

STYRELSEN 2020-11-26
rev. inför
STYRELSEMÖTE 2020-12-10

SAMT INFORMATION TILL
REGIONENS PARTIGRUPPER

UNDERLAG FÖR STRATEGISKT BESLUT OM LANDSTINGSBOSTÄDER



BRYGGAN

FASTIGHETSEKONOMI

- Drygt 20 konsulter, flertalet är av Samhällsbyggarna auktoriserade fastighetsvärderare, 8 konsulter inom Norr,
- 2 i Östersund, Bengt Rådman och undertecknad
- Finns på 7 orter i Sverige



Anne-Katrin Ångnell

Civilingenjör (L) sedan 1996

Fastighetsvärderare i 10 år (2000-2005, 2015-)

VD fastighetsbolag, Mark- och exploateringschef mm

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare 2002-2005, 2015-



KORTA FAKTA OM LANDSTINGSBOSTÄDER



TOTALT ANTAL LÄGENHETER: CA 480 ST

ANTAL ANSÖKNING PRIO 1 OCH PRIO 2:

2019 : 161 ST VARAV 72 INOM PRIO 1

2020 : 129 ST VARAV 61 INOM PRIO 1 (EJ HELÅR)

OMSÄTTNING 18%/ÅR ➡ **390-440** LGHTER BEHÖVS FÖR PRIO 1

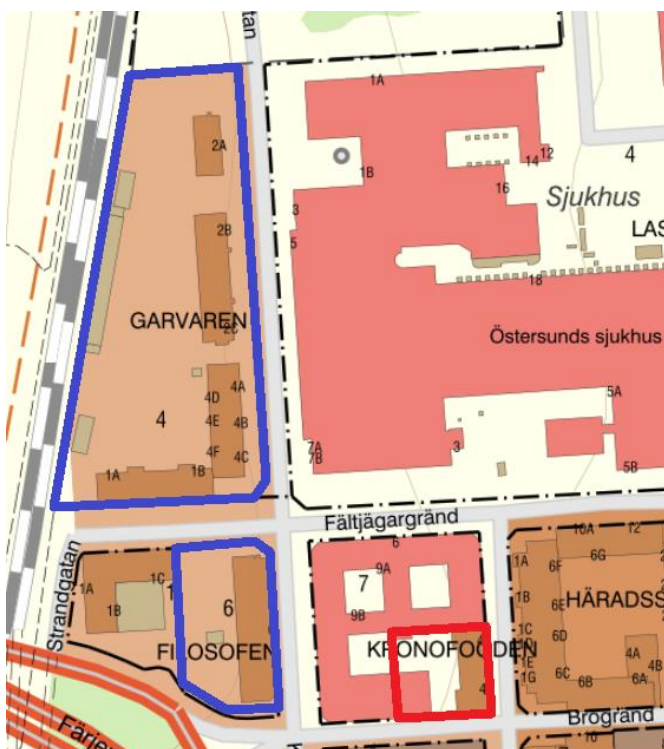
TOTALT ANTAL HYRESFASTIGHETER: 12 ST 

(VARAV TOMTRÄTTSFASTIGHETER: 3 ST) 

TOTALT ANTAL SMÅHUSFASTIGHETER: 5 ST (BIRKA)

TOTALT ANTAL BOSTADSRÄTTER: 11 ST (VARAV 9 I ÖSTERSUND)

KRONOFOGDEN 3, Storgatan 4 (tomträtt)
MYGGAN 4, 5, Kyrkg 4, 6 (tomträtter)
FILOSOFEN 6 , Köpmang 6
GARVAREN 4, Köpmang 2-4, Fältjägargr 31
BOSTADSRÄTTSLÄGENHETER I ÅRE/FUNÄSDALEN



LANDSTINGSBOSTÄDERS STYRELSE:

BEDÖMS HA STRATEGISKT VIKTIGT
LÄGE VID SJUKHUSET/PSYKIATRIN
OCH FÖR REKRYTERING TILL ÅRE
OCH FUNÄSDALEN

BÖR UNDANTAS FRÅN ALLA
FUNDERINGAR KRING
FÖRSÄLJNING

134 LÄGENHETER

UR ÄGARDIREKTIVET FÖR LANDSTINGSBOSTÄDER

3. Ändamålet med bolagets verksamhet

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen inom Jämtlands läns landstings verksamhetsområde. Detta ska ske genom att förvärva, äga, bebygga, förvalta och avyttra fastigheter, tomträtter och bostadsrätter med huvudsakligen bostäder och därtill hörande kollektiva anordningar. Verksamheten ska bedrivas för landstinget, i första hand i rekryteringsfrämjande syfte. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Hyresgästerna ska erbjudas möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

