

Kalkylmetod

För att göra en lönsamhetsbedömning av olika alternativa lösningar...
som i detta fall där vi vill jämföra lönsamheten mellan följande alternativ;

- 1) behålla dagens lösning där vi hyr ut lokalen
- 2) konvertera lokalen till två lägenheter för avyttring på den öppna marknaden

...använder vi metoden nuvärdesanalys. Där värdet på kapitalflödet; årliga in- och utbetalningar omräknas till år 0.

Kalkylränta

Kalkylräntan är satt till 2,5% med hänsyn taget till Sveriges inflationsmål om 2%, samt en övergripande riskfaktor i kalkylen på 0,5%. Beräknad tidshorisont är 20 år.

Ingångsvärden alternativ 1 - "Uthyrning"

Den årliga hyreshöjningen är beräknad till 1,55%, vilket motsvarar historiskt genomsnittlig hyreshöjning under de ca 30 åren som lokalen har varit uthyrd. Lokalen är sliten med stora renoveringsbehov; elinstallationer, belysning, målning, toalett m.m. Vi har för detta beräknat en kostnad på 250 TSEK år 0 (grundinvestering). Efter 20 års avskrivning kvarstår ett restvärde på 100 TSEK.

Ingångsvärden alternativ 2 - "Försäljning"

I detta exempel har vi använt oss av det indikativa anbudet från fastighetsutvecklaren MAKE SPACE (se bilaga 4). Vilket innebär att vi säljer projektet till en intäkt år 0 på 3 471 TSEK (grundinvestering). De årliga inbetalningarna (31.150 kr) kommer från medlemsavgifterna för två nya lägenheter om totalt 89 kvm boyta, med en medlemsavgift på 350 kr per kvm och år (nuvarande avgiftsnivå i vår förening).

Resultat - slutsats

Nedan nuvärdesanalys påvisar **hela 2,6 gånger högre lönsamhet för alternativ 2 - "Försäljning"!**

Alternativ 1 – "Uthyrning"

KALKYLER OCH METODER FÖR BESLUTSSTÖD

Effektiva kalkyler för investering

Investeringskalkyl med en serie av kassaflöden

Kalkylränta 2,5% Årlig hyreshöjning 1,55%

Kalkylräntan väljs till 2,5 % med hänsyn taget till Sveriges inflationsmål om 2 % samt en övergripande riskfaktor i kalkylen på 0,5 %

	År 0	År 1	År 2	År 20	
Grundinvestering	- 250 000 kr				
Inbetalningar		96 000 kr	97 488 kr	128 585 kr	
Utbetalningar					
Restvärde				100 000 kr	
Kassaflöde	- 250 000 kr	96 000 kr	97 488 kr	228 585 kr	2 330 834 kr

Analysmått

Kassaflödets nuvärde 1 778 088 kr

Kapitalvärde år 0 1 528 088 kr

Alternativ 2 – "Försäljning"

KALKYLER OCH METODER FÖR BESLUTSSTÖD

Effektiva kalkyler för investering

Investeringskalkyl med en serie av kassaflöden

Kalkylränta 2,5%

Kalkylräntan väljs till 2,5 % med hänsyn taget till Sveriges inflationsmål om 2 % samt en övergripande riskfaktor i kalkylen på 0,5 %

	År 0	År 1	År 2	År 20	
Grundinvestering	3 471 000 kr				
Inbetalningar		31 150 kr	31 150 kr	31 150 kr	
Utbetalningar					
Restvärde					
Kassaflöde	3 471 000 kr	31 150 kr	31 150 kr	31 150 kr	623 000 kr

Analysmått

Kassaflödets nuvärde 485 602 kr

Kapitalvärde år 0 3 956 602 kr