

Cashflowkalkyl 2026

Objekt

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

Kalkylförutsättningar

Avkastningskrav, %	5,28	Pris, kr	7 500 000
Förändring/år i %		Nya lån	-5 625 000
Inflation	2,00	Kontantinsats	1 875 000
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	305	495	1 622				
Summa	305	495	1 622				

	2026	2027	2028	2029	2030
Hysesintäkter kr					
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	-197 000	-193 000	-189 000	-185 000	-181 000
Amortering	-112 000	-112 000	-112 000	-112 000	-112 000
Betalnetto kr	87 000	99 000	111 000	123 000	136 000
Avkastning eget kapital %	10,61	11,25	11,89	12,53	13,23
Avkastningsvärde	7 500 000	7 652 000	7 803 000	7 955 000	8 125 000
Direktavkastning %	5,28	5,39	5,49	5,60	5,72
Värde i kr/m ²	24 590	25 089	25 584	26 082	26 639

Nya lån	Belopp kr	Ränta %	Amortering	Ränta kr	Amort. kr
	5 625 000	3,50	112 500 kr/år	196 875	112 500
Summa	5 625 000			196 875	112 500

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.

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 800kr) 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