



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

BORLÄNGE

Bostadsrättsförening

HSB BRF SIMS

Lägenhet nr

07-2728-1-39

Värdetidpunkt

2025-12-13



Flerbostadshus i tre våningar med fasad i gul puts och vita detaljer.
Lägenheten markerad (röda linjer)

Företag
Adress

VärderingsInstitutet Norra AB
c/o A. Sundqvist AB
Värmbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Telefon
E-post
Hemsida

026-10 29 04
norra@properate.se
www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Fastighetsutdrag	16

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstitutet Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstitutet Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2025-12-13.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	BORLÄNGE
Bostadsrättsförening	HSB BRF SIMS
Lägenhet nr	07-2728-1-39
Adress	Bygatan 20 A 784 34 Borlänge
Område	Östermalm
Bostadsrättshavare	D-nr F-2130-25-20

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 07-2728-1-39 i HSB BRF SIMS i Borlänge kommun ligger i centralorten. Omgivningen utgörs av flerbostadshus, butiker, restauranger och grönområden.

Boarean uppgår till 81 m² fördelat på 3 rum & kök, på våning 1 av 3.

Månadsavgiften är 5 558 kr/mån. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet. Därtill kommer månatligt tillägg avseende el (individuell mätning).

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per december 2025

1 025 000 KRONOR

Enmiljontjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 050 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

12 654

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2025-12-02 av Johan Hernblom. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägoslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2029-08-29, energiklass D.
Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 07-2728-1-39, Skatteverkets lgh nr 1101	
Läge i byggnaden	Våning 1 av 3. Hiss finns	
Planlösning	Hall, vardagsrum, 2 sovrum, kök, hygienrum och klädkammare/förråd	
Boarea	81 m ²	Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rum & kök	
Balkong & uteplats	Balkong	
Invändiga ytskikt		
Golv	Parkett och vinyl	
Vägg	Vitmålade (fondtapet i vardagsrum)	
Tak	Vitmålade skivor	
Kök	Elspis (Electrolux), diskmaskin (Cylinda), kyl/frys (Samsung)	
	Normal standard, normalt skick	
Hygienrum	WC/dusch, golv plastmatta, väggar kakel	
	WC, tvättställ, dusch, tvättmaskin (Bosch)	
	Normal standard, normalt skick	
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd i källare	
Helhetsintryck	Normal standard, välvårdat skick	

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	5 558 kr. I avgiften ingår värme, vatten, tv och internet.	Källa: Bostadsrättshavaren
	Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende el på individuell mätning.	
Inre underhållsfond	0 kr	
Pantsättning	Ja	

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet normalt möblerad.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening	HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING SIMS I BORLÄNGE, orgnr 71 6456-9662
Fastighetsbeteckning	Borlänge Sims 12
Ålder	Byggår 1990
Byggnader	Flerbostadshus Totalt 80 st lägenheter och 1 st lokaler
Ytor	Bostäder 6 268 m ² Lokaler 0 m ²
Gemensamma utrymmen	Tvättstuga, cykelförråd och samlingslokal
Garage	27 st
P-platser	47 st
Omgivning	Flerbostadshus, butiker, restauranger och grönområden

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

Taxeringsvärde	80 826 000 kr, taxeringsår 2025
Skulder till kreditinstitut	22 524 000 kr, motsvarande ca 3 593 kr/m ² totalyta
Yttre fond	1 485 655 kr
Underhåll	Se, årsredovisning
Höjning av avgift	+3% 2025-01-01
Kontaktperson BRF	Johan Wallström, Ordförande

