

Värdeutlåtande

Industritomt – Österåker Skeppsbol 1:75

Uppdatering – april 2026



Innehållsförteckning

1. Uppdrags- och objektsbeskrivning _____	3
2. Marknadsförutsättningar _____	5
3. Värdering _____	15
4. Slutsatser _____	21

1. Uppdrags- och objektsbeskrivning

Bakgrund

Svefa AB genom undertecknad genomförde en marknadsvärdering av värderingsobjektet med värdetidpunkt november 2023. Det nu aktuella värdeutlåtandet är en uppdatering av den föregående.

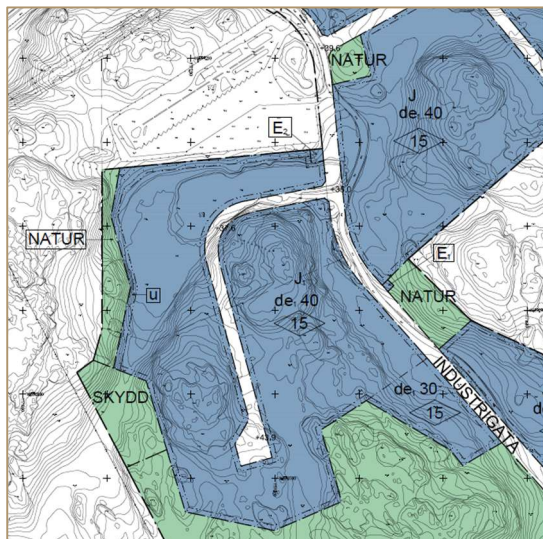
Värderingsobjektet

Värderingsobjekten utgörs av fastigheten Skeppsbol 1:75 med en tomtareal om 29 626 kvm. Värderingsobjektet är taxerat som en industrienhet, tomtmark (typkod 411) med ett marktaxeringsvärde om 11 800 000 kr motsvarande ca 400 kr/kvm TA (taxeringsår 2025). Lagfaren ägare är Österåkers kommun.



Österåker Skeppsbol 1:75

Fastigheten omfattas av detaljplan FÖR BRÄNNBACKENS ARBETSOMRÅDE, laga kraft 2016-07-13, akt 0117-P2017/12. Markanvändningen anges till industri, lager, upplag. Minsta tomtstorlek är 2 000 kvm och max 40 % av tomten får utgöra byggnadsarea. Max 15 meter i byggnadshöjd.



Detaljplan, akt 0117-P2017/12

Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde.

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden vid en viss given värdetidpunkt.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Storstockholms Lokaltrafik (SL) genom Sara Jacquet Nyman.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är april 2026.

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.

Besiktning och värderingsunderlag

En översiktlig besiktning genomfördes av undertecknad 2023-11-13. Någon ny besiktning inför denna uppdatering har inte skett.

Följande uppgifter och källor har använts:

- Fastighets- och taxeringsregistret
- Gällande detaljplan

Utöver ovan har Svefas ortsprisystem (Real Estate) samt LOP (Land Orts Pris) studerats.

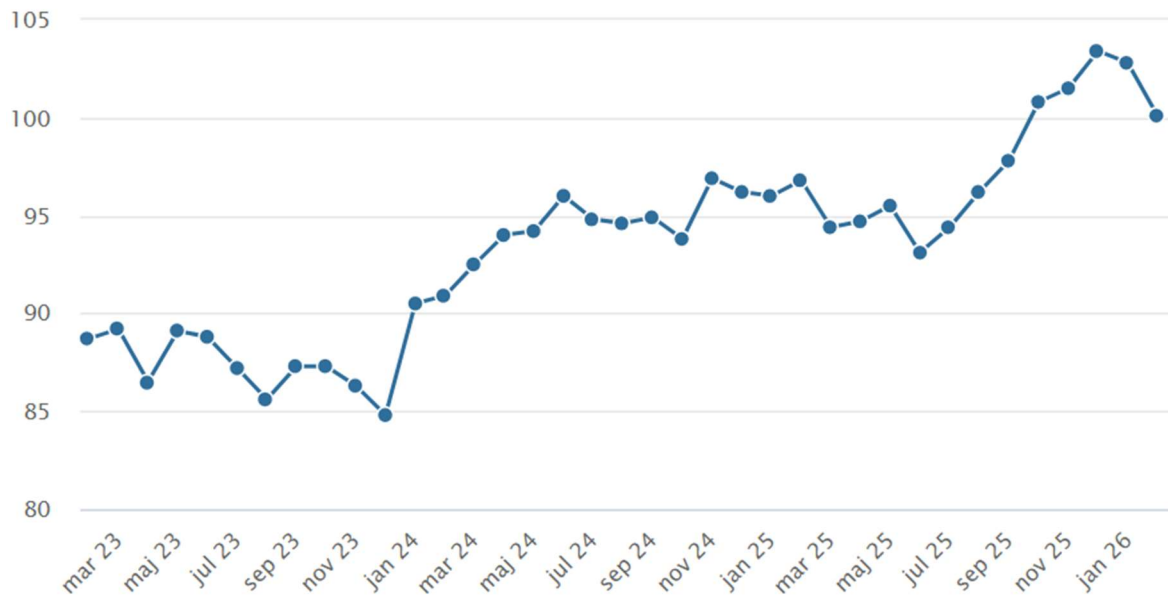
2. Marknadsförutsättningar

Svensk ekonomi

Konjunkturinstitutets prognos indikerar en positiv utveckling i svensk ekonomi under 2026.

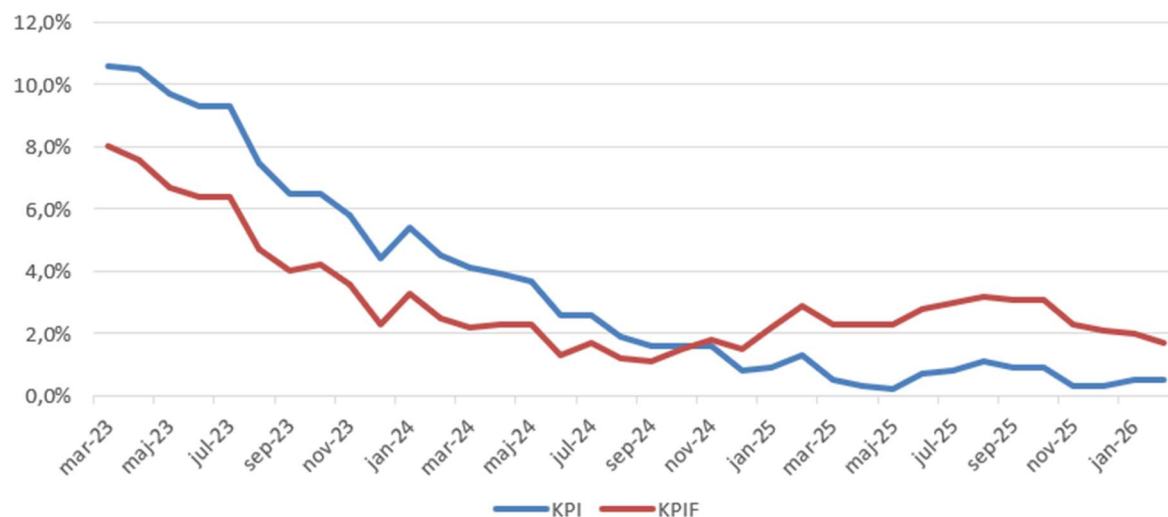
BNP för 2025 uppgick till relativt svaga 1,5 %, med prognos om 2,7 respektive 2,3 % för 2026 och 2027. Osäkerheten är emellertid fortsatt stor till följd av geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter, inte minst då utvecklingen i Iran och Mellanöstern i stort.

