Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Telefonnummer: 08 - 508 360 00
Webbplats: www.micasa.se

HYRESOFFERT

Diarienr.: MIC 2025/707
Datum: 2026-10-30

Till: Norra innerstadens stadsdelsförvaltning

# Hyresoffert inför reviderat inriktningsbeslut

Er referens: Gosia Holmberg
Vår referens: Tommy Sjökvist

Hyresofferten består av två delar enligt följande;

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

## Er beställning

Beställningen avser ett nyproducerat vård- och omsorgsboende med 90 bostäder lokaliserat i östra Hagastaden. Beställare är Norra innerstadens stadsdelsförvaltning. I september 2020 fattades ett inriktningsbeslut av dåvarande Norrmalms stadsdelsnämnd med att gå vidare med projektet. På grund av stora ekonomiska förändringar i samhället sedan 2020 tas ett reviderat inriktningsbeslut med uppdaterad investeringskostnad och hyra.

## Projektbeskrivning

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

## Preliminär tidplan

| | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2032 |
|---|---|---|---|---|---|
| Bolagsstyrelse | Dec | | | | |
| Nämndsammanträde | Dec | | | | |
| Koncernstyrelse | | Feb | | | |
| Kommunstyrelsen | | Feb | | | |
| Kommunfullmäktige | | April | | | |
| Beställning till Micasa | | 30/4* | | | |
| Start planeringsskede | | Maj → | → | | |
| Genomförandebeslut KF | | | | Q1 | |
| Produktionsstart | | | | Q3 | |
| Tillträde | | | | | Q1 |

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

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Telefonnummer: 08 - 508 360 00
Webbplats: www.micasa.se

# Förutsättningar för hyresofferten

Prisnivå för denna offert är 2026 och index för samtliga hyror tillkommer vid tillträde till lokalerna. I bilagorna finns summor både i 2026 års penningvärde samt förväntat penningvärde vid färdigställande, 2032.
De ingående kostnaderna är inte särredovisade mellan de två lokalerna vilket gör att kvadratmeterhyran är densamma. I nästa skede kommer kostnadsfördelning att ske i detalj mellan lokalerna vilket ger en mer riktig hyra.

- 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. Eftersom fastigheten ännu inte är bildad är avgiften för tomträtt uppskattad.
- Hyresofferten baseras på projektkostnadskalkyl daterat 2025-06-18 och grundas på programhandlingar, vilket är tidiga preliminära handlingar. Kalkylen innehåller en budgetreserv om ca 20%.
- 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 10 200 kr i månaden i förväntat penningvärde 2032.
- 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.
- Räntekostnader under produktionstiden redovisas i bilaga 1.
- Hyresgästen förbinder sig att vid nyproduktion teckna hyreskontrakt med en inledande hyrestid om minst 15 år. Dessa hyreskontrakt är inte till någon del möjliga för Nämnden att säga upp för upphörande inom hyrestidens första 15 år. Micasa kan medge undantag från detta villkor.
- Hyrestilläggen är beräknade att amorteras under en 30 års period. Vid tidigare frånträde ska kvarstående del betalas av Norra innerstadens stadsdelsförvaltning innan hyresavtalet har upphört. Hyrestillägget ska i sin helhet betalas av Norra innerstadens stadsdelsförvaltning om inget annat avtalas.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB
Telefonnummer: 08 - 508 360 00
Webbplats: www.micasa.se

## Hyra vård- och omsorgsboende

Den totala årshyran det första året efter färdigställande uppgår till ca 40 383 000 kr, varav ca 22 185 000 kr avser grundhyra och ca 18 198 000 kr tillkommande hyrestillägg. Vid en ökning av projektkostnaden med 10 % ökar den totala hyran med ca 5 647 000 kr det första året. Vid en ökning av projektkostnaden med 20 % ökar den totala hyran med ca 9 132 000 kr det första året. Samtliga siffror redovisas inklusive beräknad kostnadsutveckling fram till 2032.

## Offertens giltighet

Offerten är giltig till och med 30 april 2027.

## 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.
Reviderat inriktningsbeslut planeras att fattas av nämnd den 2026-03-26.

Namnteckning:

---

Ort: Stockholm, datum:
---
**Jesper Ackinger**
(Enligt attestordning)

Datum: 2026-10-27

# Bilaga 1 - Preliminär hyressammanställning och hyrestillägg för VOB

Fastighet: Hagastaden - 7404
Alternativ: Reviderat IB 2026-01-07
Inflyttning: 2032-02-01

## Hyressammanställning år 1 i 2026 års nivå där hyrestilläggen beräknas med kalkylberäkningsprocenten 2,00 %

**Hyressammanställning i 2026 års nivå**

| | Bostäder | Momsad lokal | Omomsad lokal | Totalt | Tomträtt | NHK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AREA | 2 549 | 2 375 | 555 | 5 479 | | |
| Hyra år 1 | 9 823 368 | 8 006 326 | 1 869 993 | 19 699 687 | | |
| Hyrestillägg år 1 (@ 2,00 %)* | 5 768 062 | 5 375 174 | 1 255 450 | 12 398 687 | 529 156 | 616 |
| Tillägg räntekostnader under byggtiden år 1 (@ 2,00 %)* | 407 957 | 380 169 | 88 794 | 876 921 | | |
| | | Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr | | 32 975 295 | | |
| | | Grundhyra, kr/kvm | | 3 596 | Antal lgh | 90 |
| | | Hyrestillägg, kr/kvm | | 2 423 | | |
| | | Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr/kvm | | 6 019 | | |
| | | Totalhyra inkl. TR-avgäld, kr/kvm | | 6 115 | | |

* Längden på hyrestilläggen är 30 år. Båda tilläggen beräknas med samma ränta. Tilläggen i 2026 års nivå är 2032 års tillägg omräknade med projektkostnadens uppräkning till inflytt (faktor 1,126).

## Hyressammanställning år 1 i 2032 års nivå där hyrestilläggen beräknas med kalkylberäkningsprocenten 2,00 %

**Hyressammanställning i 2032 års nivå (i penningvärde vid inflyttningsåret)**

| | Bostäder | Momsad lokal | Omomsad lokal | Totalt | Tomträtt | NHK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AREA | 2 549 | 2 375 | 555 | 5 479 | | |
| Hyra år 1 | 11 062 708 | 9 016 424 | 2 105 916 | 22 185 047 | | |
| Hyrestillägg år 1 (@ 2,00 %)* | 6 494 427 | 6 052 063 | 1 413 547 | 13 960 036 | 595 915 | 693 |
| Tillägg räntekostnader under byggtiden år 1 (@ 2,00 %)* | 459 331 | 428 044 | 99 976 | 987 350 | | |
| | | Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr | | 37 132 433 | | |
| | | Grundhyra, kr/kvm | | 4 049 | Antal lgh | 90 |
| | | Hyrestillägg, kr/kvm | | 2 728 | | |
| | | Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr/kvm | | 6 778 | | |
| | | Totalhyra inkl. TR-avgäld, kr/kvm | | 6 886 | | |

* Längden på hyrestilläggen är 30 år. Båda tilläggen beräknas med samma ränta.

## Hyrestillägg i 2026 års nivå beräknat med kalkylberäkningsprocenten 2,00 %

| **Preliminärt hyrestillägg**<br>**Hagastaden - 7404**<br>**Reviderat IB 2026-01-07**<br>**Hyrestillägg**<br>**2026 års penningnivå** | | | **Datum:** | **2026-10-27** |
|---|---|---|---|---|
| Hyrestillägg, kr | 232 475 373 | | | |
| Förhöjd hyra, kr | 0 | | | |
| Netto, kr | 232 475 373 | | | |
| Kalkylberäkningsprocenten | 2,00% | | | |
| Amort tid, år | 30 | | | |
| | | | | |
| År | Amort | Rta | Amort+ränta | Ack amort |
| 1 | 7 749 179 | 4 649 507 | 12 398 687 | 7 749 179 |
| 2 | 7 749 179 | 4 494 524 | 12 243 703 | 15 498 358 |
| 3 | 7 749 179 | 4 339 540 | 12 088 719 | 23 247 537 |
| 4 | 7 749 179 | 4 184 557 | 11 933 736 | 30 996 716 |
| 5 | 7 749 179 | 4 029 573 | 11 778 752 | 38 745 895 |
| 6 | 7 749 179 | 3 874 590 | 11 623 769 | 46 495 075 |
| 7 | 7 749 179 | 3 719 606 | 11 468 785 | 54 244 254 |
| 8 | 7 749 179 | 3 564 622 | 11 313 801 | 61 993 433 |
| 9 | 7 749 179 | 3 409 639 | 11 158 818 | 69 742 612 |
| 10 | 7 749 179 | 3 254 655 | 11 003 834 | 77 491 791 |
| 11 | 7 749 179 | 3 099 672 | 10 848 851 | 85 240 970 |
| 12 | 7 749 179 | 2 944 688 | 10 693 867 | 92 990 149 |
| 13 | 7 749 179 | 2 789 704 | 10 538 884 | 100 739 328 |
| 14 | 7 749 179 | 2 634 721 | 10 383 900 | 108 488 507 |
| 15 | 7 749 179 | 2 479 737 | 10 228 916 | 116 237 686 |
| 16 | 7 749 179 | 2 324 754 | 10 073 933 | 123 986 865 |
| 17 | 7 749 179 | 2 169 770 | 9 918 949 | 131 736 044 |
| 18 | 7 749 179 | 2 014 787 | 9 763 966 | 139 485 224 |
| 19 | 7 749 179 | 1 859 803 | 9 608 982 | 147 234 403 |
| 20 | 7 749 179 | 1 704 819 | 9 453 998 | 154 983 582 |
| 21 | 7 749 179 | 1 549 836 | 9 299 015 | 162 732 761 |
| 22 | 7 749 179 | 1 394 852 | 9 144 031 | 170 481 940 |
| 23 | 7 749 179 | 1 239 869 | 8 989 048 | 178 231 119 |
| 24 | 7 749 179 | 1 084 885 | 8 834 064 | 185 980 298 |
| 25 | 7 749 179 | 929 901 | 8 679 081 | 193 729 477 |
| 26 | 7 749 179 | 774 918 | 8 524 097 | 201 478 656 |
| 27 | 7 749 179 | 619 934 | 8 369 113 | 209 227 835 |
| 28 | 7 749 179 | 464 951 | 8 214 130 | 216 977 014 |
| 29 | 7 749 179 | 309 967 | 8 059 146 | 224 726 193 |
| 30 | 7 749 179 | 154 984 | 7 904 163 | 232 475 373 |
| Summa | 232 475 373 | 72 067 365 | 304 542 738 | |
| | | Genomsnitt | 10 151 425 | |

