

CASHFLOW-KALKYL

Datum	2017-02-15				
Objekt	Åre Åre-Berge 1:152, Årekläppen 106, 830 13 Åre				
Kalkylförutsättningar och finansiering	Avkastningskrav	4,75 %	Pris	4 900 000	
	Hyreshöjning	2,00 %	Kontantinsats	4 900 000	
	Driftkostnadsökning	1,00 %			
Sammanställning areor, intäkter	Yta	Hyresintäkt	Övrig intäkt		
	m²	tkr/år	kr/m²	tkr/år	kr/m²
Bostäder	250	320	1 282		
Lager-Garage		28			
Lokal f d YOGA		48			
Summa	250	396			
Driftnetto (tkr)			År 1	År 2	År 3
			År 4	År 5	
Hyresintäkt bostäder		320	326	333	340
Intäkter Lager-Garage, Loka...		76	78	80	82
Drift och underhåll		- 157	- 159	- 161	- 163
Fastighetsskatt		- 5	- 5	- 5	- 5
Driftnetto		234	240	247	254
Betalnetto (tkr)	Driftnetto exkl räntebidr	234	240	247	254
	Betalnetto	234	240	247	254
	Avkastning eget kapital *)	4,78	4,90	5,04	5,18
Avkastningsvärde	Avkastningsvärde	4 926	5 053	5 200	5 347
	Justerat avkastn.värde	4 926	5 053	5 200	5 347
	Direktavkastning (efter just)	4,75 **)	4,87 **)	5,01 **)	5,16 **)
	Värde i kr/m ² (efter just)	19 704	20 212	20 800	21 388
					21 980
	*) Aktuellt års betalnetto + aktuellt års amortering / Pris - första årets låneskuld (%).				
	**) Aktuellt års driftnetto / Första årets avkastningsvärde (%).				
Taxeringsvärde	Taxeringsvärdet för fastigheten Åre Åre-Berge 1:152 är fastställt (2016) 1 600 000 kr varav bostäder 1 320 000 kr och bostadsmark 280 000 kr. Typkod 320.				
Pantbrev	Det finns 4 st pantbrev uttagna om sammanlagt 2 500 000 kr.				
Ansvarig fastighetsmäklare	Hans Westerlind, mobil 070-666 39 61. E-post: hans.westerlind@bjurfors.se				
Kontaktperson	Sara Werkelin, mobil 070-666 83 04. E-post: sara.werkelin@bjurfors.se				