Värdering Snödroppen 8 per 2022-12-31

KASSAFLÖDESANALYS — Fastighet: Danderyd Snödroppen 8 — Bilaga 1:12

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2023-01-01
Värdeår: 1950
Tax. värde: 4 198
Typkod: 432

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inflation	4,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Vilkad direktavkastning	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%
Kalkylränta	10,34%	8,22%	8,22%	8,22%	8,22%	8,22%	8,22%	8,22%	8,22%	8,22%	8,22%
Vilkad direktavkastning för restvärdesberäkning											6,10%
Ekonomisk vakans											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	1,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Garage / P-platser											
Totalt	0,0%	1,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

Kassaflöde (tkr)	Årl 1 (kr/m², styck)	Helår 2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	407	340	427	659	672	685	699	713	727	742	757	772
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyravärde/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyravärde/vakans lokaler (-)		0	-8	-33	-34	-34	-35	-36	-36	-37	-38	-39
Hyravärde/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	407	340	419	626	638	651	664	677	691	705	719	733
Drift och underhåll (-)	-105	-88	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-103	-105	-107	-109
- varav Administration (-)		-21	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-24	-25	-25	-26
- varav Drift & Löpande UH (-)		-25	-26	-27	-27	-28	-28	-29	-29	-30	-31	-31
- varav Periodiskt UH (-)		-42	-43	-44	-45	-46	-47	-48	-49	-50	-51	-52
Fastighetsskatt (-)	-25	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-25	-26
Fastighetsskatt åter (+)		0	21	21	21	22	22	22	23	23	24	24
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	277	231	328	532	542	553	564	575	587	599	611	623
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	277	231	328	532	542	553	564	575	587	599	611	623

Nuvärde driftnetto	3 242
Nuvärde restvärde	4 542
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**7 784**

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	9 311
Marknadsbaserat avkastningsvärde / bokningsvärde	1,86
Bruttokapitalbelåning, år 1	22,9
Direktavkastning, initial	2,97%
Direktavkastning, år 1	2,97%
Marknadsmässig direktavkastning	6,51%

Nyckeltal (inmat):

Vilkad direktavkastning för restvärdesberäkning	6,10%

Fastighet: Danderyd Snödroppen 8 — Bilaga 1:12

Lokaltyp	Uthyrbar area *m²	%	Antal	Uthyrd area m²	%	Antal	Outhyrd area m²	%	Antal	Ekonomisk vakans Aktuell %	Marknad %
Butik	836	100	-	836	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Summa/Medel	**836**	**100**	**0**	**836**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**6,0%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokaltyp grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra Tkr	Krlm²	Krlplats	Marknadsmässig hyra – Uthyrd area Tkr	Krlm²	Krlplats	Vakanta ytor Tkr	Krlm²	Krlplats	Totalt Tkr	Krlm²	Krlplats
Butik	340	407	-	627	750	-	0	0	-	627	750	-
Summa/Medel	**340**	**407**		**627**	**750**	**0**	**0**	**0**	**0**	**627**	**750**	

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad Tkr	*Krlm²	Krlplats	Varav Drift och löpande underhåll Tkr	*Krlm²	Krlplats	Periodiskt underhåll Tkr	*Krlm²	Krlplats	Administration Tkr	*Krlm²	Krlplats
Butik	88	105	-	25	30	-	42	50	-	21	25	-
Summa/Medel	**88**	**105**		**25**	**30**		**42**	**50**		**21**	**25**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltypema G, Ö3 och S.

Hyresgästförteckning — Fastighet: Danderyd Snödroppen 8 — Bilaga 1:12

Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area m², st	Löptid Fr o m	Löptid T o m	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *) Tkr	Krlm²	Index	Marknadshyra Tkr	Krlm²	Index	Fastighetsskatt åter Tkr	Krlm²	Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egenanvändare (J / N)	Vakanstid efter avslutets slut Månader	Bedömd HG-anpassning Krlm²	Tkr	År	Not
Byggherme Butik i Sthlm AB	Bu	Butik	836	2011-02-01	2024-09-30	340	407	100%	627	750	100%	0	0	J	0	-	N	0	-	-		
Summa/Medel			836			340	407		627	750		0	0							0		

*) I utgående hyra ingår beshyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

SVEFA