

## Självkostnad

kr/kvm

Investeringsbelopp tidigare SEF	17 000 000 kr	3 486 kr/kvm
Investeringsbelopp ombyggnation tidigare GrF	53 000 000 kr	10 870 kr/kvm
Summa värde	70 000 000 kr	14 356 kr/kvm
Ränta (internränta)	2,50%	
Inflation	2,00%	
Genomsnittlig avskrivningstid	22,81	
BTA	4 876	
BRA	4 145	
Beräkningsår	2023	
Inflyttningsår	2025	

Fyll i de rutor  
som är blå.

Kostnader  
utöver invest

Kostnader utöver investering

Avgift detaljplan ??	
Rivning	
Sanering - mark	
Sanering - byggnad	
P-köp	
Utrangering	1 147 264 kr

## Kapitalkostnad tidigare SEF

Projekt	Värde	Del av ansk.värde	Avskr. tid	425 000 kr	499 000 kr
				Ränta/år	Avskrivning/år
Projektkostnad (hyresgrundande)					
Varav Markförvärv			-	0 kr	
01 Utvändig mark	0 kr	0%	40 år	0 kr	0 kr
02 Stomme	0 kr	0%	75 år	0 kr	0 kr
03 Yttervägg	0 kr	0%	40 år	0 kr	0 kr
04 Innervägg	0 kr	0%	20 år	0 kr	0 kr
05 Yttertak	8 120 000 kr	48%	40 år	203 000 kr	203 000 kr
06 Stomkomplettering/Inre ytskikt	0 kr	0%	20 år	0 kr	0 kr
07 Fönster/dörrar	400 000 kr	2%	30 år	10 000 kr	13 333 kr
08 Installationer 20-30 år	8 480 000 kr	50%	30 år	212 000 kr	282 667 kr
09 Installationer 10-20 år	0 kr	0%	15 år	0 kr	0 kr

## Kapitalkostnad ombyggnation tidigare GrF

Projekt	Värde	Del av ansk.värde	Avskr. tid	1 325 000 kr	2 570 500 kr
				Ränta/år	Avskrivning/år
Projektkostnad (hyresgrundande)					
Varav Markförvärv			-	0 kr	
01 Utvändig mark	0 kr	0%	40 år	0 kr	0 kr

02 Stomme	0 kr	0%	75 år	0 kr	0 kr
03 Yttervägg	0 kr	0%	40 år	0 kr	0 kr
04 Innervägg	2 650 000 kr	5%	20 år	66 250 kr	132 500 kr
05 Yttertak	0 kr	0%	40 år	0 kr	0 kr
06 Stomkomplettering/Inre ytskikt	19 080 000 kr	36%	20 år	477 000 kr	954 000 kr
07 Fönster/dörrar	3 710 000 kr	7%	30 år	92 750 kr	123 667 kr
08 Installationer 20-30 år	14 310 000 kr	27%	30 år	357 750 kr	477 000 kr
09 Installationer 10-20 år	13 250 000 kr	25%	15 år	331 250 kr	883 333 kr

### Beräknad kostnad inflyttningsår

Tillägg för DoU, beräkningsårets nivå	Schablon BTA	Belopp	Schablon BRA	Not om schablon ändrats
Administration, 90 kr/kvm	94 kr/kvm	456 569 kr	110 kr	
Försäkringspremie, 5 kr/kvm	5 kr/kvm	25 365 kr	6 kr	
Energianvändning - fjärrvärme, 70 kr/kvm	73 kr/kvm	355 109 kr	86 kr	
Energianvändning - annan uppvärmning	0 kr/kvm	0 kr	0 kr	
Elanvändning, 45 kr/kvm	47 kr/kvm	228 285 kr	55 kr	
VA-kostnad, 15 kr/kvm	16 kr/kvm	76 095 kr	18 kr	
Fastighetservice (Tillsyn och skötsel), 65 kr/kvm	68 kr/kvm	329 744 kr	80 kr	
Sophämtning (lokalnyttjarens ansvar), 5 kr/kvm	5 kr/kvm	25 365 kr	6 kr	
Markavgäld	0 kr		0 kr	
Övriga fastighetskostnader, 30 kr/kvm	31 kr/kvm	152 190 kr	37 kr	
Akut UH och skador (Felavhjälpande underhåll), 20 kr/kvm	21 kr/kvm	101 460 kr	24 kr	
Planerat underhåll (inre och yttre), 180 kr/kvm	187 kr/kvm	365 255 kr	88 kr	
varav komponent (60 %)	112 kr/kvm			
		2 115 437 kr		

