

INSTRUKTION

Nyhet!! 2021-02-15

För att spegla underlaget som går till hyregäst har en tabell med skeden och index lagts till - se flik "Tabell Projektcontroller"
Ansvar för att denna fylls i är Projektcontroller. Projektcontroller gör detta i samband med genomgång med PA.

Mallen innefattar tre delar som hänger ihop:

1. Beslut (Beslutsunderlag inför Inriktningsbeslut och Offert inför genomförandebeslut)
2. Kostnadskontroll
3. Slutredovisning

Arbetsättet för hur man använder denna mall är följande:

1. Vid "Beslut" används beslutsfliken, den innefattar både Projektkostnader såväl som beräknade hyreskostnader.
 - Börja med grundläggande proejktinformation (typ av projekt, BRA, mm)
 - Gå sedan ner till sektionen för "Projektkostnadsredovisning".

Observera att endast vita celler ska fyllas i. Nytt är att specificering att följande poster ifylls nedanför sammanställningen och länkas upp in i sammanställningen. Detta gäller:

- Entreprenadkostnader
- Risker
- Direktfakturering

Summa hyresgenererande belopp skall sedan fördelas i Amorteringstid. Denna är given för Permanent nybyggnad - lågenergi enligt schablon, ange belopp i autofördelning (belopp = hyresgenererande).

Om projektet ex vis rör sig om en ombyggnad behöver det hyresgrundande beloppet fördelas enligt de koddelar vi har i mallen för Entreprenadkostnads kalkyl. Den procentuella fördelningen per år (kunden) används som fördelning av hela hyresgrundande beloppet. Innan genomgång med kund, gå igenom kalkyl och underlag med Controller.

Kopplat till offert redovisas även vissa nyckeltal, se Nyckeltal att använda i offert.

2. Vid Kostnadskontroll.

- Börja med att fylla i Projektkostnadsredovisningen från "Beslut", då säkerställs att länkar mm blir rätt.
- Här kan man behöva dela upp sitt tidigare beslutat riskbelopp i Entreprenad och Byggherre, tidigare låg hela riskbeloppet hos Byggherre.
- Stort fokus i kostnadskontrollen är anbudet från entreprenören samt hur/om riskbilden behöver justeras, både i Entreprenadkostnaderna i sin helhet samt byggherrekostnaderna.
 - Om beloppet för projektkostnader överstiger beslutet skall dialog tas med närmsta chef för hur man skall gå vidare.
- Detta gäller både i perspektiven projektkostnader som helhet såväl som kund.
- Genomgång med Controller.
 - Kostnadskontrollen, när den är klar, påskrift.

3. Vid Slutredovisning.

- Börja med att fylla i de historiska beloppen från Projektkostnadsredovisningen från "Beslut", samt "Kostnadskontroll".
- Här kan man behöva dela upp sitt tidigare beslutat riskbelopp i Entreprenad och Byggherre, tidigare låg hela riskbeloppet hos Byggherre.
- För att kunna gå vidare till att göra en slutlig hyra till kund måste (krav) denna flik göras klart. Genomgång med Controller och sedan styrgrupp/kund.
 - Tabellen för slutredovisning (doc) klippas in som bilaga för slutredovisning för redovisning och påskrift.

Skolfastigheter i Stockholm AB



Datum	2021/09/10
Kontraktetsnr	138001
Proj-/löpnr:	707850
PA/UA:	SW
Avdelning:	Projektavd.
Om- och tillbyggnad	

PA

Ekonomisk bilaga till hyresoffert. Tillkommande hyra/yta

Hyresgäst:	Utbildningsnämnden		
Aviadress: (om nytt kontrakt)	Ref nr: NNNN, c/o BGC - STH XXX		
Skolans/Förskolans namn:	Enskede gårds Gymnasium	Adress:	Palmfeltsvägen
Eventuell etapp:	Ettapp 2	Fastighetsbeteckning:	
Hus/Byggnadsdel(-ar):	C, D, E, F, G och H		
Kort beskrivning:	Verksamhetsförändring ny inriktning Gymnasium högskoleförberedande samt grundskola åk 6-9		

