

KASSAFLÖDESANALYS		Fastighet: Danderyd Berget 3										Bilaga 1:26		
Kalkylantaganden														
Start kalkyl: 2022-01-01														
Värdeår: -														
Tax. värde: -														
Typkod: 825														
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032		
	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	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%		
	Kalkylränta	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%		
	Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning											4,25%		
<b>Ekonomisk vakans</b>														
	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%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%		
	Garage / P-platser													
	<b>Totalt</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>		
<b>Kassaflöde (tkr)</b>														
	Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Hyra lokaler (+)	1 153	5 222	7 390	7 537	7 688	7 842	7 999	8 159	8 322	8 488	8 658		
	Hyra garage mm (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Hyresrisk/vakans bostäder (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	Hyresrisk/vakans lokaler (-)	0	-369	-377	-384	-392	-400	-408	-416	-424	-433	-433		
	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		
	Räbatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	<b>Effektiv hyra</b>	<b>1 153</b>	<b>5 222</b>	<b>7 020</b>	<b>7 161</b>	<b>7 304</b>	<b>7 450</b>	<b>7 599</b>	<b>7 751</b>	<b>7 906</b>	<b>8 064</b>	<b>8 225</b>		
	Drift och underhåll (-)	-813	-3 680	-3 754	-3 829	-3 906	-3 984	-4 063	-4 145	-4 228	-4 312	-4 398		
	- varav Administration (-)		-276	-282	-287	-293	-299	-305	-311	-317	-324	-330		-337
	- varav Drift & Löpande UH (-)		-2 163	-2 207	-2 251	-2 296	-2 342	-2 389	-2 436	-2 485	-2 535	-2 586		-2 637
	- varav Periodiskt UH (-)		-1 241	-1 265	-1 291	-1 317	-1 343	-1 370	-1 397	-1 425	-1 454	-1 483		-1 512
	Fastighetsskatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	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		
	<b>Driftnetto före investeringar</b>	<b>340</b>	<b>1 541</b>	<b>3 266</b>	<b>3 332</b>	<b>3 398</b>	<b>3 466</b>	<b>3 535</b>	<b>3 606</b>	<b>3 678</b>	<b>3 752</b>	<b>3 827</b>		<b>0</b>
	Aterstående investeringar	33	-150	-510	-4 682	-9 710	0	0	0	0	0	0		0
	<b>Driftnetto efter investeringar</b>	<b>307</b>	<b>1 391</b>	<b>2 756</b>	<b>-1 350</b>	<b>-6 312</b>	<b>3 466</b>	<b>3 535</b>	<b>3 606</b>	<b>3 678</b>	<b>3 752</b>	<b>3 827</b>		<b>0</b>

Nuvärde driftnetto	11 507
Nuvärde restvärde	48 719
<b>Marknadsbaserat avkastningsvärde</b>	<b>60 226</b>

**Nyckeltal (resultaterande):**

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m <sup>2</sup>	13 301
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	11,5
Direktavkastning, initial	2,56%
Direktavkastning, år 1	2,31%
Marknadsmissig direktavkastning	5,33%

**Nyckeltal (åsa):**

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	4,25%
--	-------

Hyresgästförteckning		Fastighet: Danderyd Berget 3																		
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter	Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egenanvändare (J / N)	Bedömd HG-anpassning			
						Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index						Kr/m <sup>2</sup>	Kr/m <sup>2</sup>	Tkr	År
Danderyds kommun	U	med kök/matsal och g	4 528		2022-12-31	5 222	1 153	100%	7 245	1 600	100%	0	0	N	J	-	N	-	-	-
#REFERENS!	0	0	0		2022-12-31	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	N	-	-	-
<b>Summa/Medel</b>			<b>4 528</b>			<b>5 222</b>	<b>1 153</b>		<b>7 245</b>	<b>1 600</b>		<b>0</b>	<b>0</b>							<b>0</b>

\*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuellt 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.:

Fastighet: Danderyd Berget 3

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Utbildning	4 528	100	-	4 528	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>4 528</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>4 528</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,0%</b>

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

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Utbildning	5 222	1 153	-	7 245	1 600	-	0	0	-	7 245	1 600	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>5 222</b>	<b>1 153</b>		<b>7 245</b>	<b>1 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 245</b>	<b>1 600</b>	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Utbildning	3 680	813	-	2 163	478	-	1 241	274	-	276	61	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>3 680</b>	<b>813</b>		<b>2 163</b>	<b>478</b>		<b>1 241</b>	<b>274</b>		<b>276</b>	<b>61</b>	

