

# Värdeutlåtande

avseende fastigheten

## **Tuna 3:85**

Österåkers kommun



2019-10-23

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB**

## UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Armada Box 505 184 25 Åkersberga  genom Mikael Dahlberg
<i>Syfte</i>	Att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde och att utgöra underlag för interna bedömningar.
<i>Värderingsobjekt</i>	Tuna 3:85 i Österåkers kommun.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är oktober 2019.
<i>Förutsättningar</i>	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlå- tande".  Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna in- kluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.
<i>Underlag</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Besiktning av värderingsobjektet 2019-10-15 av undertecknad tillsammans med Lise-Lotte Billborn och Jonas Kristiansson.</li><li>- Utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS).</li><li>- Hyreslista.</li><li>- Uppgifter om drift- och underhållskostnader.</li><li>- Taxeringsuppgifter.</li><li>- Marknadsinformation.</li><li>- Kartmaterial.</li></ul>

## BESKRIVNING

Lagfaren ägare

Armada Bostäder AB (Org.nr 556374-9539).

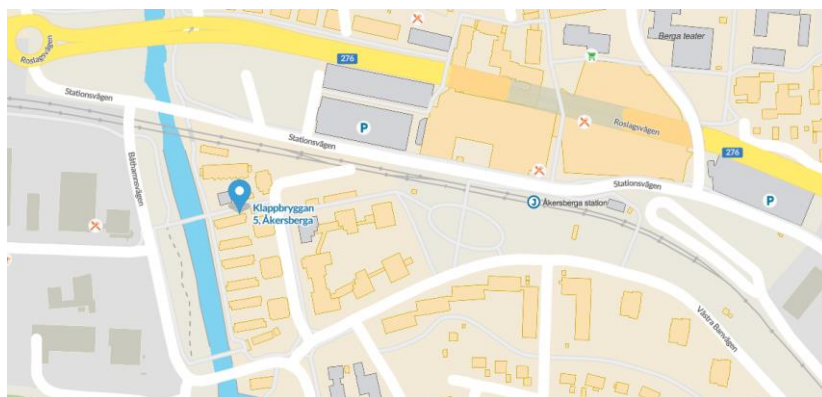
Fastighetstyp

Bostadshyresfastighet.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Östra Kanalstaden i centrala Åkersberga. Avståndet till Åkersberga centrum är ca 300 m. Gatuidressen är Klappbryggan 5-51, Österskärsvägen 4-8.

Näringsomgivningen utgörs av Åkers kanal, flerbostadshus, industribebyggelse, idrottsplats, skola, småhusbebyggelse, hundkapplöpingsbana, centrum samt en marina. Alla servicefunktioner och kollektiva kommunikationer finns inom gångavstånd. Trafikleder nås på nära avstånd.



Planförhållanden

Värderingsobjektet omfattas av en detaljplan från 2001-07-17. Planen anger bostadsändamål. Genomförandetiden har gått ut.



**PLANKARTA MED BESTÄMMELSER**  
För detaljplanen för följande gleskarta  
- Bostadsområde Gleskarta  
- Planbestämning Gleskarta  
- Detaljplanbestämning Gleskarta  
- Detaljplanbestämning Gleskarta

**PLANBESTÄMMELSE**  
För den eller flera av de näst närliggande fastigheterna, för vilken eller vilka detaljplanbestämningarna gäller. Objektet omfattas av denna detaljplan och av dess bestämmelser.

**GRÄNSTECKNINGAR**  
- Fastighetens gränser  
- Gränser för planens område  
- Gränser för planens område

**ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**  
- Gleskarta  
- Gleskarta  
- Gleskarta

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**  
- Bostäder  
- Bostäder, café och restaurang  
- Samarbets- och serviceområde  
- Kötorr  
- Skolor  
- Samarbetsområde  
- Transportskolor  
- Anläggning

**VATTENOMRÅDEN**  
- Öppet vattenområde  
- Öppet vattenområde där det är möjligt att bygga en anläggning av högst 10 m  
- Öppet vattenområde där det är möjligt att bygga en anläggning av högst 10 m  
- Öppet vattenområde där det är möjligt att bygga en anläggning av högst 10 m

Servitut, samfälligheter,  
inteckningar etc.

