

Värdeutlåtande (förenklad redovisning)
Fastigheten Östersund Degspaden 1
(förhandsvärde)

Svefa AB, Storgatan 39, 831 33
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Östersund Degspaden 1 belägen i Torvalla inom Östersund.



Inom värderingsobjektet inryms bostäder, öppen förskola, vårdlokaler, kontor.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 3 931 kvadratmeter fördelad enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Bostäder	179	5	0
Kontor	3 752	95	-
Summa/Medel	3 931	100	0

Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Bostadsrättsföreningen Torvalla Centrum.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Brf Torvalla Centrum, genom Solveig Aspholm .

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid interna beslut.

Uppdragsgivaren har beställt en förenklad redovisning och är av Svefa informerad och medveten om att detta värdeutlåtande inte är tillräckligt omfattande (enligt Svenska Bankföreningens "Värdeutlåtande i samband med kreditgivning") för att kunna ligga till grund inför en kreditbedömning av värderingsobjektet.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-05-28.

Särskilda förutsättningar och värderingsunderlag

Rubricerat objekt utgörs vid värdetidpunkten av ett antal bostadsrättslokaler och två hyresobjekt. Värderingen genomförs dock med förutsättningen att bostadsrättsföreningen är upplöst och att objektet uthyrs på marknadsmässiga villkor. Således är värderingen att betraktas så som förhandsvärdet av rubricerat objekt.

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

Utöver de allmänna villkoren gäller följande särskilda förutsättningar:

- Uppgifter om uthyrbara areor baseras helt på erhållna uppgifter och samtal med förvaltare (HSB)

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2021-09-20 av Mikael Jonsson på Svefa. Vid besiktningen deltog förvaltare från HSB som representant för uppdragsgivaren.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om faktiska drift- och underhållskostnader
- Beslutade investeringar
- Inhämtade tekniska uppgifter från förvaltare vid besiktning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet (förhandsvärde) av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2024-05-28 till:

27 000 000 kr

Tjugosju miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	6 868
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	7,4
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initialt driftnetto	7,42%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat inv	7,41%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	6,78%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	6,84%

Östersund, 2024-05-28

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Björn Hall
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Mikael Jonsson
Fastighetsekonom
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Förhandsvärdet till Östersund Degspaden 1

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2024-05-01												
Värdeår: -												
Tax. värde: -												
Typkod: 800												
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Inflation		2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning		6,85%	6,85%	6,85%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%	6,84%
Kalkylränta		8,99%	8,99%	8,99%	8,98%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,97%	8,98%
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning												6,84%
Ekonomisk vakans												
Bostäder		0,4%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Lokaler		0,0%	0,0%	0,0%	3,9%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Garage / P-platser												
Totalt		0,0%	0,1%	0,1%	3,7%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Delår												
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Hyra bostäder (+)	1 100	132	205	209	213	217	222	226	231	235	240	81
Hyra lokaler (+)	925	2 320	3 540	3 611	3 683	3 757	3 832	3 908	3 987	4 066	4 148	1 402
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	-5	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-1
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	-144	-188	-192	-195	-199	-203	-207	-70
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	933	2 451	3 743	3 818	3 750	3 784	3 860	3 937	4 016	4 096	4 178	1 413
Drift och underhåll (-)	-424	-1 113	-1 699	-1 733	-1 767	-1 803	-1 839	-1 875	-1 913	-1 951	-1 990	-673
- varav Administration (-)		-92	-140	-143	-146	-149	-152	-155	-158	-161	-164	-56
- varav Drift & Löpande UH (-)		-729	-1 112	-1 134	-1 157	-1 180	-1 203	-1 227	-1 252	-1 277	-1 303	-440
- varav Periodiskt UH (-)		-293	-447	-455	-465	-474	-483	-493	-503	-513	-523	-177
Fastighetsskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar/HGA	509	1 338	2 044	2 085	1 983	1 981	2 021	2 061	2 103	2 145	2 188	740
Investeringar och HGA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav Investeringar (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav HGA (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar/HGA	509	1 338	2 044	2 085	1 983	1 981	2 021	2 061	2 103	2 145	2 188	740

