

Självkostnad

kr/kvm

Investeringsbelopp nybyggnation	103 500 000 kr	49 904 kr/kvm
Investeringsbelopp ombyggnation	0 kr	0 kr/kvm
Summa värde	103 500 000 kr	49 904 kr/kvm
Ränta (internränta)	2,50%	
Inflation	2,00%	
Genomsnittlig avskrivningstid	29,27	
BTA	2 074	
BRA	1 763	
Beräkningsår	2023	
Inflyttningsår	2027	

Fyll i de rutor
som är blå.

Kostnader
utöver invest

Kostnader utöver investering

Avgift detaljplan ??	
Rivning	2 000 000 kr
Sanering - mark	6 100 000 kr
Sanering - byggnad	
P-köp	
Utrangering	

Kapitalkostnad nybyggnation

		Del av ansk.värde	Avskr. tid	2 587 500 kr Ränta/år	3 536 250 kr Avskrivning/år
Projektkostnad (hyresgrundande)					
Varav Markförvärv			-	0 kr	
01 Utvändig mark	10 350 000 kr	10%	40 år	258 750 kr	258 750 kr
02 Stomme	25 875 000 kr	25%	75 år	646 875 kr	345 000 kr
03 Yttervägg	5 175 000 kr	5%	40 år	129 375 kr	129 375 kr
04 Innervägg	5 175 000 kr	5%	20 år	129 375 kr	258 750 kr
05 Yttertak	5 175 000 kr	5%	40 år	129 375 kr	129 375 kr
06 Stomkomplettering/Inre ytskikt	10 350 000 kr	10%	20 år	258 750 kr	517 500 kr
07 Fönster/dörrar	10 350 000 kr	10%	30 år	258 750 kr	345 000 kr
08 Installationer 20-30 år	15 525 000 kr	15%	30 år	388 125 kr	517 500 kr
09 Installationer 10-20 år	15 525 000 kr	15%	15 år	388 125 kr	1 035 000 kr

Kapitalkostnad ombyggnation

		Del av ansk.värde	Avskr. tid	- kr Ränta/år	- kr Avskrivning/år
Projektkostnad (hyresgrundande)					
Varav Markförvärv			-	0 kr	
01 Utvändig mark	0 kr	5%	40 år	0 kr	0 kr

02 Stomme	0 kr		75 år	0 kr	0 kr
03 Yttervägg	0 kr		40 år	0 kr	0 kr
04 Innervägg	0 kr	20%	20 år	0 kr	0 kr
05 Yttertak	0 kr		40 år	0 kr	0 kr
06 Stomkomplettering/Inre ytskikt	0 kr	25%	20 år	0 kr	0 kr
07 Fönster/dörrar	0 kr	10%	30 år	0 kr	0 kr
08 Installationer 20-30 år	0 kr	20%	30 år	0 kr	0 kr
09 Installationer 10-20 år	0 kr	20%	15 år	0 kr	0 kr

Beräknad kostnad inflyttningsår

Tillägg för DoU, beräkningsårets nivå	Schablon BTA	Belopp	Schablon BRA	Not om schablon ändrats
Administration, 90 kr/kvm	97 kr/kvm	202 047 kr	115 kr	
Försäkringspremie, 5 kr/kvm	5 kr/kvm	11 225 kr	6 kr	
Energianvändning - fjärrvärme, 70 kr/kvm	76 kr/kvm	157 148 kr	89 kr	
Energianvändning - annan uppvärmning	0 kr/kvm	0 kr	0 kr	
Elanvändning, 45 kr/kvm	49 kr/kvm	101 023 kr	57 kr	
VA-kostnad, 15 kr/kvm	16 kr/kvm	33 674 kr	19 kr	
Fastighetsservice (Tillsyn och skötsel), 65 kr/kvm	70 kr/kvm	145 923 kr	83 kr	
Sophämtning (lokalnyttjarens ansvar), 5 kr/kvm	5 kr/kvm	11 225 kr	6 kr	
Markavgäld	2 kr	3 300 kr	2 kr	
Övriga fastighetskostnader, 30 kr/kvm	32 kr/kvm	67 349 kr	38 kr	
Akut UH och skador (Felavhjälpande underhåll), 20 kr/kvm	22 kr/kvm	44 899 kr	25 kr	
Planerat underhåll (inre och yttre), 180 kr/kvm	195 kr/kvm	161 637 kr	92 kr	
varav komponent (60 %)	117 kr/kvm			
		939 450 kr		