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

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

Lokaltyp	Uthyrningsbar area m <sup>2</sup>	Antal % enheter
Bostäder	5 694	100 77
Övrigt	-	- 2
Summa	5 694	100 79

Areauppgifterna härrör från hyreslistan. Kontrollmätning har ej utförts.

Utöver areorna i tabellen finns garageplatser som ej redovisas med area.

*Tomtbeskrivning* Värderingsobjektets areal uppgår till 7 608 kvm.

Befintlig bebyggelse upptar ca 30 % av tomten. Den obebyggda delen utgörs av gräsmattor, rabatter, asfalterade parkeringsplatser samt asfalterade kör- och gångytor.

*Byggnadsbeskrivning* Värderingsobjektet är bebyggt med tre punkthus i fem våningar (översta våningen är indragen) samt sex radhusbyggnader i 2-3 våningar. Byggnaderna är uppförda 2004.

Byggnaderna är grundlagda på betongplatta på mark. Stommen utgörs av betong med bjälklag i betong. Fasaderna är klädda med puts. Fönstren är av isolerglastyp. Taken är täckta med falsad plåt (Alu-zink).



Uppvärmningen sker med fjärrvärme via vattenradiatorer. Ventilationen utgörs av mekanisk frånluft. Hissar finns i punkthusen. Byggnaden är ansluten till nät för el, VA och värme.

Byggnadernas underhållsskick är gott. OVK-besiktningen förutsätts vara godkänd.

Bostadslägenheterna har 2000-tals standard. Kök av 2000-talstyp med elspis, fläkt och kyl-/frysåskåp. Badrum av 2000-talstyp med badkar/duschplats, WC och tvättställ samt klinker på golven och kakel på väggarna. Övriga rum har golv belagda med parkett och väggar klädda med tapeter. Samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Planlösningen är god. Underhållsskicket är gott.



## HYRESINTÄKTER OCH KOSTNADER

### Hyror

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

Hyrorna kan sammanfattas enligt tabellen.

Lokaltyp	Total area m <sup>2</sup>	Uthyrd Area m <sup>2</sup>	Aktuell hyra		Marknads- hyra	
			Totalt kr/m <sup>2</sup>	kr	Totalt kr/m <sup>2</sup>	kr
Bostäder	5 694	5 694	1 689	9 617 768	1 689	9 617 768
Övrigt	-	-	-	249 278	-	249 278
Genomsnitt / Summa	5 694	5 694	1 733	9 867 046	1 733	9 867 046

### Vakans / Hyresrisk

Inga vakanser finns för närvarande.

Inget åsättande av vakans/hyresrisk har gjorts.

### Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder samt föregående års faktiska utfall avseende el och VA och avser kostnader som belöper på fastighetsägaren och exkluderar kostnader som betalas av hyresgästen. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&UH		Drift & löp. UH			Periodiskt UH kr/m <sup>2</sup>
	Totalt kr/m <sup>2</sup>	tkr	Admin. kr/m <sup>2</sup>	Media kr/m <sup>2</sup>	Övr. kr/m <sup>2</sup>	
Bostäder	445	2 534	25	200	120	100
Övrigt	-	-	-	-	-	-
Genomsnitt/Summa	445	2 534	25	200	120	100

*I kostnaderna ingår ej kostnader för eftersatt underhåll eller hyresgäst Anpassningar som beaktas genom separata engångskostnader. Observera att det periodiska underhållet skall ses som ett årligt genomsnitt. Hänsyn har tagits till värderingsobjektets faktiska och förväntade framtida grad av mervärdeskatteregistrering. Vid vakanser väljer vi ibland att tillfälligt hålla ned kostnaden.*

*Fastighetsskatt etc*

Bedömda taxeringsvärden samt bedömd fastighetsskatt och/eller kommunal fastighetsavgift framgår av tabellen.

	Taxeringsvärde, tkr			Fastighets- skatt, tkr
	Mark	Byggnad	Totalt	
Bostäder	15 600	80 000	95 600	106
Summa	15 600	80 000	95 600	106

Värderingsobjektet är taxerat med typkod 320 (Hyreshusenhet, bostäder). Värdeår är 2004.

