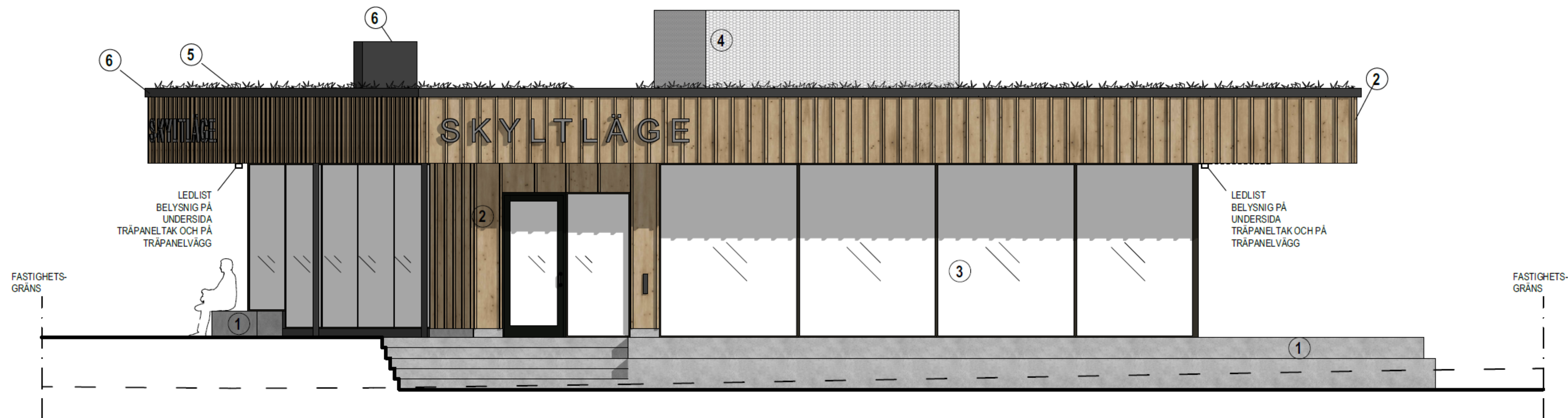


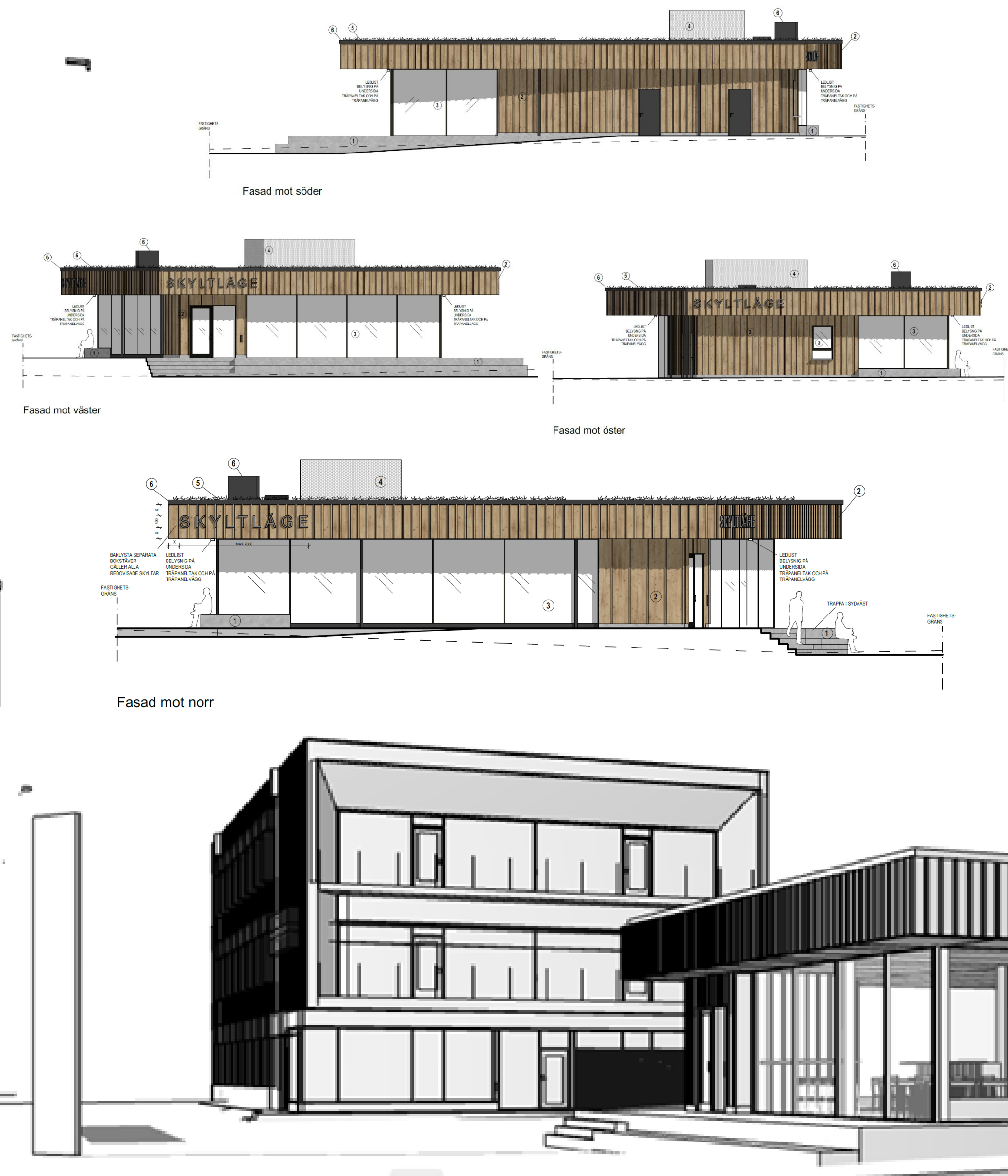
Investeringsärendet - Restaurang

Reviderade förutsättningar



Robin Bylin 2023-10-09

Fasad mot väster



Bakgrund

Investeringsbeslut 2019-02-05

”Det pågår förhandling med Serneke om stadsutveckling vid Gårdstens Centrum genom detaljplanen ”Bostäder och verksamheter vid Gårdsten Centrum”. För Gårdstensbostäders del skulle detta innebära försäljning av bygg rätt för bostad- och parkeringsändamål inom Gårdsten 10:10, förvärv av två markområden för kommersiellt ändamål samt förvärv av 3-D fastighet i form av råyta för kommersiell verksamhet. Därutöver föreslås investeringar av Gårdstensbostäder i de kommersiella lokalerna i Gårdsten Centrum. En förutsättning som möjliggjort Gårdstensbostäders positiva utveckling är att bolaget åtagit sig att ha rådighet över centrumet och ansvaret för de kommersiella lokalerna. Centrumutvecklingen är en viktig parameter i Gårdstensbostäders samhällsbygge.”

Bakgrund forts...

Investeringsbeslut 2019-02-05

”Gårdstens Centrum har utrymme för ytterligare en restaurang vilket blir möjligt med bygggrätten i detaljplanen. GöteborgsLokaler bistår i etableringskontakterna för att teckna avtal med hyresgäst för drift av restaurangen. Gårdstensbostäder föreslås hyra ut restauranglokalen till lämplig aktör och efter beslut investera i uppförandet av byggnation på torget.”

(mnkr)

Nyproduktion	Investering	Prel. Nedskrivning
Saffran P-hus	98	-28
Saffran bostäder	59	-12
3D-fastighet Centrum (råyta bottenplan)	25	-11
Kontor i centrum	38	-10
Restaurang i centrum	6	0
Generationsboende i dalen (västra)	127	0
Gästgiveriet	8	0
Summa	361	-61

Bakgrund forts...

Investeringsbeslut 2019-02-05

Kostnadsbedömning för projektet togs fram 2018-10-04 av oss (Mårtensson & Håkanson AB). I det läget fanns inga ritningar eller motsvarande som redovisade hur huset skulle byggas eller hur det skulle se ut.

Underlaget som fanns var en detaljplan med en byggrätt om 200 m² i ett plan. I kostnadsbedömningen gjordes därför gissningar som underlag för hur huset skulle byggas. Det gjordes också ett antal antaganden av investeringskostnader som blivande hyresgäst skulle stå för samt vissa andra reservationer där kostnaden vid den tiden var okänd.

Kalkylsammanställning från 2018 ser ut enligt nedan:

Entreprenadkostnad	4575 tkr
Byggherrekostnad	526 tkr
Moms	1275 tkr
Projektkostnad	6377 tkr

I inriktningsbeslutet som senare togs av Gårdstensbostäder justerades projektkostnaden ner till 6000 tkr.

Nuläge

Indexuppräknad entreprenadkostnad Ej ingående i kostnadsbedömning

Det har snart gått 5 år sen ursprunglig kalkyl togs fram. Om indexuppräkning av Entreprenadkostnaden sker enligt Entreprenadindex tabell 123 (Byggnader med stomme av trä) skulle indexökningen motsvara + 21,8%. Baserat på Oktober 2018 som basmånad och Augusti 2023 som utförandemånad.

Entreprenadkostnad i kalkyl från 2018 på 4575 tkr skulle uppräknat med index nu istället vara **5572 tkr**. Till entreprenadkostnaden ovan tillkommer kostnader som inte ingick i kalkyl från 2018:

- Utv Markarb (3000 kr/m²) **750 tkr**

Nuläge

Förändringar/tillägg

Till entreprenadkostnaden tillkommer även kostnader som förändrats/utvecklats under projekteringsfasen som inte var kända i de antaganden som gjordes 2018:

- Yttertaks konstruktion (stora överhäng) **300 tkr**
 - Stomme och fasad i trä (stål och kassetter 2018) **200 tkr**
 - Takkonstruktion + sedumtak **300 tkr** (Sedum pga vattenfördröjning och biologisk mångfald)
- Totalt: **800 tkr (räknat i nulägespriser)**

Nuläge

5 år senare

Sammantaget innebär det idag att entreprenadkostnad skulle ligga på:

• Indexuppräknad entreprenadkostnad	5572 tkr
• Ej ingående i kostnadsbedömning	750 tkr
• Förändringar/tillägg	800 tkr
Ny summa Entreprenadkostnad:	7122 tkr

Nuläge

Byggherrekostnader Ny Produktionskostnad

OM motsvarande procentuella tillägg görs för Byggherrekostnader som i kostnadsbedömningen från 2018 (11,5% på entreprenadkostnad), skulle det idag motsvaras av **819 tkr.**

Aktuell produktionskostnad skulle i så fall vara:

- Entreprenadkostnad **7122 tkr**
- Byggherrekostnad **819 tkr**
- Moms 25% **1985 tkr**
- Produktionskostnad totalt **9927 tkr**

Nuläge

5 år senare

Nulägesanalysen har gjorts som en uppgradering av tidigare Kostnadsbedömning. Vi kommer i projektet att få en högre byggherrekostnad än vad sammanställningen ovan redovisar beroende dels på att projekteringskostnaden ökat och att anslutningsavgifterna är högre.

Utgår man ändå från det lägsta anbudet som erhållits, lägger på de byggherrekostnader vi idag känner till, lägger på en liten reserv för tillkommande arbeten osv så förefaller ändå den sammanlagda produktionskostnaden ovan att kunna hålla i projektet.