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

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

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

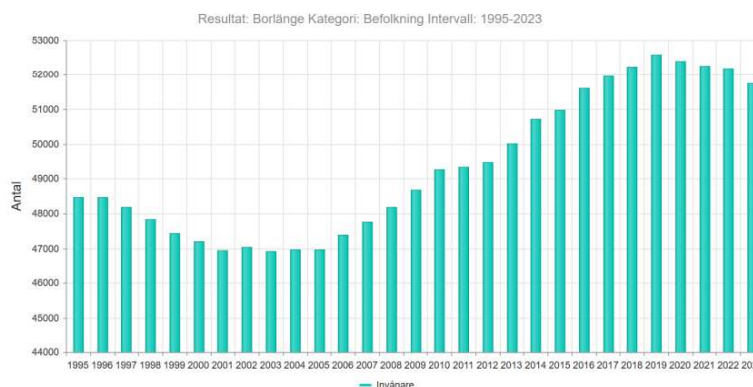
Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Borlänge kommun ligger i Dalarnas län och är en av regionens mest betydande industri- och handelsstäder. Kommunen präglas av ett varierat landskap med skogar, älvar och sjöar, där Dalälven är en viktig naturresurs. Centralorten Borlänge är den största tätorten och fungerar som kommunens administrativa och ekonomiska centrum. Andra orter inom kommunen inkluderar Domnarvet, Kvarnsveden och Ornäs. Kommunen har en befolkning på cirka 51 700 personer (2023, MSCI), vilket gör Borlänge till Dalarnas näst största stad efter Falun. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen sedan år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

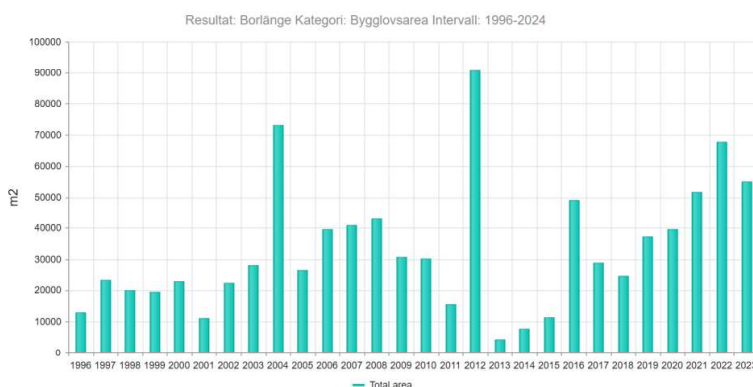
Borlänge är en viktig trafikknutpunkt i Dalarna, med välutvecklade väg- och järnvägsförbindelser. E16 och E45 samt riksväg 50 passerar genom kommunen och kopplar Borlänge till bland annat Falun, Ludvika, Mora och Gävle. Borlänge centralstation erbjuder tågförbindelser via SJ och Tåg i Bergslagen till destinationer som Stockholm, Göteborg, Örebro och Sundsvall. Staden har också ett omfattande bussnätverk som sköts av Dalabuss och Dalatrafik. Närmaste flygplats är Dala Airport, belägen i närheten av Borlänge, med inrikesflyg. För större internationella flygförbindelser är Arlanda flygplats (ca 2,5 timmar med bil) den närmaste flygplatsen.

Näringsliv

Borlänge har en stark industrisektor, där SSAB Borlänge är en av de största arbetsgivarna och en viktig aktör i kommunen. Pappers- och skogsindustrin är också framträdande, med Stora Enso Kvarnsvedens pappersbruk som en betydande arbetsgivare. Utöver industrin har Borlänge en växande tjänstesektor, med företag inom handel, IT och utbildning. Staden är även ett viktigt regionalt handelscentrum, där köpcentret Kupolen är en av de största handelsplatserna i Dalarna. Det finns cirka 2 500 företag registrerade i kommunen. Borlänge är också en utbildningsstad, med Högskolan Dalarna som en viktig aktör inom högre utbildning och forskning. Besöksnäringen är en annan viktig del av näringslivet, där Romme Alpin, Dalarnas största alpina skidanläggning, lockar många turister under vintersäsongen.

