

Enkel nyproduktionskalkyl

Antaganden

Antaganden		Lägenhetstyp	Antal Lgh	Påbyggda	Yta per lgh	Grundstöd	Total yta	Korrigeringspoäng per lgh	Lägenhetspoäng*
Generella antaganden									
Välj nivå	Nivå 1	1 rum och kök	9		28	1 808 370	255		62
Takhyra för Nivå 1	1 550	1,5 rum och kök	3		37	768 930	112		74
Direktavkastningskrav, %	4,00%	1,5 rum och kök	3		40	796 620	119		77
Drift- och underhållsutveckling, %	2,00%	1,5 rum och kök	3		40	801 945	121		77
Hyesutveckling, %	2,00%	2 rum och kök	13		54	4 116 580	705		94
Kalkylränta, %	6,00%	3 rum och kök	3		73	1 118 250	220		117
Inkl. investeringsstöd									
Normhyra, kr/m ²	1 550								
Drift & underhåll, kr/m ²	-300								
Produktionskostnad, kr/m ²	XXXXX								
Extra energiprestanda (56% av BFS)	JA								
Gemensamhetsyta, m ²									
Exkl. investeringsstöd									
Normhyra, kr/m ²	1 850								
Drift & underhåll, kr/m ²	-300								
Produktionskostnad, kr/m ²	XXXXX								
Summa			34			9 410 695	1 531		

* Lägenhetspoäng = Typpoäng + lägenhetsyta + korrigeringspoäng

Enkel nyproduktionskalkyl

Utfall

Beräknat investeringsstöd

Summa, grundstöd	
Stöd gemensamhetsyta	
Stöd, extra energiprestanda	
Påbyggnadsbonus	
Summa stöd före ev överkompensation	
Överkompensation	
Summa investeringsstöd	

	Kr/m ²	Kronor
	6 148	9 410 695
	0	0
	4 611	7 058 021
	0	0
	10 758	16 468 716
	0	0
	10 758	16 468 716

Faktisk hyra

Lägenhetstyp	Yta per lgh
1 rum och kök	28
1,5 rum och kök	37
1,5 rum och kök	40
1,5 rum och kök	40
2 rum och kök	54
3 rum och kök	73
Totalt	

Faktisk hyra inklusive stöd

Kr/m ²	Kr/mån /lgh	Total årshyra, kr
2 171	5 121	553 054
1 967	6 099	219 565
1 903	6 313	227 258
1 892	6 354	228 738
1 714	7 743	1 207 901
1 579	9 633	346 805
1 818		2 783 321

Faktisk hyra exklusiv stöd

Kr/m ²	Kr/mån	Total årshyra, kr
2 592	6 112	660 097
2 348	7 279	262 061
2 272	7 535	271 244
2 258	7 584	273 010
2 046	9 242	1 441 688
1 885	11 498	413 929
2 170		3 322 028

Investeringsbedömning

Detta är en enkel investeringskalkyl som beräknar bedömt värde genom att driftnettot divideras med direktavkastningskravet.

16%

8%