SOCIETETSHUSET
KÄLLÖR

Avsiktsförklaring

1. SAMMANFATTNING AV VÅRT FÖRSLAG

Vi föreslår att Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör får arrendera Societetshuset på tomten Östhammar 52:6 med målsättning att renovera och driva huset som allmän samlingslokal.

Renoveringen kommer i så fall att ske på ett varsamt sätt i samråd med Länsstyrelsen och Upplandsmuseet och på ett för byggnaden antikvariskt riktigt sätt.

Renoveringsarbetet bör ske i etapper med sikte på att till slut få fastigheten i ett mera ursprungligt skick.

Vi räknar med att arbetena i relativt stor utsträckning ska kunna ske med hjälp av frivilliginsatser och för de arbeten som måste utföras av yrkeskunniga (t.ex. vvs-, el- och plåtslageriarbeten) kommer vi att anlita lokala hantverkare.

Undervåningen är tänkt att utnyttjas som samlingslokal för ortens föreningsliv, ungdoms- och pensionärsverksamhet, bröllops- och födelsedagsfiranden, scenframträdanden, gymnastik, samt utställningar och andra evenemang. Den kommer att iordningsställas för dessa syften.

Övervåningen anpassas för uthyrning till företag och föreningskanslier.

Societetshuset med sitt lättillgängliga läge ska bli en byggnad dit alla kategorier i samhället är välkomna.

Vår förhoppning är att vi ska få arrendera huset i åtminstone 20 år.

Vi anser att vi inte kan räkna med några frivilliginsatser om Societetshuset inte kommer att ägas av kommunen.

Enligt den investeringskalkyl som upprättats är nuvärdet eller kapitalvärdet för projektets betalningskonsekvenser under hela den ekonomiska livslängden 707 Kkr. vilket, motsvarar en real avkastning på ca 2 %.

Känsligheten i projektets lönsamhet m a p ändringar i olika variabler belyses av följande (cp):
Löpande inbetalningar kan minskas med 11 % utan att projektets kapitalvärde blir negativt.
Löpande utbetalningar kan ökas med 23 % utan att projektets kapitalvärde blir negativt.
Kapitalbehovet kan ökas med 30 % utan att projektets kapitalvärde blir negativt.
Ekonomiska livslängden kan minskas med 22 % utan att projektets kapitalvärde blir negativt.

Antagandena för investeringskalkylen är närmare beskrivna under punkt 5.3.1

2. SOCIETETSHUSETS TILLKOMST OCH TIDIGARE ANVÄNDNING

2.1 Societetshusets tillkomst

Societetshuset, som på senare tid också kallas Källör eller Källörsskolan, byggdes år 1885 som societetshus med glasveranda och restaurang vid vattnet. Tillsammans med ett varmbadhus och ett kallbadhus utnyttjades det som Östhammars Havsbadsanstalt dit man välkomnade ortsbor och sommargäster. Den ursprungliga byggnaden har sedan genom åren byggts om och byggts till. Societetshuset är beläget i den s.k. Engelska parken, där många träd fortfarande är bevarade. I den fanns även tennisbana, krocketbana, springbrunn, musikpaviljong mm.

2.2 Societetshusets tidigare användning

Utnyttjandet av anläggningarna på Källörstomten har varit varierande genom åren både vad gäller omfattning och verksamhetstyp. Under vissa perioder har flera samtidiga aktiviteter bedrivits. Under åren 1927-1951 inrymdes både societetshusverksamhet (sommartid) och skolverksamhet.

Under perioden 1951-2005 användes lokalerna enbart för skolverksamhet.

Societetshusepoken tillförde ett stort kulturhistoriskt värde, anser Upplandsmuséet.

3. NULÄGET

I dag återstår enbart Societetshuset och huset där badanstaltens läkare hade sin mottagning samt delar av den ursprungliga Engelska parken. Allt annat som tidigare fanns i anslutning till badortslivet är rivet.

Fem besiktningar har genom åren genomförts. Framför allt var den som gjordes 2011 av Bjerking AB, mycket informativ och kan användas vid en renovering.

3.1 Genomförd vårdutredning

Länsstyrelsen gav Upplandsmuseet i uppdrag att göra en s.k. vårdutredning. I samband med att den presenterades under våren 2013 beslöt Länsstyrelsen att utreda om fastigheten kan byggnadsminnesmärkas. I den mycket informativa rapporten från vårdutredningen nämner Upplandsmuséets antikvarie Sverker Larsson att han funnit många gamla bevarade detaljer i huset och också kunnat konstatera att byggnaden inte är så skadad som man tidigare trott (rapporten finns att ladda ner från vår hemsida www.kallor.se under "Dokument"). Vårdutredningen kommer att vara av stort värde i det renoveringsarbete vi hoppas få utföra.

3.2 Några citat från Upplandsmuseets vårdutredning

"Trots senare ändringar är byggnadens utseende från 1930-talet till stora delar bevarat, och med mindre ändringar skulle byggnadens exteriör nästan helt kunna återställas till 1930-talets utseende. Dessa egenskaper gör att byggnaden har ett mycket stort värde för miljön vid badhusparken, som också hänger samman med miljön vid Sjötorget, visuellt och via broarna till Källargrundet. Området där staden möter vattnet är en visuellt känslig del av Östhammar, där Societetshuset/Källörsskolan är en av få kvarvarande äldre byggnader och en naturlig visuell avslutning av stråket från hamnen via Sjötorget och broarna över Källargrundet".

