

Översikt och användning av investeri

Flik 1 - Styrelsesammanfattning

Denna flik är en sammanställning av information som kan presenteras inför ett styrelsebeslut. Denna sidan fyller i sig själv till stor del.

Det enda som du som projektledare behöver göra är att gå in och ange lägenhetsfördelningen.

F
H
k
a
a
h
fl
ir

L
R

Sammanfattning av projekt: XXX

Övergripande information

Fastighet/Projekt: XXX Upptecknad av: XXXX
Fastighetsnummer: XXX Datum: XXXX
Stadsdel: XXXX

Fastighet information

Lägenhetsfördelning				
Lägenheter:	0	st	Typ	% andel
Lokaler:	0	st	1 RoK	XX 33-41 #VALUE!
Garageplatser:	0	st	2 RoK	XX 33-42 #VALUE!
P-platser:	0	st	3 RoK	XX 33-43 #VALUE!
			4 RoK	XX 33-44 #VALUE!
			5 RoK	XX 33-45 #VALUE!
Medelstorlek LGH:	#DIV/0!	m ²	Σsa	0 kvm BOA #VALUE!

Projektets lönsamhet & övriga projektrelaterade effektivitetsmått

PK: 0 Mkr (Netto)	Direktavkastning år 1: #DIV/0!
Nuvärde driftnetto: #DIV/0! Mkr	Medelhyra LGH: 0 Krm ²
Nuvärde restvärde: #DIV/0! Mkr	Normhyra: #DIV/0! Krm ² (3 RoK & 17 m ²)
Avkastningsvärde: #DIV/0! Mkr (Nuvärde driftnetto + Nuvärde Restvärde)	Entreprenadkostnad / m ² : #DIV/0! Krm ² BOA/LOA
Resultat: #DIV/0! Mkr (Avkastningsvärde - produktionskostnad)	Produktionskostnad / m ² : #DIV/0! Krm ² BOA/LOA (Kostnadsåtag 201XMM)

* Flik 5 - Beräkningsflik

Flik 4 är ett beräkningsflik som ej fylls i. Under flik uppskattade restvärde. Beräkningsmodellen byggd och bedöms i förhållande till grundinvesteringen.

FAMILJEROSTÄDER			Grundkalkyl					
			År 0	1	2	3	4	5
Grundinvestering	Punkt	Beskrivning						
	11	Projekteringskostnader	0					
	12	Byggherrekostnader	0					
	13	Entreprenad - Markarbeten	0					
	14	Entreprenad - Byggnadsarbeten	0					
	15	Entreprenad - Installationer	0					
	16	Entreprenad - ÅTA-övrigt	0					
	17	Moms och räntor	0					
	18	Tomt- och fastighetskostnader	0					
	19	Kreditering för bidrag, intäkter	0					
	110	Summa projektkostnad (inkl. 25 % moms)	0					
Investeringsinbetalningar	Punkt	Beskrivning						
	21	Hyresintäkter lägenheter		0	0	0	0	0
	22	Hyresintäkter lokaler		0	0	0	0	0
	23	Hyresintäkter garageplatser		0	0	0	0	0
	24	Hyresintäkter p-platser		0	0	0	0	0
	25	Summa		0	0	0	0	0
Investeringsutbetalningar	Punkt	Beskrivning						
	31	Hyresförlust/Vakanser		0	0	0	0	0
	32	Driftkostnad		0	0	0	0	0
	33	Underhållskostnad		0	0	0	0	0
	34	Periodiskt underhåll		0	0	0	0	0
	35	Fastighetsavgift/skatt		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	36	Tomträttsavgäld		0	0	0	0	0
	37	Summa		#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Driftnetto	Punkt	Beskrivning	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Nuvärde	Punkt	Beskrivning	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Nuvärde, direk. avkastning lgh + 0,25 %	Punkt	Beskrivning	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
Nuvärde, direk. avkastning lgh - 0,25 %	Punkt	Beskrivning	0	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Välj modell (1 för 1991, 2 för 1978, 3 för 2012)

2

Lägenhetstyp	Lägenhetspoäng	Area, kvm	Antal	Total BOA
2 rk	#SAKNAS! 45	58	178	10 360
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
	#SAKNAS!			0
Justering				
SUMMA			178	10 360
			Medellägenhet:	58,2