### ÅRSHYRA UTIFRÅN HYRESBERÄKNING

DoU	2 115 437 kr
Total årshyra exkl. fastighetsskatt	6 934 937 kr
Fastighetsskatt	0 kr
Total årshyra inkl. fastighetsskatt	6 934 937 kr

### per m2 BTA

434 kr
1 422 kr
0 kr
1 422 kr

### per m2 BRA

510 kr
1 673 kr
0 kr
1 673 kr

<u>Beräkning av planerat underhåll via komponent</u>	Underhåll	Återinvesetring	Avskrivning	Avskrivningstid
År				
1	547 883			
2	558 841			
3	570 017			
4	581 418			
5	593 046			
6	604 907			
7	617 005			
8	629 345			
9	641 932			
10	654 771			
11	667 866			
12	681 224			
13	694 848			
14	708 745			
15	722 920	9 474 769 kr	631 651 kr	15 år
16	737 378			
17	752 126			
18	767 168			
19	782 512			
20	798 162	3 837 346	191 867	20 år
21	814 125			
22	830 408			
23	847 016			
24	863 956			
25	881 235	4 236 741	211 837	25 år
26	898 860			
27	916 837			
28	935 174			
29	953 878			
30	972 955			

21 119 836

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 procen med följande formel: Schablon år 1 \* 1,02^(Inflyttningsår-Beräkningsår)

### Kapitalkostnader

Komponentsindelningen för ombyggnation har baserats på Stadsfastigheters kalkylmall för större ombyggnationer. Denna för att åtgärder av klimatskal eller stomme inte ingår i den del av investeringen som berör ombyggnation.

### Restvärde

Uppgifterna är hämtade från objektets anläggningsregister.

Årskostnaden bygger på antagandet att det inte tillkommer några poster i anläggningsregistret från 2023-01-01 till 2029-01-0 beräknas vara 2029-01-01 enligt detta antagande.

### Faktisk Lokalkostnad år 2025

År	Kapital	Avskrivning	Ränta	Ränta mark	Restvärde	Drift	Kostnad per år
1	70 000 000	3 069 500	1 750 000	0	971 349	2 115 437	7 906 286
2	66 930 500	3 069 500	1 673 263	0	913 625	2 157 746	7 814 133
3	63 861 000	3 069 500	1 596 525	0	162 334	2 200 901	7 029 259
4	60 791 500	3 069 500	1 519 788	0	88 462	2 244 919	6 922 668
5	57 722 000	3 069 500	1 443 050	0	87 096	2 289 817	6 889 463
6	54 652 500	3 069 500	1 366 313	0	85 729	2 335 613	6 857 155
7	51 583 000	3 069 500	1 289 575	0	84 363	2 382 326	6 825 763
8	48 513 500	3 069 500	1 212 838	0	82 996	2 429 972	6 795 306
9	45 444 000	3 069 500	1 136 100	0	81 630	2 478 572	6 765 802

