

Värdeutlåtande

Fastigheten Österåker Bo 1:4

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

The logo for Svefa AB, featuring the word "SVEFA" in a bold, white, sans-serif font. The text is contained within a white, irregular, hand-drawn rectangular border that is tilted slightly to the right. The logo is positioned in the bottom right corner of the page, overlapping the decorative yellow wavy lines.

SVEFA

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	7
5.	Värderingsmetodik	12
6.	Värdering	12
7.	Slutsatser	16

1. Sammanfattning

Värderingsobjekt	Fastigheten Österåker Bo 1:4.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är AB Tunaborgen Fastigheter, genom Calle Bergström.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid .
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2025-03-28.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet inryms LLS-verksamhet.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

30 000 000 kr
Trettio miljoner kronor

Resulterande nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	19 835
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	12,2
	Direktavkastning, initialt driftnetto (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	6,25%
	Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering) (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	6,25%
	Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	5,85%
	Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	5,75%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Österåker Bo 1:4.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är AB Tunaborgen Fastigheter, genom Calle Bergström.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren ska värderingen användas som beslutsunderlag vid .

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2025-03-28.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2025 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Detta värdeutlåtande är en uppdatering av tidigare värdering daterad 2023-02-14. Uppdragsgivaren /Fastighetsägaren har redovisat förändringar sedan föregående värdering, vilka också är av väsentlig betydelse för fastighetens marknadsvärde.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2023-02-26 av Jonas Åkerberg på Svefa. Vid besiktningen deltog Kristoffer Jarmelid som representant för fastighetsägaren/uppdragsgivaren. Foton i bilaga härrör från tidigare värderingstillfälle.

Vid besiktningen har ett urval av bostadslägenheter, lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägarens/uppdragsgivarens kännedom:

- Hyresdebiteringslista i excel
- Faktiska drift- och underhållskostnader
- Beslutade investeringar

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms LLS-verksamhet.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Fastigheten Bo 1:4 Skeppsdal AB.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Oppsättra nordväst om Åkersberga. Gatuadressen är Skeppsdalsvägen 56. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av landsbyggsområde samt skog. Service finns närmast i Åkersberga. Allmänna kommunikationer finns i form av lokalbussar på gångavstånd

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 7 169 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns ett flertal byggnader som upptar mindre än hälften av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser, och kommunikationsytor.

Byggnadsbeskrivning

Merparten av byggnaderna på värderingsobjektet uppfördes på 1990-talet och inrymmer en till två plan ovan mark.

Den uthyrbara arean uppgår till 1 513 kvadratmeter fördelad enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Vård eller barnomsorg	1 155	76	-
Lager	337	22	-
Övrigt 1	21	1	-
Summa/Medel	1 513	100	0

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Kortfattad teknisk beskrivning (merparten av bygnaderna)

Grundläggning Platta på mark
 StommeTrä
 Bjälklag Trä
 Fasadmaterial Trä
 Yttertak Plåt och tegel
 Fönster 2-glas i trä
 Uppvärmning Bergvärme samt luft/luft pump
 Ventilation FTX
 Parkering Ett antal

Skick och standard

Byggnadernas yttre skick bedöms som normalt.

Byggnadernas inre skick bedöms som normalt.

Lokalerna håller en normal standard,

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda. Möjlig alternativanvändning bedöms främst utgöras av liknande verksamhet.

Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar

- Taxeringsuppgifter

Nedan beskrivs värderingsobjektets planförhållande mer detaljerat.

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av ej av någon detaljplan. Befintliga byggnader förutsätts överensstämma med bygglov.

4. Marknadsanalys

Makroekonomi

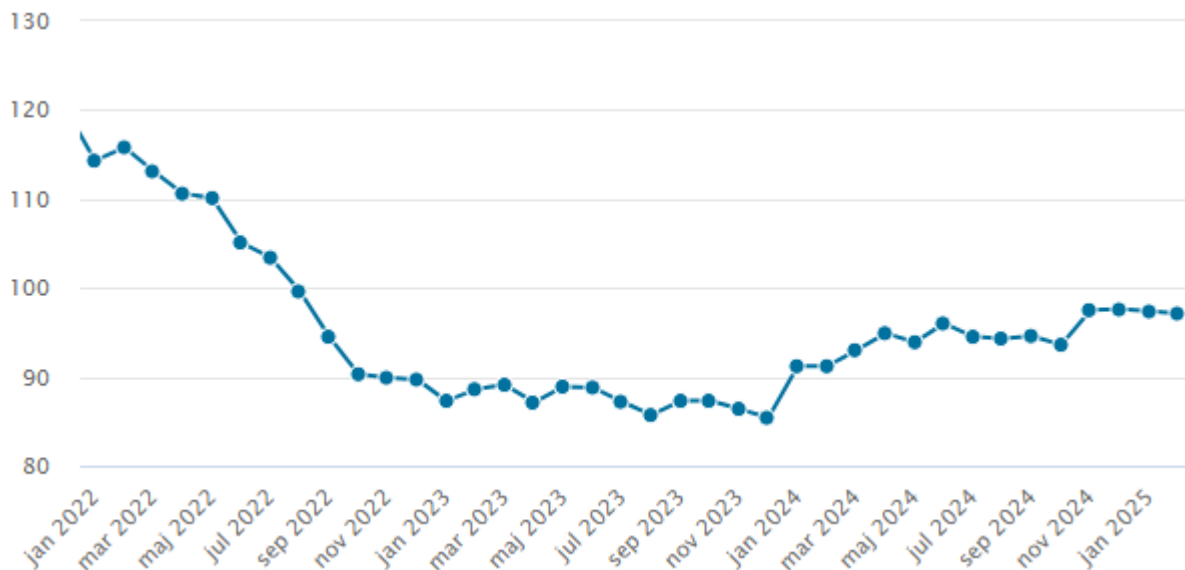
Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är i lågkonjunktur, en lågkonjunktur som trots positiv utveckling 2025 väntas bestå till 2026.

Enligt Konjunkturinstitutets prognos (dec-24) väntas BNP för 2024 uppgå till 0,5% respektive 1,2% för 2025 och 3,1% för 2026. Andra faktorer – som en svag arbetsmarknad och potentiell BNP – indikerar emellertid en svag ekonomisk utveckling under 2025.

Utvecklingen är osäker, inte minst p.g.a. geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter. Till följd av detta ses det som sannolikt med en mer restriktiv finanspolitik (=> höjda skatter, omfördelning av offentliga medel).

Konjunkturbarometern har stabiliserats, men indikerar ett "svagt" läge för svensk ekonomi (<100, feb-25).



Källa: Konjunkturinstitutet

Den exceptionellt höga inflationen (KPI) under 2023/2024 har fallit tillbaka; från 12,0% i feb-23 till 0,9% i jan-25 (med KPIF om 2,2%).

För att stabilisera inflationen och stimulera den svaga konjunkturen har Riksbanken sänkt styrräntan ett antal gånger under 2024, och senast i feb-25 med 25 punkter till 2,25% (totalt 1,75 %-enheter från 4,00 % sedan maj-24). Riksbanken har indikerat att det inte är aktuellt med någon ytterligare sänkning under 2025, men medger att den stora ekonomiska och geopolitiska osäkerheten kan motivera en reviderad penningpolitik. Prognoser från de svenska bankerna indikerar en styrränta kring 2,0% till slutet av 2025.

Arbetsmarknaden har tydligt försvagats under 2024 och väntas vara fortsatt svag under 2025. AKU 15–74 år uppgick till 8,4% i Q4, med prognos om 8,5% 2025 respektive 8,2% 2026 (till följd av starkare konjunktur). Arbetslösheten har ökat mest i storstadslänen (Skåne, Västra Götaland och Stockholm), medan arbetslösheten endast ökat marginellt i norra Sverige (lägst är arbetslösheten i Västerbotten och Norrbotten).

Näringslivet har blivit alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka en positiv utveckling. Utan erforderlig kompetens finns risk att investeringar uteblir, som t.ex. "gröna" investeringar för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Utbildning är en central parameter till såväl kort- som långsiktig etablering på arbetsmarknaden. Brist på utbildad arbetskraft är tydlig även inom offentlig sektor (vård/skola/omsorg) och inom yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar; låg befolkningstillväxt, in-/utvandring och framför allt en åldrande befolkning. Till 2030 väntas ca 22,3% av befolkningen vara >65 år (med 24,1% till 2040).

Fastighetsmarknad

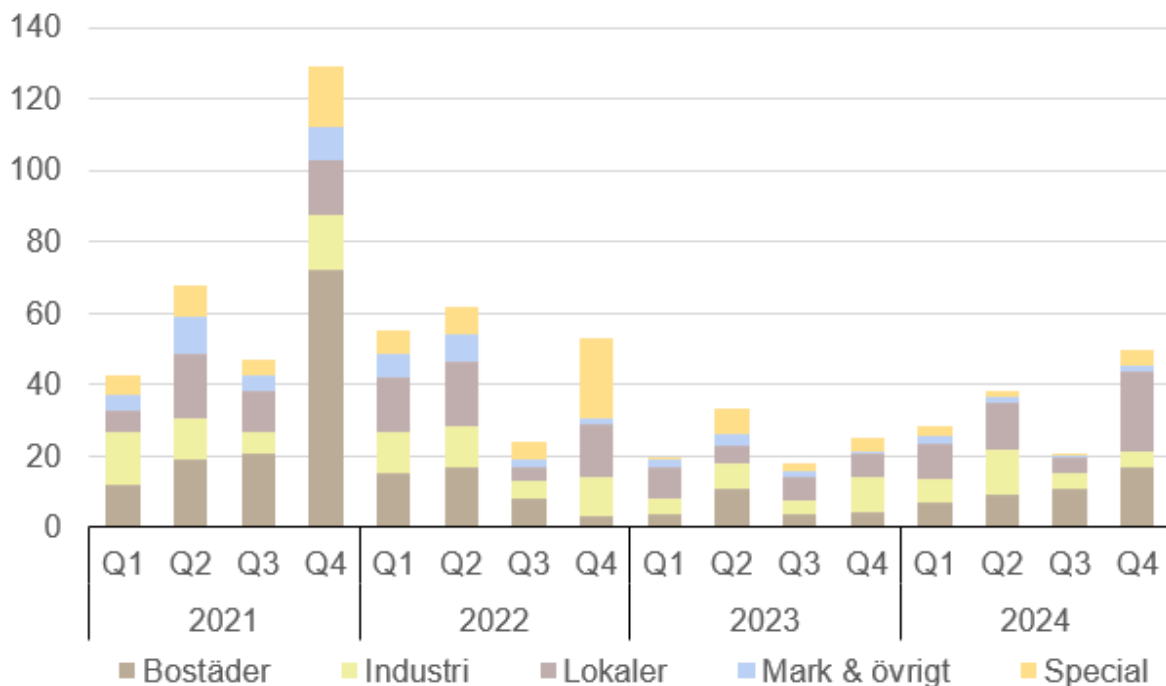
Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling har den svenska fastighetsmarknaden de senaste drygt 2,5 åren präglats av stigande direktavkastningskrav, men med viss stabilisering under 2024.

Transaktionsvolymen för 2024 uppgick till cirka 137 mdkr, en ökning med 44% jämfört med 2023. Detta till stor del tack vare ett starkt Q4 med en transaktionsvolym om cirka 50 mdkr (jmf med 25 mdkr Q4 2023). Det kan noteras att investeringsvolymen till stor del varit driven av ett antal stora transaktioner.

Det har varit ett relativt stort investeringsintresse för kvalitativa kontor i starka lägen, och även bostads-fastigheter noterade ökad efterfrågan under 2024 (till "bekostnad" av samhällsfastigheter, industri/logistik och råmark/byggrätter).

Utländska investerare har visat ett relativt svagt intresse för den svenska fastighetsmarknaden under 2024, och utgör endast 14% av transaktionsvolymen.



Källa: Svefa

Investeringsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande i Q1/Q2 med i huvudsak stabila direkt-avkastningskrav. Det kvarstår viss risk för stigande direktavkastningskrav, men då främst för "mindre kvalitativa" fastigheter (investeringsbehov, "bruna" fastigheter, vakans-/hyresrisk).

Fastighetsbolagens tillgång till, och villkor för, finansiering är åter relativt god (om än med tydliga skillnader beroende på typ av fastighet). Bankerna ställer allt tydligare krav baserat på miljö/hållbarhet.

Miljö/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden (minskade driftskostnader; ökat intresse från investerare => lägre direktavkastningskrav; ökat intresse från hyresgäster => hyrespotential och lägre vakans-/hyresrisk; mer förmånliga finansieringsvillkor).

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett "skall-krav", likaså "närproducerad" energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats en trend med stigande direktavkastningskrav de senaste 2,5 åren. Med den positiva utvecklingen på kapitalmarknaden bedöms risken för stigande direktavkastningskrav i huvudsak som symbolisk (och då endast för icke-kvalitativa objekt). De långsiktiga marknadsförutsättningar inom storstads-/regionsstadsmarknader är starka, och på 6 månaders sikt väntas marknaden vara klart mer positiv.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör intressanta investeringar, men det har noterats en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i lågkonjunktur, likväl som hyresgästernas ökande fokus på "hybridarbete" och flexibla lokaler/hyresavtal (minskad lokalefterfrågan medför även osäkerhet på investeringsmarknaden). Vakans-/hyresrisken har ökat under 2023/2024, och bedöms öka ytterligare under 2024/2025 i Riket i stort. Direktavkastningskraven bedöms i huvudsak som stabila i Q1/Q2.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden. För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och dylika verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – har det noterats stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk under 2023/2024. E-handel och förändrade konsumtionsmönster, i kombination med stigande kostnader, har medfört en ansträngd ekonomi för många hyresgäster. Investeringsmarknaden har stabiliserats, men det kvarstår en relativt hög vakans-/hyresrisk som även kan påverka direktavkastningskraven i Q1/Q2.

Trots ett fortsatt starkt investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter har transaktionsaktiviteten varit relativt låg (även den tidigare trend vad gäller "återköp" av offentlig sektor har avtagit). Lokalhyresmarknaden är i praktiken "konjunktur-oberoende", utan tydliga (kortsiktiga) upp-/nedgångar, men med stigande kapitalkostnader noterades stigande direktavkastningskrav 2023/2024 och den politiska risken bedöms ha ökat. Prognosen för Q1/Q2 är fortsatt låg transaktionsaktivitet med stabila direktavkastningskrav (potential till sjunkande direktavkastningskrav i huvudsak för nyproduktion med 15-20-årsavtal). Det finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg, vilket talar för en långsiktigt positiv utveckling.

Logistikfastigheter har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net). Under 2022/2023, och initialt 2024, har noterats tydligt stigande direktavkastningskrav, men efterfrågan kvarstår på kvalitativa fastigheter ("strategisk" infrastruktur, långa hyresavtal, solida hyresgäster). Projektaktiviteten har avtagit, men är fortsatt relativt stark (t.ex. inom dagligvaruhandeln). Marknaden har stabiliserats, med potential till en positiv utveckling i Q1/Q2.

Projektaktiviteten är fortsatt låg till följd av höga kapital- och bygg-/exploateringskostnader och en relativt svag marknad mot "slut-kund" (särskilt på bostadsmarknaden). Det har noterats en prisjustering på råmark/byggrätter de senaste 2,5 åren (beroende på marknads-/objektsspecifika förutsättningar är projekt-ekonomi på många delmarknader i praktiken "negativ", och även på relativt starka delmarknader har marknaden tydligt försvagats). Det finns en stark långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande i Q1/Q2.

Vår- och omsorgsboende

Investeringsmarknaden

Fastigheter inom vård/skola/omsorg har under 10+ år noterat ett starkt investeringsintresse, särskilt för nyproduktion och moderna objekt med långa hyresavtal, och särskilt med aktör från offentlig sektor.

Det finns ett stort antal investerare – såväl lokala/regionala bolag som nationella, "nischade" aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till relativt låg risk (offentligt finansierad verksamhet, stabila hyresgäster, långa hyresavtal, låg vakans-/hyresrisk).

En starkt bidragande faktor till stora investeringsintresset har varit de goda möjligheterna att erhålla fördelaktig finansiering från såväl banker som på obligationsmarknaden.

Det finns ett fortsatt stabilt investeringsintresse för vård/skola/omsorg, men de senaste 12 månaderna har fastighets-/kapitalmarknaden försvagats vilket medfört stigande direktavkastningskrav. Utbudet har ökat då stigande kapitalkostnader tvingat ett antal av marknadens aktörer att se över sina fastighetsbestånd.

Till stor del är det objektets storlek som styr vilket typ av köpare som är aktuell (mindre objekt => lokala aktörer och "egenanvändare", stora objekt => nationella aktörer och institutionellt kapital).

Geografiskt läge är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att det finns ett intresse även för objekt utanför storstads-/regionstadsmarknader (förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för långsiktig efterfrågan). Mikroläge – som närhet till service, natur/rekreation o.d. – kan vara av stor vikt.

Det finns ett stort behov av nyproduktion samt modernisering av befintligt bestånd för att säkerställa långsiktigt ändamålsenliga lokaler för såväl boende som personal. Marknaden väntas bli mer polariserad framöver vad gäller marknadsförutsättningar för kvalitativa respektive mindre kvalitativa fastigheter, vilket då i huvudsak avser fastighetens "funktionalitet" för aktuell verksamhet samt utgående hyresavtal.

I befintligt bestånd kan det vara relevant att se till fastighetens potential till modernisering alternativt alternativ användning (omställning till annat boende/verksamhet).

Med privat operatör ses det som motiverat med ett något högre direktavkastningskrav jämfört med om verksamheten drivs i offentlig regi (det är fortsatt offentligt finansierad verksamhet bakom underliggande kassaflöde, men för en privat operatör finns såväl företagsrisk som politisk risk).

Det finns en politisk risk med fastigheter inom vård/skola/omsorg som synliggjorts då marknaden blivit alltmer kommersiell (=privata verksamhetsutövare "ersätter" offentlig sektor, i vinstsyfte, inom fastigheter som ägs av privata aktörer). Den politiska risken bedöms ha ökat under 2023, vilket minskar sannolikheten för avyttringar från offentlig sektor. Sannolikt kommer den offentligt ägda andelen av fastigheter inom vård/skola/omsorg återigen öka (till stor del en effekt av "tvingade" säljare p.g.a. stigande kapitalkostnaderna). På sikt ses det inte som orimligt med fastighetsskatt, vinstbegränsningar eller andra politiska initiativ som är svåra att förutse och medför osäkerhet över fastighetsmarknadens långsiktiga spelregler.

Vård/skola/omsorg utgör ett "konjunktur-oberoende" segment, och långsiktig efterfrågan bedöms fortsatt som stark (även vid långvarig lågkonjunktur). Beaktat osäkerheten på investerings-/fastighets-/kapitalmarknaden ses det emellertid som rimligt med fortsatt stigande direktavkastningskrav under 2023 (i huvudsak till följd av stigande kapitalkostnader).

Hyresmarknaden

Marknaden för vård/omsorg är stabil, utan stora (kortsiktiga) upp-/nedgångar, varken vad gäller hyresnivåer eller vakanser. Marknaden är i praktiken konjunkturs-/marknadsberoende, men styrs långsiktigt av den demografiska utvecklingen.

Marknadsmässiga hyror varierar inom ett stort intervall beroende på lokalernas "funktionalitet", aktuellt hyresavtal (t.ex. vad gäller ansvars-/kostnadsfördelning), m.m. En viktig parameter är huruvida det ingår service/vård, samt om boendet är biståndsprovat.

Marknadsmässig vakans-/hyresrisk är låg, och vid omförhandling finns det vanligen en förväntan om att hyresavtalet förlängs (förutsatt att lokalerna är fortsatt ändamålsenliga för aktuell verksamhet). Vid eventuella långsiktiga vakanser, och då särskilt för "icke-funktionella" lokaler är alternativet snarare att omställa lokalerna till annat boende/verksamhet.

Det finns ett stort behov av nyproduktion och investeringar för att modernisera befintligt bestånd (då tecknas vanligen 15 – 20-avtal vilket medför låg vakans-/hyresrisk, även vid produktionskostnadsbaserad hyra).

I befintligt bestånd finns ett stort antal "icke-kvalitativa" vård-/omsorgsboende. Det avser vanligen fastigheter/lokaler som inte uppförts specifikt för vård-/omsorgsboende, och som då har begränsad flexibilitet vad gäller konstruktion och tekniska installationer. Erforderliga investeringar för att säkerställa lokalernas långsiktiga funktionalitet kan då vara så pass höga att det inte anses ekonomiskt försvarbart.

Marknaden väntas bli mer polariserad vad gäller marknadsförutsättningar för kvalitativa respektive "icke-kvalitativa" kvalitativa fastigheter.

Det har noterats en viss press på hyresnivåerna p.g.a. ökad konkurrens med fler aktörer på marknaden och svagare marknadsförutsättningar för privata operatörer ("corona-effekt" samt lägre politisk genomförandekraft hos kommunerna att upphandla avtal med privata vård-/omsorgsaktörer => ökande vakanser, högre risk).

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i såväl Stockholm som riket avseende LLS-boenden etc med liknande karaktär som värderingsobjektet är begränsad. Denna typ av lokaler förvärvas ofta med relativt långa hyresavtal, och ofta med kommunen som hyresgäst.

För objekt liknande värderingsobjektet i likande lägen bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 1500 – 1 800 kr/kvm uthyrbar area och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 4-6 %.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

Styrkor och möjligheter:

- Solid hyresgäst

Svagheter och hot:

- Periferit läge

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

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.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetoden

För att erhålla ett urvalsmaterial har ortsprisundersökningen omfattat dels Stockholms län och dels andra delar av Sverige. Urvalskriterier har varit LSS-boenden och liknande m m med en uthyrbar area mellan 1 000 och 2 500 kvadratmeter samt egenskaper som liknar värderingsobjektet. Utifrån dessa kriterier har det sålts ca 21 fastigheter under 2023 till 2025.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 14 000 och 28 000 kr/kvm. Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men bedöms med beaktande av marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet relaterat till jämförbara delmarknader i huvudsak variera mellan 5,75 och 6,25 %.

Nedan redovisas några försäljningar som kan vara intressanta att jämföra med:

Fastigheten Humlegården 12 samt tomträtten till fastigheten Humlegården 15 med adress Prästgatan 21 mfl i centrala delar av Sigtuna kommun förvärvades genom via en lagfaren affär med en köpeskillning om 35 mkr. I priset ingår byggnadsinventarier. Objekten har under tre års tid saluförts på öppen marknad inom prisintervallet 64–85 mkr. Transaktionen genomfördes under juni 2023. Säljare var Stiftelsen Valjeviken och köpare var Sigtuna kommun. Fastigheterna inrymmer totalt 3 500 kvadratmeter LOA med vård- och rehabiliteringssyfte men är vid tiden för transaktionen tomställda sedan tre år tillbaka i tiden. Syftet med förvärvet är att omställa lokalerna till ett kommunalt LSS-boende och bibliotek. Omställningskostnader har av kommunen uppskattats till drygt 45 mkr. Bebyggelsen på objekten är uppförda i ett till två plan med källare och består av en mix av patientrum och gemensamma ytor. Byggnaderna på Humlegården 12 har en relativt normal 80- till

90-talsstandard medan lokalerna i Humlegården 15 har en nyare standard från 2008. Priset motsvarar cirka 9 950 kr/kvm. Det viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av utgående driftnetto till cirka 6,1% och med beaktande av marknadsmässigt driftnetto till cirka 5,9%.

Fastigheten Örebro Lillån 1 med adress Bjällbovägen 7 i villaområdet Gamla Hjärsta inom Örebro tätort, förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 9 050 mkr. Transaktionen genomfördes under Okt 2023. Säljare var Bjällogården AB och köpare var Good Service AB. Fastigheten inrymmer 355 kvadratmeter. Snitthyran för objektet som helhet bedöms uppgå till 2200 kr/kvm. Bebyggelsen på objektet uppfördes 80-90tal och bedöms som helhet inneha ett normalt skick och en standard. Fastighetens läge bedöms som ett C-läge för bostäder inom Örebro kommun. Priset motsvarar cirka 27 000 kr/kvm. Det viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av utgående driftnetto till cirka 6,6% och med beaktande av marknadsmässigt driftnetto till cirka 6,55%.

Resultat

I detta fall bedöms (i genomsnitt för objektet) ca 5,75 % som ett rimligt direktavkastningskrav för värderingsobjektet.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 19 000 – 21 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 28 700 000 – 31 800 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2025-03-28.

Inflation

Under 2025 har ett inflationsantagande om 1,5 % använts och under resterande kalkylperiod har ett inflationsantagande om 2,0 % använts.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 5,75%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 5,75%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms överstiga marknadsmässiga nivåer.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra						Totalt		
				Uthyrd area			Vakanta ytor					
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	2 099	1 818	-	2 099	1 818	-	0		-	2 099	1 818	-
Lager	350	1 041	-	350	1 041	-	0		-	350	1 041	-
Övrigt 1	17	800	-	17	800	-	0		-	17	800	-
Summa/Medel	2 466	1 631		2 466	1 631	0	0	0	0	2 466	1 631	

Hyrona är redovisade inklusive indexuppräkning, exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg.

Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling. I hyresgäsförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet har vid värdetidpunkten en vakansgrad på omkring 0,0%.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
	Vård eller barnomsorg	1 155	76	-	1 155	100	-	0	0	-	0,0%
Lager	337	22	-	337	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 1	21	1	-	21	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Summa/Medel	1 513	100	0	1 513	100	0	0	0	0	0,0%	5,0%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt låga. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 5,0%.

Drift och underhåll

De totala drift- och underhållskostnaderna för värderingsobjektet har bedömts med ledning från erhållna kostnader samt genom statistik och erfarenhet.

Långsiktiga drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)				
Kostnadsslag	Kommentar	A	B	Andel av total (%)
Administration		0	20	5%
Försäkring		13	13	3%
Värme		0	0	0%
Fastighetsel		194	195	50%
Kyla		0	0	0%
Vatten och avlopp		0	0	0%
Tillsyn och skötsel		12	40	10%
Reparationer		25	45	12%
Sophämtning		12	12	3%
Städning (fastighet)		0	0	0%
Planerat/periodiskt underhåll		27	65	17%
Totalt		283	390	100%

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

Lokaltyp	Bedömt initialt D&U			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats
Vård eller barnomsorg	450	390	-	352	305	-	75	65	-	23	20	-
Lager	131	390	-	103	305	-	22	65	-	7	20	-
Övrigt 1	8	390	-	6	305	-	1	65	-	0	20	-
Summa/Medel	590	390		461	305		98	65		30	20	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade exklusive värme och övriga mediakostnader

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 800(ej fastställd typ av specialenhet). Specialenheter åsatts inget värdeår .

Specialenheter är skattebefriade.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 19 876 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 30 100 000 kronor (se bilaga 1:1).

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 28 700 000 – 31 800 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 30 100 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2025-03-28 till:

30 000 000 kr

Trettio miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m ²	19 835
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	12,2
Direktavkastning, initialt driftnetto (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	6,25%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering) (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	6,25%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	5,85%
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	5,75%

Stockholm, 2025-03-28



Jonas Åkerberg
Civilingenjör
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
Fastighetsvärderare, MRICS

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga 3	Kommunfakta
Bilaga 4	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga 5	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Österåker Bo 1:4

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2025-03-28												
Värdeår: -												
Tax. Värde (tkr): -												
Typkod: 800												
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Inflation	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Viktad direktavkastning	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	5,75%	
Kalkylränta	7,34%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	7,87%	
Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning											5,75%	
Ekonomisk vakans												
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Lokaler	0,0%	1,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Garage / P-platser												
Totalt	0,0%	1,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Kassaflöde (tkr)												
	Delår	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
År 1 (kr/m ² , styck)												
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	(1 631)	1 885	2 503	2 553	2 604	2 657	2 710	2 764	2 819	2 876	2 933	2 992
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	(-1)	-1	-44	-128	-130	-133	-135	-138	-141	-144	-147	-150
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(1 630)	1 885	2 459	2 426	2 474	2 524	2 574	2 626	2 678	2 732	2 786	2 842
Drift och underhåll (-)	(-390)	-451	-599	-611	-623	-635	-648	-661	-674	-688	-701	-716
- varav Administration (-)		-23	-31	-31	-32	-33	-34	-35	-35	-36	-37	-37
- varav Drift & Löpande UH (-)		-353	-468	-478	-487	-497	-507	-517	-527	-538	-549	-560
- varav Periodiskt UH (-)		-75	-100	-102	-104	-106	-108	-110	-112	-115	-117	-119
Fastighetsskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar/HGA	(1 240)	1 434	1 860	1 815	1 851	1 888	1 926	1 965	2 004	2 044	2 085	2 127
Investeringar och HGA	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav Investeringar (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- varav HGA (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar/HGA	(1 240)	1 434	1 860	1 815	1 851	1 888	1 926	1 965	2 004	2 044	2 085	2 127

Nuvärde driftnetto

12 972

Nuvärde restvärde

17 091

Marknadsbaserat avkastningsvärde**30 063****Nyckeltal (resulterrande):**

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m ²	19 876
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	12,2
Direktavkastning, initialt driftnetto	6,24%
Direktavkastning, initialt driftnetto (beaktat investering)	6,24%
Direktavkastning, marknadsmässigt driftnetto	5,83%

Nyckeltal (åsatt):

Åsatt direktavkastning för restvärdeberäkning	5,75%
---	-------

Hyresgästförteckning		Fastighet: Österåker Bo 1:4																				Bilaga 1:2							
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area m ² , st	Löptid		Bashyra Tkr	Bastal 415,51	Index- tillägg Tkr	Värme Tkr	Kyla Tkr	EI Tkr	VA Tkr	Övrigt Tkr	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms- pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egen- användare (J / N)	Vakanstid efter avtalets slut Månader	Bedömd HG-anpassning		Not
				Fr o m	To m									Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²	Index	Tkr	Kr/m ²						Tkr	Kr/m ²	
Kommunen, Stora huset	V		764	2025-03-28	2026-08-31	1 555	415,51	0	0	0	0	0	0	1 555	2 035	100%	1 555	2 035	100%	0	0	N	J	-	N	0	-	-	
Kommunen, Verksamhetslokal	V		125	2025-03-28	2026-08-31	236	415,51	0	0	0	0	0	0	236	1 884	100%	236	1 884	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-	
Verksamhetslokal ovan garage	V		125	2025-03-28	2026-08-31	0	415,51	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	0	0	100%	0	0	N	J	-	N	0	-	-	
Skeppsö ventilation AB	La		22	2025-03-28	2025-12-31	20	415,51	0	0	0	0	0	0	20	921	100%	20	921	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-	
Dahvik AB	La		22	2025-03-28	2025-12-31	19	415,51	0	0	0	0	0	0	19	873	100%	19	873	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-	
Erik Lanner	La		22	2025-03-28	2025-06-30	19	415,51	0	0	0	0	0	0	19	852	100%	19	852	100%	0	0	N	J	-	N	0	-	-	
Erik Lanner	La		22	2025-03-28	2025-06-30	19	415,51	0	0	0	0	0	0	19	852	100%	19	852	100%	0	0	N	J	-	N	0	-	-	
Ladan	La		88	2025-03-28	2026-08-31	97	415,51	0	0	0	0	0	0	97	1 100	100%	97	1 100	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-	
Lägenhet 1	V		43	2025-03-28	2026-08-31	97	415,51	0	0	0	0	0	0	97	2 250	100%	97	2 250	100%	0	0	N	J	-	N	0	-	-	
Lägenhet 2	V		43	2025-03-28	2026-08-31	97	415,51	0	0	0	0	0	0	97	2 250	100%	97	2 250	100%	0	0	N	J	-	N	0	-	-	
Lägenhet 3	V		55	2025-03-28	2026-08-31	116	415,51	0	0	0	0	0	0	116	2 100	100%	116	2 100	100%	0	0	N	J	-	N	0	-	-	
Övernåning Stallet	La		141	2025-03-28	2026-08-31	155	415,51	0	0	0	0	0	0	155	1 100	100%	155	1 100	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-	
Gul friggbod	La		9	2025-03-28	2026-08-31	10	415,51	0	0	0	0	0	0	10	1 100	100%	10	1 100	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-	
Röd friggbod	La		11	2025-03-28	2026-08-31	12	415,51	0	0	0	0	0	0	12	1 100	100%	12	1 100	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-	
Soprum	Ö1		21	2025-03-28	2026-08-31	17	415,51	0	0	0	0	0	0	17	800	100%	17	800	100%	0	0	J	J	-	N	0	-	-	
Summa/Medel			1 513			2 466		0	0	0	0	0	0	2 466	1 631		2 466	1 631		0	0				N	0		205	

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräknning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d. **) Med ingår värme (J) avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som marknadsmässig hyra samt drift- och underhållskostnader.

*NOTER:

Fastighet: Österåker Bo 1:4

Bilaga 1:3

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Vård eller barnomsorg	1 155	76	-	1 155	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager	337	22	-	337	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 1	21	1	-	21	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Summa/Medel	1 513	100	0	1 513	100	0	0	0	0	0,0%	5,0%

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
Tkr				Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	
Vård eller barnomsorg	2 099	1 818	-	2 099	1 818	-	0	-	-	2 099	1 818	-
Lager	350	1 041	-	350	1 041	-	0	-	-	350	1 041	-
Övrigt 1	17	800	-	17	800	-	0	-	-	17	800	-
Summa/Medel	2 466	1 631		2 466	1 631	0	0	0	0	2 466	1 631	

Lokaltyp	Bedömt initialt D&U			Varav								
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
Tkr				*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr
Vård eller barnomsorg	450	390	-	352	305	-	75	65	-	23	20	-
Lager	131	390	-	103	305	-	22	65	-	7	20	-
Övrigt 1	8	390	-	6	305	-	1	65	-	0	20	-
Summa/Medel	590	390		461	305		98	65		30	20	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömt långsiktigt D&U			Varav								
	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
Tkr				*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m ²	Kr/plats	Tkr
Vård eller barnomsorg	450	390	-	352	305	-	75	65	-	23	20	-
Lager	131	390	-	103	305	-	22	65	-	7	20	-
Övrigt 1	8	390	-	6	305	-	1	65	-	0	20	-
Summa/Medel	590	390		461	305		98	65		30	20	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Långsiktiga drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)				
Kostnadslag	Kommentar	A	B	Andel av total (%)
Administration		0	20	5%
Försäkring		13	13	3%
Värme		0	0	0%
Fastighetsel		194	195	50%
Kyla		0	0	0%
Vatten och avlopp		0	0	0%
Tillsyn och skötsel		12	40	10%
Reparationer		25	45	12%
Sophämtning		12	12	3%
Städning (fastighet)		0	0	0%
Planerat/periodiskt underhåll		27	65	17%
Totalt		283	390	100%

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning















Kommunfakta - Österåker

Befolkning

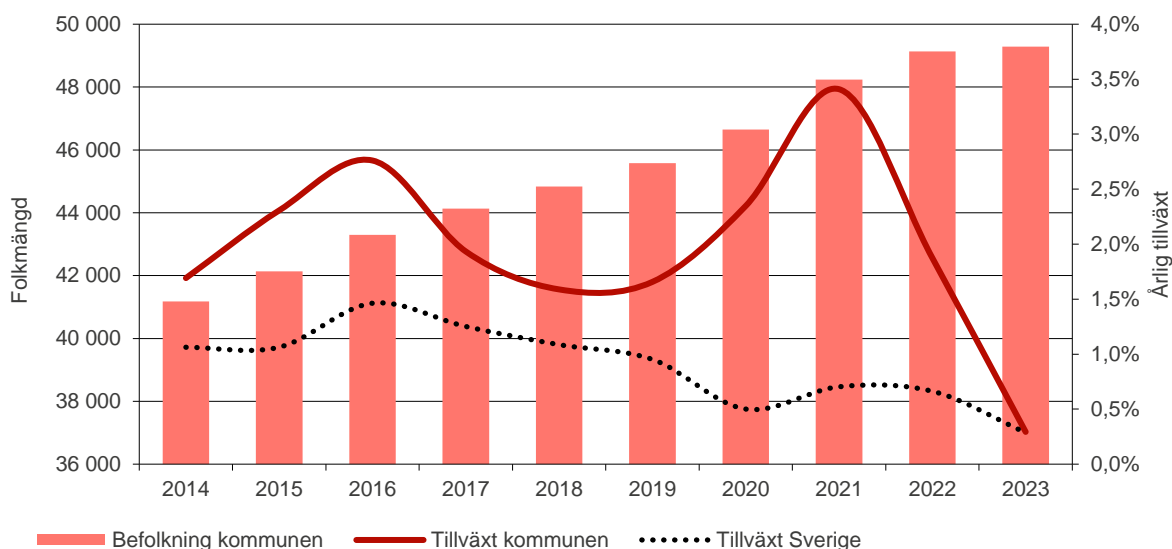
Befolkningen i Österåker uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 49 282 invånare, en ökning med 0,3% sedan föregående år. Flyttnettot under 2023 var 11 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Österåker	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Befolkning kommunen	41 180	42 130	43 293	44 130	44 831	45 574	46 644	48 234	49 138	49 282
Befolkning 20-64 år	22 792	23 289	23 939	24 314	24 629	25 027	25 733	26 661	27 235	27 364
Tillväxt kommunen	1,7%	2,3%	2,8%	1,9%	1,6%	1,7%	2,3%	3,4%	1,9%	0,3%
Tillväxt 20-64 år	1,6%	2,2%	2,8%	1,6%	1,3%	1,6%	2,8%	3,6%	2,2%	0,5%
Tillväxt Sverige	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%	0,3%

Källa: SCB

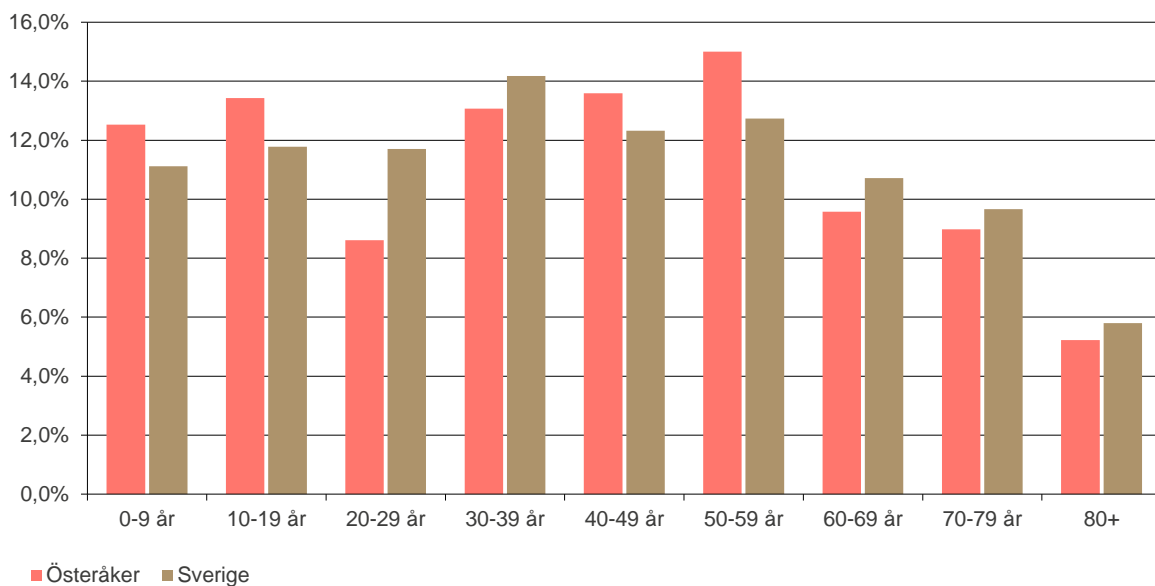
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är mellan 20–29 år lägre än riket i övrigt.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Österåker är generellt något högre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålders-kategorier.