Bedömd hyra

Bruksvärdehyra/normhyra Kr/kvm
 Genomsnittshyra Kr/kvm
 Hyresintäkt per år Kr

2 232
2 400
24 858 842

Om rutan är tom väljs ned

ingskalkyl, gemensamt framtagen och godkänd av F

Översikt

Flik 2 - Projektindata 1

Här anges en stor del av informationen för att beräkna kostnaderna för utbyggnad av fastigheten. Exempelvis, BOA/LOA, antal lägenheter, hyresnivåer etc. Notera att vissa ingångsvärden så som avkastningskrav och hyresnivåer kan bestämmas centralt hos VD-stab. Under denna flik finns även möjlighet att göra indexeringsinställningar till höger.

Om resultatet är negativt bedöms projektets lönsamhet. Resultat > 0 = lönsamt projekt

Flik 4 - Projektkostnader

Här skapas du själva projektbudgeten. Du arbetar med budgetposterna och deras värden eller nyckeltal. Notera att du kan välja en av metoderna för att beräkna kostnaderna automatiskt på följande sätt:

$\text{Kostnad} = \text{Nödvändigt utrymme} \times \text{Pris/m}^2 \times (\text{Summa Effektivitet})$

Investeringsskalkyl - Nyproduktion

Övergripande information

Fastighet: XXXX Stadsdel: XXXX Revisionsdatum: XXXX
 Projektnummer: 3500 Upprättad av: XXXX Kalkylversion: V 1.0
 Fastighetsnummer: XXXX Datum: XXXX Besöksfas: Inriktningsbeslut
 Vår/rollera

(1) Ange fastighetsinformation

Lägenheter: [] Anrall Ljus BTA: [] m² LOA Garage: [] m²
 Lokaler: [] Anrall BTA total: [] m² Medelstorlek LGH: #DIV/0! m²BOA
 Garageplatser: [] Anrall BOA: [] m² Lägenhetstyp: 3 rk (Vanligaste)
 Markparkering: [] Anrall LOA Lokaler: [] m² Σsa BOA/LOA: 0 m²
 (LOA Garage-utrymmed)

(2) Bedöm hyresintäkterna per år - Riktvärden kan erhållas från VD-stab

Medelhyra lägenheter: [] K/m² Medelhyra lokal: [] K/m² Medelhyra garageplats: [] K/ks
 (Prisnivå - 201X) (Prisnivå - 201X) (Prisnivå - 201X)
 Medelhyra p-plats: [] K/ks
 (Prisnivå - 201X)

(3) Bedöm projektets kostnader - För beräkning, se flik "Projektindata (2)-Kostnader"

Projekteringskostnad: [0] Ks Byggherrekostnad: [0] Ks Σ Entreprenadkostnad: [0] Ks
 Åta-kostnader: [0] Ks Moms & räntor: [0] Ks Fastighetskostnader: [0] Ks
 /Tomkostnader
 Produktionskostnad: [0] Ks Kreditering för bidrag: [0] Ks Produktionskostnad: [0] Ks
 (Brutto) & intäkter (ex. momsrestituttion) (Netto)
 Fastighetsavgift-skat: #DIV/0! Ks Område tomträttsavgift: Avgäld enligt antal Ks Tomträttsavgift: [0] Ks

Kostn

För att upprätta en korrekt kalkyl anges samtliga kostnader exklusive 7. Detta innebär att du som projektledare själv behöver räkna ut de ex. moms med faktorerna 1,25 X 0,2 (gäller för en 25-procentig moms)

Konto	Benämning
91100	Förprojektering, inventering
91200	Arkitekt
91310	Landskapsarkitekt
91320	Geoteknik
91400	Konstruktör
91510	VS
91520	Vent
91530	Stry
91610	El/fiber
91620	Tele
91630	Data
91640	Hiss
91700	Beskrivning extern
91810	Brand
91820	Akustik
91830	Tillgänglighet
91840	Avfallshandling
91850	Antikvare
91860	Skyddsrum
91870	Storkök
91910	Kopiering
91920	Databas
Ospecificerad projekteringskostnad	
Summa projektering	
2	
Konto	Benämning
92100	Bygglöv, bygganmälan (ej momspliktig)
92110	Planavgift, nybyggnadskartan (ej momspliktig)
92120	Inskrivningsavgift, tomträtt (ej momspliktig)
92210	Anslutningsavgifter EI
92220	Anslutningsavgifter VA
92230	Anslutningsavgifter Bredband/TV

Den beräknade driftnettot per år under kalkylens period (10 år) sätts sedan in i kalkylen för att beräkna den framtida in- och utbetalningen som projektet genererar. Innehåller även olika känslighetsanalyser.

