

Beräkningsmodell  
**Äga vs Hyra**  
Användarguide



# 1. Investeringsbelopp samt gemensamma antaganden

**Grundinvestering**

300000000 kr

**Drift, Inflation, & gemensamma värden**

Total drift

4000000 kr/år

Årlig höjning av drift (% av KPI) 100 %

Diskonteringsränta 2 %

Inflation 2 %

Antal år 25 år

**Hyra / Avkastning**

**Äga**

**Nyinvesteringar**

- Totala investeringsbeloppet

- Total årlig driftskostnad
  - Värme, VA, el, avfall, tillsyn/skötsel, reparation, administration, försäkring, underhåll etc.
- Årlig uppräknings av driftskostnader
  - Om antagandet är att kostnadsutvecklingen är densamma som KPI skriv 100%, eller justera så uppräknings blir lägre eller högre än KPI
- Diskonteringsränta
  - Alternativet för en kommun, istället för att investera, kan vara att amortera på skuld. Alternativkostnaden och således diskonteringsräntan kan antas vara lika med kommunens ränta för ett 25-årigt lån.
- Inflationsantagande
  - Riksbankens mål på 2% kan t.ex. användas
- Antalet år för hyresavtal/kalkylperiod



## 2. Antaganden om hyra och avkastning

**Grundinvestering**

300000000 kr

**Drift, Inflation, & gemensamma värden**

**Hyra / Avkastning**

Hyreskostnad 178000000 kr

Lägre driftkostnad 0 %

Lägre byggkostnad %

Årlig hyresökning (% av KPI) 80 %

**Äga**

**Nyinvesteringar**

- Hyreskostnad
  - Här uppges den årliga totala hyreskostnaden i hyresavtalet
- Alternativt kan extern aktörs avkastningskrav anges istället för hyreskostnaden
  - Vanligtvis är avkastningskravet för investeringsobjektet inte känt, så ofta är det mer relevant att använda hyreskostnaden
- Lägre driftskostnad
  - Om den externa aktören förväntas drifta fastigheten till en lägre kostnad kan det justeras här
- Lägre byggkostnad
  - Hyran är en funktion av bl.a. byggkostnaden, så den kan endast justeras om man valt att fylla i avkastningskravet ovan
- Årlig indexering av hyran
  - Normalt ligger denna i spannet 60-100%



### 3. Antaganden för äga-alternativet

Grundinvestering

300000000 kr

Drift, Inflation, & gemensamma värden ^

Hyra / Avkastning ^

**Äga** v

Ränta lån 2 % Självfinansieringsgrad 0 %

Genomsnittlig avskrivningstid 33 år

Är amorteringen samma som avskrivningen?  JA

Nyinvesteringar ^

- Ränta på lånet
  - Här kan en låneränta på motsvarande hyresavtalets löptid användas
- Självfinansieringsgrad.
  - Andel egen del av totala investeringen. Sätt 0% om hela investeringen finansieras med lån.
- Genomsnittlig avskrivningstid för investeringsobjektet
- Om amorteringstiden avviker från avskrivningstiden, välj NEJ och fyll i uppgift om årlig amortering



## 4. Antaganden vid nyinvesteringar under investeringsperiod

Grundinvestering

300000000 kr

Drift, Inflation, & gemensamma värden ^

Hyra / Avkastning ^

Äga ^

**Nyinvesteringar** v

Efter hur många år? Belopp Självfinansieringsgrad

år kr %

Är amorteringen samma som avskrivningen?  JA

LÄGG TILL STÄNG

År Belopp Självfinansiering

- Om det under kalkylperioden kommer att ske nyinvesteringar som t.ex. lokalanpassningar, om- och tillbyggnation eller större underhållsåtgärder kan dessa läggas in under "Nyinvesteringar"
- Flera poster kan läggas in, men välj LÄGG TILL för en post i taget.
- Om amorteringstiden avviker från avskrivningstiden, välj i så fall NEJ och fyll i uppgift om årlig amortering



# 5. Resultat

**Grundinvestering**

**Drift, Inflation, & gemensamma värden**

Total drift

Årlig höjning av drift (% av KPI)  Diskonteringsränta

Inflation  Antal år

**Hyra / Avkastning**

Avkastningskrav

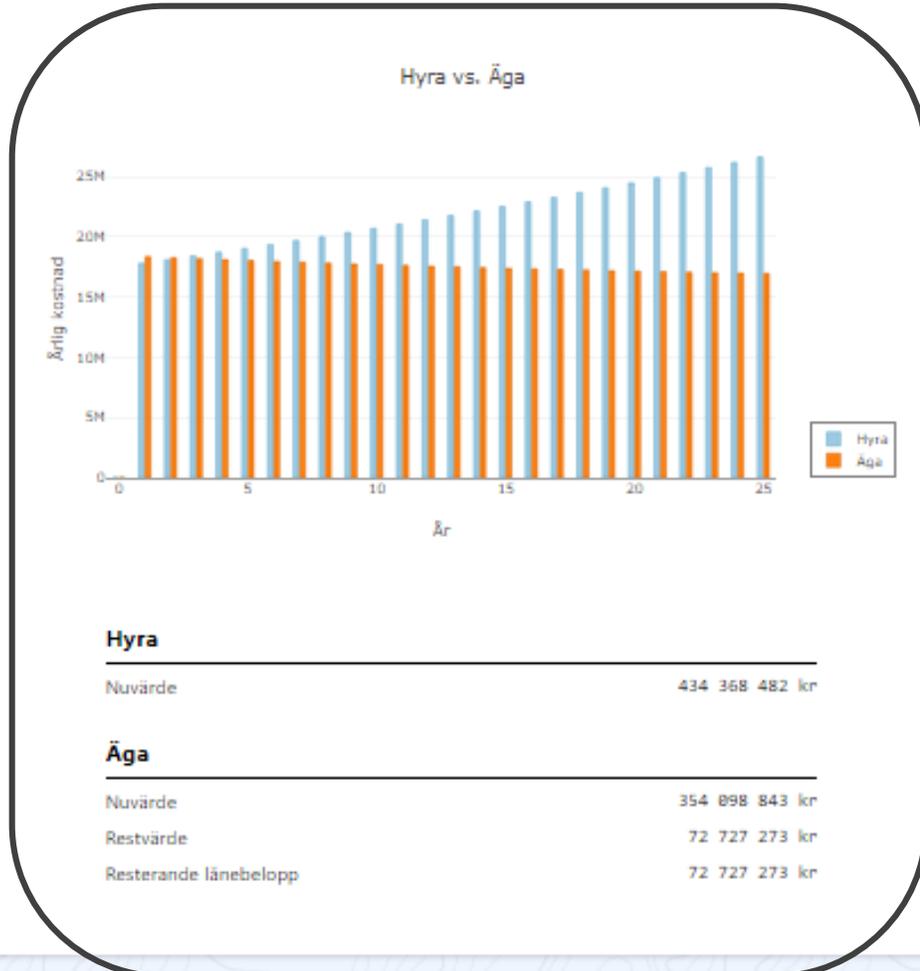
Lägre driftkostnad  Lägre byggkostnad

Årlig hyresökning (% av KPI)

**Äga**

Ränta lån  Självfinansieringsgrad

Genomsnittlig avskrivningstid



- Klicka på VISA GRAF för att grafiskt jämföra kassaflödena över tid
- Klicka på SPARA för att t.ex. fortsätta senare eller skicka det till en annan användare

