

Självkostnad

kr/kvm

Investeringsbelopp nybyggnation	87,550,000 kr	50,490 kr/kvm
Investeringsbelopp ombyggnation	0 kr	0 kr/kvm
Summa värde	87,550,000 kr	50,490 kr/kvm
Ränta (internränta)	2.50%	
Inflation	2.00%	
Genomsnittlig avskrivningstid	29.27	
BTA	1,734	
BRA	1,474	
Beräkningsår	2023	
Inflyttningsår	2026	

Fyll i de rutor
som är blå.

Kostnader
utöver invest

Kostnader utöver investering

Avgift detaljplan ??	
Rivning	
Sanering - mark	
Sanering - byggnad	
P-köp	
Utrangering	

Kapitalkostnad nybyggnation

Projekt	Värde	Del av ansk.värde	Avskr. tid	2,188,750 kr	2,991,292 kr
				Ränta/år	Avskrivning/år
Projektkostnad (hyresgrundande)					
Varav Markförvärv				0 kr	
01 Utvändig mark	8,755,000 kr	10%	40 år	218,875 kr	218,875 kr
02 Stomme	21,887,500 kr	25%	75 år	547,188 kr	291,833 kr
03 Yttervägg	4,377,500 kr	5%	40 år	109,438 kr	109,438 kr
04 Innervägg	4,377,500 kr	5%	20 år	109,438 kr	218,875 kr
05 Yttertak	4,377,500 kr	5%	40 år	109,438 kr	109,438 kr
06 Stomkomplettering/Inre ytskikt	8,755,000 kr	10%	20 år	218,875 kr	437,750 kr
07 Fönster/dörrar	8,755,000 kr	10%	30 år	218,875 kr	291,833 kr
08 Installationer 20-30 år	13,132,500 kr	15%	30 år	328,313 kr	437,750 kr
09 Installationer 10-20 år	13,132,500 kr	15%	15 år	328,313 kr	875,500 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	165,612 kr	112 kr	
Försäkringspremie, 5 kr/kvm	5 kr/kvm	9,201 kr	6 kr	
Energianvändning - fjärrvärme, 70 kr/kvm	74 kr/kvm	128,809 kr	87 kr	
Energianvändning - annan uppvärmning	0 kr/kvm	0 kr	0 kr	
Elanvändning, 45 kr/kvm	48 kr/kvm	82,806 kr	56 kr	
VA-kostnad, 15 kr/kvm	16 kr/kvm	27,602 kr	19 kr	
Fastighetservice (Tillsyn och skötsel), 65 kr/kvm	69 kr/kvm	119,609 kr	81 kr	
Sophämtning (lokalnyttjarens ansvar), 5 kr/kvm	5 kr/kvm	9,201 kr	6 kr	
Markavgäld	150 kr	260,000 kr	176 kr	
Övriga fastighetskostnader, 30 kr/kvm	32 kr/kvm	55,204 kr	37 kr	
Akut UH och skador (Felavhjälpande underhåll), 20 kr/kvm	21 kr/kvm	36,803 kr	25 kr	
Planerat underhåll (inre och yttre), 180 kr/kvm	191 kr/kvm	132,490 kr	90 kr	
varav komponent (60 %)	115 kr/kvm			
		1,027,336 kr		

ÅRSHYRA UTIFRÅN HYRESBERÄKNING

DoU	1,027,336 kr
Total årshyra exkl. fastighetsskatt	6,207,378 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Total årshyra inkl. fastighetsskatt	6,207,378 kr

per m2 BTA

592 kr
3,580 kr
0 kr
3,580 kr

per m2 BRA

697 kr
4,212 kr
0 kr
4,212 kr

Beräkning av planerat underhåll via komponent

	Underhåll	Återinvesetring	Avskrivning	Avskrivningstid
År				
1	198,735			
2	202,709			
3	206,763			
4	210,899			
5	215,117			
6	219,419			
7	223,807			
8	228,284			
9	232,849			
10	237,506			
11	242,256			
12	247,101			
13	252,043			
14	257,084			
15	262,226	3,436,799 kr	229,120 kr	15 år
16	267,471			
17	272,820			
18	278,276			
19	283,842			
20	289,519	1,391,927	69,596	20 år
21	295,309			
22	301,215			
23	307,240			
24	313,384			
25	319,652	1,536,800	76,840	25 år
26	326,045			
27	332,566			
28	339,217			
29	346,002			
30	352,922			

7,660,835

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	87,550,000	2,991,292	2,188,750	0	0	1,027,336	6,207,378
2	84,558,708	2,991,292	2,113,968	0	0	1,047,883	6,153,142
3	81,567,417	2,991,292	2,039,185	0	0	1,068,841	6,099,318
4	78,576,125	2,991,292	1,964,403	0	0	1,090,217	6,045,912
5	75,584,833	2,991,292	1,889,621	0	0	1,112,022	5,992,934
6	72,593,542	2,991,292	1,814,839	0	0	1,134,262	5,940,392
7	69,602,250	2,991,292	1,740,056	0	0	1,156,947	5,888,295
8	66,610,958	2,991,292	1,665,274	0	0	1,180,086	5,836,652
9	63,619,667	2,991,292	1,590,492	0	0	1,203,688	5,785,471

10	60,628,375	2,991,292	1,515,709	0	0	1,227,762	5,734,763
11	57,637,083	2,991,292	1,440,927	0	0	1,252,317	5,684,536
12	54,645,792	2,991,292	1,366,145	0	0	1,277,363	5,634,800
13	51,654,500	2,991,292	1,291,363	0	0	1,302,911	5,585,565
14	48,663,208	2,991,292	1,216,580	0	0	1,328,969	5,536,841
15	45,671,917	2,991,292	1,141,798	0	0	1,355,548	5,488,638
16	46,117,424	2,344,912	1,152,936	0	0	1,382,659	4,880,506
17	43,772,513	2,344,912	1,094,313	0	0	1,410,312	4,849,537
18	41,427,601	2,344,912	1,035,690	0	0	1,438,519	4,819,120
19	39,082,689	2,344,912	977,067	0	0	1,467,289	4,789,268
20	36,737,778	2,344,912	918,444	0	0	1,496,635	4,759,991
21	35,784,794	1,757,883	894,620	0	0	1,526,567	4,179,070
22	34,026,911	1,757,883	850,673	0	0	1,557,099	4,165,655
23	32,269,028	1,757,883	806,726	0	0	1,588,241	4,152,849
24	30,511,145	1,757,883	762,779	0	0	1,620,006	4,140,667
25	28,753,262	1,757,883	718,832	0	0	1,652,406	4,129,120
26	28,532,179	1,834,723	713,304	0	0	1,685,454	4,233,481
27	26,697,456	1,834,723	667,436	0	0	1,719,163	4,221,322
28	24,862,733	1,834,723	621,568	0	0	1,753,546	4,209,838
29	23,028,010	1,834,723	575,700	0	0	1,788,617	4,199,040
30	21,193,287	1,834,723	529,832	0	0	1,824,389	4,188,945
Total utgift		74,556,963	37,299,030	0	0	41,677,055	153,533,047

eloppen har beräknats med

Total lokalkostna Per kvadrat

6,207,378	4,212
12,360,520	4,175
18,459,838	4,138
24,505,750	4,102
30,498,684	4,066
36,439,076	4,030
42,327,372	3,995
48,164,024	3,960
53,949,495	3,925

59,684,258	3,891
65,368,794	3,857
71,003,593	3,823
76,589,158	3,790
82,125,999	3,757
87,614,637	3,724
92,495,143	3,311
97,344,680	3,290
102,163,800	3,270
106,953,068	3,249
111,713,059	3,230
115,892,129	2,835
120,057,784	2,826
124,210,634	2,818
128,351,301	2,809
132,480,421	2,801
136,713,902	2,872
140,935,225	2,864
145,145,062	2,856
149,344,103	2,849
153,533,047	2,842
153,533,047	