Beräkning av restvärde

6	7	8	9	10
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Summa poäng	Hyra kr/mån
0	
18 370	11 638
0	
0	
0	
0	
0	
0	
0	
0	
0	
0	
0	
0	
0	
0	
0	
18 370	

Flik 3 - Bostadshyror

Här finns möjlighet att välja relativ hyresberäkning, antingen antal lgh "snittlägenheten"

lanstående modell i kalkylen.

✓trappa och metod för
| per typ eller medelhyra för

Användning av Investeringss

är öppna för redigering och används av dig som
alla fälten är celler som innehåller formler eller
Med andra ord, de gröna cellerna fyller du i och

Fyll ej i

Investeringskalkyl - Nyproduktion

Övergripande information

XXX	Stadsdel: XXXX
3500	Upprättad av: XXXX
XXX	Datum: XXXX

(1) Ange fastighetsinformation

<input type="text"/>	Antal	Ljus BTA: <input type="text"/>	m ²
<input type="text"/>	Antal	BTA total: <input type="text"/>	m ²
<input type="text"/>	Antal	BOA: <input type="text"/>	m ²
<input type="text"/>	Antal	LOA Lokaler: <input type="text"/>	m ²

(LC

skalkylen

Revisionsdatum:

Kalkylversion:

Beslutsfas:

Välj i rullista

LOA Garage: m²

Medelstorlek LGH: m^{2BOA}

Lägenhetstyp:
(Vanligaste)

Σ:a BOA/LOA: m²

(JA Garage ej inkluderat)





Ändring utförd av:	Ändringsdatum:
förslag	

Sammanfattning av projekt: Nytt HK

Övergripande information

Fastighet/Projekt: <input type="text" value="Nytt HK"/>	Upprättad av: <input type="text" value="EF"/>
Fastighetsnummer: <input type="text" value="0"/>	Datum: <input type="text" value="2021-08-16"/>
Stadsdel: <input type="text" value="Skärholmen C"/>	Beslutsfas: <input type="text" value="Genomförandebeslut"/>

Fastighetsinformation

Lägenheter: <input type="text" value="102"/> st	Lägenhetsfördelning			
Lokaler: <input type="text" value="0"/> st	Typ:	Antal	Storlek m ²	%-andel
Garageplatser: <input type="text" value="0"/> st				0%
P-platser: <input type="text" value="0"/> st				0%
Medelstorlek LGH: <input type="text" value="67"/> m ²				0%
	Σ:a	102	6859 m² BOA	0%
	Lokaler	0	3619 m² LOA	

Projektets lönsamhet & övriga projektrelaterade effektivitetsmått

Projektkostnad <input type="text" value="543"/> Mkr (Netto)	Direktavkastningskrav: <input type="text" value="4,16%"/>
Marknadsvärde <input type="text" value="470"/> Mkr (Nuvärde driftnetto + Nuvärde restvärde)	Direktavkastning år 1: <input type="text" value="3,65%"/>
Resultat: <input type="text" value="-73"/> Mkr (Marknadsvärde - produktionskostnad)	Medelhyra LGH: <input type="text" value="2 076"/> Kr/m ²
Resultat: <input type="text" value="-93"/> Mkr (Om direktavkastningskrav Lgh + 0,25 %)	Normhyra <input type="text" value="1 995"/> Kr/m ² (3 RoK á 77 m ²)
Resultat: <input type="text" value="-81"/> Mkr (Om medelhyra sänkt med 50 kr/m ²)	Marknadsvärde / m² <input type="text" value="44 843"/> Kr/m ² BOA/LOA
Resultat: <input type="text" value="-127"/> Mkr (Om projektkostnad + 10 %)	Projektkostnad / m² <input type="text" value="51 823"/> Kr/m ² BOA/LOA Kostnadsläge: augusti 2021

Signering inför beslut (tillhör styrelsebeslut 2019-xx-xx)

