

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Avesta Posten 16

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2024-05-01 Värdeår: 1952 Tax. värde: 2 380 Typkod: 320												
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Inflation		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning		5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%	5,25%
Kalkylränta		7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%
Äsatt direktavkastning för restvärdeberäkning												5,25%
Ekonomisk vakans												
Bostäder		0,8%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Lokaler		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Garage / P-platser												
Totalt		0,8%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Delår												
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Hyra bostäder (+)	1 030	509	789	804	820	837	854	871	888	906	924	312
Hyra lokaler (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	-9	-4	-16	-16	-16	-17	-17	-17	-18	-18	-18	-6
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	1 021	505	773	788	804	820	837	853	870	888	906	306
Drift och underhåll (-)	-520	-257	-392	-400	-408	-417	-425	-433	-442	-451	-460	-155
- varav Administration (-)		-15	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26	-26	-27	-9
- varav Drift & Löpande UH (-)		-183	-279	-285	-291	-296	-302	-308	-315	-321	-327	-111
- varav Periodiskt UH (-)		-59	-91	-92	-94	-96	-98	-100	-102	-104	-106	-36
Fastighetsskatt (-)	-10	-5	-7	-7	-8	-8	-8	-8	-8	-8	-9	-3
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar/HGA	491	243	373	381	388	396	404	412	420	429	437	148
Investeringar och HGA	0	0	-3 060	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav Investeringar (-)		0	-3 060	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav HGA (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar/HGA	491	243	-2 687	381	388	396	404	412	420	429	437	148

Nuvärde driftnetto	35
Nuvärde restvärde	4 123
Marknadsbaserat avkastningsvärde	4 158

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	5 618
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	1,75
Bruttokapitalisering, år 1	5,5
Direktavkastning, initialt driftnetto	8,75%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	8,75%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	8,54%

Nyckeltal (åsatt):

Äsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	5,25%
---	-------