PA	Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA):	55	Tomträtt/Annan kostnad (kr/år):		
	Räntesats:	2.00%			
	DoU (kr/m ²)	- Drift	331		
		- Energi	181		
		- Rabatt (år 1-5)	-210		
		Ränteschablon	0		
	Välj ev. konstgräs	Konstgräs	0		

HELARSEFFEKT

Amorteringstid	Investering	Ränta	Amortering	Kronor / år
50 år	3,273,439	64,665	65,469	130,134
30 år	1,414,737	27,722	47,158	74,880
20 år	142,855,823	2,770,066	7,142,791	9,912,857
15 år	11,019,522	211,397	734,635	946,032
10 år	9,853,958	184,941	985,396	1,170,337
5 år	0	0	0	0
	0	(tillfällig)	0	0
Autofördelning kr		Räntesats (002%)		Delsumma
Särskild fördelning kr	168,417,479	Ny-/Tillbyggd yta kvm (BRA)	55	kr/kvm
DoU - drift för ny-/tillbyggd area :				331
DoU - energi för ny-/tillbyggd area :				181
Rabatt under 5 år för ny-/tillbyggd area :				-210
Summa DOU :				Delsumma
Konstgräs				302
Tillfällig lokal (Inhyrning/SISAB-ägd):				Delsumma
Tomträtt*/Annan kostnad för mark:				0
Övriga rabatter och tillägg :				0
Summa tillkommande hyra (1:a helåret) :				12,250,849

*) Tomträttsavgälderna är preliminära och kan komma att förändras.



Datum	2021/09/10
Kontrakt nr	138001
Proj-/löpnr:	707850
PA/UA:	SW
Avdelning:	Projektavd.
Om- och tillbyggnad	

Projektkostnadsredovisning

Total kostnad, kr		231,870,739			
		Total kostnad	% av bedömd entreprenad- kostnad	Hyresgästens andel av kostnader	SISABs andel av kostnader
PA	Bedömd entreprenadkostnad (hämtas från specifikation)	138,726,000		104,044,500	34,681,500
	Oförutsett och risk entreprenadkostnad i kr (hämtas från specifikation)	45,779,580	33%	34,334,685	11,444,895
	Summa entreprenadkostnad	184,505,580		138,379,185	46,126,395
	Hyresgästens andel av entreprenadkostnad (%)			75%	25%
	Projekteringskostnad	25,651,565		19,906,356	5,745,210
	Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	10,551,412		7,913,559	2,637,853
	Oförutsett och risk byggherrekostnader	3,600,000		2,700,000	900,000
	Övriga kostnader (hämtas från specifikation)	1,210,000		1,210,000	0
	Summa byggherrekostnad	41,012,977		31,729,915	9,283,063
	Hyresgästens andel av byggherrekostnad %			75%	
Summa projektkostnad	225,518,557		170,109,100	55,409,458	
PÅ	Varav summa risk	49,379,580	28%	37,034,685	12,344,895
	Administrativt påslag, hyresgäst **	3,402,182	2.0%	3,402,182	
	Kreditivkostnader, hyresgäst	2,950,000		2,950,000	
	Summa total kostnad	231,870,739		176,461,282	55,409,458
	Avgår vidarefakturering inkl adm.påslag (hämtas från specifikation)			-8,043,802	
		Summa hyresgrundande belopp		168,417,480	

***) För paviljonger och övrigt gäller: Summa entreprenad- och byggherrekostn. för hyresgästen 0,5 - 30 milj = 3 %, över 30 milj = 2 % från första kronan. Under 0,5 milj utgår inget påslag.

OBS! är det tilläggsbeställningar ska % sättas efter den ackumulerade kostnaden av summa entreprenad- och byggherrekostn. för hyresgästen.

För nyproduktion gäller: Om projektet genererar minst 36 nya elevplatser, tillkommer det ett administrationspåslag som beror på kostnad per ny elevplats.

Påslaget är 2,4% av den framräknade kvoten - se filen proj.adm.påslag. Olika riktvärden finns för nyproduktion respektive om-/tillbyggnad.