Avdelningschef: <input type="text"/>
Underskrift:
Datum:

Övergripande information

Fastighet: Stadsdel: Revisionsdatum:

Projektnummer: Upprättad av: Beslutsfas:

Fastighetsnummer: Datum: Avser fastigheten tomträtt/ägarerätt:

Välj i rullista
Välj i rullista

(1) Ange fastighetsinformation

Lägenheter: Antal Ljus BTA: m² LOA Garage: m²

Lokaler: Antal BTA total: m² Medelstorlek LGH: m² BOA

Garageplatser: Antal BOA: m²

Markparkering: Antal LOA Lokaler: m² **Σ:a BOA/LOA:** m²

(LOA Garage ej inkluderat)

(2) Bedöm hyresintäkterna per år - Riktvärden kan erhållas från VD-stab / Ekonomiavd

Medelhyra lägenheter: Kr/m² Medelhyra lokal: Kr/m² Nettomedelhyra garageplats: Kr/st

(Prisnivå - 201X) (inkl. fastighetsskatt) (Prisnivå - 201X)

Medelhyra p-plats: Kr/st

(Prisnivå - 201X)

(3) Bedöm projektets kostnader - För beräkning, se flik "Projektindata (2)-Kostnader"

Projekteringskostnad: Kr Byggherrekostnad: Kr Σ Entreprenadkostnad: Kr

Äta-kostnader: Kr Moms & räntor: Kr Fastighetskostnader: Kr

Produktionskostnad: Kr Kreditering för bidrag: Kr /Tomtkostnader

(Brutto) & intäkter (ex. momsrestitusion) Produktionskostnad: Kr

Fastighetsavgift: Kr/lgh Område tomträttsavgäld: Kr (Netto)

Driftkostnad: Kr/m² Underhållskostnad: Kr/m² Tomträttsavgäld: Kr

Kostnad lokaler: Kr Kostnad garage: Kr Är kostnad för lokal och garage uppskattad?

(Särredovisning ink. Moms och lokalanpassning) (Särredovisning ink. moms) Ange kostnadsläge:

(Format: AAAA-MM)

(4) Avkastningskrav och kalkylfaktorer - Avkastningskraven bestäms centralt inom VD-stab / Ekonomiavd

Direktavkastningskrav LGH: Direktavkastningskrav garageplats: Vägt direktavkastningskrav:

Direktavkastningskrav lokaler: Direktavkastningskrav P-plats: Kalkylränta:

(Ink. Inflation för aktuellt projekt)

Projektets lönsamhet & övriga projektrelaterade effektivitetsmått samt känslighetsanalyser

Grundinvestering: Mkr Resultat: Mkr Projekteringskostnad / m²: Kr/m² BOA/LOA

(Brutto) (Direktavkastningskrav Lgh + 0,25 %) (Direktavkastningskrav Lgh - 0,25 %)

Grundinvestering: Mkr Resultat: Mkr Byggherrekostnad / m²: Kr/m² BOA/LOA

(Netto, hänsyn tagen till momsrestitusion & bidrag) (Direktavkastningskrav Lgh - 0,25 %)

Nuvärde driftnetto: Mkr Direktavkastning år 1: (Driftnettot år 1 / grundinvestering)

Nuvärde restvärde: Mkr Resultat: Mkr Entreprenadkostnad / m²: Kr/m² BOA/LOA

(Medelhyra sänkt med 50 kr/m²) (Netto)

Marknadsvärde: Mkr Normhyra: Kr/m² BOA Moms- & räntor / m²: Kr/m² BOA/LOA

(3 RoK á 77 m²) (Netto)

Resultat: Mkr (Marknadsvärde - grundinvestering) Momsrestitusion: kr Fast. & Tomtkostnad / m²: Kr/m² BOA/LOA

Resultat: Mkr (BOA+LOA)/BTA total: Särredovisad Produktionskostnad / m²: Kr/m² BOA/LOA

10% ökad PK Marknadsvärde / m²: Kr/m² BOA/LOA

Signering inför beslut

Projektledare: Enhetschef:

Underskrift: Underskrift:

Datum: Datum:

Bostadshyror SABO-modellen

Välj modell (1 för 1991, 2 för 1978, 3 för 2012)

