LF Fastighetsförmedling

# Cashflowkalkyl 2026

**Objekt**

Fastigheten Borås Blåsippan 14 med adress Vasabergsgatan 3, 504 34 Borås

**Kalkylförutsättningar**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Avkastningskrav, %** | **5,50** | **Pris, kr** | **7 200 000** |
| **Förändring/år i %** | | Nya lån | -5 400 000 |
| Inflation | 2,00 | **Kontantinsats** | **1 800 000** |
| Drift/underhållskostnad | 2,00 | | |
| Hyresintäkter | 2,00 | | |

**Sammanställning areor, intäkter**

| | Yta m² | Hyres-intäkt tkr/år | kr/m² | Övrig intäkt tkr/år | kr/m² | Drift/ underh. tkr/år | kr/m² |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bostäder | 305 | 495 | 1 622 | | | | |
| **Summa** | **305** | **495** | **1 622** | | | | |

| **Hyresintäkter kr** | **2026** | **2027** | **2028** | **2029** | **2030** |
|---|---|---|---|---|---|
| Bostad | 495 000 | 505 000 | 515 000 | 525 000 | 536 000 |
| Drift/underhåll | -90 000 | -92 000 | -94 000 | -96 000 | -98 000 |
| Fastighetsskatt | -9 000 | -9 000 | -9 000 | -9 000 | -9 000 |
| **Driftnetto kr** | **396 000** | **404 000** | **412 000** | **420 000** | **429 000** |
| Ränta | -189 000 | -185 000 | -181 000 | -178 000 | -174 000 |
| Amortering | -108 000 | -108 000 | -108 000 | -108 000 | -108 000 |
| **Betalnetto kr** | **99 000** | **111 000** | **123 000** | **134 000** | **147 000** |
| Avkastning eget kapital % | 11,50 | 12,17 | 12,83 | 13,44 | 14,17 |
| **Avkastningsvärde** | **7 200 000** | **7 345 000** | **7 491 000** | **7 636 000** | **7 800 000** |
| Direktavkastning % | 5,50 | 5,61 | 5,72 | 5,83 | 5,96 |
| Värde i kr/m² | 23 607 | 24 082 | 24 561 | 25 036 | 25 574 |

| **Nya lån** | **Belopp kr** | **Ränta %** | **Amortering** | **Ränta kr** | **Amort. kr** |
|---|---|---|---|---|---|
| | 5 400 000 | 3,50 | 108 000 kr/år | 189 000 | 108 000 |
| **Summa** | **5 400 000** | | | **189 000** | **108 000** |

**Taxeringsvärde**

**Taxeringsenhet 320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder**

Taxeringsår 2025. Taxeringsvärde 4 629 000 kr fördelat på bostadsmark 1 064 000 kr, hyreshusbyggnad för bostäder 3 565 000 kr.



LF Fastighetsförmedling Borås
Box 946, 501 10 Borås
503 38 Borås

Telefon: 033-720 33 80
lansfast.se/boras
boras@lansfast.se

Org.nr: 556752-1991

### Pantbrev

Det finns 16 st pantbrev uttagna om sammanlagt 4 950 000 kr.

### Driftskostnad

Driftkostnaden är beräknad till **89 781 kr/år**. Driftkostnaden är uppdelad enligt följande: Uppvärmning och el (43 777 kr), Vatten/avlopp (29 730 kr), Försäkring (9 218 kr), Enklare fastighetsskötsel (4 800 kr) och Fiber (2 256 kr.

### Övrigt

Det tillkommer kostnader för löpande underhåll, reparationer, fastighetsskötsel och administration. Intäkterna är beräknade för 2026 och att allt är uthyrt (ingen hyreshöjning har skett för 2026) och kostnaderna avser 2025.

### Kontakt

För mer information kontakta:

**Ansvarig mäklare**
Henrik Dahlgren
*Fastighetsmäklare/Spec Gård&Kommersiellt*
072-145 37 27

henrik.dahlgren@lansfast.se



LF Fastighetsförmedling Borås
Box 946, 501 10 Borås
503 38 Borås

Telefon: 033-720 33 80
lansfast.se/boras
boras@lansfast.se

Org.nr: 556752-1991