"Under interiörens sentida beklädnadsskick finns mycket äldre och ursprunglig inredning kvar vilket gör ett invändigt återskapande av miljön från badortsepoken möjlig. Detta är av stort värde för möjligheten att i framtiden kunna få en autentisk upplevelse av societetshusets glansdagar."

3.3 Opinionsläget

Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör har engagerat sig för ett bevarande av Societetshuset sedan år 2005.

Namninsamling visar att 4000 personer, varav absoluta flertalet är Östhammarsbor, ställer sig bakom ett bevarande.

Föreningen har nu ca 300 medlemmar och drygt 100 medlemmar i Facebookgruppen.

4. ARGUMENT FÖR SOCIETETSHUSETS BEVARANDE

Societetshuset är vackert, (bortsett från det skick det just nu befinner sig i), gammalt, sällsynt och tidstypiskt. Huset är kulturhistoriskt mycket intressant, eftersom det uppfyller alla dessa kriterier.

Människor i allmänhet är intresserade av kultur. Societetshuset skulle därför, om det bevarades, uppskattas inte bara av ortsbefolkningen utan också av turister. Dessutom kunde människor som går i flyttankar bli attraherade av just Östhammar p.g.a. dess Societetshus och övriga småstadsidyll.

4.1 Lättillgängligt läge

En samlingslokal med lättillgängligt läge i Östhammar saknas idag.

4.2 Riksintresse

Byggnaden var, med tidstypisk utformning som societetshus, en central del av badorten Östhammar kring förra sekelskiftet, placerat vid vattnet och den omgivande badhusparken. Det f d Societetshuset berättar idag om den då rådande badortstraditionen som staden profilerade sig med på samma sätt som Öregrund och flera andra kustorter i Roslagen. Byggnaden har därmed ett kulturhistoriskt värde genom sin ursprungliga funktion och det miljöskapande värde den tillför platsen, väl synlig från vattnet som ett av strandens landmärken.

Byggnaden är upptagen i byggnadsinventeringen för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Östhammar från år 1976.

Tre byggnader omnämns särskilt under rubriken Riksintresse för kulturmiljövård i Översiktsplan för Östhammars kommun del III från 2003. Dessa är Kyrkan, Rådhuset och Societetshuset.

4.3 Värdefullt för besöksnäringen

Att blanda ny och gammal bebyggelse borde vara en strävan för kommunen om man vill satsa på mervärden och turism. River man det istället för att rusta upp det, kommer Östhammars sjöfront tyvärr att signalera "trist försök till roslagsreplika" snarare än "genuin roslagscharm".
Vi är flera, unga och gamla, arkitekter, it-entreprenörer, kulturarbetare, snickare och byggnadsingenjörer, som ser en upprustad genuin badhuspark och ostkustens största societetshus i form av ett ideellt drivet allaktivitetshus som en modernare och säkrare investering för orten och dess framtid
.

5. VÅRT FÖRSLAG

5.1 Renoveringens genomförande

5.1.1 Vägledande principer

Det är många som hjälpt oss i vårt arbete med planering av genomförandet av projektet. Bl.a. har Björn Nilsson Arkitektkontor i Öregrund tagit fram en idéskiss, *bilaga 1*. Björn Nilsson har mångårig erfarenhet av liknande restaureringsprojekt, där bl.a. Statens Fastighetsverk och Länsstyrelsen i Uppsala län varit uppdragsgivare. Vi har och kommer att ha stor nytta av hans kunnande.

Bjerking AB:s besiktningsunderlag och Upplandsmuseets Sverker Larssons Vårdutredning kommer också att vara vägledande i vårt arbete, liksom alla de hantverkare som är villiga att sponsra oss.

Renoveringen kommer att ske på ett varsamt sätt i nära samråd med Länsstyrelsen och Upplandsmuseet och på ett för byggnaden antikvariskt riktigt sätt.

ÅTGÄRDSBESKRIVNING

Exteriör
Byggnaden, speciellt tornbyggnaden, restaureras till 1910-talets utseende med antikvariskt riktiga metoder och material. Övrig del av byggnad repareras i huvudsak till befintligt utseende. Gavel mot väster utformas efter rivning av rötskadad tillbyggnad enligt senare anvisningar.

Interiör
I stort all sentida beklädnad och mattor bortrivs. Befintliga paneler och snickerier, ofta bevarade under nuvarande beklädnad, återställs. För gamla foton konsulteras antikvarisk expertis.

RIVNING
1. Den sentida tillbyggnaden, den s.k. gymnastikbyggnaden, har omfattande rötskador. Det är här de i olika besiktningar påtalade rötskadorna finns.
2. Hela tornbyggnadens utvändiga panel med fönster
3. Innerväggar/håltagningar enligt skiss
4. Mattor och masoniteytskikt i stort sett alla rum

GRUND
1. På tornbyggnaden utföres nya plintar/hel betonggrund med bärlinor.
2. I övrigt smärre ilagningar efter marksänkning ca 20 cm.
3. Hela grunden rensas från fukthållande bråte som tidigare aktörer ej tagit bort.

YTTERTAK PLÅT
1. Tornens skivtäckning kompletteras och målas. Förses med nya flaggstänger.
2. Ny bandtäckning på huvudbyggnad och mellan tornen.
3. Takfot/språng runt hela byggnaden ilagas lika bef.

YTTERVÄGGAR

1. Tornbyggnaden förses med ny fasspontpanel med listverk i enlighet med äldre foton. Isolering utföres mellan reglar.
2. Huvudbyggnadens fasader ilagas med panel lika bef. Främst mot norr och väster efter rivning. Isolering sprutas. Ev. utföres invändig tilläggsisolering. Vindsbjälklag tilläggsisoleras med lösull.
3. Stor vikt läggs vid fasaddetaljer som kompletteras blir lika bef. äldre.

FÖNSTER/DÖRRAR

1. Tornbyggnaden förses med nya snickartillverkade kopplade fönster i enlighet med äldre foton.
2. Övriga bef. kopplade fönster renoveras och målas efter smärre ilagningar.
3. Energiglas monteras i innerbågar
4. 4 st. nytillverkade ytterdörrar

VÅTUTRYMMEN

2-3 st. WC, 1 st. RWC samt en personal- WC/dusch.
Våtrumsmattor/kakel.

INNERVÄGGAR/GOLV

1. Gamla paneler och listverk tas fram ilagas, kompletteras med de gamla som förlaga.
2. Golv slipas/målas ev. nylägges. Linoleum i korridorer, kök mm.

MÅLNING

Fasader/fönster målas linoljefärg efter kulördokumentation**.**
Innerväggar målas enligt bef. förlagor bakom masonite

VVS

Komplett ny med bergvärmepump. Forcerad F-luft i sällskapsrum och

WC

Om möjligt sparas bef rördragning.

EL

Komplett ny med armaturer. Kulo dras vid behov. Godkänd installation sparas.

DIVERSE

1. Scenen i stora salen behålls och iordningställs.
2. Lokalerna anpassas för personer med nedsatt rörelseförmåga.

5.1.2 Organisation

Renoveringsarbetet kommer att ske i nära samarbete med Länsstyrelsen och Upplandsmuséet.
Vi kommer att utse en projektledare för renoveringsarbetet som får ansvar för ledningen av arbetet.
Yrkeskunnig person kommer att utses som ansvarig för aktiviteterna inom det egna yrkesområdet, t ex för måleri. De ansvariga är preliminärutsedda.
Vår förhoppning är att renoveringsarbetet i stor utsträckning ska kunna utföras av frivilliga. Där yrkeskunnande krävs kommer lokala företagare att anlitas.

5.1.3 Tidplan

Målet är att Societetshuset i mycket begränsad utsträckning ska kunna börja användas redan i oktober 2014 och att huvuddelen av renoveringen ska vara slutförd vid slutet av år 2016.

Tidplanen blir naturligtvis helt och hållet beroende av tillgänglig finansiering.

5.2 Planerat utnyttjande

Så snart möjlighet finns kommer fastighetens bottenvåning, ca 420 kvm, att börja utnyttjas som samlingslokal för ortens föreningsliv, ungdoms- och pensionärsverksamhet, bröllops- och födelsedagsfiranden, scenframträdanden, gymnastik, utställningar och andra evenemang.
Övervåningen, 220 kvm, kan uthyras till företag och föreningskanslier.

Rummen i Societetshuset är så planerade att fler kan ha möjlighet att samtidigt hyra lokaler.
I det största rummet planeras att återuppbygga den scen som tidigare fanns där. Det ger rummet stora möjligheter till olika typer av utnyttjande. Rivning av en vägg mot det intilliggande rummet mot söder gör att det sammanlagda utrymmet, tillsammans med glasverandan, kan rymma upp till 150 personer.

När ett eventuellt hotell intill Societetshuset är i drift kan man tänka sig att våra gäster har övernattningsmöjligheter och hotellets gäster har tillgång till Societetshusets konferens- och sammanträdesrum.

5.3 Ekonomiska konsekvenser

5.3.1 Projektets beräknade lönsamhet

För att säkerställa en investeringskalkyl av god kvalitet har vi använt ett särskilt dataprogram för investeringskalkylering.

Beloppen nedan är uttryckta i Kkr. i 2013 års penningvärde och inkluderar moms om inte annat framgår.

Allmänna förutsättningar för upprättad investeringskalkyl
Inflation 3 %, kalkylränta 3 %, ekonomisk livslängd 21 år, restvärde vid ekonomiska livslängdens slut =0 (trots det väsentliga värdetillskott Societetshuset tillförs under arrendeperioden)
Specifikation av investeringar samt löpande in- och utbetalningar framgår av *bilaga 3.*
Kalkylen bygger på att det sammanlagda investeringsbeloppet är 4 910, se *bilaga 4*, och att det årliga överskottet uppgår till 153 fr.o.m. år 2016.
Den del av investeringen som faller på år 2014, 2 177, tänkes bli finansierad genom eget arbete till ett belopp av 1 177 och med bidrag på 1 000. Av investeringen under 2015 förutsätts i kalkylen att 357 finansieras genom eget arbete och resten, 2 326, blir helt lånefinansierad. Finansiering via eget arbete tror vi helt kan uteslutas om Societetshuset skulle ha annan ägare än kommunen.

Resultatet av investeringskalkylen
Nuvärdet eller kapitalvärdet för projektets betalningskonsekvenser under hela den ekonomiska livslängden beräknas bli 707 motsvarande en real avkastning på ca 2 %.
Av *bilaga 5* (NORMALALTERNATIV, INVESTERINGSKALKYL) framgår för resp. år dels betalningarna i löpande penningvärde, dels i nuvärde.
Bilaga 6 (NORMALALTERNATIV, BOKSLUTSEFFEKTER) visar beräknade effekter på resultat- och balansräkning. På rad "Räntebärande skulder" syns vilka skulder i löpande penningvärde som Föreningen väntas ha vid resp. års slut.