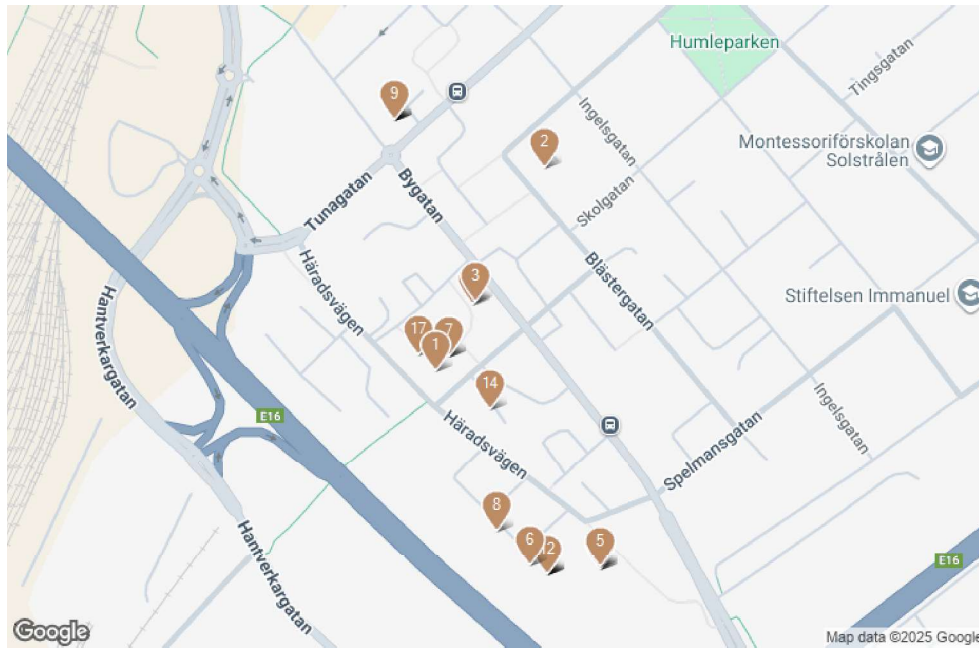
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan cirka 800 m² (2014) och närmare 70 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

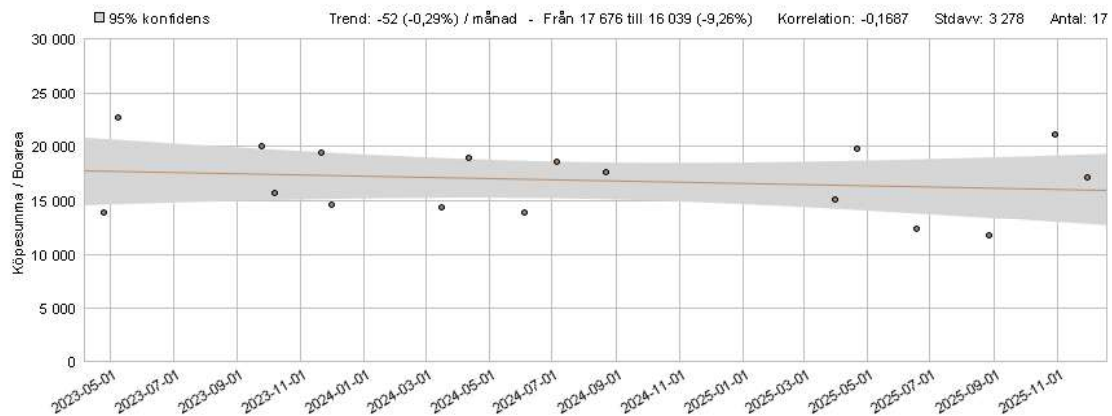


7.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar i området. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet har gallrats och om fattar bostadsrättslägenheter på 3 rum och kök och boyta 71 - 97 m².

