

SAMMANSTÄLLNING Nyproduktion

(Kalkylmodell - projekt, bolag i koncernen Stockholms Stadshus AB)

Ansvarig	
Avd/enhet	
Version	
Datum	

Fastighet/projektnamn

Aktuellt skede

Entreprenadform

Upplåtelseform

Produktionskostnad

Markkostnad	Tkr	
Garagekostnad	Tkr	
Kostnad bostäder + lokaler	Tkr	
- Bidrag	Tkr	
= Investeringsbelopp	Tkr	
Investeringsbelopp	Kr/kvm	
Investeringsbelopp	Tkr/lägenhet	

Area och antal

Boarea (BOA)	Kvm	
Lokalarea (LOA)	Kvm	
BOA + LOA	Kvm	
Antal lägenheter	St	
Parkeringsplatser	St	
Parkeringsplatser	St	

KALKYLRÄNTA OCH AVKASTNINGSKRAV

Värderingskalkylen

Vägt direktavkastningskrav	%	
Varav bostäder		
* Inflation/år	%	2,00
= Kalkylränta värderingsmodell		2,00

Investeringskalkylen

Direktavkastningskrav	%	
Kalkylränta	%	

KALKYLRESULTAT

Vid hyresnivån:

Bostäder bruksvärdehyra/normhyra	Kr/kvm	
Bostäder genomsnitt	Kr/kvm	
Lokaler	Kr/kvm	
Parkeringsplatser	Kr/mån	

Värderingskalkylen

Avkastningsvärde	Tkr	
Avkastningsvärde	Kr/kvm	
Övervärde / Nedskrivning	Tkr	

Investeringskalkylen

Investeringsresultat	Tkr	
Nuvärdekvot		

Internränta	%	
Direktavkastning år 1	%	
Driftnettoutveckling genomsnitt	%	

Internränta	%	
Direktavkastning år 1	%	

Break-even

Bruksvärdehyra/normhyra	Kr/kvm	
-------------------------	--------	--

Kommentar kalkylresultat

SAMMANSTÄLLNING

Känslighetsanalys

Ansvarig	
Avd/enhet	
Version	
Datum	

Fastighet/projektnamn

Känslighetsanalys	Värderingskalkyl (Tkr)			Investeringskalkyl (Tkr)		
	Övervärde + / Nedskrivning -	Förändring	Internränta %	Investerings- resultat	Förändring	Internränta %
Kalkylresultat						
Bostadshyra	50 kr					
	-50 kr					
Bidrag	Avslag					
Avkastningskrav	0,50%					
	-0,50%					
Produktionskostnad	5,00%					
	-5,00%					
Räntebidrag avvecklas						

Kommentar känslighetsanalys



INDATA Nyproduktion

Ansvarig	
Avd/enhet	
Version	
Datum	

Fastighet/projektnamn

Byggår
 Område
 Upplåtelseform
 Aktuellt skede
 Entreprenadform

Produktionskostnad

Markkostnad	Tkr	<input type="text"/>
Garagekostnad	Tkr	<input type="text"/>
Kostnad bostäder + lokaler	Tkr	<input type="text"/>
- Bidrag	Tkr	<input type="text"/>
= Investeringsbelopp	Tkr	<input type="text"/>
Investeringsbelopp	Kr/kvm	<input type="text"/>
Investeringsbelopp	Tkr/lgh	<input type="text"/>

Avkastningskrav och kalkylränta

Direktavkastningskrav bostäder	%	<input type="text"/>	Vikt %	<input type="text"/>
Direktavkastningskrav lokaler	%	<input type="text"/>		<input type="text"/>
				100
Vägt direktavkastningskrav	%	<input type="text"/>		
* Inflation/år	%	<input type="text"/>		2,00
= Kalkylränta värderingsmodell		<input type="text"/>		2,00
Direktavkastningskrav inv. kalkyl	%	<input type="text"/>		
Kalkylränta investeringskalkyl	%	<input type="text"/>		
Andel kapital	%	<input type="text"/>		100
Låneränta	%	<input type="text"/>		
Avskrivning/år	%	<input type="text"/>		
Avskrivningstid	År	<input type="text"/>		