## Hyrestillägg i 2032 års nivå beräknat med kalkylberäkningsprocenten 2,00 %

| **Preliminärt hyrestillägg**<br>**Hagastaden - 7404**<br>**Reviderat IB 2026-01-07**<br>**Hyrestillägg**<br>**2032 års penningnivå** | | | **Datum:** | **2026-10-27** |
|---|---|---|---|---|
| Hyrestillägg, kr | 261 750 672 | | | |
| Förhöjd hyra, kr | 0 | | | |
| Netto, kr | 261 750 672 | | | |
| Kalkylberäkningsprocenten | 2,00% | | | |
| Amort tid, år | 30 | | | |
| | | | | |
| År | Amort | Rta | Amort+ränta | Ack amort |
| 1 | 8 725 022 | 5 235 013 | 13 960 036 | 8 725 022 |
| 2 | 8 725 022 | 5 060 513 | 13 785 535 | 17 450 045 |
| 3 | 8 725 022 | 4 886 013 | 13 611 035 | 26 175 067 |
| 4 | 8 725 022 | 4 711 512 | 13 436 534 | 34 900 090 |
| 5 | 8 725 022 | 4 537 012 | 13 262 034 | 43 625 112 |
| 6 | 8 725 022 | 4 362 511 | 13 087 534 | 52 350 134 |
| 7 | 8 725 022 | 4 188 011 | 12 913 033 | 61 075 157 |
| 8 | 8 725 022 | 4 013 510 | 12 738 533 | 69 800 179 |
| 9 | 8 725 022 | 3 839 010 | 12 564 032 | 78 525 202 |
| 10 | 8 725 022 | 3 664 509 | 12 389 532 | 87 250 224 |
| 11 | 8 725 022 | 3 490 009 | 12 215 031 | 95 975 246 |
| 12 | 8 725 022 | 3 315 509 | 12 040 531 | 104 700 269 |
| 13 | 8 725 022 | 3 141 008 | 11 866 030 | 113 425 291 |
| 14 | 8 725 022 | 2 966 508 | 11 691 530 | 122 150 314 |
| 15 | 8 725 022 | 2 792 007 | 11 517 030 | 130 875 336 |
| 16 | 8 725 022 | 2 617 507 | 11 342 529 | 139 600 358 |
| 17 | 8 725 022 | 2 443 006 | 11 168 029 | 148 325 381 |
| 18 | 8 725 022 | 2 268 506 | 10 993 528 | 157 050 403 |
| 19 | 8 725 022 | 2 094 005 | 10 819 028 | 165 775 426 |
| 20 | 8 725 022 | 1 919 505 | 10 644 527 | 174 500 448 |
| 21 | 8 725 022 | 1 745 004 | 10 470 027 | 183 225 470 |
| 22 | 8 725 022 | 1 570 504 | 10 295 526 | 191 950 493 |
| 23 | 8 725 022 | 1 396 004 | 10 121 026 | 200 675 515 |
| 24 | 8 725 022 | 1 221 503 | 9 946 526 | 209 400 538 |
| 25 | 8 725 022 | 1 047 003 | 9 772 025 | 218 125 560 |
| 26 | 8 725 022 | 872 502 | 9 597 525 | 226 850 582 |
| 27 | 8 725 022 | 698 002 | 9 423 024 | 235 575 605 |
| 28 | 8 725 022 | 523 501 | 9 248 524 | 244 300 627 |
| 29 | 8 725 022 | 349 001 | 9 074 023 | 253 025 650 |
| 30 | 8 725 022 | 174 500 | 8 899 523 | 261 750 672 |
| Summa | 261 750 672 | 81 142 708 | 342 893 380 | |
| | | Genomsnitt | 11 429 779 | |

## Tillägg räntekostnader under byggtiden i 2026 års nivå beräknat med kalkylberäkningsprocenten 2,00 %

| **Preliminärt hyrestillägg**<br>**Hagastaden - 7404**<br>**Reviderat IB 2026-01-07**<br>**Räntekostnader under byggtiden**<br>**2026 års penningnivå** | | | **Datum:** | **2026-10-27** |
|---|---|---|---|---|
| Hyrestillägg, kr | 16 442 266 | | | |
| Förhöjd hyra, kr | 0 | | | |
| Netto, kr | 16 442 266 | | | |
| Kalkylberäkningsprocenten | 2,00% | | | |
| Amort tid, år | 30 | | | |
| | | | | |
| År | Amort | Rta | Amort+ränta | Ack amort |
| 1 | 548 076 | 328 845 | 876 921 | 548 076 |
| 2 | 548 076 | 317 884 | 865 959 | 1 096 151 |
| 3 | 548 076 | 306 922 | 854 998 | 1 644 227 |
| 4 | 548 076 | 295 961 | 844 036 | 2 192 302 |
| 5 | 548 076 | 284 999 | 833 075 | 2 740 378 |
| 6 | 548 076 | 274 038 | 822 113 | 3 288 453 |
| 7 | 548 076 | 263 076 | 811 152 | 3 836 529 |
| 8 | 548 076 | 252 115 | 800 190 | 4 384 604 |
| 9 | 548 076 | 241 153 | 789 229 | 4 932 680 |
| 10 | 548 076 | 230 192 | 778 267 | 5 480 755 |
| 11 | 548 076 | 219 230 | 767 306 | 6 028 831 |
| 12 | 548 076 | 208 269 | 756 344 | 6 576 906 |
| 13 | 548 076 | 197 307 | 745 383 | 7 124 982 |
| 14 | 548 076 | 186 346 | 734 421 | 7 673 057 |
| 15 | 548 076 | 175 384 | 723 460 | 8 221 133 |
| 16 | 548 076 | 164 423 | 712 498 | 8 769 208 |
| 17 | 548 076 | 153 461 | 701 537 | 9 317 284 |
| 18 | 548 076 | 142 500 | 690 575 | 9 865 359 |
| 19 | 548 076 | 131 538 | 679 614 | 10 413 435 |
| 20 | 548 076 | 120 577 | 668 652 | 10 961 510 |
| 21 | 548 076 | 109 615 | 657 691 | 11 509 586 |
| 22 | 548 076 | 98 654 | 646 729 | 12 057 661 |
| 23 | 548 076 | 87 692 | 635 768 | 12 605 737 |
| 24 | 548 076 | 76 731 | 624 806 | 13 153 813 |
| 25 | 548 076 | 65 769 | 613 845 | 13 701 888 |
| 26 | 548 076 | 54 808 | 602 883 | 14 249 964 |
| 27 | 548 076 | 43 846 | 591 922 | 14 798 039 |
| 28 | 548 076 | 32 885 | 580 960 | 15 346 115 |
| 29 | 548 076 | 21 923 | 569 999 | 15 894 190 |
| 30 | 548 076 | 10 962 | 559 037 | 16 442 266 |
| Summa | 16 442 266 | 5 097 102 | 21 539 368 | |
| | | Genomsnitt | 717 979 | |

## Tillägg räntekostnader under byggtiden i 2032 års nivå beräknat med kalkylberäkningsprocenten 2,00 %

| **Preliminärt hyrestillägg**<br>**Hagastaden - 7404**<br>**Reviderat IB 2026-01-07**<br>**Räntekostnader under byggtiden**<br>**2032 års penningnivå** | | | **Datum:** | **2026-10-27** |
|---|---|---|---|---|
| Hyrestillägg, kr | 18 512 817 | | | |
| Förhöjd hyra, kr | 0 | | | |
| Netto, kr | 18 512 817 | | | |
| Kalkylberäkningsprocenten | 2,00% | | | |
| Amort tid, år | 30 | | | |
| | | | | |
| År | Amort | Rta | Amort+ränta | Ack amort |
| 1 | 617 094 | 370 256 | 987 350 | 617 094 |
| 2 | 617 094 | 357 914 | 975 008 | 1 234 188 |
| 3 | 617 094 | 345 573 | 962 666 | 1 851 282 |
| 4 | 617 094 | 333 231 | 950 325 | 2 468 376 |
| 5 | 617 094 | 320 889 | 937 983 | 3 085 470 |
| 6 | 617 094 | 308 547 | 925 641 | 3 702 563 |
| 7 | 617 094 | 296 205 | 913 299 | 4 319 657 |
| 8 | 617 094 | 283 863 | 900 957 | 4 936 751 |
| 9 | 617 094 | 271 521 | 888 615 | 5 553 845 |
| 10 | 617 094 | 259 179 | 876 273 | 6 170 939 |
| 11 | 617 094 | 246 838 | 863 931 | 6 788 033 |
| 12 | 617 094 | 234 496 | 851 590 | 7 405 127 |
| 13 | 617 094 | 222 154 | 839 248 | 8 022 221 |
| 14 | 617 094 | 209 812 | 826 906 | 8 639 315 |
| 15 | 617 094 | 197 470 | 814 564 | 9 256 409 |
| 16 | 617 094 | 185 128 | 802 222 | 9 873 503 |
| 17 | 617 094 | 172 786 | 789 880 | 10 490 596 |
| 18 | 617 094 | 160 444 | 777 538 | 11 107 690 |
| 19 | 617 094 | 148 103 | 765 196 | 11 724 784 |
| 20 | 617 094 | 135 761 | 752 855 | 12 341 878 |
| 21 | 617 094 | 123 419 | 740 513 | 12 958 972 |
| 22 | 617 094 | 111 077 | 728 171 | 13 576 066 |
| 23 | 617 094 | 98 735 | 715 829 | 14 193 160 |
| 24 | 617 094 | 86 393 | 703 487 | 14 810 254 |
| 25 | 617 094 | 74 051 | 691 145 | 15 427 348 |
| 26 | 617 094 | 61 709 | 678 803 | 16 044 442 |
| 27 | 617 094 | 49 368 | 666 461 | 16 661 536 |
| 28 | 617 094 | 37 026 | 654 120 | 17 278 629 |
| 29 | 617 094 | 24 684 | 641 778 | 17 895 723 |
| 30 | 617 094 | 12 342 | 629 436 | 18 512 817 |
| Summa | 18 512 817 | 5 738 973 | 24 251 791 | |
| | | Genomsnitt | 808 393 | |

Datum: 2026-10-27

# Bilaga 1 - Preliminär hyressammanställning och hyrestillägg för VOB forts.

Fastighet: Hagastaden - 7404
Alternativ: Reviderat IB 2026-01-07 – internränta 3,16 %
Inflyttning: 2032-02-01

## Hyressammanställning år 1 i 2026 års nivå där hyrestilläggen beräknas med internränta 2026 3,16 %

**Hyressammanställning i 2026 års nivå**

| | Bostäder | Momsad lokal | Omomsad lokal | Totalt | Tomträtt | NHK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AREA | 2 549 | 2 375 | 555 | 5 479 | | |
| Hyra år 1 | 9 823 368 | 8 006 326 | 1 869 993 | 19 699 687 | | |
| Hyrestillägg år 1 (@ 3,16 %)* | 7 022 616 | 6 544 275 | 1 528 510 | 15 095 401 | 529 156 | 695 |
| Tillägg räntekostnader under byggtiden år 1 (@ 3,16 %)* | 496 688 | 462 856 | 108 107 | 1 067 651 | | |
| | | Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr | | 35 862 739 | | |
| | | Grundhyra, kr/kvm | | 3 596 | Antal lgh | 90 |
| | | Hyrestillägg, kr/kvm | | 2 950 | | |
| | | Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr/kvm | | 6 546 | | |
| | | Totalhyra inkl. TR-avgäld, kr/kvm | | 6 642 | | |

* Längden på hyrestilläggen är 30 år. Båda tilläggen beräknas med samma ränta. Tilläggen i 2026 års nivå är 2032 års tillägg omräknade med projektkostnadens uppräkning till inflytt (faktor 1,126).

