

## UNDERLAG OCH NYCKELTAL

### Fastighetsuppgifter

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Kommun                        | <b>Ludvika</b>        |
| Fastighetsbeteckning          | <b>Öraberget 56:1</b> |
| Värdeår                       | <b>1929</b>           |
| Taxeringsvärde                | <b>767 000 kr</b>     |
| Köpeskilling                  | <b>1 975 000 kr</b>   |
| Befintliga pantbrev           | <b>450 000 kr</b>     |
| Uthyrningsbar area            | <b>216 kvm</b>        |
| Antal lägenheter              | <b>4 st</b>           |
| Fastighetsavgift/skatt (1,0%) | <b>7 670 kr/år</b>    |

### Finansieringskalkyl

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Köpeskilling          | <b>1 975 000 kr</b>   |
| Lagfart               | <b>83 937 kr</b>      |
| Finansieringsbehov    | <b>= 2 058 937 kr</b> |
| Lån till eget kapital | <b>-2 058 937 kr</b>  |
| Kontantinsats         | <b>= 0 kr</b>         |

### Kalkyluppgifter

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Hyresintäkter, fullt uthyrt | <b>293 724 kr/år</b> |
| Hyresökning                 | <b>2,0 %/år</b>      |
| Drift och underhåll         | <b>89 819 kr/år</b>  |

### Nyckeltal

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Drift och underhåll | <b>415 kr/år/kvm</b>   |
| Intäkt              | <b>1 359 kr/år/kvm</b> |
| Utgifter            | <b>451 kr/år/kvm</b>   |
| Intäkt/Kostnad      | <b>3,01</b>            |
| Brutto kap. faktor  | <b>6,72</b>            |
| Brutto kap. procent | <b>14,87 %</b>         |
| Netto kap. faktor   | <b>10,06</b>           |
| Netto kap. procent  | <b>9,94 %</b>          |
| Värde               | <b>9 143 kr/kvm</b>    |
| K/T                 | <b>2,57</b>            |

# KASSAFLÖDESANALYS

## Resultat före finansiella poster

| År                     | 1                | 2                | 3                |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hyror                  | 293,7 tkr        | 299,6 tkr        | 305,6 tkr        |
| Drift & Underhåll      | -89,8 tkr        | -89,8 tkr        | -89,8 tkr        |
| Fastighetsförvaltning  | 0 tkr            | 0 tkr            | 0 tkr            |
| Fastighetsavgift/skatt | -7,7 tkr         | -7,7 tkr         | -7,7 tkr         |
| Engångskostnader       | -83,9 tkr        | 0 tkr            | 0 tkr            |
| <b>Driftnetto</b>      | <b>= 112 tkr</b> | <b>= 202 tkr</b> | <b>= 208 tkr</b> |
| Direktavkastning       | 5,69 %           | 10,23 %          | 10,54 %          |

## Resultat efter finansiella poster

| År                     | 1                | 2                | 3                |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftnetto             | 112,3 tkr        | 202,1 tkr        | 208,1 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            |
| <b>Betalnetto</b>      | <b>= 112 tkr</b> | <b>= 202 tkr</b> | <b>= 208 tkr</b> |
| Akkumulerat betalnetto | 112 tkr          | 314 tkr          | 523 tkr          |

## Lönsamhet och likviditet

| År                                           | 1         | 2         | 3         |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Kassa efter betalnetto                       | 196 tkr   | 398 tkr   | 606 tkr   |
| Marknadsvärde                                | 1 975 tkr | 1 975 tkr | 1 975 tkr |
| Kapitalskuld                                 | 0 tkr     | 0 tkr     | 0 tkr     |
| Belåningsgrad                                | 0,00 %    | 0,00 %    | 0,00 %    |
| Avkastning eget kapital (ink lån, eget kap.) | 5,45 %    | 9,82 %    | 10,11 %   |
| Avkastning tot. kapital                      | 5,45 %    | 9,82 %    | 10,11 %   |

## Resultat efter kostnader för eget kapital

| År                      | 1                | 2                | 3                |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Betalnetto              | 112,3 tkr        | 202,1 tkr        | 208,1 tkr        |
| Ränta                   | 0 tkr            | 0 tkr            | 0 tkr            |
| Amortering              | 0 tkr            | 0 tkr            | 0 tkr            |
| <b>Finansnetto</b>      | <b>= 112 tkr</b> | <b>= 202 tkr</b> | <b>= 208 tkr</b> |
| Akkumulerat finansnetto | 112 tkr          | 314 tkr          | 523 tkr          |

## Lönsamhetsanalys vid försäljning

| År                      | 1                | 2                | 3                |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Netto vid försäljning   | 0 tkr            | 0 tkr            | 0 tkr            |
| Akkumulerat finansnetto | 112 tkr          | 314 tkr          | 523 tkr          |
| <b>Netto</b>            | <b>= 112 tkr</b> | <b>= 314 tkr</b> | <b>= 523 tkr</b> |

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.