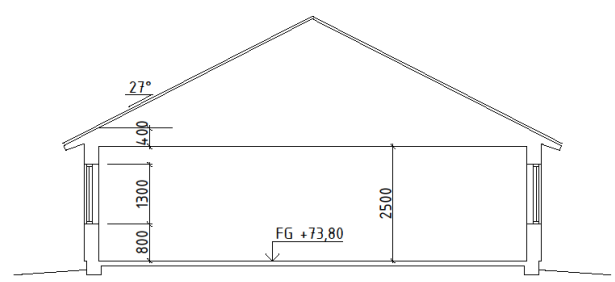


Boendebehovet

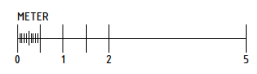
Vi behöver antalet kvadratmeter för att kunna räkna på intäkterna



PLAN



SEKTION



HUS C

FÖRKLARINGAR

REF	ART	BESKRIVNING AVSEEN	DATUM	DDN
BYGGLOVSHANDLING				
STAVSJÖ 2:4 NYKÖPINGS KOMMUN NYBYGGNAD AV RADHUS				
PELLE WESTER ARKITEKTKONTOR AB 635 17 NÄSHULTA - TEL. 070-624 94 44				
OPPRÄD AV	REVIS / ÖVERSEEN AV	INREVISERARE		
-	ALF JOHANSSON	PELLE WESTER		
DATUM	ANSVARIG	PELLE WESTER		
2020-09-14	PELLE WESTER			
PLANER OCH SEKTION HUS C				
SKALA	A1 1:50 A3 1:100	NUMER	A305:110	REF

Vilken hyra kan vi ta ut?

- Statligt investerings-stöd?
- Vilken hyra kan vi ta ut?
- Boverket har en liten snurra som vi integrerat.

Omräkning av faktisk hyra till normhyra

Fyll i antal rum, lägenhetsyta och årshyra (fungerar ej för halvrum)

Systemet räknar ut normhyran (77 kvm, 91 års metod i kr/kvm)

Antal rum	Lgh yta	Årshyra	Korrigerings poäng	RH tal -91	Norm -91 hyra 77m ² 3 rok	Lgh	Hyresgäst
1	35,3	63948		69	1450		
2	60,3	92556		100	1450		
3	68,6	103896		113	1450		
3	68,0	103344		112	1450		

Normhyra (maximalt hyresuttag): **1450**

Region: Storstad exkl Sthlm, Gbg, Mö

Fyll i normhyra, antal rum och yta. Systemet räknar ut faktisk hyra per år resp. månad

Antal rum	Lgh yta	Korrigerings poäng	Rh -91	Norm -91 Faktisk årshyra	Norm -91 Faktisk månads-hyra
1	35,3		69	63948	5329
2	60,3		100	92556	7713
3	68,6		113	103896	8658
3	68,0		112	103344	8612

Källan: G72

Källan: G73

Källan: G74

Källan: G75

Starta hyresberäkningen här

Målet är att bygga med lågt klimatavtryck.

Byggnaderna utgörs av stomme och fasad i trä.

Uppvärmning genom bergvärme.

Energiförbrukningen understiger 28 kWh/m²/år.

Stavsjögården

Hyresavgifter

Etapp 2

Objekt	m ²	Hyra/mån
1-rums lägenhet	35,3	5 329
2-rums lägenhet	60,3	7 713
3-rums lägenhet	68,6	8 658
3-rums lägenhet	68,0	8 612

Värme:	Ingår
Parkeringsplats:	Ingår
Hushållsel:	Ingår inte
Tvättmaskin:	Ingår
Torkkumlare:	Ingår
Diskmaskin:	Ingår inte

Vad får det kosta?

Sätt ett mål

Gör en *första estimering* av vad produktionen får kosta genom att *plugga in estimaten i räknesnurren*.

Byggkostnaden ska senare ersättas av en erhållen offert.

*Den första rå-kalkylen visar hur mycket det får kosta att bygga, dvs tillåtet **tak på en offert** tillsammans med **övriga byggherrekostnader**.*

2021-01-25
3 hus 12 lgh

Produktionskalkyl

Total byggkostnad brutto (inkl moms)

Återläggning:

Statligt finansieringsbidrag

2021-01-25

Total byggkostnad netto

Exploateringskostnader

Anslutningsavgift VA

Anslutningsavgift el

Bygglov, nybyggnadskarta, utsättning mm

Summa tomt och avgifter

Arkitektkostnader

Sprängning bostäder

Schakt, markberedning & finplanering

Besiktning vibrationsmätning grannhus

Kallförråd

Byggnadsentreprenad totalt

Byggnadskreditiv 1 år (linjärt =50%)*

Pantbrev (Estimera lånebehov)