## Hyressammanställning år 1 i 2032 års nivå där hyrestilläggen beräknas med internränta 2026 3,16 %

**Hyressammanställning i 2032 års nivå (i penningvärde vid inflyttningsåret)**

| | Bostäder | Momsad lokal | Omomsad lokal | Totalt | Tomträtt | NHK |
|---|---|---|---|---|---|---|
| AREA | 2 549 | 2 375 | 555 | 5 479 | | |
| Hyra år 1 | 11 062 708 | 9 016 424 | 2 105 916 | 22 185 047 | | |
| Hyrestillägg år 1 (@ 3,16 %)* | 7 906 964 | 7 368 386 | 1 720 993 | 16 996 344 | 595 915 | 782 |
| Tillägg räntekostnader under byggtiden år 1 (@ 3,16 %)* | 559 235 | 521 143 | 121 721 | 1 202 099 | | |
| | | Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr | | 40 383 490 | | |
| | | Grundhyra, kr/kvm | | 4 049 | Antal lgh | 90 |
| | | Hyrestillägg, kr/kvm | | 3 322 | | |
| | | Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr/kvm | | 7 371 | | |
| | | Totalhyra inkl. TR-avgäld, kr/kvm | | 7 480 | | |

* Längden på hyrestilläggen är 30 år. Båda tilläggen beräknas med samma ränta.

## Hyrestillägg i 2026 års nivå beräknat med internränta 2026 3,16 %

| **Preliminärt hyrestillägg**<br>**Hagastaden - 7404**<br>**Reviderat IB 2026-01-07 – internränta 3,16 %**<br>**Hyrestillägg**<br>**2026 års penningnivå** | | | **Datum:** | **2026-10-27** |
|---|---|---|---|---|
| Hyrestillägg, kr | 232 475 373 | | | |
| Förhöjd hyra, kr | 0 | | | |
| Netto, kr | 232 475 373 | | | |
| Internränta 2026 | 3,16% | | | |
| Amort tid, år | 30 | | | |
| | | | | |
| År | Amort | Rta | Amort+ränta | Ack amort |
| 1 | 7 749 179 | 7 346 222 | 15 095 401 | 7 749 179 |
| 2 | 7 749 179 | 7 101 348 | 14 850 527 | 15 498 358 |
| 3 | 7 749 179 | 6 856 474 | 14 605 653 | 23 247 537 |
| 4 | 7 749 179 | 6 611 600 | 14 360 779 | 30 996 716 |
| 5 | 7 749 179 | 6 366 726 | 14 115 905 | 38 745 895 |
| 6 | 7 749 179 | 6 121 851 | 13 871 031 | 46 495 075 |
| 7 | 7 749 179 | 5 876 977 | 13 626 157 | 54 244 254 |
| 8 | 7 749 179 | 5 632 103 | 13 381 282 | 61 993 433 |
| 9 | 7 749 179 | 5 387 229 | 13 136 408 | 69 742 612 |
| 10 | 7 749 179 | 5 142 355 | 12 891 534 | 77 491 791 |
| 11 | 7 749 179 | 4 897 481 | 12 646 660 | 85 240 970 |
| 12 | 7 749 179 | 4 652 607 | 12 401 786 | 92 990 149 |
| 13 | 7 749 179 | 4 407 733 | 12 156 912 | 100 739 328 |
| 14 | 7 749 179 | 4 162 859 | 11 912 038 | 108 488 507 |
| 15 | 7 749 179 | 3 917 985 | 11 667 164 | 116 237 686 |
| 16 | 7 749 179 | 3 673 111 | 11 422 290 | 123 986 865 |
| 17 | 7 749 179 | 3 428 237 | 11 177 416 | 131 736 044 |
| 18 | 7 749 179 | 3 183 363 | 10 932 542 | 139 485 224 |
| 19 | 7 749 179 | 2 938 489 | 10 687 668 | 147 234 403 |
| 20 | 7 749 179 | 2 693 615 | 10 442 794 | 154 983 582 |
| 21 | 7 749 179 | 2 448 741 | 10 197 920 | 162 732 761 |
| 22 | 7 749 179 | 2 203 867 | 9 953 046 | 170 481 940 |
| 23 | 7 749 179 | 1 958 992 | 9 708 172 | 178 231 119 |
| 24 | 7 749 179 | 1 714 118 | 9 463 297 | 185 980 298 |
| 25 | 7 749 179 | 1 469 244 | 9 218 423 | 193 729 477 |
| 26 | 7 749 179 | 1 224 370 | 8 973 549 | 201 478 656 |
| 27 | 7 749 179 | 979 496 | 8 728 675 | 209 227 835 |
| 28 | 7 749 179 | 734 622 | 8 483 801 | 216 977 014 |
| 29 | 7 749 179 | 489 748 | 8 238 927 | 224 726 193 |
| 30 | 7 749 179 | 244 874 | 7 994 053 | 232 475 373 |
| Summa | 232 475 373 | 113 866 437 | 346 341 810 | |
| | | Genomsnitt | 11 544 727 | |

## Hyrestillägg i 2032 års nivå beräknat med internränta 2026 3,16 %

| **Preliminärt hyrestillägg**<br>**Hagastaden - 7404**<br>**Reviderat IB 2026-01-07 – internränta 3,16 %**<br>**Hyrestillägg**<br>**2032 års penningnivå** | | | **Datum:** | **2026-10-27** |
|---|---|---|---|---|
| Hyrestillägg, kr | 261 750 672 | | | |
| Förhöjd hyra, kr | 0 | | | |
| Netto, kr | 261 750 672 | | | |
| Internränta 2026 | 3,16% | | | |
| Amort tid, år | 30 | | | |
| | | | | |
| År | Amort | Rta | Amort+ränta | Ack amort |
| 1 | 8 725 022 | 8 271 321 | 16 996 344 | 8 725 022 |
| 2 | 8 725 022 | 7 995 611 | 16 720 633 | 17 450 045 |
| 3 | 8 725 022 | 7 719 900 | 16 444 922 | 26 175 067 |
| 4 | 8 725 022 | 7 444 189 | 16 169 212 | 34 900 090 |
| 5 | 8 725 022 | 7 168 478 | 15 893 501 | 43 625 112 |
| 6 | 8 725 022 | 6 892 768 | 15 617 790 | 52 350 134 |
| 7 | 8 725 022 | 6 617 057 | 15 342 079 | 61 075 157 |
| 8 | 8 725 022 | 6 341 346 | 15 066 369 | 69 800 179 |
| 9 | 8 725 022 | 6 065 636 | 14 790 658 | 78 525 202 |
| 10 | 8 725 022 | 5 789 925 | 14 514 947 | 87 250 224 |
| 11 | 8 725 022 | 5 514 214 | 14 239 237 | 95 975 246 |
| 12 | 8 725 022 | 5 238 503 | 13 963 526 | 104 700 269 |
| 13 | 8 725 022 | 4 962 793 | 13 687 815 | 113 425 291 |
| 14 | 8 725 022 | 4 687 082 | 13 412 104 | 122 150 314 |
| 15 | 8 725 022 | 4 411 371 | 13 136 394 | 130 875 336 |
| 16 | 8 725 022 | 4 135 661 | 12 860 683 | 139 600 358 |
| 17 | 8 725 022 | 3 859 950 | 12 584 972 | 148 325 381 |
| 18 | 8 725 022 | 3 584 239 | 12 309 262 | 157 050 403 |
| 19 | 8 725 022 | 3 308 528 | 12 033 551 | 165 775 426 |
| 20 | 8 725 022 | 3 032 818 | 11 757 840 | 174 500 448 |
| 21 | 8 725 022 | 2 757 107 | 11 482 129 | 183 225 470 |
| 22 | 8 725 022 | 2 481 396 | 11 206 419 | 191 950 493 |
| 23 | 8 725 022 | 2 205 686 | 10 930 708 | 200 675 515 |
| 24 | 8 725 022 | 1 929 975 | 10 654 997 | 209 400 538 |
| 25 | 8 725 022 | 1 654 264 | 10 379 287 | 218 125 560 |
| 26 | 8 725 022 | 1 378 554 | 10 103 576 | 226 850 582 |
| 27 | 8 725 022 | 1 102 843 | 9 827 865 | 235 575 605 |
| 28 | 8 725 022 | 827 132 | 9 552 155 | 244 300 627 |
| 29 | 8 725 022 | 551 421 | 9 276 444 | 253 025 650 |
| 30 | 8 725 022 | 275 711 | 9 000 733 | 261 750 672 |
| Summa | 261 750 672 | 128 205 479 | 389 956 151 | |
| | | Genomsnitt | 12 998 538 | |

## Tillägg räntekostnader under byggtiden i 2026 års nivå beräknat med internränta 2026 3,16 %

| **Preliminärt hyrestillägg** | | | | **Datum:** | **2026-10-27** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Hagastaden - 7404** | | | | | |
| **Reviderat IB 2026-01-07 – internränta 3,16 %** | | | | | |
| **Räntekostnader under byggtiden** | | | | | |
| **2026 års penningnivå** | | | | | |
| | | | | | |
| Hyrestillägg, kr | | 16 442 266 | | | |
| Förhöjd hyra, kr | | 0 | | | |
| Netto, kr | | 16 442 266 | | | |
| Internränta 2026 | | 3,16% | | | |
| Amort tid, år | | 30 | | | |
| | | | | | |
| | År | Amort | Rta | Amort+ränta | Ack amort |
| | 1 | 548 076 | 519 576 | 1 067 651 | 548 076 |
| | 2 | 548 076 | 502 256 | 1 050 332 | 1 096 151 |
| | 3 | 548 076 | 484 937 | 1 033 013 | 1 644 227 |
| | 4 | 548 076 | 467 618 | 1 015 694 | 2 192 302 |
| | 5 | 548 076 | 450 299 | 998 374 | 2 740 378 |
| | 6 | 548 076 | 432 980 | 981 055 | 3 288 453 |
| | 7 | 548 076 | 415 660 | 963 736 | 3 836 529 |
| | 8 | 548 076 | 398 341 | 946 417 | 4 384 604 |
| | 9 | 548 076 | 381 022 | 929 098 | 4 932 680 |
| | 10 | 548 076 | 363 703 | 911 778 | 5 480 755 |
| | 11 | 548 076 | 346 384 | 894 459 | 6 028 831 |
| | 12 | 548 076 | 329 065 | 877 140 | 6 576 906 |
| | 13 | 548 076 | 311 745 | 859 821 | 7 124 982 |
| | 14 | 548 076 | 294 426 | 842 502 | 7 673 057 |
| | 15 | 548 076 | 277 107 | 825 183 | 8 221 133 |
| | 16 | 548 076 | 259 788 | 807 863 | 8 769 208 |
| | 17 | 548 076 | 242 469 | 790 544 | 9 317 284 |
| | 18 | 548 076 | 225 149 | 773 225 | 9 865 359 |
| | 19 | 548 076 | 207 830 | 755 906 | 10 413 435 |
| | 20 | 548 076 | 190 511 | 738 587 | 10 961 510 |
| | 21 | 548 076 | 173 192 | 721 267 | 11 509 586 |
| | 22 | 548 076 | 155 873 | 703 948 | 12 057 661 |
| | 23 | 548 076 | 138 553 | 686 629 | 12 605 737 |
| | 24 | 548 076 | 121 234 | 669 310 | 13 153 813 |
| | 25 | 548 076 | 103 915 | 651 991 | 13 701 888 |
| | 26 | 548 076 | 86 596 | 634 671 | 14 249 964 |
| | 27 | 548 076 | 69 277 | 617 352 | 14 798 039 |
| | 28 | 548 076 | 51 958 | 600 033 | 15 346 115 |
| | 29 | 548 076 | 34 638 | 582 714 | 15 894 190 |
| | 30 | 548 076 | 17 319 | 565 395 | 16 442 266 |
| Summa | | 16 442 266 | 8 053 422 | 24 495 687 | |
| | | | | | |
| | | | Genomsnitt | 816 523 | |

## Tillägg räntekostnader under byggtiden i 2032 års nivå beräknat med internränta 2026 3,16 %

| **Preliminärt hyrestillägg** | | | | **Datum:** | **2026-10-27** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Hagastaden - 7404** | | | | | |
| **Reviderat IB 2026-01-07 – internränta 3,16 %** | | | | | |
| **Räntekostnader under byggtiden** | | | | | |
| **2032 års penningnivå** | | | | | |
| | | | | | |
| Hyrestillägg, kr | | 18 512 817 | | | |
| Förhöjd hyra, kr | | 0 | | | |
| Netto, kr | | 18 512 817 | | | |
| Internränta 2026 | | 3,16% | | | |
| Amort tid, år | | 30 | | | |
| | | | | | |
| | År | Amort | Rta | Amort+ränta | Ack amort |
| | 1 | 617 094 | 585 005 | 1 202 099 | 617 094 |
| | 2 | 617 094 | 565 505 | 1 182 599 | 1 234 188 |
| | 3 | 617 094 | 546 005 | 1 163 099 | 1 851 282 |
| | 4 | 617 094 | 526 505 | 1 143 598 | 2 468 376 |
| | 5 | 617 094 | 507 004 | 1 124 098 | 3 085 470 |
| | 6 | 617 094 | 487 504 | 1 104 598 | 3 702 563 |
| | 7 | 617 094 | 468 004 | 1 085 098 | 4 319 657 |
| | 8 | 617 094 | 448 504 | 1 065 598 | 4 936 751 |
| | 9 | 617 094 | 429 004 | 1 046 098 | 5 553 845 |
| | 10 | 617 094 | 409 504 | 1 026 597 | 6 170 939 |
| | 11 | 617 094 | 390 003 | 1 007 097 | 6 788 033 |
| | 12 | 617 094 | 370 503 | 987 597 | 7 405 127 |
| | 13 | 617 094 | 351 003 | 968 097 | 8 022 221 |
| | 14 | 617 094 | 331 503 | 948 597 | 8 639 315 |
| | 15 | 617 094 | 312 003 | 929 097 | 9 256 409 |
| | 16 | 617 094 | 292 503 | 909 596 | 9 873 503 |
| | 17 | 617 094 | 273 002 | 890 096 | 10 490 596 |
| | 18 | 617 094 | 253 502 | 870 596 | 11 107 690 |
| | 19 | 617 094 | 234 002 | 851 096 | 11 724 784 |
| | 20 | 617 094 | 214 502 | 831 596 | 12 341 878 |
| | 21 | 617 094 | 195 002 | 812 096 | 12 958 972 |
| | 22 | 617 094 | 175 502 | 792 595 | 13 576 066 |
| | 23 | 617 094 | 156 001 | 773 095 | 14 193 160 |
| | 24 | 617 094 | 136 501 | 753 595 | 14 810 254 |
| | 25 | 617 094 | 117 001 | 734 095 | 15 427 348 |
| | 26 | 617 094 | 97 501 | 714 595 | 16 044 442 |
| | 27 | 617 094 | 78 001 | 695 095 | 16 661 536 |
| | 28 | 617 094 | 58 501 | 675 594 | 17 278 629 |
| | 29 | 617 094 | 39 000 | 656 094 | 17 895 723 |
| | 30 | 617 094 | 19 500 | 636 594 | 18 512 817 |
| Summa | | 18 512 817 | 9 067 578 | 27 580 395 | |
| | | | Genomsnitt | 919 347 | |

Datum: 2026-10-27

# Bilaga 2 - Preliminär hyressammanställning och hyrestillägg för dagverksamhet

| | |
|---|---|
| Fastighet: | Hagastaden - 7404 |
| Alternativ: | Reviderat IB 2026-01-07 |
| Inflyttning: | 2032-02-01 |
| Verksamhet: | Dagverksamhet |
| Hyresgäst: | Stockholms stad |

## Hyressammanställning år 1 i 2026 års nivå där hyrestillägget beräknas med kalkylberäkningsprocenten 2,00 %

**Hyressammanställning samverkanslokaler i 2026 års nivå**

| | Samverkanslokaler | Tomträtt |
|---|---|---|
| AREA, LOA | 258 | |
| Hyra år 1 (70 % av riktvärdeshyran) | 869 535 | |
| Hyrestillägg verksamhetsanpassning år 1 (@ 2,00 %)* | 414 910 | 46 588 |
| Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr | 1 284 446 | |
| Grundhyra, kr/kvm | 3 371 | |
| Hyrestillägg, kr/kvm | 1 608 | |
| Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr/kvm | 4 979 | |
| Totalhyra inkl. TR-avgäld, kr/kvm | 5 160 | |

* Längden på hyrestillägget är 30 år. Hyran, tillägget och tomträttsavgälden i 2026 års nivå är 2032 års belopp omräknade med kalkylens index (tillägget med faktor 1,126).

## Hyressammanställning år 1 i 2032 års nivå där hyrestillägget beräknas med kalkylberäkningsprocenten 2,00 %

**Hyressammanställning samverkanslokaler i 2032 års nivå (i penningvärde vid inflyttningsåret)**

| | Samverkanslokaler | Tomträtt |
|---|---|---|
| AREA, LOA | 258 | |
| Hyra år 1 (70 % av riktvärdeshyran) | 979 238 | |
| Hyrestillägg verksamhetsanpassning år 1 (@ 2,00 %)* | 467 159 | 52 466 |
| Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr | 1 446 397 | |
| Grundhyra, kr/kvm | 3 796 | |
| Hyrestillägg, kr/kvm | 1 811 | |
| Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr/kvm | 5 607 | |
| Totalhyra inkl. TR-avgäld, kr/kvm | 5 810 | |

* Längden på hyrestillägget är 30 år.

## Hyrestillägg i 2026 års nivå beräknat med kalkylberäkningsprocenten 2,00 %

| **Preliminärt hyrestillägg**<br>**Hagastaden - 7404**<br>**Reviderat IB 2026-01-07**<br>**Dagverksamhet**<br>**2026 års penningnivå** | | | **Datum:** | **2026-10-27** |
|---|---|---|---|---|
| Hyrestillägg, kr | 7 779 566 | | | |
| Förhöjd hyra, kr | 0 | | | |
| Netto, kr | 7 779 566 | | | |
| Kalkylberäkningsprocenten | 2,00% | | | |
| Amort tid, år | 30 | | | |

| År | Amort | Rta | Amort+ränta | Ack amort |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 259 319 | 155 591 | 414 910 | 259 319 |
| 2 | 259 319 | 150 405 | 409 724 | 518 638 |
| 3 | 259 319 | 145 219 | 404 537 | 777 957 |
| 4 | 259 319 | 140 032 | 399 351 | 1 037 276 |
| 5 | 259 319 | 134 846 | 394 165 | 1 296 594 |
| 6 | 259 319 | 129 659 | 388 978 | 1 555 913 |
| 7 | 259 319 | 124 473 | 383 792 | 1 815 232 |
| 8 | 259 319 | 119 287 | 378 606 | 2 074 551 |
| 9 | 259 319 | 114 100 | 373 419 | 2 333 870 |
| 10 | 259 319 | 108 914 | 368 233 | 2 593 189 |
| 11 | 259 319 | 103 728 | 363 046 | 2 852 508 |
| 12 | 259 319 | 98 541 | 357 860 | 3 111 827 |
| 13 | 259 319 | 93 355 | 352 674 | 3 371 145 |
| 14 | 259 319 | 88 168 | 347 487 | 3 630 464 |
| 15 | 259 319 | 82 982 | 342 301 | 3 889 783 |
| 16 | 259 319 | 77 796 | 337 115 | 4 149 102 |
| 17 | 259 319 | 72 609 | 331 928 | 4 408 421 |
| 18 | 259 319 | 67 423 | 326 742 | 4 667 740 |
| 19 | 259 319 | 62 237 | 321 555 | 4 927 059 |
| 20 | 259 319 | 57 050 | 316 369 | 5 186 378 |
| 21 | 259 319 | 51 864 | 311 183 | 5 445 696 |
| 22 | 259 319 | 46 677 | 305 996 | 5 705 015 |
| 23 | 259 319 | 41 491 | 300 810 | 5 964 334 |
| 24 | 259 319 | 36 305 | 295 624 | 6 223 653 |
| 25 | 259 319 | 31 118 | 290 437 | 6 482 972 |
| 26 | 259 319 | 25 932 | 285 251 | 6 742 291 |
| 27 | 259 319 | 20 746 | 280 064 | 7 001 610 |
| 28 | 259 319 | 15 559 | 274 878 | 7 260 929 |
| 29 | 259 319 | 10 373 | 269 692 | 7 520 248 |
| 30 | 259 319 | 5 186 | 264 505 | 7 779 566 |
| Summa | 7 779 566 | 2 411 666 | 10 191 232 | |
| | | Genomsnitt | 339 708 | |

## Hyrestillägg i 2032 års nivå beräknat med kalkylberäkningsprocenten 2,00 %

| **Preliminärt hyrestillägg**<br>**Hagastaden - 7404**<br>**Reviderat IB 2026-01-07**<br>**Dagverksamhet**<br>**2032 års penningnivå** | | | **Datum:** | **2026-10-27** |
|---|---|---|---|---|
| Hyrestillägg, kr | 8 759 236 | | | |
| Förhöjd hyra, kr | 0 | | | |
| Netto, kr | 8 759 236 | | | |
| Kalkylberäkningsprocenten | 2,00% | | | |
| Amort tid, år | 30 | | | |
| | | | | |
| År | Amort | Rta | Amort+ränta | Ack amort |
| 1 | 291 975 | 175 185 | 467 159 | 291 975 |
| 2 | 291 975 | 169 345 | 461 320 | 583 949 |
| 3 | 291 975 | 163 506 | 455 480 | 875 924 |
| 4 | 291 975 | 157 666 | 449 641 | 1 167 898 |
| 5 | 291 975 | 151 827 | 443 801 | 1 459 873 |
| 6 | 291 975 | 145 987 | 437 962 | 1 751 847 |
| 7 | 291 975 | 140 148 | 432 122 | 2 043 822 |
| 8 | 291 975 | 134 308 | 426 283 | 2 335 796 |
| 9 | 291 975 | 128 469 | 420 443 | 2 627 771 |
| 10 | 291 975 | 122 629 | 414 604 | 2 919 745 |
| 11 | 291 975 | 116 790 | 408 764 | 3 211 720 |
| 12 | 291 975 | 110 950 | 402 925 | 3 503 695 |
| 13 | 291 975 | 105 111 | 397 085 | 3 795 669 |
| 14 | 291 975 | 99 271 | 391 246 | 4 087 644 |
| 15 | 291 975 | 93 432 | 385 406 | 4 379 618 |
| 16 | 291 975 | 87 592 | 379 567 | 4 671 593 |
| 17 | 291 975 | 81 753 | 373 727 | 4 963 567 |
| 18 | 291 975 | 75 913 | 367 888 | 5 255 542 |
| 19 | 291 975 | 70 074 | 362 048 | 5 547 516 |
| 20 | 291 975 | 64 234 | 356 209 | 5 839 491 |
| 21 | 291 975 | 58 395 | 350 369 | 6 131 465 |
| 22 | 291 975 | 52 555 | 344 530 | 6 423 440 |
| 23 | 291 975 | 46 716 | 338 690 | 6 715 415 |
| 24 | 291 975 | 40 876 | 332 851 | 7 007 389 |
| 25 | 291 975 | 35 037 | 327 011 | 7 299 364 |
| 26 | 291 975 | 29 197 | 321 172 | 7 591 338 |
| 27 | 291 975 | 23 358 | 315 333 | 7 883 313 |
| 28 | 291 975 | 17 518 | 309 493 | 8 175 287 |
| 29 | 291 975 | 11 679 | 303 654 | 8 467 262 |
| 30 | 291 975 | 5 839 | 297 814 | 8 759 236 |
| Summa | 8 759 236 | 2 715 363 | 11 474 600 | |
| | | Genomsnitt | 382 487 | |

# Bilaga 2 - Preliminär hyressammanställning och hyrestillägg för dagverksamhet forts.

| | |
|---|---|
| Fastighet: | Hagastaden - 7404 |
| Alternativ: | Reviderat IB 2026-01-07 – internränta 3,16 % |
| Inflyttning: | 2032-02-01 |
| Verksamhet: | Dagverksamhet |
| Hyresgäst: | Stockholms stad |

## Hyressammanställning år 1 i 2026 års nivå där hyrestillägget beräknas med internränta 2026 3,16 %

**Hyressammanställning samverkanslokaler i 2026 års nivå**

| | Samverkanslokaler | Tomträtt |
|---|---|---|
| AREA, LOA | 258 | |
| Hyra år 1 (70 % av riktvärdeshyran) | 869 535 | |
| Hyrestillägg verksamhetsanpassning år 1 (@ 3,16 %)* | 505 153 | 46 588 |
| Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr | 1 374 689 | |
| Grundhyra, kr/kvm | 3 371 | |
| Hyrestillägg, kr/kvm | 1 958 | |
| Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr/kvm | 5 329 | |
| Totalhyra inkl. TR-avgäld, kr/kvm | 5 510 | |

* Längden på hyrestillägget är 30 år. Hyran, tillägget och tomträttsavgälden i 2026 års nivå är 2032 års belopp omräknade med kalkylens index (tillägget med faktor 1,126).

## Hyressammanställning år 1 i 2032 års nivå där hyrestillägget beräknas med internränta 2026 3,16 %

**Hyressammanställning samverkanslokaler i 2032 års nivå (i penningvärde vid inflyttningsåret)**

| | Samverkanslokaler | Tomträtt |
|---|---|---|
| AREA, LOA | 258 | |
| Hyra år 1 (70 % av riktvärdeshyran) | 979 238 | |
| Hyrestillägg verksamhetsanpassning år 1 (@ 3,16 %)* | 568 766 | 52 466 |
| Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr | 1 548 005 | |
| Grundhyra, kr/kvm | 3 796 | |
| Hyrestillägg, kr/kvm | 2 205 | |
| Totalhyra exkl. TR-avgäld, kr/kvm | 6 001 | |
| Totalhyra inkl. TR-avgäld, kr/kvm | 6 204 | |

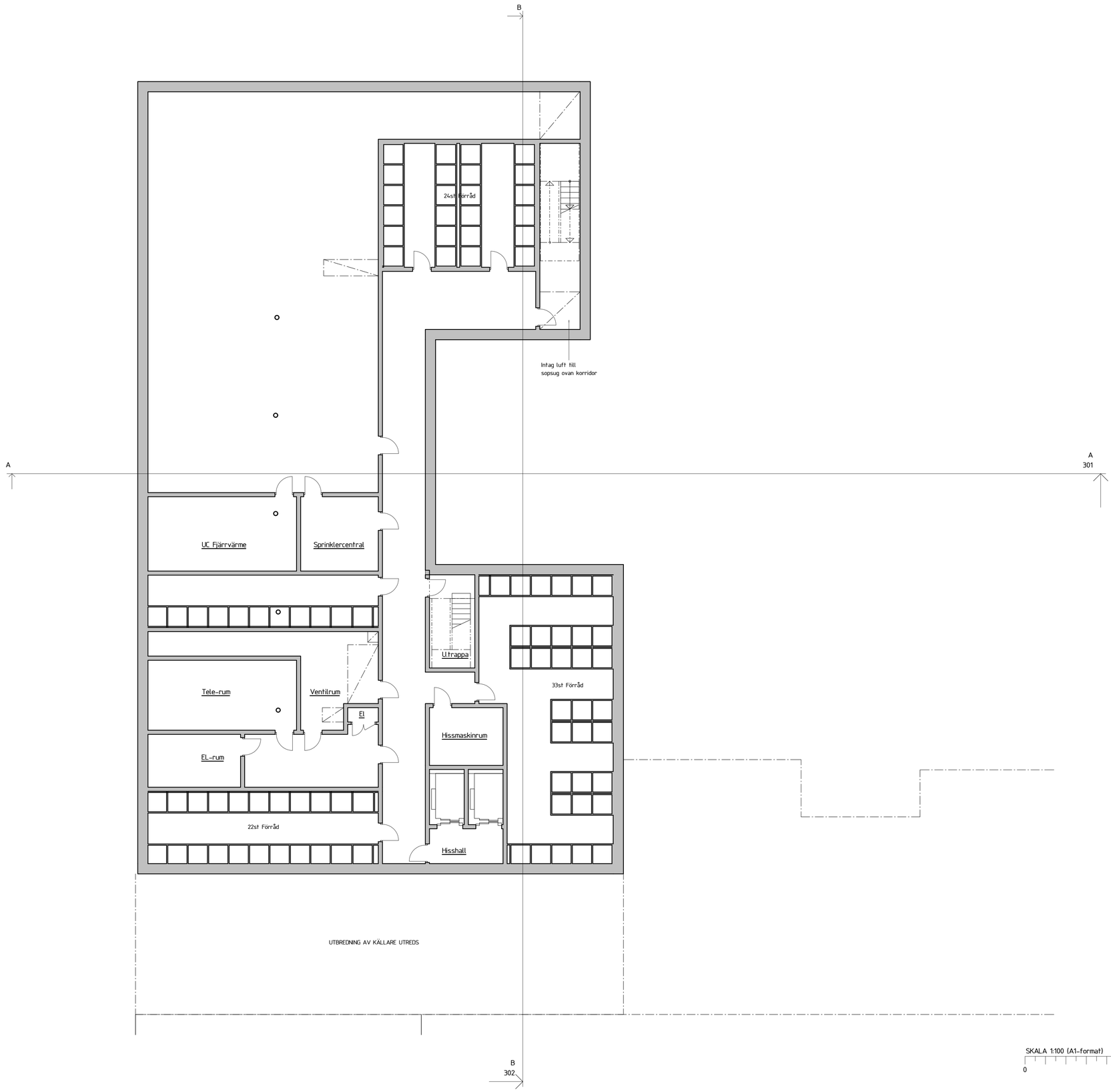
* Längden på hyrestillägget är 30 år.

## Hyrestillägg i 2026 års nivå beräknat med internränta 2026 3,16 %

| **Preliminärt hyrestillägg**<br>**Hagastaden - 7404**<br>**Reviderat IB 2026-01-07 – internränta 3,16 %**<br>**Dagverksamhet**<br>**2026 års penningnivå** | | | **Datum:** | **2026-10-27** |
|---|---|---|---|---|
| Hyrestillägg, kr | 7 779 566 | | | |
| Förhöjd hyra, kr | 0 | | | |
| Netto, kr | 7 779 566 | | | |
| Internränta 2026 | 3,16% | | | |
| Amort tid, år | 30 | | | |
| | | | | |
| År | Amort | Rta | Amort+ränta | Ack amort |
| 1 | 259 319 | 245 834 | 505 153 | 259 319 |
| 2 | 259 319 | 237 640 | 496 959 | 518 638 |
| 3 | 259 319 | 229 445 | 488 764 | 777 957 |
| 4 | 259 319 | 221 251 | 480 570 | 1 037 276 |
| 5 | 259 319 | 213 056 | 472 375 | 1 296 594 |
| 6 | 259 319 | 204 862 | 464 181 | 1 555 913 |
| 7 | 259 319 | 196 667 | 455 986 | 1 815 232 |
| 8 | 259 319 | 188 473 | 447 792 | 2 074 551 |
| 9 | 259 319 | 180 278 | 439 597 | 2 333 870 |
| 10 | 259 319 | 172 084 | 431 403 | 2 593 189 |
| 11 | 259 319 | 163 890 | 423 208 | 2 852 508 |
| 12 | 259 319 | 155 695 | 415 014 | 3 111 827 |
| 13 | 259 319 | 147 501 | 406 819 | 3 371 145 |
| 14 | 259 319 | 139 306 | 398 625 | 3 630 464 |
| 15 | 259 319 | 131 112 | 390 431 | 3 889 783 |
| 16 | 259 319 | 122 917 | 382 236 | 4 149 102 |
| 17 | 259 319 | 114 723 | 374 042 | 4 408 421 |
| 18 | 259 319 | 106 528 | 365 847 | 4 667 740 |
| 19 | 259 319 | 98 334 | 357 653 | 4 927 059 |
| 20 | 259 319 | 90 139 | 349 458 | 5 186 378 |
| 21 | 259 319 | 81 945 | 341 264 | 5 445 696 |
| 22 | 259 319 | 73 750 | 333 069 | 5 705 015 |
| 23 | 259 319 | 65 556 | 324 875 | 5 964 334 |
| 24 | 259 319 | 57 361 | 316 680 | 6 223 653 |
| 25 | 259 319 | 49 167 | 308 486 | 6 482 972 |
| 26 | 259 319 | 40 972 | 300 291 | 6 742 291 |
| 27 | 259 319 | 32 778 | 292 097 | 7 001 610 |
| 28 | 259 319 | 24 583 | 283 902 | 7 260 929 |
| 29 | 259 319 | 16 389 | 275 708 | 7 520 248 |
| 30 | 259 319 | 8 194 | 267 513 | 7 779 566 |
| Summa | 7 779 566 | 3 810 432 | 11 589 998 | |
| | | Genomsnitt | 386 333 | |