OBS! är det tilläggsbeställningar ska % sättas efter den ackumulerade kostnaden av summa entreprenad- och byggherrekostn.

***) Exempelvis finns möjlighet till direktfinansiering samt redan fakturerat.

Risker vad gäller program- och verksamhetsförändringar är ej beaktade.

Specifikation av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan)

PA	Samtliga utgifter skede 1-3 (prognos om inte samtliga utgifter inkommit)	
	Tillgänglighet	
	Konstnärlig utsmyckning inkl etapp 1 (180 000:-)	1,210,000

Om konst skall ingå i projektet, beräknas

Specifikation av entreprenadkostnad (ingår i projektkostnaden ovan)

PA	Entreprenadkostnad - byggnader	120,805,000
	Entreprenadkostnad - bef yta skolgård ibruktagande ht-24	12,261,000
	Entreprenadkostnad - ny skolgårdsyta grundskola (hus G-E)	
	Entreprenadkostnad - skolgårdsyta ibruktagande HT 2029	
	Entreprenadkostnad - skolgård om hus H rivs	4,160,000
	Entreprenadkostnad - fläktrum utvändigt till kemisalar i hus D	1,500,000
	Summa entreprenadkostnad	138,726,000

Specifikation av risker (ingår i projektkostnaden ovan)

PA	Entreprenadkostnad - risk att upphandlingen blir dyrare än kalkyl	6,936,300
	Entreprenadkostnad - Tillkommande beställn UBF	4,161,780
	Entreprenadkostnad - övriga åtor	20,808,900
	Entreprenadkostnad - kalkyl på tidig FH-handl	13,872,600
	Summa risk entreprenadkostnad	45,779,580



PÄ	Specificering vidarefakturerering (ingår i projektkostnaden ovan)	
	Avgår utredningsskede (inkl adm.påslag)	2,724,142
	Avgår rivning (inkl. adm.påslag)	900,000
	Avgår övriga utgifter enligt "krysslistan" (inkl adm.påslag)	4,419,660
	Summa vidarefakturerering	8,043,802

PÄ	Specificering ev restvärde (ingår ej i projektkostnaden ovan)	
	Restvärde hus H	711,511.00

Samtliga belopp är exkl. mervärdesskatt.

Info	Kr/kvm (BRA)		Kr/kvm (BRA)
Beräknat på total projektkostnad:	4,215,832		
Beräknat på HG:s del av projektkostnad:	3,208,387	Hyra	222,743



Ange dagens datum
Ange kontraktsnummer
Ange projekt-/löpnummer
Ange projektansvarig/underhållsansvarig
Välj avdelning
Välj typ

Förklaringar
Obligatoriskt
Ej obligatoriskt

Bilaga till: Beslutsunderlag inför Inriktningsbeslut och Offert inför genomförandebeslut

Om byggd/riven yta, ange kvm per hus

Är det inte en SISAB-ägd byggnad så skriv in hyran här

OBS! 9/10/2021

Här bör du välja dagens datum. Vill du kan du välja ett annat datum här för att beräkna på gamla/framtida, kända, värden i schabloner och ränta.

(Amorteringstider ska, förutom projekttyp "permanent nybyggnad", i huvudsak följa K3:s avskrivningstider.)



För beräkning av Adm.påslag, kontakta controller om hjälp.

Var detta som 1% av hyresgästens andel av entreprenadkostnad (ex risk)



	Kostnadsprognos	Belopp
Projektcontroller och PA	Utredningsskede	2670727
	Förslagshandlingsskede	16000000
	Projekteringsskede	15000000
	Produktionsskede	191500000
	Avslutsskede	390000
	Summa projektkostnad (ex index)	225560727
	Index	
	Summa projektkostnad (ink index)	225,560,727

Hyresgästens del	SISAB:s del
2670727	0
12000000	4000000
11250000	3750000
144046300	47453700
293358	96642
170260385	55300342
	0
170,260,385	55,300,342

