

Torvalla By 295A

Cashflow-kalkyl

Snabbfakta	Fastighetsbeteckning	ÖSTERSUND TORVALLA 8:95
	Typ	325 - Hyreshusenhet, lokaler
	Adress	Torvalla By 295A 83192 Östersund
	Totalareal	8 295 m²
	Tomtareal/mark	8 295 m²
	Total area från hyresgästlistan	1 837,5 m²
	Pris	14 000 000 SEK

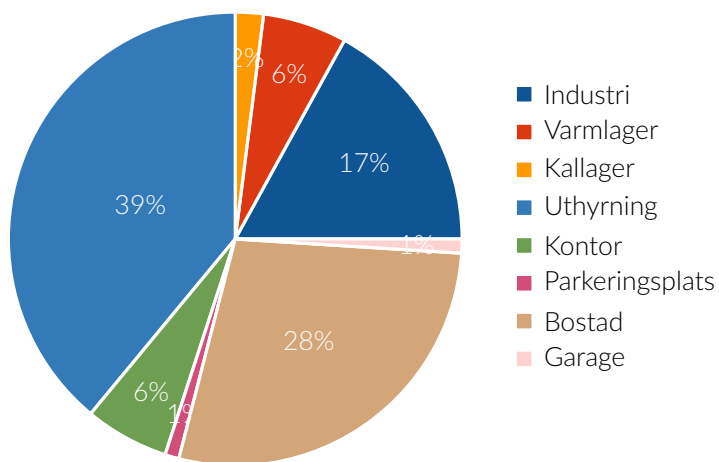
Översikt - Kalkyl	Summa intäkter	1 853 732 SEK/år
	Summa övriga intäkter	31 700 SEK/år
	Varav vakant	- 344 000 SEK/år
	Nettointäkter	1 541 432 SEK/år
	Schablon drift- och underhållskostnad	197 450 SEK/år
	Kostnader	148 500 SEK/år
	Netto fastighetsskatt (10 000 - 0)	10 000 SEK/år
	Totalt	355 950 SEK/år
	Driftsnetto	1 185 482 SEK/år

Avkastningskrav	8 %
Avkastningsvärde	14 818 525 SEK

Femårsanalys		SEK/år 1	SEK/år 2	SEK/år 3	SEK/år 4	SEK/år 5
	Nettointäkter	1 541 432	1 572 261	1 603 706	1 635 780	1 668 496
	Nettokostnad *)	345 950	352 869	359 926	367 125	374 468
	Fastighetsskatt/-avgift	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
	Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
	Driftsnetto	1 185 482	1 209 392	1 233 780	1 258 655	1 284 028
	exkl. fastighetsskatt och tomträttsavgift *)					

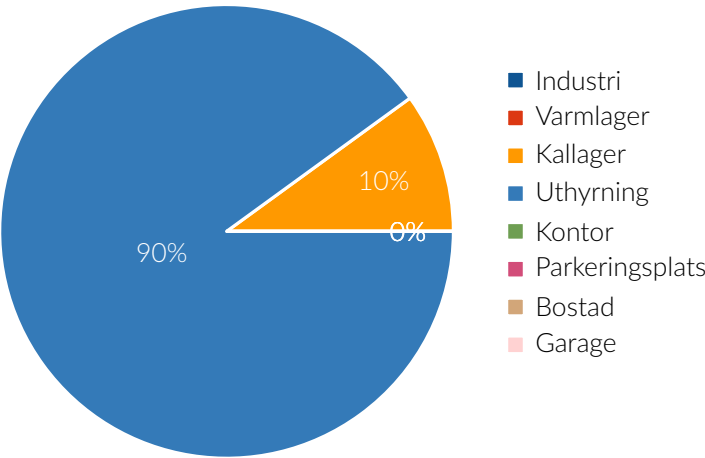
Intäkter

	Antal	Area m ²	Total /år	Total /m ²	Övr. /år	Övr. /m ²
Industri/verkstad	8	520.5	316 788	609		
Varmlager	2	203	114 000	562		
Kallager	1	72	36 000	500		
Uthyrning	2	250	721 100	2 885		
Kontor	1	42	104 400	2 486		
Parkeringsplats	1	50	12 000			
Bostad	7	646	525 444	814	1 800	15
Garage	1	54	24 000	445		
Summa	23	1837.5	1 853 732		1 800	



