

## Övningsuppgift 2 – Fastighetskalkyl

1. Mata in värde i kalkylen från Mäklarannonsen och låt de andra värdena vara kvar.
2. Vilka slutsatser kan du dra från jämförelsen av nyckeltal från fastigheten med nyckeltalen från SCB?
3. Para ihop följande uttryck
  - a: Driftnetto
  - b: Betalnetto
  1. Resultat före finansiella poster
  2. Resultat efter finansiella poster

Precis som i övningsuppgift 1 med biltvätten har vi här en dipp där vi kommer att behöva skjuta till pengar till systemet för att det ska överleva. Du ser detta på rad 24 i kolumnen J och framåt. Vi behöver alltså förutom lånet till köpeskillingen även ha en kassa redo på ungefär 1.000.000 SEK i reserv.

4. Låna till en kassa på 1.000.000 SEK genom att fylla 1000 i cell D19.
5. Vilket år blir systemet självförsörjande? Dvs vi har ett positivt resultat efter finansiella poster?
6. Jag påstår att vid året som ges av fråga 4, så är investeringen fortfarande en olönsam affär i både om vi köpt fastigheten:
  - för att generera oss ett kassaflöde
  - för att säljas vid en senare värdeökningVad anser du?
7. I ovanstående har vi antagit en årlig värdeökning på 1%. Pröva att ändra värdeökningen till 2% per år. Studera hur förutsättningarna förändras. Är fastigheten en lönsam affär:
  - a. Som kassaflödes-investering?
  - b. Som öka-i-värde investering?
8. Ändra tillbaka till 1% årlig värdeökning. Pröva nu att ändra bankräntan från 6% till 5%. Studera hur förutsättningarna förändras. Är fastigheten en lönsam affär:
  - a. Som kassaflödes-investering?
  - b. Som öka-i-värde investering?

Hittills har vi förutsatt att du har kapital till hela kontantinsatsen (C43). Anta att du inte har till hela kontantinsatsen utan att du måste ta ett blanco-lån till 50% av handpenningen och räntan för detta ligger på 7%.

9. Hur förändras svaret på fråga 6?

Pröva gärna även att laborera med olika vakansgrader, belåningsgrader, räntor, reparationskostnader etc.

**Hörby**  
**Hörby Centrum**  
**Gelbgjutaregatan 11A,11B,13A,13B**



**Objekttyp:** Flerbostadsfastighet  
**Bruksarea:** 2694 m<sup>2</sup>  
**Tomtarea:** 6509 m<sup>2</sup>  
**Pris:** 19 000 000 kr Eller högstbjudande  
 (≈2 083 700 EUR)  
**Ref.nr:** RK363

[Kontakta mäklaren](#)

[Tipsa en vän](#)



Bilder

### BILDSPEL TILL MOBILEN

Skicka en mobil objektbeskrivning gratis till din egen eller en väns mobiltelefon! Perfekt för att komma ihåg visningstider, adresser och kontaktuppgifter. Innehåller även bilder på objektet! För [Klicka här för att skicka](#) övrig information [läs här](#).

### BESKRIVNING

3 st Hyresfastigheter i Hörby Centrum Totalt 48 lägenheter och 10 st garage. 32 st 2 rumslägenheter med kök och balkong boyta 61,2 kvm och 16 st 1 rumslägenheter med kök och balkong boyta 46 kvm .Två fastigheter har 3 våningar och en 2 våningar.

### SAMMANFATTNING

**Tomt** 6509 m<sup>2</sup>, friköpt  
**Taxeringsvärde** 8 158 000 kr (år 2005)

### BYGGNAD

2 st trevåning hus med källare och 1 st tvåvånings hus med källare  
**Byggnadsår** 1968  
**Beskrivning** Fjärrvärme 2005

BRUKSAREA	Bruksarea, m <sup>2</sup>	Hyra, kr	kr/m <sup>2</sup>
Bostadslägenheter	2 694	2 121 416	787
<b>Summa:</b>	<b>2 694</b>	<b>2 121 416</b>	

LÅN	Belopp,kr	Ränta	C:a ränta/år	Amort/år	Bundet t.o.m.
<b>Pantbrev</b>	6 st om totalt 7 733 000 kr				

### EKONOMI

Bruttointäkter	2 121 416 kr	Hyresintäckterna är för 2006 och inkluderar garagehyran
Drift & underhåll	812 811 kr	
Fastighetsskatt	41 640 kr	Avser år 2005
<b>Driftsnetto</b>	<b>1 266 965 kr</b>	
<b>Betalnetto</b>	<b>1 266 965 kr</b>	

### NYCKELTAL

<b>Direktavk. Tot. Kapital</b>	6,67 %	
<b>Direktavk. Eget kapital</b>	6,67 %	Nettoförräntning eget kapital efter lån
<b>Pris/Tax.värde (K/T)</b>	2,33	
<b>Pris/m<sup>2</sup> (K/BRA)</b>	7 053 kr/m <sup>2</sup>	Genomsnittspris bruksarea
<b>Pris</b>	<b>19 000 000 kr</b>	Eller högstbjudande

Alla uppgifter är cirkauppgifter och preliminära.