Nyckeltal

Nyckeltal	Värde		Kommentar
Indikator visandes fördelning hyresgäst/SISAB (i hela %)	75.00%	25.00%	% av entreprenadkostnad
Beräknat specifikt energimål			KWh/kvm/år
Nuvarande area, kvm (BRA)	10394		
Ny-/Tillbyggd area, kvm (BRA)	55		Tillkommande BRA
Ombyggd area, kvm (BRA)	10124		Ombyggnation BRA
Ny-/Tillbyggd Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst	3,208,387		Beräknat på hyresgästens del av total kostnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA)	22,903		Beräknat på total kostnad
Ombyggd area Kr/kvm (BRA) - Hyresgäst	17,430		Beräknat på hyresgästens del av total kostnad
Nuvarande antal barn/elever			
Tillkommande antal barn/elever	800		
Teknisk kapacitet: Max antal personer			Barn + personal för hela objektet
Ventilation i lektionssal tekniskt dimensionerad för antal personer	33+2		Barn + personal
Tillkommande årshyra kr/person (barn/elever)			exkl. tillfällig utbildningslokal och nyproduktionsrabatt

Hyresförändring

Hyresgrundande belopp	168,417,480	kr/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret, inkl. nyproduktionsrabatt)	12,250,849	kr/år
Summa tillkommande hyra (1:a helåret) exkl. nyproduktionsrabatt	12,262,422	kr/år



Datum	ÅÅÅÅ-MM-DD
Kontraktssnr	000
Proj-/löpnr:	0
PA:	nn
Avdelning:	Avdelning
Välj typ av projekt	

Ange dagens datum
Ange kontraktssnummer
Ange projekt-/löpnummer
Ange projektansvarig
Välj avdelning
Välj typ

Projektkostnadskontroll - "Projektnamn"

	Samtliga kostnader i kronor (kr)	Offert	Uppdaterad prognos "kostnadskontroll"			Avvikelse mot Offert	Förklaring till avvikelse
			Kostnadskontroll	Hyresgästens andel av kostnader	SISABs andel av kostnader		
PA	Entreprenadkostnad (kalkyl resp anbud)	138,726,000			0	-138,726,000	
	Oförutsett och risk entreprenadkostnad	45,779,580			0	-45,779,580	
	Tilläggbeställning hyresgäst	-			0	0	
	Tilläggbeställning SISAB	-			0	0	
	Summa entreprenadkostnad i kr	184,505,580	0	0	0	-184,505,580	
	Hyresgästens andel av entreprenadkostnad %	75%					
	Projekteringskostnad	25,651,565			0	-25,651,565	
	Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	10,551,412			0	-10,551,412	
	Oförutsett och risk byggherrekostnader	3,600,000			0	-3,600,000	
	Övriga kostnader	1,210,000			0	-1,210,000	
	Summa byggherrekostnad	41,012,977	0	0	0	-41,012,977	
	Hyresgästens andel av byggherrekostnad %						
	Summa projektkostnad	225,518,557	0	0	0	-225,518,557	
	Varav summa risk	49,379,580	0	0	0	-49,379,580	
	Administrativt påslag, hyresgäst %	2.0%					
	Administrativt påslag, hyresgäst	3,402,182	0	0	0	-3,402,182	
	Kreditivkostnader, hyresgäst	2,950,000	0	0	0	-2,950,000	
	Summa total kostnad	231,870,739	0	0	0	-231,870,739	
	Hyresgästens andel av total kostnad	176,461,282	0	0	0	-176,461,282	
	Avgår vidarefakturerering (inkl adm.avg)	-8,043,802		-2,724,142			
	Hyresgrundande belopp	168,417,480		-2,724,142		-171,141,622	
	Index (för jämförelse)						Index på kundens andel
	Summa hyresgrundande belopp jämförelse	168,417,480		-2,724,142		-171,141,622	

PA	Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnaden ovan)	Offert	Kostnadskontroll	Avvikelse
	Tillgänglighet	0		0
	Konstnärlig utsmyckning	1,210,000		-1,210,000

