

Cashflowkalkyl 2026

Objekt

Fastigheten Borås Långa 2 med adress Gimlegatan 9, 504 30 Borås

Kalkylförutsättningar

Avkastningskrav, %	5,46	Pris, kr	11 900 000
Förändring/år i %		Nya lån	-6 100 000
Inflation	2,00	Kontantinsats	5 800 000
Drift/underhållskostnad	2,00		
Hysesintäkter	2,00		

Sammanställning areor, intäkter

	Yta m ²	Hyses- intäkt tkr/år	kr/m ²	Övrig intäkt tkr/år	kr/m ²	Drift/ underh. tkr/år	kr/m ²
Bostäder	514	690	1 342				
Kontor	115	132	1 148				
Summa	629	822	1 307				

	2026	2027	2028	2029	2030
Hysesintäkter kr					
Bostad	690 000	704 000	718 000	732 000	747 000
Lokal	132 000	135 000	138 000	141 000	144 000
Summa intäkter	822 000	839 000	856 000	873 000	891 000
Drift/underhåll	-158 000	-161 000	-164 000	-167 000	-170 000
Fastighetsskatt	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000	-14 000
Driftnetto kr	650 000	664 000	678 000	692 000	707 000
Ränta	-183 000	-179 000	-175 000	-170 000	-166 000
Amortering	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Betalnetto kr	327 000	345 000	363 000	382 000	401 000
Avkastning eget kapital %	8,05	8,36	8,67	9,00	9,33
Avkastningsvärde	11 900 000	12 156 000	12 413 000	12 669 000	12 944 000
Direktavkastning %	5,46	5,58	5,70	5,82	5,94
Värde i kr/m ²	18 919	19 326	19 734	20 141	20 579

Nya lån	Belopp kr	Ränta %	Amortering	Ränta kr	Amort. kr
	6 100 000	3,00	140 000 kr/år	183 000	140 000
Summa	6 100 000			183 000	140 000

Taxeringsvärde

Taxeringsenhet 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsår 2025. Taxeringsvärde 7 223 000 kr fördelat på bostadsmark 1 708 000 kr, hyreshusbyggnad för bostäder 5 400 000 kr, lokalmark 115 000 kr.

Pantbrev

Det finns 18 st pantbrev uttagna om sammanlagt 7 285 000 kr.

Driftskostnad

Driftkostnaden är beräknad till **158 300 kr/år**. Driftkostnaden är uppdelad enligt följande: Uppvärmning (122 300 kr), Fastighetsel (13 300 kr), Försäkring (13 500 kr), Fastighetsskötsel (6 000 kr) och Övrigt (3 200 kr).

Övrigt

Det tillkommer kostnader för reparation, underhåll och skötsel.

Kontakt

För mer information kontakta:



Ansvarig mäklare

Henrik Dahlgren

Fastighetsmäklare /Gårdar

/Kommersiellt

072-145 37 27

henrik.dahlgren@lansfast.se