

Datum: 2025-11-12  
Dnr: MIC 2025/574

Till: Skarpnäcks  
stadsdelsförvaltning

Er referens: Johan Feldtman  
Vår referens: Signelill Björk

### **Hyresoffert inför genomförandebeslut**

Hyresofferten består av tre delar enligt följande;

- Nyproduktion av vård- och omsorgsboende inom samverkansavtalet.
- Nyproduktion av dagverksamhet inom samverkansavtalet.
- Nyproduktion av lokal för träffpunkt utanför samverkansavtalet.

Beställare är Skarpnäcks stadsdelsförvaltning.

### **Er beställning**

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning tog ett inriktningsbeslut den 19 mars 2020 att gå vidare med projektet och ta fram underlag till genomförandebeslut.

### **Projektbeskrivning**

- Bilaga 1 – Hyressammanställning och hyrestillägg, vård- och omsorgsboende.  
Bilaga 2 – Hyressammanställning och hyrestillägg, dagverksamhet.  
Bilaga 3 – Hyressammanställning lokal för träffpunkt.  
Bilaga 4 – Ritningar bruksarea (preliminära).

## Preliminär tidplan för genomförandebeslut och denna offert

	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Bolagsstyrelse	dec					
Nämndsammanträde	dec					
Koncernstyrelse		feb				
Kommunstyrelsen		feb				
Kommunfullmäktige		mars				
Produktion			Q3	→	Q3	
Inflytt					Q4	
Ekonomiskt avslut						Q1

*\*) Tidplanen gäller under förutsättning att beställningen erhållits senast nämnda datum. Tilläggsbeställningar efter offertens överlämnande inkluderas inte i denna tidplan.*

## Förutsättningar för hyresofferten

Prisnivå för denna offert är 2029 penningvärde. I bilagorna finns summor både i dagens penningvärde (2025) samt beräknat penningvärde vid inflytt (2029).

## Förutsättningar lokal för vård- och omsorgsboende och dagverksamhet:

- Hyresofferten bygger på de principer för hyressättning som återfinns i samverkansavtalet beslutat av Kommunfullmäktige den 17 juni 2019.
- Hyran är beräknad utifrån "optimerad hyra" enligt samverkansavtalet.
- Konst är inkluderat i hyresofferten med ca 1 % av entreprenadsumman.
- Tomträttsavgäld redovisas enligt bilaga 1 och 2.
- Hyresofferten baseras på projektkostnadskalkyl daterat 2025-06-26 och grundas i projekterade handlingar. Kalkylen innehåller en budgetreserv om ca 10%.
- Bostadshyran är preliminär och fastställs efter förhandling med hyresgästföreningen ca 6 månader innan tillträde. Bostadshyran är räknad utifrån bruksvärdessystemet. En bostad inom vård- och omsorgsboendet kommer ha en hyra om ca 8 000 kr i månaden i 2029-års penningvärde.
- Hyrestillägg tillkommer och redovisas enligt bilaga 1. Dessa är preliminära och fastställs när projektets ekonomi avslutats.
- Verksamhetens elförbrukning ingår ej i hyran, eget elavtal tecknas av hyresgäst.
- Hyresgästen förbinder sig att vid nyproduktion teckna hyreskontrakt med en inledande hyrestid om 20 år.

- Hyrestillägget är beräknat att amorteras under en 30 års period. Vid tidigare frånträde ska kvarstående del betalas av hyresgästen i enlighet med samverkansavtalet.

### **Förutsättningar lokal för träffpunkt:**

- Lokalen tecknas med separat lokalavtal med marknadshyra, se bilaga 3. Hyran är beräknad i 2029 år penningvärde.
- Hyrestiden startar från senare överenskommet tillträdesdatum och löper 20 år. Lokalavtalet förlängs sedan varje period med 3 år i taget. Uppsägningstiden är 9 månader.
- Tomträttsavgäld redovisas enligt bilaga 3.
- Verksamhetens elförbrukning ingår ej i hyran, eget elavtal tecknas av hyresgäst.
- Driftskostnader tillkommer för exempelvis VA, värme, varmvatten.
- Lokalhyran indexeras årsvis enligt KPI.