Konjunkturbarometern sjönk något i februari och indikerar åter ett "normalt" läge i svensk ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen för februari uppgick till 0,5%, med KPIF på 1,7 % (d.v.s. lägre än Riksbankens mål om 2,0 %).



Källa: Svefa, Data från SCB

Riksbanken valde i mars att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 %, men understryker ökad osäkerhet p.g.a. konflikten i Mellanöstern. Prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de svenska storbankerna indikerar en styrränta om 1,75 – 2,0 % till slutet av 2026, men dessa beaktar inte till fullo den geopolitiska utvecklingen i februari/mars.

Sverige står inför en stor militär upprustning. Till 2025 ska potentiellt 5 % av BNP gå till försvars- och säkerhetsutgifter (vilket inkluderar civilt försvar och infrastruktur). En stor utmaning är att balansera erforderliga säkerhetspolitiska investeringar mot den långsiktiga samhällsutvecklingen i stort, till exempel beaktat demografiska utmaningar som svag befolkningstillväxt och nödvändiga investeringar i vård/omsorg till följd av en åldrande befolkning.

Sverige har fortsatt relativt starka offentliga finanser. Med stora investeringar i försvar och infrastruktur ses det emellertid som troligt med en mer restriktiv finanspolitik framöver, sannolikt då såväl höjda skatter som omfördelning av offentliga medel.

Arbetsmarknaden var fortsatt svag under 2025, men aktuell prognos från Arbetsförmedlingen indikerar en arbetslöshet (enligt AKU) om 8,4 respektive 7,9 % för 2026 och 2027 (att jämföra med 8,8 % för 2025).

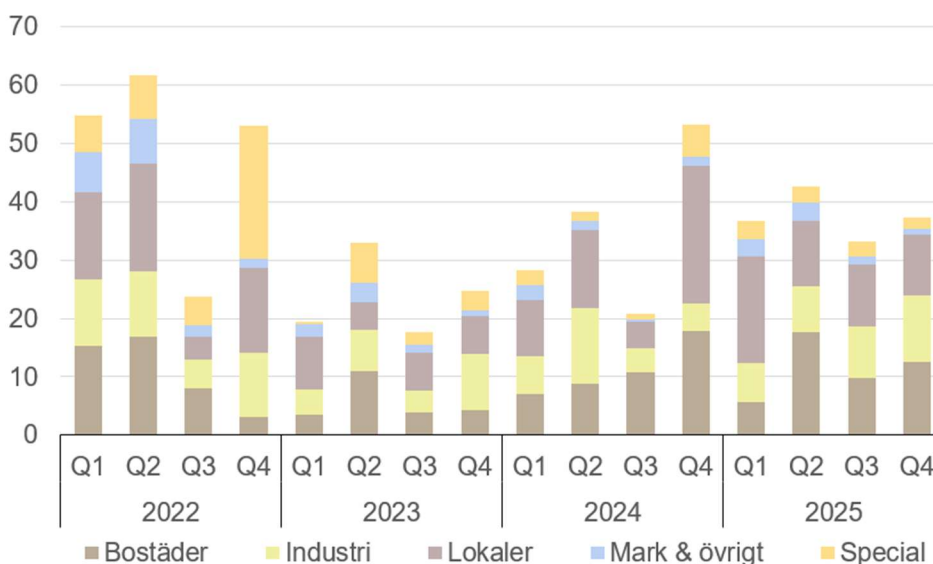
Näringslivet har blivit alltmer kunskapsintensivt, vilket trots lågkonjunktur och stigande arbetslöshet medfört brist på kompetent arbetskraft, även inom offentlig sektor och inom yrken med traditionellt låga kvalifikationskrav. Det finns en strukturell obalans på arbetsmarknaden som väntas kvarstå även i en starkare konjunktur. Arbetslösa som saknar gymnasial utbildning, personer födda utanför Europa, 55+ och personer med funktionsnedsättning som medför nedsatt arbetsförmåga har stor risk att hamna i långtidsarbetslöshet.

Svensk Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

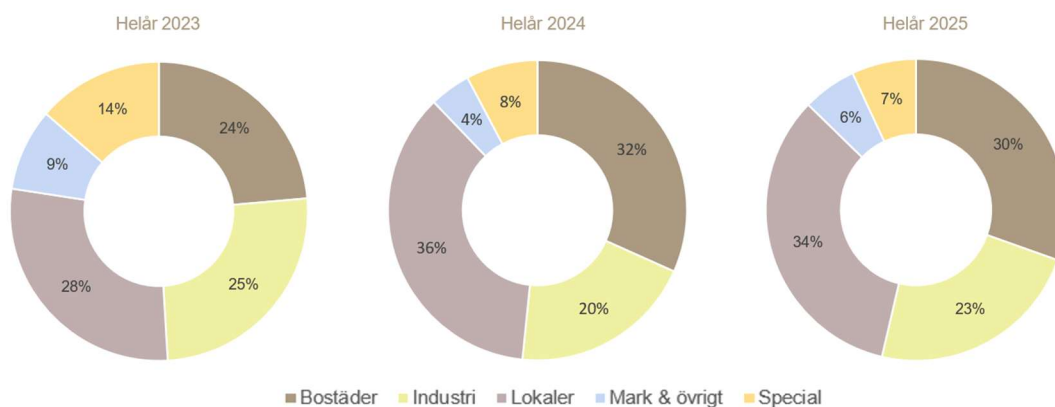
Investeringsmarknaden 2025 noterade, trots osäkerhet och fortsatt svag konjunktur, en relativt positiv utveckling.

Transaktionsvolymen uppgick totalt till 150 mdkr, en ökning om cirka 6 % jämfört med 2024.



Källa: Svefa

Det har varit fortsatt stort intresse för kommersiella fastigheter som stod för 34 % av den totala investeringsvolymen, följt av bostäder (30 %), industri/lager/logistik (23 %), specialfastigheter (7 %) respektive mark & övrigt (6 %).



Källa: Svefa

Utländska investerare stod för cirka 19 % av transaktionsvolymen med ett positivt netto om cirka 6,1 mdkr.

Börsnoterade bolag utgjorde cirka 25 % av transaktionsvolymen med ett positivt netto om cirka 2,3 mdkr.

Kreditmarknaden har uppvisat en positiv utveckling sedan slutet av 2023 med lägre och mer stabila räntor. Fastighetsbolagen har god tillgång till både bankfinansiering och obligationsmarknaden, men flera bolag har återvänt till obligationsmarknaden där likviditeten ökat och marginalerna är mer konkurrenskraftiga. Bolag med starka balansräkningar och långsiktigt hållbara investerings- och förvaltningsstrategier premieras, likaså "lågprisfastigheter". Fokus är på långsiktigt driftnetto, snarare än kortsiktig spekulation om värdeökning på grund av lägre direktavkastningskrav.

De stora försvars-/infrastrukturinvesteringarna väntas stimulera svensk ekonomi och medför stor potential på fastighetsmarknaden, såväl vad gäller direkt fastighetsutveckling som relaterade investeringar i infrastruktur (teknisk, social, transport).

Miljö-/hållbarhetsfrågor har tagit en obestridlig plats på fastighetsmarknaden, med stort fokus på energieffektivitet och en trend mot social hållbarhet, men med något mindre fokus på själva miljö-certifieringen. "Gröna" investeringar har en direkt värdeinverkan genom sänkta driftskostnader, men påverkar även långsiktig marknadshyra och vakans-/hyresrisk samt direktavkastningskrav.

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsmarknaderna. Till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader har det noterats stigande direktavkastningskrav de senaste 3 ½ åren, men den negativa pris- och marknadsvärdesutvecklingen dämpades delvis av höga hyreshöjningar (och förväntningar om fortsatt relativt stark hyresutveckling). Utvecklingen stabiliserades under 2024/2025, och bostadsfastigheter ses alltjämt som långsiktigt stabila investeringar. Investeringsmarknaden väntas vara avvaktande i Q4, men det kan noteras att köpare och säljare i allt högre grad har samsyn om de kortsiktiga marknadsförutsättningarna, vilket väntas medföra ökad transaktionsaktivitet under 2026. Någon signifikant risk för stigande direktavkastningskrav de kommande 3–6 månaderna bedöms inte finnas. På lokala delmarknader kan emellertid den svaga, och till och med negativa, befolkningsutveckling utgöra en risk för bostadsmarknaden, särskilt då även arbetsmarknaden är svag.

Kvalitativa kontorsfastigheter utgör stabila investeringar, men marknaden är tydligt fokuserad till Stockholm. Det finns en relativt stor osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling, vilket klart är negativt för investeringsmarknaden. Den svaga konjunkturen har medfört att investerarna fokuserar på stabila hyresgäster och långsiktigt kassaflöde. För kvalitativa objekt är det låg risk för stigande direktavkastningskrav, men marknaden väntas vara fortsatt polariserad med svag efterfrågan på fastigheter med vakanser och investeringsbehov. Prognosen för de kommande 3–6 månaderna är en stigande transaktionsaktivitet med i huvudsak stabila direktavkastningskrav.

Externhandel med fokus på lågpris och livsmedel står sig starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden och om det dessutom finns någon "dragare" som till exempel Systembolaget. Vakans-/hyresrisken är relativt låg och projektaktiviteten hög, vilket medför relativt starkt efterfrågan på investeringsmarknaden. På 3–6 månaders sikt bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav för fastigheter med solida hyresgäster.

För detaljhandeln i stort, framför allt sällanköp, är marknaden fortsatt svag. Minskad och ändrad konsumtion till följd av lågkonjunktur, men också e-handelns påverkan på hur/var kunderna handlar och stigande kostnader har medfört en ansträngd ekonomi för många hyresgäster. Vakans-/hyresrisken är fortsatt relativt hög och marknadshyresutvecklingen väntas vara svag, vilket minskar efterfrågan på investeringsmarknaden. Direktavkastningskraven de kommande 3–6 månaderna väntas i huvudsak vara oförändrade.

Det finns ett stabilt investeringsintresse för kvalitativa vård-/omsorgsfastigheter med fokus på moderna objekt med långa hyresavtal (hyresgäster från offentlig sektor premieras). Hyresmarknaden är i praktiken oberoende av konjunkturen, utan kortsiktiga upp-/nedgångar i marknadshyra och med låg vakans-/hyresrisk, vilket är positivt för investeringsmarknaden. Trots reviderad befolkningsprognos finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet, vilket talar för en positiv utveckling. Det kan till och med ses som positivt att en del av de mindre kvalitativa fastigheterna kan tomställas, och eventuellt omställas till annan verksamhet. Vidare finns ett stort investeringsbehov knutet till säkerhetspolitik och utvecklingen av totalförsvaret samt rättsväsende, två segment som väntas notera stor aktivitet under kommande år. På 3–6 månaders sikt bedöms det finnas potential till sjunkande direktavkastningskrav.

För industri- och lagerfastigheter attraheras investerare fortsatt av den relativt höga direktavkastningen. Segmentet bedöms ha positiva utsikter, inte minst då det har klarat sig väl genom den nuvarande lågkonjunkturen. En förutsättning är emellertid rationella förvaltningsobjekt med solida hyresgäster, belägna inom tillväxtmarknader. På lokala delmarknader är köparna i huvudsak egenanvändare och då är fastighetens funktionalitet för aktuell verksamhet viktigare än driftnetto och direktavkastning. En intressant utveckling återfinns inom orter med koppling till försvarsindustrin, som Karlskoga, Eskilstuna, Västerås, Linköping och Örnsköldsvik. De kommande investeringarna i försvaret driver efterfrågan på både produktions- och lagerlokaler i dessa regioner, vilket stärker deras långsiktiga attraktivitet. Direktavkastningskraven bedöms i huvudsak som stabila de kommande 3–6 månaderna.

Logistikfastigheter har utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handelns utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (triple-net). Till skillnad från flertalet övriga segment var marknaden relativt tidig med att revidera direktavkastningskraven i lågkonjunkturen, vilket medfört att transaktionsaktiviteten har varit relativt hög under 2023 – 2025. Den tidigare höga projektaktiviteten inom logistik, inklusive "spekulationsprojekt", har medfört ökande vakanser inom regionala delmarknader, vilket i sin tur dämpat investeringsmarknaden något. Efterfrågan på moderna fastigheter i anslutning till strategisk infrastruktur väntas vara stabil, med i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav de kommande 3-6 månaderna. Fastigheter med solida hyresgäster på långa hyresavtal premieras, med potential för något lägre direktavkastningskrav. Logistikfastigheter är ett segment som väntas gynnas av kommande investeringar i totalförsvaret.

Höga kapital-/exploateringskostnader samt stor osäkerhet på bostads- och arbetsmarknaden har medfört låg aktivitet på projektmarknaden (bostäder) i lågkonjunkturen, trots ett relativt stort behov av nyproduktion. Det har noterats ett antal uppskjutna projekt och få nya markanvisningar (och ett antal uppskjutna/återlämnade markanvisningar). På privatbostadsmarknaden har det noterats ett stort antal prissänkta bostads-/äganderätter och ett historiskt stort utbud på 2:a-handsmarknaden. Förvisso positivt för köpare, men för exploatörerna medför det svaga förutsättningar för nyproduktion i ett redan utmanande marknadsläge.

Projektmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande de kommande 3-6 månaderna, men på marknader med positiv befolkningsutveckling kvarstår långsiktig efterfrågan. Det som främst efterfrågas är markanvisningar i relativt tidiga skeden och det kan noteras något högre efterfrågan även för "byggklar" mark med potentiell produktionsstart i närtid.

Marknadsförutsättningar – industrimark generellt

Omsättningen av obebyggda industrifastigheter inom Storstockholm har det senare åren varit relativt måttlig då utbudet får anses inte vara i paritet med efterfrågan. Många av de sålda objekten är belägna längsmed E4, E18/20 eller andra större trafikleder. Sedan en längre tid avser stor del av dessa försäljningar omlokalisering av äldre och mer centralt belägna industriområden. Köpare har i huvudsak varit egenanvändare samt för lite större objekt; fastighetsföretag som förvaltningsobjekt.

Generellt kan sägas att efterfrågan på byggklar mark för industriändamål är hög inom Stockholms kranskommuner, framför allt i lägen med närhet till större trafikleder. Utvecklingen med fler större verksamhetsområden lokaliserade i Storstockholms utkanter bedöms fortgå i takt med att allt fler befintliga industriområden i attraktiva centrala lägen omvandlas till bostäder eller renodlade handelsområden. Det får dock noteras de senaste månadernas vikande konjunktur – även för industribolag – vilket bör även avspeglade sig i markpriserna fram igenom.

Marknadsförutsättningar – industrimark specifikt lager- och logistik

Pandemin förstärkte intresset för logistikanläggningar till stor del på grund av en stark tillväxt inom e-handeln. Restriktioner och uppmaningar att undvika butiker och i stället handla på nätet bidrog till en kraftig tillväxt inom logistik. Det var många som insåg att det är enkelt och bekvämt att handla digitalt. Under våren 2025 var det dock mer osäkert hur det skulle se ut framöver. Svensk Handels E-handelsindikator skattar dock e-handelns omsättning för augusti månad 2025 till 13,5 miljarder kronor vilket är en ökning med 12 procent jämfört med augusti 2024. Likt andra delar av handeln blåser nu något mer optimistiska vindar, som drivs på av välkomna budgetutspel från regeringen

I takt med att städerna allt oftare har som ambition att använda stadsnära lägen för att bygga bostäder och kontor, i kombination med en önskan om mindre trafik i stadskärnor, har logistiklägen flyttats ut mot de större transportlederna. Samtidigt ställs krav på snabba, individanpassade och klimatsmarta leveranser. Logistikkedjan blir allt viktigare vilket ger en ökad efterfrågan på moderna logistikfastigheter i rätt lägen. Morgondagens logistik handlar mycket om automatiserade logistikanläggningar och logistiksystem som bygger på artificiell intelligens. Med det förbättras varuflödet, kostnaden minskas för hantering och plockning och tillgängliga lagerutrymmen kan nyttjas optimalt.

Hyresmarknaden

För äldre lagerlokaler baseras hyran på utbud och efterfrågan. Med ett allt större intresse för citylogistik konkurrerar nuvarande traditionella verksamheter med ett intresse för framtida etableringar av citylogistik. Markpriserna för logistik har under de senaste åren stigit kraftigt i eftertraktade områden. Även byggkostnaderna har under denna period skenat vilket gör att totalkostnaden har blivit mycket högre för nyproduktionen.

I såväl storstadsområdena som i de större regionala städerna har vakansgraden befunnit sig på historiskt låga nivåer. Nu ser vi dock en vändning och vakansgraden inom logistikfastigheter har på ett år ökat från 3 upp till cirka 9 %. Denna trend kommer fortsätta och först i början på 2026 ser vi att vakansgraden kommer vända nedåt igen till följd av en minskning av den spekulativa nyproduktionen.

Eftersom risken att bli utan hyresgäst tidigare har varit relativt liten har hyresavtal kunnat erbjudas som är kortare än 10 år i samband med utveckling av nya logistikanläggningar på goda lägen. Sett till hyresnivåer kopplas ofta de högre hyresnivåerna till korta hyresavtal. Det innebär följaktligen att flexibilitet är något som hyresgäster premierar.

Nyproduktion

Ett större logistikbygge tar som huvudregel minst 2 år från planering till färdig anläggning. Under andra kvartalet 2025 färdigställdes 8 projekt om totalt 134 000 kvadratmeter och under tredje kvartalet väntas 38 700 kvadratmeter färdigställas.

Cirka en tredjedel av nybyggena görs för tredjepartslogistik (tredje part, utöver säljare och kund, som övertar vissa eller alla logistiska funktioner). Det sker vidare en expansion inom dagligvaruhandeln där i stort sett samtliga större aktörer uppför nya anläggningar. Utvecklingen är tydlig, det är större och större enheter som uppförs och automatiseringsgraden i lokalerna ökar.

Transaktionsmarknaden

Totalt genomfördes ett trettiotal transaktioner inom logistiksegmentet under andra kvartalet och fastigheter för 8,4 miljarder kronor bytte ägare. Volymen är nästan 50 procent upp från första kvartalet, men 7 procent ned från andra kvartalet 2024. Den förbättrade finansieringsmiljön och ett mer balanserat kommande utbud stödjer investerarförtroendet. Avkastningen på de bästa objekten fortsätter att sjunka något, och bedöms nu ligga strax under 5,0 procent. I regionstäder som exempelvis Jönköping och Norrköping befinner sig avkastningen kring 5,5 till 5,75 %.

Det har under en tid funnits en skillnad i möjligheter att få finansiering med avseende på verksamheten i lokalerna. Är det lokaler för e-handel är finansieringen svårare att erhålla än om det är lokaler för lagring av livsmedel.

Den kraftiga minskningen av investeringar förklaras till största delen av att säljare och köpare har haft svårt att komma överens om prissättningen av marknaden och då särskilt i de tidigare lågavkastande objekten.

Objektets marknadsförutsättningar

Planområdet är beläget vid Brännbacken, ca 5 km nordost om Åkersberga utmed väg 276. Påfarten till E18 ligger på ca 15 kilometers avstånd. Kollektiva kommunikationer finns i form av lokala busslinjer, närmast vid Brännbacken station, med ca 10 minuters bussfärd in till Åkersberga station, där Roslagsbanan ansluter. Brännbackens verksamhetsområde håller sedan några år på och utvecklas omfattar fullt utbyggt ca 50 hektar kvartersmark. Läget bedöms som mycket gott för vad gäller verksamhetslokaler såsom lager/logistikverksamhet och industri i Österåker, möjligtvis något för perifert för att locka de stora intressenterna av logistikfastigheter.

Sett som en tomt för generell industriell verksamhet bedöms värderingsobjektet inneha ett bra läge för etablering av industriell verksamhet då det råder brist på liknande verksamhetsområden i Storstockholm. Inga direkta bullerrestriktioner föreligger förutom Naturvårdsverkets generella krav på industribuller. Marken är plansprängd och belagd med grusbädd, färdig att exploatera förutom vatten- och avloppsanslutning. Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA. Undergrunden består av Mossetorv¹.

Efterfrågan för objektet – sett som generell industrianvändning bedöms sammantaget som god.



Foto över Skeppsbol 1:75 taget från huvudgatan (från år 2023).

¹ <https://apps.sgu.se/kartvisare/>

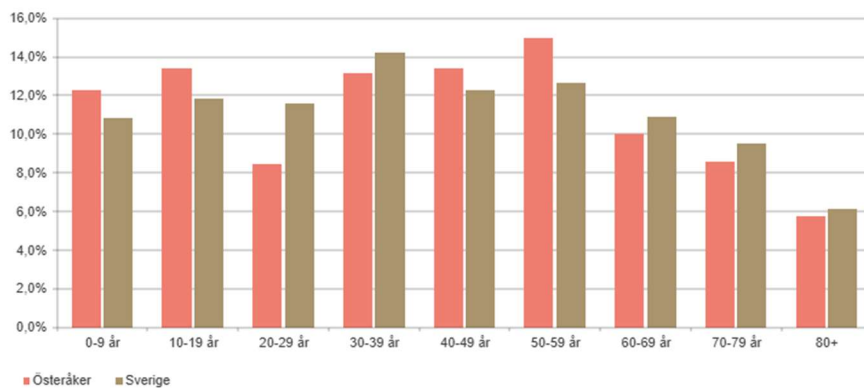
Kommunfakta - Österåker

Befolkning

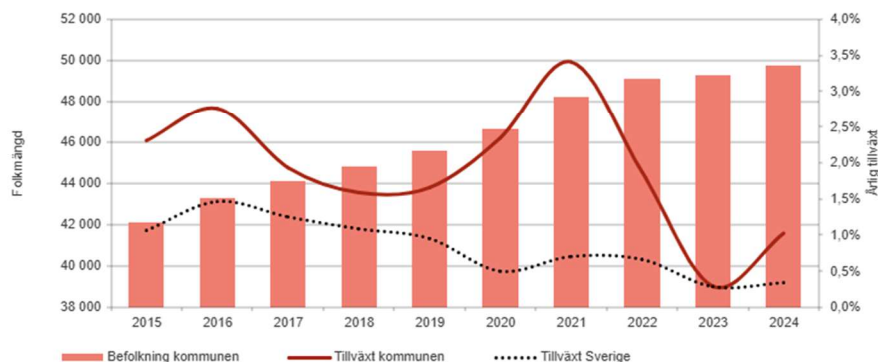
Österåker	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Befolkning kommunen	41 180	42 130	43 293	44 130	44 831	45 574	46 644	48 234	49 138	49 282	49 787
Befolkning 20-64 år	22 792	23 289	23 939	24 314	24 629	25 027	25 733	26 661	27 235	27 364	27 733
Tillväxt kommunen	1,7%	2,3%	2,8%	1,9%	1,6%	1,7%	2,3%	3,4%	1,9%	0,3%	1,0%
Tillväxt 20-64 år	1,6%	2,2%	2,8%	1,6%	1,3%	1,6%	2,8%	3,6%	2,2%	0,5%	1,3%
Tillväxt Sverige	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%	0,3%	0,3%

Källa: SCB 2025

Åldersfördelning



Befolkningsutveckling



Inkomst

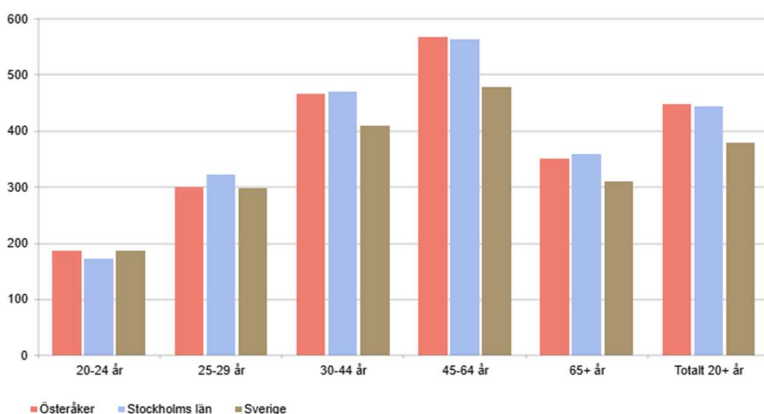
Medelinkomsten i Österåker är generellt något högre än riket i stort.

	Österåker	Stockholms län	Sverige
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	187,8	173,5	187,8
25-29 år	300,2	322,7	298,0
30-44 år	466,1	470,8	409,4
45-64 år	568,2	563,7	478,2
65+ år	350,8	359,5	311,2
Totalt 20+ år	448,5	443,4	380,0

Källa: SCB 2025

Siffror avser år 2023

Medelinkomst per åldersgrupp

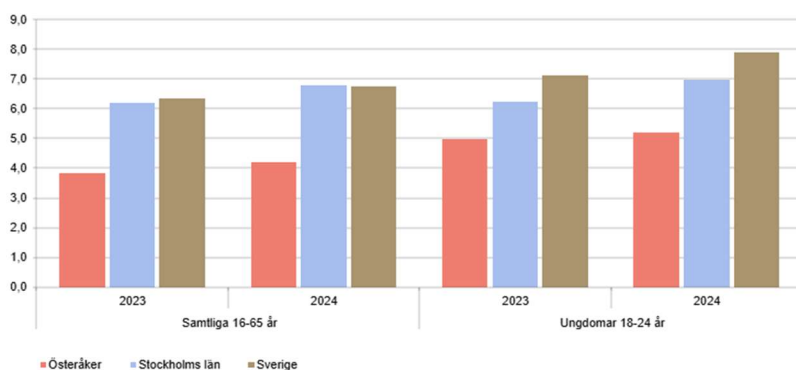


Arbetslöshet

Arbetslöshet	Samtliga 16-65 år		Ungdomar 18-24 år	
	2023	2024	2023	2024
Österåker	3,8	4,2	5,0	5,2
Stockholms län	6,2	6,8	6,2	7,0
Sverige	6,3	6,8	7,1	7,9

Källa: Arbetsförmedlingen 2025

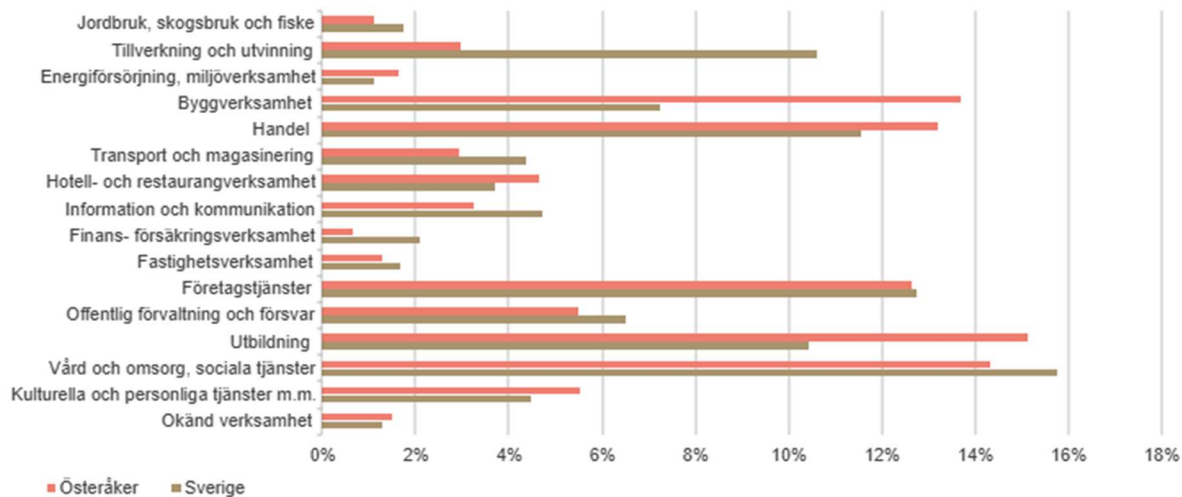
Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen



Näringsliv

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

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

3. Värdering

Värderingsmetodik

Marknadsvärdet för värderingsobjektet bedöms uteslutande genom ortsprismetoden. Dvs. en studie av vilka priser som tidigare betalats för mark med liknande förutsättningar avseende läge och bebyggelse. För- och nackdelar med jämförelseobjekten i förhållande till värderingsobjektet beaktas och bedöms. Vidare beaktas tidsaspekter. d.v.s. den allmänna prisutvecklingen på orten, som kan ha ägt rum sedan jämförelseobjekten sålts. Köp som inte bedöms som marknadsmässiga gallras bort. Exempel på sådana köp kan vara köp med uppenbar intressegemenskap mellan köpare och säljare, såsom t.ex. försäljningar inom koncernbolag. Vidare kan köp med uppenbart avvikande köpeskillingar i vissa fall gallras bort.

Ortsprisundersökning nr 1 - planlagd industrimark i Norra Storstockholm

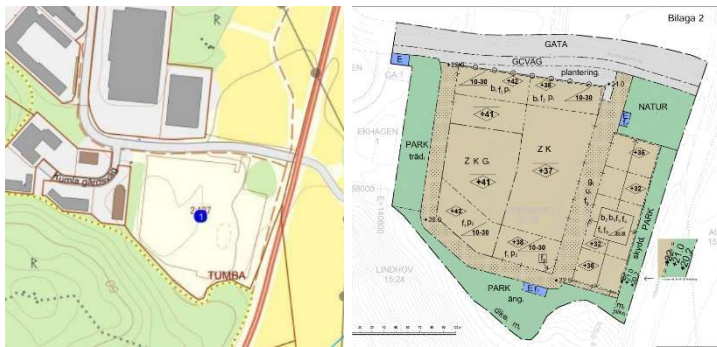
Köp av industrimark från år 2018 och framåt har studerats i Storstockholms norr förorter. Såväl lagfarna försäljningar som bolagsaffärer ingår.

ID	Fastighetstyp	Kommun & Område	Areal	Köpare & Säljare	Köpedatum	Planförhållanden	Köpesumma (kr/kvm markareal)
97210	Byggrätt Industri/Lager	Botkyrka, Eriksberg	29401	Botkyrka Södra porten AB / Botkyrka kommun och Skanska	jan-26	Köp av mark för verksamheter eller kontor vid ett etablerat verksamhetsområde	2 551
97312	Byggrätt Industri/Lager	Tyresö, Lindalshöjden	1	Lagerstedts bilservice AB / Tyresö kommun	jan-26	Markanvisnings för verksamhetsmark med bra skyttläge	3 100
97313	Byggrätt Industri/Lager	Tyresö, Lindalshöjden	1	METAG AB och JMW Projekt AB / Tyresö kommun	jan-26	Köpa av verksamhetsmark med begränsat skyttläge	2 900
97421	Byggrätt Industri/Lager	Järfälla, Stäket	7462	Fastighet Atlejen 2.0 / Järfälla kommun	jan-26	Köp av mark i stäkets verksamhetsområde	3 045
98239	Byggrätt Industri/Lager	Österåker, Brännbacken	1891	Lybab Fastighet o Tomt AB / Österåkers kommun	dec-25	Köp av kommunal fastighet.	2 000
96739	Byggrätt Industri/Lager	Järfälla, Stäkets verksamhetsområde	6307	Indutripark Järfälla AB / Järfälla kommun	dec-25	Köp av mark inom stäkets verksamhetsområde	3 050
94006	Byggrätt Industri/Lager	Österåker, Akersberga	4000	BraLokaler Projekt ECF AB / Österåker kommun	nov-25	Köp av del av kommunägd fastighet.	2 000
95869	Byggrätt Industri/Lager	Nacka, Älta industriområde	1	- / Nacka kommun	nov-25	Fastställande av friköpspris och avgäldsreglering	2 650
95875	Byggrätt Industri/Lager	Nacka, Kummelbergets industriområde	1	- / Nacka kommun	nov-25	Fastställande av markvärde inför avgäldsreglering	2 200
98237	Byggrätt Industri/Lager	Österåker, Brännbacken	4091	BraLokaler Projekt ECF AB / Österåkers kommun	sep-25	Köp av del av kommunal fastighet	2 000
93076	Byggrätt Industri/Lager	Södertälje, Almnäs		LogiDev / Söder	feb-25	Köp och genomförandeavtal för ett markområde anpassat för logistik och industri	
90066	Byggrätt Industri/Lager	Botkyrka, Riksten	2498	Ångby Byggnads AB / Botkyrka kommun	nov-24	Reservationsavtal inför förvärv av planlagd industritomtmark	2 300
91635	Byggrätt Industri/Lager	Nacka, Kummelbergets industriområde	10000	Snellman Sverige AB / Nacka kommun	sep-24	Mark för verksamhetsändamål	2 500
90072	Byggrätt Industri/Lager	Botkyrka, Riksten	6623	Werkstaden Botkyrka AB / Botkyrka kommun	aug-24	Marköverlåtelse av planlagd industritomtmark	1 100
83050	Byggrätt Industri/Lager	Sollentuna, Bredden	1	Mileway Sweden AB / Sollentuna kommun	jun-24	Nyförhandlat tomträttsavtal uppgjort på ett markvärde om 3000 kr/kvm TA	3 000
81356	Byggrätt Industri/Lager	Haninge, Albyberg	21913	Vencom Capital AB / Haninge kommun	mar-24	Mark för verksamhetsändamål med krav på skyndsamt genomförande. Köpare gav bud om ca 1850 kr/kvm TA (högst bud i tävling) men har därefter kommit överens om ett högre pris. I april 2025 förlängdes markanvisningen till okt 2025.	2 000
82654	Byggrätt Industri/Lager	Stockholm, Slakthusområdet	1	Stockholm Avfall AB / Stockholms stad	jan-24	Tomträttsavgäld för sopsugsstation. Utifrån en avgäldsrenta om 4 % motsvarar detta ett analysvärde om 3 000 kr/kvm TA.	2 666
75395	Byggrätt Industri/Lager	Österåker, Roslagskulla	1	Österåkersvatten AB / Österåkers kommun	mar-23	Reningsverk i Östanå	650

Här nedan kommenteras vissa av noteringarna ovan:

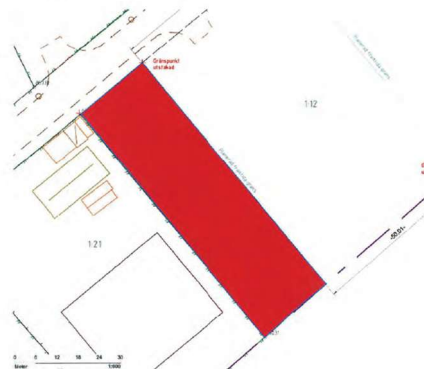
[97210, Botkyrka, Eriksberg, jan 2026]

Botkyrka kommun har, tillsammans med Skanska som de ägt marken med, sålt fastigheten Eriksberg 2:137. Fastighetens areal är 29 401 kvm. Fastigheten har styckats av från fastigheten Eriksberg 2:136. Bolaget har drivit fram detaljplan för del av Bolagets fastighet Botkyrka Eriksberg 2:136. Detaljplan för Hågelby Hage antogs den 22 maj och vann laga kraft den 19 juni 2025. Marken har sålts med syftet att köparen ska bygga moderna verksamheter med blandning av kontors- och industriverksamhet. Fastigheten ligger i anslutning till ett etablerat industri- och handelsområde vid Hågelbyleden och Kumla gårdsväg. Köpeskillingen uppgår till 75 000 000 kronor vilket motsvarar ca 2 550 kr/kvm TA.

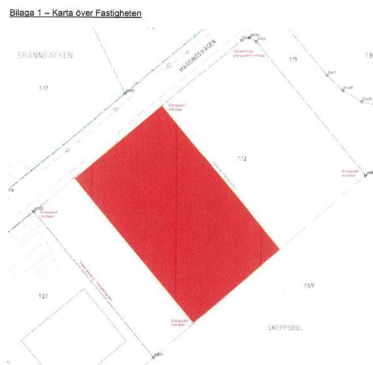
**[98239, Österåker, Brännbacken, dec 2025]**

Österåker kommun har tecknat köpeavtal med Lybab Fastighet o Tomt AB avseende del av fastigheten Brännbacken 1:12 i Österåker kommun. Fastigheten är belägen ca 6 km nordost om Åkersberga i Österåkers kommun utmed väg 276. Värderingsobjektet omfattas av laga kraft vunnen detaljplan från 2016-07-13. Köpeskillingen uppgår till 3 782 000 kr. Berörd del av fastigheten är 1 891 kvm och därmed motsvarar priset ca 2 000 kr/kvm TA.

Bilaga 1 – Karta över Området

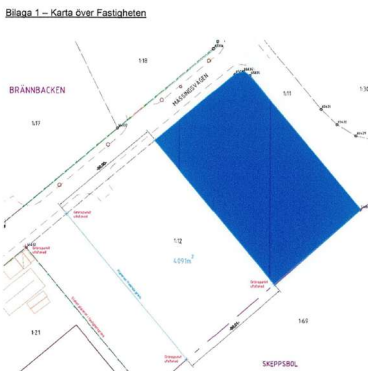
**[98237, Österåker, Brännbacken, sep 2025]**

Österåker kommun har tecknat köpeavtal med BraLokaler Projekt ECF AB avseende del av fastighet Brännbacken 1:12 i Österåker kommun. Fastigheten är belägen ca 6 km nordost om Åkersberga i Österåkers kommun utmed väg 276. Värderingsobjektet omfattas av laga kraft vunnen detaljplan från 2016-07-13. Köpeskillingen uppgår till 8 182 000 kr. Berörd del av fastigheten är 4 091 kvm och därmed motsvarar priset ca 2 000 kr/kvm TA.



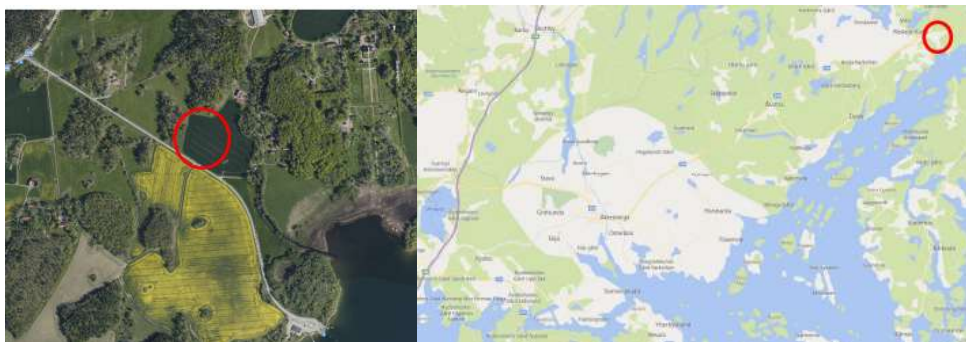
[94006, Österåker, Brännbacken, aug 2025]

Österåker kommun har tecknat köpeavtal med BraLokaler Projekt ECF AB avseende del av fastigheten Brännbacken 1:12 i Österåker kommun. Fastigheten är belägen ca 6 km nordost om Åkersberga i Österåkers kommun utmed väg 276. Värderingsobjektet omfattas av laga kraft vunnen detaljplan från 2016-07-13. Köpeskillingen uppgår till 8 000 000 kr. Berörd del av fastigheten är ca 4 000 kvm och därmed motsvarar priset ca 2 000 kr/kvm TA.



[75395, Österåker, Östanå 1:2, mars 2023]

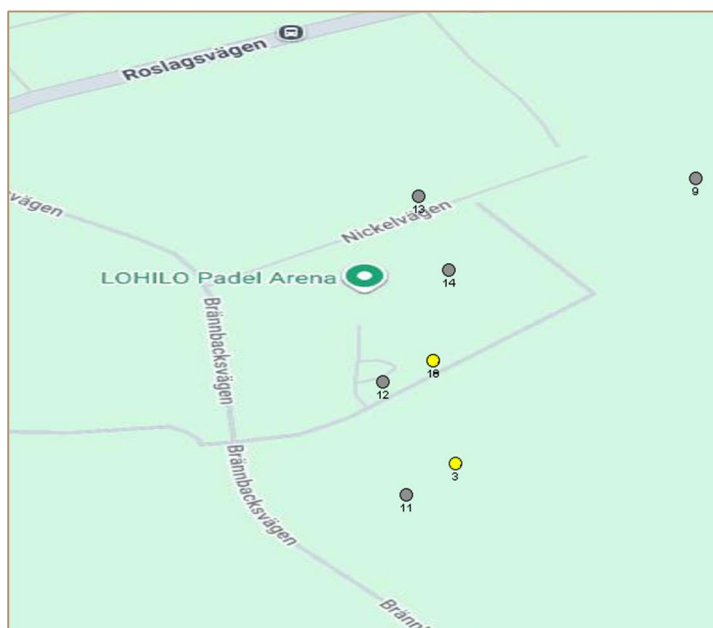
I mars 2023 tecknades ett köpeavtal mellan Österåkers kommun och Österåkersvatten AB avseende del av fastigheten Östanå 1:2 i Roslagskulla, Österåkers kommun. Bakgrunden till förvärvet är kommunens behov av ett nytt reningsverk, vilket avses uppföras på aktuell fastighet. En detaljplan för tilltänk bebyggelse är antagen och innefattar cirka 0,4 ha. Marken består av jordbruksmark och samt en tillfartsväg som utgör cirka 20% av den totala markarealen. För att etablera ett reningsverk på fastigheten behöver vägen breddas, vilket bedöms prispåverkande. Därutöver förekommer en mindre prisjustering med hänsyn till den jordbruksmark som, på den avstående fastigheten, ej kommer kunna brukas på normalt sätt. Total köpeskilling uppgick till 1,6 mkr, vilket baseras på en prisnivå om 600–650 kr/kvm TA samt en reduktion för vägutbyggnad om ca 500 tkr.