STYRELSEN: TRE ALTERNATIVA UTVECKLINGS-STRATEGIER UTIFRÅN AFFÄRSMÄSSIGHET

- ❑ ÖKAT MARKNADSVÄRDE GENOM ATT EFTERSTRÄVA **ÖKAT DRIFTNETTO** GENOM ATT HÖJA HYROR, SÄNKA DRIFTKOSTNADER
- ❑ ÖKA MARKNADSVÄRDET GENOM UTVECKLING AV FASTIGHETERNA, ALTERNATIV 1 NEDAN

ALTERNATIV 1, 0-5 ÅR

- SÄLJ BOSTADSRÄTTER I ÖSD
- SÄLJ VILLORNA PÅ BIRKA
- SKAPA MERVÄRDEN GENOM DPL
- SÄLJ RADHUSLÄGENHETER I ÖSD

+ 75-85 MKR

(+ 65 - 75 MKR JMFRT ALT 3)

FÖRE SKATT, FÖRSÄLJN.OMKOSTN

- EFTER DETTA ÄR DET MÖJLIGT ATT NÄRSOMHELT GENOMFÖRA ALTERNATIV 2 OCH 3
- ANTAL LÄGENHETER - **30**
- AFFÄRSMÄSSIGT AGERANDE

ALTERNATIV 2, 0-5 ÅR

- GÖR ALTERNATIV 1
- SÄLJ 3 HYRESFASTIGHETER TILL BRF:
PEKPINNEN 3, RESIDENSGR 31
BIET 4 OCH 5, RÅDHUSG 8, 10

+ 90-100 MKR

(+ 80- 90 MKR JMFRT ALT 3)

FÖRE SKATT, FÖRSÄLJN.OMKOSTN

- EFTER DETTA ÄR DET MÖJLIGT ATT NÄRSOMHELT GENOMFÖRA ALTERNATIV 3
- ANTAL LÄGENHETER -**75**
- AFFÄRSMÄSSIGT AGERANDE

ALTERNATIV 3, 0-1 ÅR

- SÄLJ ALLA BOSTADSRÄTTER I ÖSTERSUND SAMT FASTIGHETER OMVANDLADE TILL DOTTERBOLAG (EXKL DE STRATEGISKA FASTIGHETERNA I NÄRHETEN AV SJUKHUSET) SAMT VILLOR

195 MKR

FÖRE SKATT, FÖRSÄLJN.OMKOSTN. OCH LÅN

- EFTER DETTA FINNS INGET AV DE ANDRA TVÅ ALTERNATIVEN ATT ARBETA MED
- ANTAL LÄGENHETER - **344**
- MINST **85 MKR** SKICKAS MED TILL KÖPAREN, DVS EJ AFFÄRSMÄSSIGT AGERANDE

BOKFÖRT VÄRDE HELA FASTIGHETSBOLAGET 2019

Landstingsbostäder i Jämtland AB

Sammanställning av anläggningsregister 2019

Fastighet	Mark	Anskaffningsvärde bygg	Ack. Avskrivning	Bokfört v fg år	Årets avsk	Bokfört v innevarande år	Totalt
010 Filosofen	963 968	5 346 191	1 619 464	3 726 727	83 470	3 643 257	
020 Garvaren 4	1 114 493	6 816 754	2 674 176	4 142 578	128 498	4 014 080	
040 Pekpinnen 3	486 500	4 273 650	1 104 272	3 169 378	70 145	3 099 233	
050 Myggan 4	0	427 662	299 195	128 467	12 895	115 572	
060 Myggan 5	76 239	299 045	222 070	76 975	7 728	69 247	
070 Biet 4	675 093	673 102	376 803	296 299	8 546	287 753	
080 Biet 5	650 093	826 580	435 507	391 073	12 022	379 051	
090 Biet 8	565 093	3 020 932	743 014	2 277 918	60 165	2 217 753	
100 Garvaren 2	2 925 096	3 859 265	1 793 841	2 065 424	-157 905	2 223 329	
110 Kronofogden 3	0	1 273 613	597 843	675 770	15 750	660 020	
120 Fjällkon 6	2 146 067	22 084 771	4 287 673	17 797 098	296 904	17 500 194	
140/150 Mariedal 15	3 272 728	20 206 903	5 261 441	14 945 462	347 572	14 597 890	
160 Sparboken 6	1 453 158	16 245 431	3 757 839	12 487 592	267 941	12 219 652	
170 Krokomb Täng	1 008 871	8 107 676	1 044 546	7 063 130	176 016	6 887 114	
Summa	15 337 399	93 461 575	24 217 684	69 243 891	1 329 747	67 914 145	83 251 544

Bokfört värde exkl Filosofen 6, Kronofogden 3, Myggan 4, 5, Garvaren 4 och 5: 72 526 039 kr

Bokfört värde för 9 bostadsrätter i Östersund: 123 000 kr

Summa bokfört värde exkl strategiska fastigheter, men inkl bostadsrätter 72 649 039 kr

MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING SAMTLIGA FASTIGHETER UTOM GARVAREN 4, FILOSOFEN 6, TOMTRÄTTER OCH VILLOR PÅ BIRKA HÖSTEN 2019

Obj- nr	Värderingsobjekt	Adress	Byggår	Uthyrbar area (B) (m ²)	Uthyrbar area tot (m ²)	Antal lght	Genom- snittl storlek	Marknadsvärde aktuellt		Taxv 2016 (kkr)	K/T
								(kkr)	(kr/m ²)		
040	Pekpinnen 3	Residensgränd 31	1968	1 359	1 359	32	42	16 500	12 141	10 305	1,60
070	Biet 4	Rådhusgatan 8	1936	406	406	6	68	5 400	13 300	2 802	1,93
080	Biet 5	Rådhusgatan 10	1945	521	521	6	87	5 900	11 324	3 436	1,72
090	Biet 8	Kyrkgatan 7	1939	301	301	5	60	3 600	11 960	2 057	1,75
120	Fjällkon 6	Sollidenv 27-97	1946/68	6 771	6 771	102	66	70 000	10 338	45 416	1,54
140	Mariedal 15	Önev 11-19, 25-29	1979	7 669	7 669	108	71	90 000	11 736	54 638	1,65
150	Mariedal 15, g:la	Önevägen 21, 23	1954	582	582	10	58	4 500	7 732	3 614	1,25
160	Sparboken 6	Brogränd 22 A-B	1971	4 110	4 110	59	70	47 000	11 436	28 363	1,66
				21 719	21 719	328	65,5	242 900	11 184	150 631	6 935

Bokfört värde för dessa, ca 65,5 mkr, bokföringsmässigt övervärde 177,4 mkr

BOSTADSRÄTTER- GROVT BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

Objekt	R o k	Adress	Kvm	Årsbelopp	Hyra/mån	Kr/kvm	Inflyttning	Bed. MV	Min	Max	Kr/kvm	Bokf värde	Vinst
030-8014	3 rk	Odenskogsvägen 82	79,5	71 340	5 945	897	2015-04-01	1 150 000	950	1395	14 465		
030-8018	4 rk	Bergsgatan 19 B	90	78 556	6 546	873	2019-10-15	1 450 000	1350	2250	16 111		
030-8021	4 rk	Fältjägargränd 30	96	80 792	6 733	842	2020-02-15	1 800 000	1750	2500	18 750		
030-8023	2 rk	Odenskogsvägen 56	65	56 419	4 702	868	2009-06-01	1 050 000	750	1150	16 154		
030-8034	3 rk	Kyrkgatan 23 C	80	69 472	5 789	868	2004-03-01	1 580 000	1300	1800	19 750		
030-8041	1 rkv	Kyrkgatan 29 A	27,5	30 305	2 525	1102	2020-09-01	750 000	775	1000	27 273		
030-8045	3 rk	Kyrkgatan 29 A	76	70 087	5 841	922	2010-01-01	1 500 000	1300	1800	19 737		
030-8052	3 rk	Kyrkgatan 29 D	78	66 560	5 547	853	1985-08-01	1 550 000	1300	1800	19 872		
030-8061	3 rk	Fröjavägen 12 B	69	62 095	5 175	900	2018-01-01	1 200 000	1100	1500	17 391		
Summa								12 030 000				123 000	11 907 000
030-8070	3 rk	Källvägen 15, Åre	81	81 713	6 809	1009	2007-12-10	2 500 000	2450	2600	30 864	inkl i ovan	2 500 000
030-8071	3 rk	Bergsgatan 2, Funäsdalen	78	107 366	8 947	1376	2016-12-01	2 400 000	2200		30 769	2 175 000	225 000
Summa								16 280 000	2015				14 632 000

Bedöms ej aktuellt att sälja i Åre eller Funäsdalen

MV Östersund

12 000 000 kr

Bokfört värde

123 0000 kr

Övervärde

11 900 000 kr

VILLOR, BIRKA, GROVT BEDÖMT MARKNADSVÄRDE



- ❑ Bokfört värde idag ca **6 900 000 kronor**
- ❑ Taxeringsvärde: 8 100 000 kronor
- ❑ K/T (Köpeskillingskoefficient villor, Åsbygden) = 1,66
- ❑ Marknadsvärde: $8\ 100\ 000 * 1,66 = 13\ 500\ 000$ kronor
- ❑ Bokföringsmässigt övervärde ca **6 600 000 kronor**

ÖVERVÄRDE JÄMFÖRT BOKFÖRT VÄRDE EXKL STRATEGISKA FASTIGHETER

ALLA HYRESFASTIGHETER UTOM DE STRATEGISKA

BOKF.MÄSSIGT ÖVERVÄRDE

177 000 000 KRONOR

9 BOSTADSRÄTTER I ÖSTERSUND

BOKF.MÄSSIGT ÖVERVÄRDE

11 900 000 KRONOR

VILLAFASTIGHETERNA PÅ BIRKA

BOKF.MÄSSIGT ÖVERVÄRDE

6 600 000 KRONOR

TOTALT GROVT BEDÖMT BOKFÖRINGSMÄSSIGT ÖVERVÄRDE

CA 195 500 000 KRONOR

VAD KAN GÖRAS FÖR ATT ÖKA MARKNADSVÄRDET ÄN MER?

