

UNDERLAG OCH NYCKELTAL

Fastighetsuppgifter

Kommun	Linköping
Fastighetsbeteckning	Amulett 15
Taxeringsvärde	14 484 000 kr
Köpeskilling	17 400 000 kr
Befintliga pantbrev	2 055 000 kr
Uthyrningsbar area	1 011 kvm
Antal lägenheter	11 st
Fastighetsavgift/skatt	30 020 kr/år

Finansieringskalkyl

Köpeskilling	17 400 000 kr
Finansieringsbehov	= 17 400 000 kr
Lån till eget kapital	-17 400 000 kr
Kontantinsats	= 0 kr

Kalkyluppgifter

Hyresintäkter, fullt uthyrt	1 217 607 kr/år
Hyresökning	1,5 %/år
Värdeökning per år	2,0 %/år
Avkastningskrav	4,5 %
Förvaltningskostnader	50,0 kr/kvm/år
Kostnadsökningar per år, förvaltning	2,0 %/år
Drift och underhåll	435 173 kr/år
Kostnadsökningar per år, drift	2,0 %/år

Nyckeltal

Drift och underhåll	430 kr/år/kvm
Intäkt	1 204 kr/år/kvm
Utgifter	510 kr/år/kvm
Intäkt/Kostnad	2,36
Brutto kap. faktor	14,29
Brutto kap. procent	7,0 %
Netto kap. faktor	24,79
Netto kap. procent	4,03 %
Värde	17 210 kr/kvm
K/T	1,2

KASSAFLÖDESANALYS

Resultat före finansiella poster

År	1	2	3	4	5
Hyror	1 217,6 tkr	1 235,9 tkr	1 254,4 tkr	1 273,2 tkr	1 292,3 tkr
Drift & Underhåll	-435,2 tkr	-443,9 tkr	-452,8 tkr	-461,8 tkr	-471,0 tkr
Fastighetsförvaltning	-50,5 tkr	-51,6 tkr	-52,6 tkr	-53,6 tkr	-54,7 tkr
Fastighetsavgift/skatt	-30,0 tkr	-30,0 tkr	-30,0 tkr	-30,0 tkr	-30,0 tkr
Driftnetto	= 702 tkr	= 710 tkr	= 719 tkr	= 728 tkr	= 737 tkr
Direktavkastning	4,03 %	4,00 %	3,97 %	3,94 %	3,91 %

Resultat efter finansiella poster

År	1	2	3	4	5
Driftnetto	701,9 tkr	710,4 tkr	719,0 tkr	727,8 tkr	736,5 tkr
Ränta bottenlån	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr	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	= 702 tkr	= 710 tkr	= 719 tkr	= 728 tkr	= 737 tkr
Akkumulerat betalnetto	702 tkr	1 412 tkr	2 131 tkr	2 859 tkr	3 596 tkr

Lönsamhet och likviditet

År	1	2	3	4	5
Kassa efter betalnetto	702 tkr	1 412 tkr	2 131 tkr	2 859 tkr	3 596 tkr
Marknadsvärde	17 400 tkr	17 748 tkr	18 103 tkr	18 465 tkr	18 834 tkr
Kapitalskuld	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Belåningsgrad	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Avkastning eget kapital (ink lån, eget kap.)	4,03 %	4,08 %	4,13 %	4,18 %	4,23 %
Avkastning tot. kapital	4,03 %	4,08 %	4,13 %	4,18 %	4,23 %

Resultat efter kostnader för eget kapital

År	1	2	3	4	5
Betalnetto	701,9 tkr	710,4 tkr	719,0 tkr	727,8 tkr	736,5 tkr
Ränta	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Amortering	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr	0 tkr
Finansnetto	= 702 tkr	= 710 tkr	= 719 tkr	= 728 tkr	= 737 tkr
Akkumulerat finansnetto	702 tkr	1 412 tkr	2 131 tkr	2 859 tkr	3 596 tkr

Lönsamhetsanalys vid försäljning

År	1	2	3	4	5
Netto vid försäljning	0 tkr	348 tkr	703 tkr	1 065 tkr	1 434 tkr
Akkumulerat finansnetto	702 tkr	1 412 tkr	2 131 tkr	2 859 tkr	3 596 tkr
Netto	= 702 tkr	= 1 760 tkr	= 2 834 tkr	= 3 924 tkr	= 5 030 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.