

Exempelberäkning avseende Backgläntan - 77 kvm

Privat ägande med 70% belåningsgrad

Tusen kronor (tkr)	2023	2024	2025	2026	2027
Intäkter vinter *	133	133	133	133	133
Intäkter sommar **	26	40	55	71	88
Summa intäkter	158	173	188	204	221
Förmedlingskostnad	-16	-26	-38	-51	-55
Avgift till föreningen	-45	-45	-45	-45	-45
El	-9	-9	-9	-9	-9
Ränta ***	-38	-38	-37	-36	-35
Försäkring	-3	-3	-3	-3	-3
Summa kostnader	-111	-121	-132	-144	-148
Överskott före skatt	47	52	56	59	73
Skatt	-18	-20	-21	-21	-25
Överskott efter skatt	29	32	35	38	48
Lån - Årets början	1 742	1 713	1 681	1 645	1 607
Amortering med överskott efter skatt	-29	-32	-35	-38	-48
Amortering med lön	0	0	0	0	0
Lån - Årets slut	1 713	1 681	1 645	1 607	1 559
Belåningsgrad	69%	68%	66%	65%	63%
Nyckeltal och antaganden					
Beläggningsgrad vinter, % ****	60%	60%	60%	60%	60%
Beläggningsgrad sommar, % **	20%	30%	40%	50%	60%
Hyra per dag vinter, kr	1 700	1 700	1 700	1 700	1 700
Hyra per dag sommar, kr	1 400	1 450	1 500	1 550	1 600
Pris bostad, tkr	2 488			Start	Stop
Lån, tkr	1 742		Datum vinter	06-dec	15-apr
Insats, tkr	746		Datum sommar	15-jun	15-sep
Möbler och övrigt, tkr	200		Antal dagar vinter	130	
Summa insats, möbler och övrigt, tkr	946		Antal dagar sommar	92	

* Lägenheter med ungefär samma kvadratmeter och kvalitet i Kungsberget har historiskt haft intäkter mellan 100-150 tusen kronor per år under vintersäsong.

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

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

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

Känslighetsanalys avseende överskott före skatt, tusen kronor År 2027

Ränta, %	Beläggningsgrad, %						
	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%
1,45%	43,7	57,5	71,3	85,1	98,9	112,7	126,6
1,70%	39,7	53,5	67,3	81,1	94,9	108,7	122,5
1,95%	35,7	49,5	63,3	77,1	90,9	104,7	118,5
2,20%	31,7	45,5	59,3	73,1	86,9	100,7	114,5
2,45%	27,6	41,4	55,3	69,1	82,9	96,7	110,5
2,70%	23,6	37,4	51,2	65,0	78,9	92,7	106,5
2,95%	19,6	33,4	47,2	61,0	74,8	88,6	102,4

Känslighetsanalys

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

Exempelberäkningen ger år 2027 cirka 73,1 tusen kronor i överskott före skatt vid 2,20% ränta och beläggningsgrad uppgående till 60%. Vid det minst fördelaktiga scenariot när räntan uppgår till 2,95% och beläggningsgraden till 45% uppgår överskott före skatt till 19,6 tusen kronor. Vid det mest fördelaktiga scenariot när räntan uppgår till 1,45% och beläggningsgraden till 75% uppgår överskott före skatt till 126,6 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/beläggningsgraden 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 beläggningsgrad, intäkter eller kostnader ska inte betraktas som en garanti för framtida uthyrnings/beläggningsgrad, intäkter eller kostnader.