10	42 374 500	3 069 500	1 059 363	0	80 264	2 528 143	6 737 269
11	39 305 000	3 069 500	982 625	0	78 897	2 578 706	6 709 728
12	36 235 500	3 069 500	905 888	0	77 531	2 630 280	6 683 198
13	33 166 000	3 069 500	829 150	0	76 165	2 682 886	6 657 700
14	30 096 500	3 069 500	752 413	0	74 798	2 736 543	6 633 254
15	27 027 000	3 069 500	675 675	0	73 432	2 791 274	6 609 881
16	33 432 269	2 817 818	835 807	0	72 065	2 847 100	6 572 790
17	30 614 451	2 817 818	765 361	0	70 699	2 904 042	6 557 920
18	27 796 633	2 817 818	694 916	0	69 333	2 962 123	6 544 189
19	24 978 815	2 817 818	624 470	0	67 966	3 021 365	6 531 619
20	22 160 997	2 817 818	554 025	0	65 085	3 081 792	6 518 720
21	23 180 525	1 923 185	579 513	0	42 407	3 143 428	5 688 533
22	21 257 340	1 923 185	531 434	0	41 612	3 206 297	5 702 528
23	19 334 155	1 923 185	483 354	0	40 817	3 270 423	5 717 779
24	17 410 970	1 923 185	435 274	0	40 023	3 335 831	5 734 313
25	15 487 785	1 923 185	387 195	0	35 991	3 402 548	5 748 919
26	17 801 340	2 135 022	445 033	0	29 148	3 470 599	6 079 803
27	15 666 318	2 135 022	391 658	0	28 588	3 540 011	6 095 278
28	13 531 295	2 135 022	338 282	0	28 027	3 610 811	6 112 142
29	11 396 273	2 135 022	284 907	0	27 466	3 683 027	6 130 422
30	9 261 251	2 135 022	231 531	0	26 906	3 756 688	6 150 147
<b>Total utgift</b>		<b>80 422 627</b>	<b>25 775 323</b>	<b>0</b>	<b>3 704 803</b>	<b>85 819 216</b>	<b>195 721 969</b>







rt. Beloppen har beräknats

rdelning bygger på antagandet

)1. Kostnaden år 1 är vad den

**Total lokalkostna Per kvadrat**

7 906 286	1 908
15 720 419	1 885
22 749 678	1 696
29 672 346	1 670
36 561 809	1 662
43 418 964	1 654
50 244 727	1 647
57 040 034	1 640
63 805 835	1 632

70 543 104	1 626
77 252 833	1 619
83 936 031	1 613
90 593 731	1 606
97 226 985	1 600
103 836 866	1 595
110 409 656	1 586
116 967 576	1 582
123 511 765	1 579
130 043 384	1 576
136 562 104	1 573
142 250 638	1 373
147 953 165	1 376
153 670 944	1 380
159 405 257	1 384
165 154 176	1 387
171 233 979	1 467
177 329 257	1 471
183 441 400	1 475
189 571 822	1 479
195 721 969	1 484
<b>195 721 969</b>	



Andel yta	Summa			Pnr 6B70 Brandlarm			Pnr 7112 IU Byte utvändigt belysning			Pnr 7183 IU b
				Startdatum	Anskvärde	Livslängd	Startdatum	Anskvärde	Livslängd	Startdatum
	100%			2015-01-01	685 934	30	2019-06-01	152 213	30	2020-01-01
2,50%	Avskrivning	Ränta	Total	Restvärde	Avskrivning2	Ränta	Restvärde2	Avskrivning3	Ränta 4	Restvärde5
2023-01-01	890 756	125 131	1 015 887	501 503	22 864	12 538	133 865	5 074	3 347	115 774
2024-01-01	890 756	102 862	993 618	478 639	22 864	11 966	128 791	5 074	3 220	111 482
2025-01-01	890 756	80 593	971 349	455 775	22 864	11 394	123 717	5 074	3 093	107 190
2026-01-01	855 301	58 324	913 625	432 910	22 864	10 823	118 644	5 074	2 966	102 898
2027-01-01	125 392	36 942	162 334	410 046	22 864	10 251	113 570	5 074	2 839	98 606
2028-01-01	54 655	33 807	88 462	387 181	22 864	9 680	108 496	5 074	2 712	94 314
2029-01-01	54 655	32 440	87 096	364 317	22 864	9 108	103 422	5 074	2 586	90 022
2030-01-01	54 655	31 074	85 729	341 452	22 864	8 536	98 348	5 074	2 459	85 730
2031-01-01	54 655	29 708	84 363	318 588	22 864	7 965	93 275	5 074	2 332	81 438
2032-01-01	54 655	28 341	82 996	295 723	22 864	7 393	88 201	5 074	2 205	77 146
2033-01-01	54 655	26 975	81 630	272 859	22 864	6 821	83 127	5 074	2 078	72 854
2034-01-01	54 655	25 608	80 264	249 994	22 864	6 250	78 053	5 074	1 951	68 562
2035-01-01	54 655	24 242	78 897	227 130	22 864	5 678	72 980	5 074	1 824	64 270
2036-01-01	54 655	22 876	77 531	204 265	22 864	5 107	67 906	5 074	1 698	59 978
2037-01-01	54 655	21 509	76 165	181 401	22 864	4 535	62 832	5 074	1 571	55 686
2038-01-01	54 655	20 143	74 798	158 536	22 864	3 963	57 758	5 074	1 444	51 394
2039-01-01	54 655	18 777	73 432	135 672	22 864	3 392	52 685	5 074	1 317	47 102
2040-01-01	54 655	17 410	72 065	112 808	22 864	2 820	47 611	5 074	1 190	42 810
2041-01-01	54 655	16 044	70 699	89 943	22 864	2 249	42 537	5 074	1 063	38 518
2042-01-01	54 655	14 677	69 333	67 079	22 864	1 677	37 463	5 074	937	34 226
2043-01-01	54 655	13 311	67 966	44 214	22 864	1 105	32 389	5 074	810	29 934
2044-01-01	53 140	11 945	65 085	21 350	21 350	534	27 316	5 074	683	25 642
2045-01-01	31 791	10 616	42 407	0	0	0	22 242	5 074	556	21 350
2046-01-01	31 791	9 821	41 612	0	0	0	17 168	5 074	429	17 058
2047-01-01	31 791	9 027	40 817	0	0	0	12 094	5 074	302	12 766
2048-01-01	31 791	8 232	40 023	0	0	0	7 021	5 074	176	8 474
2049-01-01	28 554	7 437	35 991	0	0	0	1 947	1 947	49	4 182
2050-01-01	22 425	6 723	29 148	0	0	0	0	0	0	0
2051-01-01	22 425	6 163	28 588	0	0	0	0	0	0	0