- ÖKA DET ÅRLIGA DRIFTNETTOT – HÖJA HYROR, SÄNKA KOSTNADER
- ÖSTERSUNDSHEMS UNDERHÅLLSSKULD
- HÖJA STANDARDEN – HÖJA HYRAN

Obj-nr	Värderingsobjekt	Byggår	Uthyrbar area tot (m ²)	Genomsnittl storlek	Aktuell hyra inkl p-pl, gar mm (kkr) (kr/m ²)	
010	Filosofen 6	1971	2 490	44	2 588	1 041
020	Garvaren 4	1974	1 497	60	1 576	1 056
100	Garvaren 4	1941/50	1 985	86	1 830	922
130	Garvaren 4	1959	1 298	108	1 172	903
040	Pekpinnen 3	1968	1 359	42	1 431	1 053
070	Biet 4	1936	406	68	419	1 032
080	Biet 5	1945	521	87	499	958
090	Biet 8	1939	301	60	288	958
120	Fjällkon 6	1946/68	6 771	66	6 309	932
140	Mariedal 15	1979	7 669	71	7 324	955
150	Mariedal 15, g:la	1954	582	58	494	849
160	Sparboken 6	1971	4 110	70	4 190	1 020
			28 989	65	28 121	970

ÖKAT DRIFTNETTO 50 KR/KVM OCH ÅR
ÖKAT MARKNADSVÄRDE OM CA 1 000 KR/KVM

LANDSTINGSBOSTÄDERS BESTÅND

CA 30 500 KVM BOA **30 500** MKR I ÖKAT MARKNADSVÄRDE

NÄSTAN 10% AV MARKNADSVÄRDE!!!

- 1200-1400 KR/KVM FÖR RENOVERADE LÄGENHETER OM CA 60 KVM I PRIVATA BESTÅND

MARIEDAL 15, ÖNEVÄGEN 11-29 FRÖSÖN

POTENTIELL EXPL.VINST



- Exploateringsstal idag 0,21
- Exploateringsstal 0,5 + 11 000 kvm BTA a'
1 500 kr/kvm = **16 mkr**
- Exploateringsstal 0,7 + 18 000 kvm BTA a'
1 500 kr/kvm = **27 mkr**
- Minskas med kostnader för detaljplan, nybyggnation av p-platser, carports od, mer kostn vid högt exploateringsstal
- Laga kraft dpl sannolikt inom 2-5 år
- Kan sälja byggrätterna separat till ny ägare
- POTENTIELL EXPLOATERINGSVINST:**

