

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad
Bengt Westman

Kalkyl Bostadshus Typ A

Investeringskalkyl

Typhus

Typhus finns i 2, 3, 4 våningar. Priset per kvadratmeter BOA skiljer sig något mellan olika hushöjder. Även priset för grundläggning skiljer sig något mellan de olika hushöjderna.

Priserna för typhusen beror även på var de ska uppföras. I tabellen redovisas vilka prisjusteringar, plus eller minus, som ska göras till det redovisade baspriset, beroende på var huset ska uppföras.

Baspriset är beräknat på en viss standard när det gäller utrustning och ytskikt. Vissa möjligheter finns hos de flesta leverantörer att göra tillägg eller att byta ut standardleveransen mot ett alternativ. Det gäller t.ex. fasadmateriel, takutformning, ytskikt i lägenheter och trapphus. Leverantörerna har en prislsta där dessa möjligheter är prissatta.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter redovisar anslutningsavgifter för VA, El, Bredband m.m. beroende på lokala förhållanden. Vissa avgifter beror på olika mått på byggnadens yta, antal lägenheter m.m. Kontrollera uppgifterna för det aktuella huset med de avgifter som kommunen och andra leverantörer tillämpar. Dividera summan med antalet kvadratmeter BOA för det aktuella huset enligt sammanställning.

Hjältevadshus	2 vån	464 kvm BOA
	3 vån	695 kvm BOA
BoKlok	2 vån	486 kvm BOA
	3 vån	730 kvm BOA
NCC Derome	2 vån	464 kvm BOA
	3 vån	695 kvm BOA
VillaVida	2 vån	494 kvm BOA
	3 vån	740 kvm BOA

Byggherrekostnader

Till byggherrekostnaderna räknas kostnader som byggherren har för olika tjänster i anslutning till byggnationen. Det handlar om kostnader för

- Projektering,
- Projektledning,
- Byggledning,
- Fastighetsbildning,
- Bygglov, Bygganmälan, Kontroll,
- Kostnader för pantbrev, lagfart, och försäkringar liksom
- Räntekostnader under byggtiden.

För de byggnader som upphandlats inom ramavtalet är vissa byggherre kostnader därigenom minskade. Det gäller framför allt kostnader för projektering och byggledning. Även bygglov och bygganmälan kan få lägre kostnader eftersom vissa funktioner finns garanterade i upphandlingen. Det gäller t.ex. tillgänglighet och energihushållning.

Försök gärna göra en uppskattning av byggherrekostnaderna i det aktuella fallet. Dividera med antalet kvm BOA. I kalkylarket har vi angivit en schablon för byggherrekostnaderna på 1000 kronor /kvm BOA.

Tomtkostnader

Kostnaderna för tomten innehåller det pris som markägaren (eller kommunen) tar ut för marken. Tomtkostnaden innehåller också kostnader för grundundersökningar och andra åtgärder som kan krävas för att klargöra om marken går att bebygga.

Tomtkostnaderna räknas om till ett värde per kvm BOA.

Övriga byggkostnader

I ramavtalet för Bostadshus 2016 Nya Hus ingår möjligheter att beställa kompletterande arbeten som komplement till Bostadshuset. Det gäller bl.a. hiss i 2-våningshus, kompletterande markarbeten och komplementbyggnader.

För vissa tilläggsarbeten finns prislister i ramavtalet. Se respektive leverantörs information. Vissa arbeten, framför allt om det gäller mark och utemiljö är normalt så projektberoende att en särskild kostnadsuppskattning, alternativt anbudsinhämtande måste göras. (Kontrollera gärna med din leverantör).

Fördela kostnaderna för tilläggsarbeten per kvm BOA.

Oförutsett

I kalkylmallen har en kostnadspost för oförutsedda kostnader lagts till med 300 kronor/kvmBOA.

Driftkalkyl

I driftkalkylen används följande uppgifter:

1. Yta, kvm BOA:
Uppgiften hämtas från beskrivningen av det aktuella huset
2. Produktionskostnad, kr per kvm BOA:
Uppgiften hämtas som resultat av investeringskalkylen
3. Statsbidrag.
Från och med 1 januari 2017 kan stöd för uppförande av hyresbostäder och studentbostäder sökas hos Boverket. Stödets storlek varierar mellan olika regioner och för att komma i åtnjutande av stödet ska vissa villkor vara uppfyllda, framför allt en högsta hyra. Stödet utgår per kvm BOA med 1450 kr i Stockholmsregionen, 1350 kr i Göteborgs-, Malmö-, och övriga tillväxtregioner och 1300 kr i övriga landet. För regionindelning se:
<http://www.boverket.se/contentassets/6dde4b62144447dd871947f98f0855aa/regionindelning---stod.pdf>
4. Hyra per kvm år 1:
För hyresbostäder bestäms hyran i förhandling mellan Hyresgästföreningen och fastighetsägaren. Som underlag för kalkylen kan användas de normhyror som ligger till grund för möjligheterna att få investeringsbidrag. I Stockholmsregionen är den 1600 kr/kvm BOA, i Göteborgs-, Malmö- och övriga tillväxt regioner 1350 kr/kvm BOA och i övriga kommuner 1300 kr/kvm BOA. Indelning av kommuner i olika regioner:
<http://www.boverket.se/contentassets/6dde4b62144447dd871947f98f0855aa/regionindelning---stod.pdf>
Observera att normhyran är en teoretiskt framräknad hyra som ger olika utfall för olika lägenhetsstorlekar. Den genomsnittliga hyran per kvm BOA för ett 2-vånings Hjaltevadshus/Hultsfredshus torde därför snarare ligga i närheten av 1400 kr/kvm BOA i stället för 1300 kr i regionen övriga kommuner.
5. Drift och underhållskostnader år 1:
I kalkylen har satts ett värde på drift- och underhållskostnader år 1 på 380 kr/kvm BOA. Värdet bygger på erfarenhetsvärden för drift- och underhållskostnader för nybyggda hus.
6. Årlig hyreshöjning %:
Har i Kalkylen satts till ett schablonvärde på 1 %. Under de senaste åren har hyreshöjningarna enligt SCB varierat mellan ca. 1-2 %
7. Årlig driftkostnadsökning %:

Har i Kalkylen uppskattats till 1 %

8. Kalkylränta och direktavkastning restvärde %:
Investeringsutgiften ska jämföras med ett beräknat verkligt värde som kan fastställas genom att driftnettot år 1-10 och restvärdet efter 10 år diskonteras till nuvärde genom en kalkylränta som motsvarar normal avkastning på investeringen. Eftersom räntesatsen bl.a. bygger på en bedömning av risker t.ex. för hyresförluster så varierar denna över landet. Om man i bostadsföretaget eller kommunen inte har erfarenhet av dessa värderingar så bör en dialog med revisorer och/eller ägaren inledas.
9. Avskrivning/år
Genomsnittlig avskrivningstid för fastigheten kan beräknas när man tillämpar komponentredovisning.
10. Låneränta
Bolagets låneränta med tillägg för eventuell borgensavgift.