*För bostäder utgår en kommunal fastighetsavgift som baseras på ett indexreglerat belopp per bostadslägenhet (f.n. 1 377 kr per år för hyreshus och 8 049 kr per år för småhus). Den kommunala fastighetsavgiften kan dock inte bli högre än taxeringsvärdet multiplicerat med skattesatsen (0,3% för hyreshus och 0,75% för småhus). Taxeringsvärdet förändras vid de tillfällen regelverket medger detta och i linje med översiktligt bedömd fastighetsprisutveckling. Nuvarande skattesatser och regler om indexreglering av beloppet per bostadslägenhet förutsätts gälla under hela kalkylperioden.*

*Driftnetto*

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m <sup>2</sup>	kr
Aktuell hyra	1 733	9 867 046
Drift & underhåll	-445	-2 533 830
Fastighetsskatt	-19	-106 029
Driftnetto år 1 (helår)	1 269	7 227 187
Driftnetto, normaliserat	1 269	7 227 187

*Initialt driftnetto är omräknat till helår utifrån det momentana läget. Det normaliserade driftnettot är räknat på marknadshyra, långsiktig vakans och långsiktig fastighetsskatt etc. samt utan hänsyn till eventuellt extraordinärt underhåll.*

## VÄRDERING

### Metodtillämpning

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för våra bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

### Marknadsanalys

#### *Allmänt*

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige har, liksom i omvärlden, gått in i en fas med lägre tillväxt. Konjunkturläget i Sverige är dock fortsatt starkt och inflationsförväntningarna ligger kring 2 %. Med anledning av detta beslutade Riksbanken i september att låta reporäntan vara oförändrad på -0,25 %. Riksbanken räknar med att höja reporäntan nästa gång vid slutet av året alternativt början av 2020 under förutsättning att konjunkturläget inte försämras.

Den globala konjunkturen har under senare tid mattats av i en snabbare takt än väntat, och rådande handelskonflikten i omvärlden ökar osäkerheten i konjunkturutvecklingen. Även om den globala tillväxten mattats av bedömer Riksbanken att den ska vara tillräckligt hög för att arbetslösheten ska sjunka eller förbli låg i många länder.

Under de senaste månaderna har börsutvecklingen varit volatil och börskurserna står lägre än toppnoteringen i maj. De börsnoterade fastighetsbolagen har dock haft en positiv utveckling under hela året. Sedan årsskiftet har statsobligationsräntorna med längre löptider sjunkit och kronan försvagats.

Riksbanken bedömer att konjunkturen i Sverige kommer att vara fortsatt stark framöver men att den lägre BNP-tillväxten kommer att bestå. Tidigare har BNP-tillväxten drivits av en stark bostadsmarknad och när bostadsinvesteringarna sjönk dämpades tillväxten.



### *Fastighetsmarknaden*

Omsättningen på fastighetsmarknaden har varit stor fram till och med september, drygt 130 miljarder kr (avser transaktioner > 40 msek), vilket är ca 5 % högre än motsvarande period föregående år. Den växande e-handeln har medfört att intresset för logistikfastigheter växt medan renodlade handelsfastigheter har tappat i attraktivitet.

Finansieringsvillkoren är fortsatt goda med låga räntenivåer och tillgången till skuldfinansiering har förbättrats under hösten. Enligt en undersökning utförd av Catella har fastighetsbolagen och bankerna en alltmer positiv syn på kreditmarknaden.

De börsnoterade fastighetsbolagen har varit aktiva på marknaden vilka gynnats av en stark utveckling på aktiemarknaden i kombination med låga räntor. Den svaga kronan och positiva hedgingeffekter har medfört ett ökat intresse bland de utländska investerarna. Däremot har intresset bland de svenska institutionerna minskat kraftigt och är för första gången nettosäljare sedan 2007.

Marknadens avkastningskrav på fastighetsinvesteringar har under ett antal år gradvis sjunkit och är på många orter nere på rekordlåga nivåer. Detta gäller framförallt för objekt i de större städerna och i tillväxtregionerna. Tillgången till kapital är god vilket medför att avkastningskraven fortsätter att pressas nedåt trots det svagare konjunkturläget.

KPI steg med närmare 2,3 % oktober 2018 vilket medför att merparten av lokalhyrorna stiger med motsvarande nivå.

