

Ekonomisk differenskalkyl YEAH vs Standard 2020.

Pär Löfstedt, Yellon

Ulf Alexandersson, Vätterhem

Vi vill ta reda på hur ekonomin för en fastighet enligt YEAH-konceptet förhåller sig i förhållande till en standardfastighet 2020. Hyresnivåerna förutsätts vara samma i båda fastigheterna. Vårt fokus har varit att slå ut den extra investeringskostnaden på 50 år. Vi har olika avskrivningstider för olika komponenter mellan 10 och 50 år beroende av leverantörsgarantier och olika robusthet. I de 50 åren har vi tagit hänsyn till kapitalkostnader (låga men verkliga värden som Vätterhem normalt kalkylerar med), allmän inflation och kostnadsutveckling som förväntas avvika från inflationen. I slutet av dokumentet redovisas två scenarier.

Inga anslutnings- och fasta avgifter

2020-fastigheten är ansluten till el, VA och fjärrvärme. YEAH-fastigheten är inte ansluten till något kommunalt nät. Det betyder att vi får skillnader i anslutningsavgifter (ca 3 MSEK), årliga fasta avgifter (ca 300 KSEK år 1) och förbrukningsavgifter (ca 370 KSEK år1). De kostnader YEAH-fastigheten slipper räknar vi som en omvänd investeringskalkyl spridd över 50 år, som kommer fastigheten till godo.

YEAH tar betalt för förbrukning

I YEAH-fastigheten räknar vi med att ta betalt för förbrukning av el, vatten, varmvatten och värme i motsvarande nivåer som hyresgästerna i 2020-fastigheten betalar. En skillnad blir att YEAH-hyresgästerna förväntas förbruka lägre mängder av det mesta, så deras boendekostnad blir något lägre. Vad gäller att ta betalt för el så har vi tagit hänsyn till skatt på förbrukning, samt en intäkt motsvarande nätöverföring. Det finns inget tydligt regelverk för distribution av el i mikronät.

Service och underhåll

Det är skillnader i service och underhåll. Vi förutsätter att allt arbete med service och underhåll kan göras av fastighetsförvaltarens egen personal. Det blir uppskattningsvis ca 225 fler service- och underhållstimmar, och ca 70 KSEK mer i driftmaterialkostnad för YEAH-husen per år. I timkostnad för servicearbete har vi räknat lön, lönebikostnader och så kallad uttagsskatt.

Om investeringen

Första gången YEAH-konceptet omsätts i verklighet kommer det att uppstå utvecklings- och anpassningskostnader. Dessa har vi inte tagit hänsyn till i kalkylen. Nivån på teknikinvesteringen är ganska hög utslaget per lägenhet. Kostnad för teknisk utrustning som bränsleceller och liknande förväntas sjunka kraftigt över tid – till exempel förväntas bränslecellstackar i bränsleceller att inom 10 år kosta ca en 15:e del av dagens pris. Att bygga en YEAH-fastighet om några få år kommer alltså att innebära en betydligt lägre investering.

INVESTERINGEN

Hybridventilation

Ventilation inklusive styr ca 1,75 MSEK inklusive moms
+ projektering + gräv + eventuella murarbeten
Kostnad kvittas mot normal FTX-ventilation

Biologisk avloppsrening

ca 0,75 MSEK inklusive moms (2 stycken anläggningar)
Grävarbeten har kvittats mot normal avloppsgrävning

Solpaneler PVT, PV och Värmepumpar

PVT, PV och BIPV paneler ca 2,2 MSEK exklusive moms (del kvittat mot normalt fasadmaterial)
Värmepumpar (2 stycken) ca 290 KSEK exklusive moms
Varmvattenberedare (2 stycken) ca 100 KSEK exklusive moms
Cirkulationspumpar ca 50 KSEK exklusive moms
Projektering värmesystemet ca 60 KSEK exklusive moms

Installation värme-/varmvattensystem ca 350 KSEK (lokal installatör) exklusive moms
TOTAL solpaneler och värme-/varmvattensystem ca 3,7 MSEK inklusive moms

ASES markvärmelager

ca 375 KSEK inklusive moms
Inklusive grävarbeten

Rening och recirkulation BDT-vatten

ca 6,5 MSEK inklusive moms (2 stycken anläggningar inklusive extra rördragningar)

Vattenreservoar och markarbeten för att samla dagvatten

ca 440 KSEK inklusive moms. (delar har kvittats mot normal dagvattenhantering)

Vätgas och elhantering

Elektrolysör ca 5,1 MSEK exklusive moms
Kompressor ca 1,95 MSEK exklusive moms
Bränsleceller ca 1,38 MSEK (2st) exklusive moms
Vätgaslager ca 9,25 MSEK (5 containers) exklusive moms
Batterilager ca 0,95 MSEK exklusive moms
Strömomvandlare mm teknikrummet ca 1,1 MSEK exklusive moms
Projektering ca 0,5 MSEK exklusive moms
Installationer ca 1,5 MSEK exklusive moms
Gräv och bygg för vätgaslager ca 200 KSEK exklusive moms
TOTAL: ca 27,4 MSEK inklusive moms

Styr och reglerteknik

ca 1,0 MSEK inklusive moms

TOTAL MERINVESTERING ca 40,2 MSEK inklusive moms

Prognos ekonomisk differens YEAH vs Standard 2020

Varje år visar ackumulerat resultat

Scenario 1. Kapitalkostnad 1,5%. Inflation 2%, Kostnadsutveckling energi och VA 3%.

År 10: -4,9 MSEK, **År 20:** -4,1 MSEK, **År 30:** +3,5 MSEK
(break-even vid ca 26 år)

Scenario 2. Kapitalkostnad 1,75%. Inflation 2,5%, Kostnadsutveckling energi och VA 4%.

År 10: -5,2 MSEK, **År 20:** -2,35 MSEK, **År 30:** +12 MSEK
(break-even vid ca 21 år)

SLUTSATS

Även om den initiala merinvesteringen är 0,9 MSEK större per lägenhet än normalfallet så blir den ekonomiska kalkylen positiv i ett förvaltningsperspektiv. Trots att vi i det här läget inte tagit hänsyn till energibidrag, investeringsbidrag eller andra subventioner. Dessutom bidrar YEAH-konceptet till att kunna expandera tätorter utan att belasta redan hårt ansträngda kommunala nät. Och vi kan skapa klimatpositivt boende.

