

Flik 1: Förvärv i egen regi

Självkostnad

	kr/kvm	0 kr/kvm
Investeringsbelopp nybyggnation		
Investeringsbelopp ombyggnation	8 932 000 kr	25 593 kr/kvm
Summa värde	8 932 000 kr	25 593 kr/kvm
Ränta (interferens)		2,50%
Inflation		2,00%
Genomsnittlig avskrivningstid	40,00	
BTA	349	
BRA	297	
Beräkningsår	2023	
Inflyttningsår	2024	

Fyll i de rutor som är blå. Kostnader utöver invest

Kostnader utöver investering
Avgift detalplan ??
Rivning
Sanering - mark
Sanering - byggnad
Plats
Utgrävning

Kapitalkostnad nybyggnation

Projektkostnad (hyresgrundande)	Del av ansök värde	Avskr. tid	- kr	- kr
Varav Markförvärv	0 kr			
01 Utvändigt mark	0 kr	10%	40 år	0 kr
02 Stomme	0 kr	25%	75 år	0 kr
03 Yttervägg	0 kr	5%	40 år	0 kr
04 Innervägg	0 kr	5%	20 år	0 kr
05 Yttertak	0 kr	5%	40 år	0 kr
06 Stomkomplettering/Inre ytskikt	0 kr	10%	20 år	0 kr
07 Fönster/dörrar	0 kr	10%	30 år	0 kr
08 Installationer 20-30 år	0 kr	15%	30 år	0 kr
09 Installationer 10-20 år	0 kr	15%	15 år	0 kr

Kapitalkostnad ombyggnation

Projektkostnad (hyresgrundande)	Del av ansök värde	Avskr. tid	274 050 kr	223 300 kr
Varav Markförvärv	2 030 000 kr			
01 Utvändigt mark	0 kr	0%	40 år	0 kr
02 Stomme	8 932 000 kr	100%	40 år	223 300 kr
03 Yttervägg	0 kr	0%	40 år	0 kr
04 Innervägg	0 kr	0%	20 år	0 kr
05 Yttertak	0 kr	0%	40 år	0 kr
06 Stomkomplettering/Inre ytskikt	0 kr	0%	20 år	0 kr
07 Fönster/dörrar	0 kr	0%	30 år	0 kr
08 Installationer 20-30 år	0 kr	0%	30 år	0 kr
09 Installationer 10-20 år	0 kr	0%	15 år	0 kr

Tillägg för DoU, beräkningsårets nivå

	Beräknad kostnad inflyttningsår	Schablon BTA	Belopp	Schablon BRA	Nöt om schablon ändrats
Administration, 90 kr/kvm	92 kr/kvm	32 038 kr		108 kr	
Försäkringspremie, 5 kr/kvm	5 kr/kvm	1 780 kr		6 kr	
Energilmätning - fjärrvärme, 70 kr/kvm	71 kr/kvm	24 919 kr		84 kr	
Energilmätning - annan uppvärmning	0 kr/kvm	0 kr		0 kr	
Elanvändning, 45 kr/kvm	46 kr/kvm	16 019 kr		54 kr	
VA-kostnad, 15 kr/kvm	15 kr/kvm	5 340 kr		18 kr	
Fastighetsservice (Tillsyn och skötsel), 65 kr/kvm	66 kr/kvm	23 139 kr		78 kr	
Sopplacering (lokalnyttjarens ansvar), 5 kr/kvm	5 kr/kvm	1 780 kr		6 kr	
Markavgift	0 kr	0 kr		0 kr	
Övriga fastighetskostnader, 30 kr/kvm	31 kr/kvm	10 679 kr		36 kr	
Akut UH och skador (Felavhjälpande underhåll), 20 kr/kvm	20 kr/kvm	7 120 kr		24 kr	
Planerat underhåll (Inre och yttre), 180 kr/kvm varav komponent (60 %)	184 kr/kvm	25 631 kr		86 kr	
	110 kr/kvm				
		148 444 kr			

ÅRSHYRA UTFRÅN HYRESBERÄKNING

DoU	per m2 BTA	per m2 BRA
Total årshyra exkl. fastighetsskatt	148 444 kr	425 kr
Fastighetsskatt	645 794 kr	1 850 kr
Total årshyra inkl. fastighetsskatt	0 kr	2 177 kr
	645 794 kr	1 850 kr
		2 177 kr

Beräkning av planerat underhåll via komponent

År	Underhåll	Återinvestering	Avskrivning	Avskrivningstid
1	38 446			
2	39 215			
3	39 999			
4	40 799			
5	41 615			
6	42 447			
7	43 296			
8	44 162			
9	45 045			
10	45 946			
11	46 865			
12	47 803			
13	48 759			
14	49 734			
15	50 728	664 860 kr	44 324 kr	15 år
16	51 743			
17	52 778			
18	53 833			
19	54 910			
20	56 008	269 273	13 464	20 år
21	57 128			
22	58 271			
23	59 436			
24	60 625			
25	61 838	297 299	14 865	25 år
26	63 074			
27	64 336			
28	65 623			
29	66 935			
30	68 274			
	1 482 013			

Ovan bifogas kapitalet och avskrivningen i beräkningen

Kommentarer

DoU
Schablonkostnaderna är uppräknade med antagandet att byggnaden är i drift om x antal år och inflationstakten är två procent. Beloppen har beräknats med följande formel: Schablon år 1 * 1,02 ^x (Inflyttningsår-Beräkningsår)
Kapitalkostnader
Komponentindelningen för ombyggnation har baserats på Stadsfastigheters kalkymall för större ombyggnationer. Denna fördelning bygger på antagandet att åtgärder av kilmåttal eller somme inte ingår i den del av investeringen som berör ombyggnation.
Restvärde
Lippsifterna är hämtade från objektets anläggningsregister. Årskostnaden bygger på antagandet att det inte tillkommer några poster i anläggningsregistret från 2023-01-01 till 2029-01-01. Kostnaden är 1 år vad den beräknas vara 2029-01-01 enligt detta antagande.

Faktisk Lokalkostnad år 2024

År	Kapital	Avskrivning	Ränta	Ränta mark	Restvärde	Drift	Kostnad per år	Total lokalkostna	Per kvadrat
1	8 932 000	223 300	223 300	0	0	148 444	595 044	595 044	2 006
2	8 708 700	223 300	217 718	0	0	151 413	592 430	1 187 474	1 997
3	8 485 400	223 300	212 135	0	0	154 441	589 876	1 777 349	1 988
4	8 262 100	223 300	206 553	0	0	157 530	587 382	2 364 732	1 980
5	8 038 800	223 300	200 970	0	0	160 680	584 950	2 949 682	1 972
6	7 815 500	223 300	195 288	0	0	163 894	582 581	3 532 263	1 964
7	7 592 200	223 300	189 805	0	0	167 172	580 277	4 112 540	1 956
8	7 368 900	223 300	184 223	0	0	170 515	578 038	4 690 577	1 949
9	7 145 600	223 300	178 640	0	0	173 925	575 865	5 266 443	1 941
10	6 922 300	223 300	173 058	0	0	177 404	573 761	5 840 204	1 934
11	6 699 000	223 300	167 475	0	0	180 952	571 727	6 411 931	1 927
12	6 475 700	223 300	161 893	0	0	184 571	569 764	6 981 695	1 921
13	6 252 400	223 300	156 310	0	0	188 262	567 872	7 549 567	1 914
14	6 029 100	223 300	150 728	0	0	192 028	566 055	8 115 622	1 908
15	5 805 800	223 300	145 145	0	0	195 868	564 313	8 679 936	1 902
16	5 247 260	267 624	156 384	0	0	199 786	623 596	9 303 529	2 102
17	5 979 736	267 624	149 493	0	0	203 781	620 899	9 924 428	2 093
18	5 712 112	267 624	142 803	0	0	207 857	618 284	10 542 712	2 084
19	5 444 488	267 624	136 112	0	0	212 014	615 750	11 158 462	2 076
20	5 176 864	267 624	129 422	0	0	216 254	613 300	11 771 762	2 067
21	5 178 513	281 088	129 463	0	0	220 570	611 130	12 402 892	2 138
22	4 897 425	281 088	122 436	0	0	224 991	628 514	13 031 406	2 119
23	4 616 338	281 088	115 408	0	0	229 491	625 987	13 657 393	2 110
24	4 335 250	281 088	108 381	0	0	234 081	623 550	14 280 943	2 102
25	4 054 162	281 088	101 354	0	0	238 762	621 204	14 902 147	2 094
26	4 070 374	295 953	101 759	0	0	243 538	641 249	15 543 396	2 162
27	3 774 421	295 953	94 361	0	0	248 408	638 721	16 182 118	2 153
28	3 478 468	295 953	86 962	0	0	253 376	636 291	16 818 408	2 145
29	3 182 516	295 953	79 563	0	0	258 444	633 959	17 452 368	2 137
30	2 886 563	295 953	72 164	0	0	263 613	631 730	18 084 098	2 130
Totalt utgift	7 572 821	4 489 202	0	0	6 022 074	18 084 098	18 084 098		

