

Värdeutlåtande

avseende fastigheten

Bo 1:4

Österåkers kommun



2025-05-14

FORUM FASTIGHETSEKONOMI

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Armada Fastighets AB genom Tina Sallmander
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar och eventuellt förvärv.
<i>Värderingsobjekt</i>	Fastigheten Bo 1:4 i Österåkers kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är 2025-05-14.
<i>Förutsättningar</i>	<p>För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".</p> <p>Miljöfrågor hanteras enligt "Allmänna villkor för värdeutlåtande", Punkt 3.1, dvs om ej annat framgår av värdeutlåtandet så förutsätts att "mark och byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning".</p> <p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p> <p>Baserat på tidigare värdering samt uppmätt på karta bedöms ladan ha en lokalarea på 50 kvm och lagret ovan de 3st bostäderna ha en lokalarea på 120 kvm. Uppgiften skiljer sig åt mot det underlag som erhållits från fastighetsägaren.</p>
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none">- Besiktning av värderingsobjektet 2025-04-25 av undertecknad tillsammans med representant från fastighetsägaren, Calle Bergström från Tunaborgen.- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).- Lokalhyreskontrakt.- Hyreslista.- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.- Marknadsinformation.- Kartmaterial.

BESKRIVNING

Lagfaren ägare

Fastigheten Bo 1:4 Skeppsdal AB (Org.nr 559143-4997)

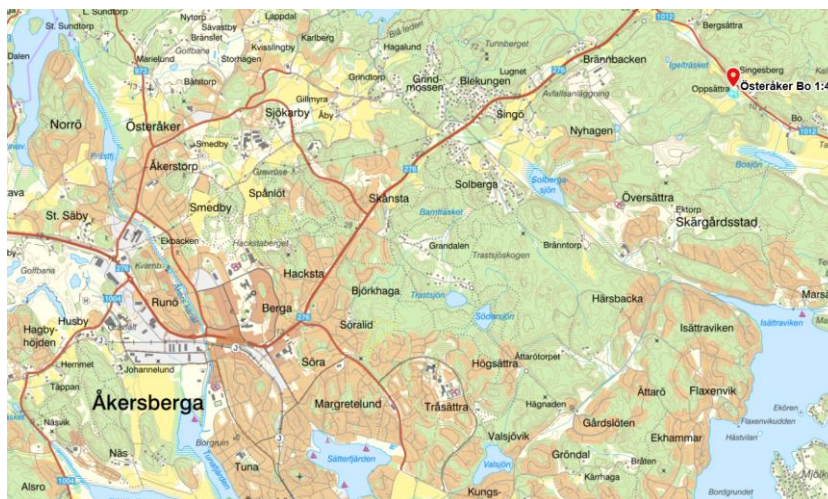
Fastighetstyp

Vårdfastighet, gruppboende.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Skeppsdal, ca 7,5 km nordöst om Åkersberga. Gatadressen är Skeppsdalsvägen 56 i Åkersberga.

Näromgivningen utgörs av landsbygd med åkrar och skog intill. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns i Åkersberga. Bussar trafikerar väg 276 knappt två km från värderingsobjektet.



Källa: Lantmäteriets karttjänst "Min karta".

Planförhållanden

Värderingsobjektet ligger ej inom detaljplanelagt område.

Servitut, samfälligheter, inteckningar etc.

Eventuella servitut, nyttjanderätter, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och inteckningar etc. framgår översiktligt av bilagda utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).

ESG, miljö

Värderingsobjektet är ej miljöcertifierat. Ingen information finns tillgänglig om värderingsobjektet i Läns-styrelsens karta över misstänkta eller konstaterade förorenade områden (EBH-kartan).

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

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

Lokaltyp	Uthyrningsbar area		Antal enheter
	m ²	%	
Bostäder	141	12	-
Vård	775	66	1
Garage / P-hus	88	7	4
Kallager	170	14	2
Summa	1 174	100	7

Areauppgifterna härrör från lokalhyreskontrakt, hyreslistan samt delvis uppmätning på karta. Kontrollmätning har ej utförts. Se även ovan angivna förutsättningar.

En sopsorteringsbyggnad, friggebod samt växthus mm ingår ej i arean vilket framgår av hyreskontraktet.

Tomtbeskrivning

Värderingsobjektets areal uppgår till 7 169 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar en mindre del av tomten. Den obebbyggda delen utgörs av trädgårdsmark med gräsmattor, träd och buskar samt asfalterade körvägar och gårdsplan framför husen.



Källa: Lantmäteriets karttjänst "Min karta".

Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med en huvudbyggnad i tre våningar, två flyglar i ett plan, stallbyggnaden i ett plan och oinredd vind samt en förrådsbyggnad i en våning. Byggnaderna är uppförda 1991. Den ena flygeln har renoverats under senare år till följd av en vattenskada där även garagen behövde renoveras.

Byggnaderna är grundlagda på betongplatta på mark. Stommen utgörs av trä med bjälklag i trä. Fasaderna är klädda med trä, stallbyggnaden med trä och puts. Fönstren är av 3-glastyp. Taken är täckta med plåt på huvudbyggnaden och med tegel på övriga byggnader.



Huvudbyggnaden



Stallbyggnaden och förrådet

Uppvärmningen sker med bergvärme via vattenradiatorer och golvvärme i flyglarna. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft. Hiss finns i huvudbyggnaden. Byggnaderna är anslutna till nät för el. Fastigheten har egen brunn och eget avlopp i form av trekammarbrunn.

Värderingsobjektets huvudbyggnad med tillhörande flygelbyggnader är uthyrt i sin helhet till Österåkers kommun såsom gruppbostad. Endast garagen i souterrängdelen av den östra flygeln har andra hyresgäster. Huvudbyggnaden är i tre våningar där bottenvåningen är i souterräng med förråd och tekniska utrymmen. De två översta våningarna har tre lägenheter vardera, gemensamma utrymmen och kök. Den östra flygeln har två lägenheter samt garage i souterrängplanet. Den västra flygeln nyttjas för aktiviteter och samvaro samt matlagning och måltider. Stallbyggnaden inrymmer tre lägenheter i bottenvåningen samt en oinredd kallvind. Förrådsbyggnaden är ett kallförråd i trä.

Byggnadernas underhållsskick är relativt gott till mycket gott. Underhållsbehov synes finnas för bl.a. takmålning.

Bostadslägenheterna har normal standard med linoleumgolv och målade väggar och trinett. Lägenheterna har egna duschrum med toalett och handfat. Golven är belagda med plastmatta och väggarna är kaklade. Övriga gemensamma lokaler har golv belagda med plastmatta och målade väggar. De gemensamma köken är moderna i gott skick.



HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

Hyror

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

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m ²	Uthyrd Area m ²	Aktuell hyra		Marknads- hyra Totalt		Vakant Area m ²	Vakant m-hyra	
			kr/m ²	kr	kr/m ²	kr		kr/m ²	kr
Bostäder	141	-	-	-	-	-	141	1 800	253 800
Vård	775	775	2 310	1 790 309	2 310	1 790 309	-	-	-
Garage / P-hus	88	88	875	76 959	875	76 959	-	-	-
Kallager	170	-	-	-	-	-	170	359	61 000
Genomsnitt / Summa	1 174	863	2 164	1 867 268	2 164	1 867 268	311	1 012	314 800

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

Kontraktslängd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	4	4
> 1 - <= 3 år	1	96
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	5	100

Vakans / Hyresrisk

För närvarande är vakansläget som framgår av tabellen nedan.

Lokaltyp	% vid kalkylstart	
	Hyra	Area
Bostäder	100	100
Vård	-	-
Garage / P-hus	-	-
Kallager	100	100
Genomsnitt	14	26

Av tabellen framgår för vilka lokaler framtida vakansantaganden har gjorts.

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Area m ²	Vakansantagande	
			fr.o.m.	t.o.m.
Vakant (Ladan)	Kallager	50	2025-06-01	2026-05-31
Bostäder (Lgh 1-3)	Bostäder	141	2025-06-01	2025-08-31
Lager (övervåning)	Kallager	120	2025-06-01	2026-05-31

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

	Vakans/hyresrisk (%)										Långsiktig
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Bostäder	43,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Vård	-	1,7	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Garage / P-hus	1,5	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Kallager	100,0	47,3	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0	10,0
Totalt	7,8	3,5	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1	5,1

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder samt föregående års faktiska utfall och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. 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	557	78	40	297	100	120
Vård	557	431	40	297	100	120
Garage / P-hus	477	42	40	297	60	80
Kallager	457	78	40	297	60	60
Genomsnitt/Summa	536	629	40	297	91	108

I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgästanpassningar 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 mervärdesskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.

Fastighetsskatt etc

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 800 (specialenhet) och är därmed skattebefriad och saknar därför taxeringsvärde.

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	1 713	2 010 809
Drift & underhåll	-536	-629 450
Fastighetsskatt	-	-
Driftnetto år 1 (helår)	1 177	1 381 359
Driftnetto, normaliserat	1 227	1 440 464

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.

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 ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

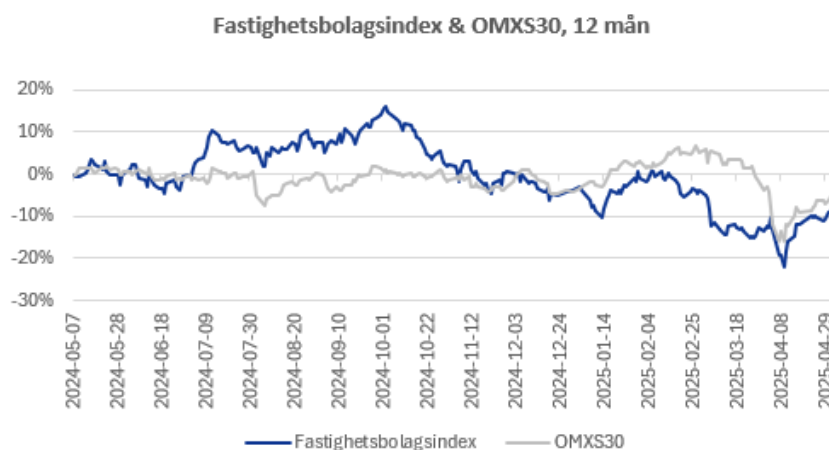
Marknadsanalys

Allmänt

Omvärlden präglas av osäkerhet och den svenska ekonomiska återhämtningen blir mer utdragen än tidigare prognoser. Ovissheten om den framtida ekonomiska utvecklingen håller tillbaka konsumtion och investeringar. Efterfrågan på arbetskraft är fortsatt svag och arbetslösheten i Sverige är hög. Svagare konjunkturutveckling torde leda till en lägre inflation på sikt, men en förändrad handelspolitik eller störningar i leveranskedjor kan däremot leda till högre inflation. Under året har kronan stärkts, både mot dollarn och euron.

Riksbanken har sedan våren 2024 gradvis lättat på den svenska penningpolitiken. Räntesänkningarna har gett ett positivt avtryck i svensk ekonomi, men har ännu inte haft full genomslagskraft. Vid senaste mötet i maj lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad på 2,25%. Om inflationen blir lägre än prognostiserat kan det tala för en lättare penningpolitik framöver.

Hittills i år har börsen präglats av en stor osäkerhet vilket också speglats i fastighetsindex. I början av året hade indexet en liten uppgång för att därefter, liksom börsen i stort, falla till följd av större osäkerhet i omvärlden. Börsen har påbörjat en återhämtning senaste tiden.



Obligationsmarknaden har succesivt stärkts och volymerna för nytgivna obligationer är åter på höga nivåer. Fler fastighetsbolag har återvänt till obligationsmarknaden efter en period av stiltje på obligationsmarknaden.



Bostadspriserna har de senaste tolv månaderna ökat med 4,2% för bostadsrätter och med 1,8% för villor i hela riket. Från pristoppen våren 2022 har priserna för bostadsrätter gått ner cirka 6% och villapriserna gått ner cirka 10%. Under första kvartalet i år har 7% fler bostäder sålts jämfört med samma period föregående år.

Fastighetsmarknaden

Senaste tiden har transaktionsvolymerna succesivt ökat till trots för oro i omvärlden och en osäker finansmarknad. Fastighetsbolagens villkor på obligationsmarknaden har förbättrats vilket har lett till en dubbling i andelen emitterade obligationer. Detta i kombination med att bolag kan finansiera sig billigare är gynnsamt för marknaden och har ökat transaktionsvolymen.

Köpare och säljare har succesivt anpassat sig till det nya marknadsläget. Skillnader i prisförväntningar mellan köpare och säljare

fördröjer fortsatt processerna. Prognoser för 2025 års transaktionsvolym är en ytterligare ökning gentemot föregående år. Senaste tiden har allt fler svenska noterade bolag varit köpare på marknaden efter en lång tid av att vara nettosäljare. Likaså har det institutionella kapitalet varit stora på köpsidan. Direktavkastningskraven, som pressats uppåt under en tid, har stabiliserats och nu syns tendenser till att de sjunker framåt. Enligt en sammanställning av European Valuers' alliance (EVA) har samma trend noterats även inom övriga Europa.

Bland investerarna var det länge störst efterfrågan på bostadsfastigheter och särskilt för nyproducerade fastigheter. Historiskt har kontor- och bostadssegmenten varit de mest transaktionsintensiva. Senaste åren har de mer internationella segmenten såsom lager och logistik ökat sin volymandel på transaktionsmarknaden. Kontorsmarknaden har på internationell nivå haft en negativ prägel men utvecklingen har sett annorlunda ut i Sverige. I Sverige syns en positiv trend även för industrisegmentet där flera nya aktörer har klivit in i segmentet.

Samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter definieras som fastigheter vilka är uthyrda till hyresgäster vars verksamhet till övervägande del finansieras av skattemedel och är specifikt anpassad för samhällsservice, exempelvis skolor, vård, äldreboenden och fängelser. Bland investerarna spelar därför det geografiska mikroläget en mer underordnad roll än vid andra typer av fastighetsinvesteringar. Många svenska kommuner och regioner har senaste årtiondet sålt samhällsfastigheter till privata aktörer, även om merparten av samhällsfastigheterna är fortsatt offentligt ägda. Privata fastighetsbolag beräknas äga cirka 25% av den totala ytan och att staten, kommunen och regionen äger övriga lokalytor. Uppskattningsvis uppgår den totala ytan till omkring 100 miljoner kvadratmeter.

Samhällsfastigheter har traditionellt betraktats som stabila investeringar, även under osäkra ekonomiska tider. Stabiliteten har lockat investerare men marknaden har varit mer selektiv. Det som håller upp segmentets efterfrågan är den låga hyresrisken och de generellt långa hyresavtalen. Störst efterfrågan har varit moderna fastigheter med längre hyresavtal på orter där investerarna redan är etablerade. Tidigare har kommunerna sålt samhällsfastigheter till privata bolagen, denna trend har nu skiftat och kommunen återfinns allt oftare på köpsidan. För kommuner har avyttring av fastigheter inneburit att det frigjorts kapital till andra investeringar.

Dessutom kan de privata fastighetsbolagen investera pengar i fastigheterna och därmed belastas inte kommunens ekonomi.

Däremot tappar då kommunen rådighet över samhällsviktiga byggnader. Dessutom har säkerhetsfrågor påverkat marknadens dynamik.

Tidigare har mer eller mindre alla delsegment diskuterats som ett stort segment men nu råder det tydligare skillnader. Bland de mer attraktiva delsegmentet är bland annat äldreboenden och fastigheter kring rättsväsendet. Det går att förklara till en åldrande befolkning samt ett större behov av fler anstalts- och häktesplatser. För samhällsfastigheter råder det stor variation i direktavkastningskraven. Moderna fastigheter belägna i storstads-regioner, med statliga eller kommunala hyresgäster i kombination med återstående långa hyresavtal (15 - 25 år) är de mest eftersökta objekten och i dessa fall kan avkastningskraven nå ned mot 4,5 - 5 %. Investerare med större andel eget kapital såsom institutioner, privata bolag och fonder kan öka som fastighetsägare inom segmentet för samhällsfastigheter.

Vård- och äldreboenden Med en åldrande befolkning, talar den demografiska utvecklingen för ett ökat behov av vårdplatser och äldreboenden framöver. Antalet över 80 år beräknas fram till 2030 öka med ca 50 %. Andelen som anses vara i arbetsför ålder minskar framöver. Idag är det cirka 21% som är över 65 år och samma åldersgrupp kommer öka till cirka 24% 2050 och till 26% 2070. Detta i kombination med att både den yngre delen av befolkningen minskar likaså den andel som anses vara i arbetsför ålder.

Det finns en brist på platser på äldreboenden i Sverige. Det beräknas behövas cirka 28 000 nya platser till 2032. Nyproduktionen av specialbostäder har ökat under de senaste åren vilket medfört att antalet kommuner med brist på äldreboenden har minskat. Till trots för den ökade nyproduktionen kommer det krävas en fortsatt hög byggtakt för att möta det ökande behovet.

En stor andel av det befintliga beståndet utgörs av äldreboenden uppförda under 1960- och 70-talet. Byggnaderna uppförda under denna tidsperiod har ofta ett gott läge inom kommunen men är ineffektivt byggda med stor andel gemensamma utrymmen och kringtytor. Vård- och omsorgsbolag hyr normalt lokaler för äldreboenden från kommunala eller privata fastighetsbolag, och vård- och omsorgsbolagen hyr i sin tur ut de enskilda lägenheterna till de boende (enligt bruksvärdesprincipen på hyresmarknaden). Hyran som vårdbolaget betalar till fastighetsägaren utgörs dels av de boendes hyror men även av kommunala bidrag. Några av de större aktörerna på marknaden är Ambea och Attendo.

Vårdoperatören/förstahandshyresgästen får betalt per så kallat vårddygn och därför är hyreskostnaden per vårddygn ett lika relevant mått för dem som kvadratmeterhyran. Det är dock som nämnt många av dessa boenden som är kombinerade med andra verksamheter, vilket ändå kan göra det svårt att bryta ut hyresvärdet för själva vårdboendet. Den kommunala ersättningen för privata vård- och omsorgsgivare innebär att offentlig och privat vård ska få samma ersättning för sina brukare och patienter. Varje kommun och region beslutar själva om ersättningsnivån samt krav på uppdrag och kvalitet.

Typ av boende

Det förekommer inte sällan viss begreppsförvirring och olika benämningar på boenden avsedda för äldre. Äldreboende nämns ofta, men det är inte den formella termen. Vanligt förekommande terminologi för särskilt boende för äldre; vårdboende:

- Bostad med service och omvårdnad dygnet runt
- Behovsprövat boende för personer med sjukdom eller funktionsnedsättning, t ex demens
- Socialtjänstlagen: "Kommunen skall inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd"

Ofta används också termen Vård- och omsorgsboende.

Det är vanligt förekommande att denna typ av boende integreras med andra typer av funktioner, ofta kommunal verksamhet så som hemtjänst, andra typer av boende (trygghetsboende, vanliga hyresbostäder), dagcentral, restaurang, förskola etc.

Vanligt är att varje avdelning i det särskilda boendet inrymmer 8–9 vårdplatser/lägenheter. Ofta med två avdelningar per plan med ett gemensamt kök och uppehållsrum och personalutrymmen. De boenden som byggs idag har ofta 54–72 platser. Lägenheterna är ofta 30–40 kvm, inklusive gemensamma ytor blir det ofta 70–75 kvm per vårdplats. Kvoten uthyrningsbar yta/BTA blir väldigt hög jämfört med konventionella bostäder där trapphus etc inte är med i den uthyrningsbara ytan.

Daglig verksamhet

Daglig verksamhet innebär sysselsättning för personer med funktionsnedsättning som är i yrkesverksam ålder, som saknar arbete och inte utbildar sig. Rätten till daglig verksamhet gäller endast personer som har rätt till stöd enligt LSS. Antalet personer som har daglig verksamhet är cirka 42 000 personer. Området omsorg där bland annat särskilda boenden, lokaler för hemtjänst och daglig verksamhet ingår utgör mellan 15 och 30 procent av kommunernas lokalbehov.

HVB hem

Med HVB avses ett hem inom Socialtjänsten som tar emot enskilda för vård eller behandling i förening med ett boende. Ett HVB-hem kan rikta sig till barn, ungdomar, vuxna eller familjer med någon form av behov inom socialtjänstens ansvarsområde. Målgruppen kan även vara ensamkommande barn som söker asyl eller har fått permanent uppehållstillstånd.

Ortspris

Ett ortsprismaterial har framtagits avseende vård- och samhällsfastigheter som köpts sedan slutet av 2020 inom Stockholms län (i huvudsak) samt i Uppsala län.

Kommun	Fastighet	TR	Huvudsaklig användning	LOA m ²	BOA m ²	Datum	Köpeskilling		Dir.avk		Köpare	Anm.
							Tkr	kr/kvm	Nedre	Övre		
Uppsala	Kungsängen 13:2 (del av), 13:4, 13:5, 13:10 och 13:11		Vård	12 600		2025-04	356 000	28 254	5,50	5,75	Region Uppsala	
Flera kn	22 Fastigheter		LSS	13 000		2025-01	576 000	44 308			Uppgift saknas	
Flera kn	14st fastigheter (LSS, ÄBO)		LSS, ÄBO, skola			2024-03	785 300	27 429			Sigtuna kommun	
Tyresö	Krusmyntan 1 & 2		Äldreboende	7 600		2024-02	347 000	45 658	4,50	4,75	Heba	
Stockholm	Mandelblomman 11		Äldreboende	4 290		2024-01		49 780	4,95	5,00	Nrep	1
Flera kn	Flertal fastigheter		LSS, ÄBO			2023-12	2 847 000	33 227			Slättö	
Flera kn	22st fastigheter		Äldreboende			2023-06	5 000 000	50 251	4,25	4,50	Nrep	
Stockholm	Rektorn 2	TR	Äldreboende	8 000		2022-08	335 000	41 875	4,00		Hammarbyhöjden vårdhem	
Stockholm	Skåningen 2		Seniorboende	405	1 814	2022-07	69 500	31 320	4,00	4,15	Green Group Property	
Stockholm	Fjällhavren 3		Vård & Omsorg		250	2022-02	85 800	31 896			Estea, Huvudgatan Fastigheter	2
Upplands Väsby	Vatthagen 1:110		Vård & Omsorg		370	2022-02	85 800	31 896			Estea, Huvudgatan Fastigheter	3
Stockholm	Fjällhavren 4		Vård & Omsorg		250	2022-02	85 800	31 896			Estea, Huvudgatan Fastigheter	4
Stockholm	Påsklijan 1		Vård & Omsorg		480	2022-02	85 800	31 896			Estea, Huvudgatan Fastigheter	5
Flera kn	13 Fastigheter		Äldreboende			2022-01	2 100 000	38 982			Altura	6
Stockholm	Drivhuset 2	TR	Vård, dagverksamhet	560		2021-04	12 200	21 786	5,25		Region Stockholm	
Österåker	Smedby 19:291		Äldreboende	4 267		2021-04	186 000	43 590	4,75-5,25		Estea	7
Stockholm	Idun 24		Vård & Omsorg	19 093		2020-11	226 000	11 837			Landia	

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) Samtliga fastigheter inrymmer äldreboende samt Kvarngärdet 60:5 som väntas stå klart q3 2024 inrymmer mindre andel förskola samt bostäder. Återstående hyrestid för portföljen är 13 år och hyresvärdet motsvarar cirka 42 mkr.
- 2) Pris avser fem fastigheter i Nyköping, Stockholm (Hässelby) och Upplands Väsby.
- 3) Pris avser fem fastigheter i Nyköping, Stockholm (Hässelby) och Upplands Väsby.
- 4) Pris avser fem fastigheter i Nyköping, Stockholm (Hässelby) och Upplands Väsby.
- 5) Pris avser fem fastigheter i Nyköping, Stockholm (Hässelby) och Upplands Väsby.
- 6) Pris avser 13 fastigheter (äldreboenden) i Malmö, Falun, Kävlinge, Stockholm, Borlänge, Upplands Väsby, Täby, Eskilstuna, Salem, Hässleholm.

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan ca 12 000 och 50 000 kr/kvm med ett medeltal kring 35 000 kr/kvm LOA. Direktavkastningarna bedöms ligga mellan 4,5-5,75% i de senaste årens noterade köp. Värderingsobjektet är anpassat för gruppboende/vårdboende. Lägesmässigt är värderingsobjektet mer lantligt beläget än snittet i ortsprismaterialet, varför marknadsvärdet bör sökas i nedre halvan av värdeintervallet. Lägg därtill att även lokalarea för garage/lager utgör ca 15 % av den totala lokalarean vilket sammanvägt nedjusterar marknadsvärdenivån beaktat att dessa lokaler klarar av klart lägre hyresnivåer. Alternativ användning är som bostäder alternativt någon icke lägesberoende verksamhet.

De noterade direktavkastningarna är antingen från Forums egna analyser eller från annan offentlig information.

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

Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet utgörs av ett välskött gruppboende i en väl underhållen byggnad beläget på landet nordöst om Åkersberga. Efterfrågan på boendeplatser bedöms som fortsatt god men efterfrågan på de idag vakanta fristående 3st bostäderna är låg. Verksamheten är att betrakta som relativt säker i den närmsta framtiden. Avtalet löper dock ut inom 1,5 år.

De aktuella hyrorna bedöms vara marknadsmässiga.

Byggnadernas underhållskick är gott vilket innebär att inga underhållsåtgärder behöver vidtagas under den närmsta framtiden. Användningen som vårdfastighet innebär större slitage. Vist underhållsbehov synes finnas för bl.a. taket.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är fastighetsbolag inriktat mot samhällsfastigheter eller en egenanvändare.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga i intervallet 5,75 – 6,25% för vårdboendet och bostäderna, för övriga lokalslag bedöms direktavkastningskravet sökas på nivån 6,75-7,25 %.

Kassaflödesanalys

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

Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	6,01 %
- Bostäder	6,00 %
- Vård	6,00 %
- Garage / P-hus	7,00 %
- Kallager	7,00 %
Kalkylränta på totalt kapital	
Inflation/KPI: 1,5% 2025, och därefter 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 10 år (2025-06-01 - 2034-12-31)	

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

Då värderingsobjektet har förhållandevis långa hyreskontrakt med hyresgäster som bedöms som relativt säkra betalare, har det bedömts vara lämpligt med differentierade kalkylräntor för driftnetton respektive restvärde. Med hänsyn till de förhållandevis säkra hyresintäkterna och den förbättrade möjligheten till belåning som detta medför bedöms kalkylräntan under kontraktperioden till *%. / Detta kan jämföras med statsobligationsräntan, som för närvarande är ca *% för * år.

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

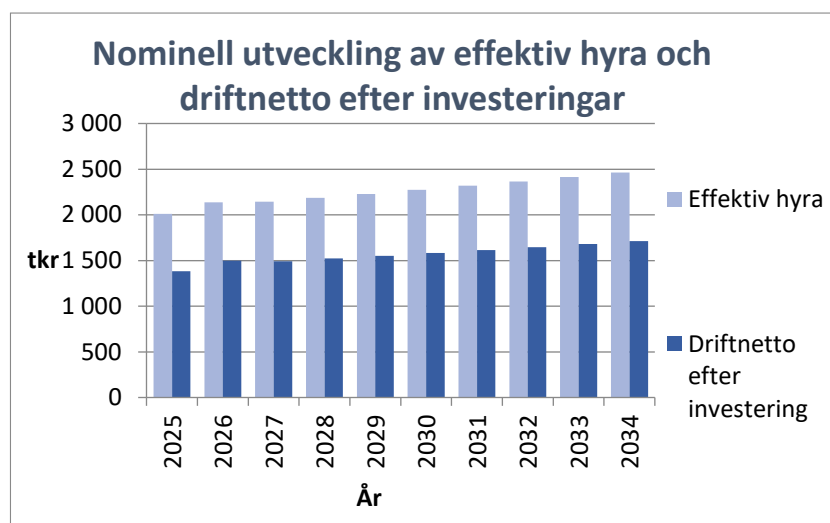
Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	24 500 000 kr
- Nuvärde av restvärde	13 819 438 kr
- Nuvärde av driftnetton	10 664 107 kr
Direktavkastning, år 1	5,64 %
Direktavkastning vid kalkylslut	6,01 %
Värde kr/m ²	20 869 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	-

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

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



Känslighetsanalys

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

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	3 017	12
Vakansgrad	%-enheter	10	-3 670	-15
Drift & underhåll	%	10	-464	-2
Inflation	%-enheter	1	2 662	11
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	10	-2 447	-10
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%	-10	3 023	12

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Bo 1:4 i Österåkers kommun** bestäms vid värdetidpunkten 2025-05-14 till:

Tjugofyra miljoner femhundra tusen kronor
[24 500 000 kr]

OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.

Stockholm 2025-05-14

FORUM FASTIGHETSEKONOMI


Magnus Hofström
Civilingenjör

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation
3. Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS)
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESKALKYL

Kalkylresultat

Värdetidpunkt 2025-05-14 (kalkylstart 2025-06-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	10 664
Nuvärde av restvärde (tkr)	13 819
SUMMA (tkr)	24 484

MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 24 500

Kassaflöde

	ÅR 2025 del	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Bedömd helårsinflation	1,50	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
<i>kr/m² 2025</i>										
Hyror, bostäder	1 800	149	258	263	268	273	279	284	290	296
Vakans/hyresrisk, bost.	-774	-64	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-15	-15
Hyror, lokaler	1 792	1 085	1 879	1 917	1 955	1 994	2 034	2 075	2 116	2 158
Vakans/hyresrisk, lokaler	-59	-36	-60	-99	-101	-103	-105	-107	-109	-111
Hyror, mark, garage mm	-	45	78	80	81	83	85	86	88	90
Vakans/hyresrisk, mark mm	-	-1	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-5
Effektiv hyra	1 713	1 179	2 138	2 143	2 186	2 230	2 274	2 320	2 366	2 413
Drift & Löpande underhåll	-428	-294	-510	-520	-530	-541	-552	-563	-574	-586
Periodiskt underhåll	-108	-75	-129	-132	-134	-137	-140	-143	-145	-151
Kostnader	-536	-369	-639	-652	-665	-678	-692	-705	-719	-749
Driftnetto	1 177	810	1 499	1 491	1 521	1 552	1 583	1 614	1 647	1 713

Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	1 238	Restvärde kalkylslut (tkr)	29 097
Norm. driftnetto, helår (tkr)	1 440		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	8,09		
Kalkylränta restvärde (%)	8,09	Marknadsvärde kr/m ²	20 869
Direktavkastning, initial, %	5,05		
Direktavkastning vid kalkylslut, %	6,01		