### **Offertens giltighet**

Offerten är giltig till och med 31 maj 2026.

### **Tilläggsbeställningar**

Alla extrabeställningar ska ske skriftligen av behörig beställare.

### **Hyresavtal**

Vid behov tecknas preliminära hyresavtal inför avslutningen av projektet. Definitivt hyresavtal tecknas när projektets ekonomi slutligen reglerats.

Namnteckning:

-----  
Ort: Stockholm, datum:

-----  
**Katarina Wåhlin Alm**  
(Enligt attestordning)

Hyresgästs bekräftelse på mottagandet av hyresofferten.  
Genomförandebeslut kommer att fattas av nämnd den 2025-12-18.

Namnteckning:

-----  
Ort: Stockholm, datum:

-----  
**Jonas Lauri**  
(Enligt attestordning)

**ALTERNATIV: Internränta**
**PRELIMINÄR**

2025-11-12

**Bergholmsbacken nyprod VOB**
**Bruksvärde**
**I dagens penningvärde**

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt kr	NHK
AREA	2 527	2 728	295	5 550		
Hyra år 1, kr	6 991 833	5 347 252	577 475	12 916 560	592 737	
Ränta under byggtid, hyrestillägg år 1, kr	369 575	399 002	43 090	811 667		
Lång hyrestillägg år 1, kr	5 121 711	5 529 525	597 159	11 248 395		552
Totalt, kr				24 976 622		
		Bostadshyra, kr/kvm BOA		2 767	(motsvarar normhyra 1950+230 kr/kvm)	
		Grundhyra, kr/kvm BOALOA		2 327	Antal lgh	80
		Total hyra exkl. TR-avgäld, kr/kvm BOALOA		4 500		
		Total hyra inkl. TR-avgäld, kr/kvm BOALOA		4 607		

**Bergholmsbacken nyprod VOB**
**Bruksvärde**
**Antagen penningvärde vid inflytt 2029**

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt kr	NHK
AREA	2 527	2 728	295	5 550		
Hyra år 1, kr	7 679 481	5 788 038	625 077	14 092 596	592 737	
Ränta under byggtid, hyrestillägg år 1, kr	399 141	430 922	46 537	876 600		
Lång hyrestillägg år 1, kr	5 433 541	5 866 185	633 517	11 933 242		587
Totalt, kr				26 902 439		
		Bostadshyra, kr/kvm BOA		3 039		
		Grundhyra, kr/kvm BOALOA		2 539	Antal lgh	80
		Total hyra exkl. TR-avgäld, kr/kvm BOALOA		4 847		
		Total hyra inkl. TR-avgäld, kr/kvm BOALOA		4 954		