## Hyrestillägg i 2032 års nivå beräknat med internränta 2026 3,16 %

| **Preliminärt hyrestillägg**<br>**Hagastaden - 7404**<br>**Reviderat IB 2026-01-07 – internränta 3,16 %**<br>**Dagverksamhet**<br>**2032 års penningnivå** | | | **Datum:** | **2026-10-27** |
|---|---|---|---|---|
| Hyrestillägg, kr | 8 759 236 | | | |
| Förhöjd hyra, kr | 0 | | | |
| Netto, kr | 8 759 236 | | | |
| Internränta 2026 | 3,16% | | | |
| Amort tid, år | 30 | | | |
| | | | | |
| År | Amort | Rta | Amort+ränta | Ack amort |
| 1 | 291 975 | 276 792 | 568 766 | 291 975 |
| 2 | 291 975 | 267 565 | 559 540 | 583 949 |
| 3 | 291 975 | 258 339 | 550 314 | 875 924 |
| 4 | 291 975 | 249 113 | 541 087 | 1 167 898 |
| 5 | 291 975 | 239 886 | 531 861 | 1 459 873 |
| 6 | 291 975 | 230 660 | 522 634 | 1 751 847 |
| 7 | 291 975 | 221 433 | 513 408 | 2 043 822 |
| 8 | 291 975 | 212 207 | 504 182 | 2 335 796 |
| 9 | 291 975 | 202 981 | 494 955 | 2 627 771 |
| 10 | 291 975 | 193 754 | 485 729 | 2 919 745 |
| 11 | 291 975 | 184 528 | 476 502 | 3 211 720 |
| 12 | 291 975 | 175 302 | 467 276 | 3 503 695 |
| 13 | 291 975 | 166 075 | 458 050 | 3 795 669 |
| 14 | 291 975 | 156 849 | 448 823 | 4 087 644 |
| 15 | 291 975 | 147 622 | 439 597 | 4 379 618 |
| 16 | 291 975 | 138 396 | 430 370 | 4 671 593 |
| 17 | 291 975 | 129 170 | 421 144 | 4 963 567 |
| 18 | 291 975 | 119 943 | 411 918 | 5 255 542 |
| 19 | 291 975 | 110 717 | 402 691 | 5 547 516 |
| 20 | 291 975 | 101 490 | 393 465 | 5 839 491 |
| 21 | 291 975 | 92 264 | 384 239 | 6 131 465 |
| 22 | 291 975 | 83 038 | 375 012 | 6 423 440 |
| 23 | 291 975 | 73 811 | 365 786 | 6 715 415 |
| 24 | 291 975 | 64 585 | 356 559 | 7 007 389 |
| 25 | 291 975 | 55 358 | 347 333 | 7 299 364 |
| 26 | 291 975 | 46 132 | 338 107 | 7 591 338 |
| 27 | 291 975 | 36 906 | 328 880 | 7 883 313 |
| 28 | 291 975 | 27 679 | 319 654 | 8 175 287 |
| 29 | 291 975 | 18 453 | 310 427 | 8 467 262 |
| 30 | 291 975 | 9 226 | 301 201 | 8 759 236 |
| Summa | 8 759 236 | 4 290 274 | 13 049 510 | |
| | | Genomsnitt | 434 984 | |

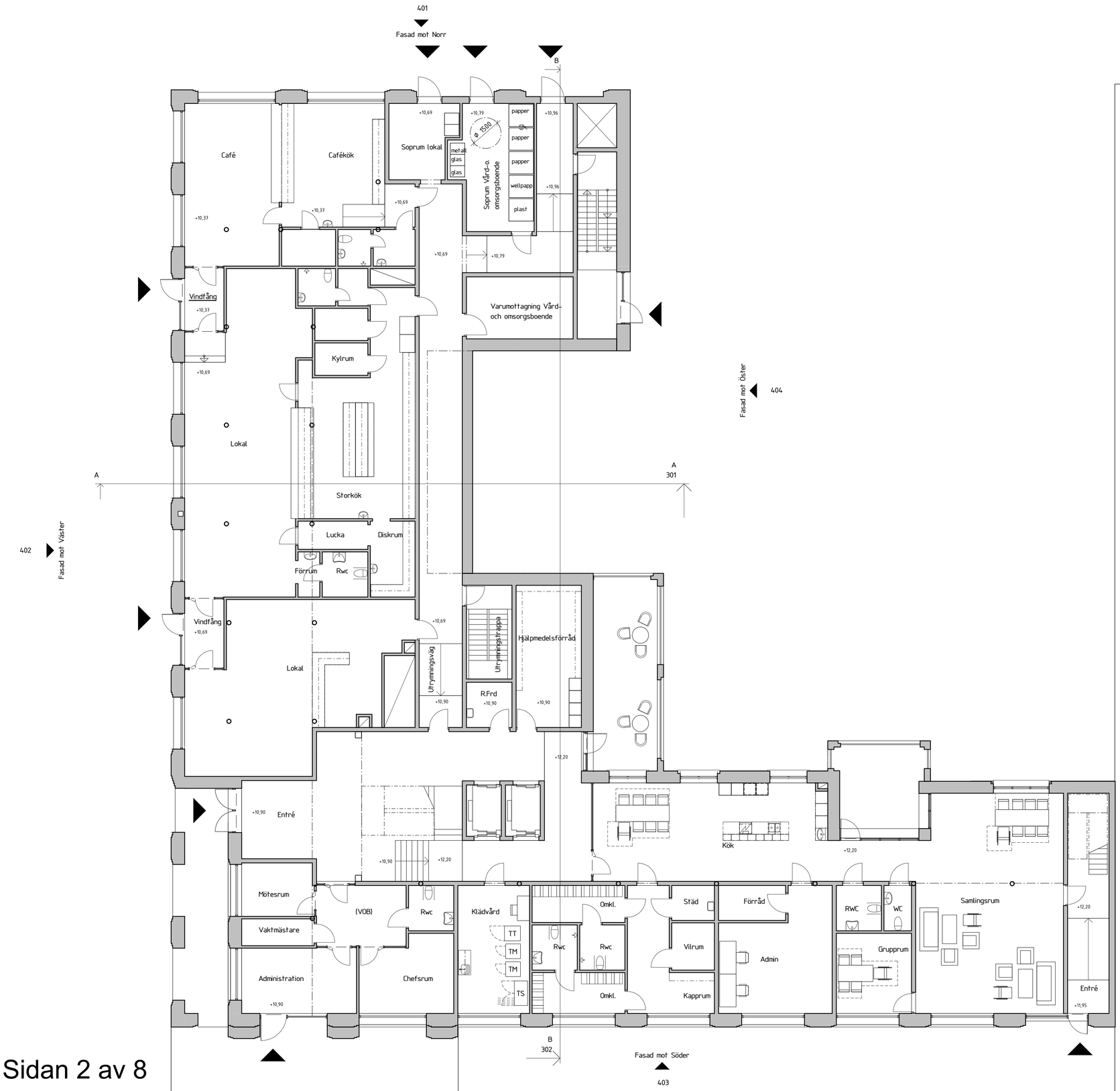



MARGE ARKITEKTER
REPSLAGARGATAN 15A
SE-118 46 STOCKHOLM
PHONE +46 8 545 919 40
FAX +46 8 545 919 49
INFO@MARGE.SE
WWW.MARGE.SE

Hagastaden Kv13N, Micasa Fastigheter AB
Nybyggnation Vård- och omsorgsboende
MICA0008
2023-02-03 15:22:46
Garageplan

SKALA A1: 1:100

# Bilaga 3




SKALA 1:100 (A1-format)

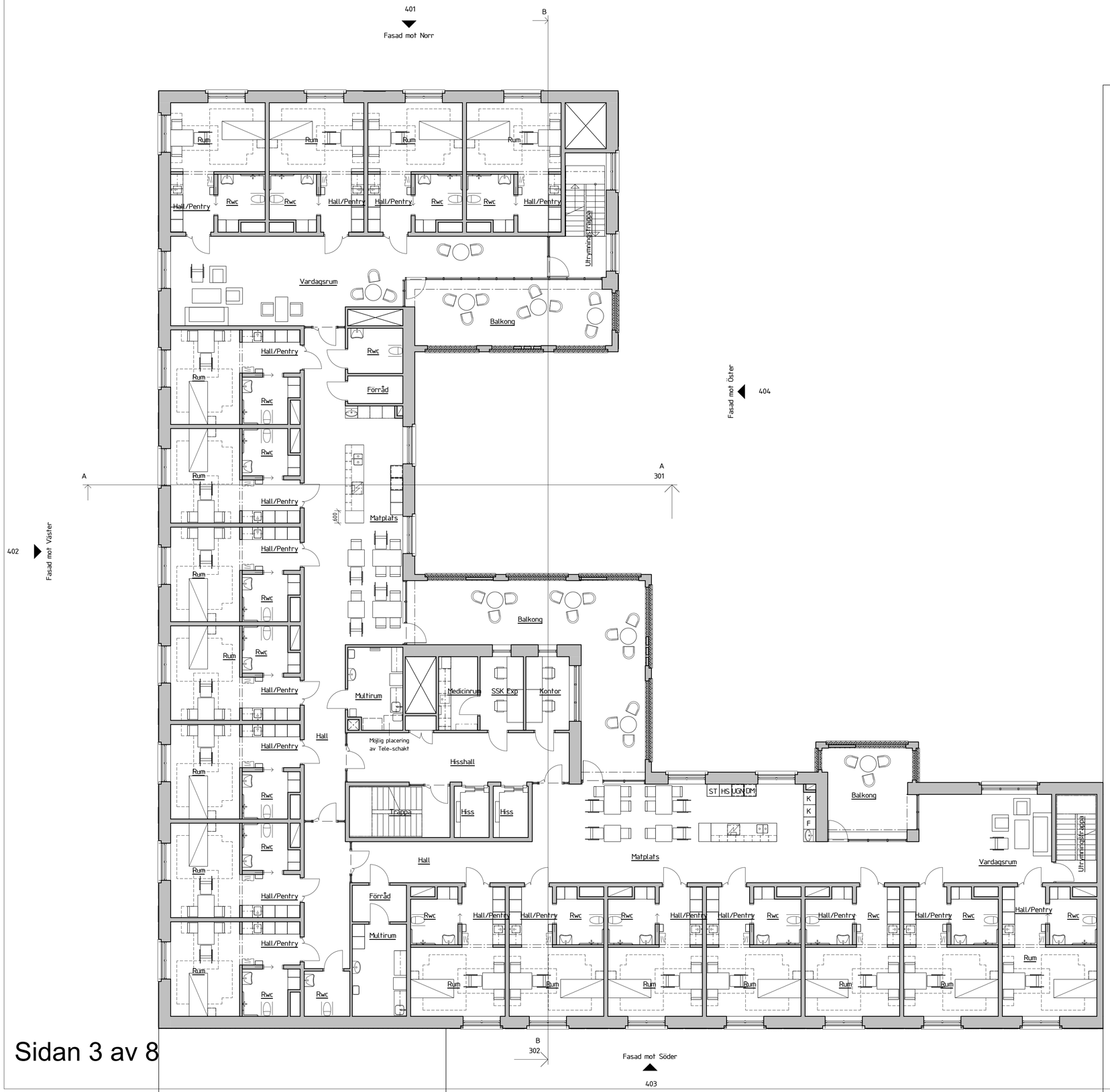
0 5 10 METER


MARGE ARKITEKTER
REPSLAGARGATAN 15A
SE-118 46 STOCKHOLM
PHONE +46 8 545 919 40
FAX +46 8 545 919 49
INFO@MARGE.SE
WWW.MARGE.SE


Hagastaden Kv13N, Micasa Fastigheter AB
Nybyggnation Vård- och omsorgsboende
MICA0008
2023-02-03 15:23:09
Plan 1