Flik 2: Hyra 1155 sek/kvm

Hyra lokal	kr/kvm	
Inflation	2,00%	
BTA	400	
BRA /LOA	340	
Hyra (kallhyra)	392 692	1 155 kr/kvm
KPI	80%	
Skatt	0	0 kr/kvm
Värme	70 000	206 kr/kvm
El	35 000	103 kr/kvm
Vatten/Avlopp	11 000	32 kr/kvm
Sophämtning	7 000	21 kr/kvm
Inre Underhåll	0	0 kr/kvm
Mark skötsel	0	0 kr/kvm
Övrigt	10 000	29 kr/kvm
Totalt tillägg	133 000	

År	Extern hyra	Tillägg	Kostnad	Total lokalkostnad	Per kvadrat
1	392 692	133 000	525 692	525 692	1 546
2	398 975	135 660	534 635	1 060 327	1 572
3	405 359	138 373	543 732	1 604 059	1 599
4	411 844	141 141	552 985	2 157 044	1 626
5	418 434	143 963	562 397	2 719 441	1 654
6	425 129	146 843	571 972	3 291 413	1 682
7	431 931	149 780	581 711	3 873 124	1 711
8	438 842	152 775	591 617	4 464 741	1 740
9	445 863	155 831	601 694	5 066 435	1 770
10	452 997	158 947	611 944	5 678 379	1 800
11	460 245	162 126	622 371	6 300 750	1 831
12	467 609	165 369	632 978	6 933 728	1 862
13	475 091	168 676	643 767	7 577 495	1 893
14	482 692	172 050	654 742	8 232 237	1 926
15	490 415	175 491	665 906	8 898 143	1 959
16	498 262	179 000	677 262	9 575 405	1 992
17	506 234	182 580	688 815	10 264 220	2 026
18	514 334	186 232	700 566	10 964 786	2 060
19	522 563	189 957	712 520	11 677 306	2 096
20	530 924	193 756	724 680	12 401 986	2 131
21	539 419	197 631	737 050	13 139 036	2 168
22	548 050	201 584	749 633	13 888 669	2 205
23	556 818	205 615	762 434	14 651 103	2 242
24	565 728	209 728	775 455	15 426 558	2 281
25	574 779	213 922	788 701	16 215 259	2 320
26	583 976	218 201	802 176	17 017 435	2 359
27	593 319	222 565	815 884	17 833 319	2 400
28	602 812	227 016	829 828	18 663 148	2 441
29	612 457	231 556	844 014	19 507 161	2 482
30	622 257	236 187	858 444	20 365 605	2 525
Total	14 970 051	5 395 555	20 365 605	20 365 605	

Flik 3: Hyra 1600 sek/kvm

Hyra lokal	kr/kvm	
Inflation	2,00%	
BTA	411	
BRA /LOA	349	
Hyra (kallhyra)	558 400	1 600 kr/kvm
KPI	80%	
Skatt	0	0 kr/kvm
Värme	70 000	201 kr/kvm
El	35 000	100 kr/kvm
Vatten/Avlopp	11 000	32 kr/kvm
Sophämtning	7 000	20 kr/kvm
Inre Underhåll	0	0 kr/kvm
Mark skötsel	0	0 kr/kvm
Övrigt	10 000	29 kr/kvm
Totalt tillägg	133 000	