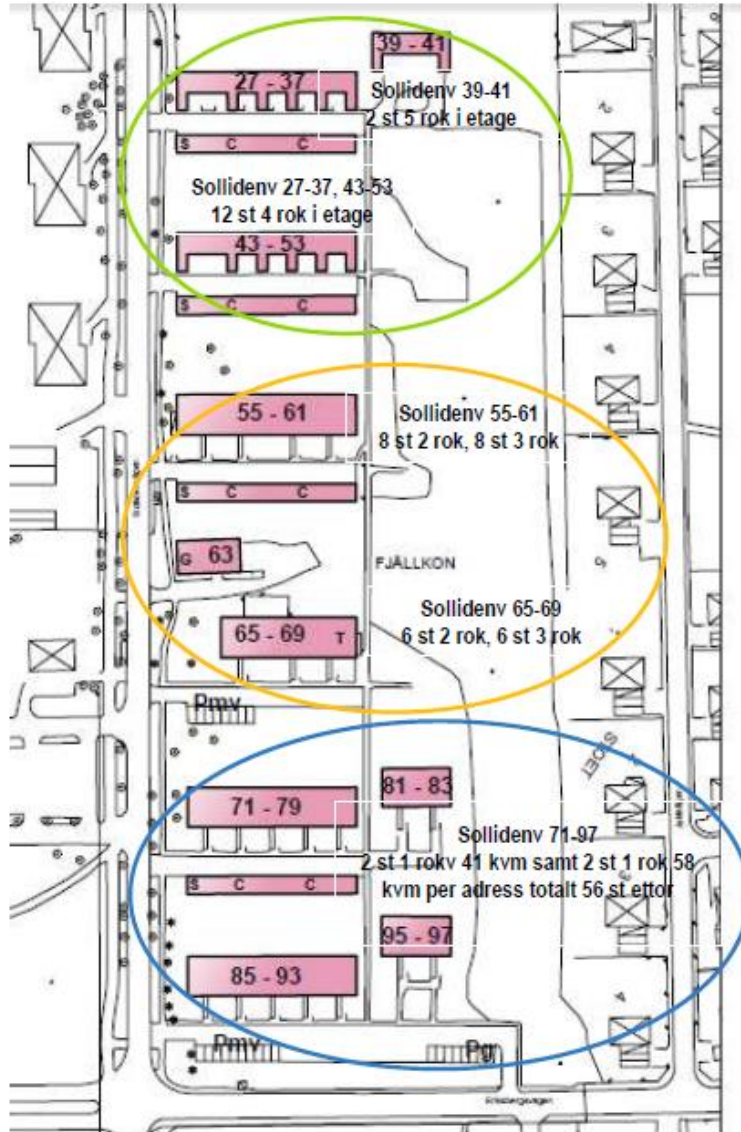
CA 12-20 MILJONER KRONOR

FJÄLLKON 6 – POTENTIELL EXPL.VINST



- ❑ EXPL.TAL 0,16 IDAG
- ❑ 9 NYA SMÅHUSTOMTER OM CA 1 000 KVM
VARDERA A´ CA 2 MKR/TOMT = CA **18 MKR**
- ❑ 10 NYA RADHUSTOMTER A´ CA 0,8 MKR/ST = CA **8 MKR**
- ❑ **TOTALT CA 26 MKR INTÄKT PÅ FÖRESLAGEN PLANLÄGGNING**
- ❑ KOSTNADER FÖR DETALJPLAN, FAST.BILDN.
NYANLÄGGNING AV GATA CA **6-8 MKR**
- ❑ **VINST CA 18-20 MKR FÖRE EV FLYTT ELLEDNING**
- ❑ POTENTIAL ATT EV BYGGA PÅ ETT-TVÅ
VÅNINGSPÅN
- ❑ **PROBLEM**
 - FREDRIKSSONS OMRÅDE TOG CA 6 ÅR

FJÄLLKON 6- BOSTADSRÄTTSBILDNING?



- ❑ Bostadsrättsförening reg. 2019-09-04,
- ❑ 2/3-delar av hg:er, gäller i två år
- ❑ Tidplan: normalt ca 9 månader för att bilda och köpa
- ❑ Uppsida för köpare/säljare: 70-80% av bostadsrättsvärdet
- Marknadsvärde som hyresrätt: 10 500 kr/m² i snitt
- Marknadsvärde för bostadsrätter: ca 25 000 kr/m²
- Vinst/part: 7 250 kr/m² (minus kostnader för ombildning) = **ca 40 000 000 kronor i vinst**

OM HELA KVARTERET SÄLJS TILL BRF

FJÄLLKON 6 – SÄLJ ENDAST 14 ST 4:OR/5:OR MED ÄGANDERÄTT – DVS STYCKA AV VARJE RADHUS

Fastigheter	Datum	Pris tkr	Pris kr/m2	K/T	BOA	Byggår	Värdeår	Taxv	Tomt	Adressplatser
ELDRÖRET 2	2019-12-12	3 350	20 427	1,31	164	1956	1962	2 560	519	Remontvägen 4A
LAVETTEN 6	2019-10-30	3 250	32 828	1,72	99	1957	1957	1 893	182	Galoppstigen 2B
ELDRÖRET 4	2019-08-09	2 250	25 862	1,39	87	1956	1956	1 620	176	Remontvägen 4C
GRANATEN 7	2018-04-27	2 600	20 472	1,43	127	1955	1955	1 821	473	Remontvägen 2G
LAVETTEN 8	2018-01-12	2 825	28 535	2,21	99	1956	1956	1 277	183	Galoppstigen 2D
ELDRÖRET 15	2018-01-08	2 400	25 806	1,83	93	1956	1956	1 310	209	Remontvägen 6G
<i>ELDRÖRET 10</i>	<i>2017-11-30</i>	<i>1 885</i>	<i>19 040</i>	<i>1,37</i>	<i>99</i>	<i>1956</i>	<i>1956</i>	<i>1 378</i>	<i>214</i>	<i>Remontvägen 6B</i>
<i>ELDRÖRET 14</i>	<i>2017-11-06</i>	<i>1 500</i>	<i>15 152</i>	<i>1,09</i>	<i>99</i>	<i>1956</i>	<i>1956</i>	<i>1 379</i>	<i>216</i>	<i>Remontvägen 6F</i>

