

Kortfattat värdeutlåtande

Iterationen 4, Linköpings kommun

<i>Uppdragsgivare</i>	Lidéns Fastigheter AB genom Magnus Lidén.
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Iterationen 4 i Linköpings kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2025-12-23.
<i>Förutsättningar</i>	Enligt överenskommelse med uppdragsgivaren redovisas värderingen via detta kortfattade värdeutlåtande. Utlåtandet omfattar därmed inte samtliga formella krav enligt Bankföreningens riktlinjer och kan därmed bli föremål för kompletteringar. Värderingen redovisas på ett kortfattat sätt. Exempelvis ingår inte byggnadsbeskrivningar eller orts- och marknadsbeskrivningar. För uppdraget gäller Allmänna villkor för värdeutlåtande.
<i>Underlag</i>	- Besiktning av värderingsobjektet har inte skett inom ramen för detta uppdrag. - Hyresppgifter. - Taxeringsuppgifter. - Marknadsinformation. - Kartmaterial. - Tidigare utförd värdering av annan aktör än Forum.
<i>Fastighetstyp</i>	Bostadshyresfastighet.

Hyror

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

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt		Totalt	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Bostäder	996	996	1 936	1 928 710	1 936	1 928 710
Kontor	70	70	1 100	77 000	1 100	77 000
Genomsnitt / Summa	1 066	1 066	1 882	2 005 710	1 882	2 005 710

Lokalhyreskontraktens återstående kontraktstid och respektive tidsintervalls andel av aktuell hyra framgår av tabellen.

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	1	100
> 1 - <= 3 år	-	-
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	1	100

Vakans / Hyresrisk

Gjorda vakansantaganden och åsättande av hyresrisker innebär en vakans/hyresrisk per lokaltyp och år enligt tabellen. Det periodiska underhållet har sänkts med 100% under 2026, 75% 2027 och 50% 2028. Under 2029 utfaller full avsättning.

	Vakans/hyresrisk (%)											Lång- siktig
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
Bostäder	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kontor	2,3	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Totalt	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på utfall/budget-prognoser samt erfarenhetsmässiga grunder. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH
	Totalt		Admin.	Media	Övr.	
	kr/m ²	tkr	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Bostäder	375	374	25	130	120	100
Kontor	305	21	25	130	80	70
Genomsnitt/Summa	371	395	25	130	117	98

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.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 880	2 003 970
Drift & underhåll	-273	-290 770
Fastighetsskatt	-7	-6 960
Driftnetto år 1 (helår)	1 601	1 706 240
Driftnetto, normaliserat	1 464	1 560 149

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

Taxeringsvärde

Gällande taxeringsvärden och fastighetsskatt etc framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	4 025	20 400	24 425	-
Lokaler	110	586	696	7
Summa	4 135	20 986	25 121	7

VÄRDERING

Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets 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 marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalys av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Flerårig avkastningsanalys

Kalkylränta/ Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	3,78 %
- Bostäder	3,75 %
- Kontor	5,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	5,81
- avseende driftnetton, snitt	5,81 %
- avseende restvärde	5,81 %
Inflation/KPI: 1,5% 2026, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: 10 år (2026-01-01 - 2035-12-31)	

Nyckeltal

Nyckeltal	
Marknadsvärde	43 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	29 433 869 kr
- Nuvärde av driftnetton	13 600 899 kr
Direktavkastning, år 1	3,97 %
Direktavkastning vid kalkylslut	3,78 %
Värde kr/m ²	40 338 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	1,71

Känslighetsanalys

Parameter	Ändring indata		Värdeförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	154	0
Vakansgrad	%-enheter	10	-5 339	-12
Drift & underhåll	%	10	-647	-2
Inflation	%-enheter	1	3 937	9
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-4 432	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	5 465	13

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Iterationen 4 i Linköpings kommun** bedöms vid värdetidpunkten 2025-12-23 till:

Fyrtiotre miljoner kronor
[43 000 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar/Särskilda förutsättningar" ovan.

Stockholm 2025-12-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI



Casper Dudarenko
Fastighetsekonom

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

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

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2025-12-23 (kalkylstart 2026-01-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	13 601
Nuvärde av restvärde (tkr)	29 434
SUMMA (tkr)	43 035

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 43 000

Kassaflöde

	ÅR	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Bedömd helårsinflation		1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	kr/m² 2026										
Hyror, bostäder	1 936	1 929	1 967	2 007	2 047	2 088	2 129	2 172	2 215	2 260	2 305
Hyror, lokaler	1 100	77	78	80	81	83	85	86	88	90	92
Vakans/hyresrisk, lokaler	-25	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3
Effektiv hyra	1 880	2 004	2 043	2 084	2 126	2 168	2 212	2 256	2 301	2 347	2 394
Drift & Löpande underhåll	-273	-291	-295	-301	-307	-313	-319	-326	-332	-339	-346
Periodiskt underhåll	-	-	-	-	-110	-113	-115	-117	-119	-122	-124
Fastighetsskatt etc	-7	-7	-7	-7	-7	-7	-8	-8	-8	-8	-8
Kostnader	-279	-298	-302	-308	-425	-433	-442	-451	-460	-469	-478
Driftnetto	1 601	1 706	1 741	1 776	1 701	1 735	1 769	1 805	1 841	1 878	1 915

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	1 708	Restvärde kalkylslut (tkr)	51 676
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 560		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	5,81		
Kalkylränta restvärde (%)	5,81	Marknadsvärde kr/m ²	40 338
Direktavkastning, initial, %	3,97	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	1,71
Direktavkastning vid kalkylslut, %	3,78		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra						Not
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg kr/m ²	Skattetillägg kr/m ²	Totalt kr/m ²	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt kr	Totalt			
				kr	kr/m ²	index/%				kr	kr/m ²					
													kr	kr/m ²	kr	
Bostäder	Bostäder	996	26-03-31	1 928 710	1 936	-	-	-	1 936	1 928 710	1 936	1 928 710	1 936	-		
Lokal	Kontor	70	26-03-31	77 000	1 100	100	-	-	1 100	77 000	1 100	77 000	1 100	-		
Summor / Genomsnitt		1 066		2 005 710	1 882		-	-	1 882	2 005 710	1 882	2 005 710	1 882			

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 rådgighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betygande 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 arendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arendeavtal 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 myndighetsutlåtanden 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.