

## Cashflow-kalkyl

<b>Objekt</b>	Fastigheten NORRKÖPING KULLERSTADS-ÅBY 2:41 med adressen Bergslagsvägen 26, 61730 Skärblacka	
<b>Grunddata</b>	Pris	4 995 000 SEK
	Total area från hyresgästlistan	300m <sup>2</sup>
	Tomtareal/mark	1 274m <sup>2</sup>
<b>Översikt - Kalkyl</b>	Summa intäkter	291 000 SEK/ÅR
	Summa övriga intäkter	0 SEK/ÅR
	Varav vakant	0 SEK/ÅR
	<b>Nettointäkter</b>	<b>291 000 SEK/ÅR</b>
	Schablon drift- och underhållskostnad	0 SEK/ÅR
	Schablon driftskostnad	0 SEK/ÅR
	Schablon underhållskostnad	0 SEK/ÅR
	Kostnader	83 500 SEK/ÅR
	Underhållskostnad	0 SEK/ÅR
	Netto fastighetsskatt (6 772 - 0)	0 SEK/ÅR
	Tomträttsavgäld	0 SEK/ÅR
	Andra kostnader	0 SEK/ÅR
	<b>Summa kostnader</b>	<b>83 500 SEK/ÅR</b>
	<b>Driftsnetto</b>	<b>207 500 SEK/ÅR</b>
	Avkastningskrav	4%
	<b>Avkastningsvärde</b>	<b>5 187 500 SEK</b>

**Femårsanalys**

	SEK/år 1	SEK/år 2	SEK/år 3	SEK/år 4	SEK/år 5
Nettointäkter	291 000	291 000	291 000	291 000	291 000
Nettokostnad *)	133 500	133 500	133 500	133 500	133 500
Fastighetsskatt/-avgift	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0
Driftsnetto	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500
exkl. fastighetsskatt och tomträttsavgift *)					

**Intäkter**

	Antal	Area m <sup>2</sup>	Total /ÅR	Total /m <sup>2</sup>	Övr. /ÅR	Övr. /m <sup>2</sup>
Affär/butik	1	90	102 000	1 134		
Bostad	3	210	189 000	900		
<b>Summa</b>	<b>4</b>	<b>300</b>	<b>291 000</b>			

**Schablon drift- och underhållskostnad**

	Total area	Schablon SEK/m <sup>2</sup>	SEK/ÅR
Affär/butik	90		
Bostad	210		
<b>Summa</b>	<b>300</b>		

**Schablon driftskostnad**

	Total area	Schablon SEK/m <sup>2</sup>	SEK/ÅR
Affär/butik	90		
Bostad	210		
<b>Summa</b>	<b>300</b>		

**Schablon underhållskostnad**

	Total area	Schablon SEK/m <sup>2</sup>	SEK/ÅR
Affär/butik	90		
Bostad	210		
<b>Summa</b>	<b>300</b>		

<b>Taxebundna kostnader</b>	Årlig elförbrukning	
	Elkostnad	
	Hushållsel	
	Uppvärmning	36 000 SEK
	Vatten och avlopp	29 400 SEK
	Väg	4 500 SEK
	Renhållning	2 600 SEK
	Samfällighet	
	Försäkringskostnad	11 000 SEK
	<b>Summa</b>	<b>83 500 SEK</b>

<b>Fastighetsskatt</b>	Fastighetsskatt/-avgift	6 772 SEK
	Fastighetsskatt betalad av hyresgäster	
	<b>Netto fastighetsskatt</b>	<b>6 772 SEK</b>

<b>Taxeringsvärden</b>	<b>Namn</b>	<b>Värderingsenhet</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>
		Hyreshuslokal	252 000	1949
		Hyreshusbyggnad	939 000	1949
		Hyreshusmark loka- ler	76 000	
		Hyreshusmark bo- städer	225 000	
	<b>Summa</b>		<b>1 492 000</b>	

<b>Taxeringsvärden med uträknad fastighetsskatt</b>	<b>Namn</b>	<b>Värderingsenhet</b>	<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>Värdeår</b>
		Hyreshuslokal	252 000	3 280	1949
		Hyreshusbyggnad	939 000	3 492	1949
		Hyreshusmark lokaler	76 000	0	
		Hyreshusmark bostäder	225 000	0	
	<b>Summa</b>		<b>1 492 000</b>	<b>6 772</b>	