

Självkostnad

kr/kvm

Investeringsbelopp nybyggnation	103,100,000 kr	49,049 kr/kvm
Investeringsbelopp ombyggnation	0 kr	0 kr/kvm
Summa värde	103,100,000 kr	49,049 kr/kvm
Ränta (internränta)	2.50%	
Inflation	2.00%	
Genomsnittlig avskrivningstid	29.27	
BTA	2,102	
BRA	1,787	
Beräkningsår	2023	
Inflyttningsår	2026	

Fyll i de rutor
som är blå.

Kostnader
utöver invest

Kostnader utöver investering

Avgift detaljplan ??	
Rivning	
Sanering - mark	2,000,000 kr
Sanering - byggnad	
P-köp	3,375,000 kr
Utrangering	

Kapitalkostnad nybyggnation

Projekt	Värde	Del av ansk.värde	Avskr. tid	2,577,500 kr	3,522,583 kr
				Ränta/år	Avskrivning/år
Projektkostnad (hyresgrundande)					
Varav Markförvärv				0 kr	
01 Utvändig mark	10,310,000 kr	10%	40 år	257,750 kr	257,750 kr
02 Stomme	25,775,000 kr	25%	75 år	644,375 kr	343,667 kr
03 Yttervägg	5,155,000 kr	5%	40 år	128,875 kr	128,875 kr
04 Innervägg	5,155,000 kr	5%	20 år	128,875 kr	257,750 kr
05 Yttertak	5,155,000 kr	5%	40 år	128,875 kr	128,875 kr
06 Stomkomplettering/Inre ytskikt	10,310,000 kr	10%	20 år	257,750 kr	515,500 kr
07 Fönster/dörrar	10,310,000 kr	10%	30 år	257,750 kr	343,667 kr
08 Installationer 20-30 år	15,465,000 kr	15%	30 år	386,625 kr	515,500 kr
09 Installationer 10-20 år	15,465,000 kr	15%	15 år	386,625 kr	1,031,000 kr

Kapitalkostnad ombyggnation

Projekt	Värde	Del av ansk.värde	Avskr. tid	- kr	- kr
				Ränta/år	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	96 kr/kvm	200,759 kr	112 kr	
Försäkringspremie, 5 kr/kvm	5 kr/kvm	11,153 kr	6 kr	
Energianvändning - fjärrvärme, 70 kr/kvm	74 kr/kvm	156,146 kr	87 kr	
Energianvändning - annan uppvärmning	0 kr/kvm	0 kr	0 kr	
Elanvändning, 45 kr/kvm	48 kr/kvm	100,380 kr	56 kr	
VA-kostnad, 15 kr/kvm	16 kr/kvm	33,460 kr	19 kr	
Fastighetservice (Tillsyn och skötsel), 65 kr/kvm	69 kr/kvm	144,993 kr	81 kr	
Sophämtning (lokalnyttjarens ansvar), 5 kr/kvm	5 kr/kvm	11,153 kr	6 kr	
Markavgäld	1 kr	2,000 kr	1 kr	
Övriga fastighetskostnader, 30 kr/kvm	32 kr/kvm	66,920 kr	37 kr	
Akut UH och skador (Felavhjälpande underhåll), 20 kr/kvm	21 kr/kvm	44,613 kr	25 kr	
Planerat underhåll (inre och yttre), 180 kr/kvm	191 kr/kvm	160,607 kr	90 kr	
varav komponent (60 %)	115 kr/kvm			
		932,185 kr		

ÅRSHYRA UTIFRÅN HYRESBERÄKNING

DoU	932,185 kr
Total årshyra exkl. fastighetsskatt	7,032,268 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Total årshyra inkl. fastighetsskatt	7,032,268 kr

per m2 BTA

443 kr
3,346 kr
0 kr
3,346 kr

per m2 BRA

522 kr
3,936 kr
0 kr
3,936 kr

<u>Beräkning av planerat underhåll via komponent</u>	Underhåll	Återinvesetring	Avskrivning	Avskrivningstid
År				
1	240,911			
2	245,729			
3	250,644			
4	255,657			
5	260,770			
6	265,985			
7	271,305			
8	276,731			
9	282,266			
10	287,911			
11	293,669			
12	299,543			
13	305,534			
14	311,644			
15	317,877	4,166,178 kr	277,745 kr	15 år
16	324,235			
17	330,719			
18	337,334			
19	344,081			
20	350,962	1,687,331	84,367	20 år
21	357,981			
22	365,141			
23	372,444			
24	379,893			
25	387,491	1,862,949	93,147	25 år
26	395,240			
27	403,145			
28	411,208			
29	419,432			
30	427,821			

