

Självkostnad

		kr/kvm
Investeringsbelopp nybyggnation	82 614 000 kr	39 833 kr/kvm
Investeringsbelopp ombyggnation	0 kr	0 kr/kvm
Summa värde	82 614 000 kr	39 833 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

Projektkostnad (hyresgrundande)	Del av ansk.värde	Avskr. tid	2 065 350 kr		2 822 645 kr	
			Ränta/år	Avskrivning/år	Ränta/år	Avskrivning/år
Varav Markförvärv		-	0 kr			
01 Utvändig mark	8 261 400 kr	10%	40 år	206 535 kr		206 535 kr
02 Stomme	20 653 500 kr	25%	75 år	516 338 kr		275 380 kr
03 Yttervägg	4 130 700 kr	5%	40 år	103 268 kr		103 268 kr
04 Innervägg	4 130 700 kr	5%	20 år	103 268 kr		206 535 kr
05 Yttertak	4 130 700 kr	5%	40 år	103 268 kr		103 268 kr
06 Stomkomplettering/Inre ytskikt	8 261 400 kr	10%	20 år	206 535 kr		413 070 kr
07 Fönster/dörrar	8 261 400 kr	10%	30 år	206 535 kr		275 380 kr
08 Installationer 20-30 år	12 392 100 kr	15%	30 år	309 803 kr		413 070 kr
09 Installationer 10-20 år	12 392 100 kr	15%	15 år	309 803 kr		826 140 kr

Kapitalkostnad ombyggnation

Projektkostnad (hyresgrundande)	Del av ansk.värde	Avskr. tid	- kr		- kr	
			Ränta/år	Avskrivning/år	Ränta/år	Avskrivning/år
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 UTFRÅN HYRESBERÄKNING

	939 450 kr	per m2 BTA	per m2 BRA
DoU	939 450 kr	453 kr	533 kr
Total årshyra exkl. fastighetsskatt	5 827 445 kr	2 810 kr	3 306 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr	0 kr
Total årshyra inkl. fastighetsskatt	5 827 445 kr	2 810 kr	3 306 kr

Beräkning av planerat underhåll via komponent	Underhåll	Återinvestering	Avskrivning	Avskrivningstid
	År			

Kommentarer

DoU
Schablonkostnaderna är uppräknade med antagandet att byggnaden är i drift om fyra antal år och inflationstakten är två procent. Beloppen har beräknats med följande formel: Schablon är 1 * 1,02ⁿ(inflyttningsår-Beräkningsår)

Faktisk Lokalkostnad år 2027

År	Kapital	Avskrivning	Ränta	Ränta mark	Restvärde	Drift	Kostnad per år	Total lokalkostna	Per kvadrat
1	82 614 000	2 822 645	2 065 350	0	0	939 450	5 827 445	5 827 445	3 306
2	79 791 355	2 822 645	1 994 784	0	0	958 239	5 775 668	11 603 113	3 276
3	76 968 710	2 822 645	1 924 218	0	0	977 404	5 724 267	17 327 380	3 247
4	74 146 065	2 822 645	1 853 652	0	0	996 952	5 673 249	23 000 628	3 218
5	71 323 420	2 822 645	1 783 086	0	0	1 016 891	5 622 622	28 623 250	3 189
6	68 500 775	2 822 645	1 712 519	0	0	1 037 229	5 572 393	34 195 643	3 161
7	65 678 130	2 822 645	1 641 953	0	0	1 057 973	5 522 572	39 718 215	3 133
8	62 855 485	2 822 645	1 571 387	0	0	1 079 133	5 473 165	45 191 380	3 105
9	60 032 840	2 822 645	1 500 821	0	0	1 100 716	5 424 182	50 615 561	3 077
10	57 210 195	2 822 645	1 430 255	0	0	1 122 730	5 375 630	55 991 191	3 049
11	54 387 550	2 822 645	1 359 689	0	0	1 145 184	5 327 518	61 318 709	3 022
12	51 564 905	2 822 645	1 289 123	0	0	1 168 088	5 279 856	66 598 565	2 995
13	48 742 260	2 822 645	1 218 557	0	0	1 191 450	5 232 651	71 831 216	2 968
14	45 919 615	2 822 645	1 147 990	0	0	1 215 279	5 185 914	77 017 131	2 942
15	43 096 970	2 822 645	1 077 424	0	0	1 239 584	5 139 654	82 156 784	2 915
16	40 274 325	2 822 645	1 006 858	0	0	1 264 376	5 093 393	87 296 437	2 888
17	37 451 680	2 822 645	936 292	0	0	1 289 664	5 047 132	92 436 090	2 861
18	34 629 035	2 822 645	865 726	0	0	1 315 457	4 999 871	97 575 743	2 834
19	31 806 390	2 822 645	795 160	0	0	1 341 766	4 952 610	102 715 396	2 807
20	28 983 745	2 822 645	724 594	0	0	1 368 601	4 905 349	107 855 049	2 780
21	26 161 100	2 822 645	654 028	0	0	1 395 973	4 858 088	113 000 702	2 753
22	23 338 455	2 822 645	583 462	0	0	1 423 893	4 810 827	118 146 355	2 726
23	20 515 810	2 822 645	512 896	0	0	1 452 371	4 763 566	123 292 008	2 699
24	17 693 165	2 822 645	442 330	0	0	1 481 418	4 716 305	128 437 661	2 672
25	14 870 520	2 822 645	371 764	0	0	1 511 047	4 669 044	133 583 314	2 645
26	12 047 875	2 822 645	301 198	0	0	1 541 267	4 621 783	138 728 967	2 618
27	9 225 230	2 822 645	230 632	0	0	1 572 093	4 574 522	143 874 620	2 591
28	6 402 585	2 822 645	160 066	0	0	1 603 535	4 527 261	149 020 273	2 564
29	3 579 940	2 822 645	89 500	0	0	1 635 605	4 480 000	154 165 926	2 537
30	74 000	2 822 645	19 934	0	0	1 668 317	4 432 739	159 311 579	2 510
Total utgift		71 601 895	35 508 430	0	0	38 111 687	145 222 012	145 222 012	

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