Preliminärt hyrestillägg		Bergholmsbacken nyprod VOB			
Nyproduktion		2025-11-12			
Bruksvärdeshyra					
dagens penningvärde					
Hyrestillägg, kr	173 229 904				
Netto, kr	173 229 904				
Årsränta lång	3,16%	Stadens internränta			
Amort tid, år	30				
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Tot ack amort	
1	5 774 330	5 474 065	11 248 395	5 774 330	
2	5 774 330	5 291 596	11 065 926	11 548 660	
3	5 774 330	5 109 127	10 883 457	17 322 990	
4	5 774 330	4 926 658	10 700 989	23 097 321	
5	5 774 330	4 744 190	10 518 520	28 871 651	
6	5 774 330	4 561 721	10 336 051	34 645 981	
7	5 774 330	4 379 252	10 153 582	40 420 311	
8	5 774 330	4 196 783	9 971 113	46 194 641	
9	5 774 330	4 014 314	9 788 644	51 968 971	
10	5 774 330	3 831 845	9 606 176	57 743 301	
11	5 774 330	3 649 377	9 423 707	63 517 632	
12	5 774 330	3 466 908	9 241 238	69 291 962	
13	5 774 330	3 284 439	9 058 769	75 066 292	
14	5 774 330	3 101 970	8 876 300	80 840 622	
15	5 774 330	2 919 501	8 693 831	86 614 952	
16	5 774 330	2 737 032	8 511 363	92 389 282	
17	5 774 330	2 554 564	8 328 894	98 163 612	
18	5 774 330	2 372 095	8 146 425	103 937 943	
19	5 774 330	2 189 626	7 963 956	109 712 273	
20	5 774 330	2 007 157	7 781 487	115 486 603	
21	5 774 330	1 824 688	7 599 018	121 260 933	
22	5 774 330	1 642 219	7 416 550	127 035 263	
23	5 774 330	1 459 751	7 234 081	132 809 593	
24	5 774 330	1 277 282	7 051 612	138 583 923	
25	5 774 330	1 094 813	6 869 143	144 358 254	
26	5 774 330	912 344	6 686 674	150 132 584	
27	5 774 330	729 875	6 504 205	155 906 914	
28	5 774 330	547 406	6 321 737	161 681 244	
29	5 774 330	364 938	6 139 268	167 455 574	
30	5 774 330	182 469	5 956 799	173 229 904	
Summa	173 229 904	84 848 007	258 077 911		
		Genomsnitt	8 602 597		

Preliminärt hyrestillägg		Bergholmsbacken nyprod VOB			
Nyproduktion		2025-11-12			
Bruksvärdeshyra					
Antagen penningvärde vid inflytt 2029					
Hyrestillägg, kr	183 776 833				
Netto, kr	183 776 833				
Årsränta lång	3,16%	Stadens internränta			
Amort tid, år	30				
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Tot ack amort	
1	6 125 894	5 807 348	11 933 242	6 125 894	
2	6 125 894	5 613 770	11 739 664	12 251 789	
3	6 125 894	5 420 191	11 546 086	18 377 683	
4	6 125 894	5 226 613	11 352 508	24 503 578	
5	6 125 894	5 033 035	11 158 929	30 629 472	
6	6 125 894	4 839 457	10 965 351	36 755 367	
7	6 125 894	4 645 878	10 771 773	42 881 261	
8	6 125 894	4 452 300	10 578 195	49 007 155	
9	6 125 894	4 258 722	10 384 616	55 133 050	
10	6 125 894	4 065 144	10 191 038	61 258 944	
11	6 125 894	3 871 565	9 997 460	67 384 839	
12	6 125 894	3 677 987	9 803 881	73 510 733	
13	6 125 894	3 484 409	9 610 303	79 636 628	
14	6 125 894	3 290 830	9 416 725	85 762 522	
15	6 125 894	3 097 252	9 223 147	91 888 417	
16	6 125 894	2 903 674	9 029 568	98 014 311	
17	6 125 894	2 710 096	8 835 990	104 140 205	
18	6 125 894	2 516 517	8 642 412	110 266 100	
19	6 125 894	2 322 939	8 448 834	116 391 994	
20	6 125 894	2 129 361	8 255 255	122 517 889	
21	6 125 894	1 935 783	8 061 677	128 643 783	
22	6 125 894	1 742 204	7 868 099	134 769 678	
23	6 125 894	1 548 626	7 674 521	140 895 572	
24	6 125 894	1 355 048	7 480 942	147 021 466	
25	6 125 894	1 161 470	7 287 364	153 147 361	
26	6 125 894	967 891	7 093 786	159 273 255	
27	6 125 894	774 313	6 900 207	165 399 150	
28	6 125 894	580 735	6 706 629	171 525 044	
29	6 125 894	387 157	6 513 051	177 650 939	
30	6 125 894	193 578	6 319 473	183 776 833	
Summa	183 776 833	90 013 893	273 790 726		
		Genomsnitt	9 126 358		

