



2014-05-12

Stefan Axelsson  
 Tel. 08 / 508 365 15

Östermalms Stadsdelsförvaltning  
 Att. Karin Sjöholm  
 Box 24 156

104 51 STOCKHOLM

### Angående hyresoffert för förskola i Kv. Björnlandet, Norra Djurgårdsstaden

AB Svenska Bostäder har härmed nöjet att översända hyresoffert för daghem i kv. Björnlandet, Norra Djurgårdsstaden. Samtliga i offerten förekommande belopp är exklusive mervärdesskatt.

#### Bakgrundsfakta;

Lokalyta	645 kvm
Biyta	64 kvm

Tillhopa cirka	709 kvm
----------------	---------

#### Bashyra;

Bashyra för lokalytan	1.438.350 kr per år
Bashyra för biytor	0 kr per år

Tillhopa	1.438.350 kr per år
----------	---------------------

Prisläge för bashyran är oktober månad 2013. Full indexreglering skall ske av 80 % av den totala bashyran.

#### Särkostnadstillägg

Utöver bashyra jämte eventuella indexbelopp skall Östermalms Stadsdelsförvaltning erlägga ersättning för lokalanpassningar, dels beträffande ventilation mm, dels beträffande våtutrymmen mm. Ersättningen erläggs i form av två så kallade särkostnadstillägg. Tillägget för ventilation mm skall utgöra 20% av bashyra jämte eventuellt indexbelopp (särkostnadstillägg nr 1) och tillägget för våtutrymmen mm skall utgöra 10% av bashyra jämte eventuellt indexbelopp (särkostnadstillägg nr 2).

Särkostnadstillägg nr 1	287.670 kr per år
Särkostnadstillägg nr 2	143.835 kr per år
<b>Tillhopa</b>	<b>431.505 kr per år</b>

### **Tillagningskök**

Grunden för bashyran är att förskolan utrustas med ett så kallat uppvärmningskök. Stadsdelen har önskat ett tillagningskök i daghemmet i kv. Björnlandet. AB Svenska Bostäder erbjuder därför sig att finansiera en sådan standardhöjning. Tilläggskostnaden för nu presenterat tillagningskök utgör 1.000.000 kronor enligt Svenska Bostäders kalkylator. För det fall Stadsdelsförvaltningen önskar beställa ett tillagningskök, finansieras merkostnaden genom ett tilläggsbelopp till hyresavtalet, särkostnadstillägg nr 3. Tilläggskostnaden beräknas på samma sätt som särkostnadstilläggen 1 och 2 vad gäller ränta och amorteringstakt samt övriga villkor. Kostnaden det första hyresåret kan därför exemplifieras enligt nedan (räntan kan dock vara förändrad till inflyttningsdagen);

Ränta 2.6% på 1.000.000 kr	26.000 kr per år
Amortering 5% på 1.000.000 kr	50.000 kr per år
<b>Tillhopa år 1</b>	<b>76.000 kr per år</b>
Enligt överenskommelse vid möte med Stefan Kristensson delas kostnaden 50/50 mellan SB och Staden	- 38.000 kr per år avgår
<b>Debiteras i särkostnadstillägg nr 3</b>	<b>38.000 kr per år</b>

### **Avfallskvarn**

Tilläggskostnaden för installation av avfallskvarn är ännu ej beräknad. Finansiering erbjuds på samma sätt som för tillagningsköket via ett särkostnadstillägg 4.

### **Indexering särkostnadstillägg**

Prisläge för samtliga särkostnadstillägg är oktober månad 2013. Full indexering skall ske av 80 % av respektive särkostnadstillägg fram till inflyttningsdagen, då det faktiska indexerade beloppet beräknas. Detta belopp ligger till grund för fakturering av särkostnadstillägg 1 till och med 4.

### **Värme och fastighetsskatt**

Östermalms Stadsdelsförvaltning skall erlägga ersättning för lokalernas uppvärmning och varmvattenförbrukning samt lokalens vid varje tidpunkt överenskomna andel av utgående fastighetsskatt.

Värme och varmvatten mm	99.970 kr per år
Fastighetsskatt	142.966 kr per år

Tillhoppa

242.966 kr per år

Fastighetsskattebeloppet är beräknat utifrån nu gällande parametrar, presenterade på skatteverkets hemsida, skatteverket.se. Ett utdrag som rör värdeområden och riktvärdekartor för Norra Djurgårdsstaden och Hjorthagen biläggs offerten. Där redovisas dessutom skatteverkets uppfattning om hyror för nybyggda kontorslokaler, som ju är tänkt att vara utgångspunkten vid hyressättningen av en förskola.

Östermalms Stadsdelsförvaltning skall erlægga den fastighetsskatt som belöper på uthyrningsobjektet. Detta innebär, vilket också berördes vid vårt sammanträffande, att under något eller några år, när fastigheten belastas med s.k. upparbetat taxeringsvärde, kan skattebeloppet vara lägre än dess beräknade, ungefärliga slutgiltiga nivå.

### Hyrestid

Mot bakgrund av ovanstående offert önskar Svenska Bostäder teckna avtal med en hyrestid om 20 år, slutdatum skall vara den 30 september näst efter 20 år, räknat från dagen för inflyttning.

Vi avvaktar godkännande av denna offert, så att vi kan hälsa Östermalms Stadsdelsförvaltning välkommen som ny hyresgäst i kv. Björnlandet.

Vi bilägger ritningar enligt projekteringsläge februari 2014.

Med vänlig hälsning

AB Svenska Bostäder  
Lokalenheten

  
Ola Wickman

  
Mats Odenlid

cc. Björn Ribbhagen, projektledare Svenska Bostäder