

# Exempelberäkning avseende Backgläntan - 56 kvm

Privat ägande med 70% belåningsgrad

Tusen kronor (tkr)	2023	2024	2025	2026	2027
Intäkter vinter *	94	94	94	94	94
Intäkter sommar **	17	26	37	48	61
<b>Summa intäkter</b>	<b>110</b>	<b>120</b>	<b>130</b>	<b>142</b>	<b>154</b>
Förmedlingskostnad	-11	-18	-26	-35	-39
Avgift till föreningen	-33	-33	-33	-33	-33
El	-7	-7	-7	-7	-7
Ränta ***	-28	-27	-27	-26	-26
Försäkring	-3	-3	-3	-3	-3
<b>Summa kostnader</b>	<b>-81</b>	<b>-87</b>	<b>-95</b>	<b>-104</b>	<b>-106</b>
<b>Överskott före skatt</b>	<b>29</b>	<b>32</b>	<b>35</b>	<b>38</b>	<b>48</b>
Skatt	-9	-10	-11	-11	-14
<b>Överskott efter skatt</b>	<b>20</b>	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>34</b>
<b>Lån - Årets början</b>	<b>1 259</b>	<b>1 239</b>	<b>1 216</b>	<b>1 191</b>	<b>1 164</b>
Amortering med överskott efter skatt	-20	-23	-25	-27	-34
Amortering med lön	0	0	0	0	0
<b>Lån - Årets slut</b>	<b>1 239</b>	<b>1 216</b>	<b>1 191</b>	<b>1 164</b>	<b>1 130</b>
Belåningsgrad	69%	68%	66%	65%	63%
<b>Nyckeltal och antaganden</b>					
Belåningsgrad vinter, % ****	60%	60%	60%	60%	60%
Belåningsgrad sommar, % **	20%	30%	40%	50%	60%
Hyra per dag vinter, kr	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Hyra per dag sommar, kr	900	950	1 000	1 050	1 100
Pris bostad, tkr	1 798			<b>Start</b>	<b>Stop</b>
Lån, tkr	1 259		Datum vinter	06-dec	15-apr
Insats, tkr	539		Datum sommar	15-jun	15-sep
Möbler och övrigt, tkr	125		Antal dagar vinter	130	
<b>Summa insats, möbler och övrigt, tkr</b>	<b>664</b>		Antal dagar sommar	92	

\* Lägenheter med ungefär samma kvadratmeter och kvalitet i Kungsberget har historiskt haft intäkter mellan 70-110 tusen kronor per år under vintersäsong.

\*\* Första sommarsäsongen var 2021 varför intäkter och belåningsgrad är svåruppskattat. Kungsberget går mot att var en åretrunt ort.

\*\*\* Räntan om 2,20% är baserad på SEB och Nordeas genomsnittsräntor för 10 års bindningstid.

\*\*\*\* Branäsgruppen har indikerat cirka 80% belåningsgrad på motsvarande boende under vintersäsong.

## Känslighetsanalys avseende överskott före skatt, tusen kronor År 2027

Ränta, %	Belåningsgrad, %						
	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%
1,45%	27,8	37,5	47,1	56,7	66,4	76,0	85,7
1,70%	24,9	34,5	44,2	53,8	63,5	73,1	82,8
1,95%	22,0	31,6	41,3	50,9	60,6	70,2	79,9
2,20%	19,1	28,7	38,4	48,0	57,7	67,3	76,9
2,45%	16,2	25,8	35,5	45,1	54,7	64,4	74,0
2,70%	13,3	22,9	32,5	42,2	51,8	61,5	71,1
2,95%	10,3	20,0	29,6	39,3	48,9	58,6	68,2

## Känslighetsanalys

Känslighetsanalysen till vänster visar på förändringen i Överskott före skatt när både ränta och belåningsgrad förändras. Ränta och belåningsgrad är de två variabler som påverkar exempelberäkningen i störst utsträckning.

Exempelberäkningen ger år 2027 cirka 48,0 tusen kronor i överskott före skatt vid 2,20% ränta och belåningsgrad uppgående till 60%. Vid det minst fördelaktiga scenariot när räntan uppgår till 2,95% och belåningsgraden till 45% uppgår överskott före skatt till 10,3 tusen kronor. Vid det mest fördelaktiga scenariot när räntan uppgår till 1,45% och belåningsgraden till 75% uppgår överskott före skatt till 85,7 tusen kronor.

## Friskrivning

Ovanstående kalkyl/beräkning är framtagen av Nordic Housing Group AB som bedriver verksamhet inom fastighetsutveckling i svenska fjällvärlden under varumärket Svenska Fjällhem, nedan benämnt Svenska Fjällhem. Beräkningen har gjorts utifrån information som erhållits från andra marknadsaktörer, generella offentliga uppgifter om räntor och uthyrningsfrekvensen i liknande anläggningar. Alla måste göra en egen generell bedömning, bedömning av antaganden och slutsatsernas rimlig- och riktighet och sin egen risk innan beslut fattas att köpa bostaden/bostadsrätten. Svenska Fjällhem kan inte garantera informationens riktighet. Ingenting som framgår av exempelberäkningen ska betraktas som en exakt vetenskap, rekommendation eller uppmaning att köpa bostadsrätt/bostad i Backgläntan. Sammanställningen visar enbart vilka intäkter, kostnader och amorteringar som varje köpare måste beakta och analysera själv.

Svenska Fjällhem kan inte hållas ansvarigt för vare sig direkta eller indirekta skador eller förluster på grund av information i ovanstående exempelberäkning. En investering i köp av bostad/bostadsrätt är alltid förenad med risker som att exempelvis inte uthyrnings/belåningsgraden och således intäkterna inte uppgår till det som antagits i beräkningen eller att övriga kostnader och skatter är högre eller att marknadsvärdena generellt går ner. Historisk belåningsgrad, intäkter eller kostnader ska inte betraktas som en garanti för framtida uthyrnings/belåningsgrad, intäkter eller kostnader.