### *Allmänt bostäder*

Bostadspriserna har utvecklats svagt positivt under året och omsättningen ligger på en stabil nivå. Marknaden för nyproducerade bostäder har det dock betydligt tuffare än bostäder i det befintliga beståndet, särskilt i Stockholmsregionen. I marknader med lägre prisnivå går däremot försäljningen av nyproducerade bostäder bättre.

Under 2018 färdigställdes ca 54 900 bostäder via nyproduktion, vilket var knappt 14 % fler än 2017. Enligt Boverkets prognoser beräknas ca 60 000 bostäder färdigställas i år och ca 57 000 nästa år. Antalet påbörjade bostäder har däremot minskat kraftigt. Under 2018 minskade antalet påbörjade bostäder med 19 % och i år beräknas det minska med ytterligare 11 %.

Nedgången på nyproduktionsmarknaden har slagit hårdast mot bostadsrätter som påverkats av tuffare finansieringsvillkor. Nyproduktionen har i stor utsträckning haft kapitalstarka hushåll som

målgrupp vilka haft möjlighet att köpa dyra bostadsrätter och teckna hyresavtal med hög hyresnivå. När bostadsmarknaden började vackla tecknade allt färre förhandsavtal och lägenheterna blev svårsålda. Flera byggherrar har valt att avvakta med planerade projekt i väntan på att marknaden ska stabiliseras, alternativt har ändrat upplåtelseformen från bostadsrätt till hyresrätt.

För närvarande är bankerna väldigt restriktiva avseende projekt, vare sig det rör sig om hyresrätter, bostadsrätter eller kommersiellt om det inte finns kassaflöden. En del av bostadsutvecklingsbolagen har valt att inte starta planerade projekt då de har problem med finansiering.

### *Hyror*

För hyresrätter sätts hyran genom kollektiva förhandlingar mellan fastighetsägare och hyresgästföreningar enligt bruksvärdesprincipen, d.v.s. likvärdiga lägenheter ska ha lika hyra. Med likvärdiga lägenheter avses i första hand lägenheter vars hyra har bestämts genom förhandlingsöverenskommelser. Från och med 2011 saknar det betydelse om det är en privat hyresvärd eller kommunal som har ingått överenskommelserna.

För nyproduktion av hyresrätter kan hyran förutom sedvanlig förhandling, sättas med hjälp av presumtionshyror. Detta innebär att hyran för en nybyggd lägenhet skall täcka fastighetsägarens kostnader för att producera den. Dock måste en hyresgästförening godkänna nivån samt måste överenskommelsen träffas innan det har ingåtts hyresavtal för någon av lägenheterna. Presumtionen gäller under 15 år och därefter skall hyran bestämmas enligt de vanliga bruksvärdesreglerna.

Hyresnivån för nyproducerade bostäder har ökat under de senaste åren och kan vara dubbelt så höga som för äldre bostäder. Prisskillnaden förklaras av bl.a. höga markpriser och bostadsbrist som tillsammans drivit upp hyrorna.

Om fastighetsägare och hyresgästföreningen inte kan komma överens i en förhandling, kan fastighetsägaren själv bestämma hyresnivån. Dock löper fastighetsägaren en risk att en hyresgäst vänder sig till Hyresnämnden för att få ärendet prövat.

Den genomsnittliga hyreshöjningen för landets bostadshyror 2019 uppgick till 1,9 %, vilket nästan är en dubbling jämfört med föregående år.

### *Storstockholm*

Stockholm är en av de fem snabbast växande regionerna i Europa och beräknas år 2020 vara en miljonstad. Tidigare har utvecklingen av Stockholmsregionen främst riktat sig mot innerstaden men i takt med befolkningstillväxten, behöver nya regionala stadskärnor växa fram. Idag samarbetar regionen med att utveckla och förbättra åtta regionala stadskärnor; Barkarby-Jakobsberg, Kista-Sollentuna-Häggvik, Arlanda-Märsta, Täby-Arninge, Kungens kurva-Skärholmen, Flemingsberg, Haninge centrum och Södertälje. Dessa utvalda områden skall vara knutpunkter i trafiksystemet samtidigt som bebyggelsen skall förtätas och få ett ökat inslag av stadskvaliteter.