- UNGEFÄRLIGT MARKNADSVÄRDE FÖR DESSA SOM DEL I HYRESHUS 2019: CA 13 900 000 KRONOR
- UNGEFÄRLIGT MARKNADSVÄRDE SOM RADHUSFASTIGHETER (JÄMFÖRELSE) : 42 500 000 KRONOR
- ÖVERVÄRDE JÄMFÖRT MED VÄRDERING: **CA 28 500 000 KRONOR**
- DÅ BEHÅLLS ALLA SMÅLÄGENHETER

FJÄLLKON 6 – POTENTIELL VINST GENOM DPL OCH FÖRSÄLJNING AV RADHUSFASTIGHETER



- ❑ EXPLOATERINGSVINST 9 VILLATOMTER OCH CA 10 RADHUSTOMTER:

CA 18-20 MKR

- ❑ FÖRSÄLJNING AV RADHUSFASTIGHETER:

CA 28 MKR

- ❑ BEHÅLLER DÄRMED CA 90 LÄGENHETER I OMR

- ❑ TOTAL VINST OM KOMMUNEN MEDGER PLANLÄGGNING

CA 46-48 MKR

- ❑ (MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING 70 MKR)

- ❑ FREDRIKSSONS OMRÅDE TOG CA 6 ÅR

TÄNG 2:108, BIRKA – POTENTIELL EXPL.VINST FÖR REGIONEN



- GÅVA 1954 – VILLKOR?
- DELAR ÄR TAXERAT SOM JORDBRUKSMARK = OMÖJLIGT ATT FÅ PLANLAGT SOM NÅGOT ANNAT ÄN PARK ED.
- DET ÖVRIGA ÄR TAXERAT SOM SMÅHUSENHET ELLER SKOLENHET
- 100 METER STRANDSKYDD FRAM TILL FOLKHÖGSKOLANS FASAD
- EJ LÄMPLIGT ATT SÄLJA NÅGON VILLA INNAN PLANLÄGGNING - SAKÄGARE

TÄNG 2:108, BIRKA – POTENTIELL EXPL.VINST FÖR REGIONEN



- ❑ 12-17 VILLATOMTER A´ 800 000 TKR = **8-11 MKR I VINST**
- ❑ + TVÅ ATTRAKTIVA VILLAFASTIGHETER SOM KAN SÄLJAS

TOTALA RESULTATET AV ALTERNATIV 1 – OM PLANLÄGGNING MÖJLIG

EXPLOATERING/PLANLÄGGNING: VÄRDEN FRIGÖRS OM 2-5 ÅR

- MARIEDAL +12-20 MILJONER KRONOR
- FJÄLLKON + 18-20 MILJONER KRONOR

LANDSTINGSBOSTÄDERS VINST CA 30-40 MILJONER KRONOR

FÖRSÄLJNING RADHUS/BOSTADSRÄTTSLÄGENHETER/VILLOR BIRKA

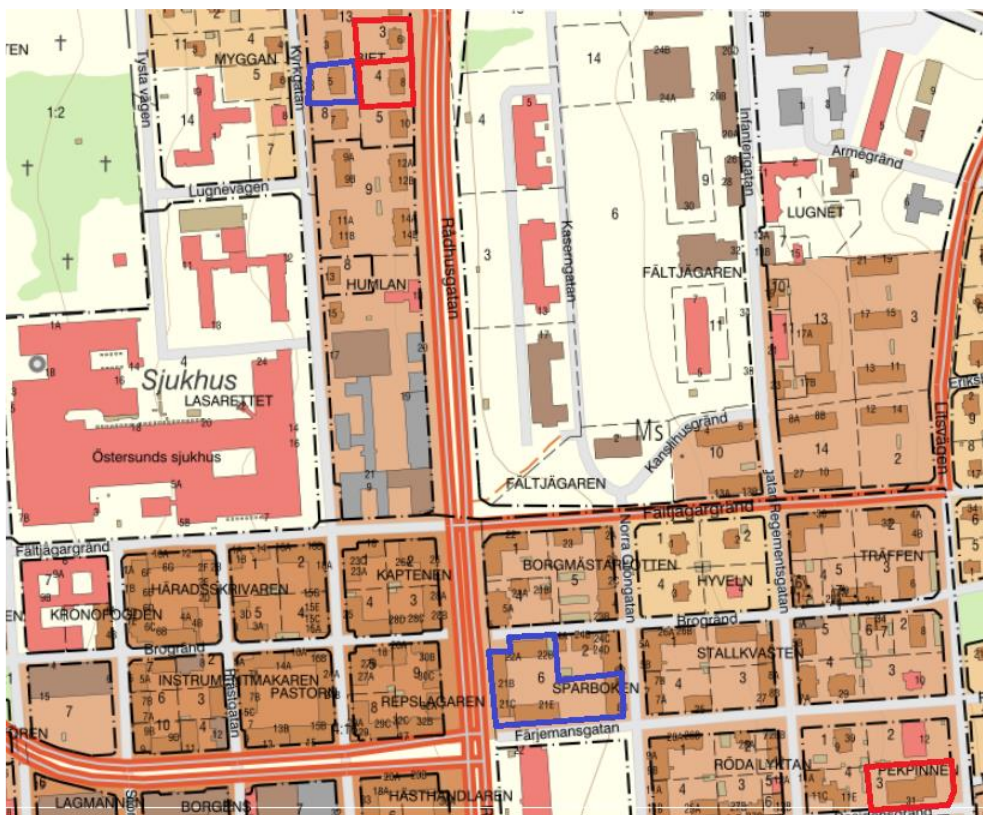
- FJÄLLKON: FÖRSÄLJNING 14 RADHUS + 28 MILJONER KRONOR
- BOSTADSRÄTTSLÄGENHETER I ÖSTERSUND 9 LGHT + 12 MILJONER KRONOR
- BIRKA VILLOR 7 LÄGENHETER + 6,5 MILJONER KRONOR

CA 45 MILJONER KRONOR

POTENTIELL VINST I LANDSTINGSBOSTÄDER OM **CA 75-85 MKR**

BESTÅNDET MINSKAS MED 14 + 7 + 9 = 30 LÄGENHETER

ALTERNATIV 2 – NY DETALJPLAN OCH SAMTIDIGT SÄLJA VISSA AV FASTIGHETERNA?



- FASTIGHETER MED OLÄMPLIG LÄGENHETSSAMMAN-
SÄTTNING, SÄMRE DRIFTNETTO OCH INGEN
POTENTIAL I NY DETALJPLAN
- BIET 3, 4 SAMT PEKPINNEN 3
- OM SÄLJA – ALLTID PRÖVA BOSTADSRÄTTSFÖRENING
FÖRST – 70-80 % AV MARKNADSVÄRDET SOM
BOSTADSRÄTT
- EXEMPEL: PEKPINNEN 3, 32 LGHTER, 1 359 KVM BOA
MV-BEDÖMT 16 500 000 KR = 12 140 KR/KVM
BOSTADSRÄTT MV = CA 25 000 KR/KVM
SANNOLIK KÖPESKILLING = CA 18 000 KR/KVM
DVS VINST **8 MKR** ATT SÄLJA TILL BRF

ALTERNATIV 2: SÄLJA BIET 4, 5 OCH PEKPINNEN 3 TILL NYBILDADE BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

	Boyta	Bokfört värde	Bed MV LABO	Kr/kvm	Övervärde	Brf-värde	80%	MV - brf	
PEKPINNEN 3	1 404	3 099 000	16 500 000	11 752	13 401 000	25 000	20 000	28 080 000	70%
BIET 4	399	287 000	5 400 000	13 534	5 113 000	20 000	16 000	6 384 000	18%
BIET 5	486	379 000	5 900 000	12 140	5 521 000	20 000	16 000	7 776 000	32%
	2 289	3 765 000	27 800 000		24 035 000			42 240 000	
Vinst om försäljning till Brf jämfört med värdering			14 440 000	52%					
Vinst om försäljning till Brf jämfört med bokfört värde			38 475 000	266%					

TOTALA RESULTATET AV ALTERNATIV 2 – OM PLANLÄGGNING MÖJLIG OCH BRF INTRESSERAD

1. POTENTIELL VINST OM **CA 75-85 MKR VID PLANLÄGGNING OCH FÖRSÄLJNING AV RADHUSFASTIGHETER, VILLOR**
BESTÅNDET MINSKAS MED 30 LÄGENHETER
2. POTENTIELL VINST OM **CA 14 MKR FÖRSÄLJNING AV BIET 3, 4 OCH PEKPINNEN 3**
BESTÅNDET MINSKAS MED YTTRELLIGARE 45 LÄGENHETER

TOTAL VINST **90-100 MKR**

ALTERNATIV 3 – SÄLJ ALLA VILLOR, BOSTADSRÄTTER I ÖSTERSUND SAMT FASTIGHETER OMVANDLADE TILL DOTTERBOLAG (EXKL DE STRATEGISKA FASTIGHETERNA I NÄRHETEN AV SJUKHUSET)

- SÄLJ "ALLT" NU GER CA **195 MKR** MINSKAT MED FÖRSÄLJNINGSSOMKOSTNADER (MÄKLARE, SKATT TOTALT 12-15 MKR) SAMT ÅTERBETALNING AV LÅN (CA 37 MKR) VILKET GER ETT ÖVERSKOTT FÖR REGIONEN OM CA **145 MKR**
- KORTSIKTIG LIKVIDITETSFÖRBÄTTRING
- KRÄVER ATT DOTTERBOLAG BILDAS, ANNARS BETYDLIGT HÖGRE SKATT PÅ FÖRSÄLJNING
- BOSTADSBOLAG INNEBÄR EN LÅGRISK-PLACERING, GOD AVKASTNING
- KONSEKVENSER AVSEENDE REKRYTERINGAR/STUDENTER SOM SEDAN EV STANNAR
- ALLA POT. **ÖVERVÄRDEN** ÖVERFÖRS TILL KÖPAREN **MINST 70-90 MKR FÖRE SKATT**

SAMMANFATTNING

- ❑ ÖKAT MARKNADSVÄRDE GENOM ATT EFTERSTRÄVA **ÖKAT DRIFTNETTO** GENOM ATT HÖJA HYROR, SÄNKA DRIFTKOSTNADER
- ❑ ÖKA MARKNADSVÄRDET GENOM UTVECKLING AV FASTIGHETERNA, ALTERNATIV 1 NEDAN

ALTERNATIV 1, 0-5 ÅR

- SÄLJ BOSTADSRÄTTER I ÖSD
- SÄLJ VILLORNA PÅ BIRKA
- SKAPA MERVÄRDEN GENOM DPL
- SÄLJ RADHUSLÄGENHETER I ÖSD

+ 75-85 MKR

(+ 65 - 75 MKR JMFRT ALT 3)

FÖRE SKATT, FÖRSÄLJN.OMKOSTN

- EFTER DETTA ÄR DET MÖJLIGT ATT NÄRSOMHELT GENOMFÖRA ALTERNATIV 2 OCH 3
- ANTAL LÄGENHETER - **30**
- AFFÄRSMÄSSIGT AGERANDE

ALTERNATIV 2, 0-5 ÅR

- GÖR ALTERNATIV 1
- SÄLJ 3 HYRESFASTIGHETER TILL BRF:
PEKPINNEN 3, RESIDENSGR 31
BIET 4 OCH 5, RÅDHUSG 8, 10

+ 90-100 MKR

(+ 80 - 90 MKR JMFRT ALT 3)

FÖRE SKATT, FÖRSÄLJN.OMKOSTN

- EFTER DETTA ÄR DET MÖJLIGT ATT NÄRSOMHELT GENOMFÖRA ALTERNATIV 3
- ANTAL LÄGENHETER - **75**
- AFFÄRSMÄSSIGT AGERANDE

ALTERNATIV 3, 0-1 ÅR

- SÄLJ ALLA BOSTADSRÄTTER I ÖSTERSUND SAMT FASTIGHETER OMVANDLADE TILL DOTTERBOLAG (EXKL DE STRATEGISKA FASTIGHETERNA I NÄRHETEN AV SJUKHUSET) SAMT VILLOR

195 MKR

FÖRE SKATT, FÖRSÄLJN.OMKOSTN. OCH LÅN

- EFTER DETTA FINNS INGET AV DE ANDRA TVÅ ALTERNATIVEN ATT ARBETA MED
- ANTAL LÄGENHETER - **344**
- MINST **85 MKR** SKICKAS MED TILL KÖPAREN, DVS EJ AFFÄRSMÄSSIGT AGERANDE

FÖRSLAG TILL STRATEGI NÄRMASTE 5 ÅREN FÖR MAXIMAL AVKASTNING AV BESTÅNDET SAMT FRIGÖRA ÖVERVÄRDEN:

FAS 1: BÖRJA PARALLELLT MED INOM 3 MÅNADER

- FÖRSÄLJNING VILLORNA BIRKA
- SÄLJA **BOSTADSRÄTTSLÄGENHETER** ALLT EFTERSOM DE BLIR LEDIGA, ELLER ERBJUDA HYRESGÄST ATT KÖPA EFTER OBEROENDE MARKNADSVÄRDERING
- REGIONENS POLITIKER TRÄFFA KOMMUNENS POLITIKER OM **PLANLÄGGNING** AV FASTIGHETERNA FJÄLLKON, MARIEDAL (OCH BIRKA)
- JOBBA MED ATT ÖKA DRIFTNETTOT, **10 KR/KVM GER 5,5 MKR** I ÖKAT MARKNADSVÄRDE

FAS 2: INOM 1-3 ÅR

- SÄLJA FASTIGHETERNA BIET 4 OCH 5 SAMT PEKPINNEN 3, I FÖRSTA HAND EV BRF

FAS 3: INOM 2-5 ÅR

- FÖRSÄLJNING BYGGRÄTTER FRÅN FAS 1
- FÖRSÄLJNING STORA LÄGENHETERNA FJÄLLKON SOM ÄGANDERÄTTSRADHUS ALLT EFTERSOM

EV FAS 4: 2-100 ÅR

- EV. FÖRSÄLJNING FASTIGHETER UTIFRÅN FRAMTIDA BEHOV AV LGHT FÖR REKRYTERINGAR, I FÖRSTA HAND TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Kontaktuppgifter

Anne-Katrin Ångnell

anne-katrin.angnell@bryggan.se

070-653 04 44