Preliminärt hyrestillägg		Bergholmsbacken nyprod VOB		
Nyproduktion		2025-11-12		
dagens penningvärde				
Hyrestillägg, kr	12 500 000	Ränta under byggtid		
Netto, kr	12 500 000			
Årsränta lång	3,16%	Stadens internränta		
Amort tid, år	30			
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Tot ack amort
1	416 667	395 000	811 667	416 667
2	416 667	381 833	798 500	833 333
3	416 667	368 667	785 333	1 250 000
4	416 667	355 500	772 167	1 666 667
5	416 667	342 333	759 000	2 083 333
6	416 667	329 167	745 833	2 500 000
7	416 667	316 000	732 667	2 916 667
8	416 667	302 833	719 500	3 333 333
9	416 667	289 667	706 333	3 750 000
10	416 667	276 500	693 167	4 166 667
11	416 667	263 333	680 000	4 583 333
12	416 667	250 167	666 833	5 000 000
13	416 667	237 000	653 667	5 416 667
14	416 667	223 833	640 500	5 833 333
15	416 667	210 667	627 333	6 250 000
16	416 667	197 500	614 167	6 666 667
17	416 667	184 333	601 000	7 083 333
18	416 667	171 167	587 833	7 500 000
19	416 667	158 000	574 667	7 916 667
20	416 667	144 833	561 500	8 333 333
21	416 667	131 667	548 333	8 750 000
22	416 667	118 500	535 167	9 166 667
23	416 667	105 333	522 000	9 583 333
24	416 667	92 167	508 833	10 000 000
25	416 667	79 000	495 667	10 416 667
26	416 667	65 833	482 500	10 833 333
27	416 667	52 667	469 333	11 250 000
28	416 667	39 500	456 167	11 666 667
29	416 667	26 333	443 000	12 083 333
30	416 667	13 167	429 833	12 500 000
Summa	12 500 000	6 122 500	18 622 500	
		Genomsnitt	620 750	

Preliminärt hyrestillägg		Bergholmsbacken nyprod VOB		
Nyproduktion		2025-11-12		
Antagen penningvärde vid inflytt 2029				
Hyrestillägg, kr	13 500 000	Ränta under byggtid		
Netto, kr	13 500 000			
Årsränta lång	3,16%	Stadens internränta		
Amort tid, år	30			
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Tot ack amort
1	450 000	426 600	876 600	450 000
2	450 000	412 380	862 380	900 000
3	450 000	398 160	848 160	1 350 000
4	450 000	383 940	833 940	1 800 000
5	450 000	369 720	819 720	2 250 000
6	450 000	355 500	805 500	2 700 000
7	450 000	341 280	791 280	3 150 000
8	450 000	327 060	777 060	3 600 000
9	450 000	312 840	762 840	4 050 000
10	450 000	298 620	748 620	4 500 000
11	450 000	284 400	734 400	4 950 000
12	450 000	270 180	720 180	5 400 000
13	450 000	255 960	705 960	5 850 000
14	450 000	241 740	691 740	6 300 000
15	450 000	227 520	677 520	6 750 000
16	450 000	213 300	663 300	7 200 000
17	450 000	199 080	649 080	7 650 000
18	450 000	184 860	634 860	8 100 000
19	450 000	170 640	620 640	8 550 000
20	450 000	156 420	606 420	9 000 000
21	450 000	142 200	592 200	9 450 000
22	450 000	127 980	577 980	9 900 000
23	450 000	113 760	563 760	10 350 000
24	450 000	99 540	549 540	10 800 000
25	450 000	85 320	535 320	11 250 000
26	450 000	71 100	521 100	11 700 000
27	450 000	56 880	506 880	12 150 000
28	450 000	42 660	492 660	12 600 000
29	450 000	28 440	478 440	13 050 000
30	450 000	14 220	464 220	13 500 000
Summa	13 500 000	6 612 300	20 112 300	
		Genomsnitt	670 410	

ALTERNATIV: Kalkylberäkningsprocent	PRELIMINÄR		
-------------------------------------	------------	--	--

2025-11-12

# **Bergholmsbacken nyprod VOB**

## **Bruksvärde**

### **I dagens penningvärde**

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt kr	NHK
AREA	2 527	2 728	295	5 550		
Hyra år 1, kr	6 991 833	5 251 766	567 163	12 810 761	592 737	
Ränta under byggtid, hyrestillägg år 1, kr	303 552	327 722	35 392	666 667		
Lång hyrestillägg år 1, kr	5 030 251	5 430 784	586 496	11 047 531		537
Totalt, kr				24 524 959		
		Bostadshyra, kr/kvm BOA		2 767	(motsvarar normhyra 1950+230 kr/kvm)	
		Grundhyra, kr/kvm BOALOA		2 308	Antal lgh	80
		Total hyra exkl. TR-avgäld, kr/kvm BOALOA		4 419		
		Total hyra inkl. TR-avgäld, kr/kvm BOALOA		4 526		

# **Bergholmsbacken nyprod VOB**

## **Bruksvärde**

### **Antagen penningvärde vid inflytt 2029**

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt kr	NHK
AREA	2 527	2 728	295	5 550		
Hyra år 1, kr	7 679 481	5 684 680	613 915	13 978 077	592 737	
Ränta under byggtid, hyrestillägg år 1, kr	327 836	353 940	38 224	720 000		
Lång hyrestillägg år 1, kr	5 336 513	5 761 432	622 204	11 720 149		572
Totalt, kr				26 418 225		
		Bostadshyra, kr/kvm BOA		3 039		
		Grundhyra, kr/kvm BOALOA		2 519	Antal lgh	80
		Total hyra exkl. TR-avgäld, kr/kvm BOALOA		4 760		
		Total hyra inkl. TR-avgäld, kr/kvm BOALOA		4 867		



Preliminärt hyrestillägg		Bergholmsbacken nyprod VOB		
Nyproduktion		2025-11-12		
Bruksvärdeshyra				
dagens penningvärde				
Hyrestillägg, kr	207 141 205			
Netto, kr	207 141 205			
Årsränta lång	2,00%	årlig kalkyberäkningsprocent från Staden		
Amort tid, år	30			
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Tot ack amort
1	6 904 707	4 142 824	11 047 531	6 904 707
2	6 904 707	4 004 730	10 909 437	13 809 414
3	6 904 707	3 866 636	10 771 343	20 714 120
4	6 904 707	3 728 542	10 633 249	27 618 827
5	6 904 707	3 590 448	10 495 154	34 523 534
6	6 904 707	3 452 353	10 357 060	41 428 241
7	6 904 707	3 314 259	10 218 966	48 332 948
8	6 904 707	3 176 165	10 080 872	55 237 655
9	6 904 707	3 038 071	9 942 778	62 142 361
10	6 904 707	2 899 977	9 804 684	69 047 068
11	6 904 707	2 761 883	9 666 590	75 951 775
12	6 904 707	2 623 789	9 528 495	82 856 482
13	6 904 707	2 485 694	9 390 401	89 761 189
14	6 904 707	2 347 600	9 252 307	96 665 896
15	6 904 707	2 209 506	9 114 213	103 570 602
16	6 904 707	2 071 412	8 976 119	110 475 309
17	6 904 707	1 933 318	8 838 025	117 380 016
18	6 904 707	1 795 224	8 699 931	124 284 723
19	6 904 707	1 657 130	8 561 836	131 189 430
20	6 904 707	1 519 036	8 423 742	138 094 137
21	6 904 707	1 380 941	8 285 648	144 998 843
22	6 904 707	1 242 847	8 147 554	151 903 550
23	6 904 707	1 104 753	8 009 460	158 808 257
24	6 904 707	966 659	7 871 366	165 712 964
25	6 904 707	828 565	7 733 272	172 617 671
26	6 904 707	690 471	7 595 178	179 522 377
27	6 904 707	552 377	7 457 083	186 427 084
28	6 904 707	414 282	7 318 989	193 331 791
29	6 904 707	276 188	7 180 895	200 236 498
30	6 904 707	138 094	7 042 801	207 141 205
Summa	207 141 205	64 213 773	271 354 978	
Genomsnitt		9 045 166		

Preliminärt hyrestillägg		Bergholmsbacken nyprod VOB		
Nyproduktion		2025-11-12		
Bruksvärdeshyra				
Antagen penningvärde vid inflytt 2029				
Hyrestillägg, kr	219 752 789			
Netto, kr	219 752 789			
Årsränta lång	2,00%	årlig kalkyberäkningsprocent från Staden		
Amort tid, år	30			
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Tot ack amort
1	7 325 093	4 395 056	11 720 149	7 325 093
2	7 325 093	4 248 554	11 573 647	14 650 186
3	7 325 093	4 102 052	11 427 145	21 975 279
4	7 325 093	3 955 550	11 280 643	29 300 372
5	7 325 093	3 809 048	11 134 141	36 625 465
6	7 325 093	3 662 546	10 987 639	43 950 558
7	7 325 093	3 516 045	10 841 138	51 275 654
8	7 325 093	3 369 543	10 694 636	58 600 747
9	7 325 093	3 223 041	10 548 134	65 925 840
10	7 325 093	3 076 539	10 401 632	73 250 933
11	7 325 093	2 930 037	10 255 130	80 576 026
12	7 325 093	2 783 535	10 108 628	87 901 119
13	7 325 093	2 637 033	9 962 126	95 226 212
14	7 325 093	2 490 532	9 815 625	102 551 305
15	7 325 093	2 344 030	9 669 123	109 876 398
16	7 325 093	2 197 528	9 522 621	117 201 491
17	7 325 093	2 051 026	9 376 119	124 526 584
18	7 325 093	1 904 524	9 229 617	131 851 677
19	7 325 093	1 758 022	9 083 115	139 176 770
20	7 325 093	1 611 520	8 936 613	146 501 862
21	7 325 093	1 465 019	8 790 112	153 826 955
22	7 325 093	1 318 517	8 643 610	161 152 048
23	7 325 093	1 172 015	8 497 108	168 477 141
24	7 325 093	1 025 513	8 350 606	175 802 234
25	7 325 093	879 011	8 204 104	183 127 327
26	7 325 093	732 509	8 057 602	190 452 420
27	7 325 093	586 007	7 911 100	197 777 513
28	7 325 093	439 506	7 764 599	205 102 606
29	7 325 093	293 004	7 618 097	212 427 699
30	7 325 093	146 502	7 471 595	219 752 792
Summa	219 752 789	68 123 365	287 876 154	
Genomsnitt		9 595 872		

Preliminärt hyrestillägg		Bergholmsbacken nyprod VOB		
Nyproduktion		2025-11-12		
dagens penningvärde				
Hyrestillägg, kr	12 500 000	Ränta under byggtid		
Netto, kr	12 500 000			
Årsränta lång	2,00%	årlig kalkyberäkningsprocent från Staden		
Amort tid, år	30			
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Tot ack amort
1	416 667	250 000	666 667	416 667
2	416 667	241 667	658 333	833 333
3	416 667	233 333	650 000	1 250 000
4	416 667	225 000	641 667	1 666 667
5	416 667	216 667	633 333	2 083 333
6	416 667	208 333	625 000	2 500 000
7	416 667	200 000	616 667	2 916 667
8	416 667	191 667	608 333	3 333 333
9	416 667	183 333	600 000	3 750 000
10	416 667	175 000	591 667	4 166 667
11	416 667	166 667	583 333	4 583 333
12	416 667	158 333	575 000	5 000 000
13	416 667	150 000	566 667	5 416 667
14	416 667	141 667	558 333	5 833 333
15	416 667	133 333	550 000	6 250 000
16	416 667	125 000	541 667	6 666 667
17	416 667	116 667	533 333	7 083 333
18	416 667	108 333	525 000	7 500 000
19	416 667	100 000	516 667	7 916 667
20	416 667	91 667	508 333	8 333 333
21	416 667	83 333	500 000	8 750 000
22	416 667	75 000	491 667	9 166 667
23	416 667	66 667	483 333	9 583 333
24	416 667	58 333	475 000	10 000 000
25	416 667	50 000	466 667	10 416 667
26	416 667	41 667	458 333	10 833 333
27	416 667	33 333	450 000	11 250 000
28	416 667	25 000	441 667	11 666 667
29	416 667	16 667	433 333	12 083 333
30	416 667	8 333	425 000	12 500 000
Summa	12 500 000	3 875 000	16 375 000	
Genomsnitt			545 833	

Preliminärt hyrestillägg		Bergholmsbacken nyprod VOB		
Nyproduktion		2025-11-12		
Antagen penningvärde vid inflytt 2029				
Hyrestillägg, kr	13 500 000	Ränta under byggtid		
Netto, kr	13 500 000			
Årsränta lång	2,00%	årlig kalkyberäkningsprocent från Staden		
Amort tid, år	30			
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Tot ack amort
1	450 000	270 000	720 000	450 000
2	450 000	261 000	711 000	900 000
3	450 000	252 000	702 000	1 350 000
4	450 000	243 000	693 000	1 800 000
5	450 000	234 000	684 000	2 250 000
6	450 000	225 000	675 000	2 700 000
7	450 000	216 000	666 000	3 150 000
8	450 000	207 000	657 000	3 600 000
9	450 000	198 000	648 000	4 050 000
10	450 000	189 000	639 000	4 500 000
11	450 000	180 000	630 000	4 950 000
12	450 000	171 000	621 000	5 400 000
13	450 000	162 000	612 000	5 850 000
14	450 000	153 000	603 000	6 300 000
15	450 000	144 000	594 000	6 750 000
16	450 000	135 000	585 000	7 200 000
17	450 000	126 000	576 000	7 650 000
18	450 000	117 000	567 000	8 100 000
19	450 000	108 000	558 000	8 550 000
20	450 000	99 000	549 000	9 000 000
21	450 000	90 000	540 000	9 450 000
22	450 000	81 000	531 000	9 900 000
23	450 000	72 000	522 000	10 350 000
24	450 000	63 000	513 000	10 800 000
25	450 000	54 000	504 000	11 250 000
26	450 000	45 000	495 000	11 700 000
27	450 000	36 000	486 000	12 150 000
28	450 000	27 000	477 000	12 600 000
29	450 000	18 000	468 000	13 050 000
30	450 000	9 000	459 000	13 500 000
Summa	13 500 000	4 185 000	17 685 000	
Genomsnitt			589 500	

Sammanställning hyra: Dagverksamhet	Stadens intärnränta 3,16%	2025-11-12
-------------------------------------	---------------------------	------------

I dagens penningvärde

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt kr	kr/kvm
AREA	-	199	-	199		
Hyra år 1, kr	-	515 416	-	515 416		2 594
hyrestilllägg år 1, kr		276 558		276 558	17 850	
Totalt inklusive tomträtt , kr				809 823		4 075

Antagen penningvärde vid inflytt 2029

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt kr	kr/kvm
AREA	-	199	-	199		
Hyra år 1, kr	-	557 903	-	557 903		2 807
hyrestilllägg år 1, kr		295 159		295 159	17 850	
Totalt inklusive tomträtt , kr				870 912		4 383

