

# Värdeutlåtande Förhandsvärdering

avseende tomträtterna till fastigheterna

## **Tvättmaskinen 2-5**

Västerås kommun



*Tänkt bebyggelse.*

2024-12-12

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI**

## UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Fastighetsrättefonden Tessin AB genom Bengt Lindblad.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets förhandsvärde/marknadsvärde och att utgöra underlag för kreditbedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Tomträtterna till Tvättmaskinen 2-5 i Västerås kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2024-12-12.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>På värderingsobjektet planeras det att uppföras fyra flerbostadshus i två våningar innehållandes 24 bostadslägenheter med en uthyrningsbar area om 1 376 kvm BOA. Lägenheterna kommer förmodligen upplåtas med bostadsrätt.</p> <p>Värdebedömningen förutsätter att byggnaderna uppförts och att alla bostadslägenheterna är upplåtna som hyresrätter samt att lägenheterna är uthyrda till sammanlagda hyresintäkter om 2 901 818 /år, vilket motsvarar en normhyra om 1 900 kr/kvm. Utöver detta antas det även att det finns 24 uthyrda garageplatser för en sammanlagd hyresintäkt om 172 800 kr/år. Vidare förutsätts det att bygglov beviljats. Inga investeringskostnader har beaktats i kalkylen.</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).</li><li>- Taxeringsuppgifter.</li><li>- Skriftliga uppgifter om från uppdragsgivaren.</li><li>- Utdrag ur detaljplan.</li><li>- Uppgifter om tomträttsupplåtelse.</li><li>- Byggnadsritningar.</li><li>- Marknadsinformation.</li><li>- Kartmaterial.</li></ul>

## BESKRIVNING

*Tomträttsinnehavare* Shc Västerås AB (Org.nr 556957-1267)

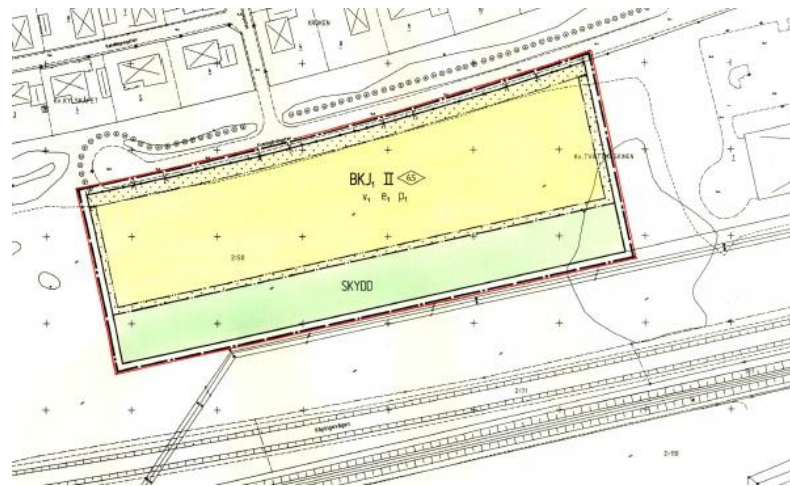
*Fastighetstyp* Bostadshyresfastighet.

*Läge* Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Skälby i västra delen av Västerås tätort. Avståndet till centrala Västerås är ca 5 km. Gatudressen är Kummelgårdsgatan 11A-F, 13A-F, 15A-F och 17A-F i Västerås. Näromgivningen utgörs mestadels av bostäder i småhus, industriområdet Hacksta och trafikleden Köpingsvägen. På något längre avstånd finns externhandelsområdet Erikslund. Kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd.



### Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 1990-09-04. Planen anger bostads-, kontors- och småindustriändamål om högst två våningar. Genomförandetiden har gått ut. Undertecknad har ej granskat planen närmare.



Utdrag ur detaljplanekarta

### Tomträtt

Värderingsobjektet är upplåtet med tomträtt med ändamålet bostad. Se vidare under "Hyresintäkter och kostnader" nedan.

### Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Vid värdebedömningen förutsätts att värderingsobjektet ej omfattas av några belastningar i form av servitut, gemensamhetsanläggningar, nyttjanderätter etc som påverkar marknadsvärdet.

### ESG, miljö

Värderingsobjektet antas ej vara miljöcertifierat.

Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Länsstyrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

Värderingsobjektet är beläget inom en kommun där en skyfallskartering har genomförts. Värderingsobjektet är inte beläget inom ett område som enligt hotkartan framtagen av MSB identifierats ha en betydande översvämningsrisk vid ett 100-årsregn (Översvämningsportalen).

**Uthyrningsbara areor** De uthyrningsbara areorna fördelade på lokaltyp och antalet enheter per lokaltyp framgår av tabellen.

Lokaltyp	Uthyrningsbar area	Antal	
	m <sup>2</sup>	%	enheter
Bostäder	1 376	100	24
Övrigt	-	-	1
Summa	1 376	100	25

Areauppgifterna härrör från uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. Kontrollmätning har ej utförts.

**Tomtbeskrivning** Värderingsobjektets sammanlagda areal uppgår till 13 249 kvm.



Den obebyggda delen antas utgöras av grönytor och asfalterade eller grusade kommunikationsytor.

**Byggnadsbeskrivning** På värderingsobjektet antas det att under 2025 uppföras fyra flerbostadshus i två våningar. Byggnadsbeskrivning nedan enligt information från uppdragsgivaren gäller som om projektet slutförts.

Byggnaderna är grundlagda med betongplatta på mark. Stommarna utgörs av trä med bjälklag i trä. Fasaderna är klädda med puts. Fönstren är av 3-glastyp. Taken är täckta med plåt.



Byggnaderna inrymmer 24 bostadslägenheter i två våningar. Utöver bostadsbyggnaderna kommer även fyra mindre garagelängor att uppföras innehållande 24 garageplatser.

Byggnadens underhållsskick som nytt. Något akut underhållsbehov med risk för byggnadens konstruktion bedöms inte föreligga. OVK-besiktningen antas vara godkänd.

Bostadslägenheterna är av god standard. Kök med induktionshäll, fläkt, ugn, diskmaskin, mikrovågsugn och kyl-/frysåskåp. Badrum med badkar, torktumlare och tvättmaskin (kombomaskin), WC och tvättställ samt klinker på golven och kakel på väggarna. Övriga rum har golv belagda med parkett och målade väggar. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Planlösningen är normalgod. Underhållsskicket är som nytt.



## HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

### Hyror

Värderingsobjektets aktuella hyror och bedömda marknadshyror redovisas detaljerat i bilagd tabell (Hyresgästspecifikation).

Värderingsobjektets aktuella bostadshyror har satts utifrån en normhyra om 1 900 kr/kvm BOA.

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m <sup>2</sup>	Uthyrd Area m <sup>2</sup>	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt	
			kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr
Bostäder	1 376	1 376	2 109	2 901 818	2 109	2 901 818
Övrigt	-	-	-	172 800	-	172 800
Genomsnitt / Summa	1 376	1 376	2 234	3 074 618	2 234	3 074 618

### Vakans / Hyresrisk

Samtliga bostadslägenheter och p-platser är uthyrda, se tidigare avsnitt "Förutsättningar".

Gjorda vakansantaganden och åsättanden av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen.

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-										
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	siktig
Bostäder	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Övrigt	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Totalt	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2

### Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Då byggnaderna kommer vara nyuppförda har det periodiska underhållet reducerats med 100% de första sex åren.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt	tkr	Admin.	Media	Övr.	
	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>	kr/m <sup>2</sup>
Bostäder	405	557	25	180	100	100
Övrigt	-	17	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	418	575	25	180	100	100

*I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.*

*Fastighetsskatt etc*

Med hjälp av nyckeltal från Skatteverkets hemsida har en bedömning av taxeringsvärden skett. Därmed framgår beräknad kommunal fastighetsavgift av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	3 100	26 080	29 180	-
Summa	3 100	26 080	29 180	-

Värderingsobjektet bedöms bli taxerat med typkod 320 (Hyreshusenhet, bostäder). Värdeår antas vara 2025.

*Initialt utgår ingen kommunal fastighetsavgift för värderingsobjektet. Detta eftersom nyare bostäder med värdeår 2012 eller yngre är helt befriade från fastighetsavgiften under de första femton åren.*

*För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. \* kr per år för hyreshus och \* kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.*

*Tomträttsavgäld*

Nuvarande tomträttsavgäld och framtida översiktligt bedömd tomträttsavgäld framgår av tabellen.

Tomträttsavgäld	tkr	kr/m <sup>2</sup>	Omreglering
Aktuell	91	66	2028-10-01
Bedömd ny 1	137	99	2038-10-01
Bedömd ny 2	205	149	2048-10-01

*Driftnetto*

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto	kr/m <sup>2</sup>	kr
Aktuell hyra	2 207	3 036 960
Drift & underhåll	-311	-428 320
Tomträttsavgäld	-66	-91 000
Fastighetsskatt	-	-
Driftnetto år 1 (helår)	1 830	2 517 640
Driftnetto, normaliserat	1 693	2 330 151

*Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.*

## VÄRDERING

### Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets förhandsvärde/marknadsvärde. Med marknadsvärde avses 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 kunnat handla kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknads direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

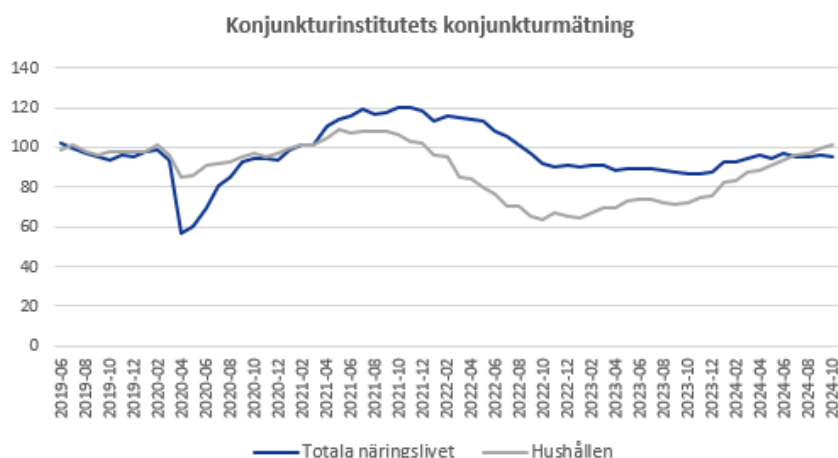
### Marknadsanalys

#### *Allmänt*

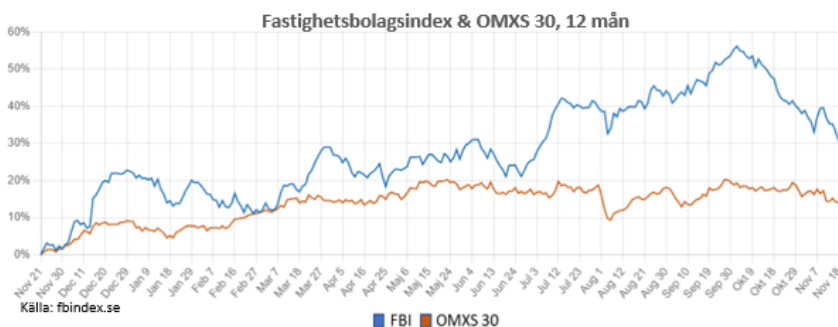
Svensk ekonomi befinner sig i en utdragen lågkonjunktur. Tillväxttakten och arbetsmarknaden väntas bli starkare under 2025, det väntas dock dröja innan arbetslösheten sjunker. BNP beräknas växa svagt under 2024 och därefter ser prognoserna starkare ut för kommande år med en tillväxttakt på cirka 2% 2025 jämfört med 1% under 2024. I USA har BNP-tillväxten varit starkare än Sverige och euroområdet men nu syns tecken på avmattning. Detta har varit drivande till att Sveriges Riksbank tillika ECB initierat tidigare räntesänkningar. Det allmänna ekonomiska läget i Sverige är blandat, näringslivet visar något svagare signaler samtidigt som hushållens syn på den egna ekonomin är klart starkare. Detta till följd av redan genomförda räntesänkningar samt en tro på framtida räntesänkningar. Hushållens konsumtion väntas fortsätta stiga i takt med den fallande inflationen och att räntan sänks.

Riksbanken har under året gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Det finns en marknadsförväntan om ljusare tider framöver och då få tydliga tecken på återhämtning har återspeglats i ekonomin valde Riksbanken att vid det senaste möte sänka styrräntan med 50 punkter till 2,75%. European Central Bank (ECB) och Federal Reserve (FED) har också gradvis sänkt styrräntan. Inflationstrycket har sjunkit och bedöms vara förenligt med det långsiktiga inflationsmålet.

Konjunkturinstitutets konjunkturmätning visar marginell minskning och är fortsatt lägre än normalt. Främst på grund av näringslivets syn på efterfrågan och lönsamhet. Sedan våren 2024 har stämningläget stabiliserats och hushållens konfidensindikator har stigit och är nu på ett stämningläge över det historiska normalläget. Stämningläget som helhet har stabiliserats men fortsatt under indexets normalläge (100).



Fastighetsbolagen hade fram till hösten 2023 en svag utveckling på börsen. Sedan steg sektorn drygt 60% för att därefter återigen sjunkit något under hösten 2024.



Obligationsmarknaden har stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden där det nu går att finansiera sig till mer attraktiva priser och bättre villkor än föregående år.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 4,3% för bostadsrätter och med 4,4% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 5,5% och villapriserna gått ner cirka 9,5%. Under 2024 har 13% fler bostäder sålts jämfört med 2023. Det finns dock fortsatt en andel objekt som förblir osålda med längre säljtider och lägre budpremier.

#### *Fastighetsmarknaden*

Tillgången till finansiering försämrades under 2023 och de noterade fastighetsbolagen hanterade ett stort obligationsförfall. Fram till våren 2024 var kapitalmarknaden i stort sett i stiltje på den nordiska fastighetsmarknaden. Under denna period finansierades obligationsförfallen av banklån, nyemissioner samt att vissa bolag sålt fastigheter. Nu har åter fastighetsbolagens villkor på obligationsmarknaden förbättrats. Under de tre första kvartalen 2024 emitterades drygt dubbelt så mycket i obligationsvärde jämfört med föregående år vilket ger goda förutsättningar för transaktionsmarknaden framåt. En finansieringslättning noteras på marknaden.

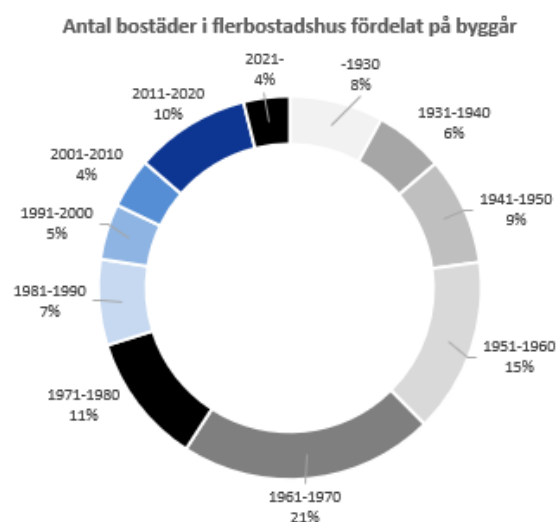
Köpare och säljare har anpassat sig till det nya marknadsläget vilket har ökat transaktionsvolymen med cirka 25% under de tre första kvartalen 2024. Marknaden har ökat, dock mindre än väntat, och transaktionsvolymen är fortsatt låg jämfört med historiskt normalläge. Utländska investerare, som utgjorde en rekordstor andel av köpsidan med cirka 30% 2023 har minskat sin andel till cirka 10% under 2024. Samtidigt har flera svenska noterade fastighetsbolag återvänt till köpsidan efter att ha varit nettosäljare 2023. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har nu stabiliserats på högre nivåer än innan räntehöjningarna. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Bland investeringarna har det länge varit störst efterfrågan på bostadsfastigheter och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Under 2023 var dock lager/logistik det mest omsatta segmentet tack vare den stora andelen utländska köpare då logistik anses vara det mest internationella segmentet. Under 2024 har de största segmentet åter varit kontor följt av lager/logistik och bostäder. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige.

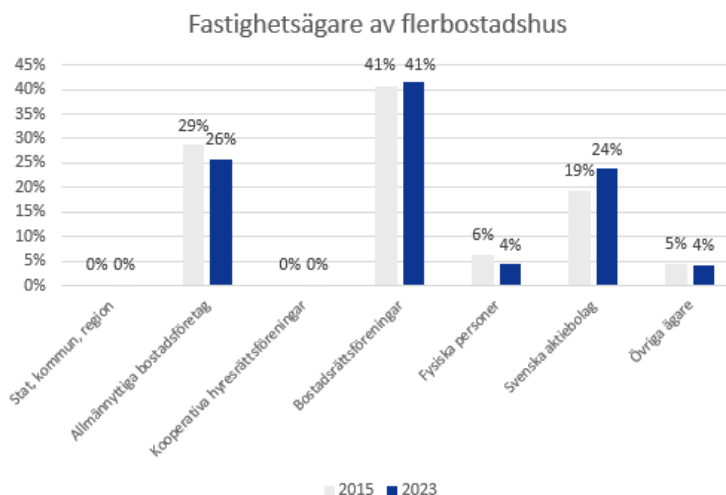
### Allmänt bostäder

Bostadssegmentet har länge varit ett av de mer transaktionsintensiva segmenten på den svenska fastighetsmarknaden. De senaste årens dämpade ekonomiska förutsättningar har fått transaktionsvolymerna att minska genomgående inom samtliga segment. Under 2024 har transaktionsmarknaden dock ökat gentemot föregående år. Däremot är det fortsatt låga volymer gentemot ett historiskt normalläge. Marknaden för flerbostadshus har varit tuff med stigande kapitalkostnaderna i kombination med allt svagare förutsättningar på marknaden har det medfört en lägre aktivitet för att påbörja nya projekt tillika ett minskat investeringsintresse. Under 2024 har dock transaktionsvolymen för flerbostadshus ökat gentemot föregående år. Med en dämpad inflation finns det nu en förväntan att hyresförhandlingarna närmsta åren potentiellt kan landa högre än inflationen. Om detta blir utfallet bodar det gott för bostadssegmentet.

I Sverige finns ca 2,71 miljoner bostäder i flerbostadshus. I diagrammet nedan visas andelen bostäder uppförda mellan olika årtionden.



58 % av samtliga bostäder i flerfamiljshus utgörs av hyresrätter och 42 % av bostadsrätter. Allmännyttan äger 44% av hyresrätterna vilket är en minskning med 4 procentenheter sedan 2015.



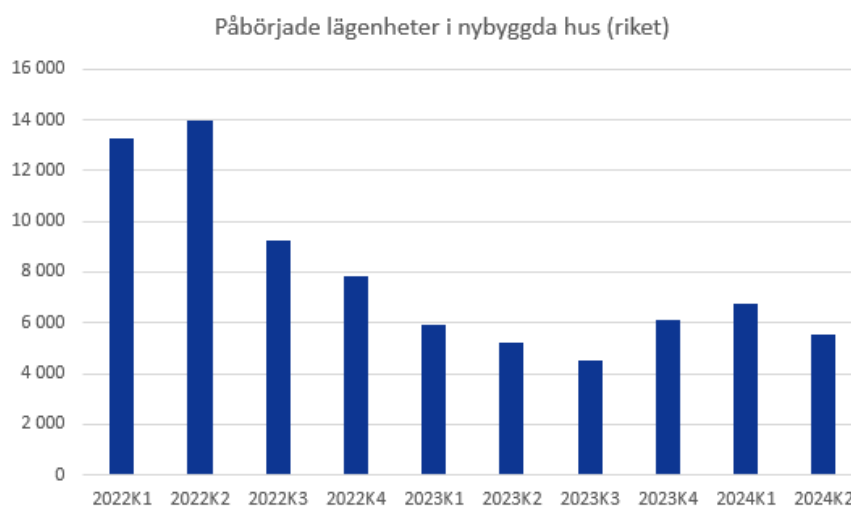
### Nyproduktion

Det försämrade konjunkturläget har påverkat nyproduktionen och stor osäkerhet råder både på utbud- och efterfrågesidan. Enligt framtagna statistik från SCB sjönk byggkostnaderna med 0,3% i oktober 2024 jämfört med motsvarande månad 2023. Det råder fortsatt viss brist på vissa råvaror och komponenter som påverkar nyproduktionen. Enligt Boverket påbörjades 59 000 nya bostäder under 2022 varav 56 700 genom nybyggnad och 2 300 genom ombyggnad, vilket är cirka 15% lägre än toppåret 2021. Under 2023 påbörjade cirka 32 000 bostäder, varav cirka 30 000 genom nybyggnad och cirka 2 000 genom ombyggnad vilket ytterligare en markant minskning av bostadsproduktionen. Under 2024 har Boverket prognostiserat att det kommer påbörjas 25 000 nya bostäder genom nybyggnation och 2 000 genom ombyggnation. Vilket är en minskning med cirka 15%. Prognosen för 2025 är totalt 32 000 nya bostäder.

Under våren 2022 började priserna på bostäder till följd av stigande räntor. Priskorrigeringen på andrahandsmarknaden sker succesivt och relativt snabbt till följd av lägre betalningsvilja. Utgångspriserna för nyproduktionen för bostäder har emellertid ökat vilket ytterligare minskar intresset för privatpersoner att investera. Detta innebär att när priserna på successionsmarknaden minskar och priserna för nyproduktionen ökar bildas ett större gap mellan de olika segmenten. Detta leder till minskat intresse för hushållen att investera i nyproduktion. Under 2024 har priserna på successionsmarknaden stabiliserats och till viss del ökat vilket kan ge framtida incitament till ökad nyproduktion. Antalet mäklarsålda nyproduktionsbostäder har minskat markant sedan noterade

toppnivåer tidigare år. Nyproduktionsmarknaden har inte kommit igång som väntat till trots för genomförda räntesänkningar. Pris-skillnaden mellan successionsmarknaden och nyproduktionsmarknaden är för stor. En stor andel nyproduktionsprojekt pausas idag snarare än att sänka priserna för att kalkylerna inte går ihop i samma utsträckning längre.

Antalet påbörjade lägenheter i nybyggda hus har ökat jämfört med 2023 men minskat jämfört med tidigare år. Under det första halvåret 2024 påbörjades byggnationen av cirka 12 300 nya lägenheter som går att jämföra mot samma halvår rekordåret 2021 då hela 28 390 nya lägenheter påbörjades under perioden.



Under pandemin steg priserna för småhus mer än för bostadsrätter vilket har inneburit att småhuspriserna också har fallit mer sedan toppen i början av 2022. Under 2021 noterades försäljningsrekord för småhustomter i landet vilket pressade priserna uppåt. Till följd av det ekonomiska läget har antalet sålda småhustomter minskat markant samtidigt som utbudet ökat. Ökade byggkostnader har också påverkat försäljningen av småhustomter. Under 2023 rapporteras att den totala orderingången för småhus minskade med cirka 40% jämfört med 2022. En utmaning för nyproduktionen av småhus i Sverige är de ökade byggkostnaderna i kombination av ej prisjusterade småhustomter. Att det alltså blivit dyrare att bygga småhus i kombination med successionsmarknaden för småhus har gått ner har gett mindre incitament att investera i nyproduktion. Boverket bedömer dock att efterfrågan på nyproducerade småhus kan komma att öka under slutet av 2024 samt 2025.

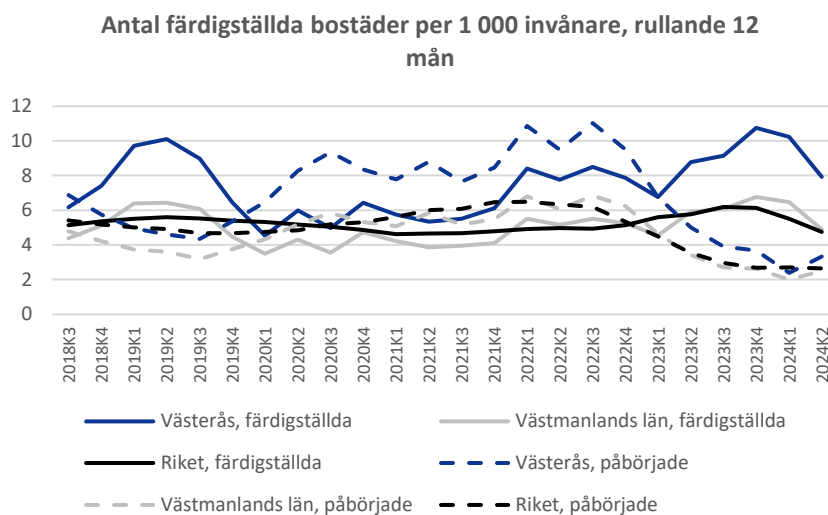
## Västerås

Västerås kommun hade vid årets tredje kvartal 160 675 invånare. Folkmängden i kommunen har det senaste året ökat med 0,7 %. 83 % av kommunens invånare bor i Västerås tätort. Andra tätorter i kommunen är bland annat Skultuna, Irsta och Tillberga.

	Västerås	Västmanlands län	Riket
Befolkning, 2024 kv 3	160 675	281 337	10 582 576
Befolkningstillväxt rull. 12 mån	0,7%	0,1%	0,2%
Arbetslöshet, 2024-10	8,9%	8,5%	6,9%
Medianinkomst, 2020	342 600	337 200	343 900
Andel högutbildade	17%	14%	18%

Näringslivet i Västerås består till stor del av högteknologisk exportindustri och industriell informationsteknologi. Arbetslösheten i kommunen var i oktober 8,9 % att jämföra med 6,9 % för hela landet. 68 % av arbetskraften bor och jobbar i egna kommunen, 17 % pendlar in till kommunen och 15 % pendlar ut ur kommunen.

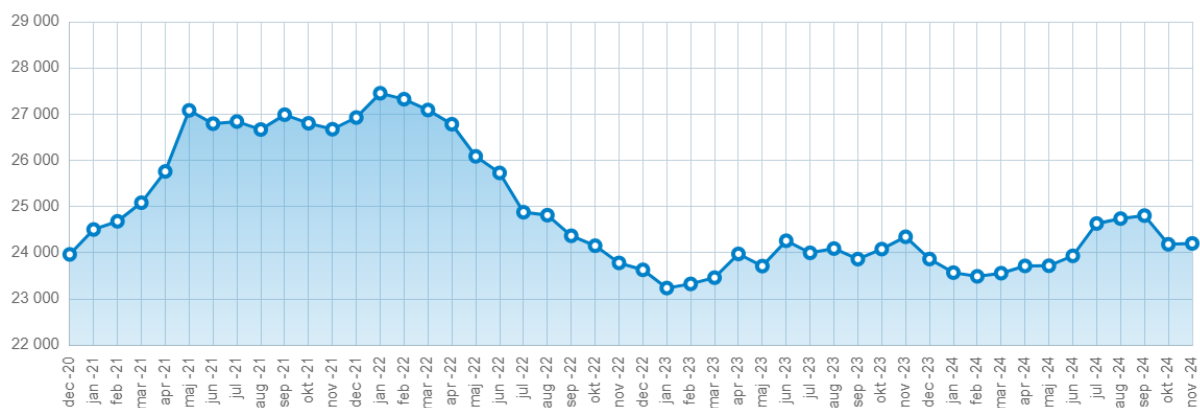
Nyproduktionen av bostäder i Västerås har under senaste åren legat över genomsnittet för landet. Nyproduktion sker bland annat i stadsdelarna Öster Mälarstrand, Ängsgärdet, Gäddeholm mm. samt förtätningar runt om i flera stadsdelar.



Tabellen nedan visar på fördelningen av bostadstyp i Västerås i det befintliga bostadsbeståndet. Antal bostäder i småhus motsvarar 32 % och 60 % består av bostäder i flerbostadshus, fördelningen mellan upplåtelseformer är relativt jämn; 30 % äganderätt, 31 % bostadsrätt och 38 % hyresrätt.

Antal bostäder	Västerås	Andel	Västmanlands län	Andel	Riket	Andel
Småhus	25 068	32%	56 067	40%	2 115 329	42%
Flerbostadshus	46 118	60%	73 356	53%	2 626 837	52%
Övriga hus	1 187	2%	2 100	2%	81 087	2%
Specialbostäder	4 896	6%	7 478	5%	272 754	5%
<b>Totalt</b>	<b>77 269</b>	<b>100%</b>	<b>139 001</b>	<b>100%</b>	<b>5 096 007</b>	<b>100%</b>

Enligt Mäklarstatistik har det under de senaste tre månaderna sålts 525 bostadsrättslägenheter i Västerås, dessa har sålts till priser om i genomsnitt ca 24 200 kr/kvm BOA, med en prisutveckling om – 1,8 % jämfört med föregående tremånadersperiod. För det senaste året har prisuppgången varit 0,4 %.



Prisutveckling avseende bostadsrätter i Västerås de senaste 48 månaderna.

(Källa: Mäklarstatistik)

## Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende nyproducerade bostadshyresfastigheter som köpts sedan 2022 runt om i landet (exkl Stockholm).

Kommun	Fastighet	LOA m <sup>2</sup>	BOA m <sup>2</sup>	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
					Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Norrköping	Skrinnaren 15		400	2024-08	9 600	24 000	5,45		Stig Danielsson Fastigheter AB	
Falun	Slussvaktaren 7		230	2024-07	9 000	39 130	4,25		Bostadsrättsföreningen Slussvaktaren 7	
Svedala	Värby 61:591 (Vide)		2 440	2024-06	ca 95 000	38 934	4,35		Svedalahem	1
Luleå	Glidet 1 & Vallan 1 Brämaregården		10 087	2024-06	330 000	32 715	4,40	4,50	HSB	
Göteborg	50:19	108	447	2024-05	16 200	29 189			Privatperson	
Lund	Näcken 1	92	3 489	2024-05	160 000	44 680	4,30		Lansa Fastigheter	
Kalmar	Hembiträdet 5		3 606	2024-04	110 000	30 500	5,00	5,50	LW Fastigheter	
Göteborg	Tynnered 8:3			2024-01		42 500	5,00		Realy Bostad	
Vara	Pinjen 12 & 13		2 015	2024-01	40 000	19 851	5,25		Vara Bostäder AB	
Umeå	Äppellunden 1		3 852	2023-12	135 700	35 228	4,00	4,30	Bantorget Hyresbostäder	
Trelleborg	Euron 2		4 230	2023-12	151 500	35 816	4,00		Länshem AB	
Höör	Räven 18	374	2 119	2023-12	80 000	32 103			Höörs Fastighets Bostads AB	
Helsingborg	Guldgubben 1		4 846	2023-10	197 000	40 652	4,10	4,10	Resinova	
Nyköping, Vallentuna, Uppsala	Fyra fastigheter	170	18 379	2023-06	760 000	40 973			Resinova	
Örebro	Raspen 4		190	2023-05	7 150	37 631			Privatperson	
Gävle	Två fastigheter		6 079	2023-05	250 000	41 125			Storsala	2
Växjö	Fyra fastigheter		17 960	2023-04	650 000	36 192	3,50	3,75	Resinova Bostad	
Uppsala, Gävle, Västerås	Sex fastigheter		25 750	2023-04	1 095 000	42 500	4,10		Savills IM	3
Västerås	Kungsljuset 2	1 302	2 745	2022-08	195 000	48 200	3,80		Lansa	4
Malmö	Spiralen		6 140	2022-07	294 000	47 883			Willhem	
Nyköping	Jakten 1		6 697	2022-06	250 000	37 330			Heba	
Lidköping	Regndroppen 2	125	2 150	2022-06	67 500	29 670	3,70		HSB Nordvästra Götaland	
Ulricehamn	Avenboken 1		5 000	2022-05	485 000	30 490			Nivika	5
Staffanstorps	Hjärup 4:306		2 000	2022-01	83 000	41 500	4,00		Brinova	
Alingsås	Ingared 5:278	101	1 032	2022-01	32 700	28 861	5,00	5,00	Alingsåshem AB	

*Not (enligt numrering i tabellen)*

- 1) Bruksvärdesförhandlade hyror.
- 2) Fastighetspaketet är Gävle Söder 66:14 och 66 :15.
- 3) Tre fastigheter är belägna i Gävle och en i Västerås, innehållandes 359 lägenheter. Fastigheterna Sala Backe 50:1 och 50:2 i Uppsala innehåller 216 lägenheter.
- 4) Nyproducerade bostäder och förskola med hyreskontrakt med Västerås stad till 2033
- 5) Pris avser 8 bostadsfastigheter i Ulricehamn.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 20 000 och 48 000 kr/kvm med ett medeltal kring 36 000 kr/kvm. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 3,50 och 5,5 %.

*En stor del av alla fastighetsförvärv sker numera i bolagsform innebärande att köpeskillingen inte blir offentlig via lagfarten. Vidare sker många fastighetsförvärv i "portföljform". Detta innebär var för sig och sammantaget att information om köpeskillingar för de enskilda fastigheterna och portföljerna får sökas direkt från initierade parter eller andra tillförlitliga källor.*

## Omdöme om värderingsobjektet

På värderingsobjektet antas det att under 2025 uppföras fyra flerbostadshus i två våningar. Byggnaderna kommer att inrymma 24 bostadslägenheter.

Som framgår ovan antas bostadslägenheterna vara uthyrda till sammanlagda hyresintäkter om 2 901 818 kr/år, vilket motsvarar en normhyra om 1 900 kr/kvm BOA.

Byggnadernas underhållskick antas efter färdigställande vara som nytt och innebära att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtas under den närmsta framtiden.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett mindre fastighetsbolag med inriktning på nyproducerade bostadshyresfastigheter. Sammantaget bedöms försäljningstiden vara medellång.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i kring 5 % och värdet i intervallet 32 000 – 35 000 kr/kvm.

## Kassaflödesanalys

Metoden innebär en analys av de framtida betalningsströmmar som en förvaltning av värderingsobjektet kan antas generera. Ett avkastningsbaserat nuvärde framräknas utgående från kalkylperiodens driftnetton efter investeringar och restvärdet (dvs. det totala kapitalet vid kalkylslut). I förekommande fall görs olika värde tillägg eller värdeavdrag. Som beräkningshjälp användes en kassaflödeskalkyl. Kalkylens indata och utdata framgår nedan.

*Kalkylränta /  
Direktavkastningskrav*

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	5,00 %
- Bostäder	5,00 %
- Övrigt	5,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	7,05 %
Inflation/KPI: 1% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: 20 år (2025-01-01 - 2044-12-31)	

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på total avkastning och består av realränta, kompensation för inflation samt risktillägg. Kalkylräntans storlek beror på marknadens krav på risktillägg vilket varierar med värderingsobjektets typ, läge, alternativa användningsmöjligheter, hyresgäst- och kontraktssammansättning mm.

Restvärdet vid kalkylslut beräknas utifrån ett bedömt direktavkastningskrav på det prognostiserade driftnettot vid kalkylslut.

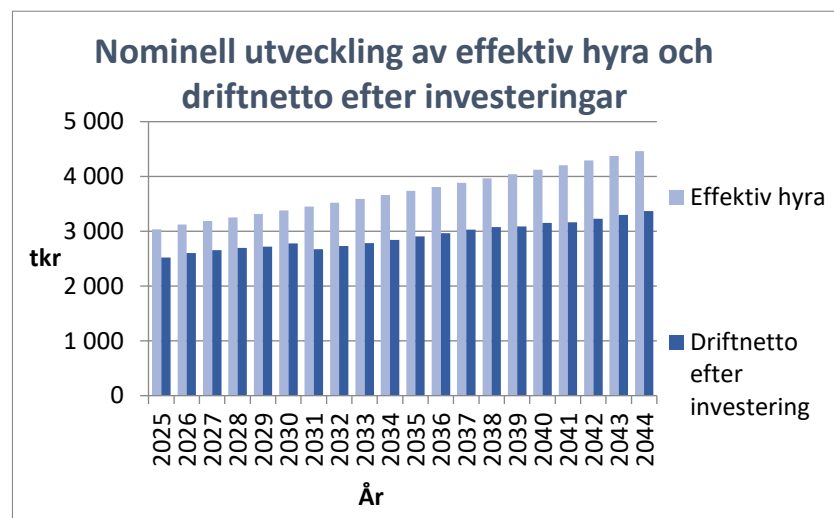
**Nyckeltal**

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	48 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	17 611 802 kr
- Nuvärde av driftnetton	30 868 101 kr
Direktavkastning, år 1	5,25 %
Direktavkastning vid kalkylslut	5,00 %
Värde kr/m <sup>2</sup>	34 884 kr/m <sup>2</sup>
Värde/taxeringsvärde	1,64

*Direktavkastningen är beräknad på kalkylresultatet med justering för eventuella värdetillägg och värdeavdrag.*

Bedömd utveckling av effektiv hyra och driftnetto efter investeringar under kalkylperioden framgår av nedanstående diagram.



### Känslighetsanalys

För att bättre kunna bedöma osäkerheten i värdebedömningen har vi låtit en av parametrarna; marknadshyra för lokaler, vakansgrad, drift och underhåll, inflation, kalkylränta och direktavkastningskrav vid kalkylslut förändras när övriga faktorer är oförändrade. Förändring av indata och av avkastningsvärdet framgår av tabellen.

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	315	1
Vakansgrad	%-enheter	10	-6 293	-13
Drift & underhåll	%	10	-580	-1
Inflation	%-enheter	1	6 406	13
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-5 169	-11
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	6 464	13

## MARKNADSVÄRDE

Förhandsvärdet/Marknadsvärdet av tomträtterna till fastigheterna **Tvättmaskinen 2-5 i Västerås kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2024-12-12 till:

**Fyrtioåtta miljoner kronor**  
**[ 48 000 000 kr ]**

**OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan. *Värdebedömningen förutsätter bl.a. att projektet färdigställts.***

Västerås 2024-12-12

## FORUM FASTIGHETSEKONOMI

  
**Daniel Valmila**  
Fastighetsekonom

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Allmänna villkor för värdeutlåtande

## KASSAFLÖDESKALKYL

### Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2024-12-12 (kalkylstart 2025-01-01)	
Nuvärde av driftnetton (tkr)	30 868
Nuvärde av restvärde (tkr)	17 612
SUMMA (tkr)	48 480
<b>MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr)</b>	<b>48 000</b>

### Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	2 555	Restvärde kalkylslut (tkr)	68 824
Norm. driftnetto, helår (tkr)	2 330		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	7,05		
Kalkylränta restvärde (%)	7,05	Marknadsvärde kr/m <sup>2</sup>	34 884
Direktavkastning, initial, %	5,32	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,64
Direktavkastning vid kalkylslut, %	5,00		

### Kassaflöde

	ÅR	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
Bedömd helårsinflation		1,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m<sup>2</sup> 2025</i>																				
Hyror, bostäder	2 109	2 902	2 989	3 049	3 110	3 172	3 235	3 300	3 366	3 433	3 502	3 572	3 643	3 716	3 791	3 866	3 944	4 023	4 103	4 185	4 269
Vakans/hyresrisk, bost.	-21	-29	-30	-30	-31	-32	-32	-33	-34	-34	-35	-36	-36	-37	-38	-39	-39	-40	-41	-42	-43
Hyror, mark, garage mm	-	173	175	178	182	185	189	193	197	200	204	209	213	217	221	226	230	235	240	244	249
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-12
<b>Effektiv hyra</b>	<b>2 207</b>	<b>3 037</b>	<b>3 125</b>	<b>3 187</b>	<b>3 251</b>	<b>3 316</b>	<b>3 382</b>	<b>3 450</b>	<b>3 519</b>	<b>3 589</b>	<b>3 661</b>	<b>3 734</b>	<b>3 809</b>	<b>3 885</b>	<b>3 963</b>	<b>4 042</b>	<b>4 123</b>	<b>4 206</b>	<b>4 290</b>	<b>4 375</b>	<b>4 463</b>
Drift & Löpande underhåll	-311	-428	-433	-441	-450	-459	-468	-478	-487	-497	-507	-517	-527	-538	-549	-560	-571	-582	-594	-606	-618
Periodiskt underhåll	-	-	-	-	-	-	-	-163	-166	-170	-173	-177	-180	-184	-187	-191	-195	-199	-203	-207	-211
Fastighetsskatt etc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-56	-57	-59	-60
Tomträttsavgäld/arrendeavgift	-66	-91	-91	-91	-103	-137	-137	-137	-137	-137	-137	-137	-137	-137	-154	-205	-205	-205	-205	-205	-205
<b>Kostnader</b>	<b>-377</b>	<b>-519</b>	<b>-524</b>	<b>-532</b>	<b>-553</b>	<b>-596</b>	<b>-605</b>	<b>-777</b>	<b>-790</b>	<b>-803</b>	<b>-816</b>	<b>-830</b>	<b>-844</b>	<b>-858</b>	<b>-889</b>	<b>-955</b>	<b>-970</b>	<b>-1 042</b>	<b>-1 059</b>	<b>-1 076</b>	<b>-1 093</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>1 830</b>	<b>2 518</b>	<b>2 601</b>	<b>2 655</b>	<b>2 698</b>	<b>2 720</b>	<b>2 778</b>	<b>2 673</b>	<b>2 729</b>	<b>2 786</b>	<b>2 845</b>	<b>2 904</b>	<b>2 965</b>	<b>3 027</b>	<b>3 074</b>	<b>3 087</b>	<b>3 153</b>	<b>3 164</b>	<b>3 231</b>	<b>3 300</b>	<b>3 370</b>

## HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m <sup>2</sup>	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra				Not	
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg	Skattetillägg	Totalt	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt	Totalt			
				kr	kr/m <sup>2</sup>				index/%	kr/m <sup>2</sup>			kr/m <sup>2</sup>		kr/m <sup>2</sup>
Bostäder, 24 st	Bostäder	1 376	25-12-31	2 901 818	2 109	-	-	-	2 109	2 901 818	2 109	-	2 901 818	2 109	-
Garage, 24 st.	Garagepl.	-	25-12-31	172 800	-	-	-	-	-	172 800	-	-	172 800	-	-
Summor / Genomsnitt		1 376		3 074 618	2 234				2 234	3 074 618	2 234		3 074 618	2 234	

## 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 2022-01-27 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.

1.1 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.

1.2 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".

2.2 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.

2.3 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillstånd 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.

2022-01-27

## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

### Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg  
Tel 031 10 78 50

### Malmö

Södra Promenaden 59, 211 38 Malmö  
Tel 040 12 60 70

### Norrköping

Sankt Persgatan 27, 602 33 Norrköping  
Tel 011 12 61 21

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70

### Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall  
Tel 070 229 05 15

### Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås  
Tel 021 665 53 15

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88

### Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar  
Tel 0480 42 00 92

### Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv  
Tel 073 209 61 11

### Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad  
Tel 044 21 00 90

### Värnamo

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo  
Tel 073 076 33 16