

Ekonomisk kalkyl för radhuslägenheterna

Kalkylen redovisar beräknade utgifter, hyresintäkter och årliga kostnader för tre radhus med totalt tio lägenheter. Engångsutgifter och årliga kostnader redovisas var för sig. Alla belopp anges i kronor.

Översikt över alternativen

Alternativ	Investering / engångsutgift	Årlig ekonomisk effekt
Renovera och hyra ut	Ca 28 000 000	Underskott 558 517 efter drift, avskrivning och internränta.
Fortsatt tomställning	Ingen upprustning ingår.	Redovisade driftkostnader 87 000 . Ingen hyresintäkt.
Riva och återställa mark	Ca 1 500 000 . Tillägg kan tillkomma.	Husens drift upphör. Kvarvarande markskötsel ej beräknad.
Stycka av och sälja	Kostnader och försäljningsintäkt ej beräknade.	Ekonomiskt netto ej beräknat.

Tomställningens 87 000 kr avser endast fyra driftposter och är inte direkt jämförbart med renoveringens underskott, där avskrivning och internränta ingår. Ej beräknat innebär att belopp saknas, inte att kostnaden är noll.

1. Renovera och hyra ut

Byggnadsår 1966. Bruttoarea: byggnad A 375 m², B 124 m² och C 124 m², totalt **623 m²**. Bruttoarean används för att beräkna renoveringskostnaden.

Investeringsutgift	Kronor
Totalrenovering: 623 m² × 40 000 kr/m²	24 920 000
Ny avloppsanläggning	1 500 000
Ny värmeanläggning	1 500 000
Summa specificerade åtgärder	27 920 000
Avrundat belopp i årskalkylen	28 000 000

Skillnaden på 80 000 kr redovisas som avrundning. Underlaget anger ingen särskild post för oförutsedda kostnader.

Beräknade hyresintäkter

Lägenhet	Antal	Yta per lgh	Årshyra per lgh	Månadshyra
1 rum och kök	6	38,2 m²	118 496	ca 9 875
2 rum och kök	4	43,5 m²	125 498	ca 10 458

Totala hyresintäkter: 1 212 968 kr per år. Beräkningen är 6 × 118 496 + 4 × 125 498. Referenshyrorna är 3 102 respektive 2 885 kr/m² och år.

Hyrorna förutsätter att Hyresgästföreningen accepterar hyressättningen och att alla lägenheter är uthyrda hela året. Lägre hyror eller tomma lägenheter minskar intäkterna.

Årliga kostnader och resultat efter renovering

Kostnadspost	Kronor per år
Värme	50 000
Fastighetsel	15 000
Avlopp	45 000
Vatten	30 000
Avfall	25 000
Försäkring	40 000
Skatt	18 000
Summa löpande drift	223 000
Avskrivning: 28 000 000 kr / 33 år	848 485
Internränta: 28 000 000 kr × 2,5 %	700 000
Totala årliga kostnader	1 771 485
Hyresintäkter minus totala årliga kostnader	1 212 968 – 1 771 485
Årligt resultat efter avskrivning och internränta	–558 517

Hyrorna överstiger den löpande driften med 989 968 kr, men täcker inte hela kostnaden inklusive avskrivning och internränta. **Avskrivning** fördelar investeringen över 33 år. **Internränta** är kalkylens kostnad för bundet kapital. Resultatet är inte samma sak som årets betalningar. Separata belopp för framtida underhåll och administration saknas.

2. Fortsatt tomställning

Driftpost	Kronor per år
Fastighetsel, exklusive värme	15 000
Vatten från egen brunn	5 000
Befintligt enskilt avlopp	7 000
Underhållsvärme från äldreboendets pelletspanna	60 000
Summa redovisade kostnader	87 000

Schabloner används eftersom kostnaderna inte bokförts separat för radhusen. Ingen hyresintäkt ingår. Övriga kostnader för fortsatt innehav är inte beräknade.

3. Rivning och markåterställning

Beräknad engångskostnad: 1 500 000 kr. Beloppet omfattar rivning av byggnader inklusive källare, utfyllnad, markavjämning, grässådd och projektledning. **Miljösanering och rivning av VA- och värmeledningar/kulvertar i mark kan tillkomma.**

Schablonen bygger på en tidigare bedömning om 1 200 000 kr. Uppräkning med angivna indexvärden ger $1\,200\,000 \times 155,3 / 137,0 \approx 1\,360\,000$ kr. För översiktlig kalkylering används 1 500 000 kr. Det är en tidig kostnadsbedömning, inte en entreprenadkalkyl. Kostnaden avser driftbudgeten. Ingen kostnad för utrangering har lagts till, eftersom något bokfört värde hänförligt till husen inte har identifierats.