y A och E Byte entré partier		Pnr 7952 RI Relaining utvändigt			Pnr 9535 Anpassning av utemiljö			A, B, C, D, G och
Anskvärde	Livslängd	Startdatum	Anskvärde	Livslängd	Startdatum	Anskvärde	Livslängd	Startdatum
128 759	30	2022-01-01	897 000	40	2022-03-01	2 277 731	5	2021-12-01
Avskrivning6	Ränta 7	Restvärde8	Avskrivning9	Ränta 10	Restvärde11	Avskrivning12	Ränta 13	Restvärde14
4 292	2 894	874 405	22 425	21 860	1 892 922	455 546	47 323	1 486 763
4 292	2 787	851 980	22 425	21 299	1 437 376	455 546	35 934	1 106 208
4 292	2 680	829 555	22 425	20 739	981 829	455 546	24 546	725 654
4 292	2 572	807 130	22 425	20 178	526 283	455 546	13 157	345 099
4 292	2 465	784 705	22 425	19 618	70 737	70 737	1 768	0
4 292	2 358	762 280	22 425	19 057	0	0	0	0
4 292	2 251	739 855	22 425	18 496	0	0	0	0
4 292	2 143	717 430	22 425	17 936	0	0	0	0
4 292	2 036	695 005	22 425	17 375	0	0	0	0
4 292	1 929	672 580	22 425	16 814	0	0	0	0
4 292	1 821	650 155	22 425	16 254	0	0	0	0
4 292	1 714	627 730	22 425	15 693	0	0	0	0
4 292	1 607	605 305	22 425	15 133	0	0	0	0
4 292	1 499	582 880	22 425	14 572	0	0	0	0
4 292	1 392	560 455	22 425	14 011	0	0	0	0
4 292	1 285	538 030	22 425	13 451	0	0	0	0
4 292	1 178	515 605	22 425	12 890	0	0	0	0
4 292	1 070	493 180	22 425	12 329	0	0	0	0
4 292	963	470 755	22 425	11 769	0	0	0	0
4 292	856	448 330	22 425	11 208	0	0	0	0
4 292	748	425 905	22 425	10 648	0	0	0	0
4 292	641	403 480	22 425	10 087	0	0	0	0
4 292	534	381 055	22 425	9 526	0	0	0	0
4 292	426	358 630	22 425	8 966	0	0	0	0
4 292	319	336 205	22 425	8 405	0	0	0	0
4 292	212	313 780	22 425	7 844	0	0	0	0
4 182	105	291 355	22 425	7 284	0	0	0	0
0	0	268 930	22 425	6 723	0	0	0	0
0	0	246 505	22 425	6 163	0	0	0	0

















## Hyra lokal

		kr/kvm
Inflation	2,00%	
BTA	5 882	
BRA /LOA	5 000	
Hyra (kallhyra)	12 000 000	2 400 kr/kvm
KPI	75%	
Skatt	1 000 000	200 kr/kvm
Värme	400 000	80 kr/kvm
El	150 000	30 kr/kvm
Vatten/Avlopp	0	0 kr/kvm
Sophämtning	50 000	10 kr/kvm
Inre Underhåll	0	0 kr/kvm
Mark skötsel	0	0 kr/kvm
Övrigt	10 000	2 kr/kvm
Totalt tillägg	1 610 000	

Pröva om avtalet är finansiell leasing på nästa flik.

År	Extern hyra	Tillägg	Kostnad	Total lokalkostnad	Per kvadrat
1	12 000 000	1 610 000	13 610 000	13 610 000	2 722
2	12 180 000	1 642 200	13 822 200	27 432 200	2 764
3	12 362 700	1 675 044	14 037 744	41 469 944	2 808
4	12 548 141	1 708 545	14 256 685	55 726 629	2 851
5	12 736 363	1 742 716	14 479 078	70 205 708	2 896
6	12 927 408	1 777 570	14 704 978	84 910 686	2 941
7	13 121 319	1 813 121	14 934 441	99 845 127	2 987
8	13 318 139	1 849 384	15 167 523	115 012 649	3 034
9	13 517 911	1 886 372	15 404 283	130 416 932	3 081
10	13 720 680	1 924 099	15 644 779	146 061 711	3 129
11	13 926 490	1 962 581	15 889 071	161 950 782	3 178
12	14 135 387	2 001 833	16 137 220	178 088 002	3 227
13	14 347 418	2 041 869	16 389 287	194 477 289	3 278
14	14 562 629	2 082 707	16 645 336	211 122 625	3 329
15	14 781 069	2 124 361	16 905 430	228 028 055	3 381
16	15 002 785	2 166 848	17 169 633	245 197 687	3 434
17	15 227 827	2 210 185	17 438 012	262 635 699	3 488
18	15 456 244	2 254 389	17 710 633	280 346 332	3 542
19	15 688 088	2 299 476	17 987 564	298 333 896	3 598
20	15 923 409	2 345 466	18 268 875	316 602 771	3 654
21	16 162 260	2 392 375	18 554 635	335 157 406	3 711
22	16 404 694	2 440 223	18 844 917	354 002 323	3 769
23	16 650 764	2 489 027	19 139 792	373 142 114	3 828
24	16 900 526	2 538 808	19 439 334	392 581 448	3 888
25	17 154 034	2 589 584	19 743 618	412 325 066	3 949
26	17 411 344	2 641 376	20 052 720	432 377 786	4 011
27	17 672 514	2 694 203	20 366 718	452 744 503	4 073
28	17 937 602	2 748 087	20 685 689	473 430 193	4 137
29	18 206 666	2 803 049	21 009 715	494 439 908	4 202
30	18 479 766	2 859 110	21 338 876	515 778 784	4 268

Total	450 464 176	65 314 608	515 778 784	515 778 784	
-------	-------------	------------	-------------	-------------	--

Fyll i de  
rutor som  
är blå.



# Klassificering av hyresavtal som operationell/finansiell leasing

Fyll i de rutor som är blå.

Yta (LOA)	5 000	<i>Om ytan är angiven i BTA, ange 85 % av BTA som LOA</i>
Yta (BTA)	5 882	
Bashyra kr	12 000 000	
kr/LOA	2 400	
kr/BTA	2 040	
Hyrestid år	10	
Hyresvärde	120 000 000	

Fastighetens ålder när avtalet ingicks (värdeår enligt taxering om det finns)

Verkligt värde   
 Kvot Hyresvärde/verkligt värde 73%

**Nyproduktionskostnad 2022**

	1-5 år	6-10 år	11-20 år	21 år och framåt
Kostnad per BTA	35 000	31 500	28 000	24 500

*Åldersavdrag*

	1-5 år	6-10 år	11-20 år	21 år och framåt
		10%	20%	30%

Bedömning i förhållande till verkligt värde

**Operationell leasing**