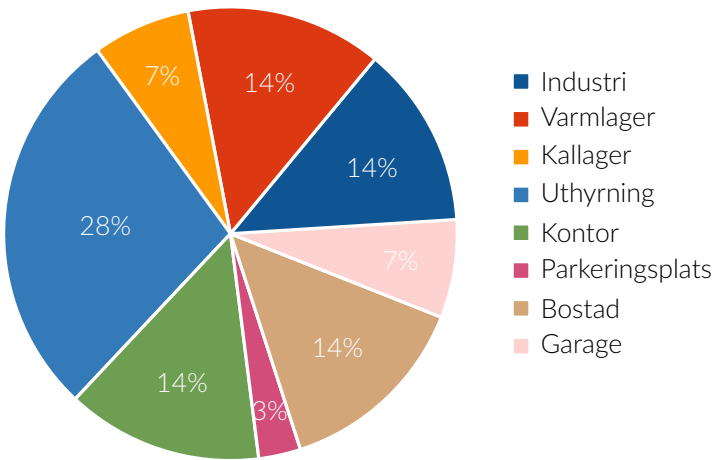
Vakanser

	Intäkt SEK/ÅR	Total area m ²	Totalt antal
Industri/verkstad			
Varmlager			
Kallager	36 000	72	1
Uthyrning	308 000	70	1
Kontor			
Parkeringsplats			
Bostad			
Garage			
Summa	344 000	142	2

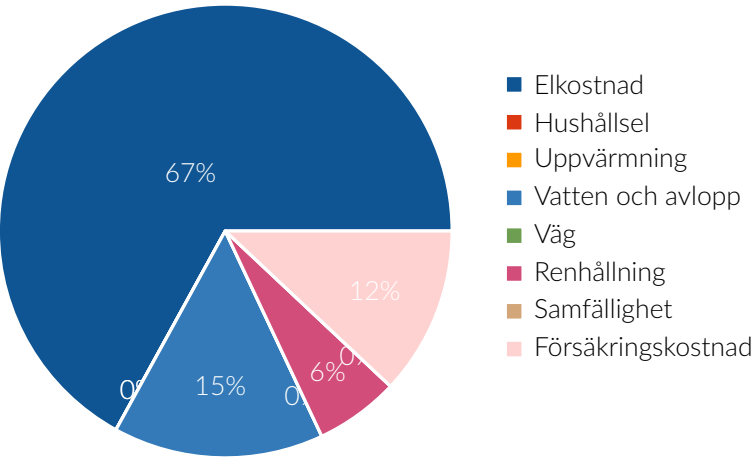


Schablon drift- och underhållskostnad

	Total area	Schablon SEK/m ²	SEK/ÅR
Industri/verkstad	520,5	100	52 050
Varmlager	203	100	20 300
Kallager	72	50	3 600
Uthyrning	250	200	50 000
Kontor	42	100	4 200
Parkeringsplats	50	20	1 000
Bostad	646	100	64 600
Garage	54	50	2 700
Summa	1 837,5		198 450



Taxebundna kostnader	Årlig elförbrukning	
	Elkostnad	100 000 SEK
	Hushållsel	
	Uppvärmning	
	Vatten och avlopp	22 000 SEK
	Väg	
	Renhållning	8 500 SEK
	Samfällighet	
	Försäkringskostnad	18 000 SEK
	Summa	148 500 SEK



Fastighetsskatt	Fastighetsskatt/-avgift	10 000 SEK
	Fastighetsskatt betald av hyresgäster	
	Netto fastighetsskatt	10 000 SEK

Taxeringsvärden	Namn	Värderingsenhet	Taxeringsvärde	Värdeår
-----------------	------	-----------------	----------------	---------

Taxeringsvärden med uträknad fastighetsskatt	Namn	Värderingsenhet	Fastighetsskatt	Taxeringsvärde	Värdeår
--	------	-----------------	-----------------	----------------	---------