Nuvärde driftnetto	13 223
Nuvärde restvärde	13 634
Marknadsbaserat avkastningsvärde	26 857

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	6 832
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	7,3
Direktavkastning, initialt driftnetto	7,45%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	7,45%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	6,81%

Nyckeltal (åsatt):

Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	6,84%
-----------------------------------------------	-------



Hyresgästförteckning		Fastighet: Förhandsvärdet till Östersund Degspaden 1																		Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egenanvändare	Vakanstid efter avtalets slut	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Månader	Kr/m²	Tkr	År	
Bostad (hus D)	Bo	Bostäder	179	2024-05-01	2024-07-31	197	1 100	100%	197	1 100	100%	0	0	N	J	-	J	0	-	-		
Kontor m.m. (hus D)	K	Kontor	1 772	2024-05-01	2027-04-28	1 639	925	100%	1 639	925	100%	0	0	J	J	-	J	0	-	-		
Kontor (hus E)	K	Kontor	1 980	2024-05-01	2027-04-28	1 832	925	100%	1 832	925	100%	0	0	N	J	-	J	0	-	-		
Summa/Medel			3 931			3 668	933		3 668	933		0	0								0	

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknig samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.:

*NOTER:



Fastighet: Förhandsvärdet till Östersund Degspaden 1

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	179	5	0	179	100	-	0	0	-	0,0%	1,0%
Kontor	3 752	95	-	3 752	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Summa/Medel	3 931	100	0	3 931	100	0	0	0	0	0,0%	4,8%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
				Uthyrd area			Vakanta ytor					
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	197	1 100	-	197	1 100	-	0		-	197	1 100	-
Lokaler	3 471	925	-	3 471	925	-	0		-	3 471	925	-
Summa/Medel	3 668	933		3 668	933	0	0	0	0	3 668	933	

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	90	500	-	58	325	-	25	140	-	6	35	-
Kontor	1 576	420	-	1 032	275	-	413	110	-	131	35	-
Summa/Medel	1 665	424		1 090	277		438	111		138	35	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	90	500	-	58	325	-	25	140	-	6	35	-
Kontor	1 576	420	-	1 032	275	-	413	110	-	131	35	-
Summa/Medel	1 665	424		1 090	277		438	111		138	35	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.











FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
Nyckel: 230104525 UUID: 909a6a84-50e7-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Brunflo	1993-04-19	2024-05-06 11:06	2024-05-23

ADRESS
Nävervägen 11, 13, 15, 17, 19 831 72 Östersund Distrikt: Brunflo Nr: 322021

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	7003177.5	487114.1

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	3 016 kvm	3 016 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
716414-8079 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TORVALLA CENTRUM C/O HSB SÖDRA NORRLAND STORTORGET 3 A 831 30 ÖSTERSUND Köp: 1985-10-08 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: ID-nummer kompletterat Akt: 06/11053	1/1	1985-10-30	85/2090

ANTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

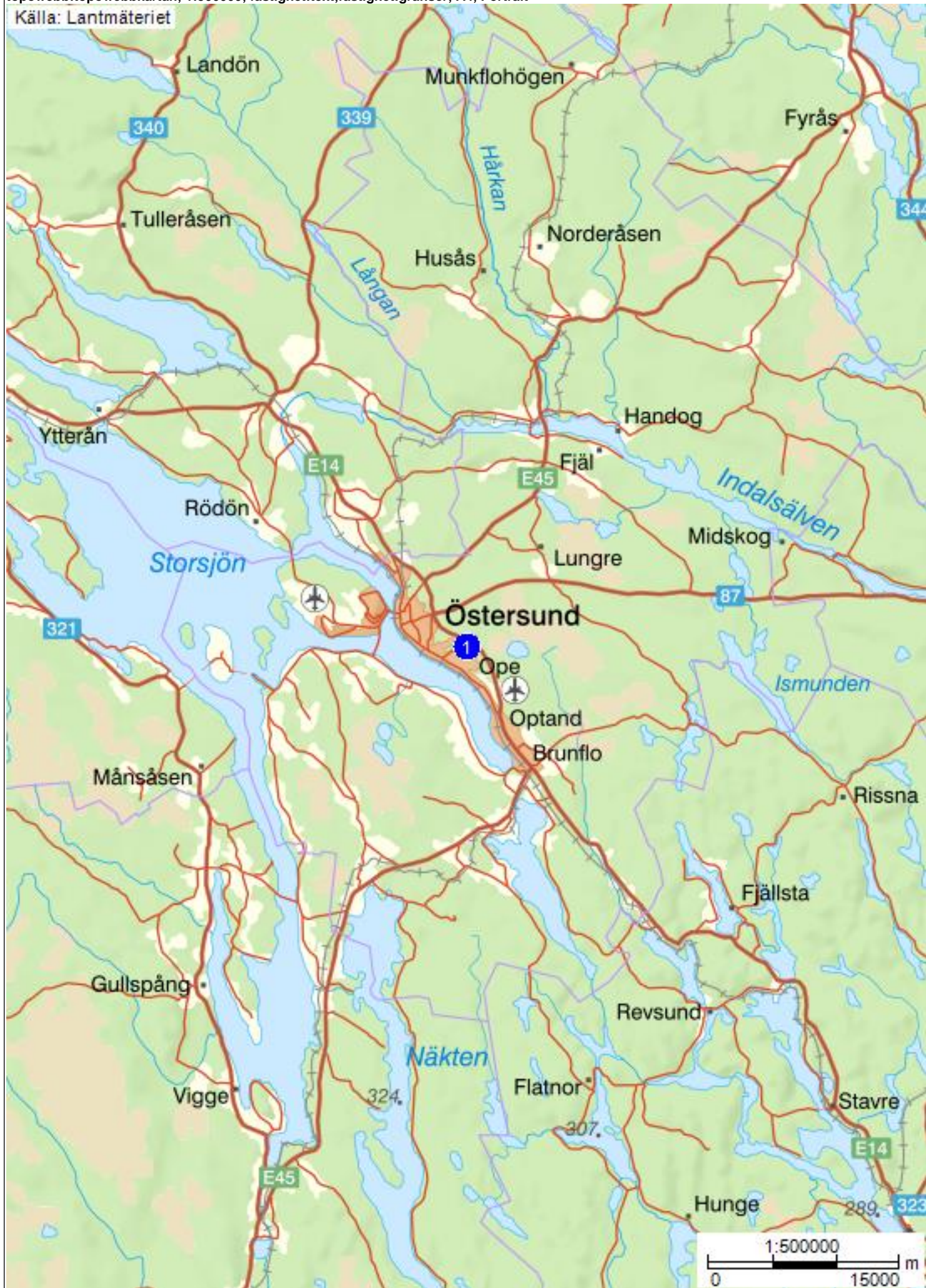
INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 3 234 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	3 234 000 SEK	1985-10-30	85/8109

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
Planer	Datum	Akt
detaljplan: TORVALLA CENTRUM gällande	1990-01-23 Laga kraft: 1990-02-19 Genomf. start: 1990-02-20 Genomf. slut: 1995-02-19 Senast ajourföring: 1995-11-08	2380-P90/6 2380BN B87