Känslighet
Känsligheten i projektets lönsamhet m a p ändringar i olika variabler belyses av följande (cp):
Löpande inbetalningar kan minskas med 11 % utan att projektets kapitalvärde blir negativt.
Löpande utbetalningar kan ökas med 23 % utan att projektets kapitalvärde blir negativt.
Kapitalbehovet kan ökas med 30 % utan att projektets kapitalvärde blir negativt.
Ekonomiska livslängden kan minskas med 22 % utan att projektets kapitalvärde blir negativt.

5.3.2 Finansieringsmöjligheter

För att kunna finansiera hela projektet eller delar av det finns olika vägar att välja på. Boverket har möjlighet att gå in med max 50 %. Det förutsätter att kommunen går in med ett ekonomiskt eller likvärdigt bidrag som motsvarar 30 %. Resterande 20 % finansieras via eget arbete.

För åtgärder som anpassning av hygienutrymmen, ramp eller lyftplatta, installation av hiss - och hörslinga, justering av trösklar och biluppställningsplats för rörelsehindrad för en och samma samlingslokal finns det möjlighet att Boverket bidrar med högst 200 000 kr. I detta fall kan Boverket bidra med hela summan utan att det finns krav på att kommunen ska ge bidrag till den del av projektet och man får inte räkna in eget arbete.

Vi avser att söka bidrag till projektledning vid renoveringen/restaureringen av byggnaden samt för konsultation om bidragsansökningar.

I renoveringsarbetet räknar vi med mycket ideellt eget arbete från privatpersoner och många hantverkare och egenföretagare är redan nu villiga att bidra i form av arbete och material. Några av dem syns eller kommer inom kort att synas med sina logotyper på vår hemsida, www.kallor.se.

5.4 Risker

När vi kommit i drift är vi vid olika evenemang och uthyrning av lokalerna försäkrade genom Riksförbundet. Arbetsmiljön behöver noggrant ses över inför start med renovering av fastigheten, liksom brandskyddet.

---

6. MÅL

Vi vill med denna avsiktsförklaring framföra många människors önskan om förverkligandet av ett mycket angeläget projekt! En unik siluettbyggnad för Östhammar med mångårig historia.

Bilagor

Bilaga 1 *Idéskiss*

Bilaga 2 *Enkel kostnadsberäkning*

Bilaga 3 *Underlag för löpande in- och utbetalningar*
Bilaga 4 *Underlag för kapitalbehov*

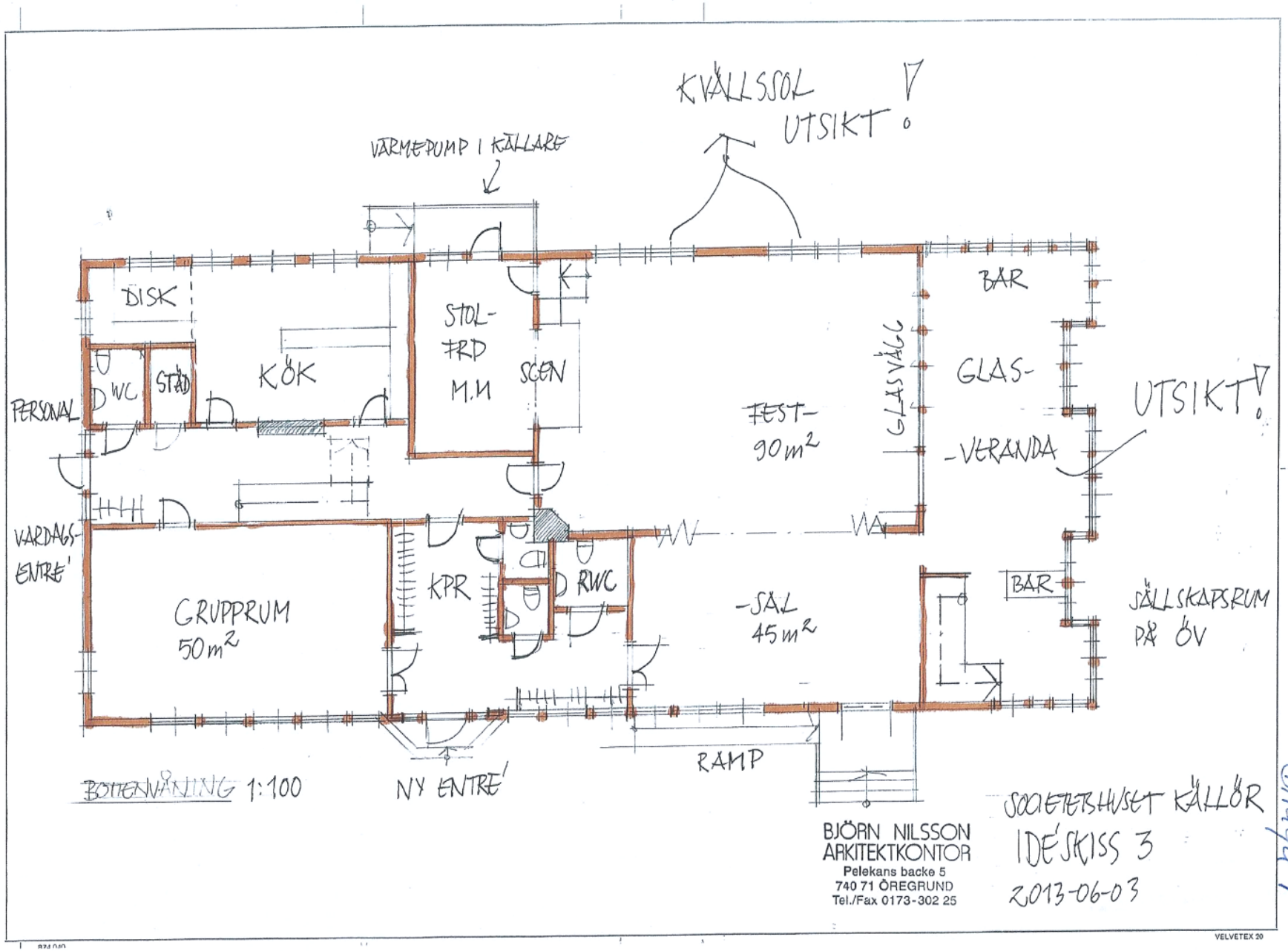
Bilaga 5 *Normalalternativ, investeringskalkyl*