Area

Boarea (BOA)	Kvm	<input type="text"/>
Lokalarea (LOA)	Kvm	<input type="text"/>
BOA + LOA	Kvm	<input type="text"/>
BTA	Kvm	<input type="text"/>
varav ljus BTA	Kvm	<input type="text"/>

Antal

Lägenheter	St	<input type="text"/>
varav gruppboistäder	St	<input type="text"/>
varav studentlägenheter	St	<input type="text"/>
Lokaler	St	<input type="text"/>
Parkeringsplatser, mark	St	<input type="text"/>
Parkeringsplatser, garage	St	<input type="text"/>

INTÄKTER

Bostäder

Bruksvärdehyra/normhyra	Kr/kvm	<input type="text"/>			
Årlig hyresintäkt	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr/år	<input type="text"/>	% <input type="text"/>

Årlig förändring

Lokaler

Lokaler	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr/år	<input type="text"/>	% <input type="text"/>
---------	--------	----------------------	--------	----------------------	------------------------

P-Platser

Markparkeringsplats	Kr/mån	<input type="text"/>	Tkr/år	<input type="text"/>	% <input type="text"/>
Garageplats	Kr/mån	<input type="text"/>	Tkr/år	<input type="text"/>	% <input type="text"/>

Övriga intäkter

Övriga intäkter	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr/år	<input type="text"/>	% <input type="text"/>
-----------------	--------	----------------------	--------	----------------------	------------------------

Räntebidrag

Räntebidragsunderlag	Tkr	<input type="text"/>
Subventionerad del	%	<input type="text"/>
Subventionsränta A	%	<input type="text"/>
Räntebidrag	Tkr/år	<input type="text"/>

KOSTNADER

År 1-10

From år 11

Årlig förändring

Fastighetsskötsel	Kr/kvm	<input type="text"/>		% <input type="text"/>	<input type="text"/>
Reparationer	Kr/kvm	<input type="text"/>		% <input type="text"/>	<input type="text"/>
Taxebundna kostnader	Kr/kvm	<input type="text"/>		% <input type="text"/>	<input type="text"/>
Garagekostnad	Kr/kvm	<input type="text"/>		% <input type="text"/>	<input type="text"/>
Planerat underhåll	Kr/kvm	<input type="text"/>	Kr/kvm	<input type="text"/>	% <input type="text"/>
S:a drift & underhåll	Kr/kvm	<input type="text"/>			<input type="text"/>

Fastighetsskatt

	%	<input type="text"/>
--	---	----------------------

Tomträttsavgäld

Taxa	Kr/kvm	<input type="text"/>
Avgäld	Tkr/år	<input type="text"/>

INDATA
Nyproduktion

Ansvarig	
Avd/enhet	
Version	
Datum	

INDATA**Justeringar för vakanser, hyresrabatter, tomträttsavgäld och övrigt**

Ansvarig

Avd/enhet

Version

Datum

Fastighet/projektnamn

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11 ff
Bostäder	Vakans i %											
	Rabatter i Tkr											
Lokaler	Vakans i %											
	Rabatter i Tkr											
Parkeringsplatser	Vakans i %											
	Rabatter i Tkr											
Övrigt	Vakans i %											
	Rabatter i Tkr											

Not:

Vakans i % av årlig hyresintäkt

Rabatt i Tkr per år

Skrivs in med positiva tal.

Kostnader

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11 ff
Tomträttsavgäld	Rabatter i Tkr											
Övrigt	Rabatter i Tkr											

Rabatt i Tkr per år

Skrivs in med positiva tal.



INDATA**Taxeringsvärde och fastighetsskatt**

Ansvarig	
Avd/enhet	
Version	
Datum	

Fastighet/projektnamn

		Bostäder	Lokaler	Totalt
Byggnadsvärde				
H-nivåfaktor		<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Hyra	Tkr	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Kapitaliseringsfaktor		<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Byggnadsvärde	Tkr	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Markvärde				
Byggrätt ovan mark	Kvm BTA	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Markvärde	Kr/kvm BTA	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Markvärde	Tkr	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Taxeringsvärde	Tkr	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Fastighetsskatt	%	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Fastighetsskatt	Tkr	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Not:

Reducering fastighetsskatt år 1-10 beräknas automatiskt i kalkylberäkningarna.

Byggrätter baserat på schablon: bostäder BOA * 1,25 lokaler LOA * 1,2



VÄRDERINGSKALKYL

Nyproduktion

Ansvarig	
Avd/enhet	
Version	
Datum	

Fastighet/projektnamn

Produktionskostnad

Produktionskostnad	Tkr	<input type="text"/>
Produktionskostnad	Kr/kvm	<input type="text"/>

Kalkylförutsättningar

Vägt direktavkastningskrav	%	<input type="text"/>
Inflation/år	%	<input type="text" value="2,00"/>
Kalkylränta	%	<input type="text" value="2,00"/>

Taxeringsvärde

Bostäder	Tkr	<input type="text"/>
Lokaler	Tkr	<input type="text"/>
Summa	Tkr	<input type="text"/>

Andel kapital	%	<input type="text" value="100,00"/>
Låneränta	%	<input type="text"/>
Avskrivning/år	%	<input type="text"/>
Avskrivningstid	År	<input type="text"/>

Area

BOA	Kvm	<input type="text"/>
LOA	Kvm	<input type="text"/>
BOA + LOA	Kvm	<input type="text"/>

INTÄKTS- OCH KOSTNADSSPECIFIKATION År 1

Intäkter

						Årlig förändring
Bostäder	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Lokaler	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
P-Platser (Kr/mån)	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Övriga	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Räntebidrag	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text"/>
Summa intäkter			Tkr	<input type="text"/>		

Kostnader

Fastighetsskötsel	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Reparationer	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Taxebundna kostnader	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Fastighetsskatt	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Tomträttsavgäld	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="ifylles ej"/>
Garagekostnad	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Planerat underhåll	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Justeringar	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text"/>
S:a drift & underhåll	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>		

Driftnetto år 1

Tkr

KALKYLRESULTAT

Avkastningsvärde	Tkr	<input type="text"/>	Direktavkastning år 1	%	<input type="text"/>
	Kr/kvm	<input type="text"/>	Betalnetto år 1	Tkr	<input type="text"/>
Övervärde + / Nedskrivning -	Tkr	<input type="text"/>	Internränta (IRR)	%	<input type="text"/>
			Break-even	Kr/kvm	<input type="text"/>
			Bruksvärdehyra/normhyra		

Kommentar värderingskalkyl

INVESTERINGSKALKYL

Nyproduktion

Ansvarig	
Avd/enhet	
Version	
Datum	

Fastighet/projektnamn

Produktionskostnad

Produktionskostnad	Tkr	<input type="text"/>
Produktionskostnad	Kr/kvm	<input type="text"/>

Area

Boarea (BOA)	Kvm	<input type="text"/>
Lokalarea (LOA)	Kvm	<input type="text"/>
Total uthyingsbar area	Kvm	<input type="text"/>

FÖRUTSÄTTNINGAR

Kalkylränta	%	<input type="text"/>
Inflation/år	%	<input type="text" value="2,00"/>
Direktavkastningskrav	%	<input type="text"/>

INTÄKTS- OCH KOSTNADSSPECIFIKATION ÅR 1

Intäkter

	Kr/kvm		Tkr		%	Årlig förändring
Bostäder	<input type="text"/>		<input type="text"/>			<input type="text" value="2,0"/>
Lokaler	<input type="text"/>		<input type="text"/>			<input type="text" value="2,0"/>
P-Platser (Kr/mån)	<input type="text"/>		<input type="text"/>			<input type="text" value="2,0"/>
Övriga	<input type="text"/>		<input type="text"/>			<input type="text" value="2,0"/>
Räntebidrag	<input type="text"/>		<input type="text"/>			<input type="text"/>
Summa intäkter			<input type="text"/>			

Kostnader*)

Fastighetsskötsel	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Reparationer	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Taxebundna kostnader	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Fastighetsskatt	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Tomträttsavgäld	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="Ifylles ej"/>
Garagekostnad	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Planerat underhåll	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text" value="2,0"/>
Justeringar	Kr/kvm	<input type="text"/>	Tkr	<input type="text"/>	%	<input type="text"/>
Summa kostnader			<input type="text"/>			

Driftnetto år 1

Tkr

KALKYLRESULTAT

Investeringsresultat Internränta (IRR) %

Nuvärdekvot

Avkastning år 1 Break-even Bruksvärdehyra/normhyra Kr/kvm

Kommentar investeringskalkyl