2018 färdigställdes ca 15 200 bostäder vilket var i nivå med föregående år. Antalet byggstarter har dock minskat kraftigt i länet. Under 2018 påbörjades ca 13 100 bostäder vilket är klart lägre än 2016 och 2017 då ca 20 000 nya bostäder påbörjades per år. Enligt Boverkets prognos faller antalet byggstarter ytterligare i år till ca 11 000. Av de bostäder som färdigställdes i länet 2018 var ca 63 % bostadsrätter, 28 % hyresrätter och 10 % äganderätter.

Marknaden inom Stockholms kommun har tidigare dominerats av försäljningar till bostadsrättsföreningar, men under senare år har andelen förvärv av investerare ökat kraftigt. I dagsläget är bostadsrättsföreningen en av många budgivare vid en försäljning av ett flerbostadshus. Bankernas hårda krav på föreningsmedlemmarnas möjlighet att klara högre räntor än dagens låga nivåer gör att det främst är finansieringsmöjligheterna som gör att föreningen i många fall inte kan bjuda lika mycket som andra intressenter.

Under den senaste tiden har vi noterat att flera fastighetsägare inte lyckats träffa någon överenskommelse med hyresgästföreningen avseende presumtionshyror för nyproduktion, vilket resulterat i att egensatta hyror ökat i regionen.

Direktavkastningskraven för flerbostadsfastigheter i närförort ligger normalt i intervallet 1,75 – 2,5 % för äldre objekt, i mer perifera lägen samt i miljonprogramsområden i intervallet 2,5-3,5 %. Generellt ger högre hyresnivåer högre direktavkastningskrav och vice versa.

## Ortspris

Det finns inga jämförbara försäljningar i Åkersberga och närliggande kommuner avseende flerbostadshus uppförda i början på 2000-talet. Ett ortsprismaterial har framtagits avseende flerbostadsfastigheter som köpts sedan 2016 med värdeår mellan 2001 och 2014 inom Stockholmsområdet, undantaget Stockholms innerstad.

Kommun	Fastighet	Område	TR	Huvudsaklig användning	LOA m <sup>2</sup>	BOA m <sup>2</sup>	Datum	Köpeskilling		Dir.avk Nedre	Köpare	Anm.
								Tkr	kr/kvm			
Stockholm	Snörmakaren 10	Mälardalshöjden		Bostäder		350	2019-07	17 800	50 857		Ofan HB	
Järfälla	Säby 3:27 & 3:28	Barkarbystaden		Bostäder		2 724	2018-02	102 500	37 628	1,85	Brf Säbydungen	
Stockholm	Avdragaren 4 Vattenfallet	Hägersten		Bostäder	883	2 090	2017-06	132 000	44 400	2,40	Brf Avdragaren 4	
Stockholm	10	Råcksta		Bostäder	52	13 735	2017-06	1 551 000	37 171		Heimstaden	1
Lidingö	Tärnan 3			Bostäder	91	732	2017-06	175 000	37 740	1,20	Podium	
Stockholm	Tänkespråket 3	Västerled	TR	Bostäder	-	320	2016-12	15 411	48 159		Danielsson Fastigheter I Stockholm Ab	
Stockholm	Gärdsmygen 1	Aspudden		Bostäder	146	590	2016-09	37 000	50 272	2,25	Brf Gärdsmygen 1	

*Not (enligt numrering i tabellen)*

1) Pris avser hela portföljen. Projektet har varit uthyrt på Bostadsförmedlingen, normhyra för en 3a 77 kvm ca 1720 kr/kvm (kallhyra).

Fastigheterna i ortsprismaterialet, bland vilka orena köp kan finnas, har köpts till priser mellan 37 171 och 50 857 kr/kvm med ett medeltal kring 43 800 kr/kvm. Direktavkastningarna, för de objekt Forum analyserat, bedöms ligga mellan 1,2 och 2,4 %. Värderingsobjektet är beläget mer perifert, dock med ett bättre mikroläge jämfört med snittet i ortsprismaterialet. Ovanstående, tillsammans med Forums marknadskännedom, indikerar att marknadsvärdet bör sökas under intervallet av värdeintervallet.

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

## Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet är centralt beläget i Åkersberga invid Åkers kanal. Läget för bostäder bedöms som mycket gott inom kommunen med närhet till service och kommunikationer samt möjlighet att hyra båtplats vid kommunens brygga belägen 10-50 meter från byggnaderna. Det tillsammans med byggnadernas karaktär innebär att värderingsobjektet bedöms vara attraktivt på marknaden, för de boende och för investerare.