SKALA A1: 1:100

# Bilaga 3





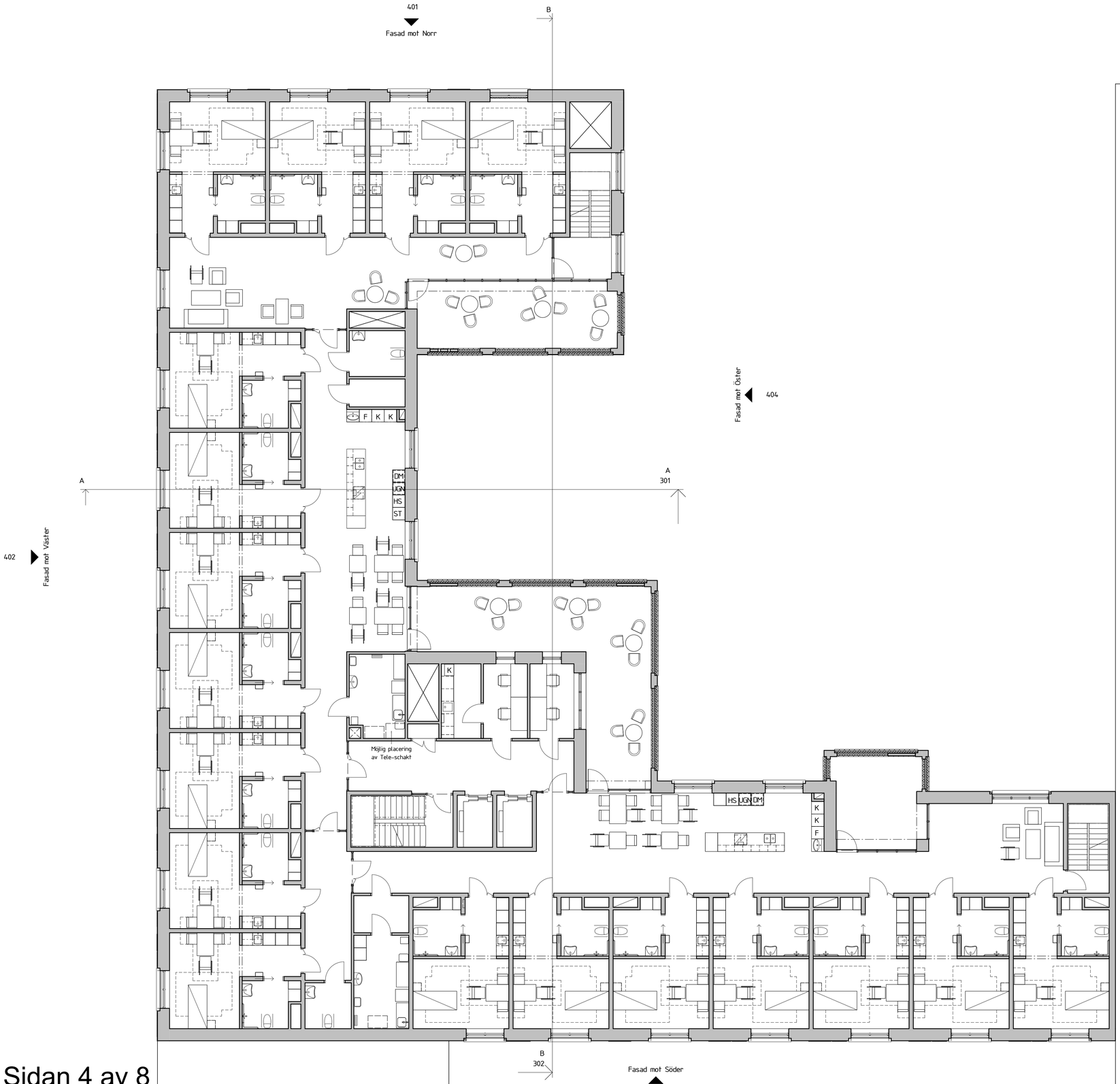
MARGE ARKITEKTER
REPSLAGARGATAN 15A
SE-118 46 STOCKHOLM
PHONE +46 8 545 919 40
FAX +46 8 545 919 49
INFO@MARGE.SE
WWW.MARGE.SE


Hagastaden Kv13N, Micasa Fastigheter AB
Nybyggnation Vård- och omsorgsboende
MICA0008
2023-02-03 15:23:23
Plan 2

SKALA A1: 1:100

SKALA 1:100 (A1-format) METER
0 5 10

# Bilaga 3





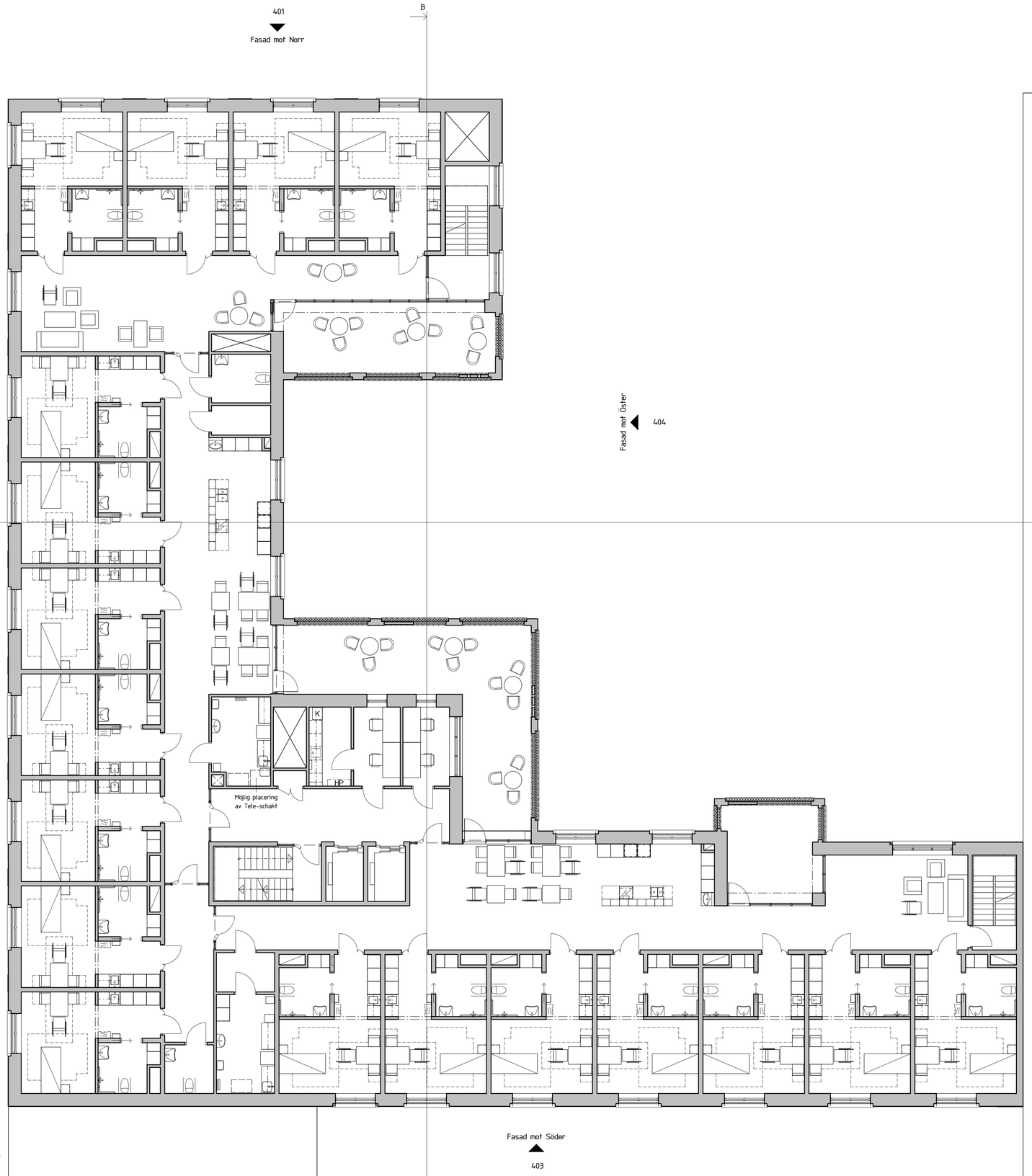
MARGE ARKITEKTER
REPSLAGARGATAN 15A
SE-118 46 STOCKHOLM
PHONE +46 8 545 919 40
FAX +46 8 545 919 49
INFO@MARGE.SE
WWW.MARGE.SE


Hagastaden Kv13N, Micasa Fastigheter AB
Nybyggnation Vård- och omsorgsboende
MICA0008
2023-02-03 15:23:30
Plan 3

SKALA A1: 1:100

SKALA 1:100 (A1-format) METER
0 5 10

# Bilaga 3



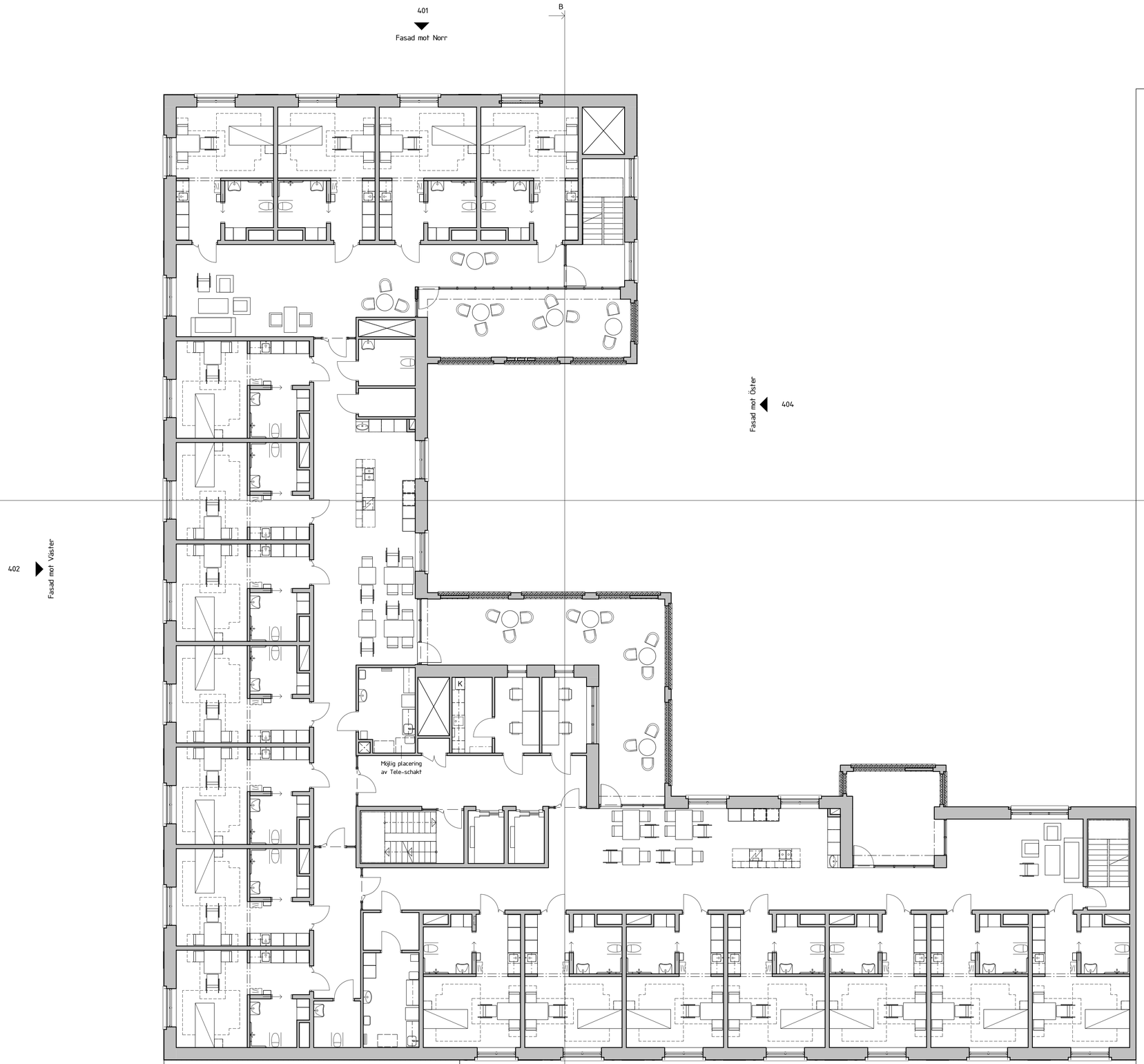


MARGE ARKITEKTER
REPSLAGARGATAN 15A
SE-118 46 STOCKHOLM
PHONE +46 8 545 919 40
FAX +46 8 545 919 49
INFO@MARGE.SE
WWW.MARGE.SE


