

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

%

= Kalkylränta värderingsmodell

Investeringskalkylen

Direktavkastningskrav

%

Kalkylränta

%

KALKYLRISULTAT

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

Internränta

%

Direktavkastning år 1

%

Driftnettoutveckling genomsnitt

%

Investeringskalkylen

Investeringsresultat

Tkr

Nuvärdekvot

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

[illegible]



INDATA
Nyproduktion

Ansvarig	
Avd/enhet	
Version	
Datum	

Fastighet/projektnamn	
Byggår	
Område	
Upplåtelseform	
Aktuellt skede	
Entreprenadform	

Produktionskostnad			Avkastningskrav och kalkylränta		Vikt %
Markkostnad	Tkr		Direktavkastningskrav bostäder	%	100
Garagekostnad	Tkr		Direktavkastningskrav lokaler	%	
Kostnad bostäder + lokaler	Tkr				100
- Bidrag	Tkr				
= Investeringsbelopp	Tkr		Vägt direktavkastningskrav	%	
Investeringsbelopp	Kr/kvm		* Inflation/år	%	2,00
Investeringsbelopp	Tkr/lgh		= Kalkylränta värderingsmodell		2,00
Area			Direktavkastningskrav inv. kalkyl	%	
Boarea (BOA)	Kvm		Kalkylränta investeringskalkyl	%	
Lokalarea (LOA)	Kvm				
BOA + LOA	Kvm		Andel kapital	%	100
BTA	Kvm		Låneränta	%	
varav ljus BTA	Kvm		Avskrivning/år	%	
			Avskrivningstid	År	
Antal					
Lägenheter	St				
varav gruppbofästigheter	St				
varav studentlägenheter	St				
Lokaler	St				
Parkeringsplatser, mark	St				
Parkeringsplatser, garage	St				

INTÄKTER

Bostäder			Arlig förändring
Bruksvärdehyra/normhyra	Kr/kvm		
Årlig hyresintäkt	Kr/kvm	Tkr/år	% 2,00
Lokaler			
Lokaler	Kr/kvm	Tkr/år	% 2,00
P-Platser			
Markparkeringsplats	Kr/mån	Tkr/år	% 2,00
Garageplats	Kr/mån	Tkr/år	% 2,00
Övriga intäkter			
Övriga intäkter	Kr/kvm	Tkr/år	% 2,00
Räntebidrag			
Räntebidragssunderlag		Tkr	
Subventionerad del		%	
Subventionsränta A		%	
Räntebidrag		Tkr/år	

KOSTNADER		År 1-10	From år 11	Arlig förändring
Fastighetsskötsel	Kr/kvm		%	2,00
Reparationer	Kr/kvm		%	2,00
Taxebundna kostnader	Kr/kvm		%	2,00
Garagekostnad	Kr/kvm		%	2,00
Planerat underhåll	Kr/kvm	Kr/kvm	%	2,00
S:a drift & underhåll	Kr/kvm			
Fastighetsskatt			%	2,00
Tomträttsavgäld				
Taxa	Kr/kvm			
Avgäld	Tkr/år	%		

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

Byggnadsvärde

H-nivåfaktor

Hyra

Kapitaliseringsfaktor

Byggnadsvärde

Tkr

Tkr

Bostäder

Lokaler

Totalt

Markvärde

Byggrätt ovan mark

Markvärde

Markvärde

Kvm BTA

Kr/kvm BTA

Tkr

Taxeringsvärde

Tkr

Fastighetsskatt

%

Fastighetsskatt

Tkr

Not:

Reducering fastighetsskatt år 1-10 beräknas automatiskt i kalkylberäkningarna.

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

INDATA

Bostadshyra

Ansvarig	
Avd/enhet	
Version	
Datum	

Fastighet/projektnamn

Välj modell (1 för rek. från 1980, 2 för 1968)

[illegible]

SUMMA

Bedömd hyra

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

Break-even

Hyresintäkt per år	Kr
Bruksvärdeshyra	Kr/kvm
Genomsnittshyra	Kr/kvm

Lägenhetstyp	Modell 1980 Poäng per lägenhetstyp	Modell 1968 Poäng per lägenhetstyp
1 ks	24	32
1 kv	27	36
1 rk	34	40
1,5 rk	37	45
2 kv	34	40
2 rk	40	45
2,5 rk	42	50
3 rk	44	50
3,5 rk	46,5	54
4 rk	49	54
4,5 rk	50,5	57
5 rk	52	57
6 rk	55	60
7 rk	57	62



INVESTERINGSKALKYL

Nyproduktion

Ansvarig

Avd/enhet

Version

Datum

Fastighet/projektnamn

Produktionskostnad

Area

--	--

--	--

FÖRUTSÄTTNINGAR

	2,00
--	------

	2,00

INTÄKTS- OCH KOSTNADSSPECIFIKATION ÅR 1

Intäkter

2.0

	2.0
--	-----

2,0

	2.0
--	-----

[illegible]

Kostnader*)

2.0

2.0

2.0

2.0

Ifylles ej

2.0

2.0

	200

Carolina Kostnader

Driftnetto år 1

KALKYLRESULTAT

Page 10 of 10

Kommentar investeringskalkyl