Österåker är en skärgårdskommun med ca 44 900 invånare. Kommunen har en stark befolkningstillväxt och arbetslösheten är låg. Invånarna har en inkomst som överstiger genomsnittet för både Stockholms län och riket.

Hälften av Österåkers förvärvsarbetande invånare pendlar till jobb i andra delar av Storstockholm. Här finns över 6 000 registrerade företag. De flesta arbetar med vård, utbildning och handel. Kommunen är den största arbetsgivaren med fler än 2 000 anställda. Kommunikationerna till Stockholm utgörs av bussar och Roslagsbanan.

Under senare år har en förtätning av bostadsbebyggelse skett längs Roslagsvägen i nära anslutning till centrum. Det pågår en del bostadsprojekt inom kommunen, bl.a. i Täljöviken. Enligt kommunens hemsida koncentreras nya projekt och ny bebyggelse till Åkersbergas tätort och stationsnära lägen vid Roslagsbanan.

Vakansgraden är normal.

Byggnadens underhållskick innebär att inga omfattande underhållsåtgärder behöver vidtagas under den närmsta framtiden.

Den mest sannolike köparen av värderingsobjektet är ett större fastighetsbolag eller en bostadsrättsförening. Försäljningstiden bedöms vara 5-8 månader.

Som köpare av värderingsobjektet är en bostadsrättsförening relativt sannolik. En beräkning av vad en bostadsrättsförening kan tänkas betala för fastigheten visar på ett värde i intervallet 30 000 – 35 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett direktavkastningskrav i intervallet 3,6-4,2 %. Bankerna har blivit mer restriktiva vad gäller belåning till bostadsrättsföreningar. Numera är det ovanligt med belåning till BR-föreningar överstigande 10 000 kr/kvm, vilket beaktats vid beräkningen.

Ovanstående indikerar sammantaget att direktavkastningskravet för värderingsobjektet bör ligga kring 3,8 % och värdet kring 34 000 kr/kvm.

## Kassaflödesanalys

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

### Kalkylränta / Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	3,80 %
- Bostäder	3,80 %
- Övrigt	3,80 %
Kalkylränta på totalt kapital	5,88 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2019-11-01 - 2023-12-31)	

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

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

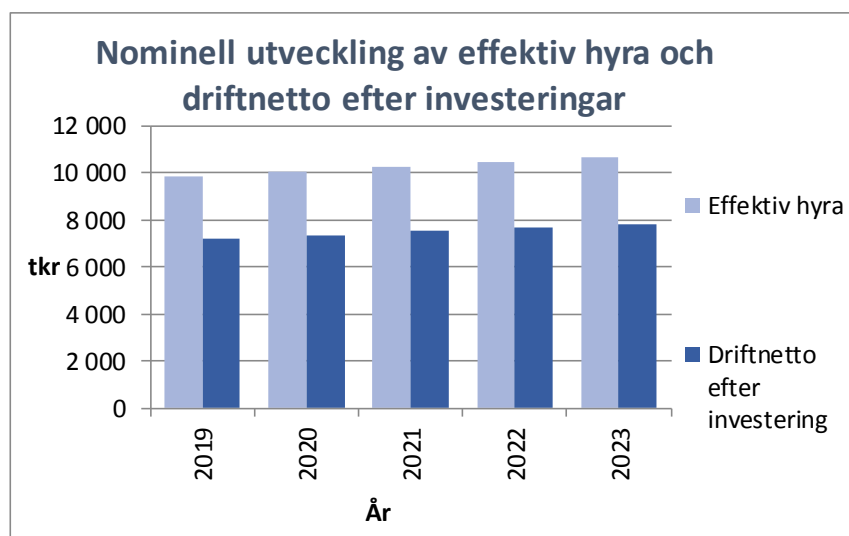
### Nyckeltal

Kassaflödeskalkylen ger med givna förutsättningar resultat enligt tabellen.

