

Cashflowkalkyl 2026

Objekt

Fastigheten Borås Lysmasken 12 med adress Hantverkaregatan 11, 506 31 Borås

Kalkylförutsättningar

Avkastningskrav, %	6,04	Pris, kr	4 500 000
Förändring/år i %		Nya lån	-3 375 000
Inflation	2,00	Kontantinsats	1 125 000
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	215	361	1 677				
Summa	215	361	1 677				

	2026	2027	2028	2029	2030
Hysesintäkter kr					
Bostad	361 000	368 000	375 000	383 000	391 000
Drift/underhåll	-82 000	-84 000	-86 000	-88 000	-90 000
Fastighetsskatt	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Driftnetto kr	272 000	277 000	282 000	288 000	294 000
Ränta	-118 000	-116 000	-113 000	-111 000	-109 000
Amortering	-67 000	-67 000	-67 000	-67 000	-67 000
Betalnetto kr	87 000	94 000	102 000	110 000	118 000
Avkastning eget kapital %	13,69	14,31	15,02	15,73	16,44
Avkastningsvärde	4 500 000	4 583 000	4 665 000	4 765 000	4 864 000
Direktavkastning %	6,04	6,16	6,27	6,40	6,53
Värde i kr/m ²	20 930	21 316	21 698	22 163	22 623

Nya lån	Belopp kr	Ränta %	Amortering	Ränta kr	Amort. kr
	3 375 000	3,50	67 500 kr/år	118 125	67 500
Summa	3 375 000			118 125	67 500

Taxeringsvärde

Taxeringsenhet 320, Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder

Taxeringsår 2025. Taxeringsvärde 3 507 000 kr fördelat på bostadsmark 897 000 kr, hyreshusbyggnad för bostäder 2 610 000 kr.

Pantbrev

Det finns 9 st pantbrev uttagna om sammanlagt 2 268 000 kr.

Driftskostnad

Driftkostnaden är beräknad till **82 150 kr/år**. Driftkostnaden är uppdelad enligt följande: Uppvärmning (28 100 kr), Fastighetsel (17 100 kr), Vatten/avlopp (20 150 kr), Renhållning (8 400 kr) och Försäkring (8 400 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