

UNDERLAG OCH NYCKELTAL

Fastighetsuppgifter

Kommun	Linköping
Fastighetsbeteckning	Vists Prästgård 1:3
Taxeringsvärde	4 281 000 kr
Köpeskillning	11 500 000 kr
Befintliga pantbrev	4 500 000 kr
Uthyrningsbar area	398 kvm
Antal lägenheter	4 st
Fastighetsavgift/skatt (0,3%)	5 075 kr/år

Finansieringskalkyl

Köpeskillning	11 500 000 kr
Finansieringsbehov	= 11 500 000 kr
Bottenlån	-8 625 000 kr
Kontantinsats	= 2 875 000 kr

Kalkyluppgifter

Hysesintäkter, fullt uthyrt	631 000 kr/år
Avkastningskrav	6,0 %
Drift och underhåll	129 360 kr/år

Nyckeltal

Drift och underhåll	325 kr/år/kvm
Intäkt	1 585 kr/år/kvm
Ränta	650 kr/år/kvm
Utgifter	987 kr/år/kvm
Intäkt/Kostnad	1,6
Brutto kap. faktor	18,23
Brutto kap. procent	5,49 %
Netto kap. faktor	23,16
Netto kap. procent	4,32 %
Värde	28 894 kr/kvm
K/T	2,69

KASSAFLÖDESANALYS

Resultat före finansiella poster

År	1
Hyror	631,0 tkr
Drift & Underhåll	-129,4 tkr
Fastighetsförvaltning	0 tkr
Fastighetsavgift/skatt	-5,1 tkr
Driftnetto	= 497 tkr
Direktavkastning	4,32 %

Resultat efter finansiella poster

År	1
Driftnetto	496,6 tkr
Ränta bottenlån	-258,7 tkr
Amortering bottenlån	-172,5 tkr
Ränta topplån	0 tkr
Amortering topplån	0 tkr
Betalnetto	= 65 tkr
Akkumulerat betalnetto	65 tkr

Lönsamhet och likviditet

År	1
Kassa efter betalnetto	65 tkr
Marknadsvärde	11 500 tkr
Kapitalskuld	8 625 tkr
Belåningsgrad	75,00 %
Avkastning eget kapital (ink lån, eget kap.)	2,27 %
Avkastning tot. kapital	0,57 %

Lönsamhetsanalys vid försäljning

År	1
Netto vid försäljning	0 tkr
Akkumulerat betalnetto	65 tkr
Netto	= 65 tkr
Akkumulerade amorteringar	173 tkr
Netto exkl. amort.	= 238 tkr
Avkastning kontantinsats exkl. amort.	8,27 %
Genomsnittlig avkastning/år exkl. amort.	8,27 %
Break-even	Ja
Avkastningskrav uppfyllt	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.