UNDERLAG OCH NYCKELTAL

Fastighetsuppgifter

Kommun	**Skellefteå**
Fastighetsbeteckning	**Byske 89:6**
Taxeringsvärde	**1 582 000 kr**
Köpeskilling	**7 500 000 kr**
Befintliga pantbrev	**3 400 000 kr**
Uthyrningsbar area	**800 kvm**
Antal lägenheter	**8 st**
Fastighetsavgift/skatt	**15 820 kr/år**

Finansieringskalkyl

Köpeskilling	**7 500 000 kr**
Finansieringsbehov	**= 7 500 000 kr**
Bottenlån	**-5 250 000 kr**
Kontantinsats	**= 2 250 000 kr**

Kalkyluppgifter

Hyresintäkter, fullt uthyrt	**731 000 kr/år**
Hyresökning	**1,0 %/år**
Värdeökning per år	**1,0 %/år**
Förvaltningskostnader	**100,0 kr/kvm/år**
Kostnadsökningar per år, förvaltning	**2,0 %/år**
Drift och underhåll	**158 000 kr/år**

Nyckeltal

Drift och underhåll	**197 kr/år/kvm**
Intäkt	**913 kr/år/kvm**
Ränta	**131 kr/år/kvm**
Utgifter	**448 kr/år/kvm**
Intäkt/Kostnad	**2,04**
Brutto kap. faktor	**10,26**
Brutto kap. procent	**9,75 %**
Netto kap. faktor	**15,72**
Netto kap. procent	**6,36 %**
Värde	**9 375 kr/kvm**
K/T	**4,74**

KASSAFLÖDESANALYS

Resultat före finansiella poster

År	1	2	3	4	5
Hyror	731,0 tkr	738,3 tkr	745,7 tkr	753,2 tkr	760,7 tkr
Drift & Underhåll	-158,0 tkr	-158,0 tkr	-158,0 tkr	-158,0 tkr	-158,0 tkr
Fastighetsförvaltning	-80,0 tkr	-81,6 tkr	-83,2 tkr	-84,9 tkr	-86,6 tkr
Fastighetsavgift/skatt	-15,8 tkr	-15,8 tkr	-15,8 tkr	-15,8 tkr	-15,8 tkr
Driftnetto	**= 477 tkr**	**= 483 tkr**	**= 489 tkr**	**= 494 tkr**	**= 500 tkr**
Direktavkastning	6,36 %	6,37 %	6,39 %	6,40 %	6,41 %

Resultat efter finansiella poster

År	1	2	3	4	5
Driftnetto	477,2 tkr	482,9 tkr	488,6 tkr	494,4 tkr	500,3 tkr
Ränta bottenlån	-105,0 tkr	-105,0 tkr	-105,0 tkr	-105,0 tkr	-105,0 tkr
Amortering bottenlån	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Ränta topplån	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Amortering topplån	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Betalnetto	**= 372 tkr**	**= 378 tkr**	**= 384 tkr**	**= 389 tkr**	**= 395 tkr**
Ackumulerat betalnetto	372 tkr	750 tkr	1 134 tkr	1 523 tkr	1 918 tkr

Lönsamhet och likviditet

År	1	2	3	4	5
Kassa efter betalnetto	372 tkr	750 tkr	1 134 tkr	1 523 tkr	1 918 tkr
Marknadsvärde	7 500 tkr	7 575 tkr	7 651 tkr	7 727 tkr	7 805 tkr
Kapitalskuld	5 250 tkr	5 250 tkr	5 250 tkr	5 250 tkr	5 250 tkr
Belåningsgrad	70,00 %	69,31 %	68,62 %	67,94 %	67,27 %
Avkastning eget kapital (ink lån, eget kap.)	16,54 %	16,80 %	17,05 %	17,31 %	17,57 %
Avkastning tot. kapital	4,96 %	5,04 %	5,12 %	5,19 %	5,27 %

Lönsamhetsanalys vid försäljning

År	1	2	3	4	5
Netto vid försäljning	0 tkr	75 tkr	151 tkr	227 tkr	305 tkr
Ackumulerat betalnetto	372 tkr	750 tkr	1 134 tkr	1 523 tkr	1 918 tkr
Netto	**= 372 tkr**	**= 825 tkr**	**= 1 284 tkr**	**= 1 750 tkr**	**= 2 223 tkr**
Avkastning kontantinsats	16,54 %	36,67 %	57,09 %	77,80 %	98,80 %
Genomsnittlig avkast./år	16,54 %	18,33 %	19,03 %	19,45 %	19,76 %
Break-even	**Ja**	**Ja**	**Ja**	**Ja**	**Ja**

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.