

UNDERLAG OCH NYCKELTAL

Fastighetsuppgifter

Kommun	Stockholm
Fastighetsbeteckning	Stocken 1
Värdeår	2010
Taxeringsvärde	10 000 000 SEK
Marknadsvärde	10 000 000 SEK
Schabloniserat marknadsvärde	12 500 000 SEK
Uthyrningsbar area	1 300 kvm
Tomträttsavgäld	10 000 SEK/år
Arrendekostnader	12 000 SEK/år
Antal hyresenheter	10 st
Fastighetsavgift/skatt	12 687 SEK/år

Finansieringskalkyl

Köpeskilling	10 000 000 SEK
Lagfart	425 000 SEK
Kostnad för nya pantbrev	200 000 SEK
Övriga kostnader	20 000 SEK
Finansieringsbehov	= 10 645 000 SEK
Fastighetslån	-10 000 000 SEK
Kontantinsats	= 645 000 SEK

Känslighetsanalys, nytt schabl. markn.värde

Vakans ökar 10 %-enheter	8 750 000 SEK
Direktavk.krav ökar 1 %-enhet	10 400 000 SEK
DoUH ökar 35 SEK/m ²	11 600 000 SEK
Alla samtidigt	6 550 000 SEK

Kalkyluppgifter

Hyresintäkter, fullt uthyrt	1 875 000 SEK/år
Vakans första året	1,15 %
Drift och underhåll	140 000 SEK

Nyckeltal

Drift och underhåll	107 SEK/m²/år
Intäkt	1 442 SEK/m²/år
Ränta	810 SEK/m²/år
Utgifter	961 SEK/m²/år
Intäkt/Kostnad	1,5
Brutto kap. faktor	5,4
Brutto kap. procent	18,53 %
Netto kap. faktor	5,88
Netto kap. procent	17,01 %
Värde	7 692 SEK/m²
K/T	1,0
Lån/m ²	7 692,31 SEK/m²

KASSAFLÖDESANALYS

Resultat före finansiella poster

År	2023	2024	2025
Hyror	1 875 000 SEK	1 912 500 SEK	1 950 750 SEK
Vakans	-21 635 SEK	-22 067 SEK	-22 509 SEK
Drift & Underhåll	-140 000 SEK	-142 800 SEK	-145 656 SEK
Fastighetsavgift/skatt	-12 687 SEK	-12 687 SEK	-12 687 SEK
Tomträttsavgäld	-10 000 SEK	-10 000 SEK	-10 000 SEK
Arrende	-12 000 SEK	-12 000 SEK	-12 000 SEK
Engångskostnader	-645 000 SEK	0 SEK	0 SEK
Driftnetto	= 1 033 678 SEK	= 1 712 946 SEK	= 1 747 898 SEK
Direktavkastning	10,34 %	16,79 %	16,80 %

Resultat efter finansiella poster

År	2023	2024	2025
Driftnetto	1 033 678 SEK	1 712 946 SEK	1 747 898 SEK
Ränta	-1 054 167 SEK	-854 167 SEK	-754 167 SEK
Amortering	-1 000 000 SEK	-1 000 000 SEK	-1 000 000 SEK
Betalnetto	= -1 020 488 SEK	= -141 221 SEK	= -6 268 SEK
Akkumulerat betalnetto	-1 020 488 SEK	-1 161 709 SEK	-1 167 978 SEK

Lönsamhet och likviditet

År	2023	2024	2025
Marknadsvärde	10 000 000 SEK	10 200 000 SEK	10 404 000 SEK
Kapitalskuld	9 000 000 SEK	8 000 000 SEK	7 000 000 SEK
Belåningsgrad	90,00 %	78,43 %	67,28 %
Avkastning eget kapital (ink lån, eget kap.)	-158,22 %	-21,89 %	-0,97 %
Avkastning tot. kapital	-9,59 %	-1,33 %	-0,06 %

Lönsamhetsanalys vid försäljning

År	2023	2024	2025
Netto vid försäljning	0 SEK	200 000 SEK	404 000 SEK
Akkumulerat betalnetto	-1 020 488 SEK	-1 161 709 SEK	-1 167 978 SEK
Netto	= -1 020 488 SEK	= -961 709 SEK	= -763 978 SEK
Akkumulerade amorteringar	1 000 000 SEK	2 000 000 SEK	3 000 000 SEK
Netto exkl. amort.	= -20 488 SEK	= 1 038 291 SEK	= 2 236 022 SEK
Avkastning kontantinsats exkl. amort.	-3,18 %	160,98 %	346,67 %
Genomsnittlig avkastning/år exkl. amort.	0,00 %	80,49 %	115,56 %
Break-even	Nej	Ja	Ja
Avkastningskrav uppfyllt	Nej	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.

UNDERLAG OCH NYCKELTAL

Fastighetsuppgifter

Kommun	Malmö
Fastighetsbeteckning	Malmen
Värdeår	2010
Taxeringsvärde	5 000 000 SEK
Marknadsvärde	7 500 000 SEK
Schabloniserat marknadsvärde	8 900 000 SEK
Uthyrningsbar area	500 kvm
Tomträttsavgäld	5 000 SEK/år
Arrendekostnader	7 500 SEK/år
Antal hyresenheter	15 st
Fastighetsavgift/skatt	15 000 SEK/år

Känslighetsanalys, nytt schabl. markn.värde

Vakans ökar 10 %-enheter	7 800 000 SEK
Direktavk.krav ökar 1 %-enhet	7 650 000 SEK
DoUH ökar 35 SEK/m ²	8 650 000 SEK
Alla samtidigt	6 450 000 SEK

Kalkyluppgifter

Hyresintäkter, fullt uthyrt	670 000 SEK/år
Vakans första året	1,8 %
Drift och underhåll	95 000 SEK

Nyckeltal

Drift och underhåll	190 SEK/m²/år
Intäkt	1 340 SEK/m²/år
Utgifter	269 SEK/m²/år
Intäkt/Kostnad	4,98
Brutto kap. faktor	11,4
Brutto kap. procent	8,77 %
Netto kap. faktor	13,69
Netto kap. procent	7,31 %
Värde	15 000 SEK/m²
K/T	1,5

KASSAFLÖDESANALYS

Resultat före finansiella poster

År	2023	2024	2025
Hyrer	670 000 SEK	683 400 SEK	697 068 SEK
Vakans	-12 060 SEK	-12 301 SEK	-12 547 SEK
Drift & Underhåll	-95 000 SEK	-96 900 SEK	-98 838 SEK
Fastighetsavgift/skatt	-15 000 SEK	-15 000 SEK	-15 000 SEK
Tomträttsavgäld	-5 000 SEK	-5 000 SEK	-5 000 SEK
Arrende	-7 500 SEK	-7 500 SEK	-7 500 SEK
Driftnetto	= 535 440 SEK	= 546 699 SEK	= 558 183 SEK
Direktavkastning	7,14 %	7,15 %	7,15 %

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.

UNDERLAG OCH NYCKELTAL

Fastighetsuppgifter

Kommun	Göteborg
Fastighetsbeteckning	Göte
Värdeår	2010
Taxeringsvärde	6 500 000 SEK
Marknadsvärde	8 500 000 SEK
Schabloniserat marknadsvärde	13 450 000 SEK
Uthyrningsbar area	700 kvm
Antal hyresenheter	10 st
Fastighetsavgift/skatt	12 687 SEK/år

Känslighetsanalys, nytt schabl. markn.värde

Vakans ökar 10 %-enheter	11 900 000 SEK
Direktavk.krav ökar 1 %-enhet	11 300 000 SEK
DoUH ökar 35 SEK/m ²	13 000 000 SEK
Alla samtidigt	9 600 000 SEK

Kalkyluppgifter

Hyresintäkter, fullt uthyrt	825 000 SEK/år
Vakans första året	1,43 %
Drift och underhåll	92 500 SEK

Nyckeltal

Drift och underhåll	132 SEK/m²/år
Intäkt	1 178 SEK/m²/år
Utgifter	167 SEK/m²/år
Intäkt/Kostnad	7,05
Brutto kap. faktor	10,45
Brutto kap. procent	9,57 %
Netto kap. faktor	12,01
Netto kap. procent	8,33 %
Värde	12 142 SEK/m²
K/T	1,31

KASSAFLÖDESANALYS

Resultat före finansiella poster

År	2023	2024	2025
Hyror	825 000 SEK	841 500 SEK	858 330 SEK
Vakans	-11 786 SEK	-12 021 SEK	-12 262 SEK
Drift & Underhåll	-92 500 SEK	-94 350 SEK	-96 237 SEK
Fastighetsavgift/skatt	-12 687 SEK	-12 687 SEK	-12 687 SEK
Driftnetto	= 708 027 SEK	= 722 442 SEK	= 737 144 SEK
Direktavkastning	8,33 %	8,33 %	8,34 %

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.

KASSAFLÖDESANALYS, SAMTLIGA FASTIGHETER

Resultat före finansiella poster

År	2023	2024	2025
Hyror	3 370 000 SEK	3 437 400 SEK	3 506 148 SEK
Vakans	-45 480 SEK	-46 390 SEK	-47 318 SEK
Drift & Underhåll	-327 500 SEK	-334 050 SEK	-340 731 SEK
Fastighetsavgift/skatt	-40 374 SEK	-40 374 SEK	-40 374 SEK
Tomträttsavgäld	-15 000 SEK	-15 000 SEK	-15 000 SEK
Arrende	-19 500 SEK	-19 500 SEK	-19 500 SEK
Engångskostnader	-645 000 SEK	0 SEK	0 SEK
Driftnetto	= 2 277 146 SEK	= 2 982 086 SEK	= 3 043 225 SEK
Direktavkastning	8,76 %	11,24 %	11,25 %

Resultat efter finansiella poster

År	2023	2024	2025
Driftnetto	2 277 146 SEK	2 982 086 SEK	3 043 225 SEK
Ränta, fastighetslån	-1 054 167 SEK	-854 167 SEK	-754 167 SEK
Amortering, fastighetslån	-1 000 000 SEK	-1 000 000 SEK	-1 000 000 SEK
Betalnetto	= 222 979 SEK	= 1 127 919 SEK	= 1 289 059 SEK
Akkumulerat betalnetto	222 979 SEK	1 350 898 SEK	2 639 957 SEK

Lönsamhet och likviditet

År	2023	2024	2025
Marknadsvärde	26 000 000 SEK	26 520 000 SEK	27 050 400 SEK
Kapitalskuld	9 000 000 SEK	8 000 000 SEK	7 000 000 SEK
Belåningsgrad	34,62 %	30,17 %	25,88 %
Avkastning eget kapital (ink lån, eget kap.)	1,57 %	7,93 %	9,06 %
Avkastning tot. kapital	0,92 %	4,66 %	5,32 %

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.