PROPERATE

VÄRDEN ÄR GLOBALA. VÄRDERINGAR ÄR LOKALA.

# VÄRDEUTLÅTANDE

| | |
|---|---|
| **Kommun** | **Uppsala** |
| **Bostadsrättsförening** | **Brf Ringen** |
| **Lägenhet nr** | **00026** |
| **Värdetidpunkt** | **Juni 2026** |




Foto taget utvändigt på värderingsobjektet. Flerbostadshus med putsad fasad och bruna trädetaljer.


| | | | |
|---|---|---|---|
| Företag | Värderingsinstitutet Norra AB | Telefon | 026-10 29 04 |
| Adress | c/o Värderingsinstitutet A Sundqvist AB | Hemsida | www.properate.se |
| | Värmbolsvägen 7, 641 52 Katrineholm | E-post | norra@properate.se |

# Beskrivning och värdering

## Värderingsobjekt

| | | | |
|---|---|---|---|
| Kommun | Uppsala | Bostadsrättshavare | F-2406-25-03 |
| Bostadsrättsförening | Brf Ringen | Uppdragsgivare | Kronofogden |
| Lägenhet nr | 00026 | Värdetidpunkt | Juni 2026 |
| Objektets adress | Vaksalagatan 45<br>753 31 Uppsala | Besiktningstidpunkt | 2026-06-25 |

## Allmän Beskrivning

| | |
|---|---|
| Förutsättningar | Enligt erhållna uppgifter får värderingsobjektet hyras ut i andrahand/ hyrts ut i andrahand vilket förutsätts i värderingen. Värdebedömningen har utförts utifrån ortsprismetoden och avkastningsbaserad värderingsmetod varför en bedömd marknadsmässig hyra och driftkostnad har beaktats. Lokalens taxeringsvärde är beräknat enligt Skatteverkets beräkningsmodell. Jämförbara sålda BRF-lokaler har inte hittats och värderingsobjektet jämförs därför med närmst jämförbara fastighetstyp, hyreshusenhet med typkod 325. |
| Lokal | Bostadsrättslokal omfattande 1 rum och pentry, på våning 0 av 3. |
| Lokalarea | 37 kvm (enligt lägenhetsregistret) |
| Belägenhet | Värderingsobjektet är beläget i den västra delen av Fålhagen öster om Uppsala centrum ca drygt 1 km, se även karta i bilaga. Omgivningen utgörs av flerbostadshus. Förskola, skola, universitet och hälsocentral finns i Uppsala. Ytterligare utbud med service finns i Uppsala. Allmänna kommunikationer finns i form av stadsbussar, pendeltåg mm. |
| Månadsavgift | 3 458 kr/mån. I avgiften ingår värme och vatten (enligt ordförande för bostadsrättsföreningen). Kostnad för hushållsel faktureras som tillägg på månadsavgiften. |
| Bedömda ekonomiska förhärhållanden | Bedömda hyresintäkter uppgår till 4646 Tkr/år, motsvarande 1 250 kr/kvm LOA. Hyran bedöms marknadsmässig och avser varmhyra inkl. fastighetsskatt. Bedömda Drift- och underhållskostnader uppskattas till ca 15 Tkr/år, motsvarande ca 395 kr/kvm och avser löpande drift och underhållskostnader samt periodiserat underhåll. Lokalens andel av fastighetsskatten bedöms uppgå till 3 Tkr. Vakansrisken bedöms långsiktigt till 4,0 vilket beaktas i driftnettoprognosen. Direktavkastningen bedöms till 7,1%. |

## Marknadsvärde

**Marknadsvärde per juni 2026**
**400 000 KRONOR**
**Fyrahundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall**
**380 tkr - 420 tkr**

| Nyckeltal | |
|---|---|
| Kr/m² uthyrbar area: | 10 811 |
| K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde): | 1,27 |
| Direktavkastning 2026 (totalt kapital) | |
| Mot utgående driftnetto: | 6,6% |
| Mot bedömt driftnetto: | 7,1% |
| Bruttokapitaliseringsfaktor 2026 | |
| Mot marknadsmässig hyra: | 8,65 |

Uppsala 2026-06-30
**Värderingsinstitutet Norra AB**

Erik Laurén

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 Foton och kartor m.m. Bilaga 2 Fastighetsutdrag

| Uppdrag m.m. | |
|---|---|
| Uppdrag | Värderingsinstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt. |
| Syfte & ändamål | Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av undertecknande företag. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning. |
| Begreppet marknadsvärde samt värderingsmetoder | Med begreppet marknadsvärde avses sannolikt pris vid en tänkt försäljning på en fri och öppen marknad. Försäljningen förutsätts ske vid värdetidpunkten efter att bostadsrätten varit utbjuden till försäljning på ett för bostadsrättslokalen sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta bostadsrätten och inte några speciella partsrelationer.<br><br>Värderingen genomförs med ortsprismetod där marknadsvärdebedömning utförs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter, så kallade jämförelseobjekt. Jämförelseobjekten är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. I detta utlåtande har normering skett dels till area, skick, föreningens ekonomi samt dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns ofta nettokapitaliseringsmetod.<br><br>Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.<br><br>Som komplement till värdeuppskattningen enligt ortsprismetoden görs även en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning. |
| Kvalitetssystem samt värderingsstandard | Vi utför alla uppdrag enligt allmänna villkor för värdeutlåtande (se närmare www.properate.se).<br><br>Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. Värderingsinstitutet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.<br>Denna rapports användning är endast för den part till vilken den är utställd för specifika ändamål som anges häri och inget ansvar accepteras från tredje part för hela eller delar av dess innehåll. |

| Värderingsunderlag | |
|---|---|
| Sakuppgifter | Information om värderingsobjektet har erhållits från dels okulärbesiktning enligt bifogade fotografier, kartor samt i förekommande fall planritningar i bilaga 1, dels sakuppgifter från offentliga register enligt bilaga 2. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall enligt bilaga 3.<br><br>Värderingsinstitutet Norra AB ansvarar inte för eventuella felaktiga sakuppgifter oavsett om dessa är lämnade av uppdragsgivaren, fastighetsägaren, myndighet eller uppgift hämtad i offentligt register. |

| | |
|---|---|
| Besiktning | Okulärbesiktning av objektet har skett av Erik Laurén i närvaro av bostadsrättshavaren, personal från kronofogden.<br><br>Värdebedömningen grundar sig på lägenhetens standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av bostadsrätten och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt enligt 19 § 1 st. 2 p köplagen eller köparens undersökningsplikt enligt 20§ köplagen. |

## Bostadsrättslokal

| | | |
|---|---|---|
| Objekt | | 00026 |
| Läge i byggnaden | | Våning 0 av 3. Hiss finns |
| Byggår | | 1952 |
| Planlösning | | Hall, wc, salong, pentry. |
| Balkong/uteplats | | Finns ej. |
| Kök | Utformning | Rakt kök pentry med ho. Med mindre matplats.<br>Skick/Standard (enkelt) |
| | Utrustning | Ljusa träskåpluckor. Kyl (Electrolux) |
| Hygienrum | Ytskikt | Modernt WC. Vägg med kakel, målat. Golv med klinker |
| | Utrustning | Tvättställ, toalett |
| Invändiga ytskikt | Golv | Klinker, kolmårdsmarmor |
| | Vägg | Målade |
| | Tak | Målade skivor |
| Övrigt | | |
| Standard/skick | | Lägenhetslokal med normal standard och skick. Renoverat. Underhåll normalt. |

| | |
|---|---|
| Inre underhållsfond | 0 kr |
| Pantsättning | Nej |

## Bostadsrättsförening

| | | |
|---|---|---|
| Bostadsrättsförening | | Brf Ringen |
| Fastighetsbeteckning | | Uppsala Fålhagen 6:5 |
| Byggnader | | Flerbostadshus |
| | | Totalt 66 st lägenheter och 10 st lokaler |
| Ytor | Bostäder | 4 328 kvm |
| | Lokaler | 488 kvm |
| Gemensamma utrymmen | | Tvättstuga, cykelförråd, samlingsrum, hobbyrum. |
| | Garage | |
| | P-platser | |

| | |
|---|---|
| Taxeringsvärde | 101 407 000 kr (2024) |
| Långfristiga skulder | 7994106 kr, motsvarande ca 1 660 kr/kvm totalyta |
| Yttre fond | 170986 kr |
| Underhåll | Föreningen har en upprättat underhållsplan |
| Höjning av avgift | 2 % 2026-02-01 (enligt ordförande) |
| Övrigt | |
| Kontaktperson BRF | Se årsredovisning |