9,286,664

Ovan bifogas kapitalet och avskrivningen i beräkningen

Kommentarer

DoU

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

Faktisk Lokalkostnad år 2026

År	Kapital	Avskrivning	Ränta	Ränta mark	Restvärde	Drift	Kostnad per år
1	103,100,000	3,522,583	2,577,500	0	0	932,185	7,032,268
2	99,577,417	3,522,583	2,489,435	0	0	950,829	6,962,847
3	96,054,833	3,522,583	2,401,371	0	0	969,845	6,893,799
4	92,532,250	3,522,583	2,313,306	0	0	989,242	6,825,132
5	89,009,667	3,522,583	2,225,242	0	0	1,009,027	6,756,852
6	85,487,083	3,522,583	2,137,177	0	0	1,029,207	6,688,968
7	81,964,500	3,522,583	2,049,113	0	0	1,049,792	6,621,487
8	78,441,917	3,522,583	1,961,048	0	0	1,070,787	6,554,419
9	74,919,333	3,522,583	1,872,983	0	0	1,092,203	6,487,770

10	71,396,750	3,522,583	1,784,919	0	0	1,114,047	6,421,549
11	67,874,167	3,522,583	1,696,854	0	0	1,136,328	6,355,766
12	64,351,583	3,522,583	1,608,790	0	0	1,159,055	6,290,428
13	60,829,000	3,522,583	1,520,725	0	0	1,182,236	6,225,544
14	57,306,417	3,522,583	1,432,660	0	0	1,205,881	6,161,124
15	53,783,833	3,522,583	1,344,596	0	0	1,229,998	6,097,177
16	54,427,428	2,769,329	1,360,686	0	0	1,254,598	5,384,612
17	51,658,099	2,769,329	1,291,452	0	0	1,279,690	5,340,471
18	48,888,771	2,769,329	1,222,219	0	0	1,305,284	5,296,832
19	46,119,442	2,769,329	1,152,986	0	0	1,331,390	5,253,704
20	43,350,114	2,769,329	1,083,753	0	0	1,358,017	5,211,099
21	42,268,116	2,080,445	1,056,703	0	0	1,385,178	4,522,326
22	40,187,671	2,080,445	1,004,692	0	0	1,412,881	4,498,018
23	38,107,226	2,080,445	952,681	0	0	1,441,139	4,474,265
24	36,026,781	2,080,445	900,670	0	0	1,469,962	4,451,076
25	33,946,336	2,080,445	848,658	0	0	1,499,361	4,428,464
26	33,728,840	2,173,593	843,221	0	0	1,529,348	4,546,162
27	31,555,247	2,173,593	788,881	0	0	1,559,935	4,522,409
28	29,381,655	2,173,593	734,541	0	0	1,591,134	4,499,268
29	27,208,062	2,173,593	680,202	0	0	1,622,956	4,476,751
30	25,034,470	2,173,593	625,862	0	0	1,655,416	4,454,870
Total utgift		87,955,580	43,962,925	0	0	37,816,951	169,735,456

eloppen har beräknats med

Total lokalkostnad Per kvadrat

7,032,268	3,936
13,995,116	3,897
20,888,915	3,858
27,714,047	3,820
34,470,898	3,782
41,159,866	3,744
47,781,354	3,706
54,335,772	3,668
60,823,542	3,631

67,245,092	3,594
73,600,857	3,557
79,891,285	3,521
86,116,829	3,484
92,277,953	3,448
98,375,131	3,413
103,759,743	3,014
109,100,214	2,989
114,397,046	2,965
119,650,750	2,940
124,861,849	2,917
129,384,174	2,531
133,882,192	2,518
138,356,457	2,504
142,807,533	2,491
147,235,998	2,479
151,782,159	2,544
156,304,568	2,531
160,803,836	2,518
165,280,586	2,506
169,735,456	2,493
169,735,456	