Bilaga 6 *Normalalternativ, bokslutseffekter*

Östhammar den 17 november 2013

Styrelsen

Bygdegårdsföreningen Societetshuset Källör


KVÄLLSSOL
UTSIKT!
VÄRMEPUMP I KÄLLARE
DISK
WC
STÄD
KÖK
PERSONAL
STOL-
TRD
M.M
SCEN
FEST-
90m²
GLASVÄGG
BAR
GLAS-
-VERANDA
UTSIKT!
VARDAGS-
ENTRÉ
GRUPPRUM
50m²
KPR
RWC
-SAL
45m²
BAR
SÄLLSKAPSRUM
PÅ ÖV
RAMP
NY ENTRÉ
BOTTENVÅNING 1:100
BJÖRN NILSSON
ARKITEKTKONTOR
Pelekans backe 5
740 71 ÖREGRUND
Tel./Fax 0173-302 25
SOCIETETSHUSET KÄLLÖR
IDÉSKISS 3
2013-06-03
Bilaga 1
Océ
7352-53
VELVETEX 20

Bilaga 2 (1/3)

ENKEL KOSTNADSBERÄKNING

Varsam ombyggnad!

Daterad november 2013

Rivning västra sentida huskropp.	100.000:-
Reparation av grund. Ny hel grund med bärlinor under tornen.	100.000:-
Torndelen stor antikvarisk hänsyn:	
Rivning av panel och fönster, isolering mellan reglar. Exteriören återställes i enlighet med gamla foton och dokumentationer på plats. Ny fasspontpanel med listverk och nytillverkade fönster.	500.000:-
Målning av befintligt plåttak (skivtäckning). Komplettering med skivtäckning mellan torn.	200.000:-
Huvuddelen antikvarisk hänsyn:	
Lagning av panel och fönster, nya ytterdörrar.	100.000:-
Ny bandtäckning yttertak, takavvattning.	600.000:-
Isolering av väggar bakom befintlig panel (sprutning).	200.000:-
Komplett utvändig målning med linoljefärg enligt kulördokumentation.	300.000:-
VVS, bergvärmepump, radiatorer.	500.000:-
El-installation, armaturer.	400.000:-
Div. rivning invändigt.	50.000:-
Nytt beredningskök enligt bestämmelser.	150.000:-
3 WC, 1 RWC, 1 städ.	200.000:-
Rep/målning per rum 50.000:-	200.000:-
Summa	**3.600.000:-**
Moms	**900.000:-**
Totalt	**4.500.000:-**

Bilaga 2 (2/3)

ENKEL ÅTGÄRDSBESKRIVNING

Exteriör

Byggnaden, speciellt tornbyggnaden, ska restaureras till 1910-talets utseende med antikvariskt riktiga metoder och material. Övrig byggnad repareras i huvudsak till befintligt utseende. Gavel mot väster utformas, efter rivning av rötskadad tillbyggnad, enligt senare anvisningar.

Interiör

I stort ska all sentida beklädnad och mattor bortrivas. Befintliga paneler och snickerier, ofta bevarade under nuvarande beklädnad, ska återställas. Gamla foton och antikvarisk expertis konsulteras.

Kök och våtutrymmen planeras för att byggnaden ska fungera som bygdegård med uthyrningsverksamhet. Tillgänglighetskraven tillgodoses. Övervåningen kan hyras ut som kontor e.d.

VARSAMHET tillsammans med frivilliga insatser och antikvarisk expertis håller kostnaderna nere.

RIVNING:

1. Den sentida tillbyggnaden den s.k. gymnastikbyggnaden med omfattande rötskador. Det är här de i olika besiktningar påtalade rötskadorna finns.
2. Hela tornbyggnadens utvändiga panel med fönster.
3. Innerväggar/håltagningar enligt skiss.
4. Mattor och masoniteytskikt i stort sett alla rum.

GRUND:

1. På tornbyggnaden utföres nya plintar/hel btg-grund med bärlinor.
2. I övrigt smärre ilagningar efter marksänkning ca 20 cm.
3. Hela grunden rensas från fukthållande bråte som tidigare aktörer ej tagit bort.

YTTERTAK PLÅT:

1. Tornens skivtäckning kompletteras och målas. Förses med nya flaggstänger.
2. Ny bandtäckning på huvudbyggnad och mellan tornen.
3. Takfot/språng runt hela byggnaden ilagas lika bef.