Preliminärt hyrestillägg		Bergholmsbacken nyp Alternativ: Riktvärdehyra			
Nyproduktion Bruksvärdeshyra dagens penningvärde		Dagverksamhet			
Hyrestillägg, kr	4 259 100	Stadens internränta			
Årsränta lång	3,16%				
Amort tid, år	30				
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Tot ack amort	
1	141 970	134 588	276 558	141 970	
2	141 970	130 101	272 071	283 940	
3	141 970	125 615	267 585	425 910	
4	141 970	121 129	263 099	567 880	
5	141 970	116 643	258 613	709 850	
6	141 970	112 156	254 126	851 820	
7	141 970	107 670	249 640	993 790	
8	141 970	103 184	245 154	1 135 760	
9	141 970	98 698	240 668	1 277 730	
10	141 970	94 211	236 181	1 419 700	
11	141 970	89 725	231 695	1 561 670	
12	141 970	85 239	227 209	1 703 640	
13	141 970	80 753	222 723	1 845 610	
14	141 970	76 266	218 236	1 987 580	
15	141 970	71 780	213 750	2 129 550	
16	141 970	67 294	209 264	2 271 520	
17	141 970	62 808	204 778	2 413 490	
18	141 970	58 321	200 291	2 555 460	
19	141 970	53 835	195 805	2 697 430	
20	141 970	49 349	191 319	2 839 400	
21	141 970	44 863	186 833	2 981 370	
22	141 970	40 376	182 346	3 123 340	
23	141 970	35 890	177 860	3 265 310	
24	141 970	31 404	173 374	3 407 280	
25	141 970	26 918	168 888	3 549 250	
26	141 970	22 431	164 401	3 691 220	
27	141 970	17 945	159 915	3 833 190	
28	141 970	13 459	155 429	3 975 160	
29	141 970	8 973	150 943	4 117 130	
30	141 970	4 486	146 456	4 259 100	
Summa	4 259 100	2 086 107	6 345 208		
Genomsnitt			211 507		

Preliminärt hyrestillägg		Bergholmsbacken nyp Alternativ: Riktvärdehyra			
Nyproduktion Bruksvärdeshyra Antagen penningvärde vid inflytt 2029		Dagverksamhet			
Hyrestillägg, kr	4 545 574	Stadens internränta			
Årsränta lång	3,16%				
Amort tid, år	30				
År	Amort	Rta	Amort+ränta	Tot ack amort	
1	151 519	143 640	295 159	151 519	
2	151 519	138 852	290 371	303 038	
3	151 519	134 064	285 583	454 557	
4	151 519	129 276	280 795	606 076	
5	151 519	124 488	276 007	757 596	
6	151 519	119 700	271 219	909 115	
7	151 519	114 912	266 431	1 060 634	
8	151 519	110 124	261 643	1 212 153	
9	151 519	105 336	256 855	1 363 672	
10	151 519	100 548	252 067	1 515 191	
11	151 519	95 760	247 279	1 666 710	
12	151 519	90 972	242 491	1 818 229	
13	151 519	86 184	237 703	1 969 749	
14	151 519	81 396	232 915	2 121 268	
15	151 519	76 608	228 127	2 272 787	
16	151 519	71 820	223 339	2 424 306	
17	151 519	67 032	218 551	2 575 825	
18	151 519	62 244	213 763	2 727 344	
19	151 519	57 456	208 975	2 878 863	
20	151 519	52 668	204 187	3 030 382	
21	151 519	47 880	199 399	3 181 901	
22	151 519	43 092	194 611	3 333 421	
23	151 519	38 304	189 823	3 484 940	
24	151 519	33 516	185 035	3 636 459	
25	151 519	28 728	180 247	3 787 978	
26	151 519	23 940	175 459	3 939 497	
27	151 519	19 152	170 671	4 091 016	
28	151 519	14 364	165 883	4 242 535	
29	151 519	9 576	161 095	4 394 054	
30	151 519	4 788	156 307	4 545 574	
Summa	4 545 574	2 226 422	6 771 996		
Genomsnitt			225 733		

Sammanställning hyra: Träffpunkten		2025-11-12
------------------------------------	--	------------

I dagens penningvärde

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt kr	kr/kvm
AREA	-	78	-	78		
Hyra år 1, kr	-	201 296	-	201 296		2 594
hyrestilllägg år 1, kr		-		-	6 996	
Totalt inklusive tomträtt , kr				208 292		2 684

Antagen penningvärde vid inflytt 2029

	Bostäder	momsatlokal	omomsatlokal	Total	Tomträtt kr	kr/kvm
AREA	-	78	-	78		
Hyra år 1, kr	-	217 889	-	217 889		2807
hyrestilllägg år 1, kr		-		-	6 996	
Totalt inklusive tomträtt , kr				224 885		2 898