

Hyresberäkningsmodell för fastighetsinvestering

Hyran delas upp i två komponenter

- Basdel som avser driftkostnader (Gränsdragningslista reglerar att hyresgästen ansvarar för inre underhåll och hyresvärden för yttre underhåll).
- Tilläggsdel som avser projektkostnaden

Som underlag för hyresberäkningen skall SKL;s internränta vid avtalsstillfället användas som underlag. Under avtalstiden skall ränteberäkningen på återstående restskuld ändras om SKL;s internränta ändras.

Basdel som avser driftkostnader beräknas enligt följande:

- Driftkostnaden avser el och värmekostnader som eventuellt belastar hyresvärden. Ambitionen är att hyresgästen skall kunna mäta och betala sin egen förbrukning.
- Kostnaden skall indexuppräknas enligt KPI

Tilläggsdel som avser projektkostnaden.

- Projektkostnaden som skall finansiera hela projektet skall komponentavskrivas enligt SKL;s anvisningar och skrivas av i motsvarande takt.
- Räntekostnad för finansieringen beräknad med SKL;s internränta kopplade till investeringen.

Med anledning av komponentavskrivningen kommer detta belopp variera över tid.

Exemplet avser uppdelning i två komponenter. Verkligt projekt kommer ha mer uppdelning.

Beräkningsexempel med rekommendationsränta på	3,5%
Investering	50 miljoner
Avskrivningstid	50 år
Byggnadsyta	2000m ²
Komponentavskrivning år 1-25	1,5 miljoner per år (37,5 miljoner)
Komponentavskrivning år 25-50 miljoner)	0,5 miljon per år (12,5 miljoner)