ÅRSHYRA UTIFRÅN HYRESBERÄKNING

DoU	939 450 kr
Total årshyra exkl. fastighetsskatt	7 063 200 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Total årshyra inkl. fastighetsskatt	7 063 200 kr

per m2 BTA

453 kr
3 406 kr
0 kr
3 406 kr

per m2 BRA

533 kr
4 007 kr
0 kr
4 007 kr

<u>Beräkning av planerat underhåll via komponent</u>	Underhåll	Återinvesetring	Avskrivning	Avskrivningstid
År				
1	242 456			
2	247 305			
3	252 251			
4	257 296			
5	262 442			
6	267 691			
7	273 045			
8	278 506			
9	284 076			
10	289 758			
11	295 553			
12	301 464			
13	307 493			
14	313 643			
15	319 916	4 192 895 kr	279 526 kr	15 år
16	326 314			
17	332 840			
18	339 497			
19	346 287			
20	353 213	1 698 151	84 908	20 år
21	360 277			
22	367 483			
23	374 832			
24	382 329			
25	389 975	1 874 896	93 745	25 år
26	397 775			
27	405 731			
28	413 845			
29	422 122			
30	430 564			

9 346 219

Ovan bifogas kapitalet och avskrivningen i beräkningen

Kommentarer

DoU

Schablonkostnaderna är uppräknade med antagandet att byggnaden är i drift om fyra antal år och inflationstakten är två procent
följande formel: Schablon år 1 * 1,02^(Inflyttningsår-Beräkningsår)

Faktisk Lokalkostnad år 2027

År	Kapital	Avskrivning	Ränta	Ränta mark	Restvärde	Drift	Kostnad per år
1	103 500 000	3 536 250	2 587 500	0	0	939 450	7 063 200
2	99 963 750	3 536 250	2 499 094	0	0	958 239	6 993 583
3	96 427 500	3 536 250	2 410 688	0	0	977 404	6 924 341
4	92 891 250	3 536 250	2 322 281	0	0	996 952	6 855 483
5	89 355 000	3 536 250	2 233 875	0	0	1 016 891	6 787 016
6	85 818 750	3 536 250	2 145 469	0	0	1 037 229	6 718 948
7	82 282 500	3 536 250	2 057 063	0	0	1 057 973	6 651 286
8	78 746 250	3 536 250	1 968 656	0	0	1 079 133	6 584 039
9	75 210 000	3 536 250	1 880 250	0	0	1 100 716	6 517 216

10	71 673 750	3 536 250	1 791 844	0	0	1 122 730	6 450 824
11	68 137 500	3 536 250	1 703 438	0	0	1 145 184	6 384 872
12	64 601 250	3 536 250	1 615 031	0	0	1 168 088	6 319 369
13	61 065 000	3 536 250	1 526 625	0	0	1 191 450	6 254 325
14	57 528 750	3 536 250	1 438 219	0	0	1 215 279	6 189 748
15	53 992 500	3 536 250	1 349 813	0	0	1 239 584	6 125 647
16	54 649 145	2 780 776	1 366 229	0	0	1 264 376	5 411 381
17	51 868 369	2 780 776	1 296 709	0	0	1 289 664	5 367 149
18	49 087 592	2 780 776	1 227 190	0	0	1 315 457	5 323 423
19	46 306 816	2 780 776	1 157 670	0	0	1 341 766	5 280 213
20	43 526 040	2 780 776	1 088 151	0	0	1 368 601	5 237 529
21	42 443 415	2 089 434	1 061 085	0	0	1 395 973	4 546 493
22	40 353 981	2 089 434	1 008 850	0	0	1 423 893	4 522 176
23	38 264 547	2 089 434	956 614	0	0	1 452 371	4 498 418
24	36 175 113	2 089 434	904 378	0	0	1 481 418	4 475 230
25	34 085 679	2 089 434	852 142	0	0	1 511 047	4 452 622
26	33 871 142	2 183 179	846 779	0	0	1 541 267	4 571 225
27	31 687 963	2 183 179	792 199	0	0	1 572 093	4 547 471
28	29 504 784	2 183 179	737 620	0	0	1 603 535	4 524 333
29	27 321 605	2 183 179	683 040	0	0	1 635 605	4 501 824
30	25 138 427	2 183 179	628 461	0	0	1 668 317	4 479 957
Total utgift		88 310 695	44 136 959	0	0	38 111 687	170 559 341

cent. Beloppen har beräknats med

Total lokalkostnad	Per kvadrat
7 063 200	4 007
14 056 783	3 967
20 981 124	3 928
27 836 608	3 889
34 623 624	3 850
41 342 571	3 811
47 993 857	3 773
54 577 896	3 735
61 095 112	3 697

67 545 935	3 659
73 930 807	3 622
80 250 177	3 585
86 504 502	3 548
92 694 249	3 511
98 819 896	3 475
104 231 277	3 070
109 598 427	3 045
114 921 850	3 020
120 202 063	2 995
125 439 591	2 971
129 986 084	2 579
134 508 260	2 565
139 006 679	2 552
143 481 909	2 539
147 934 531	2 526
152 505 756	2 593
157 053 227	2 580
161 577 560	2 566
166 079 384	2 554
170 559 341	2 541
170 559 341	