YTTERVÄGGAR:

1. Tornbyggnaden förses med ny fasspontpanel med listverk i enlighet med äldre foton. Isolering utföres mellan reglar.
2. Huvudbyggnadens fasader ilagas med panel lika bef. Främst mot norr och väster efter rivning. Isolering sprutas. Ev. utföres invändig tilläggsisolering. Vindsbjälklag tilläggsisoleras med lösull.
3. Stor vikt kommer läggas vid fasaddetaljer som kompletteras lika bef. äldre.

Bilaga 2 (3/3)

FÖNSTER/DÖRRAR:

1. Tornbyggnaden förses med nya snickartillverkade kopplade fönster i enlighet med äldre foton.
2. Övriga bef. kopplade fönster renoveras och målas efter smärre ilagningar.
3. Energiglas monteras i innerbågar.
4. Fyra nytillverkade ytterdörrar.

VÅTUTRYMMEN:

1. 2-3 WV, 1 RWC samt en personal-WC/dusch.
2. Våtrumsmattor/kakel.
3. Städutrymme förses med vask.

INNERVÄGGAR/GOLV:

1. Gamla paneler och listverk tas fram och ilagas, kompletteras med de gamla som förlaga.
2. Golv slipas/målas ev. nylägges. Linoleum i korridorer, kök m.m.

MÅLNING:

1. Fasader/fönster målas med linoljefärg efter kulördokumentation.
2. Innerväggar målas enligt bef. förlagor bakom masonite.

VVS:

1. Komplett ny med bergvärmepump.
2. Forcerad F-luft i sällskapsrum och WC.
3. Om möjligt sparas bef. rördragning.

EL:

1. Komplett ny med tidstypiska armaturer.
2. Kulo dras vid behov.
3. Godkänd installation sparas.

DIVERSE:

1. Scenen i stora salen ska behållas och iordningställas.
2. Omklädning och förråd utrymme bakom scenen.
3. Lokalerna ska givetvis anpassas för personer med nedsatt rörelseförmåga.
4. Antikvariska frågor ska utföras i samförstånd med Upplandsmuséet.
5. Direktiv i en eventuell byggnadsminnesförklaring ska beaktas.
6. Det egna arbetet bör drivas genom olika grupper för bygg, måleri etc.
7. Kunniga, ansvariga, styrande och sammanhållande gruppledare är utsedda.

Björn Nilsson
Arkitekt SAR/MSA

Torben Gille
Bygg.ing.

Bilaga 3

UNDERLAG FÖR LÖPANDE IN- OCH UTBETALNINGAR

Kkr inkl moms
Penningvärde 2013

	2014	2015	Fr om 2016
Löpande inbetalningar:			
Medlemsavgifter	50	50	50
Hyror	45	87	175
Egna arrangemang		8	15
Övrig intäkt av egna arrang		7	15
Kommunala lokalbidragbidrag		12	27
Kommunala sammankomstbidrag		2	3
Bidrag näringsliv	5	7	15
Summa	100	173	300
Löpande utbetalningar:			
Elkostnad	4	20	25
Uppvärmning	12	30	45
Vatten och avlopp	2	8	10
Renhållning	2	2	2
Brandsyn	8	3	3
Livsmedelskontroll			4
Färsäkringar	11	11	11
Medlemskap, riks- och distriktsr.	2	2	2
Förbrukning, kök, städ, toa		2	20
Löpande underhåll			25 x)
Summa	41	78	147
Löp inbet minus löp utbet	59	95	153

x) Tillkommer: 100 i periodiskt UH 10:e året med full verksamhet, d v s år 2025

Bilaga 4

UNDERLAG FÖR KAPITALBEHOV

Kkr inkl moms
Penningvärde 2013

	2014			2015			2016 el senare	Totalt
	Eget arbete	Köpt	Totalt	Eget arbete	Köpt	Totalt		
Investeringar i byggnader								
Rivning västra sentida huskropp				94	31	125		125
Reparation av grund	63	62	125					125
Torndelen:								
Riv. panel, fönster, isolering, panel, fönster, m.m.	150		150	100	375	475		625
Målning och komplettering av plåttak	63		63		187	187		250
Huvuddelen:								
Lagning av panel och fönster, nya ytterdörrar	63	20	83		42	42		125
Ny bandtäckning yttertak, takavvattning	100	33	133	25	592	617		750
Isolering av väggar bakom bef. panel		175	175		75	75		250
Komplett utvändig målning	225	100	325	25	25	50		375
VVS, borrning, bergvärmepump, radiatorer	63	500	563		62	62		625
El-installation, armaturer	100	85	185	88	227	315		500
5 WC	125		125		125	125		250
Div invändig rivning, rep/måln av 5 rum à 50	100		100	25	125	150		250
Summa	1 052	975	2 027	357	1 866	2 223		4 250
Investeringar i maskiner och inventarier								
Div rivn av invändigt, 62, nytt kök 188	125		125		125	125		250
Inköp av inventarier (bord mm)					310	310		310
Summa	125		125		435	435		560
Investeringar i rörelsekapital		25	25		25	25	50	100
Summa investeringar	1 177	1 000	2 177	357	2 326	2 683	50	4 910

Bilaga 5 (1/3)