PA	Specificering vidarefakturerering (ingår i projektkostnaden ovan)	Offert	Kostnadskontroll	Avvikelse
	Avgår utredningskede (inkl adm.påslag)	2,724,142	2,724,142	0
	Avgår rivning (inkl. adm.påslag)	900,000		-900,000
	Avgår övriga utgifter enligt "krysslstan" (inkl adm.påslag)	4,419,660		-4,419,660
	Summa vidarefakturerering	8,043,802	2,724,142	-5,319,660

Underskrift för godkännande:



Datum	ÅÅÅÅ-MM-DD
Kontraktssnr	000
Proj-/löpnr:	0
PA:	nn
Avdelning:	Avdelning
Välj typ av projekt	

Ange dagens datum
Ange kontraktssnummer
Ange projekt-/löpnummer
Ange projektsansvarig
Välj avdelning
Välj typ

Slutredovisning av Projekt - "Projektnamn"

	Samtliga kostnader i kronor (kr)	Offert	Kostnadskontroll	Utfall	Hysesgästens andel av kostnader	SISABs andel av kostnader	Avvikelse Utfall - Offert	Förklaring till avvikelse
PA	Entreprenadkostnad	138,726,000	0			0	-138,726,000	
	Oförutsett och risk entreprenadkostnad	45,779,580	0			0	-45,779,580	
	Tilläggbeställning hyresgäst	-	0			0	0	
	Tilläggbeställning SISAB	-	0			0	0	
	Summa entreprenadkostnad	184,505,580	0	0	0	0	-184,505,580	
	Hysesgästens andel av entreprenadkostnad %	1						
	Projekteringskostnad	25,651,565	0			0	-25,651,565	
	Extern projektledning, inkl myndighetsavgifter	10,551,412	0			0	-10,551,412	
	Oförutsett och risk byggherrekostnader	3,600,000	0			0	-3,600,000	
	Övriga kostnader	1,210,000	0			0	-1,210,000	
	Summa byggherrekostnad	41,012,977	0	0	0	0	-41,012,977	
	Hysesgästens andel av byggherrekostnad %	0%						
	Summa projektkostnad	225,518,557	0	0	0	0	-225,518,557	
Varav summa risk	49,379,580	0			0	-49,379,580		
PÅ	Administrativt påslag, hyresgäst %	2.0%	0.0%					
	Administrativt påslag, hyresgäst	3,402,182	0	0	0	0	-3,402,182	
	Kreditivkostnader, hyresgäst	2,950,000	0	0	0	0	-2,950,000	
	Summa total kostnad	231,870,739	0	0	0	0	-231,870,739	
	Hysesgästens andel av total kostnad	176,461,282	0	0	0	0	-176,461,282	
	Avgår vidarefakturerering (inkl adm.påslag)	-8,043,802	-2,724,142			-	-8,043,802	
	Hyresgrundande belopp	168,417,480	-2,724,142	0	0	0	-168,417,480	
Index (för jämförelse med utfall)							Index på kundens andel	
Summa hyresgrundande belopp jämförelse	168,417,480		0	0	0	-168,417,480		

PA	Specificering av vissa kostnader (ingår i projektkostnad)	Offert	Kostnadskontroll	Utfall	Avvikelse
	Tillgänglighet	0	0		0
	Konstnärlig utsmyckning	1,210,000	0		-1,210,000
					0

PÅ	Specificering vidarefakturerering (ingår i projektkostnad)	Offert	Kostnadskontroll	Utfall	Avvikelse
	Avgår utredningsskede (inkl adm.påslag)	2,724,142	2,724,142		-2,724,142
	Avgår rivning (inkl. adm.påslag)	900,000	0		-900,000
	Avgår övriga utgifter enligt "krysslistan" (inkl adm.påslag)	4,419,660	0		-4,419,660
	Summa vidarefakturerering	8,043,802	2,724,142	0	-8,043,802

Nyproduktion

Riktvärde	429,771	Antal nya platser		
Grundprocentpå	2.4%	0		
Projektkostnad/ plats		*	Administrativ pålägg/plats i kronor	Administrativ pålägg/plats i %
		grundprocent		
200,000		0.110821867	22,164	11.1%
300,000		0.049254163	14,776	4.9%
400,000		0.027705467	11,082	2.8%
500,000		0.017731499	8,866	1.8%
600,000		0.012313541	7,388	1.2%
-		0	-	0.0%
				0