## Övrigt

| | |
|---|---|
| Energideklaration | Utförd: 2018-01-22. Källa: Boverket |
| Handräckning | Vid besiktningen var lägenheten normalt möblerade.<br>Om den tidigare ägaren inte har flyttat ut när du som köpare har rätt att tillträda egendomen kan du vända dig till Kronofogden och begära hjälp med handräckning (avhysning). En sådan handräckning är kostnadsfri för köparen när den behövs för tillträde till bostad på fastighet eller till lös egendom (t.ex. bostadsrätt eller annan nyttjanderätt). Med bostad menas alla utrymmen som används för ett normalt boende och även biutrymmen som t.ex. vind, källare och garage för privatbil. Köparen kan däremot få betala för handräckning som behövs för tillträde till annat t.ex. särskilda förrådsbyggnader, industri- eller hyresfastighet eller för bortforsling av miljöfarligt avfall, maskiner eller bilar på tomten. Kontakta Kronofogden för mer information om handräckning. |

## Marknadsvärdebedömning - Ortsprismetoden

Ortsprismetoden baseras på försäljningar av likartade lokaler, så kallade jämförelseobjekt. Bostadsrättslokaler är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Normering kan ske dels till area och dels till driftnetto. Normering till driftnetto benämns nedan nettokapitaliseringsmetod.

### Fastighets- och hyresmarknad

Hyresmarknaden för lokaler i Uppsalas kommun, C-läge bedöms avtagande. Det har skett ett fåtal försäljningar och efterfrågan bedöms god under senare år med ett begränsat utbud.

Hyran för lokaler belägna likt värderingsobjektet bedöms ligga i intervallet 950 till 1 650 kr per kvm, medel på 1 250 kr per kvm och utgör varmhyra inklusive fastighetsskatt.

Direktavkastningen för lokaler bedöms ligga i intervallet 6,0 till 8,5 % och medel på 7,0 % med en långsiktig vakansnivå mellan 4-7 %.

### Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande bostadsrättslokaler eller mest jämförbara fastigheter som sålts i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal.

Inga försålda bostadsrättslokaler har funnits efter sökningar i Uppsalas kommun och angränsade kommuner. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar därför gjorts på jämförbara fastigheter avseende typkod 325 i Uppsalas kommun. Materialet omfattar försålda fastigheter med en köpeskilling som överstiger taxeringsvärdet under perioden 2020-01-01 och framåt. Sökningen genererade 6 st. försäljningar efter gallring. Materialet har ett medelvärde på 15 344 kr/kvm. Medeltalet för K/T ligger på 1,24.

| Datum | Fastighets-beteckning | Distrikt | Köpeskilling (kSEK) | Överlåte-lseform | Area (m²) | Area lokaler (m²) | Köpeskilling/ area (SEK/m²) | Areal (m²) | Typ-kod | K/T - Värde-Värde år | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2026-01-28 | KVARNGÅRDET 1:19 | Uppsala domkyrkodistrikt | 43 248 | Lagfart | 5 143 | 5 143 | 8 409 | 4 595 | 325 | 0,58 | 1990 |
| 2025-01-01 | FÄRDIGGEN 26:1 | Uppsala domkyrkodistrikt | 25 379 | Lagfart | 2 278 | 2 278 | 15 530 | 1 186 | 325 | 0,67 | 1984 |
| 2024-06-01 | KRONÅSEN 1:26 | Uppsala domkyrkodistrikt | 12 000 | Lagfart | 806 | 806 | 14 888 | 2 383 | 325 | 1,19 | 1992 |
| 2022-11-01 | NORBY 6:6 | Uppsala Helga Trefaldighet | 13 000 | Lagfart | 1 293 | 1 293 | 11 600 | 1 643 | 325 | 1,22 | 1993 |
| 2022-10-31 | GOTTSUNDA 34:9 | Gottsunda | 322 600 | Lagfart | 18 350 | 18 350 | 17 580 | 55 419 | 325 | 2,02 | 1974 |
| 2022-09-01 | BOLÄNDARNA 8:6 | Uppsala domkyrkodistrikt | 25 503 | Lagfart | 1 060 | 1 060 | 24 059 | 3 806 | 325 | 1,77 | 1982 |
| | | | | Medel | | | 15 344 | | | 1,24 | |

### Arealmetod

Med viss ledning av ortsprismaterialet, den allmänna fastighetsprisutvecklingen under perioden och mot bakgrund av värderingsobjektets förutsättningar och egenskaper bedöms objektet ha en värdenivå enligt nedan uppdelat på nedanstående areor

| Arealtyp | Area [m²] | Delvärde [kr/m²] | [tkr] |
|---|---|---|---|
| Lokal | 37 | 11 000 | 407 |
| Summa/snitt | 37 | 11 000 | 407 |
| | Arealmetoden | | 407 |

### Nettokapitaliseringsmetod, direktavkastning

Metoden avser en översiktlig bedömning med hänsyn till risk och potential och beräknar en evig kapitalisering av ett normaliserat driftnetto vid full uthyrning. Driftnettot beräknas utifrån bedömda marknadsmässiga hyror, samt bedömda drift- och underhållskostnader.

Kapitaliseringen sker med ett bedömt marknadsmässigt direktavkastningskrav i möjligaste mån baserat på direktavkastning vid genomförda försäljningar (ortsprisanalys). I det fall antal försäljningar är otillräckliga uppskattas ett marknadsmässigt direktavkastningskrav baserat på fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kon-traktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m.

Metoden motsvarar den översiktliga bedömning som en potentiell köpare skulle göra med hänsyn till risk och potential

| Areatyp | Bedömd marknadshyra [tkr] | [kr/m²] | Bedömd DoUh [tkr] | Fgh-skatt [tkr] | Bedömt driftnetto [tkr] | [kr/m²] | Netto-kap. [%] | Delvärde [tkr] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lokal | 46 | 1250 | 15 | 3 | 28 | 770 | 7,0 | 407 |
| Summa/snitt | 46 | 1 250 | 15 | 3 | 28 | 770 | 7,0 | 407 |
| | | | | | Nettokapitaliseringsmetoden | | | 407 |

### Sammanfattande värdebedömning ortsprismetod

Mot bakgrund av värderingsobjektets driftnetto och standard bedöms flera av referens-objekten som likvärdiga.

Värderingsobjektets bedömda driftnetto samt geografiska läge medför att värderingsobjektet bedöms ligga något under medel för ortsprismaterialet med motsvarande 7,0 % nettokapitalisering.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten enligt ortsprismetoden uppgår till motsvarande 11 001 kr/kvm LOA och 1,30 K/T. För tillägg och justeringar se Sammanfattande värdebedömning.

| Värderingsmodell | [tkr] |
|---|---|
| Areametod | 407 |
| Nettokapitaliseringsmetod | 407 |
| Sammanvägt värde ortsprismetoden | 407 |

## Marknadsvärdebedömning - Avkastningsmetoden

Nedan visas en konsekvensanalys av framtida bedömda driftsnetton samt därefter en avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning.

### Förutsättningar och antaganden

Till grund för analysen ligger en bedömd prognos över framtida in- och utbetalningar. Tabellen visar in- och utbetalningar före skatt, (hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt) som förväntas infalla under en 5-årsperiod. Prognosen avser att ge en bild av kommande betalningsflöden och likviditet. Hyresutvecklingen bedöms enligt inflationen. Inflationen bedöms långsiktigt till 2,0 % under kalkylperioden. Utvecklingen för drift- och underhållskostnader bedöms följa inflationen.

### Driftnettoprognos

| | ÅR 1 | ÅR 2 | ÅR 3 | ÅR 4 | ÅR 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Utveckling [%]** | *12 mån* | | | | |
| Drift- och underhållsutveckling | 2,5 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Hyresutveckling | 0,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Vakans- o hyresförlustgrad (Vid full uthyrning) | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| **Intäkter och kostnader [tkr]** | | | | | |
| Hyra | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| Vakans- och hyresförlust | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Drift och underhåll | 15 | 15 | 15 | 16 | 16 |
| Fastighetsskatt | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Akut underhåll | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Tillägg övriga intäkter (P-platser, förråd m.m.) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Driftnetto | 26 | 27 | 28 | 28 | 29 |

### Kalkylränta

Kalkylräntan motsvarar marknadens krav på totalavkastning och kan sägas bestå av riskfri realränta, kompensation för inflation samt riskfaktor varierande med fastighetens geografiska läge, lokaltyp, alternativanvändning, kontraktsvillkor, hyresintäkt, vakansrisk, omflyttningstakt, framtidsförutsättningar m.m. Kalkylräntan kan sägas utgöra ett inflations anpassat direktavkastningskrav. För detta objekt har kalkylräntan bedömts år 1 till 9,0 %, år 5 till 9,0 % och för restvärdesberäkning bedöms kalkylräntan uppgå till 7,0 %.

### Avkastningsbaserat marknadsvärde

| | ÅR 1 | ÅR 2 | ÅR 3 | ÅR 4 | ÅR 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Inflation [%] | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 | 2,0 |
| Kalkylränta | | | | | |
| Nominellt [%] | 9,0 | 9,0 | 9,0 | 9,0 | 9,0 |
| Nettokapitalisering för restväberäkn [%] | | | | | 7,0 |
| Driftnetto [tkr] | 26 | 27 | 28 | 28 | 29 |

| Avkastningsbaserad marknadsvärdebedömning | |
|---|---|
| Nuvärde av driftnetton | 107 |
| Nuvärde av restvärde vid kalkylperiodens slut | 275 |
| Avkastningsbaserat marknadsvärde | 382 |

## Sammanfattande värdebedömning

Nedan redovisas en sammanfattande bedömning av värderingsobjektets värdeintervall mellan ortsprismetoden och avkastningsmetoden.

| Värderingsmodell | [tkr] |
|---|---|
| Areametod | 407 |
| Nettokapitaliseringsmetod | 407 |
| Sammanvägt värde ortsprismetoden | 407 |
| Justeringar | |
| Avdrag medelvakans: | 0 |
| Renovering | 0 |
| Övrigt | 0 |
| Bedömt värde ortsprismetoden, efter justeringar | 407 |
| Bedömt värde avkastningsmetoden | 382 |

Mindre byggnader genererar oftare en högre köpeskilling räknat per kvadratmeter vilket tillsammans med värderingsobjektets geografiska läge avspeglas i jämförelse med ortsprismaterialet.
I det avkastningsbaserade marknadsvärdet för fastigheten med hänsyn tagen till be-dömd utveckling av inflation, drift & underhåll, hyra samt vakans kan vi konstatera att bedömt marknadsvärde för den kommande femårsperioden ligger inom bedömt värde-intervall motsvarande 5 %.

Vid en sammanvägd bedömning av värderingsobjektets läge, hyresnivå, aktuell va-kansgrad, skick och standard så bedömer vi att marknadsvärdet vid värderingstidpunkten uppgår till motsvarande 400 000 Kr och med ett värdeintervall mellan 380 000 Kr och 420 000 Kr.

## SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Värdebedömningen gäller under de förutsättningar och villkor som är preciserade i detta utlåtande.

**Marknadsvärde per juni 2026**
**400 000 KRONOR**
**Fyrahundratusenkronor**

**Bedömt värdeintervall**
**380 tkr - 420 tkr**

Observera att marknadsvärdet avser motsvara det genomsnittsvärde som skulle upp-nås vid ett stort antal upprepade försäljningar av fastigheten på den allmänna fastighetsmarknaden. Vid en enskild försäljning däremot, kan priset hamna över eller under det bedömda marknadsvärdet, beroende på de speciella förhållanden som råder vid just denna försäljning.

| Nyckeltal | |
|---|---|
| Kr/m² uthyrbar area: | 10 811 |
| K/T (Marknadsvärde/Taxeringsvärde): | 1,27 |
| Direktavkastning 2026 (totalt kapital) | |
| Mot utgående driftnetto: | 6,6% |
| Mot bedömt driftnetto: | 7,1% |
| Bruttokapitaliseringsfaktor 2026 | |
| Mot marknadsmässig hyra: | 8,65 |

## Bilaga 1

Foton



Foto, huvudbyggnad

Kartor




Fastighetskarta. Markeringen värderingsobjektets läge. Källa Metria

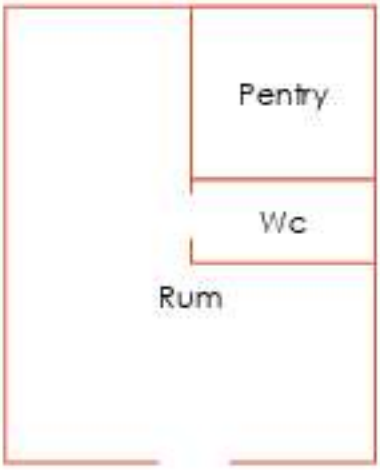


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa: Lantmäteriet




Ortofoto. Visar fastighetens tomtmark. Källa: Lantmäteriet

Planritning




Planritning, våning 0. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma