Fastighetsverksamheten genom Locum AB
Handläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2021-03-31

FSN dnr 2020-0207

LOC nr 2019-0883

Klass: K1

Fastighets- och servicenämnden

Planeringsbeslut avseende Rosenlunds sjukhus – stambyte för avlopp i byggnad 09

Ärendet avser planeringsbeslut avseende investeringsobjektet Stambyte avlopp byggnad 09 på Rosenlunds sjukhus.

Ärendebeskrivning

Ärendet avser planeringsbeslut avseende byte av stammarna för spillvatten och övrigt avlopp inom Rosenlunds sjukhus. Stammarna är från början av 1970-talet och har uppnått sin tekniska livslängd och är uttjänta.

Beslutsunderlag

Förvaltningschefens tjänsteutlåtande
Förstudie daterad 2021-02-01
Situationsplan daterad 2021-02-01
Investeringskalkyl daterad 2021-03-31

Förslag till beslut

Fastighets- och servicenämnden föreslås fatta följande beslut .

1. Fastighets- och servicenämnden fattar planeringsbeslut för investeringsobjekt Stambyte avlopp byggnad 09 på Rosenlunds sjukhus till en investeringsutgift om högst 110 000 000 kr inklusive index, inom ram för investeringsplan 2020-2029 för Landstingsfastigheter Stockholm.

Förvaltningens förslag och motivering

Sammanfattning

Avloppsstammarna i byggnad 09 på Rosenlunds sjukhus har uppnått sin tekniska livslängd och är uttjänta vilket har lett till ett flertal akuta reparationer under senare år med stora störningar för verksamheten som följd. Upprepade undersökningar och utredningar från bl.a. 2008 och 2015 har visat på det stora upprustningsbehovet.

De akuta åtgärder som genomförts har medfört stora störningar för verksamheten. Flertalet stammar är tillfälligt akut åtgärdade och läckage

uppkommer med ojämna mellanrum. Skicket på avloppsstammarna är nu så dåligt att det inte finns något annat alternativ än att byta stammarna.

Planen är att byta ut samtliga vertikala och horisontella stammar vilket medför att viss utrustning i våtrum kommer att behöva bytas samt vissa våtrum renoveras beroende på storleken på ingreppet som stambytet ger.

Bakgrund
Byggnad 09 vid Rosenlunds sjukhus stod klart 1973. Byggnaden innehåller olika typer av vård som t.ex. njurmedicinsk avdelning för Karolinska Universitetssjukhuset, närakut, vårdcentraler och öppenvård för psykiatri och beroendevård.

Avloppsstammarna i byggnad 09 på Rosenlunds sjukhus har uppnått sin tekniska livslängd och är uttjänta vilket har lett till ett flertal akuta reparationer under senare år med stora störningar för verksamheten som följd. Upprepade undersökningar och utredningar från bl.a. 2008 och 2015 har visat på det stora upprustningsbehovet.

De akuta åtgärder som genomförts har medfört stora störningar för verksamheten. Flertalet stammar är tillfälligt akut åtgärdade och läckage uppkommer med ojämna mellanrum. Skicket på avloppsstammarna är nu så dåligt att det inte finns något annat alternativ än att byta stammarna.

Överväganden
Planen är att byta ut samtliga vertikala och horisontella stammar vilket medför att viss utrustning i våtrum kommer att behöva bytas samt vissa våtrum renoveras beroende på storleken på ingreppet som stambytet ger. Utförandet av stambytet planeras ske på ett kostnadseffektivt sätt och för att minimera störningen för verksamheterna. Asbest förekommer i rörisoleringarna som kommer att saneras i samband med stambytet.

Genomförandet kompliceras av att delar av utförandet måste ske kvälls- och nattetid då verksamheter som t.ex. hörsel och balans inte kan bedriva sin vård med ljudliga störningar. Tidplanen för stambytet beräknas till cirka fyra år för att minimera störningar för de pågående verksamheterna.

Projektet har genomfört en förstudie där olika alternativ värderats och beslutat att befintliga stammar skall ersättas med nya stammar med samma placering och sträckning.

Miljökonsekvenser
Projektet har i tidigt skede inventerat vilka miljökonsekvenser som föreligger. Ett stambyte skulle medföra en rad positiva miljökonsekvenser då projektet planerar att sanera asbest och eventuellt kvicksilver i samband med stambytet. Idag har vi återkommande vattenskador vilket orsakar störningar hos verksamheterna samt på sikt riskerar att kunna bidra till fuktproblem och som erfordrar byggtekniska åtgärder.

Ekonomiska konsekvenser
Arbetet under planeringsskedet med framtagande av underlag till kommande genomförandebeslut kommer att innebära att 1 500 000 kr kommer att upparbetas.

Den totala investeringsutgiften är bedömd till 110 000 000 kr och finns med i investeringsplan 2020-2029 för Landstingsfastigheter Stockholm. Projektet uppskattas pågå mellan 2021-2024 och största medelsbehovet kommer att vara under 2022 och 2023.

Till följd av investeringen kommer kostnaderna för avskrivningar och räntor att öka med cirka 4,9 mkr/år. Avkastningen på eget kapital för 2025 uppgår till 9,07 % efter investeringen och 13,96 % före investeringen.

.....
Anette Henriksson
Förvaltningschef

Beslutsexpediering:
Akt
Locum AB

ROSENLUNDS SJUKHUS

BYGGNAD 09

STAMBYTE AVLOPPSSYSTEM



FÖRSTUDIE

2021-02-01

HANDLÄGGES AV:

Kadesjös Ingenjörsbyrå AB
Box 1013
721 26 VÄSTERÅS

Tel: 021 – 15 58 77
E-post: jonas.holmberg@kadesjos.se

SAMMANFATTNING

Rosenlunds sjukhus ligger på Södermalm och är ett sjukhus med flera olika vårdgivare och verksamheter. Byggnad 09 invigdes 1973 och består av en lågdel, plan 01-03, samt en högdel, plan 04-13. Avloppssystemet har sedan länge uppnått sin tekniska livslängd och läckage har uppstått på flera ställen genom åren. Följden av detta har blivit att akuta reparationer och byten behövt genomföras vilket haft stor påverkan på verksamheterna i byggnaden. Hela avloppssystemet behöver nu bytas och arbetet beräknas pågå under 3-4 års tid. Enligt tidigare utförd miljöinventering förekommer asbest i viss rörisolering. Asbestsanering kommer därför utföras på samtliga avloppsstammar och även på de tappvattenstammar som är placerade i samma schakt som avloppet. Under arbetet med förstudien har en inventering utförts för att kartlägga spill- och dagvattensystemet. Översiktsritningar och stamschemor har tagits fram och redovisar schaktlägen samt omfattning av tidigare utbytta stammar.

Stambytet bedöms vara en nödvändig investering för att fortsätta kunna bedriva vårdverksamhet på ett säkert sätt.

Innehåll

SAMMANFATTNING **2**

ALLMÄNT **4**

BAKGRUND **4**

SYFTE OCH MÅL **5**

BYGGNADENS UTFORMNING **5**

TIDIGARE STUDIER **8**

INVENTERING **8**

OMFATTNING AVGRÄNSNINGAR **9**

UTFÖRANDE **11**

MILJÖ **12**

RISKER KONSEKVENSER **15**

SLUTSATS **16**

BILAGOR

- BILAGA 1 Översiktsritning med stamplaceringar

ALLMÄNT

Rosenlunds sjukhus ligger på Södermalm i Stockholm nära Södersjukhuset. De äldsta delarna av sjukhuset byggdes i slutet av 1800-talet och den stora byggnaden, byggnad 09 invigdes 1973. Sjukhuset består av tre byggnader på totalt 57 000 m^2. Byggnad 09 är på 41 206 m^2 BTA fördelat på 13 st våningsplan. Plan 01 inrymmer ett parkeringsgarage, plan 03 är Éntréplanet och plan 13 utgörs av hissmaskinrum samt fläktrum.

Rosenlunds sjukhus är ett sjukhus med många olika vårdgivare och vårdverksamheter. Vårdverksamheterna bedrivs på plan 03 till plan 12 och de senaste åren har ombyggnad av lokaler utförts för ny Närakut, ny Njurmedicinsk mottagning och Dialysdagvård, dessutom har röntgen utökats med ny mottagning för MR/DT. Övriga verksamheter är läkarmottagningar, vårdcentral, rehab inkl rehabpool, beroendevård,, barnmorskemottagning, folktandvården samt psykiatrivård liksom hörselmottagning för både vuxna och barn.

På plan 02 finns ett Storkök som tillagar mat som körs ut till skolor och förskolor, förråds- och teknikutrymmen samt driftens kontor. De flesta avdelningar bedriver verksamhet men några har även verksamhet på kvällar och helger vilket gäller Rehabpoolen och de som erbjuder patient- och personalutbildningar i sina möteslokaler. Närakuten inklusive röntgen har öppet alla dagar fram till kl 22:00 och dialysdagvård har öppet till kl 23:00.

BAKGRUND

Avloppsstammarna på Sjukhuset i byggnad 09 har sedan många år tillbaka uppnått sin tekniska livslängd. Redan 2008 gjordes en första större utredning som påvisade dåligt skick för flertalet stammar. Sju år senare, 2015 gjordes en ny utredning som visade att vissa stammar var i väldigt dåligt skick. Då framtidsplanerna och utvecklingen av sjukhuset varit osäkra har inget stambyte genomförts.

Detta har fått till följd att man fått läckage på flera ställen vilka har pågått under längre tid utan att upptäckas förrän svartmögel har trängt genom väggarna. Senaste större läckan skedde i slutet av 2018 och påverkade delar av två våningsplan.

För att förhindra fler läckage har ett antal akuta reparationer och utbyten dock genomförts. Dessa innebär stor påverkan på verksamheterna. 2018 genomfördes även ett akut byte på utgående samlingsledningar vilka går under garaget som är det nedersta våningsplanet. Här hittades stora mängder fekalier i outgrävd grund och saneringen var omfattande.

Vid ombyggnad för Njurmedicinsk verksamhet som omfattar hela våningsplan 10 samt för Närakut och röntgen, del av våningsplan 03, har avloppsstammarna lokalt bytts ut inom ramen för respektive projekt. Vid ombyggnaden för Njurmedicinsk verksamhet

konstaterades att vissa stammar var i så dåligt skick att de gick att trycka hål i utan mekanisk påverkan. De nya verksamheterna öppnade under 2018 och 2019.

En Fastighetsutvecklingsplan är nyligen framtagen och utbytet av avloppsstammarna kommer att ske med utgångspunkt från bland annat denna.

Ursprungligen är Byggnad 09, plan 04-12 (högdel) uppförd för slutenvård. Eventuellt kan behov av anpassning av vissa våtutrymmen uppstå pga stambytet.

SYFTE OCH MÅL

Syftet med stambytet är att skapa förutsättningar för att bedriva säker vård på Rosenlunds sjukhus utan stora störningar på grund av avloppsläckage. Målet är att sjukhuset ska få en livstidsförlängning och ge möjlighet att modernisera lokaler i takt med Regionens vårdbehov och utveckling av verksamheter.

Ca 2200 m^2 av byggnad 09 totala yta är outhyrt, både pga att lokalerna inte är yteffektiva och att verksamheter inte önskar flytta in i lokaler som inte är stambytta. Stambytet behöver genomföras inom en snar framtid för att kunna tillhandahålla lokaler för en god och säker vård, oavsett vårdslag samt är en förutsättning för att kunna genomföra verksamhetsanpassningar och full uthyrningsgrad.

BYGGNADENS UTFORMNING

I byggnadens högdel är schaktlägen placerade ungefär var åttonde meter på var sida korridor som löper i mitten av byggnaden. I de flesta schakt finns stammar för spillvatten och i många schakt finns även stammar för tappvatten. Stammar för dagvatten finns i 10-talet schaktlägen.

I byggnadens lågdel är spill- och dagvattenstammarna placerade vid pelare. I enstaka fall är stammar placerade i väggar eller schakt utan pelare. Tappvattenledningarna är till skillnad från högdelen förlagda ovan undertak.

Se bilagda stamschemor samt planritningar som redovisar schaktlägen för spill- och dagvatten. Tappvatten finns ej redovisat. Stamschema redovisar även vilka stammar som tidigare blivit bytta samt vilka som är gamla och ska bytas.

Bild 1-5 här nedan visar översikter för samtliga våningsplan. För plan 04-12 är plan 06 använt som typplan.

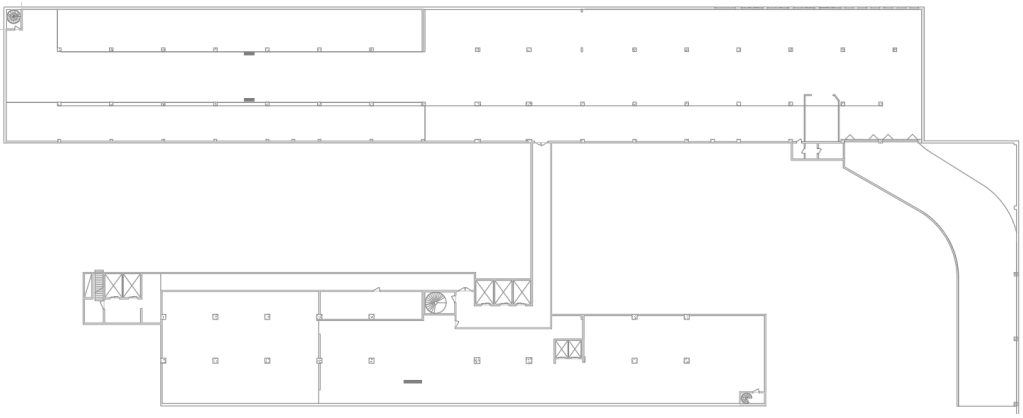


Bild 1. Plan 01

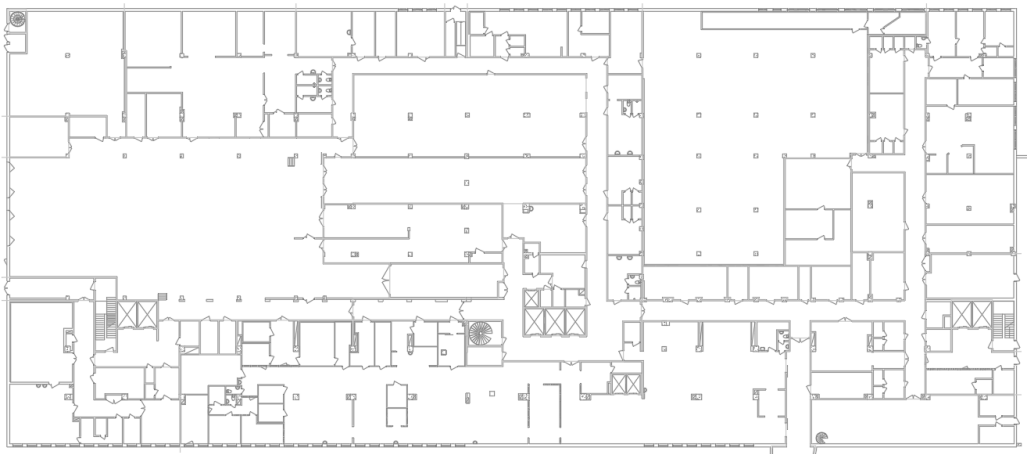


Bild 2. Plan 02

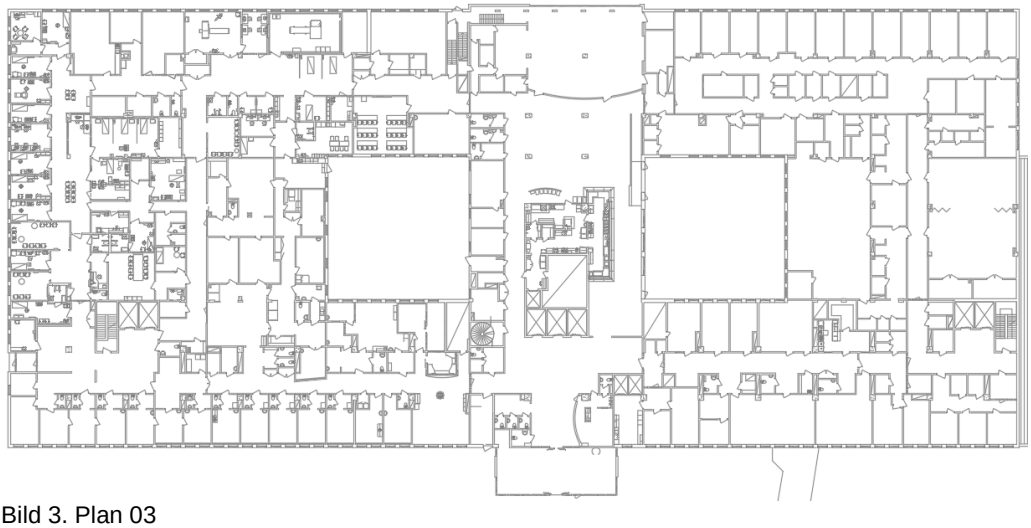


Bild 3. Plan 03



Bild 4. Plan 04 – 12

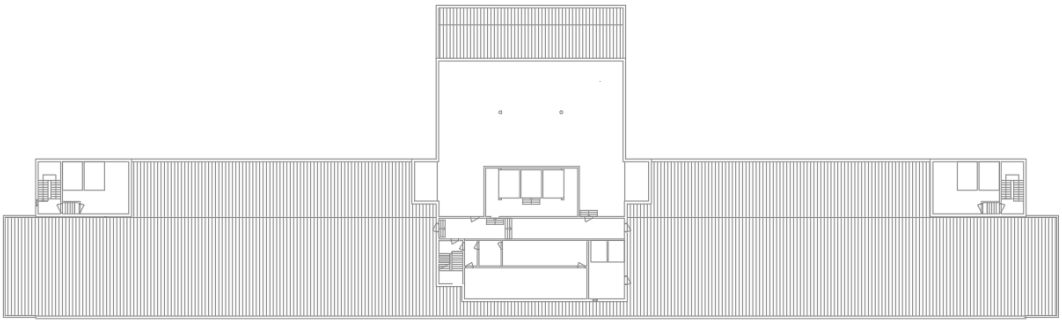


Bild 5. Plan 13

TIDIGARE STUDIER

I en tidigare studie 2014 bedömdes tappvattenledningarna vara i gott skick och behöve ej bytas. Befintliga ledningar i befintliga schakt skulle lämnas orörda och nya avloppsstammar skulle installeras i nya lägen intill befintliga schakt. Befintliga avloppsenheter som tex wc-stolar och tvättställ skulle anslutas till nya spillvattenstammar ovan undertak i underliggande våningsplan.

Det har även undersökts om relining kan vara ett alternativ till att fräscha upp avloppssystemet. Relining innebär att avloppssystemet renoveras från insidan och på så sätt formar ett nytt rörsystem av de befintliga rören och stammarna. En stor fördel med relining är att gamla rör inte behöver bytas ut och man slipper därmed tex rivning av väggar, bilning i golv, hantering av rivningsmassor som ska fraktas bort eller deponeras, buller mm som är störande för verksamheten. Stora delar av avloppssystemet har filmats och det har konstaterats att ledningarna mestadels är i för dåligt skick för att relining ska kunna användas som renoveringsmetod.

INVENTERING

Under senare år har vissa delar av avloppssystemet bytts ut pga läckage, för att förhindra framtida läckage eller i samband med ombyggnationer. Vid ombyggnad för Njurmedicinsk verksamhet som omfattar hela våningsplan 10 har tex avloppsstammarna bytts från ca 0,5 m ovan golv på plan 11 ner till ca 0,5 m ovan golv på plan 09. I byggnadens mittersta del har vissa stammar bytts ända ner till ca 0,5 m ovan golv på plan 07. I samband med denna förstudie har flertalet platsbesök gjorts för att följa avloppssystemet och dokumentera omfattningen av utbytta ledningar samt säkerställa huruvida befintliga ritningar stämmer. Vid inventeringen noterades att det på relationshandlingar för arkitektritningar saknas flertalet avloppsenheter som finns och nyttjas av olika verksamheter, mestadels tvättställ. För att i ett senare skede kunna ta fram handlingar för ett komplett förfrågningsunderlag måste dessa enheter föras in på arkitektritningar. Locum behöver därefter se över samtliga plan och stämma av vilka avloppsenheter som kan plockas bort och därmed inte ingå i stambytesprojektet. Hänsyn måste även tas dels till eventuella ombyggnationer för framtida hyresgäster både i tomställda lokaler och lokaler som är uthyrda idag samt eventuella ombyggnationer för befintliga hyresgäster.

Efter ombyggnaden för närakuten har fyra dagvattenstammar blivit anslutna till spillvattensystemet. Detta gjordes enligt uppgift på grund av begränsningar i projektet samt tidsbrist. I samband med stambytet ska detta åtgärdas och dagvattnet åter separeras från spillvattensystemet.

OMFATTNING AVGRÄNSNINGAR

Både spill- och dagvattensystemet byts i sin helhet från luftningar och takbrunnar på taket till utgående servisledningar fram till Stockholm vattens anslutningspunkt vid tomtgräns.

I schaktlägen för spill- och dagvattenstammar finns även stammar för tappvatten. Dessa är sedan tidigare kontrollerade och bedöms vara i gott skick och kommer inte bytas. Sanering av asbest kommer dock utföras på alla stammar. Asbest finns i rörisolering på dagvatten och tappkallvattenledningar. Även rörisolering på varmvatten- och varmvattencirkulationsledningar byts i samtliga schakt då den på många ställen är väldigt trasig eller ibland saknas helt, se bild 6. I vissa schaktlägen är dock isolering på tappvattenledningar bytt, se bild 7.



Bild 6. Plan 07, schaktläge 31. Tappvattenledningar med trasig och utan isolering.



Bild 7. Plan 07, schaktläge 9. Tappvattenledningar med ny isolering.

I samtliga schaktlägen utförs en ”invallning” som täcker in samtliga rör i schaktbotten med skvallerrör som mynnar i korridor eller annat rum för att så tidigt som möjligt kunna upptäcka ev. läckage. Se bild 8.

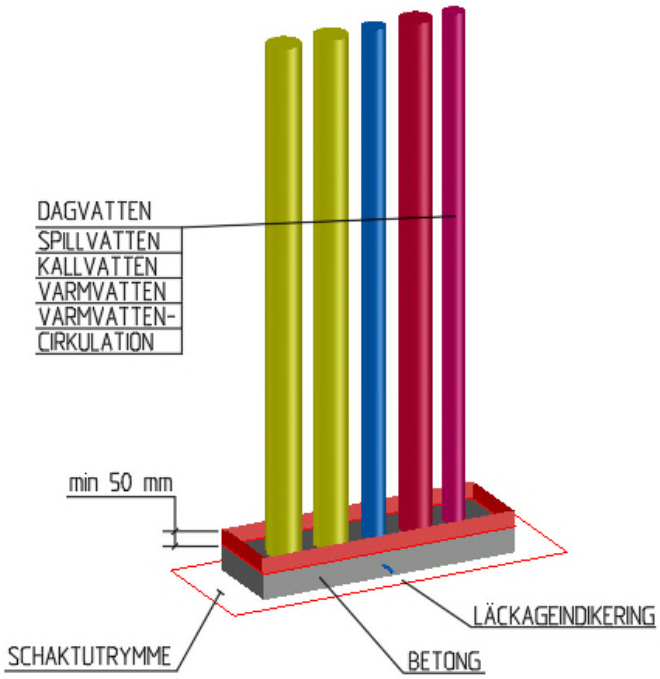


Bild 8. Rörschakt.

UTFÖRANDE

Stambytet ska genomföras under pågående verksamhet i hela sjukhuset med utgångspunkt att inga större evakueringar eller omflyttningar ska behövas.

Både dag- och spillvattenstammar samt anslutande ledningar från samtliga avloppsenheter ska bytas så att inga gamla avloppsinstallationer förekommer.

Därmed kommer stambytet ske under en längre tid och till en högre kostnad då allt arbete måste ske med hänsyn till den pågående verksamheten. Stambytet kommer ske i flera etapper och mycket arbete som medför buller så som exempelvis sågning och borrning måste ske utanför verksamheternas vanliga öppettider. En grov bedömning är att stambytet kommer pågå under 3-4 år.

Dagvattensystemet skall vara i drift under hela entreprenadtiden medan spillvattensystemet stängs av och byts stamvis under arbetstiden.

På plan 03 sidodras flertalet stammar ovan undertak för att hamna i nya schaktlägen i våningen under. Då avloppsledningarna oftast är sidodragna upp mot bjälklag är de svåråtkomliga eftersom andra installationer som tex ventilationskanaler är i vägen. Hur detta ska lösas utreds vidare. Antingen får man hitta nya lägen på plan 04 eller så behöver andra installationer tillfälligt demonteras. På plan 02

kommer flertalet stammar samt ledningar från avloppsenheter i ovanliggande plan ner ovan kyl- och frysrum i storköket. Även för dessa krävs vidare utredning för att komma fram till bästa lösningen.

I Plan 01 under storköket är alla ledningar från golvbrunnar, rännor mm. i köket utbytta. Dock är inte brunnar och rännor samt rörgenomföringar bytta. I detta skede lämnas golvet i storköket utan åtgärd men utreds vidare.

Plan 01 har inte samma utbredning som plan 02 och därför ligger många stammar och ledningar från avloppsenheter i plan 02 i mark under bottenplatta för plan 02. För att minska sågning i golv i plan 02 ska så mycket avlopp som möjligt dras ovan undertak i plan 02 för att komma närmre utgrävda utrymmen i plan 01.

Idag är många ledningar från både tvättställ och wc-stolar ingjutna i bjälklaget. Dessa byggs nu bort och dras istället i vägg eller ovan undertak i underliggande våningsplan.

Varje våningsplan och stam ska ha förberedda avstick för framtida anslutning.

Rensanordningar monteras på avloppsstammarna på vartannat våningsplan.

MILJÖ

År 2018 gjordes en begränsad och stickprovsvis miljöinventering inför byte av avloppssystemet. Som underlag för riskbedömning av generell asbestförekomst på sjukhuset har även gamla miljöinventeringar använts.

Ventilationskanaler kontrollerades och provtagning gjordes på isolering och tätmassa på skarvar. Ingen asbest konstaterades.

I källaren noterades en del äldre ytskikt där asbest i några äldre mattor bedömt från byggåret kan tänkas förekomma. Uppåt i byggnaden förekommer inga gamla mattor. Provtagning av mattor utfördes mycket sparsamt efter önskemål av Locum. På tandläkarmottagningen plan 04 utfördes provtagning av äldre golvmattor bedömda från 90-talet. Ingen asbest påvisades. I gamla miljöinventeringsrapporter finns sedan tidigare 11 st mattprover tagna på olika plan där samtliga analyser var utan asbestinnehåll.

Avloppsrör som är isolerade och har en utvändig brun papp med svart asfaltbaksida och svart klister innehåller generellt asbest i det svarta skiktet. Det är främst dagvattenledningar som är isolerade, se bild 9. Även kallvattenledningar är isolerade med den bruna pappen med asfaltsklister och svart baksida och innehåller asbest.



Bild 9. Plan 08, schaktläge 5. Spillvattenstam i gjutjärn utan isolering. Dagvattenstam med asbestinnehållande papp.

Värme- och varmvattenledningar som är isolerade med rosa papp med brun baksida saknar det svarta asfaltsklistret och innehåller inte asbest, se bild 10.



Bild 10. Plan 12, schaktläge 19. Varmvattenledningar som är isolerade med rosa papp med brun baksida utan asbestinnehåll. Kallvattenledning med brun papp innehåller asbest.

I en del schakt är isoleringen utbytt mellan bjälklagen till en isolering med hölje av aluminiumfolie, se bild 11. Den gamla isoleringen sitter dock kvar på rörledningarna i bjälklagsgenomföringar och är i vissa fall klädda med den gamla bruna pappen med svart baksida och asfaltsklister som innehåller asbest.

Då inte tappvattenledningarna ska bytas i detta skede lämnas den gamla isoleringen kvar i bjälklagen.



Bild 11. Rörschakt plan 10. Rester av gammal rörisolering i bjälklagsgenomföringar.

Avloppsrör till verksamheten med tandläkare på plan 04 är dragna ovan undertak i underliggande våningsplan. Alla avloppsrör från tandläkeriet fram till vertikala spillvattenstammar hanteras enligt Locums riktlinjer för kvicksilver.

Under kommande rivningsarbete kan det uppkomma dolda eller ej upptäckta hälsofarliga eller miljöskadliga ämnen. Då dolda förekomster såsom inbyggda material eller ämnen uppkommer ska rivaren vid osäkerhet kontakta beställaren för vidare instruktioner.

RISKER KONSEKVENSER

Arbetet med riskidentifiering har påbörjats och kommer fortsätta under vidare projektering. Största utmaningen i projektet är att bedriva vårdverksamhet under pågående arbete med stambytet. För att undvika allt för mycket störningar i vårdverksamhet som tex buller/oljud eller blockerade flöden behöver många moment genomföras nattetid eller utanför verksamheters ordinarie öppettider vilket också får stor inverkan på kostnaden för genomförandet.

En annan risk är hissarnas begränsade kapacitet. I mitten av byggnaden finns tre st hissar som används mycket av både besökare och personal som arbetar på sjukhuset. Det finns även två st hissar i vardera husgavel, som på flera våningsplan inte kan användas då verksamheter valt att bygga för hissdörrarna eller beställt att hissarna inte ska stanna på deras våningsplan. Hiss behöver användas för

transport av byggmaterial samt avfall. Eventuellt behöver man montera en bygghiss på byggnadens utsida för att inte störningar ska bli för stora. Även den nu pågående pandemin är en risk som kan få konsekvenser för projektet. Dess utveckling bevakas och hanteras därefter.

SLUTSATS

Genom åren har flera studier och undersökningar visat på avloppssystemets allt sämre skick. Flera läckage har orsakat stora kostnader och påverkan på verksamheterna i byggnaden. Därav är det nödvändigt att förnya avloppssystemet för att fortsätta kunna nyttja sjukhuset under lång tid framöver.