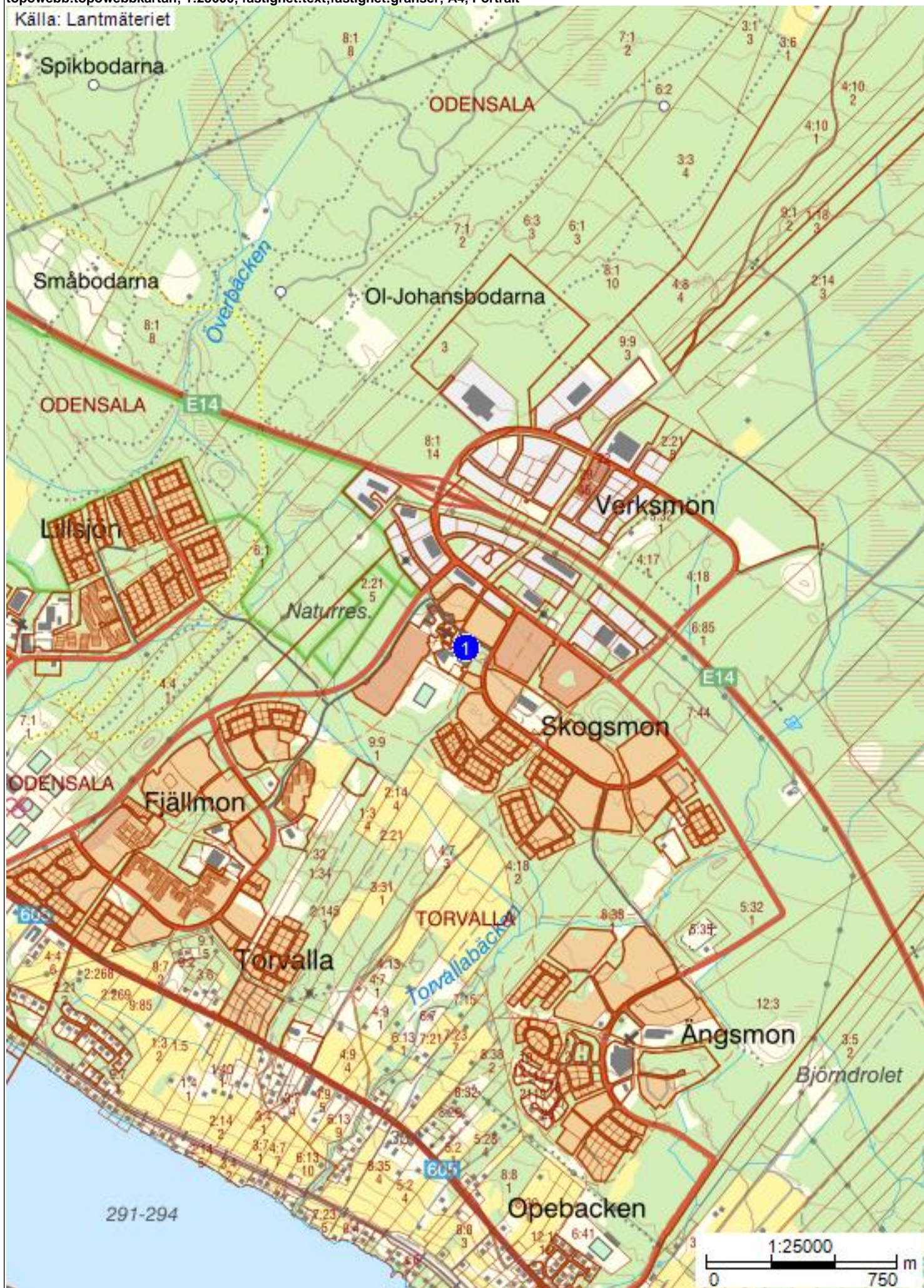
TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet			Taxeringsår
EJ FASTSTÄLLD TYP AV SPECIALENHET (800) 237211-2 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019
Taxvärde			Areal
Taxerad ägare			3016 kvm
716414-8079	Andel	Ägartyp	Juridisk form
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN	1/1	Lagfaren ägare /	Bostadsrättsföreningar
TORVALLA CENTRUM		Tomträttsinnehavare	
c/o HSB SÖDRA NORRLAND			
STORTORGET 3 A			
831 30 ÖSTERSUND			