Sökningen genererade 15 st transaktioner efter gallring. Köpeskillingen varierar mellan 950 000 - 1 705 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 11 728 - 22 733 kr/m² med medel 16 688 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgift	Kvmpris	Köpeskilling
HSB Brf Sims	Bygatan 20A	2025-06-18	81	3	1		5 520	12 345	1 000 000
HSB Brf Sims	Bygatan 20B	2025-08-27	81	3		1990	5 520	11 728	950 000
HSB Brf Sims	Häradsvägen 17 D	2024-08-22	81	3	1	1990	5 432	17 592	1 425 000
HSB Brf Sims	Häradsvägen 17C	2025-11-30	83,5	3		1990	5 675	17 185	1 435 000
HSB Brf Sims	Häradsvägen 17C	2024-03-16	97	3	2	1990	6 569	14 381	1 395 000
HSB Brf Sims	Häradsvägen 17C	2023-04-25	90	3	3	1990	5 739	13 888	1 250 000
HSB Brf Guldsmeden	Häradsvägen 30C	2024-07-05	75	3	2		3 243	18 600	1 395 000
HSB Brf Guldsmeden	Häradsvägen 34B	2025-03-31	80	3	3	1970	4 577	15 125	1 210 000
HSB Brf Guldsmeden	Häradsvägen 34C	2023-12-01	75	3	2	1970	3 921	14 600	1 095 000
HSB Brf Guldsmeden	Häradsvägen 34C	2023-09-25	73	3	2	1970	3 837	20 000	1 460 000
HSB Brf Guldsmeden	Häradsvägen 34C	2023-05-09	75	3	1	1970	3 743	22 733	1 705 000
HSB Brf Guldsmeden	Häradsvägen 38C	2025-04-22	75	3	2		4 354	19 800	1 485 000
HSB Brf Guldsmeden	Häradsvägen 38C	2024-04-12	74	3	3		4 062	18 918	1 400 000
Brf Bygården	Tunagatan 9A	2024-06-04	71	3	2	1944	2 902	13 943	990 000
Brf Bygården	Tunagatan 9A	2023-11-21	77	3	3	1944	2 902	19 480	1 500 000
Medel								16 688	
Vån=Våning									

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektets läge bedöms likvärdigt med referensobjektens. Lägenheten har normal standard och är i välvårdat skick. Två objekt i samma fastighet som värderingsobjektet har sålts under år 2025 för 950 000 och 1 000 000 kr. Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms uppgå till 1 025 000 kr, motsvarande 12 654 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per december 2025

1 025 000 KRONOR

Enmiljontjugofemtusen kronor

Bedömt värdeintervall 1 000 tkr - 1 050 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

12 654

Katrineholm 2026-01-20

VärderingsInstituttet Norra AB



Emil Larsson
Ekonom och Auktoriserad
fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**




Johan Hernblom
Civilingenjör och Fastighetsvärderare

Bilaga I Foton utvändigt



Samlingslokal med kök, utrustning och plats för 60 personer



Garage

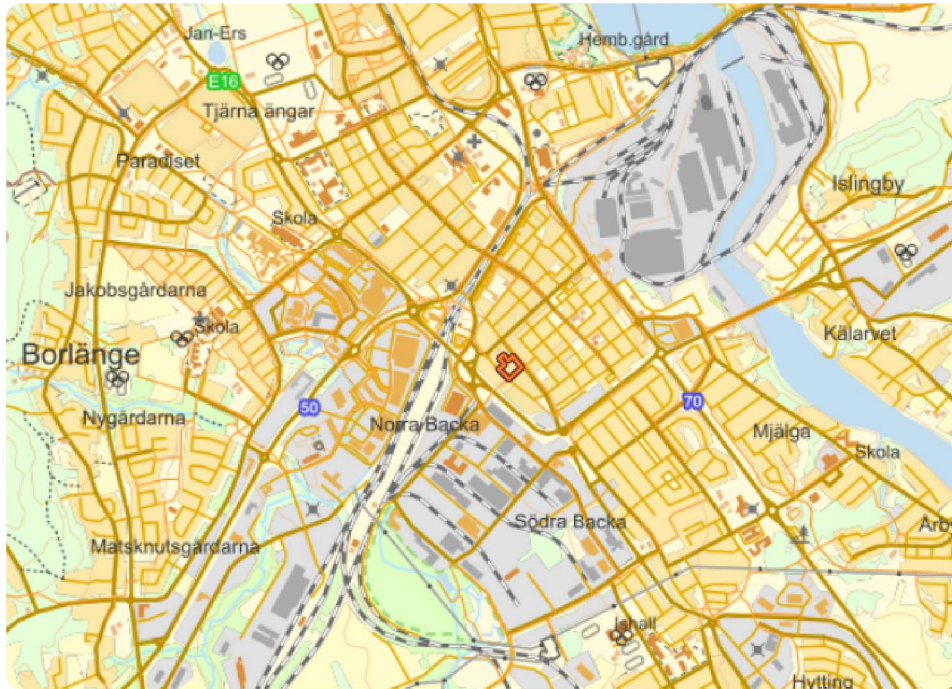


Parkeringsplatser

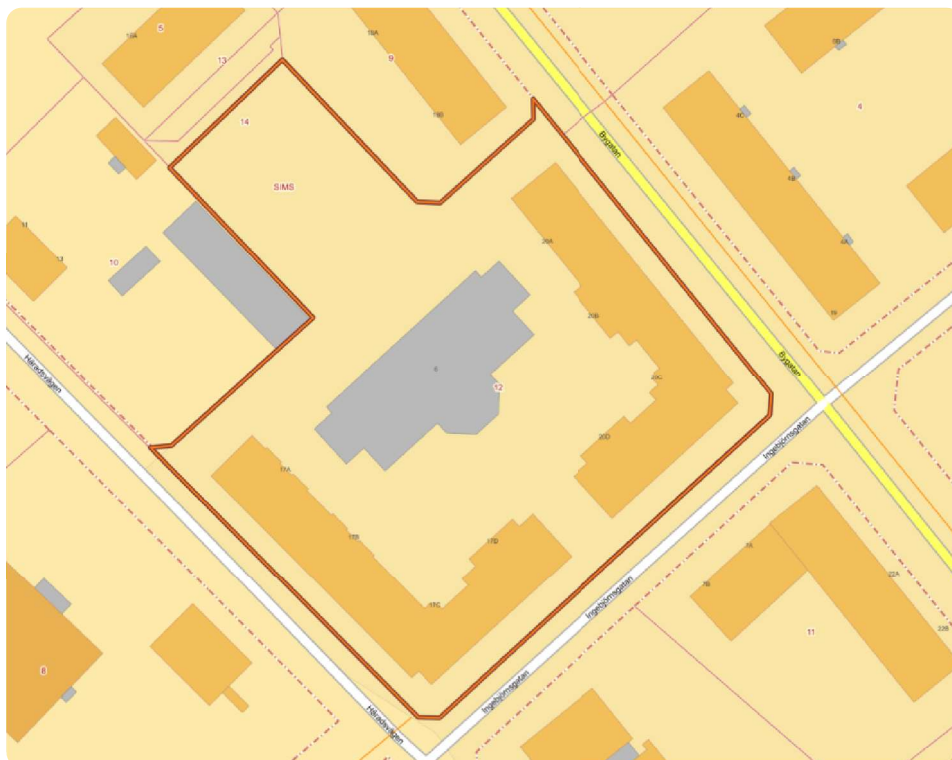


Miljö-/avfallsrum

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria



Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Fastighetsutdrag

 | FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning Borlänge Sims 12	UUID 909a6a77-9675-90ec-e040- ed8f66444c3f	Fastighetsnyckel 200040644	Senaste ändringen i allmänna delen -
Län- och kommunkod 2081	Distrikt Stora Tuna	Distriktskod 217022	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 1995-11-16 Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-11-28

