

Beräkningskalkyl Elite Park - Värsta fallscenario -20%

(fyll endast i de blåa fälten)

Indata lägenhet

		Prospektantagande
Köpeskilling (K):	129 115 €	595-695€/kvm
Köp under marknadsvärde	37%	37%
Antal kvadrater	217	90-217kvm
Reservationsavgift:	1 800 €	1 800 €

Indata driftkalkyl

Drift och Underhåll / kvm	7 €	7 €/kvm
Förväntad månadshyra / kvm	43 €	43 €/kvm
Vakans:	10,00%	10%
Uthyrningsarvode:	15,00%	15%
Årlig hyreshöjning	1,00%	
Årlig kostnadshöjning	2,00%	
Fastighetsskatt	0,35%	
Årlig tillväxt/värdeökning	-20,00%	0-30%

Indata lånkalkyl

Belåningsgrad	100%
Ränta	7,00%
Rak amortering	0%

Indata övrigt

Eurokurs vid köp	9,30 kr
Eurokurs vid fsg	8,90 kr
Mäklararvode vid fsg	3%
Antal personer som investerar	4

Härledd information (styrs från parametrar ovan)

Total kostnad	136 393 €	1 268 454 kr
Marknadsvärde:	176 888 €	1 645 054 kr
Taxeringsvärde	132 666 €	1 233 791 kr
Beräknat Drift och Underhåll/år	1 519 €	14 127 kr
Beräknad månadshyra/år	9 331 €	86 778 kr
Förvärvskostnader	5 478 €	50 944 kr

Betalningsplan per person

	Ej lån	Lån	i SEK	i Euro
Omgående	- kr	4 700 kr	4 700 kr	500 €
Efter 30 dagar	- kr	94 800 kr	94 800 kr	10 192 €
Efter 3 månader	- kr	94 800 kr	94 800 kr	10 192 €
Efter 6 månader	- kr	94 800 kr	94 800 kr	10 192 €
Vid färdigställande	- kr	31 600 kr	31 600 kr	3 397 €
Summa	- kr	320 700 kr	320 700 kr	34 473 €

Betalningsplan per person

Egen insats per person	- kr
Ränta per person/månad	1 871 kr
Amortering per person/månad	- kr

OBS! Räntan är räknad på hela året. Beräkningen tar ej hänsyn till att det är olika inbetalningsdatum

Kassaflödesanalys	2008	2009	2010	2011	2012	2013
(+) Hyresintäkt	- €	9 331 €	9 424 €	9 519 €	9 614 €	9 710 €
(-) Drift & underhåll	- €	1 519 €	1 549 €	1 580 €	1 612 €	1 644 €
(-) Vakans	- €	933 €	933 €	933 €	933 €	933 €
(-) Uthyrningsarvode	- €	1 400 €	1 414 €	1 428 €	1 442 €	1 456 €
(-) Fastighetsskatt	- €	464 €	371 €	297 €	238 €	190 €
(=) Driftnetto	- €	5 015 €	5 157 €	5 280 €	5 389 €	5 486 €

Likviditetsanalys

Driftnetto	- €	5 015 €	5 157 €	5 280 €	5 389 €	5 486 €
Marknadsvärde	141 510 €	113 208 €	90 566 €	72 453 €	57 963 €	46 370 €
Eget Kapital	136 393 €	136 393 €	136 393 €	136 393 €	136 393 €	136 393 €
Dir.avkastn eget kapital	0,00%	3,68%	3,78%	3,87%	3,95%	4,02%
Dir.avkastn. Tot. Kap.	0,00%	4,43%	5,69%	7,29%	9,30%	11,83%

Försäljningsanalys

(+) Marknadsvärde	141 510 €	113 208 €	90 566 €	72 453 €	57 963 €	46 370 €
(+) Driftnetto	- €	5 015 €	5 157 €	5 280 €	5 389 €	5 486 €
(-)Eget kapital	- 136 393 €	- 136 393 €	- 136 393 €	- 136 393 €	- 136 393 €	- 136 393 €
(=) Bruttovinst	5 117 €	18 170 €	40 670 €	58 660 €	73 041 €	84 537 €
(-) Mäklararvode	154 €	545 €	1 220 €	1 760 €	2 191 €	2 536 €
(-) Stämpelskatt (1.5%)	77 €	273 €	610 €	880 €	1 096 €	1 268 €
(=) Nettovinst	4 887 €	17 352 €	38 840 €	56 020 €	69 755 €	80 733 €

Vinst per person	1 222 €	4 338 €	9 710 €	14 005 €	17 439 €	20 183 €
Vinst per person SEK	10 873 kr	38 609 kr	86 418 kr	124 644 kr	155 204 kr	179 631 kr
Avkastning eget kapital	4%	-17%	-34%	-47%	-58%	-66%

Försäljningsanalys med hänsyn till finansiella poster

Räntekostnad / person	22 449 kr	22 449 kr	22 449 kr	22 449 kr	22 449 kr	22 449 kr
Amortering / person	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr	- kr
Avdragsgill ränta (30%)	6 735 kr	6 735 kr	6 735 kr	6 735 kr	6 735 kr	6 735 kr
Ack. ränta / person	15 714 kr	31 429 kr	47 143 kr	62 857 kr	78 572 kr	94 286 kr
Eget kapital / person	15 714 kr	31 429 kr	47 143 kr	62 857 kr	78 572 kr	94 286 kr
Hyresintäkt (driftn./pers.)	- kr	11 158 kr	11 474 kr	11 748 kr	11 990 kr	12 206 kr
Eget kap - hyra / person	15 714 kr	20 270 kr	24 511 kr	28 477 kr	32 201 kr	35 709 kr
Avkastning eget kapital	-30,8%	-345,5%	-544,9%	-658,4%	-726,0%	-767,1%
Avkastning / person	- 4 841 kr	- 70 037 kr	- 133 561 kr	- 187 502 kr	- 233 776 kr	- 273 916 kr
Avkastning efter skatt	- 4 841 kr	- 70 037 kr	- 133 561 kr	- 187 502 kr	- 233 776 kr	- 273 916 kr