2

Lägenhetstyp	Lägenhetspoäng	Area, kvm	Antal	Total BOA	Summa poäng	Hyra kr/mån
	#SAKNAS!			0	0	
	#SAKNAS!			0	0	
2 rk	45	51	51	2 601	4 896	9 677
3 rk	50	78	34	2 635	4 335	12 852
	#SAKNAS!			0	0	
4 rk	54	95	17	1 623	2 541	15 064
	#SAKNAS!			0	0	
	#SAKNAS!			0	0	
	#SAKNAS!			0	0	
	#SAKNAS!			0	0	
	#SAKNAS!			0	0	
	#SAKNAS!			0	0	
	#SAKNAS!			0	0	
	#SAKNAS!			0	0	
	#SAKNAS!			0	0	
Justering						
SUMMA			102	6 859	11 772	
			Medellägenhet:	67,2		

Bedömd hyra

Bruksvärdehyra/normhyra Kr/kvm
 Genomsnittshyra Kr/kvm
 Hyresintäkt per år Kr

1 995
2 076
14 238 599

Om rutan är tom väljs nedanstående modell i kalkylen.

Bostadshyror enkel modell

Antal lägenheter:

BOA:

Medelstorlek LGH: m² BOA

Lägenhetstyp: (Vanligaste)

Medelhyra lägenheter: Kr/m² BOA

Normhyra Kr/m² BOA

Kostnadsredovisningen är bolagsspecifik. Klumpsummor vid "ospecificerad kostnad" kan användas för resp. aktivitesgrupp.

För att upprätta en korrekt kalkyl anges samtliga kostnader exklusive moms under aktivitetsgrupp 1-6. All ingående moms specificeras sedan separat under kontogrupp 7.

Detta innebär att du som projektledare själv behöver räkna ut den ingående momsen i ditt projekt. Ett enkelt sätt att beräkna momsen är att multiplicera kostnaden ex. moms med faktorerna 1,25 X 0,2 (gäller för en 25-procentig moms). Exempel: Kostnad ex. moms = 100. Beräkning: $100 \cdot 1,25 \cdot 0,2 = 25$

För inlämning

1. Projekteringskostnader				
Aktivitet	Benämning	Budgeterad kostnad	Kostnad per m ² BOA/LOA	Nyckeltal kr/m ² BOA/LOA
822	Tekniska konsulter			0 kr
	Ospecificerad projekteringskostnad			0 kr
Summa projektering		0 kr	0 kr	0 kr

2. Allmänna byggherrekostnader				
Aktivitet	Benämning	Budgeterad kostnad	Kostnad per m ² BOA/LOA	Nyckeltal kr/m ² BOA/LOA
812	Administrationskostnader			0 kr
815	Anslutningsavgifter			0 kr
816	Avgifter till myndigheter mfl			0 kr
817	Försäljningskostnader			0 kr
821	Administrativa konsulter			0 kr
824	Kontrollantkostnader			0 kr
825	Kopiering			0 kr
871	Konstnärlig utsmyckning			0 kr
	Ospecificerad allmänna byggherrekostnader		0 kr	0 kr
Summa allmänna byggherrekostnader		0 kr	0 kr	0 kr

3. Entreprenad - Markarbeten				
Aktivitet	Benämning	Budgeterad kostnad	Kostnad per m ² BOA/LOA	Nyckeltal kr/m ² BOA/LOA
	Ospecificerad Entreprenad - Markarbeten			0 kr
Summa entreprenad - Markarbeten		0 kr	0 kr	0 kr

4. Entreprenad - Byggnadsarbeten				
Aktivitet	Benämning	Budgeterad kostnad	Kostnad per m ² BOA/LOA	Nyckeltal kr/m ² BOA/LOA
841	Entreprenader			0 kr
842	Delade entreprenader			0 kr
851	Tillhandahållt material			0 kr
861	Tillhandahållna tjänster			0 kr
	Ospecificerad Entreprenad - Byggnadsarbeten	474 400 000 kr		45 276 kr
Summa entreprenad - Byggnadsarbeten		474 400 000 kr	0 kr	45 276 kr

5. Entreprenad - Installationer				
Summa entreprenad - Installationer		0 kr	0 kr	0 kr

6. Entreprenad - Åta+övrigt				
Summa entreprenad - Åta + övrigt		0 kr	0 kr	0 kr

7. Moms och räntor				
Aktivitet	Benämning	Budgeterad kostnad	Kostnad per m ² BOA/LOA	Nyckeltal kr/m ² BOA/LOA
811	Kapitalkostnader			0 kr
891	Mervärdesskatt	118 600 000 kr		
	Ospecificerad moms och räntor			0 kr
Summa moms och räntor		118 600 000 kr	0 kr	0 kr

8. Tomt- och fastighetskostnader				
Aktivitet	Benämning	Budgeterad kostnad	Kostnad per m ² BOA/LOA	Nyckeltal kr/m ² BOA/LOA
813	Tomt o exploateringskostnader			0 kr
814	Evakuering			0 kr
831	Andel i gemensamma anläggningar			0 kr
	Ospecificerad Tomt- och fastighetskostnader			0 kr
Summa tomt- och fastighetskostnader		0 kr	0 kr	0 kr

9. Kreditering för bidrag, intäkter - ANGES SOM EN NEGATIV KOSTNAD				
Aktivitet	Benämning	Budgeterad kostnad	Kostnad per m ² BOA/LOA	Nyckeltal kr/m ² BOA/LOA
881	Bidrag			0 kr
882	Ersättningar			0 kr
8921	Retroaktiv mervärdesskatt	-50 000 000 kr		-4 772 kr
	Ospecificerad kreditering för bidrag, intäkter			0 kr
Summa kreditering för bidrag, intäkter		-50 000 000 kr	0 kr	-4 772 kr

Σ:a Entreprenadkostnad	474 400 000	0
Σ:a Produktionskostnad Brutto	593 000 000	0
Σ:a momsrestitution & övriga bidrag	-50 000 000	0
Σ:a Produktionskostnad netto	543 000 000	0

Grundkalkyl

			Beräkning av restvärde										Internränta		
			Ar 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Grundinvestering	Punkt	Beskrivning													
	1.1	Projekteringskostnader	0												
	1.2	Byggherrekostnader	0												
	1.3	Entreprenad - Markarbeten	0												
	1.4	Entreprenad - Byggnadsarbeten	474 400 000												
	1.5	Entreprenad - Installationer	0												
	1.6	Entreprenad - ÅTA+övrigt	0												
	1.7	Moms och räntor	118 600 000												
	1.8	Tomt- och fastighetskostnader	0												
	1.9	Kreditering för bidrag, intäkter	-50 000 000												
	1.10	Summa projektkostnad (ink. 25 % moms)	543 000 000												
Investeringsbetalningar	Punkt	Beskrivning													
	2.1	Hysesintäkter lägenheter		14 238 599	14 380 985	14 668 604	14 961 976	15 261 216	15 566 440	15 877 769	16 195 324	16 519 231	16 849 615	17 186 608	
	2.2	Hysesintäkter lokaler		9 409 400	9 597 588	9 789 540	9 985 331	10 185 037	10 388 738	10 596 513	10 808 443	11 024 612	11 245 104	11 470 006	
	2.3	Hysesintäkter garageplatser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.4	Hysesintäkter p-platser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.5	Summa		23 647 999	23 978 573	24 458 144	24 947 307	25 446 253	25 955 178	26 474 282	27 003 767	27 543 843	28 094 719	28 656 614	
Investeringsutbetalningar	Punkt	Beskrivning													
	3.1	Hysesförlust/Vakanser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	3.2	Driftkostnad		2 388 984	2 436 764	2 485 499	2 535 209	2 585 913	2 637 631	2 690 384	2 744 192	2 799 076	2 855 057	2 912 158	
	3.3	Underhållskostnad		890 630	908 443	926 611	945 144	964 047	983 327	1 002 994	1 023 054	1 043 515	1 064 385	1 085 673	
	3.4	Periodiskt underhåll													
	3.5	Fastighetsavgift/-skatt												178 582	
	3.6	Tomträttsavgäld		555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	
	3.7	Summa		3 835 574	3 901 166	3 968 070	4 036 313	4 105 920	4 176 919	4 249 338	4 323 206	4 398 551	4 475 402	4 732 373	
Driftnetto	Punkt	Beskrivning		-543 000 000	19 812 425	20 490 074	20 910 994	21 340 333	21 778 259	22 224 944	22 680 562	23 145 292	23 619 317	575 509 815	
Nuvärde	Punkt	Beskrivning		-543 000 000	18 648 709	17 788 114	17 087 439	16 414 183	15 767 286	15 145 725	14 548 517	13 974 716	13 423 415	12 893 738	314 169 652
Nuvärde, direktavkastning lgh + 0,25 %	Punkt	Beskrivning		-543 000 000	18 621 797	17 736 811	17 013 569	16 319 639	15 653 845	15 015 056	14 402 186	13 814 193	13 250 076	12 708 872	295 035 190
Nuvärde, direktavkastning lgh - 0,25 %	Punkt	Beskrivning		-543 000 000	18 675 699	17 839 640	17 161 737	16 509 413	15 881 715	15 277 722	14 696 548	14 137 341	13 599 277	13 081 566	326 506 515

Grundkalkyl /m²

			Beräkning av restvärde										Internränta		
			Ar 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Grundinvestering	Punkt	Beskrivning													
	1.1	Projekteringskostnader	0												
	1.2	Byggherrekostnader	0												
	1.3	Entreprenad - Markarbeten	0												
	1.4	Entreprenad - Byggnadsarbeten	45 276												
	1.5	Entreprenad - Installationer	0												
	1.6	Entreprenad - ÅTA+övrigt	0												
	1.7	Moms och räntor	11 319												
	1.8	Tomt- och fastighetskostnader	0												
	1.9	Kreditering för bidrag, intäkter	-4 772												
	1.10	Summa projektkostnad (ink. 25 % moms)	51 823												
Investeringsbetalningar	Punkt	Beskrivning													
	2.1	Hysesintäkter lägenheter		1 359	1 372	1 400	1 428	1 457	1 486	1 515	1 546	1 577	1 608	1 640	
	2.2	Hysesintäkter lokaler		898	916	934	953	972	991	1 011	1 032	1 052	1 073	1 095	
	2.3	Hysesintäkter garageplatser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.4	Hysesintäkter p-platser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.5	Summa		2 257	2 288	2 334	2 381	2 429	2 477	2 527	2 577	2 629	2 681	2 735	
Investeringsutbetalningar	Punkt	Beskrivning													
	3.1	Hysesförlust/Vakanser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	3.2	Driftkostnad		228	233	237	242	247	252	257	262	267	272	278	
	3.3	Underhållskostnad		85	87	88	90	92	94	96	98	100	102	104	
	3.4	Periodiskt underhåll													
	3.5	Fastighetsavgift/-skatt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	
	3.6	Tomträttsavgäld		53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53	
	3.7	Summa		366	372	379	385	392	399	406	413	420	427	452	
Driftnetto	Punkt	Beskrivning		-51 823	1 891	1 916	1 956	1 996	2 037	2 078	2 121	2 165	2 209	2 254	54 926
Nuvärde	Punkt	Beskrivning		-51 823	1 675	1 698	1 631	1 567	1 505	1 445	1 388	1 334	1 281	1 231	29 984