År	Extern hyra	Tillägg	Kostnad	Total lokalkostnad	Per kvadrat
1	558 400	133 000	691 400	691 400	1 981
2	567 334	135 660	702 994	1 394 394	2 014
3	576 412	138 373	714 785	2 109 179	2 048
4	585 634	141 141	726 775	2 835 954	2 082
5	595 004	143 963	738 968	3 574 922	2 117
6	604 525	146 843	751 367	4 326 290	2 153
7	614 197	149 780	763 977	5 090 266	2 189
8	624 024	152 775	776 799	5 867 065	2 226
9	634 008	155 831	789 839	6 656 905	2 263
10	644 153	158 947	803 100	7 460 005	2 301
11	654 459	162 126	816 585	8 276 590	2 340
12	664 930	165 369	830 299	9 106 889	2 379
13	675 569	168 676	844 245	9 951 135	2 419
14	686 378	172 050	858 428	10 809 563	2 460
15	697 360	175 491	872 851	11 682 414	2 501
16	708 518	179 000	887 519	12 569 933	2 543
17	719 855	182 580	902 435	13 472 368	2 586
18	731 372	186 232	917 604	14 389 972	2 629
19	743 074	189 957	933 031	15 323 003	2 673
20	754 963	193 756	948 719	16 271 722	2 718
21	767 043	197 631	964 674	17 236 396	2 764
22	779 315	201 584	980 899	18 217 295	2 811
23	791 784	205 615	997 400	19 214 695	2 858
24	804 453	209 728	1 014 181	20 228 875	2 906
25	817 324	213 922	1 031 246	21 260 122	2 955
26	830 401	218 201	1 048 602	22 308 724	3 005
27	843 688	222 565	1 066 253	23 374 976	3 055
28	857 187	227 016	1 084 203	24 459 179	3 107
29	870 902	231 556	1 102 458	25 561 637	3 159
30	884 836	236 187	1 121 024	26 682 661	3 212
Total	21 287 106	5 395 555	26 682 661	26 682 661	

Flik 4: Hyra 1900 sek/kvm

Hyra lokal	kr/kvm	
Inflation	2,00%	
BTA	400	
BRA /LOA	340	
Hyra (kallhyra)	663 000	1 950 kr/kvm
KPI	80%	
Skatt	0	0 kr/kvm
Värme	70 000	206 kr/kvm
El	35 000	103 kr/kvm
Vatten/Avlopp	11 000	32 kr/kvm
Sophämtning	7 000	21 kr/kvm
Inre Underhåll	0	0 kr/kvm
Mark skötsel	0	0 kr/kvm
Övrigt	10 000	29 kr/kvm
Totalt tillägg	133 000	

År	Extern hyra	Tillägg	Kostnad	Total lokalkostnad	Per kvadrat
1	663 000	133 000	796 000	796 000	2 341
2	673 608	135 660	809 268	1 605 268	2 380
3	684 386	138 373	822 759	2 428 027	2 420
4	695 336	141 141	836 477	3 264 503	2 460
5	706 461	143 963	850 425	4 114 928	2 501
6	717 765	146 843	864 607	4 979 536	2 543
7	729 249	149 780	879 028	5 858 564	2 585
8	740 917	152 775	893 692	6 752 256	2 629
9	752 772	155 831	908 602	7 660 858	2 672
10	764 816	158 947	923 763	8 584 622	2 717
11	777 053	162 126	939 179	9 523 801	2 762
12	789 486	165 369	954 855	10 478 655	2 808
13	802 118	168 676	970 794	11 449 449	2 855
14	814 951	172 050	987 001	12 436 450	2 903
15	827 991	175 491	1 003 481	13 439 932	2 951
16	841 239	179 000	1 020 239	14 460 171	3 001
17	854 698	182 580	1 037 279	15 497 449	3 051
18	868 374	186 232	1 054 606	16 552 055	3 102
19	882 267	189 957	1 072 224	17 624 279	3 154
20	896 384	193 756	1 090 140	18 714 419	3 206
21	910 726	197 631	1 108 357	19 822 776	3 260
22	925 298	201 584	1 126 881	20 949 657	3 314
23	940 102	205 615	1 145 718	22 095 375	3 370
24	955 144	209 728	1 164 872	23 260 246	3 426
25	970 426	213 922	1 184 348	24 444 594	3 483
26	985 953	218 201	1 204 154	25 648 748	3 542
27	1 001 728	222 565	1 224 293	26 873 041	3 601
28	1 017 756	227 016	1 244 772	28 117 813	3 661
29	1 034 040	231 556	1 265 596	29 383 409	3 722
30	1 050 585	236 187	1 286 772	30 670 181	3 785
Total	25 274 626	5 395 555	30 670 181	30 670 181	

Flik 5: Sammanställning

Kostnad	Förvärv	Hyra 1 155 kr/ kvm	Hyra 1 600 kr/ kvm	Hyra 1 950 kr/ kvm
År 1	595 044	525 692	691 400	796 000
År 5	2 949 682	2 719 441	3 574 922	4 114 928
År 10	5 840 204	5 678 379	7 460 005	8 584 622
År 15	8 679 936	8 898 143	11 682 414	13 439 932
År 20	11 771 762	12 401 986	16 271 722	18 714 419
År 25	14 902 147	16 215 259	21 260 122	24 444 594
År 30	18 084 098	20 365 605	26 682 661	30 670 181
Total utgift	18 084 098	20 365 605	26 682 661	30 670 181