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra (för uthyrda lokaler)						Bedömd marknadshyra				Not
				Exkl. tillägg		Hyrestillägg	Skattetillägg	Totalt	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt	Totalt		
				kr	kr/m ² index/%				kr	kr/m ²			kr	
Österåkers kommun	Vård	775	26-08-31	1 790 309	2 310	100	-	-	2 310	1 790 309	2 310	1 790 309	2 310	1
Skeppsdal ventilation AB	Gar./P-hus	22	25-12-31	20 259	921	-	-	-	921	20 259	921	20 259	921	-
Dahvik AB	Gar./P-hus	22	25-11-30	19 200	873	-	-	-	873	19 200	873	19 200	873	-
Erik Lanner	Gar./P-hus	22	25-10-31	18 750	852	-	-	-	852	18 750	852	18 750	852	-
Erik Lanner	Gar./P-hus	22	25-10-31	18 750	852	-	-	-	852	18 750	852	18 750	852	-
Vakant (Ladan)	Kallager	50	-	-	-	-	-	-	-	25 000	500	25 000	500	2
Bostäder (Lgh 1-3)	Bostäder	141	-	-	-	-	-	-	-	253 800	1 800	253 800	1 800	-
Lager (övervåning)	Kallager	120	-	-	-	-	-	-	-	36 000	300	36 000	300	3
Summor / Genomsnitt		1 174		1 867 268	2 164		-	-	2 164	2 182 068	1 859	2 182 068	1 859	

Not (enligt numrering i tabellen)

- 1) EI, VA, värme, varmvatten + ventilation ingår i hyran
- 2) Grovt uppskattad på karta
- 3) Tror inte arean stämmer. Utgår från tidigare värdering.



038 Allmän+Taxering 2025-04-29

Fastighet				
Beteckning Österåker Bo 1:4	UUID: 909a6a46-fae3-90ec-e040-ed8f66444c3f	Senaste ändringen i allmänna delen 1993-09-13		
Nyckel: 010451859	Län- och kommunkod 0117	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2023-05-17		
Distrikt Österåker-östra Ryd Socken: Österåker	Distriktskod 215046	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2025-04-28		
Adress				
Adress Oppsättra Gård Skeppsalsvägen 56 184 91 Åkersberga				
Läge, karta				
Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6601113.1	E (SWEREF 99 TM) 692869.6		
Areal				
Område Totalt	Totalareal 7 169 kvm	Därav landareal 7 169 kvm	Därav vattenareal	
Lagfart				
Ägare 559143-4997	Andel 1/1	Inskrivningsdag 2018-02-16	Akt D-2018-00075605:1	
Fastigheten Bo 1:4 Skeppsdal AB Rallarvägen 41 184 40 Åkersberga				
Köp (även transportköp): 2018-02-13 Köpeskilling: 6.123.249 SEK, avser hela fastigheten.				

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 4

Totalt belopp: 14.110.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	5.968.900 SEK	1992-08-10	92/25629
2	2.131.700 SEK	1992-08-10	92/25631
3	700.000 SEK	2019-05-29	D-2019-00244482:1
4	5.309.400 SEK	2023-05-16	D-2023-00152356:1

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Avlopp	Förmån	Officialservitut	0117-88/61.1
Väg	Förmån	Officialservitut	0117-88/61.2

Anmärkning:

Taxeringsuppgifter

Taxeringsenhet

Specialenhet, skattefri (800)

125393-5

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsvärde

Taxeringsår

2019

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
559143-4997 Fastigheten Bo 1:4 Skeppsdal AB Rallarvägen 41 184 40 Åkersberga	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Åtgärd

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

Ursprung

Österåker Bo 1:2

Ajourforande inskrivningsmyndighet

Lantmäteriet
Kontorbeteckning:
Norrälje
Telefon: 0771-63 63 63

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 Samhällsbyggnadsnämnden och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggnadsnämnden. 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 myndighetstillstånd 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 specialkompetens 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.

VÅRA KONTOR

Stockholm

Kungsgatan 29, 111 56 Stockholm
Tel 08 696 95 50

Göteborg

Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg
Tel 031 10 78 50

Malmö

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

Norrköping

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

Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping
Tel 0155 778 70

Sundsvall

Klökanvägen 8, 857 53 Sundsvall
Tel 070 229 05 15

Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck
Tel 076 846 99 55

Västerås

Skomakargatan 2, 722 11 Västerås
Tel 021 665 53 15

Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund
Tel 076 114 99 88

Kalmar

Kaggensgatan 17, 392 32 Kalmar
Tel 0480 42 00 73

Växjö

Boda, 355 94 Vederslöv
Tel 073 209 61 11

Kristianstad

Norretullsvägen 15, 291 32 Kristianstad
Tel 044 21 00 90

Värnamo/Jönköping

Järnvägsplan 1C, 331 37 Värnamo
Tel 0370 69 10 50