Nyckeltal	
Marknadsvärde	194 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	165 602 466 kr
- Nuvärde av driftnetton	28 186 455 kr
Direktavkastning, år 1	3,73 %
Direktavkastning vid kalkylslut	3,80 %
Värde kr/m <sup>2</sup>	34 071 kr/m <sup>2</sup>
Värde/taxeringsvärde	2,03

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

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



### Känslighetsanalys

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

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	665	0
Vakansgrad	%-enheter	10	-26 451	-14
Drift & underhåll	%	10	-3 737	-2
Inflation	%-enheter	1	12 064	6
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-40 039	-21
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	68 721	35

## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Tuna 3:85 i Österåkers kommun** bedöms vid värdetidpunkten oktober 2019 till:

**Ett hundranittiofyra miljoner kronor  
[ 194 000 000 kr ]**

*OBS! Notera värderingsförutsättningarna under "Förutsättningar" ovan.*

Stockholm 2019-10-23

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

  
**Jonas Petersson**  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE



Bilagor;

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



## KASSAFLÖDESKALKYL

### Kalkylresultat

Värdetidpunkt oktober 2019 (kalkylstart 2019-11-01)

Nuvärde av driftnetton (tkr)	28 186
Nuvärde av restvärde (tkr)	165 602
SUMMA (tkr)	193 789

**MARKNADSVÄRDE (avrundat) (tkr) 194 000**

### Kassaflöde

	ÅR	2019 del	2020	2021	2022	2023
Bedömd helårsinflation		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
	<i>kr/m<sup>2</sup> 2019</i>					
Hyror, bostäder	1 689	1 607	9 810	10 006	10 206	10 411
Hyror, mark, garage mm	-	42	254	259	265	270
<b>Effektiv hyra</b>	<b>1 733</b>	<b>1 649</b>	<b>10 064</b>	<b>10 266</b>	<b>10 471</b>	<b>10 680</b>
Drift & Löpande underhåll	-345	-328	-2 004	-2 044	-2 085	-2 126
Periodiskt underhåll	-100	-95	-581	-592	-604	-616
Fastighetsskatt etc	-19	-18	-108	-110	-113	-115
<b>Kostnader</b>	<b>-464</b>	<b>-441</b>	<b>-2 693</b>	<b>-2 747</b>	<b>-2 801</b>	<b>-2 857</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>1 269</b>	<b>1 208</b>	<b>7 372</b>	<b>7 519</b>	<b>7 670</b>	<b>7 823</b>

### Nyckeltal

Initialt driftnetto, helår (tkr)	7 227	Restvärde kalkylslut (tkr)	209 984
Norm. driftnetto, helår (tkr)	7 227		
Kalkylränta driftnetton, snitt (%)	5,88		
Kalkylränta restvärde (%)	5,88	Marknadsvärde kr/m <sup>2</sup>	34 071
Direktavkastning, initial, %	3,73	Marknadsvärde/taxeringsvärde (V/T)	2,03
Direktavkastning vid kalkylslut, %	3,80		

## HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m <sup>2</sup>	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra					Bedömd marknadshyra				Not
				Exkl. tillägg			Hyrestillägg	Skattetillägg	Exkl. tillägg		Totalt exkl. f-skatt		
				kr	kr/m <sup>2</sup>	index%	kr	kr	kr	kr/m <sup>2</sup>	kr	kr/m <sup>2</sup>	
Bostäder, 77 st	Bostäder	5 694	19-12-31	9 617 768	1 689	-	-	-	9 617 768	1 689	9 617 768	1 689	-
Garage, 7 st	Garagepl.	-	19-12-31	66 200	-	-	-	-	66 200	-	66 200	-	-
Parkering, 32 platser	P-platser	-	19-12-31	183 078	-	-	-	-	183 078	-	183 078	-	-
Summor / Genomsnitt		5 694		9 867 046	1 733		-	-	9 867 046	1 733	9 867 046	1 733	

038 Allmän+Taxering 2019-10-16

### Fastighet

Beteckning Österåker Tuna 3:85	Senaste ändringen i allmänna delen 2013-04-23	Senaste ändringen i inskrivningsdelen 2012-05-04	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen 2019-10-15
Nyckel: 010211533	UUID: 909a6a43-6b04-90ec-e040-ed8f66444c3f		
Distrikt Österåker-östra Ryd Socken: Österåker	Distriktskod 215046	Län- och kommunkod 0117	

### Adress

Adress  
Klappbryggan 5-51  
184 53 Åkersberga  
Österskärsvägen 4-8  
184 53 Åkersberga

### Läge, karta

Område 1	N (SWEREF 99 TM) 6597947.7	E (SWEREF 99 TM) 686573.7
-------------	-------------------------------	------------------------------

### Areal

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	7 608 kvm	7 608 kvm	

### Lagfart

Ägare 556374-9539	Andel 1/1	Inskrivningsdag 1996-07-01	Akt 23766
----------------------	--------------	-------------------------------	--------------

Armada Bostäder AB  
Box 505  
184 25 Åkersberga

Köp (även transportköp): 1996-05-03  
Köpeskilling: 5.500.000 SEK, avser hela fastigheten.