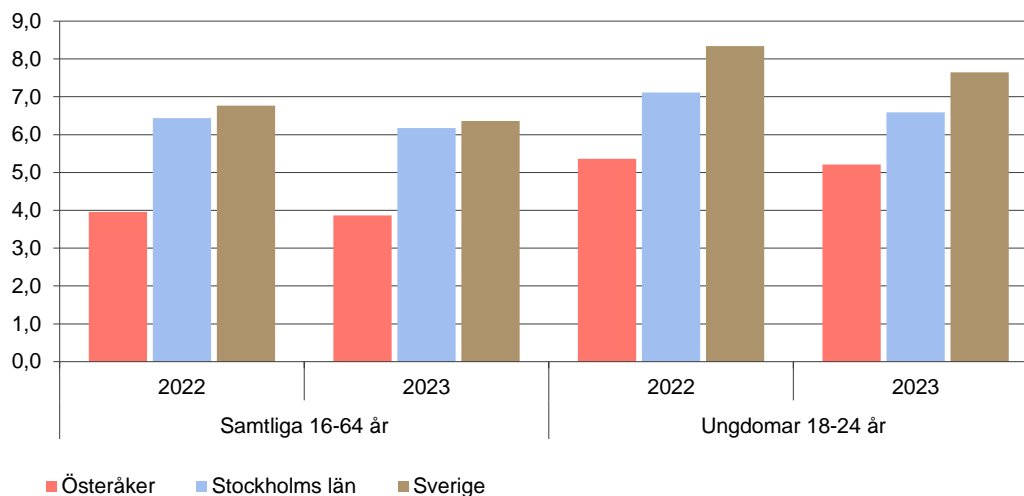
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	184,8	169,4	181,9
25-29 år	291,1	309,3	286,1
30-44 år	447,1	450,6	391,2
45-64 år	546,6	543,0	459,5
65+ år	332,5	342,5	295,8
Totalt 20+ år	429,4	425,2	363,8

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2023 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Österåker till 3,9 % vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 6,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,4%.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

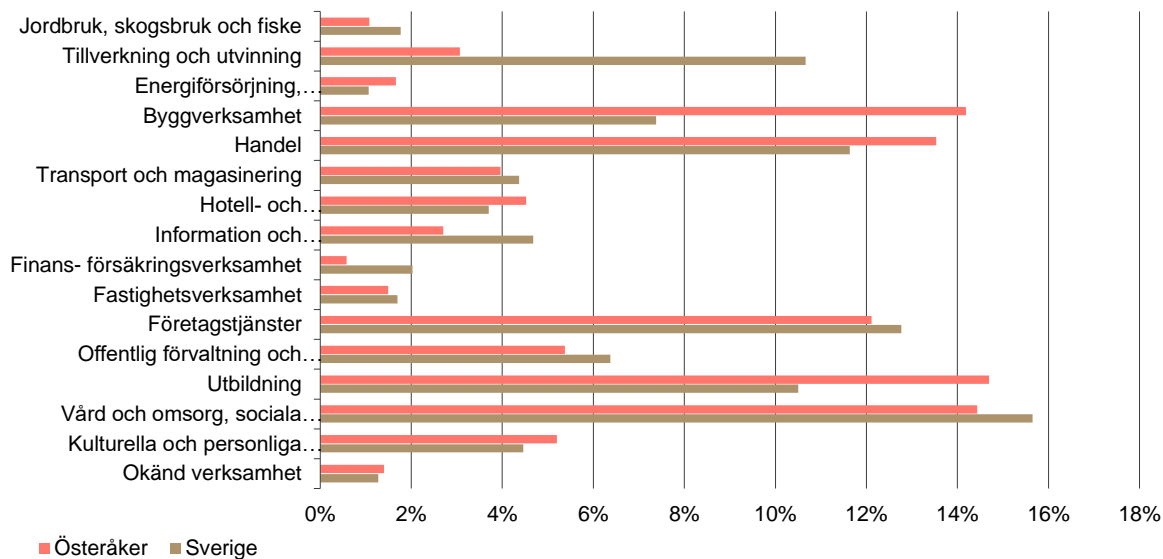


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på byggverksamhet, utbildning, handel, vård, omsorg och sociala tjänster.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Österåker på plats 38 i rankingen för 2023, vilket är en förbättring med 15 platser jämfört med föregående år.

FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÖSTERÅKER BO 1:4 Nyckel: 010451859 UUID: 909a6a46-fae3-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Österåker	1993-09-13	2023-05-17 05:57	2025-03-14

ADRESS
Skeppsalsvägen 56 184 91 Åkersberga Distrikt: Österåker-Östra Ryd Nr: 215046

LÄGE, KARTA		
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6601113.1	692869.6

AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 169 kvm	7 169 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
559143-4997 Fastigheten Bo 1:4 Skeppsdal AB RALLARVÅGEN 41 184 40 ÅKERSBERGA Köp: 2018-02-13 Andel: 1/1 Köpeskilling: 6 123 249 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2018-02-16	D-2018-00075605:1

ANTECKNINGAR och AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 4 Totalt belopp: 14 110 000 SEK				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	5 968 900 SEK	1992-08-10	92/25629
2	Datapantbrev	2 131 700 SEK	1992-08-10	92/25631
3	Datapantbrev	700 000 SEK	2019-05-29	D-2019-00244482:1
4	Datapantbrev	5 309 400 SEK	2023-05-16	D-2023-00152356:1

RÄTTIGHETER				
Andamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
AVLOPP VÄG	Förmån Förmån	Officialservitut Officialservitut		0117-88/61.1 0117-88/61.2

TAXERINGSPERFORMATON				
Taxeringsenhet			Taxeringsår	
EJ FASTSTÄLLD TYP AV SPECIALENHET (800) 125393-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2019	
Taxvärde			Areal	
			7169 kvm	
Taxerad ägare		Andel	Ägartyp	Juridisk form
559143-4997 Fastigheten Bo 1:4 Skeppsdal AB RALLARVÅGEN 41 184 40 ÅKERSBERGA		1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag

ÅTGÄRDER		
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	1988-08-12	0117-88/61

URSPRUNG
ÖSTERÅKER BO 1:2

Källa: Lantmäteriet







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 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.
- 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 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.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsställstånd 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 förutsätts 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, rörledning 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.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

