

Hyresberäkning tillfällig förskola Töfsingdalen, Norra Djurgårdsstaden

2013-01-28

Nyproduktion av barnstuga

Areauppgifter

Barnstuga

Summa

460 m² BRA

460 m² BRA

Produktionskostnad

Produktionskostnad lgh exkl mervärdesskatt 14 000 tkr

Tillägg anpassning förskola exkl mervärdesskatt 3 500 tkr

17 500 tkr

Produktionskostnad för hyresberäkning

17 500 tkr

Hyresberäkning

Hyresberäkningen utgår från ett normalt marknadskontrakt med index:

80%

Tillägg för verksamhetsanpassad investering indexeras lika.

Amorteringsplanen är anpassad efter detta.

Hyresgäst svarar för återställningskostnad till lägenheter.

Verksamhetsanpassad investering

3 500 kr**

Avgår kontant ersättning mot faktura.

0 kr**

Verksamhetsanpassad investering för hyresberäkning:

3 500 kr**

Kapitalkostnader

Förutsättningar:

Verksamhetsanpassad investering 20 år ingår i bashyra

Ränta

2,80%

Amortering

2,73%

progressiv

Kapitalkostnader (justerad för kvartalsvis amortering):

Verksamhetsanpassad investering 3 500 tkr * 5,50% = 192 561 kr

Summa kapitalkostnader

193 000 kr**

Bashyra

460 m² * 2 452 kr** = 1 128 000 kr**

Anpassning

460 m² * 421 kr** = 193 000

Summa hyra år 1

460 m² * 2 872 kr** = 1 321 000 kr**

Tillägg fastighetsskatt

460 m² * 254 kr** = 117 000 kr

**) exklusive mervärdesskatt

Villkor övrigt

Räntan på anpassningskostnaden justeras till stadens fastställda nivå inflyttningsåret.