Skola - antal elever	900	i hela kronor	
Projektkostnad/ plats		Projektkostnad total	Administrativt pålägg totalt
200,000		180,000,000	19,947,936
300,000		270,000,000	13,298,624
400,000		360,000,000	9,973,968
500,000		450,000,000	7,979,174
600,000		540,000,000	6,649,312

Skola - antal elever	900	i kkr		
Projektkostnad/ plats		Projektkostnad total	Administrativt pålägg totalt	Adm påslag i %
200		180,000	19,948	11.1%
300		270,000	13,299	4.9%
400		360,000	9,974	2.8%
500		450,000	7,979	1.8%
600		540,000	6,649	1.2%

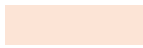
Förskola - antal el	180	i hela kronor	
---------------------	-----	----------------------	--

Projektkostnad/ plats	Projektkostnad total	Administrativt pålägg totalt
200,000	36,000,000	3,989,587
300,000	54,000,000	2,659,725
400,000	72,000,000	1,994,794
500,000	90,000,000	1,595,835
600,000	108,000,000	1,329,862

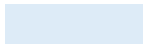
Skola - antal elever	180	i kkr	
Projektkostnad/ plats		Projektkostnad total	Administrativt Adm påslag i pålägg totalt %
200		36,000	3,990 11.1%
300		54,000	2,660 4.9%
400		72,000	1,995 2.8%
500		90,000	1,596 1.8%
600		108,000	1,330 1.2%

Om- och tillbyggnad

Riktvärde	600,000	Antal nya platser		
Grundprocentpås	2.4%	0		
Projektkostnad/ plats		* grundprocent	Adminstrativ pålägg/plats i kronor	Adminstrativ pålägg/plats i %
200,000		0.216	43,200	21.6%
300,000		0.096	28,800	9.6%
400,000		0.054	21,600	5.4%
500,000		0.03456	17,280	3.5%
600,000		0.024	14,400	2.4%
-		0	-	0.0%
				0

 = Ändras av HS

 = fyll i data

 = data att använda i ekonomisk bilaga

Aktivitet
4141 Byggnadsarbeten byggnad
4142 Byggnadsarbeten mark o skolgård
4143 Byggförberedelser
4144 Byggnadsarbeten grundsanering
4148 Riskkostnader produktion
4149 Byggnadsarbeten övrigt
4150 Byggnadsarbeten, paviljonger
4161 VS-installationer
4162 Ventilationsinstallationer
4163 Kylinstallationer
4164 Styr/övervakningsinstallationer
4165 Elinstallationer
4166 Svagströmsinstallationer
4167 Hissinstallationer
4169 Övriga installationer
4183 Utrustning skolgårdar och mark
4184 Utrustning, kök
4189 Övrig inredning och utrustning
4121 Projektledning
4122 Byggledning
4123 Besiktningar
4124 Kontrollansvarig
4125 Tillstånd myndighets- och anslutningsavgifter
4126 Kopiering
4128 Riskkostnader projektadministration
4129 Övrig projektadministration
4179 Miljöcertifiering
6580 Advokatarvoden
4131 Markkonsulter
4132 Arkitekter
4133 Konstruktörer
4134 VVS-konsulter
4135 Elkonsulter
4137 Specialkonsulter
4138 Riskkostnader projektering
4139 Projektering övrigt
4151 Tillgänglighetskonsulter
4152 Brandkonsulter
4153 Storkökskonsulter
4154 Plåtkonsulter
4155 Målningskonsulter
4156 Fönsterkonsulter
4157 Geoteknikkonsulter
4158 Akustikkonsulter
4159 Styr- och reglerkonsulter
4172 Kalkylkonsulter
4173 Miljö- och fuktkonsulter
4174 Värmeinjusteringskonsulter
4175 Drift- och skötselkonsulter
4177 Hisskonsulter
4178 Telekonsulter
4000 Ej avdragsgill ingående moms
4185 Konstnärlig utsmyckning

