

UNDERLAG OCH NYCKELTAL

Fastighetsuppgifter

Kommun	Degerfors
Fastighetsbeteckning	Bruket 9:18
Taxeringsvärde	2 352 000 kr
Köpeskillning	5 000 000 kr
Befintliga pantbrev	3 319 000 kr
Uthyrningsbar area	1 080 kvm
Antal lägenheter	8 st
Fastighetsavgift/skatt	8 049 kr/år

Finansieringskalkyl

Köpeskillning	5 000 000 kr
Finansieringsbehov	= 5 000 000 kr
Lån till eget kapital	-5 000 000 kr
Kontantinsats	= 0 kr

Kalkyluppgifter

Hyresintäkter, fullt uthyrt	583 248 kr/år
Hyresökning	1,0 %/år
Värdeökning per år	2,0 %/år
Förvaltningskostnader	25,0 kr/kvm/år
Drift och underhåll	162 000 kr/år

Nyckeltal

Drift och underhåll	150 kr/år/kvm
Intäkt	540 kr/år/kvm
Utgifter	182 kr/år/kvm
Intäkt/Kostnad	2,96
Brutto kap. faktor	8,57
Brutto kap. procent	11,66 %
Netto kap. faktor	12,95
Netto kap. procent	7,72 %
Värde	4 629 kr/kvm
K/T	2,13

KASSAFLÖDESANALYS

Resultat före finansiella poster

År	1	2	3
Hyrer	583,2 tkr	589,1 tkr	595,0 tkr
Drift & Underhåll	-162,0 tkr	-162,0 tkr	-162,0 tkr
Fastighetsförvaltning	-27,0 tkr	-27,0 tkr	-27,0 tkr
Fastighetsavgift/skatt	-8,0 tkr	-8,0 tkr	-8,0 tkr
Driftnetto	= 386 tkr	= 392 tkr	= 398 tkr
Direktavkastning	7,72 %	7,69 %	7,65 %

Resultat efter finansiella poster

År	1	2	3
Driftnetto	386,2 tkr	392,0 tkr	397,9 tkr
Ränta bottenlån	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Amortering bottenlån	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Ränta topplån	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Amortering topplån	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Betalnetto	= 386 tkr	= 392 tkr	= 398 tkr
Akkumulerat betalnetto	386 tkr	778 tkr	1 176 tkr

Lönsamhet och likviditet

År	1	2	3
Kassa efter betalnetto	386 tkr	778 tkr	1 176 tkr
Marknadsvärde	5 000 tkr	5 100 tkr	5 202 tkr
Kapitalskuld	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Belåningsgrad	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Avkastning eget kapital (ink lån, eget kap.)	7,72 %	7,84 %	7,96 %
Avkastning tot. kapital	7,72 %	7,84 %	7,96 %

Resultat efter kostnader för eget kapital

År	1	2	3
Betalnetto	386,2 tkr	392,0 tkr	397,9 tkr
Ränta	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Amortering	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Finansnetto	= 386 tkr	= 392 tkr	= 398 tkr
Akkumulerat finansnetto	386 tkr	778 tkr	1 176 tkr

Lönsamhetsanalys vid försäljning

År	1	2	3
Netto vid försäljning	0 tkr	100 tkr	202 tkr
Akkumulerat finansnetto	386 tkr	778 tkr	1 176 tkr
Netto	= 386 tkr	= 878 tkr	= 1 378 tkr

Analysen bygger på erhållna uppgifter och de förutsättningar som var kända vid beräkningstillfället. Den innebär ingen garanti för att de redovisade resultaten uppnås. Beräkningen innehåller vissa antaganden och schabloner.