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

KASSAFLÖDESANALYS	Fastighet: Danderyd Yrkeslärares 1	Bilaga 1:27
-------------------	------------------------------------	-------------

## Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2022-01-01												
Värdeår: -												
Tax. värde: -												
Typkod: 825												
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
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	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	4,15%	
Kalkylränta	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	6,23%	
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning											4,15%	
<b>Ekonomisk vakans</b>												
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%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Garage / P-platser												
<b>Totalt</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>	
<b>Kassaflöde (tkr)</b>	<b>År 1 (kr/m<sup>2</sup>, styck)</b>	<b>Delår</b>									<b>Delår</b>	
Hyra bostäder (+)		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Hyra lokaler (+)	1 330	2 669	3 071	3 132	3 195	3 259	3 324	3 390	3 458	3 527	3 598	0
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	-154	-157	-160	-163	-166	-170	-173	-176	-180	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
Rabatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Effektiv hyra</b>	<b>1 330</b>	<b>2 669</b>	<b>2 917</b>	<b>2 976</b>	<b>3 035</b>	<b>3 096</b>	<b>3 158</b>	<b>3 221</b>	<b>3 285</b>	<b>3 351</b>	<b>3 418</b>	<b>0</b>
Drift och underhåll (-)		-678	-1 388	-1 415	-1 444	-1 472	-1 502	-1 532	-1 563	-1 594	-1 626	0
- varav Administration (-)		-50	-51	-52	-53	-54	-55	-57	-58	-59	-60	-61
- varav Drift & Löpande UH (-)		-909	-927	-945	-964	-984	-1 003	-1 023	-1 044	-1 065	-1 086	-1 108
- varav Periodiskt UH (-)		-401	-409	-418	-426	-434	-443	-452	-461	-470	-480	-489
Fastighetsskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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
<b>Driftnetto före investeringar</b>	<b>652</b>	<b>1 308</b>	<b>1 530</b>	<b>1 560</b>	<b>1 591</b>	<b>1 623</b>	<b>1 656</b>	<b>1 689</b>	<b>1 723</b>	<b>1 757</b>	<b>1 792</b>	<b>0</b>
Återstående investeringar		847	-1 700	-918	0	-1 539	0	-762	0	0	0	0
<b>Driftnetto efter investeringar</b>	<b>-195</b>	<b>-392</b>	<b>612</b>	<b>1 560</b>	<b>53</b>	<b>1 623</b>	<b>894</b>	<b>1 689</b>	<b>1 723</b>	<b>1 757</b>	<b>1 792</b>	<b>0</b>

Nuvärde driftnetto

7 504

Nuvärde restvärde

23 591

Marknadsbaserat avkastningsvärde

31 095

## Nyckeltal (resultterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m <sup>2</sup>	15 493
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	11,7
Direktavkastning, initial	4,21%
Direktavkastning, år 1	-1,26%
Marknadsbaserat direktavkastning	4,83%

## Nyckeltal (åsett):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	4,15%
--	-------

<b>Hyresgästförteckning</b>	<b>Fastighet: Danderyd Yrkeslärares 1</b>	<b>Bilaga 1:2</b>													
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)	Marknadshyra	Fastighetsskatt åter	Moms-pfiktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avlytt / omförhandling (A / O)	Egenanvändare (J / N)	Bedömd HG-anpassning	Not	
			m <sup>2</sup> , st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Tkr	År
Danderyds kommun, Enebyskolan	U	med kök/matsal och g	2 007	2008-01-01	2022-12-31	2 669	1 330	100%	3 011	1 500	100%	0	0	N	J
<b>Summa/Medel</b>			<b>2 007</b>			<b>2 669</b>	<b>1 330</b>		<b>3 011</b>	<b>1 500</b>		<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>

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

Fastighet: Danderyd Yrkeslärares 1

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Utbildning	2 007	100	-	2 007	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 007</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>2 007</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>5,0%</b>

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

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Utbildning	2 669	1 330	-	3 011	1 500	-	0	0	-	3 011	1 500	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 669</b>	<b>1 330</b>		<b>3 011</b>	<b>1 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3 011</b>	<b>1 500</b>	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Utbildning	1 360	678	-	909	453	-	401	200	-	50	25	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>1 360</b>	<b>678</b>		<b>909</b>	<b>453</b>		<b>401</b>	<b>200</b>		<b>50</b>	<b>25</b>	

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.