NORMALALTERNATIV, INVESTERINGSKALKYL Kkr inkl moms, Penningvärde 2013

NORMALALTERNATIV, INVESTERINGSKALKYL

	Totalt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Inbetalningsöverskott											
Löpande inbetalningar	8 830,2	100,0	178,2	318,3	327,8	337,7	347,8	358,2	369,0	380,0	391,4
Restvärde vid ekonomiska livslängdens slut											
Löpande utbetalningar	-4 450,3	-41,0	-80,3	-156,0	-160,6	-165,4	-170,4	-175,5	-180,8	-186,2	-191,8
Frigjort rörelsekapital vid kalkylperiodens slut	115,2										
Inbetalningsöverskott	4 495,2	59,0	97,9	162,3	167,2	172,2	177,4	182,7	188,2	193,8	199,6
Nuvärde av inbetalningsöverskott	3 083,4	57,3	92,2	148,5	148,5	148,5	148,5	148,5	148,5	148,5	148,5
2. Kapitalbehov											
Mark och markanläggningar											
Byggnader	4 316,7	2 027,0	2 289,7								
Maskiner och inventarier	573,1	125,0	448,1								
Omkostnader	-2 544,7	-2 177,0	-367,7								
Förändring av rörelsekapital	115,2	25,0	25,8					29,9			
Kapitalbehov	2 460,2		2 395,8					29,9			
Nuvärde av kapitalbehov	2 376,0		2 326,0					25,0			
3. Lönsamhet											
Kapitalvärde	707,4										
Överskott	45,5										
Överförräntning, %	1,9										
Återbetalningstid, år	16,9										

Bilaga 5 (2/3)

NORMALALTERNATIV, INVESTERINGSKALKYL Kkr inkl moms, Penningvärde 2013

NORMALALTERNATIV, INVESTERINGSKALKYL

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Inbetalningsöverskott											
Löpande inbetalningar	403,2	415,3	427,7	440,6	453,8	467,4	481,4	495,9	510,7	526,1	541,8
Restvärde vid ekonomiska livslängdens slut											
Löpande utbetalningar	-197,6	-341,9	-209,6	-215,9	-222,4	-229,0	-235,9	-243,0	-250,3	-257,8	-265,5
Frigjort rörelsekapital vid kalkylperiodens slut											
Inbetalningsöverskott	205,6	73,4	218,1	224,7	231,4	238,4	245,5	252,9	260,5	268,3	276,3
Nuvärde av inbetalningsöverskott	148,5	51,5	148,5	148,5	148,5	148,5	148,5	148,5	148,5	148,5	148,5
2. Kapitalbehov											
Mark och markanläggningar											
Byggnader											
Maskiner och inventarier											
Omkostnader											
Förändring av rörelsekapital		34,6									
Kapitalbehov		34,6									
Nuvärde av kapitalbehov		25,0									
3. Lönsamhet											
Kapitalvärde											
Överskott											
Överförräntning, %											
Återbetalningstid, år											

Bilaga 5 (3/3)

NORMALALTERNATIV, INVESTERINGSKALKYL Kkr inkl moms, Penningvärde 2013

NORMALALTERNATIV, INVESTERINGSKALKYL	
	2035
1. Inbetalningsöverskott	
Löpande inbetalningar	558,1
Restvärde vid ekonomiska livslängdens slut	
Löpande utbetalningar	-273,5
Frigjort rörelsekapital vid kalkylperiodens slut	115,2
Inbetalningsöverskott	399,8
Nuvärde av inbetalningsöverskott	208,7
2. Kapitalbehov	
Mark och markanläggningar	
Byggnader	
Maskiner och inventarier	
Omkostnader	
Förändring av rörelsekapital	
Kapitalbehov	
Nuvärde av kapitalbehov	
3. Lönsamhet	
Kapitalvärde	
Överskott	
Överförräntning, %	
Återbetalningstid, år	

Bilaga 6 (1/3)

NORMALALTERNATIV, BOKSLUTSEFFEKTER

Kkr inkl moms, Penningvärde 2013

NORMALALTARNATIV, BOKSLUTSEFFEKTER

	Totalt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Effekter på resultaträkningen											
Rörelsens intäkter	8 830,2	100,0	178,2	318,3	327,8	337,7	347,8	358,2	369,0	380,0	391,4
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-4 450,3	-41,0	-80,3	-156,0	-160,6	-165,4	-170,4	-175,5	-180,8	-186,2	-191,8
Avskrivningar enligt plan	-2 396,2	-14,8	-172,3	-172,3	-172,3	-172,3	-172,3	-172,3	-139,0	-86,3	-86,3
Rörelseresultat före speciella intäkter o kostn	1 983,8	44,2	-74,4	-10,0	-5,1	-0,1	5,1	10,4	49,2	107,5	113,3
Speciella intäkter o kostn inkl reaförlust/-vinst	51,2	2 177,0	367,7								
Rörelseresultat efter speciella intäkter o kostn	2 034,9	2 221,2	293,3	-10,0	-5,1	-0,1	5,1	10,4	49,2	107,5	113,3
Finansiella poster	-679,4		-70,1	-69,3	-66,5	-63,5	-60,2	-57,6	-53,8	-49,8	-45,5
Resultat efter finansiella poster	1 355,5	2 221,2	223,2	-79,2	-71,6	-63,5	-55,1	-47,2	-4,6	57,7	67,8
Skatt på årets resultat											
Årets resultat	1 355,5	2 221,2	223,2	-79,2	-71,6	-63,5	-55,1	-47,2	-4,6	57,7	67,8
2. Effekter på balansräkningen (UB)											
Tillgångar											
Anläggningstillgångar		2 137,2	4 702,6	4 530,3	4 358,0	4 185,8	4 013,5	3 841,2	3 702,2	3 615,9	3 529,6
Omsättningstillgångar exkl likv medel		25,0	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8	80,6	80,6	80,6	80,6
Likvida medel		59,0									
Summa tillgångar		2 221,2	4 753,4	4 581,1	4 408,8	4 236,5	4 064,2	3 921,8	3 782,8	3 696,5	3 610,2
Eget kapital och skulder											
Årets resultat		2 221,2	223,2	-79,2	-71,6	-63,5	-55,1	-47,2	-4,6	57,7	67,8
Summa tidigare års resultat			2 221,2	2 444,3	2 365,1	2 293,5	2 230,0	2 174,8	2 127,7	2 123,1	2 180,8
Summa eget kapital		2 221,2	2 444,3	2 365,1	2 293,5	2 230,0	2 174,8	2 127,7	2 123,1	2 180,8	2 248,6
Latent skatteskuld											
Räntebärande skulder			2 309,0	2 216,0	2 115,3	2 006,5	1 889,4	1 794,1	1 659,8	1 515,7	1 361,6
Summa eget kapital och skulder		2 221,2	4 753,4	4 581,1	4 408,8	4 236,5	4 064,2	3 921,8	3 782,8	3 696,5	3 610,2