Hagastaden Kv13N, Micasa Fastigheter AB
Nybyggnation Vård- och omsorgsboende
MICA0008
2023-02-03 15:23:39
Plan 4

SKALA A1: 1:100

SKALA 1:100 (A1-format) METER
0 5 10




marge

MARGE ARKITEKTER
REPSLAGARGATAN 15A
SE-118 46 STOCKHOLM
PHONE +46 8 545 919 40
FAX +46 8 545 919 49
INFO@MARGE.SE
WWW.MARGE.SE

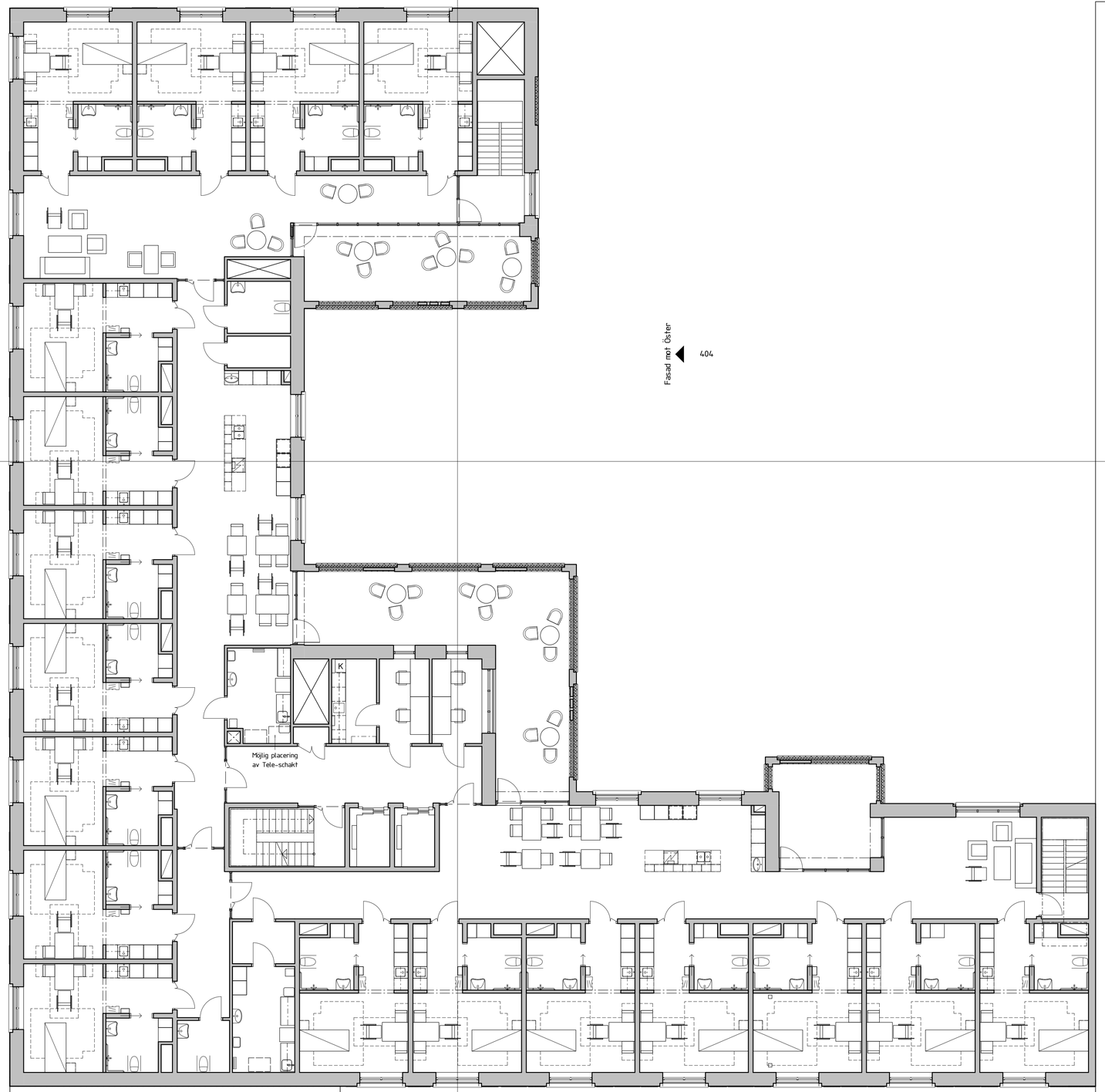
Hagastaden Kv13N, Micasa Fastigheter AB
Nybyggnation Vård- och omsorgsboende
MICA0008
2023-02-03 15:23:46
Plan 5

SKALA A1: 1:100

SKALA 1:100 (A1-format) METER
0 5 10

401
Fasad mot Norr

B




Fasad mot Öster
404

402
Fasad mot Väster

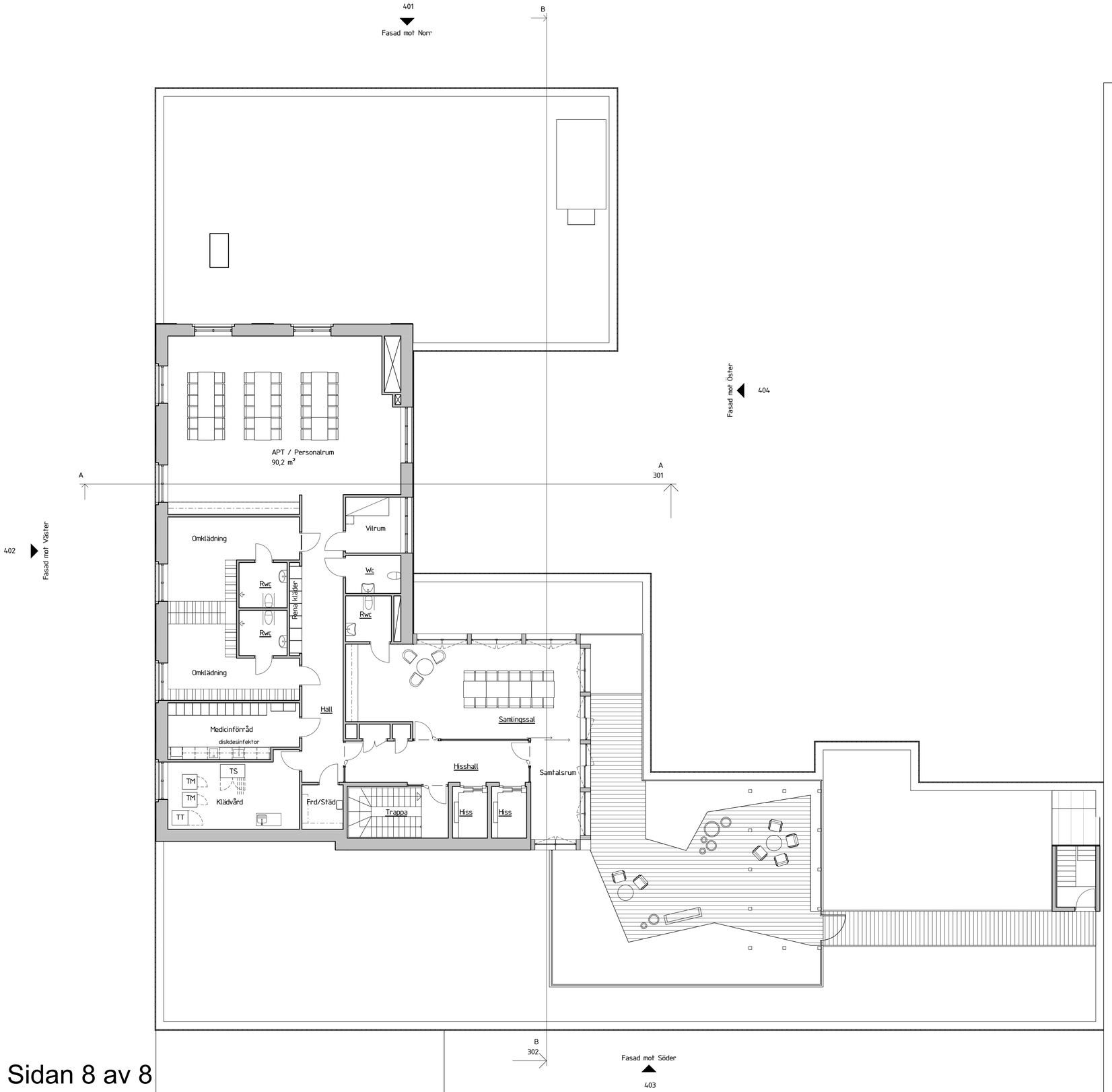
Fasad mot Söder
403

SKALA 1:100 (A1-format)
METER
0
5
10

marge
MARGE ARKITEKTER
REPSLAGARGATAN 15A
SE-118 46 STOCKHOLM
PHONE +46 8 545 919 40
FAX +46 8 545 919 49
INFO@MARGE.SE
WWW.MARGE.SE

Hagastaden Kv13N, Micasa Fastigheter AB
Nybyggnation Vård- och omsorgsboende
MICA0008
2023-02-03 15:23:53
Plan 6

SKALA A1: 1:100




Marge
MARGE ARKITEKTER
REPSLAGARGATAN 15A
SE-118 46 STOCKHOLM
PHONE +46 8 545 919 40
FAX +46 8 545 919 49
INFO@MARGE.SE
WWW.MARGE.SE

Hagastaden Kv13N, Micasa Fastigheter AB
Nybyggnation Vård- och omsorgsboende
MICA0008
2023-02-03 15:24:00
Plan 7

SKALA A1: 1:100

SKALA 1:100 (A1-format) METER
0 5 10