Fiberkabel

Borgen

El och vatten under byggtiden

Besiktning energi och byggkontroll

Summa byggherrekostnader

Plan

18 475 846

- 5 869 745

12 606 101

399 531

150 000

64 000

613 531

111 000

Jokern

766 500

18 000

420 000

17 061 250

255 065

358 000

75 000

48 000

30 000

35 000

801 065

Källa: Offert
Byggentreprenör

16 918 125

Statligt investeringsstöd för hyresbostäder reducerar hyresnivån med 1/3 – men är idag i riskzonen

Intäkts och produktionskalkyl Projektnamn, Fastighetsbeteckning

GC 2021-01-22
3 hus 12 lgh

Basbidrag: Större tätort exkl Stockholm, Göteborg och Malmö:	5800
---	-------------

Välj K20,K21 eller K22

Statligt investeringsstöd för hyreslägenheter från 2016-01-01

Objekt	m2	Antal	Total yta	Basbidrag	Bidrag i SEK	Förhöjt bidr*	Bidrag i SEK
1-rums lägenhet	35,3	1	35,3	5 800	204 740	10 150	358 295
2-rums lägenhet	60,3	2	120,6	4 473	539 400	7 827	943 950
3-rums lägenhet	68,6	2	137,2	3 931	539 400	6 880	943 950
3-rums lägenhet	68,0	7	476	4 350	2 070 600	7 613	3 623 550
Summa hyresintäkter		12	769,1		3 354 140		5 869 745

* Gränsvärde

Max 28 kWh/m2/år (<56% av BBR 5+ kWh/m2/år)

BN: 6 034 682

Basbidrag per region BOA	SEK/m2 BOA
Stockholmsregionen	7100
Stockholmsnära kommuner, Göteborgs- & Malmöregionerna, övriga stora kommuner utanför Stockholmsregionen	5800
Övriga landet	4800

Vad kostar det att driva verksamheten?

Våra
referenser

Driftskostnader **Etapp 1** 2020
Antal kvadratmeter 596

Kostnadslag	SEK	/M2
Energi	72 451	122
Vatten och avlopp	15 485	26
Försäkring byggnader	32 052	54
Fastighetsskötsel 70%	90 384	152
Reparation och underhåll		-
Vägsamfällighet	13 500	23
Fastighetsskatt	10 085	17
Ränta på lån 2,50%	210 678	353
Amortering 149719		
Avskrivningar 198492		
Totalt	233 957	393
Direkt drift		353
Driftskostnader exkl finansiella kostnader och avskrivningar		

Etapp 2 2022
Antal kvadratmeter 769

SEK	/M2
93 830	122
19 997	26
41 531	54
127 671	166
84 601	110
17 689	23
7 691	10
284 320	370
224 759	
247 235	
393 010	881
	478
	511

Resultat- sida:

Kalkylen i samman- drag

Brutto	
Prod kostn / m2	24 023
Netto	
Prod kostn / m2	16 391

Intäkts och produktionskalkyl *Projektnamn, Fastighetsbeteckning*

2021-01-01
X hus Y lägenheter

Intäkter

Objekt	m2	Hyra per år	Antal	Pris / m2 / år	Total yta	Hyra/mån	Total intäkt/år*
1-rums lägenhet	35,3	63 948	1	1 812	35,3	5 329	63 948
2-rums lägenhet	60,3	92 556	2	1 535	120,6	7 713	185 112
3-rums lägenhet	68,6	103 896	2	1 515	137,2	8 658	207 792
3-rums lägenhet	68,0	103 344	7	1 520	476	8 612	723 408
Summa hyresintäkter		Vakans inräknad	12		769,1	98 355	1 150 754

*97,5% beläggning

Driftskostnader

Lägenhets yta	769,1
Total driftskostnad/år	

El, förs & skötsel

År 1-5

Drift/m2	Ränta	Amort 55 år	Avskrivn 50 år	Total kostnad
511	2,0%	55	50	
393 010	252 122	229 202	252 122	897 254

Skuld

12 606 101

Resultat

253 499

Statligt finansieringsbidrag

5 869 745

Summa produktionskalkyl

Total byggkostnad brutto
Total byggkostnad netto

Pris inkl moms

18 475 846


12 606 101

Om negativt – gå tillbaka till skrivbordet

Vinstmarginal:.....	22,0%
Avkastn. på invest. kapital....	2,0%

Resultaträkningen över tiden – gör en känslighetsanalys

Hyreslägenheter

Resultaträkning		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Intäkter		1 150 754	1 170 892	1 191 382	1 212 231	1 233 446	1 255 031	1 276 994
Drift		- 393 010	- 399 888	- 406 886	- 414 006	- 421 251	- 428 623	- 436 124
Räntekostnader (+50% fr 2026)	2,00%	- 252 122	- 247 538	- 242 954	- 238 370	- 350 679	- 343 803	- 336 927
Avskrivningar		- 252 122	- 252 122	- 252 122	- 252 122	- 252 122	- 252 122	- 252 122
Övriga kostnader		- 66 000	- 67 155	- 68 330	- 69 526	- 70 743	- 71 981	- 73 240
Resultat		187 499	204 189	221 090	238 207	138 651	158 502	178 581

Kassaflöde		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Likvida medel periodens början		0	210 420	437 529	681 539	942 667	1 104 237	1 285 660
Resultat		187 499	204 189	221 090	238 207	138 651	158 502	178 581
Återläggning avskrivningar		252 122	252 122	252 122	252 122	252 122	252 122	252 122
Amorteringar		- 229 202	- 229 202	- 229 202	- 229 202	- 229 202	- 229 202	- 229 202
Likvida medel periodens slut		210 420	437 529	681 539	942 667	1 104 237	1 285 660	1 487 160

Skuld		12 606 101	12 376 899	12 147 697	11 918 495	11 689 293	11 460 092	11 230 890
-------	--	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Räknesnurran

– tillgänglig för alla att använda

Processen att räkna fram en investering för hyreslägenheter på landsbygden

Kiladalens Utveckling AB

Gunnar Casserstedt

2021-02-09



VINNOVA
Sveriges innovationsmyndighet

Ur boken om den positiva flyttkedjan...

- När den äldre delen av befolkningen får möjlighet att flytta till en modern och lättskött marklägenhet frigörs ett antal äldre villor för unga barnfamiljer utan stora ekonomiska resurser.
- Det är en avsevärd skillnad att köpa ett nyproducerat småhus för tre miljoner jämfört att kunna köpa ett hus för en miljon eller mindre.
- När man väl etablerat sig på bostadsmarknaden kan man under ett antal år modernisera sin nya bostad till önskvärd standard.
- **TIDEN blir således barnfamiljens bank. För just tiden och framtiden är den här familjens största tillgång.**

Resan dokumenterad - så att andra kan göra sin



Boken ska stimulera och fungera som en vägledning för människor och grupper i lokalsamhället som själva vill ta ansvaret --- det går!

Vem tar ansvar?



BYGG SMART PÅ LANDSBYGDEN

7 Förord
9 Vad den här boken handlar om

1. LÅT OSS BÖRJA FRÅN BÖRJAN

12 Ett beståndsbäddigt land
12 Att bygga på landsbygden
13 Återbruk av beståder
13 Varför tänka på de äldre?
14 En sammanfattning av rapporten

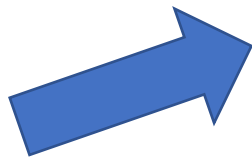
2. VEM TAR ANSVAR?

17 Vem tar ansvar?
17 Bakgrunden till projektet Stavsjö
19 Tidigare utredningar och förstudier
19 Intresseundersökning som beslutsunderlag
21 Val av arbetsform - vårt verktyg
24 Föregångaren - den delade resan

3. ATT BYGGA HYRESLÄGENHETER PÅ LANDSBYGDEN

27 Byggbar mark
27 Markförväret
30 Detalplanen - det nya planförfarandet
31 Bolagets affärsidé styr valet av lägenheter
33 Förberedande arbete - många faktorer hänger ihop
33 Den första kalkylen
34 Hantering av vakans
35 Boendekonceptet
38 Projektinställningen
38 Nybyggnadskartan
38 Markprojektering
40 Sammanfattning

Att bygga



4. FINANSIERING

42 Finansiering av projektet
42 Meddelade kostnader
42 Vem ska bygga? - Arbetsdelarna
45 Finansieringen gäller två separata steg - Arbetsdelarna
byggnation och senare själva bygget
46 Värdering av investeringen
48 Kommunal borgen kan vara löstfritt
48 Riktlinjer för kommunalt borgerslagande
52 Inför beslutsprocessen - kompletterande underlag
52 Kommunalt borgerslagande förändrar för diskussion
53 Statlig kreditgaranti
54 Kombinera kommunal borgen med statlig kreditgaranti
54 Finansiering av beställarna
55 Finansieringsalternativ för bolaget
55 Vad finansieringsinstitutionen kräver för att ge en offert
56 Alternativ till en ordinarie bank
56 Kostnader för pengar
57 Kalkylerade byggkostnader
60 Den slutliga kalkylen
60 Beräknade driftkostnader
61 Kassaflödesanalys
61 Projektets risker
68 Investeringstid för hyreslägenheter och studentbeståder

5. VEM SKA FÅ BO?

71 Prioritering av hyresgästerna
73 Hyressättning
73 Om Kiladalens Utveckling AB (svb)
74 Rapporten Ett levande Stavsjö
75 KIDSUS - Kolindalen Survey Study 2020
75 Projektbakgrund
75 Framtida bestådsbehov i Kolindalen
76 Erfarenheter från en ort i Kolindalen



Finansiering

Vem ska få bo?



Bok 3 finns på bokhandelsdiskarna,
men även på nätbokhandeln

- *Adlibris*
- *Akademibokhandeln*
- *Bokus*

Kiladalens Utveckling



VINNOVA
Sveriges innovationsmyndighet