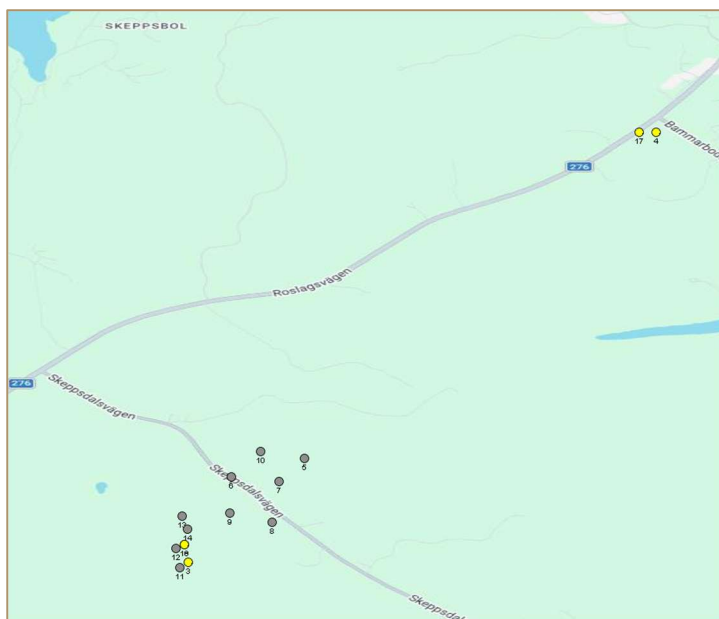
Ortsprisundersökning nr 2 - planlagd industrimark i Österåkers kommun

Lagfarna köp av industrimark från år 2018 och framåt har studerats i Österåkers kommun.

Nr på karta	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
3	BRÄNNBACKEN 1:20	Mässingsvägen 4	2022-01-20	8 000	1 553	5 150
4	ÅKERS-ÅSÄTTRA 1:158	Bammarbodavägen 8	2022-01-18	1 500	459	3 268
17	ÅKERS-ÅSÄTTRA 1:122	Bammarbodavägen 4	2021-03-31	4 200	680	6 172
18	BRÄNNBACKEN 1:16	"Adress saknas"	2021-03-09	6 618	1 475	4 487
			Medel:	5 080	1 042	4 769
			Median:	5 409	1 078	4 819



Detalj-karta - Brännbacken



Ortsprisundersökning nr 3 - planlagd industrimark i Stockholms län – Stora tomter

En ortsprisundersökning av större industritomter – mer än 10 000 kvm - i Stockholms län i huvudsak jämföra lägen som värderingsobjekten fr.o.m. 2022-01-01 och framåt har genomförts. Materialet har gallrats för rena köp. Resultatet framgår nedan.

Kommun	Fastighet	Adress	Köpedatum	Pris Tkr	Kr/kvm	Areal
Huddinge	BETONGBLANDAREN 3	Kompressorvägen 3	2025-12-15	18 780	1 872	10 033
Täby	RÖNNINGE 3:6	Antennvägen 1	2025-10-22	56 762	3 069	18 495
Haninge	KALVSVIK 16:34	Albybergsringen 109	2025-07-02	44 550	2 033	21 914
Botkyrka	JÄRNMALMEN 5	"Adress saknas"	2024-02-14	11 875	990	11 995
Täby	PETUNIAN 1	Gribbylundsvägen 123	2023-12-12	14 500	1 417	10 231
Norrtälje	SYRGASEN 11	Neonvägen 10	2023-05-16	15 022	530	28 343
Haninge	KALVSVIK 16:32	"Adress saknas"	2022-08-30	23 957	2 300	10 416
Södertälje	TVETA-VALSTA 4:10	"Adress saknas"	2022-06-08	22 057	1 200	18 381
Botkyrka	LOVISEBERG 9	Tuna Gårdsväg 24	2022-05-30	25 141	1 020	24 648
Järfälla	SOLLENTUNA HÄRADSALLMÄNNING 1:34	"Adress saknas"	2022-01-05	33 833	2 094	16 157
			Medel:	26 648	1 653	17 061
			Median:	23 007	1 645	17 269

Sammanvägd analys med tre ortsprisanalyser som grund

Ortsprismetod nr 1 som innehåller jämförelseobjekt av industri/handelstomter bedöms generellt inneha ett bättre och i vissa fall ett betydligt bättre läge än värderingsobjektet. Framförallt på de noterade nivåerna över ca 2 000 kr/kvm TA. Kp nr 98239, 94006 samt 98237 bedöms som mycket jämförbara såväl tids- som lägesmässigt. Dessa köp har genomförts med ett genomsnittligt pris om 2 000 kr/kvm TA. Dessa tre köp har en genomsnittlig tomtestorlek om ca 3 300 kvm TA. Köp nr 75395 i Östanå/Österåker i nivån 650 kr/kvm TA bedöms dock som betydligt sämre och dessutom var köpet för ett allmänt ändamål vilket av erfarenhet reducerar priset jämfört med en fri användning.

Ortsprismetod nr 2 som innehåller jämförelseobjekt av industri/handelstomter i Österåkers kommun. Svefa bedömer nu att ortsprismetod nr 2 kan i princip förkastas då de lagfarna köpen är alltför gamla och speglar därmed inte marknadssituationen vid värdetidpunkten.

Ortsprismetod nr 3 som innehåller jämförelseobjekt av stora (större 10 000 kvm) industri/logistik/handelstomter i Storstockholm. Traditionellt har ansetts att en viss "mängdrabatt" (räknat per kvm) har utgått vid köp av större tomter. Jämförelseobjekten ger enbart ett visst stöd av denna tes och kan förklaras med det stora intresset för etablering av lager/logistik de sista åren. I jämförelse med ordinära tomtstorlekar (ca 3 000 – 5 000 kvm TA) kan en viss rabatt skönjas.

Det råder brist på försäljningar av industrimark i Storstockholm. Fler och fler industriområden konverteras till bostadsområden och fler planeras framöver. Utbudet av planlagd industrimark finns i huvudsak inom stora relativt nyutvecklade verksamhetsområden längre ut i Storstockholm, liksom Brännbackenområdet. Prisnivån på det begränsade utbud som finns relativt centralt i regionen (och inte är föremål för framtida alternativ markanvändning) har därigenom ökat.

Att dra några helt säkra slutsatser ur de marknadshändelser som skett är svårt, då förutsättningarna för affärerna och fastigheternas lägen och grundförhållanden varierar och då inte alla ekonomiska fakta kring affärerna är kända. Resultatet från ortsprisundersökningarna bör därför tolkas med viss försiktighet. Exempelvis bedöms enstaka fastigheter i bra skyltlägen som även kan användas för handelsändamål kunna generera högre värdenivåer, medan fastigheter med sämre skyltlägen generellt genererar lägre pris.

Värderingsobjektet innehar en areal om 29 626 kvm vilket får betraktas som en stor tomt vilket medför att en viss nedjustering av nyckeltalet kr/kvm TA bör göras av denna anledning sett i jämförelse med ortsprisundersökning nr 1 ovan där de tre jämförelseobjekten som sålts i Brännbacken återfinns vilka har en genomsnittlig tomtareal om ca 3 300 kvm TA.

Resultat

Sammantaget bedöms ortsprismetoden indikera på ett markvärde mellan 1 700 – 2 000 kr/kvm tomtareal. Intervall mitt: 1 850 kr/kvm TA, vilket motsvarar ett totalt värde om **54 800 000 kr**.

4. Slutsatser

Resultat

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde av **Österåker Skeppsbol 1:75** vid värdetidpunkten april 2026 till:

54 800 000 kronor

Nyckeltal

Markvärde per kvadratmeter TA: 1 850 kr

Stockholm 2026-04-16



Staffan Bäckman
Civilingenjör, lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande

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, Kungsgatan 57, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