Adress

Adress

Bygatan 20 A, 20 B, 20 C, 20 D
784 34 Borlänge

Häradsvägen 17 A, 17 B, 17 C, 17 D
784 34 Borlänge

Ingebjörnsgratan 6
784 34 Borlänge

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare 716456-9662 Hsb Bostadsrättsförening Sims I Borlänge C/O Hsb Mälardalarna Box 258 781 23 Borlänge Inskrivet ägarnamn: Hsb:s Brf Sims I Borlänge	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1990-11-28	Akt 90/1769
--	---------------------	--------------------------------------	-----------------------

Berört fång

90/1769, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
1990-10-30
Ingen köpeskilling redovisad

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 68 199 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	48 222 000 SEK	1991-02-13	91/788
2	19 977 000 SEK	1991-02-13	91/789

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Mora
----------------------------------	---------------------------------

Telefonnummer

0771-63 63 63

E-mail

fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan

Stadsplan
Kv ejnar inom borlänge centrum

Datum

1983-07-20
Genomf. start: 1987-07-01
Genomf. slut: 1992-06-30

Akt

2081K-5766

Anmärkningar

Område undantaget från fastställelse

Rättigheter



Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål

Vatten

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Ledningsrätt

Beteckning

2081-368.1

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Last

Borlänge Sims 12

Ändamål

Väg mm

Rättsförhållande

Last

Rättighetstyp

Officialservitut

Beteckning

2081-368.2

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Borlänge Sims 10

Last

Borlänge Sims 12

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

Taxeringsenhetsnummer

165689-0

Samtaxerad

Nej

Typ av fastighet

Fastighet

Taxeringsår

2025

Taxeringsvärde

80 826 000 SEK

därav byggnadsvärde

64 388 000 SEK

därav markvärde

16 438 000 SEK

Taxerade ägare

716456-9662
Hsb Bostadsrättsförening Sims i Borlänge
C/O Hsb Mälardalarna
Box 258
78123 Borlänge

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmärk 99688453 (2025)

Taxeringsvärde

Riktvrädeområde

Byggrätt ovan mark

Riktvräde byggrätt

1 238 000 SEK 2081058 1 032 kvm 1 200 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 13789453 (2025)

Taxeringsvärde Riktvärdeområde Byggrätt ovan mark Riktvärde byggrätt
15 200 000 SEK 2081058 7 644 kvm 1 988 SEK/kvm

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus lokal 13788453 (2025)

Taxeringsvärde Riktvärdeområde Lokalyta Hyra
388 000 SEK 2081058 478 kvm 104 000 SEK/år

Under uppförande Nybyggnadsår Tillbyggnadsår Värdeår
Nej 1990 2024 1990

Tillhör byggnad
1

Värderingsenhet hyreshus bostad 13787453 (2025)

Taxeringsvärde Riktvärdeområde Bostadsyta Hyra
64 000 000 SEK 2081058 6 268 kvm 7 365 000 SEK/år

Under uppförande Nybyggnadsår Tillbyggnadsår Värdeår
Nej 1990 2024 1990

Tillhör byggnad
1

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder Datum Akt
Tomtmätning 1957-12-10 2081K-1999

Införd i tomtboken 1957-12-17

Fastighetsreglering Ledningsrättsåtgärd 1990-10-12 2081-368

Ursprung

Borlänge Borlänge 37:466

Läge, Karta

Område Typ N (SWEREF99 TM) E (SWEREF99 TM)
1 Markområde 6705044.2 523728.5

Areal

Område Totalareal Därav landareal Därav vattenareal
Total 8 903 m² 8 903 m² 0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning Omregistreringsdatum Akt
W-Borlänge Hummelgården:4 1983-10-27
W-Borlänge Sims:12 1991-02-27 2081 406

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige