

Värdeutlåtande

Fastigheten Österåker Berga 11:81

The logo for SVEFA, consisting of the word "SVEFA" in a bold, white, sans-serif font, enclosed within a white, irregular, hand-drawn rectangular border. The logo is positioned in the bottom right corner of the page, partially overlapping a yellow wavy line.

SVEFA

Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Innehållsförteckning

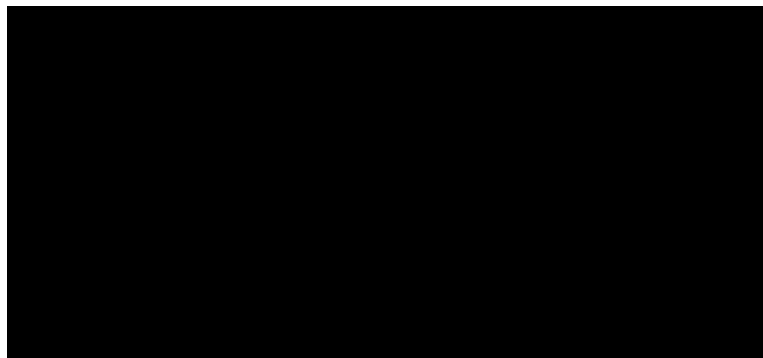
1.	Sammanfattning	3
2.	Uppdragsbeskrivning	4
3.	Värderingsobjekt	5
4.	Marknadsanalys	7
5.	Värderingsmetodik	15
6.	Värdering	16
7.	Slutsatser	21

1. Sammanfattning

Värderingsobjekt	Fastigheten Österåker Berga 11:81.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Österåkers kommun 212000-2890, genom Per Toverud.
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 förvärv.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2026-06-09.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	I Inom värderingsobjektet inryms del av Åkersberga centrum (butiker, kontor, lager m
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

132 000 000 kronor
Ett hundra trettio två miljoner kronor

Resultera nde nyckeltal	Marknadsvärde / m ²	21 149
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,82



2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Österåker Berga 11:81.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Österåkers kommun212000-2890, genom Per Toverud.

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 förvärv.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2026-06-09.

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.

Särskilda villkor och förutsättningar

Registerenheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen.

Byggnaden förutsätts vara uppförd enligt gällande planbestämmelser och att beviljat bygglov finns.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2022 ("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 har inte värderat värderingsobjektet inom den senaste 2-årsperioden.

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

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2026-06-03 av Jonas Åkerberg på Svefa. Vid besiktningen deltog [REDACTED] som representanter för fastighetsägaren .

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

Följande uppgifter har erhållits från fastighetsägaren

- Lokalhyreskontrakt
- Hyresinfo i excel
- Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare vid besiktning

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

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms del av Åkersberga centrum (butiker, kontor, lager m m)

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Åkersberga Centrum AB.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Åkersberga centrum. Gatuadresserna är Kajutan 13 m fl.. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av flerbostadshus. Service finns närmast i värderingsobjektet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss Större trafikleder finns på relativt nära avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 5 527 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns en byggnad (3-D fastighet) som urholkas av ett 3D-utrymmen (bostäder ovanpå fastigheten).

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1995 och inrymmer tre plan ovan mark samt källare och garage.

Den uthyrbara arean uppgår till 6 242 kvadratmeter fördelad enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m ²	%	Antal
Kontor	2 498	40	-
Butik	3 216	52	-
Restaurang	173	3	-
Lager	356	6	-
Övrigt 3	-	-	2
Summa/Medel	6 242	100	2

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

Konstruktion

Grundläggning	Gjutna källarmurar
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Tegel och plåt
Yttertak	(bostäder ovan på).

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Sophantering	Soprum
Hissar	En personhiss och en lasthiss

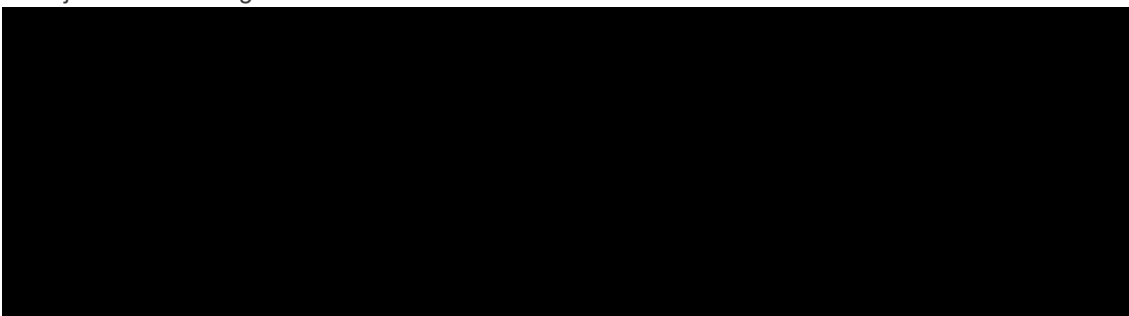
Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt.

Byggnadens inre skick bedöms som normalt.

Lokalerna håller en relativt normal till normal till bra standard.

Följande renoveringar har utförts de senaste åren:



Byggnaden är generellt bra skick (se vidare under avsnitt 6 Investeringar/hyresgästanpassningar).

Hållbarhet

Energideklaration

Aktuell energideklaration (registrerad hos Boverket) presenteras nedan.

ID:	952599
Energiklass:	E
Primärenergital:	201 kWh/m ² och år
Energiprestanda:	150 kWh/m ² och år
Radonmätning:	Utförd
Ventilationskontroll:	Utförd
Byggnadsår:	
Energideklaration utförd:	2019-06-11
Fastighetsbeteckning:	Berga 11:73
Adress:	Stationsgränd 2
Postnummer:	184 50
Postort:	Åkersberga

Det finns sju energiklasser (A-G, där A är bäst) som utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion.

Energideklarationen är giltig i tio år, därefter är det ägarens skyldighet att upprätta en ny energideklaration.

Potentiellt förorenad mark

Vid avstämning gentemot Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden framkom att värderingsobjektet har åsatts riskklass E, ej riskklassad.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Rättsliga förhållanden

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

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

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplaner antagna 2008-11-18 och 1992-05-20.

Byggnaden bedöms vara uppförd enligt gällande planbestämmelser.

4. Marknadsanalys

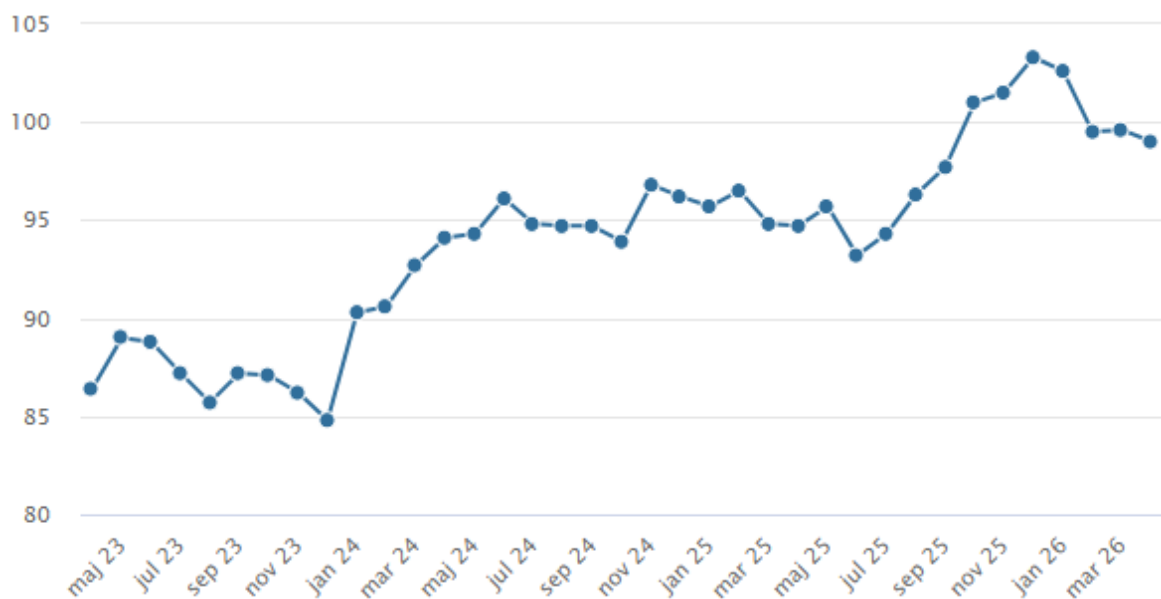
Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är fortsatt i lågkonjunktur, men utvecklingen är positiv. Lågkonjunkturen väntas avta till slutet av 2026 då svensk ekonomi går in i ett i huvudsak "neutralt" läge som väntas bestå under 2027/2028.

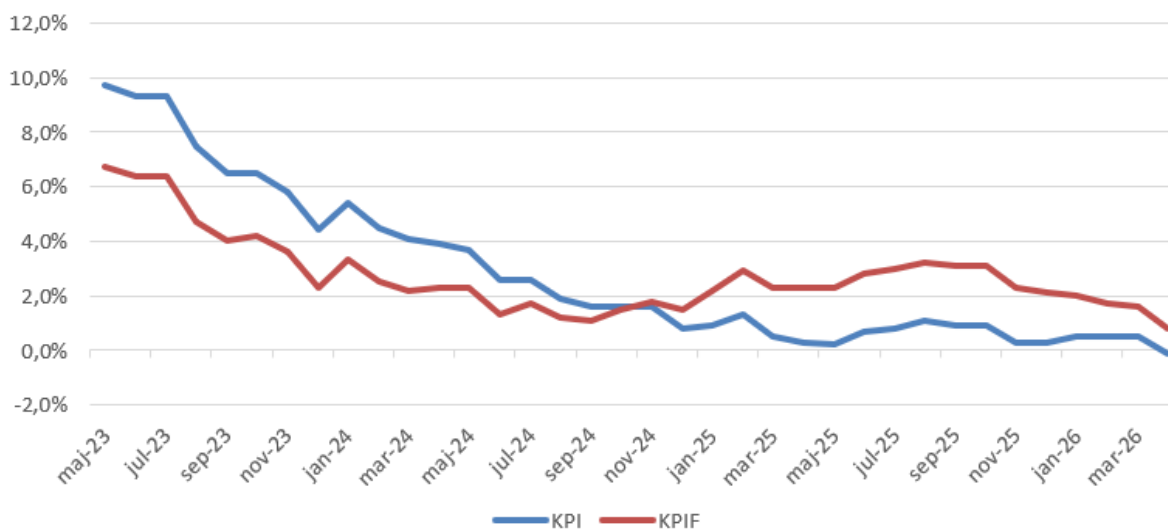
BNP för 2025 uppgick till relativt svaga 1,5 procent, med Konjunkturinstitutets prognos indikerar tillväxt om 2,7 procent respektive 2,8 procent för 2026 och 2027. Osäkerheten är emellertid stor till följd av geopolitiska, ekonomiska och militära konflikter, inte minst då utvecklingen i Iran och Mellanöstern i stort.

Konjunkturbarometern sjönk marginellt i april, men indikerar fortsatt ett "normalt" läge i svensk ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Inflationen enligt KPI var -0,1 procent i april, med KPIF på 0,8 procent (som väntas stabiliseras kring Riksbankens långsiktiga mål om 2,0 procent först 2029/2030).



Källa: SCB

Riksbanken valde i mars att lämna styrräntan oförändrad på 1,75 procent, men understryker problematiken orsakade av konflikten i Mellanöstern. Utvecklingen är volatil, med stor osäkerhet, såväl kort- som långsiktigt. Prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de svenska storbankerna indikerar en styrränta om 1,75 – 2,0 procent till slutet av 2026, men dessa beaktar inte till fullo den geopolitiska utvecklingen i mars/april. Riksbanken signalerar en beredskap för såväl höjning som sänkning av styrräntan.

Sverige står inför en stor militär upprustning. 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. Anslagen till det militära försvaret uppgår totalt till 175 mdkr för 2026, motsvarande 2,8 procent av BNP (målet är att nå 3,5 procent till 2030). På sikt kan så mycket som 5,0 procent av BNP gå till försvars- och säkerhetsutgifter, vilket inkluderar 1,5 procent till civilt försvar och infrastruktur.

Med stora investeringar i försvar och infrastruktur ses det 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 Arbetsförmedlingen prognos indikerar en ljusare arbetsmarknad framöver med arbetslöshet (enligt AKU) om 8,4 procent respektive 7,9 procent för 2026 och 2027 (att jämföra med 8,8 procent för 2025). Det väntas emellertid ta tid innan arbetslösheten är tillbaka på motsvarande nivå som innan coronapandemin och lågkonjunkturer.

Näringslivet blir 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.

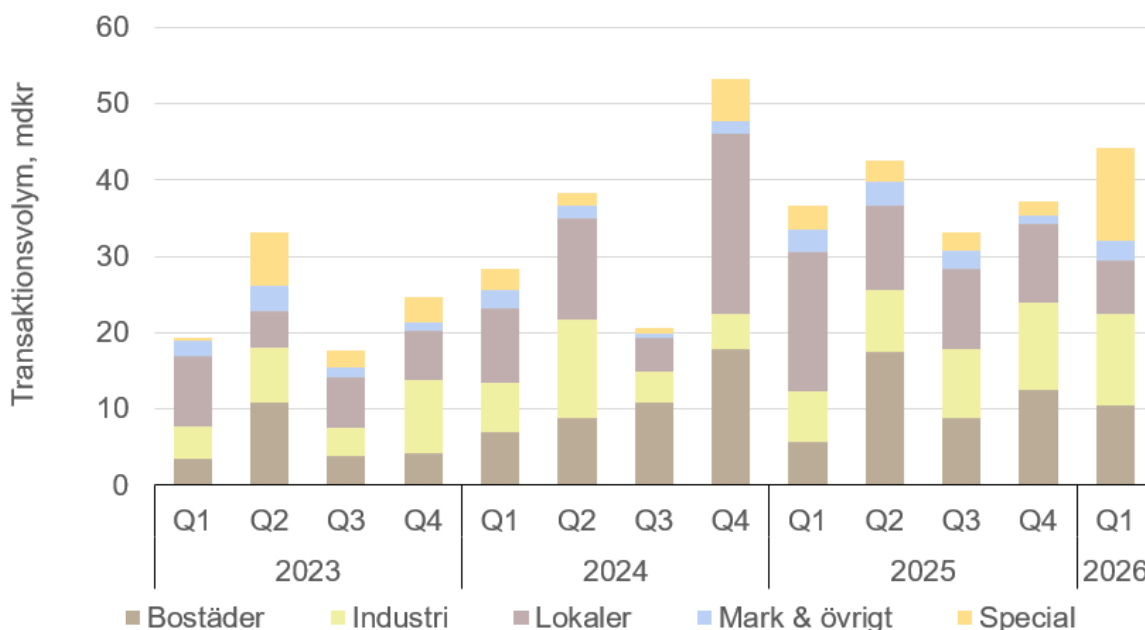
Under senare år har svensk arbetsmarknad präglats av att många arbetssökande saknar de kompetenser som arbetsgivare efterfrågar. Utbildningsnivån har förvisso ökat, men det har även arbetsgivarnas krav. Utbildning och kompetensutveckling är därmed centralt för en varaktig etablering på arbetsmarknaden, men samtidigt behöver arbetsgivarna anpassa sina ofta för högt ställda krav.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Investeringsmarknaden 2025 noterade, trots osäkerhet och svag konjunktur, en relativt positiv utveckling. Transaktionsvolymen uppgick totalt till 150 mdkr, en ökning om cirka 6 procent jämfört med 2024.

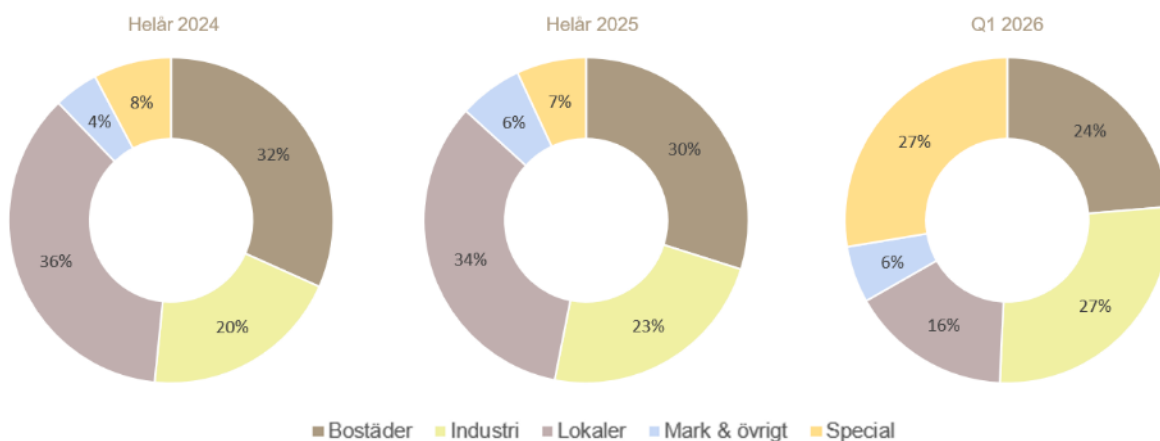
Den positiva utvecklingen har fortsatt in i 2026, med en transaktionsvolym om cirka 44 mdkr i Q1 (en ökning med cirka 20 procent jämfört med Q1 2025 respektive 19 procent jämfört med Q4 2025). I mars/april har emellertid noterats en ökad osäkerhet till följd av konflikterna i Mellanöstern, vilket medfört att marknadens aktörer är något mer avvaktande.



Källa: Svefa

Det var ovanligt stort intresse för Specialfastigheter i Q1 (27 procent), följt av Industri/lager/logistik (27 procent), Bostads-fastigheter (24 procent), Kommersiella fastigheter (16 procent) samt Mark & övrigt (6 procent).





Källa: Svefa

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 "lågriskfastigheter". Fokus är på långsiktigt driftnetto, snarare än kortsiktig spekulation om värdeökning på grund av lägre direktavkastningskrav.

De stora försvarsinvesteringarna stimulerar svensk ekonomi och medför stor potential på fastighetsmarknaden, såväl vad gäller direkt fastighetsutveckling som relaterade investeringar i infrastruktur. Det kan redan noteras inom regionala delmarknader som Karlstad, Linköping, m.fl.

Miljö- och hållbarhetsfrågor har tagit en obestridlig plats på fastighetsmarknaden, med stort fokus på energieffektivitet och en trend mot social hållbarhet. Energiprestanda och klimatrisker har blivit allt viktigare parametrar vid fastighetsbolagens investeringsbeslut, såväl vid förvärv som vidareutveckling av befintligt bestånd. "Gröna" investeringar har en direkt värdeinverkan genom sänkta driftskostnader, men påverkar även långsiktig marknadshyra och vakans-/hyresrisk samt direktavkastningskrav. Miljö- och hållbarhetsrelaterade risker är också av stor betydelse vid finansiering, vilket medför att fastigheter med hög energieffektivitet och transparens har bättre förutsättningar på en mer selektiv finansmarknad.

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling och ses alltjämt som stabila investeringar. Direktavkastningskraven är fortsatt högre än de som noterades 2021/2022, men den negativa pris- och marknadsvärdesutvecklingen har dämpats av hyreshöjningar (och förväntningar om fortsatt relativt stark hyresutveckling). Det senaste året har noterats stabila till något sjunkande direktavkastningskrav, men investerarna är fortsatt selektiva. Nyproduktion / moderna fastigheter och fastigheter i attraktiva lägen premieras. Transaktionsaktiviteten stabiliserades 2024 – 2025, men bedöms fortsatt som avvaktande. Förutsatt en stabil kapitalmarknad bedöms transaktionsaktiviteten öka under 2026, men prognosen för de kommande 3-6 månaderna är i huvudsak stabila direktavkastningskrav. På lokala delmarknader kan emellertid den svaga, och till och med negativa, befolkningsutvecklingen 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. Direktavkastningskraven de kommande 3 – 6 månaderna väntas i huvudsak vara oförändrade.

För detaljhandeln i stort, framför allt sällanköp, är marknaden fortsatt svag. Minskad och ändrad konsumtion till följd av lågkonjunktur, men också e-handels 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 fastigheter inom vård/skola/omsorg. Fokus är på moderna objekt med hyresgäst från offentlig sektor på långt (10+ år) hyresavtal. Hyresmarknaden är i praktiken oberoende av konjunkturen, utan kortsiktiga upp-/nedgångar och med låg vakans-/hyresrisk, vilket premieras av investeringsmarknaden. Trots en svagare befolkningsutveckling finns ett stort behov av nyproduktion inom vård/skola/omsorg, samt modernisering av befintligt bestånd i syfte att säkerställa långsiktigt funktionella lokaler. Vidare finns ett stort investeringsbehov knutet till säkerhetspolitik och utveckling av totalförsvaret och rättsväsende. Investeringsmarknaden bedöms i huvudsak som stabil, med viss potential till sjunkande direktavkastningskrav på 3 – 6 månaders sikt.

För industri- och lagerfastigheter kvarstår ett starkt investeringsintresse, drivet av stabila kassaflöden och attraktiva direktavkastningskrav. Transaktionsmarknaden återhämtade sig under 2025, och har noterat ett starkt Q1. Utvecklingen drivs av svensk industri som är i en expansiv fas. Inom orter med koppling till försvarsindustrin väntas de stora investeringarna ytterligare stimulera efterfrågan på både produktions- och lagerlokaler. Investeringarna efterfrågar i huvudsak rationella objekt med långa hyresavtal, starka hyresgäster och/eller attraktiva delmarknader. Direktavkastningskraven för kvalitativa objekt bedöms i huvudsak som stabila de kommande 3 – 6 månaderna.

Logistikfastigheter har noterat stark tillväxt till följd av e-handels utveckling och investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (triple-net). Stockholm, Göteborg och Öresunds-/Helsingborgsregionen har stabila förutsättningar för fortsatt tillväxt, men det finns ett antal starka regionala delmarknader. Den höga projektaktiviteten, inklusive spekulationsprojekt, har emellertid medfört ökande vakanser, 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 väntas gynnas av kommande investeringar i totalförsvaret.

Höga kapital- och exploateringskostnader i kombination med osäkerhet på bostads- och arbetsmarknaden har medfört fortsatt svag projektaktivitet. Samtidigt har det långsiktiga behovet av nyproduktion reviderats till följd av den svaga befolkningsutvecklingen. Detta har lett till uppskjutna projekt, få nya markanvisningar samt återlämnade avtal. Marknaden är alltmer selektiv, med svag utveckling i sekundära lägen respektive stabil till ökande efterfrågan på kvalitativa objekt i attraktiva områden. Projektmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande på 3 – 6 månaders sikt, och på byggrättsmarknaden kvarstår en diskrepans mellan köparnas och säljarnas prisförväntningar vilket begränsar aktiviteten.

Sammantaget väntas investeringsmarknaden bli mer polariserad under 2026, med selektiva investeringar i kvalitativa objekt och fortsatta utmaningar för svagare objekt.

Segment kontor

Kontorssegmentet har påverkats av den rådande lågkonjunkturen och en orolig omvärld, såväl vad gäller investeringsmarknaden som hyresmarknaden, och har påverkats i varierande grad beroende på läge, teknisk standard, hyresgästmix (bl.a. branschtillhörighet och finansiell styrka) samt långsiktigheten i de underliggande kassaflödena. Sammantaget, och givet underliggande fundamenta, är bedömningen att kontorssegmentet

avseende moderna och välbelägna lokaler har klarat sig relativt väl under rådande lågkonjunktur. Under det senaste året har dock stigande vakansnivåer noterats generellt, med tydliga skillnader mellan olika delmarknader.

De ökade finansieringskostnaderna under 2022 medförde att transaktionsmarknaden i stor utsträckning stannade av efter halvårsskiftet, med betydande diskrepans mellan köparens och säljarens prisförväntningar. Under 2024 och 2025 genomfördes dock ett antal transaktioner avseende kvalitativa kontorsfastigheter i attraktiva lägen, sannolikt till följd av både genomförda och förväntade räntesänkningar och därmed lägre finansieringskostnader. Samtidigt är omvärldsbilden fortsatt osäker och ett eskalerande handelskrig skulle kunna bidra till ökad inflation och då är det inte osannolikt med på nytt stigande räntor.

Efterfrågan på kontorsfastigheter med svag hållbarhetsprofil bedöms minska, bl.a. till följd av ökade rapporteringskrav enligt CSRD scope 1–3 (även om Omnibus-förslaget innebär vissa föreslagna lättnader). Fastigheter med stark hållbarhetsprofil förväntas därmed vara relativt sett mer attraktiva för såväl hyresgäster som investerare. Denna utveckling speglades även i genomförda kontorstransaktioner under 2024 och 2025.

Miljöcertifieringar och framför allt energieffektivitet har fått en allt större betydelse, och på sikt bedöms även koldioxidavtryck bli en allt viktigare parameter. Kvalitetsfaktorer såsom god luftkvalitet, godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt WELL-certifiering – vilket i dag närmast är standard i nyproduktion – har ökat i betydelse även i befintligt bestånd. En återkommande utmaning är dock när hyresgäster genomför egna lokalanpassningar, exempelvis genom att tillskapa konferens- och grupprum, där ventilation och luftkvalitet inte alltid beaktas tillräckligt, vilket i förlängningen kan ge upphov till inomhusmiljöproblem.

Vid nytecknande av hyresavtal är det vanligt förekommande att hyresgästen erbjuds någon form av hyresincitament, exempelvis hyresrabatter eller investeringsbidrag. Detta möjliggör för fastighetsägaren att upprätthålla nominella bashyror, men i praktiken kan incitamenten ha en betydande påverkan på den effektiva hyran, även sett över hela avtalsperioden. För att möta hyresgästernas krav tillämpas även andra åtgärder, såsom kortare och mer flexibla hyresavtal, initialt begränsad indexuppräknings samt i vissa fall ensidig rätt till förtida frånträde.

Utvecklingen mot aktivitetsbaserade arbetsplatser har fortsatt, men är inte lika tydlig i närförorter, regionstäder och mer perifera lägen där hyresnivåerna ofta möjliggör större lokalytor och en högre andel egna arbetsrum. För vissa verksamheter bedöms steget till fullt aktivitetsbaserade kontor som alltför stort, varpå efterfrågan istället inriktas mot justerade planlösningar i syfte att effektivisera befintliga lokaler. Det har även noterats att vissa hyresgäster valt att lämna större lokaler i sämre eller mer perifera lägen till förmån för mindre lokaler i centrala lägen. Hybridarbete, med en kombination av kontorsarbete och distansarbete, bedöms ha etablerats som ett långsiktigt arbetssätt och möjliggör i många fall ett mer effektivt lokalutnyttjande. I vissa fall har dock en kraftig minskning av antalet arbetsplatser per anställd skapat utmaningar kopplade till tillgänglighet av arbetsplatser och mötesrum.

På projektsidan fortsätter utvecklingen av innovativa lösningar i syfte att attrahera framtidens hyresgäster och investerare. Teknologiska lösningar såsom smarta belysnings- och ventilationssystem samt IoT-baserade styrsystem blir allt vanligare och bidrar till ökad flexibilitet och resurseffektivitet i kontorsytorna. Denna utveckling bedöms gynna såväl hyresgästernas verksamhetsbehov som de ökade hållbarhetskrav som ställs på dagens fastighetsägare.

Hyresmarknaden för kontor är tydligt polariserad mellan nyproduktion och moderna lokaler å ena sidan och det äldre beståndet å den andra. Ökade vakanser till följd av de senaste årens lågkonjunktur har framför allt drabbat fastigheter i så kallade mellanlägen, såväl avseende teknisk standard och flexibilitet som geografiskt läge. Denna typ av objekt kan kräva omfattande investeringar i modernisering eller ombyggnation för att åter bli konkurrenskraftiga, alternativt acceptera hyresrabatter eller hyressänkningar. För fastighetsägare som ge-

nomfört framgångsrika uppgraderingar av äldre kontorslokaler finns dock fortsatt potential till god hyresutveckling, då hyresgäster i ökad utsträckning efterfrågar profilerade lokaler som stärker varumärket och bidrar till att attrahera och behålla personal.

Segment - handel

Detaljhandel - allmänt

Det har varit många tuffa år för handelsaktörerna med pandemi, hög inflation, lågkonjunktur och betydande osäkerhet kopplad till geopolitik och handelspolitik. Den höga inflationen under 2022–2024 bidrog till hyreshöjningar med över 20 % för fullt indexerade hyresavtal och i och med lågkonjunkturen har köpkraften kraftigt sjunkit med lägre reallöner och ökade boendekostnader, vilket har reducerat konsumtionsutrymmet för hushållen. Detta har resulterat i en ökad efterfrågan för lågprishandel. Under 2025 skedde dock en gradvis stabilisering. Inflationen avtog, räntorna sänktes och reallönerna började åter öka, vilket tillsammans med en stark avslutning på året och positiv utveckling för detaljhandeln bidrog till en mer konstruktiv marknadsbild.

Inledningen av 2026 präglas fortsatt av geopolitisk oro och handelspolitiska spänningar, men osäkerheten bedöms ha minskat något och prognoserna pekar mot en tydligare konjunkturuppgång under 2026 och 2027. Hushållens konsumtion har börjat återhämta sig i takt med stärkt köpkraft, lägre inflation och en mer expansiv finanspolitik, även om konsumenterna alltjämt uppvisar ett prisedvetet beteende. E-handeln har stärkt sin position efter ett år av återhämtning och går in i 2026 med goda tillväxtförutsättningar. Sammantaget talar utvecklingen för att handeln går mot ett bättre år, där förbättrat konsumtionsutrymme och ökat förtroende successivt kan ge ytterligare stöd åt efterfrågan, även om vägen tillbaka till mer långsiktigt stabila nivåer fortfarande bedöms vara lång.

Enligt Creditsafes sammanställning av konkursutvecklingen under 2025 ligger antalet konkurser kvar på en fortsatt hög nivå, men den tidigare uppgången har samtidigt planat ut. Under perioden januari–december 2025 försattes totalt 10 158 aktiebolag i konkurs, vilket i princip är oförändrat jämfört med föregående år. Av dessa hade 23 % av bolagen tidigare beviljats tillfälligt skatteansånd. Detta räknar Creditsafe med kommer att fortsätta påverka antalet konkurser även under 2026, nu när möjligheten till att förlänga anstånd upphört. Vidare bedömer Creditsafe att flera indikatorer talar för en gradvis konjunkturförbättring under 2026, där stärkta hushållsekonomier förväntas bidra till ökad konsumtion och en successiv återhämtning inom handeln. Sammantaget bedöms detta kunna leda till sjunkande konkurstal framöver.

Försäljningsstatistik för detaljhandeln tas fram av Statistiska centralbyrån (SCB). Deras statistik belyser utvecklingen inom detaljhandelns olika delbranscher. Den senast tillgängliga statistiken visar att årsutvecklingen i sällanköpsvaruhandeln fortsätter att vara positiv i januari 2026. Bortsett från maj 2025 har utvecklingen varit positiv sedan december 2024. Under den senast tillgängliga tremånadersperioden (november 2025 – januari 2026) har detaljhandelns kalenderkorrigerade och säsongrensade försäljningsvolym ökat med 1,0 % jämfört med föregående tremånadersperiod. Sällanköpsvaruhandeln visade en uppgång med 1,8 % samtidigt som dagligvaruhandeln (exklusive Systembolaget) ökade med 0,1 %.

Jämfört med motsvarande månad 2025 ökade detaljhandelns försäljningsvolym i januari med 4,1 % i kalenderkorrigerade tal. Sällanköpsvaruhandeln ökade med 7,6 % och dagligvaruhandeln exklusive Systembolaget ökade med 0,2 %. Sammantaget indikerar detta en fortsatt positiv försäljningsutveckling inom detaljhandeln, även om utvecklingen fortfarande påverkas av hushållens försiktighet och ett delvis avvaktande konsumtionsmönster.

Enligt PostNords E-barometer var 2025 ett rekordår för e-handeln som uppvisade en tillväxt om 10 % jämfört med året innan. E-handelns omsättning uppgick till 153 miljarder kronor, vilket överstiger den tidigare rekordnoteringen från 2021 om 146 miljarder kronor. Efter flera år av lågkonjunktur beskrivs 2025 som återhämtningens år, där hushållens köpkraft har stärkts, det ekonomiska läget stabiliserats och konsumtionen ökat, något som gynnat detaljhandeln i stort. E-handeln fortsatte dessutom att ta marknadsandelar från den fysiska handeln och växte under 2025 i en snabbare takt än detaljhandeln som helhet. Den totala e-handelsandelen



uppgår numera till 15 % av den totala detaljhandeln. E-handelsandelen har vuxit inom alla delsegment med undantag för dagligvaror som ligger stabilt på 4 % av den totala dagligvaruhandeln samt böcker och media som minskade med -3 % under 2025. På branschnivå var utvecklingen särskilt stark inom möbel- och heminredningshandeln samt apotekshandeln som båda växte med 18 % under 2025. Efter ett år av återhämtning och tillväxt går e-handeln in i 2026 med en stärkt position och goda förutsättningar för fortsatt tillväxt. Året har däremot inletts med geopolitiska händelser som kan leda till en ökad osäkerhet och att konsumenterna fortsätter att hålla hårt i sina pengar, även om det ekonomiska läget äntligen ser ut att ljusna.

Framtidstron bland handelsaktörer fortsätter att försiktigt stärkas. En undersökning från Svensk Handel i februari 2026 visar att såväl dagligvaru- som partihandeln har en positiv syn på utvecklingen de kommande tre månaderna, medan sällanköpsvaruhandeln fortsatt präglas av en något mer dämpad framtidsbedömning. Sammantaget ligger nu två av tre delbranscher i linje med, eller över det neutrala indexvärdet 100, efter en längre period av osäkerhet och indexnivåer under 100. Under februari 2026 noterades en uppgång för dagligvaruhandeln till 101,0 (+1,4 enheter), för partihandeln till 102,0 (+0,4 enheter) samt för sällanköpsvaruhandeln till 98,9 (+0,1 enheter).

Det makroekonomiska läget har under 2025 och inledningen av 2026 präglats av fortsatt geopolitisk oro, med krigen i Ukraina, Gaza och Iran samt återkommande handelspolitiska utspel som bidragit till dämpad tillväxt globalt och i Sverige. Osäkerheten kvarstår, men har minskat något i takt med att nya handelsavtal slutits, och årets avslutande prognoser präglas av en försiktig optimism om en konjunkturuppgång under 2026 och 2027. Efter en period där hushållen prioriterat sparande framför konsumtion har lägre inflation, sänkta räntor, stigande realinkomster samt en mer expansiv finanspolitik bidragit till att konsumtionen börjat ta fart.

Med förbättrade finansieringsmöjligheter under 2025 har marknadsförutsättningarna för handelsfastigheter förbättrats, men det bedöms finnas en fortsatt osäkerhet kring handelsaktörernas hyresbetalningsförmåga. Bland de delsegment som bedöms stå sig starkast ur ett investerarperspektiv och i vilket transaktionsaktiviteten har stigit något, återfinns alltjämt livsmedelsbutiker och lågprishandel med koppling mot dagligvaror. Detta visar på att objekt med stabila hyresgäster med en god hyresbetalningsförmåga på långa avtal premieras. Direktavkastningskraven för handelsfastigheter har generellt sett stabiliserats på en ny "normalnivå" där köpare och säljare mötts i flertalet affärer.

Köpcentrumhandel

Utvecklingen för köpcentrum har generellt varit svagare än för externhandelsområden under senare år och många aktörer har på grund av detta nischat om anläggningarna mot högre andel mat, kultur och upplevelser. Allt större fokus läggs på att skapa trivsamma platser för upplevelser och samverkan och på så sätt skapa en levande plats med ett bra flöde, vilket gynnar handelsplatsen och dess aktörer. Fastighetsägare har de senaste åren därmed valt att i allt större utsträckning investera i nöjesfaciliteter med enklare hyresgästpassningar, som exempelvis i Mall of Scandinavia och deras museum 'Youseeum', vilket är ett interaktivt museum som bygger på Instagrabilder i olika miljöer. Biografer och bra restauranger, inte bara snabbmatskedjor, är annat som kan locka besökare till köpcentrumen.

En betydande faktor för ett framgångsrikt köpcentrum är även etablering av dragande ankarhyresgäster såsom livsmedelsbutiker, Systembolaget, H&M m fl. En trend, vilken förutsätter att det är hyresgästerna som anpassar lokalen, är vidare att tidigare "heltidsbutiker" ersätts av pop-up butiker med korta avtal och ofta lägre hyror, vilka också kan locka nya kunder med sitt tillfälliga utbud. E-handelsaktörer är en av de främsta på att skapa goda kundupplevelser, vilket bidrar till en tillväxt i såväl e-handeln som i den faktiska butiken. Genom att skapa en levande plats med erbjudanden som lockar konsumenten kan fastighetsägarna öka flödet i köpcentrumet och därmed hjälpa sina hyresgäster med kundunderlag.

Fastighetsägarna behöver skapa fördelaktiga förhållanden för hyresgästerna, som gör att det är attraktivt att stanna i ett köpcentrum och då är den viktigaste faktorn andra bra hyresgäster/handlare i samma centrum samt att tänka nytt genom att skapa mer än bara en handelsplats. Det gäller med andra ord att skapa mötesplatser där människor vill uppehålla sig och samtidigt få till ett bättre flöde. Denna strategi för att attrahera fler



kunder bedöms kvarstå och det blir med högst varierande vakanser i landets köpcentrum allt tydligare vilka fastighetsägare som har förstått den "moderna handelsplatsen".

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett normalt läge i Åkersberga centrum i Österåkers kommun nordöst om Stockholm, vilket sammanlagt bedöms som ett A-läge för butiker och ett A-läge för kontor i i Österåker.

För fastigheter med butikslokaler i med liknande lägen och skick, bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt (beroende på storlek och läge inom objektet) ligga i intervallet 2 500 – 6 000 kr/kvm och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 5,0 – 7,0%.

För fastigheter med kontorslokaler i med liknande lägen och skick, bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt (beroende på storlek och läge inom objektet) ligga i intervallet 1 900 – 2 500 kr/kvm och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 7,0 – 9,0%.

Det bedöms att antalet tänkbara köpare till det aktuella värderingsobjektet är relativt normalt.

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. Köpeskillingarna 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 Stockholms län med undantag för Stockholms innerstad. Urvalskriterier har varit hyreshusenheter, lokaler (typkod 325) med en uthyrbar area mellan 2 000 och 10 000 kvadratmeter för vilka lagfart söktes sedan 1 januari 2025 och med liknande läge och övriga förutsättningar som värderingsobjektet.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 12 000 och 25 000 kr/kvm med ett vägt medel av köpesummorna om cirka 19 000 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 5,50 och 7,25 %.

I övrigt kan följande försäljningar vara intressanta:

Stockholms län:

Tomträtten till fastigheten Högsätra 10 i Skärholmen, Stockholm, förvärvades under april 2025 genom exekutiv auktion till ett fastighetsvärde om cirka 50 mkr, motsvarande cirka 21 300 kr/kvm. Säljare var Sätra Centrum Fastigheter AB:s konkursbo och köpare var Fastighetsförädlarna i Mälardalen. Tomträtten inrymmer cirka 2 350 kvadratmeter uthyrbar area, varav knappt 900 kvadratmeter hyrs av ICA som störst hyresgäst. Snitthyran bedöms uppgå till cirka 2 400 kr/kvm. Köparen har dock för avsikt att rusta upp fastigheten och det bedöms därmed finnas en hyrespotential. Bebyggelsen uppfördes 1965. Fastighetens läge bedöms som ett C-läge för handelsfastigheter. Direktavkastningskravet bedöms med beaktan av bedömt marknadsmässigt driftnetto till cirka 6,5-7,0 %.

Fastigheten Barkarby 2:31 med adress Droskvägen 4 i utkanten av Barkarby Outlet, Järfälla kommun, förvärvades via en lagfaren affär med en köpeskilling om 80 mkr. Transaktionen genomfördes under november 2023. Säljare var Decathlon Sverige AB och köpare var Svenska Handelsfastigheter AB. Fastigheten inrymmer 3 500 kvadratmeter, varav hela fastigheten hyrs ut till Coop. Svenska Handelsfastigheter avser att genomföra en hyresgäst Anpassning under våren 2024. Snitthyran för objektet som helhet bedöms uppgå till ca 1 600 kr/kvm. Bebyggelsen på objektet uppfördes 2016 och bedöms som helhet inneha ett skick och en standard som motsvarar 2015-tal. Fastighetens läge bedöms som ett B-läge för externa handelsfastigheter inom Järfälla kommun. Priset motsvarar cirka 22 900 kr/kvm. Det åsatta viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av marknadsmässigt driftnetto till cirka 6,0 %.

Externhandel-gallerian Port 73 i Haninge med fastighetsbeteckning Söderby Huvudgård 2:43 och köpcentrumet Nian i Gävle med fastighetsbeteckning Norr 21:5 och Norr 21:6 förvärvades genom en bolagstransaktion till ett bedömt underliggande fastighetsvärde om 1,5 – 1,6 mkr. Transaktionen genomfördes under mars 2023. Säljare var CBRE och köpare var Niam. Totalt inrymmer handelsplatserna cirka 53 000 kvadratmeter butiksytta, varav 35 000 kvadratmeter är hänförligt till Port 73 och 18 000 kvadratmeter hänförligt till Nian. Ytterligare cirka 4000 kvadratmeter kontorsytta tillkommer köpcentrumet Nian, varav en majoritet förhyrs av Svenska ESF-rådet. Snitthyran för objekten som helhet bedöms uppgå till cirka 2 100 kr/kvm. Bebyggelsen på Port 73 uppfördes 2010 och är sedan 2016 miljöcertifierad med BREEAM "Very good". Köpcentrumet Nian uppfördes 1973 och genomgick en renovering under åren 2014–2016. Fastigheternas läge bedöms som ett B-läge för handelsfastigheter inom Haninge kommun (Port 73) respektive A-läge för handelsfastigheter inom Gävle kommun (Nian). Köpeskillingen motsvarar cirka 26 300 – 28 100 kr/kvm. Det åsatta viktade direktavkastningskravet bedöms med beaktande av marknadsmässigt driftnetto till cirka 5,20% och det resulterande initiala direktavkastningskravet bedöms till 5,30%.

Fastigheten Luna 1 med adress Garvaregatan 12 m fl i centrala Södertälje förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 125 mkr. Transaktionen genomfördes under mars månad 2021. Säljare var Regio AB och köpare var Telge Fastigheter AB. Fastigheten inrymmer en uthyrbar area om cirka 3 900 kvadratmeter, varav 3 000 kvadratmeter butikslokaler, 500 kvadratmeter kontor och 400 kvadratmeter bostadsyta fördelat på åtta lägenheter. Objektet har en hög ekonomisk vakan-grad omkring 40 % och Lindex är största hyresgäst. Bebyggelsen på objektet uppfördes år 1966 och bedöms som helhet ha ett något eftersatt skick och en normal standard för byggnadsåret. Fastighetens läge bedöms som ett B-läge för butiksfastigheter inom Södertälje kommun. Priset motsvarar cirka 31 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,95 %, vilket motsvarar den initiala direktavkastningen på utgående driftnetto.

Fastigheten Rimbo-Vallby 5:93 med adress Finstavägen 6 i Rimbo, Norrtälje kommun, förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 104 mkr. Transaktionen genomfördes under maj 2022. Säljare var Ica-handlaren Åke Svensk och köpare var Arwidsro Holding AB. Fastigheten inrymmer en total uthyrningsbar area om cirka 3 500 kvadratmeter fördelat på en Ica Supermarketbutik samt en mindre restauranglokal med Rimbo Kebabhouse som hyresgäst. Den genomsnittliga återstående avtalslängden är 9,9 år. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1998 med en tillbyggnad 2018 och bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 29 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,70 %.

Västerås

Fastigheten Kraftledningen 10 även känd som K7 i Västerås, förvärvades under mars 2025 genom en bolagstransaktion till ett fastighetsvärde om cirka 210 mkr, motsvarande cirka 21 000 kr/kvm. Säljare var Elisby Fastigheter och köpare var Tingsvalvet. Fastigheten inrymmer cirka 10 000 kvadratmeter och består av bland annat livsmedelsbutiker, gym samt en klätteranläggning och är fullt uthyrd med en återstående snittavtalstid på 8,3 år. De största hyresgästerna är Willys, Nordic Wellness och Klättercentret. Tidigare fanns även PDL-padel som stängde sommaren 2023. Snitthyran bedöms uppgå till cirka 1 800 kr/kvm. Fastigheten har enligt energideklaration från 2021 energiklass C. Fastighetens läge bedöms som ett C-läge för handelsfastigheter. Direktavkastningskravet bedöms med beaktan av bedömt marknadsmässigt driftnetto till cirka 6,75 %.

Hela landet:

En portfölj innehållande 16 handelsobjekt utspridda på 12 orter från södra Stockholm till centrala Malmö förvärvades under december 2025 genom en bolagstransaktion till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,6 mdkr, motsvarande cirka 21 900 kr/kvm. Säljare var ABG Fastena och köpare Svenska Handelsfastigheter. Byggnaderna är uppförda mellan 1970–2022 och har kommunicerats omfatta totalt 72 500 kvm uthyrningsbar area med årliga hyresintäkter om 111,3 miljoner kronor, motsvarande cirka 1 500 kr/kvm. Merparten av hyresintäkterna kommer från livsmedel- och lågprishandelsföretag, såsom Coop, Rusta, Willys och Jula. Fastigheternas läge bedöms till A och B-lägen för handel. Direktavkastningskravet bedöms med beaktan av bedömt marknadsmässigt driftnetto till cirka 6,00 % (cirka 6,20 % resulterande initialt direktavkastningskrav).

Resultat

Ett rimligt intervall inom vilket det åsatta direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 5,75 och 6,25 %. I detta fall har sammantaget bedömts ca 5,95 % som relevant med tanke på kombinationen av butiker (bedömt 5,75%) och kontor (bedömt 6,5%).

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 20 000 – 22 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 124 800 000 – 137 300 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2026-06-09.

Inflation

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

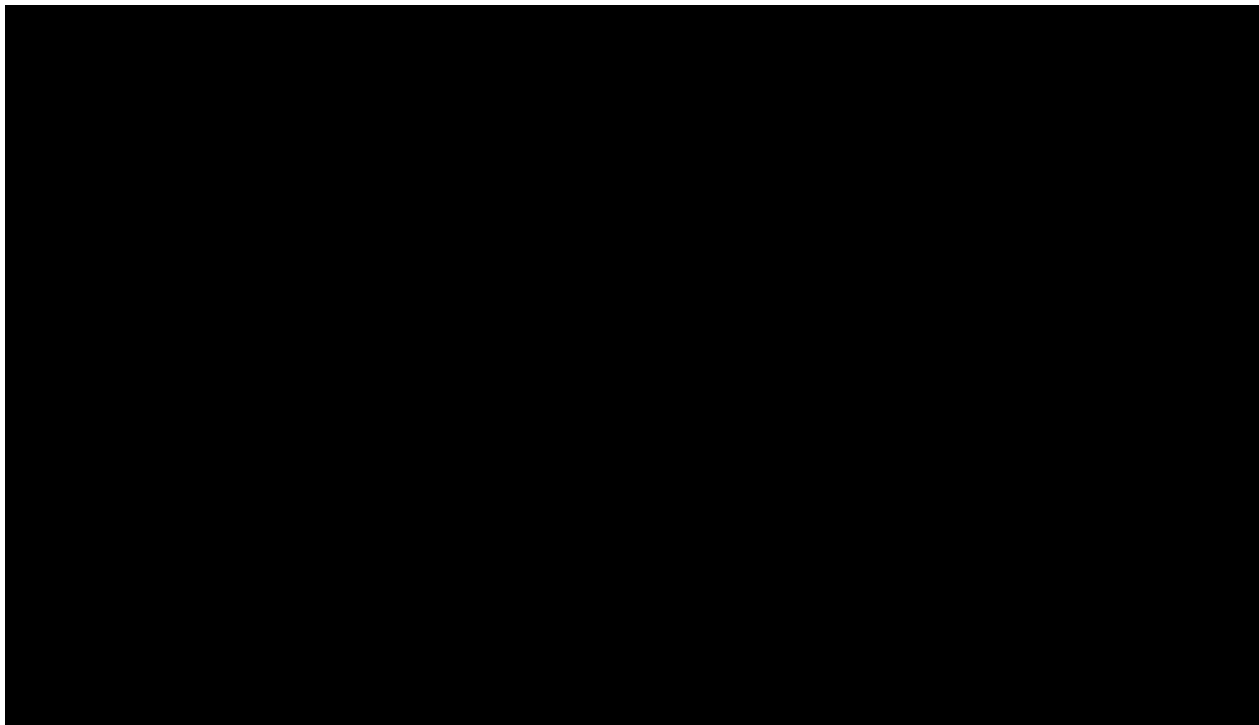
Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

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 5,89%.