FÖRKLARINGAR

XX – Stamläge

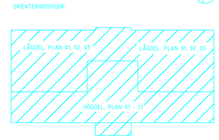


SKALA 1:100 i A1-format (1:200 i A3-format)

0 1 2 5 10m

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
13				
12				
11				
10				
09				
08				
07				
06				
05				
04				
03				
02				
01				

ORIENTERINGSFIGUR



ROSENLUNDS SJUKHUS

Kadesjös

Besöksadress: IGGEBYGATAN 12, VÄSTERÅS
Postadress: KADESJÖS AB, BOX 1013, 721 26 VÄSTERÅS
Telefon: 021-155800 Fax: 021-181190
E-post: info@kadesjos.se

ARBETSNUMMER	UTFÖRD AV		
6869,00	J.SKOOG		
DATUM	GRANSKAD AV	GODKÄND AV	
2021-02-01	–	–	

STAMBYTE AVLOPPSSYSTEM
BYGGNAD 09
ÖVERSIKT, PLAN 03

SKALA VID –	RITNINGSNUMMER	REV.
(A1) 1:200 (A3) 1:400	BILAGA 1	–

G:\Doc\686900\Ritning\03 VVS\AutoCAD\Förstudie\Plan 3 översikt.dwg

Stockholms läns landsting

Utgiftsår: **2025**

Investeringskalkyl
Vård och Annan verksamhet

(fyll i färgade celler)

Förvaltning/bolag: LFS
Lokalisering *(fastighet/byggnad)*: Rosenlund by 09
Kontaktperson *(namn och tel nummer)*:

Byggnadsobjekt *(benämning)*: Byte avloppstammar By 09 Rosenlund
Motivering *(max 5 rader)*: Avser påverkan på LFS

Byggstart *(månad, år)*	202201
Driftsstart *(månad, år)*	202501

Klassificering

Nyinvestering	*nej*
Ersättningsinvestering	*ja*

Initierats av fastighetsförvaltaren:	*ja*
Initierats av hyresgäst:	

Samråd med beställaren	ja
Samråd med ägaren	ja

Investeringsutgifter			**Avskrivningstid år:**
Byggnad, total produktionskostnad	tkr:	110 000	30

Årliga intäkter och kostnader*		**Före investering (för lokalen)**	**Efter investering (för lokalen)**
SLL-externa intäkter	tkr:		0
SLL-interna intäkter	tkr:	96 900	96 900
Totala intäkter	**tkr:**	**96 900**	**96 900**
Personalkostnader	tkr:	0	0
Material och läkemedelskostnader	tkr:	0	0
Hyreskostnader	tkr:	0	0
Avskrivningskostnader	tkr:	-24 900	-28 600
Räntekostnader	tkr:	-4 500	-5 700
Övriga driftkostnader	tkr:	-46 500	-46 500
Totala kostnader	**tkr:**	**-75 900**	**-80 800**
Totalt resultat	**tkr:**	**21 000**	**16 100**

*) i enlighet med kalkylförutsättningar i anvisningsdokumentet för budget.
Kalkylen får givetvis kompletteras med egna resultatrader vid behov.
På intäktssidan ska SLL-interna och externa intäkter särskiljas.

Kalkyl upprättad:
2021-03-31
Dan Eriksson/HKL

Resultatanalys (Efter investering)

(fyll i färgade celler)

Årliga intäkter och kostnader, tkr	Efter investering										
	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 7	år 8	år 9	år 10	år 11
SLL-externa intäkter											
SLL-interna intäkter	96 900	98 800	100 800	102 800	104 800	106 900	109 100	111 300	113 500	115 700	118 100
Totala intäkter	**96 900**	**98 800**	**100 800**	**102 800**	**104 800**	**106 900**	**109 100**	**111 300**	**113 500**	**115 700**	**118 100**
Personalkostnader											
Material- och läkemedelskostnader											
Hyreskostnader											
Avskrivningskostnader	-28 600	-28 600	-28 600	-28 600	-28 600	-28 600	-27 000	-25 500	-25 500	-25 500	-25 500
Räntekostnader	-5 700	-5 400	-5 200	-4 900	-4 600	-4 400	-4 100	-3 900	-3 600	-3 400	-3 200
Övriga driftkostnader	-46 500	-47 300	-48 200	-49 100	-50 000	-51 000	-51 900	-52 900	-53 900	-54 900	-55 900
Totala kostnader	**-80 800**	**-81 300**	**-82 000**	**-82 600**	**-83 200**	**-84 000**	**-83 000**	**-82 300**	**-83 000**	**-83 800**	**-84 600**
Resultat	**16 100**	**17 500**	**18 800**	**20 200**	**21 600**	**22 900**	**26 100**	**29 000**	**30 500**	**31 900**	**33 500**