Känslighetsanalys: 10% ökad PK

10%

Beräkning av restvärde

			År 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Grundinvestering	Punkt	Beskrivning													
	1.1	Projekteringskostnader	0												
	1.2	Byggherrekostnader	0												
	1.3	Entreprenad - Markarbeten	0												
	1.4	Entreprenad - Byggnadsarbeten	521 840 000												
	1.5	Entreprenad - Installationer	0												
	1.6	Entreprenad - ÅTA+övrigt	0												
	1.7	Moms och räntor	130 460 000												
	1.8	Tomt- och fastighetskostnader	0												
	1.9	Kreditering för bidrag, intäkter	-55 000 000												
	1.10	Summa projektkostnad (ink. 25 % moms)	597 300 000												
Investeringsinbetalningar	Punkt	Beskrivning													
	2.1	Hysesinbetalningar lägenheter		14 238 599	14 380 985	14 668 604	14 961 976	15 261 216	15 566 440	15 877 769	16 195 324	16 519 231	16 849 615	17 186 608	
	2.2	Hysesinbetalningar lokaler		9 409 400	9 597 588	9 789 540	9 985 331	10 185 037	10 388 738	10 596 513	10 808 443	11 024 612	11 245 104	2 755 050 484	
	2.3	Hysesinbetalningar garageplatser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.4	Hysesinbetalningar p-platser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.5	Summa		23 647 999	23 978 573	24 458 144	24 947 307	25 446 253	25 955 178	26 474 282	27 003 767	27 543 843	28 094 719	28 656 614	
Investeringsutbetalningar	Punkt	Beskrivning													
	3.1	Hysesförlust/Vakanser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	3.2	Driftkostnad		2 388 984	2 436 764	2 485 499	2 535 209	2 585 913	2 637 631	2 690 384	2 744 192	2 799 076	2 855 057	2 912 158	
	3.3	Underhållskostnad		890 630	908 443	926 611	945 144	964 047	983 327	1 002 994	1 023 054	1 043 515	1 064 385	1 085 673	
	3.4	Periodiskt underhåll		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	3.5	Fastighetsavgift/-skatt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178 582	
	3.6	Tomträttsavgald		555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	
	3.7	Summa		3 835 574	3 901 166	3 968 070	4 036 313	4 105 920	4 176 919	4 249 338	4 323 206	4 398 551	4 475 402	4 732 373	
Driftnetto	Punkt	Beskrivning		-597 300 000	19 812 425	20 077 406	20 490 074	20 910 994	21 340 333	21 778 259	22 224 944	22 680 562	23 145 292	23 619 317	575 509 815
Nuvärde	Punkt	Beskrivning		-597 300 000	18 648 709	17 788 114	17 087 439	16 414 183	15 767 286	15 145 725	14 548 517	13 974 716	13 423 415	12 893 738	314 169 652

Internränta

3,0%

Känslighetsanalys: -50 kr/m² medelhyra

Beräkning av restvärde

			År 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Grundinvestering	Punkt	Beskrivning													
	1.1	Projekteringskostnader	0												
	1.2	Byggherrekostnader	0												
	1.3	Entreprenad - Markarbeten	0												
	1.4	Entreprenad - Byggnadsarbeten	474 400 000												
	1.5	Entreprenad - Installationer	0												
	1.6	Entreprenad - ÅTA+övrigt	0												
	1.7	Moms och räntor	118 600 000												
	1.8	Tomt- och fastighetskostnader	0												
	1.9	Kreditering för bidrag, intäkter	-50 000 000												
	1.10	Summa projektkostnad (ink. 25 % moms)	543 000 000												
Investeringsinbetalningar	Punkt	Beskrivning													
	2.1	Hysesintäkter lägenheter		13 895 649	14 034 605	14 315 297	14 601 603	14 893 635	15 191 508	15 495 338	15 805 245	16 121 350	16 443 777	16 772 652	
	2.2	Hysesintäkter lokaler		9 409 400	9 597 588	9 789 540	9 985 331	10 185 037	10 388 738	10 596 513	10 808 443	11 024 612	11 245 104	11 470 006	
	2.3	Hysesintäkter garageplatser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.4	Hysesintäkter p-platser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	2.5	Summa		23 305 049	23 632 193	24 104 837	24 586 934	25 078 672	25 580 246	26 091 851	26 613 688	27 145 961	27 688 881	28 242 658	
Investeringsutbetalningar	Punkt	Beskrivning													
	3.1	Hysesförlust/Vakanser		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	3.2	Driftkostnad		2 388 984	2 436 764	2 485 499	2 535 209	2 585 913	2 637 631	2 690 384	2 744 192	2 799 076	2 855 057	2 912 158	
	3.3	Underhållskostnad		890 630	908 443	926 611	945 144	964 047	983 327	1 002 994	1 023 054	1 043 515	1 064 385	1 085 673	
	3.4	Periodiskt underhåll		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	3.5	Fastighetsavgift/-skatt		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178 582	
	3.6	Tomträttsavgald		555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	555 960	
	3.7	Summa		3 835 574	3 901 166	3 968 070	4 036 313	4 105 920	4 176 919	4 249 338	4 323 206	4 398 551	4 475 402	4 732 373	
Driftnetto	Punkt	Beskrivning		-543 000 000	19 469 475	19 731 027	20 136 766	20 550 621	20 972 753	21 403 327	21 842 513	22 290 482	22 747 411	23 213 478	565 551 902
Nuvärde	Punkt	Beskrivning		-543 000 000	18 325 903	17 481 230	16 792 803	16 131 307	15 495 699	14 884 978	14 298 176	13 734 367	13 192 658	12 672 191	308 733 648

Internränta

3,9%