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 5,94%.





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

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive exklusive värme.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

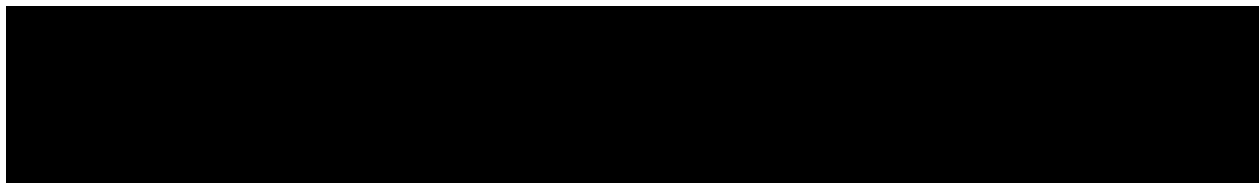
Investeringar och hyresgästanpassningar

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

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 325(hyreshusenhet, lokaler). Byggnaden har åsatts värdeår 1995.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	18 400 000
Byggnadsvärde	54 000 000
Totalt	72 400 000
Varav bostad	0
Varav lokaler	72 400 000
Totalt	72 400 000



Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 21 224 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 132 500 000 kronor (se bilaga 1:1).

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 124 800 000 – 137 300 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 132 500 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

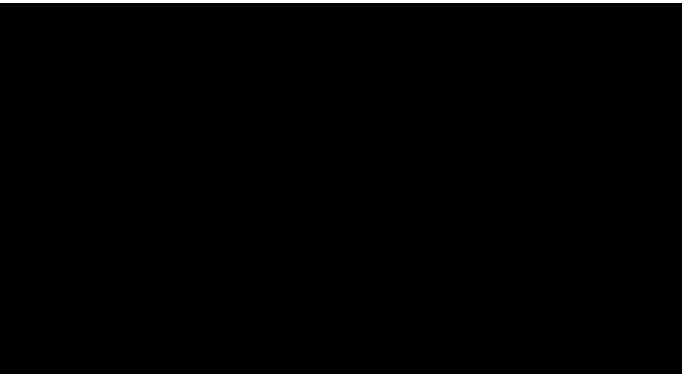
Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2026-06-09 till:

132 000 000 kronor

Etthundratrettio två miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal



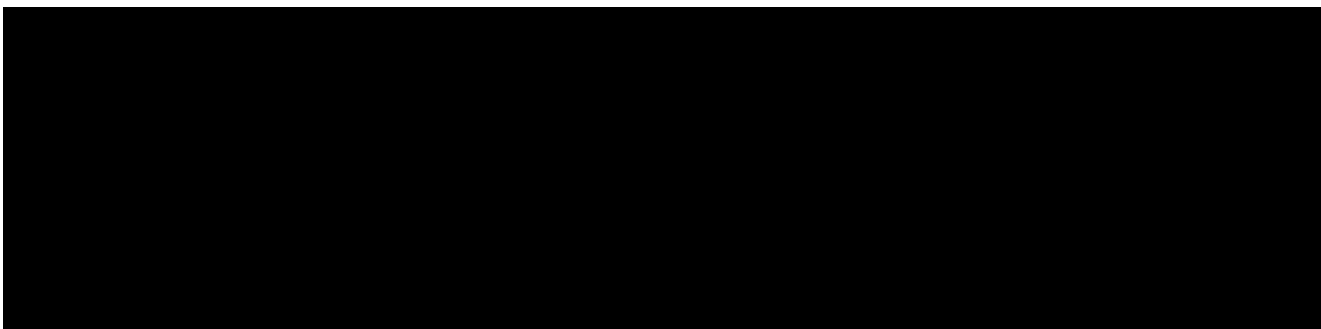
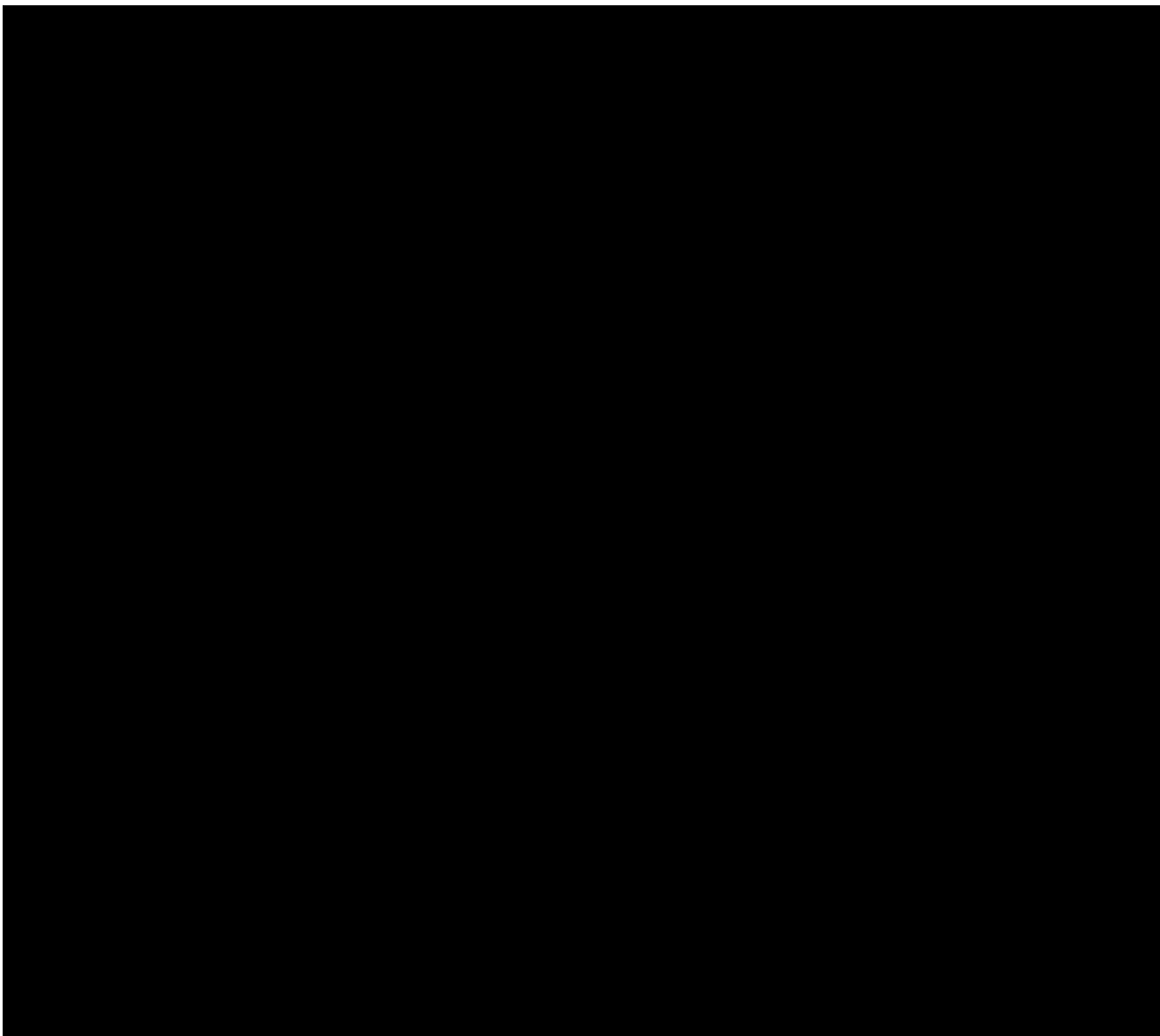
, 2026-06-09

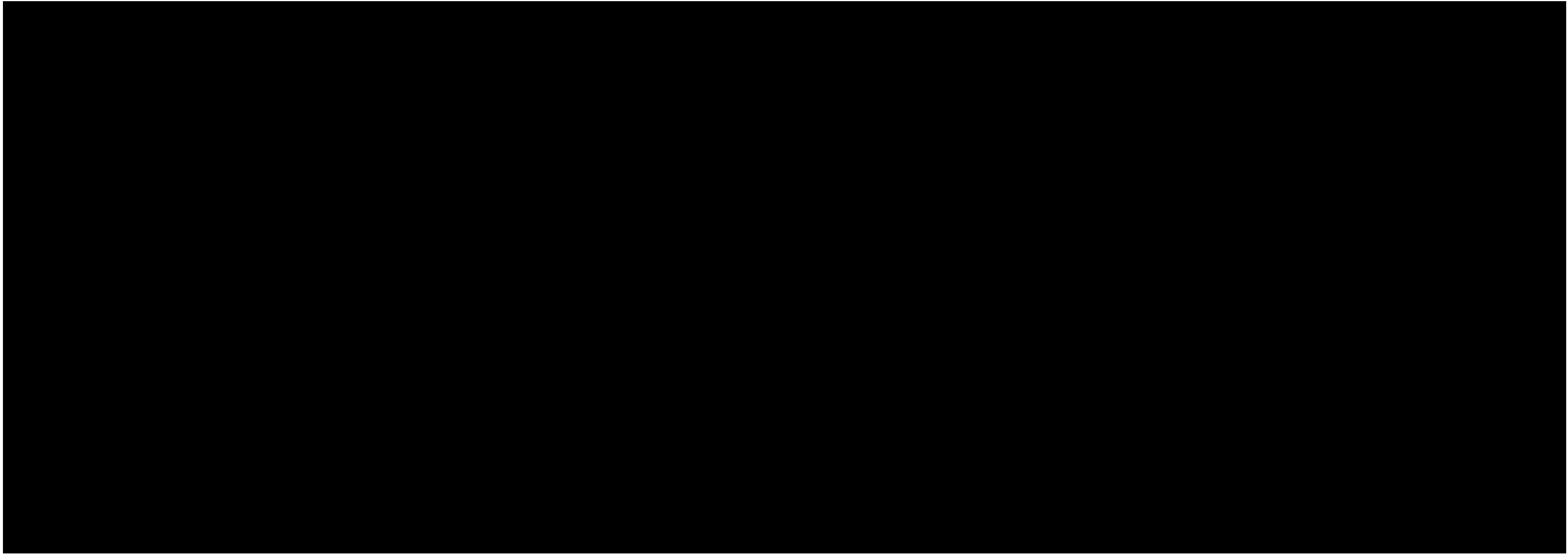


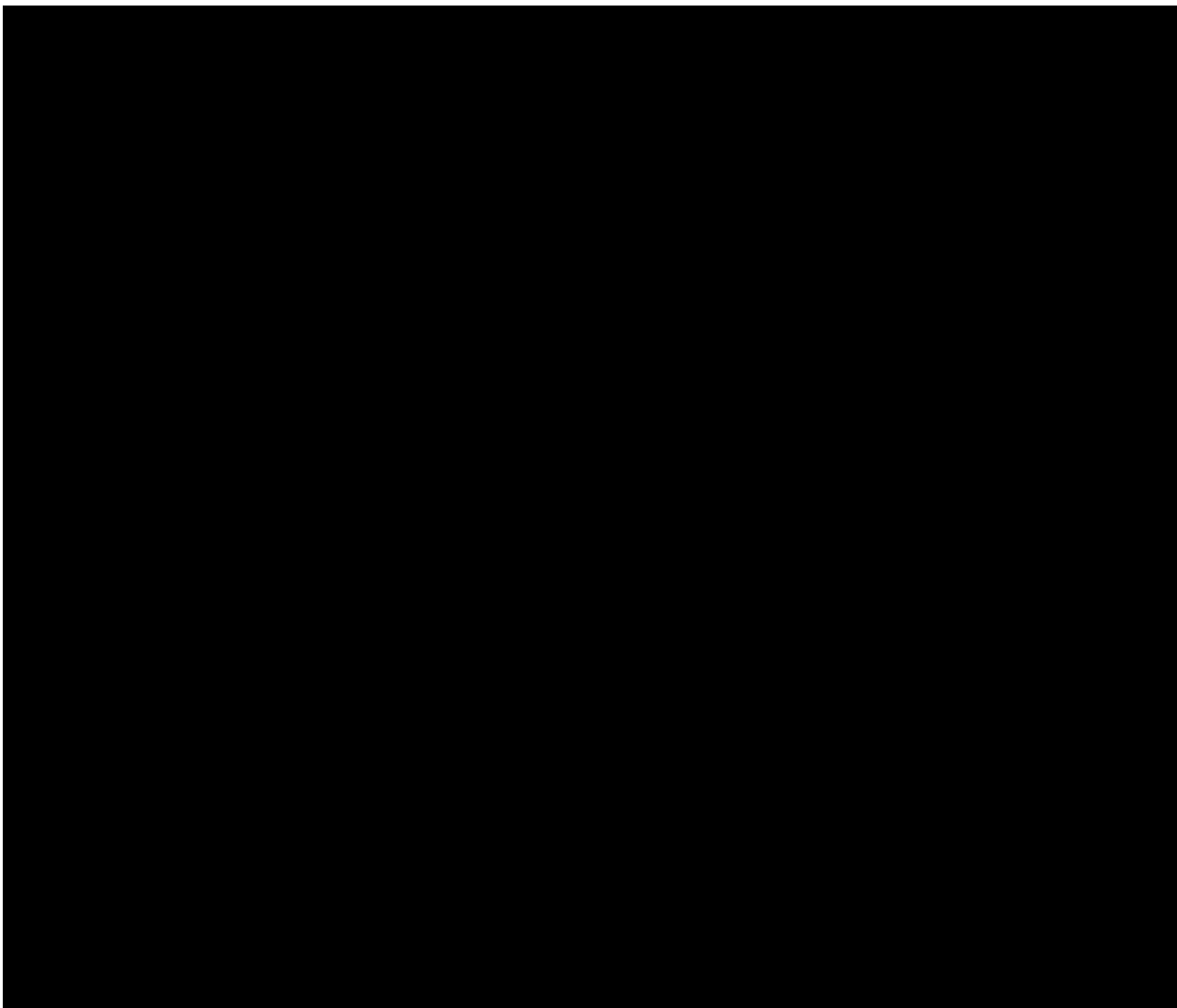
Jonas Åkerberg
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

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

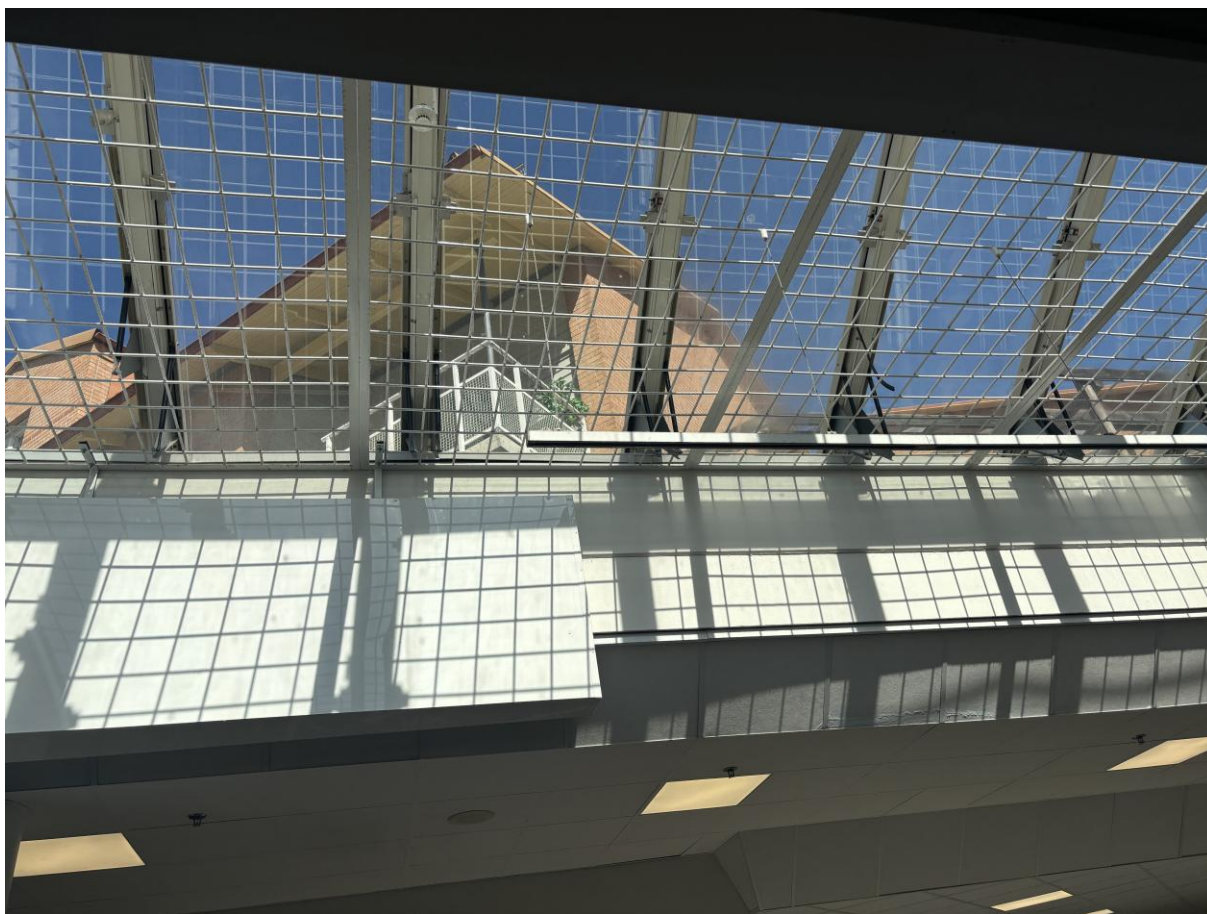


































FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
ÖSTERÅKER BERGA 11:81 Nyckel: 010467956 UUID: 909a6a47-325a-90ec-e040-ed8f66444c3f Registerenheten urholkas av ett eller flera 3D-utrymmen Socken: Österåker	2019-02-28	2024-03-14 15:33	2026-06-01

ADRESS

Apoteksvägen 10, 12, 8
Kajutan 1, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 2, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 3, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 4, 41, 43, 45, 47, 49, 5, 51, 53, 55, 57, 59, 6, 61, 63, 7, 8, 9
Storängstorget 5, 7, 9
184 30 Åkersberga
Distrikt: Österåker-Östra Ryd
Nr: 215046
Bergavägen 4D
184 31 Åkersberga
Distrikt: Österåker-Östra Ryd
Nr: 215046

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6598177.7	686765.3
Urholkas av ÖSTERÅKER BERGA 11:91 1		

AVSKILD MARK

Beteckning
ÖSTERÅKER BERGA 11:91

AREAL

Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	5 527 kvm	5 527 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556486-1507 Åkersberga Centrum AB C/O CITYCON AB BOX 1220 164 28 KISTA Köp: 1994-04-15 Andel: 1/1 Ingen köpeskilling redovisad. Lagfartsanmärkning: Namn Akt: 12/23971	1/1	1994-04-15	94/13280 94/13932

ANTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

AVTALS RÄTTIGHETER

Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: VÄRMECENTRAL MM	1954-07-14	54/6021
2	Avtalsservitut: VÄRMECENTRAL MM	1960-05-04	60/3911
3	Avtalsservitut: PARKERINGSPLATS	2010-07-14	10/23992

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 321 287 242 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	Datapantbrev Belastar: ÖSTERÅKER BERGA 11:81, ÖSTERÅKER BERGA 15:13, ÖSTERÅKER BERGA 11:73, ÖSTERÅKER BERGA 11:85	321 287 242 SEK	2024-03-06	D-2024-00072196:2

RÄTTIGHETER

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
FJÄRRVÄRME	Last	Ledningsrätt	2005-05-19 Senast ändrad: 2026-01-07	0117-04/103.1
Anmärkning: YTTERLIGARE KARTBLAD: 10898, 11807, 11808				
SKYDDSRUM, LÄGENHETS FÖRRÅD	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.1
SOPUTRYMME	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.10
UTFART	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.11
TILLTRÄDE	Förmån	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.12
SOPNEDKAST	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.13
TRAPPA, UTRYMNINGSVÄG	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.14
VENTILATION	Förmån	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.15
TÅTSKIKT OCH DAGVATTENBRUNNAR	Förmån	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.16
SKÄRMTAK, STUPRÖR, INFÄSTNINGAR	Förmån	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.17
LJUSLANTERNIN	Förmån	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.18
RÖKGASEVAKUERING	Förmån	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.19
KANALISATION	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.2
VENTILATION	Förmån	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.20

RÄTTIGHETER

IMKANALER	Förmån	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.21
SKYLTPLATS	Förmån	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.22
AVLOPPSLEDNINGAR	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.23
AVLOPPSVENTILATION	Förmån	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.24
VATTENLEDNINGAR	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.25
VÄRMELEDNINGAR	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.26
TELE-OCH DATALEDNINGAR	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.27
BALKONGER TAKUTSPRÅNG M.M	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.28
KANALISATION	Förmån	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.3
VÄG	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.4
TILLTRÄDE	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.5
ENTRÉ, UTRYMMNINGSVÄGAR M.M	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.6
ENTRÉ, UTRYMMNINGSVÄGAR M.M	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.7
ELCENTRAL, ELLEDNINGAR	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.8
UNDERCENTRAL FJÄRRVÄRME	Last	Officialservitut	2010-06-14	0117-10/15.9
VA	Last	Officialservitut	1994-05-26	0117-94/30.1
VÄG	Last	Officialservitut	1994-05-26	0117-94/30.2
VÄG	Last	Officialservitut	1994-05-26	0117-94/30.3
PARKERINGSPLATS	Last	Avtalsservitut	2010-07-14	0117IM-10/23992.1
VÄRMECENTRAL MM	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2006-12-11	01-IM4-54/6021.1
VÄRMECENTRAL MM	Last	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2006-12-11	01-IM4-60/3911.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
detaljplan: ÅKERSBERGA CENTRUM gällande	2008-11-18 Laga kraft: 2008-12-23 Genomf. start: 2008-12-24 Genomf. slut: 2018-12-23 Registrerad: 2009-02-24	0117-P08/1118 0117 426
detaljplan: ÅKERSBERGA CENTRUM gällande	1992-05-20 Genomf. start: 1992-06-11 Genomf. slut: 2007-06-10 Senast ajourföring: 2024-01-09	0117-P92/0520 0117 355

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325) 131354-5				Taxeringsår 2025
Taxvärde 72 400 000 SEK	Taxvärde byggnad 54 000 000 SEK	Taxvärde mark 18 400 000 SEK	Areal 5527 kvm	Ägartyp Juridisk form Övriga aktiebolag
Taxerad ägare 556486-1507 Åkersberga Centrum AB BOX 1220 164 28 KISTA	Andel 1/1			
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 3009617442025				
Taxvärde 18 400 000 SEK	Riktvärdeområde 117046	Justeringsorsak		
Yta byggrätt 7143 kvm	Riktvärde byggrätt 2600 SEK/kvm			
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 3009617432025				
Id hyresmark: 3009617442025				
Taxvärde 54 000 000 SEK	Riktvärdeområde 117046	Justeringsorsak		
Värdeår 1995	Nybyggnadsår 1995	Tillbyggnadsår		
Lokalyta 7275 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 8 860 000 SEK/år		

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**Gemensamhetsanläggningar**

ÖSTERÅKER BERGA GA:7
ÖSTERÅKER BERGA GA:18
ÖSTERÅKER BERGA GA:21
ÖSTERÅKER BERGA GA:42
ÖSTERÅKER BERGA GA:43

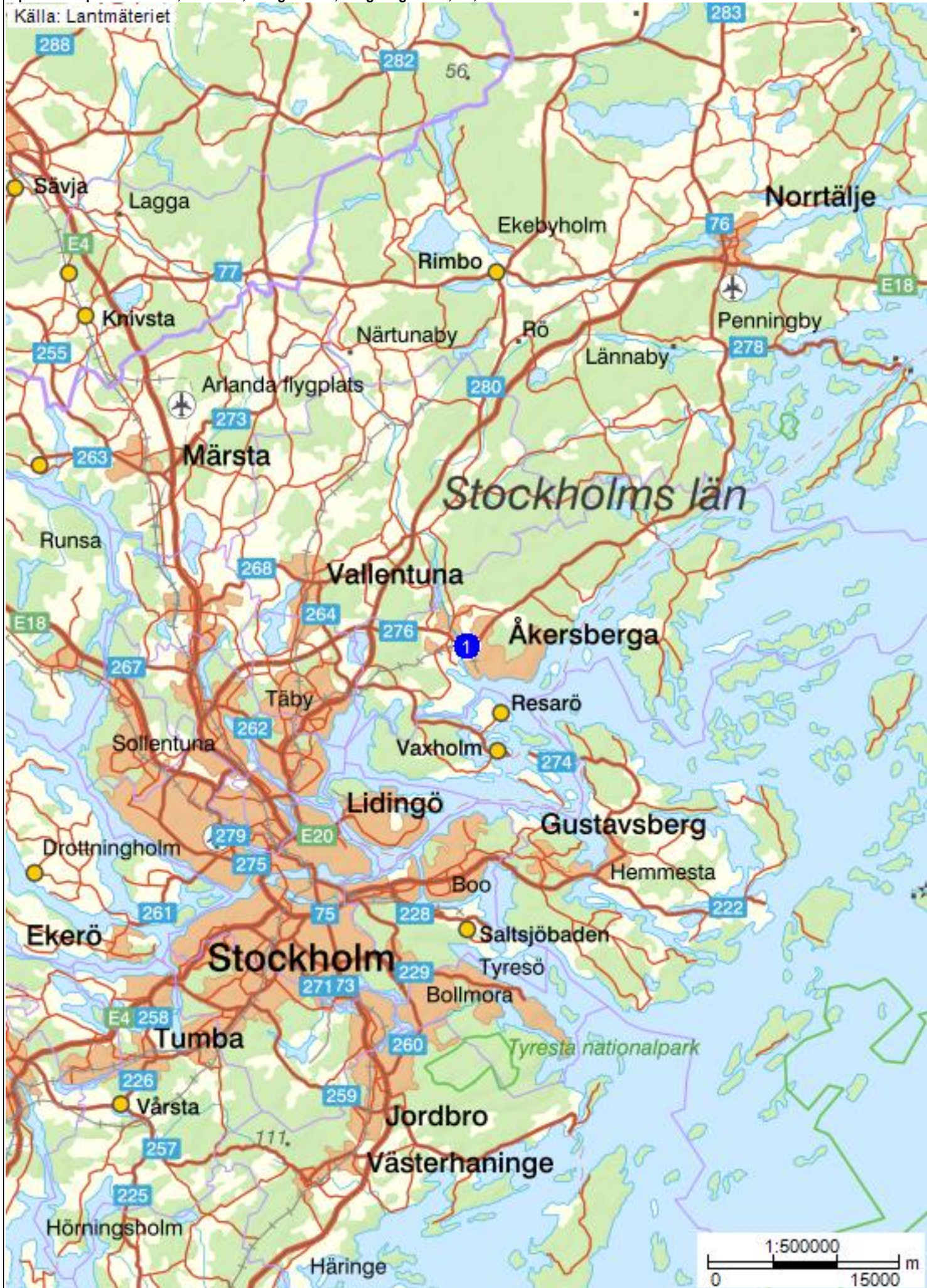
ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	1994-05-26	0117-94/30
ledningsrättsåtgärd	2005-05-19	0117-04/103
anläggningsåtgärd	2006-07-06	0117-04/128
fastighetsreglering	2009-03-13	0117-08/113
anläggningsåtgärd	2010-06-14	0117-10/15

URSPRUNG

ÖSTERÅKER BERGA 11:57

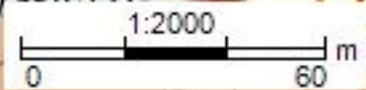
Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet



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