Bilaga 6 (2/3)

NORMALALTERNATIV, BOKSLUTSEFFEKTER

Kkr inkl moms, Penningvärde 2013

NORMALALTARNATIV, BOKSLUTSEFFEKTER

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Effekter på resultaträkningen											
Rörelsens intäkter	403,2	415,3	427,7	440,6	453,8	467,4	481,4	495,9	510,7	526,1	541,8
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-197,6	-341,9	-209,6	-215,9	-222,4	-229,0	-235,9	-243,0	-250,3	-257,8	-265,5
Avskrivningar enligt plan	-86,3	-86,3	-86,3	-86,3	-86,3	-86,3	-86,3	-86,3	-86,3	-86,3	-86,3
Rörelseresultat före speciella intäkter o kostn	119,3	-13,0	131,8	138,4	145,1	152,0	159,2	166,6	174,1	182,0	190,0
Speciella intäkter o kostn inkl reaförlust/-vinst											
Rörelseresultat efter speciella intäkter o kostn	119,3	-13,0	131,8	138,4	145,1	152,0	159,2	166,6	174,1	182,0	190,0
Finansiella poster	-40,8	-36,9	-35,8	-30,4	-24,6	-18,3	-11,7	-4,7	2,7	10,6	19,0
Resultat efter finansiella poster	78,4	-49,9	96,0	108,0	120,5	133,7	147,4	161,8	176,9	192,6	209,0
Skatt på årets resultat											
Årets resultat	78,4	-49,9	96,0	108,0	120,5	133,7	147,4	161,8	176,9	192,6	209,0
2. Effekter på balansräkningen (UB)											
Tillgångar											
Anläggningstillgångar	3 443,2	3 356,9	3 270,5	3 184,2	3 097,9	3 011,5	2 925,2	2 838,9	2 752,5	2 666,2	2 579,9
Omsättningstillgångar exkl likv medel	80,6	115,2	115,2	115,2	115,2	115,2	115,2	115,2	115,2	115,2	115,2
Likvida medel								90,4	353,6	632,5	927,8
Summa tillgångar	3 523,8	3 472,1	3 385,8	3 299,4	3 213,1	3 126,8	3 040,4	3 044,5	3 221,4	3 413,9	3 622,9
Eget kapital och skulder											
Årets resultat	78,4	-49,9	96,0	108,0	120,5	133,7	147,4	161,8	176,9	192,6	209,0
Summa tidigare års resultat	2 248,6	2 327,0	2 277,1	2 373,1	2 481,0	2 601,6	2 735,3	2 882,7	3 044,5	3 221,4	3 413,9
Summa eget kapital	2 327,0	2 277,1	2 373,1	2 481,0	2 601,6	2 735,3	2 882,7	3 044,5	3 221,4	3 413,9	3 622,9
Latent skatteskuld											
Räntebärande skulder	1 196,8	1 195,0	1 012,7	818,4	611,5	391,5	157,7				
Summa eget kapital och skulder	3 523,8	3 472,1	3 385,8	3 299,4	3 213,1	3 126,8	3 040,4	3 044,5	3 221,4	3 413,9	3 622,9

Bilaga 6 (3/3)

NORMALALTERNATIV, BOKSLUTSEFFEKTER Kkr inkl moms, Penningvärde 2013

NORMALALTARNATIV, BOKSLUTSEFFEKTER	
	2035
1. Effekter på resultaträkningen	
Rörelsens intäkter	558,1
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-273,5
Avskrivningar enligt plan	-86,3
Rörelseresultat före speciella intäkter o kostn	198,3
Speciella intäkter o kostn inkl reaförlust/-vinst	-2 493,5
Rörelseresultat efter speciella intäkter o kostn	-2 295,3
Finansiella poster	27,8
Resultat efter finansiella poster	-2 267,4
Skatt på årets resultat	
Årets resultat	-2 267,4
2. Effekter på balansräkningen (UB)	
Tillgångar	
Anläggningstillgångar	0,0
Omsättningstillgångar exkl likv medel	
Likvida medel	1 355,5
Summa tillgångar	1 355,5
Eget kapital och skulder	
Årets resultat	-2 267,4
Summa tidigare års resultat	3 622,9
Summa eget kapital	1 355,5
Latent skatteskuld	
Räntebärande skulder	
Summa eget kapital och skulder	1 355,5