

Projekt:
Fastighetsb: Skölden 4 , 8
Adress: Torget 1
Datum: 2026-06-19

PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inflation	2.00%									
Kvm uthyrning lokaler	493									
Kvm uthyrning lägenhet	138									
Summa totalt	631									
År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Genomsnittsränta	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%
Procentuell årlig höjning av årsavg.		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Lån	8,200,000	8,036,000	7,872,000	7,708,000	7,544,000	7,380,000	7,216,000	7,052,000	6,888,000	6,724,000

KOSTNADER

Ränta	254200	249116	244032	238948	233864	228780	223696	218612	213528	208444
Avskrivningar 50 år	164,000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000
Driftkostnader	22,085	22,527	22,977	23,437	23,906	24,384	24,871	25,369	25,876	26,394
Summa kostnader	440285	435643	431009	426385	421770	417164	412567	407981	403404	398838

INTÄKTER

Årshyra lokaler	982944	1022262	1063152	1105678	1149905	1195902	1243738	1293487	1345227	1399036
Årshyra lgh	177252	184342	191716	199384	207360	215654	224280	233252	242582	252285
Årshyra Parkering 12P (285kr/st)	41040	42682	44389	46164	48011	49931	51929	54006	56166	58413
Parkeringar outhyrt 8P 285kr/st	27360	28454	29593	30776	32007	33288	34619	36004	37444	38942
Summa intäkter	1228596	1277740	1328849	1382003	1437284	1494775	1554566	1616749	1681418	1748675

Årets resultat

	788,311	842,097	897,840	955,619	1,015,514	1,077,611	1,141,999	1,208,768	1,278,014	1,349,838
--	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

KASSAFLÖDESKALKYL

Årets resultat enligt ovan	788,311	842,097	897,840	955,619	1,015,514	1,077,611	1,141,999	1,208,768	1,278,014	1,349,838
Återföring avskrivningar	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000	164000
Amorteringar lån 50år	-164,000	-164000	-164000	-164000	-164000	-164000	-164000	-164000	-164000	-164000

Betalnetto

	788,311	842,097	897,840	955,619	1,015,514	1,077,611	1,141,999	1,208,768	1,278,014	1,349,838
--	---------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Ackumulerat saldo kassa

	788,311	1,630,408	2,528,248	3,483,867	4,499,381	5,576,992	6,718,991	7,927,759	9,205,773	10,555,611
--	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

Grunddata		Lägenhetsbeskrivning			
Lgh Nr.	Plan	Area (m²)	Rok	TM/TT	Uteplats
Lokal		493			Balkong
Lägenhet		138			Ja
Summa		631			

Driftkostnader

El, hg betalar	0 kr/m³/år	0
Värme hg betalar	0 kr/m³/år	0
Vatten och avlopp, hg betalar	0 kr/m³/år	0
Renhållning, hg betalar	0 kr/m³/år	0
Fastighetsförsäkring	15 kr/m²/år	9465
Fastighetskötsel	10 kr/m²/år	6310
Löpande underhåll / diverse	10 kr/m²/år	6310
Summa		22085

Värde vid direktavskattning

Intäkter

Årshyra lokaler	982,944
Årshyra lgh	177,252
Årshyra Parkering 19P (284kr/st)	68,400

Utgifter

Driftkostnader	22,085
Summa	1,206,511
Avkastningskrav 5,0%	24,130,220
Avkastningskrav 6,0%	20,108,517
Avkastningskrav 7,0%	17,235,871
Avkastningskrav 8,0%	15,081,388