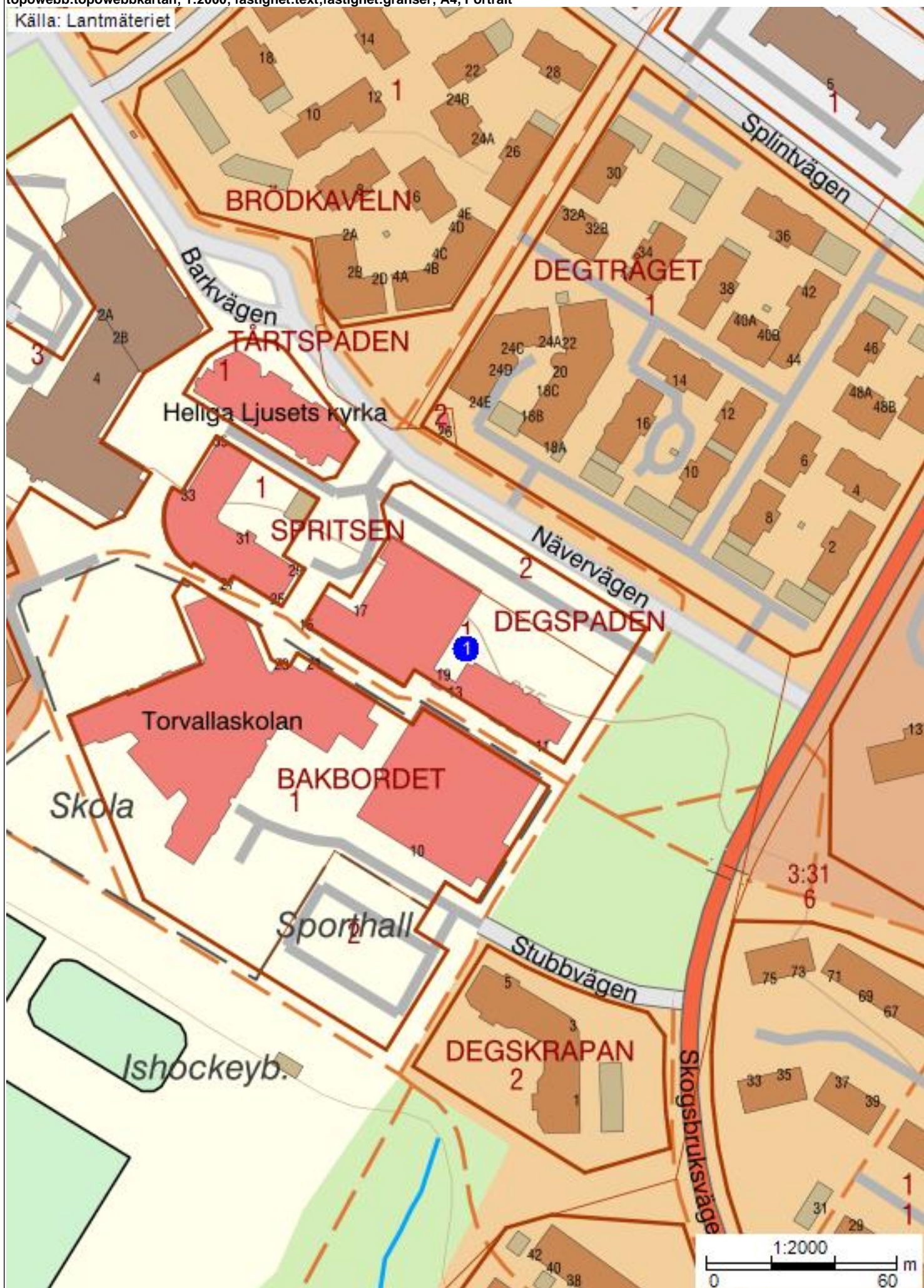
ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER
Gemensamhetsanläggningar
ÖSTERSUND TORVALLA GA:9

Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet





ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.
- 3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
 - Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.
- 7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