Anmärkning: Namn 12/11585

### Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 23

Totalt belopp: 3.300.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	10.000 SEK	1957-01-23	501
2	10.000 SEK	1957-01-23	502
3	10.000 SEK	1957-01-23	503
4	10.000 SEK	1957-01-23	504
5	20.000 SEK	1958-11-26	11486
6	20.000 SEK	1958-11-26	11487
7	3.670 SEK	1959-07-01	5695
8	40.000 SEK	1961-12-20	12289
9	100.000 SEK	1973-09-19	11254
10	100.000 SEK	1974-01-02	48
11	150.000 SEK	1975-01-08	193
12	46.330 SEK	1975-04-02	4144A
Anmärkning: Utbyte 79/1792			
13	80.000 SEK	1975-04-02	4144B
Anmärkning: Utbyte 79/1793			
14	200.000 SEK	1978-12-06	11298
15	200.000 SEK	1978-12-06	11299
16	200.000 SEK	1978-12-06	11300
17	120.000 SEK	1979-05-09	4043
18	100.000 SEK	1979-05-09	4044
19	100.000 SEK	1979-05-09	4045
20	100.000 SEK	1979-05-09	4046
21	100.000 SEK	1979-05-09	4047
22	300.000 SEK	1985-06-27	29394
23	1.280.000 SEK	1987-02-05	5722

### Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Brygga	Förmån	Officialservitut	01-ÖST-3869.1
Vatten och avlopp	Last	Ledningsrätt	0117-02/96.1
Anmärkning: Ytterligare karta: 6089860, 6089842 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			
Fjärrvärme	Last	Ledningsrätt	0117-04/103.1
Anmärkning: Ytterligare kartblad: 10898, 11807, 11808 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd			

### Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Skonaren i åkersberga	2001-06-18 Laga kraft: 2001-07-17 Genomf. start: 2001-07-18 Genomf. slut: 2016-07-17	0117-P01/0618 0117 388

### Taxeringsuppgifter

#### Taxeringsenhet

Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)

113483-5

Omfattar hel registerfastighet och ingår i en sammanföring.

Taxeringsvärde

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2019	132.674.000 SEK	110.690.000 SEK	21.984.000 SEK

Samtaxering för registerenhet

Österåker Tuna 3:84, 3:85

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556374-9539 Armada Bostäder AB Box 505 184 25 Åkersberga	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

Värderingsenhet bostadsmark  
300171131.

Taxeringsvärde 15.600.000 SEK	Riktvärdeområde 0117044
Byggrätt ovan mark 7 100 kvm	Riktvärde byggrätt 2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet bostadsmark  
300171115.

Taxeringsvärde 5.800.000 SEK	Riktvärdeområde 0117044
Byggrätt ovan mark 2 725 kvm	Riktvärde byggrätt 2.200 SEK/kvm

Värderingsenhet lokalmark 300706478.

Taxeringsvärde 584.000 SEK	Riktvärdeområde 0117044
Byggrätt ovan mark 344 kvm	Riktvärde byggrätt 1.700 SEK/kvm

**Värderingsenhet bostäder 300171110.**

Taxeringsvärde 27.000.000 SEK	Bostadsyta 2 063 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 3.214.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2004	Tillbyggnadsår	Värdeår 2004

**Värderingsenhet bostäder 300171129.**

Taxeringsvärde 80.000.000 SEK	Bostadsyta 5 699 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 9.350.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2004	Tillbyggnadsår	Värdeår 2004

**Värderingsenhet lokaler 300171113.**

Taxeringsvärde 3.690.000 SEK	Lokalyta 287 kvm	
Årtal för hyresnivå	Hyra 738.000 SEK/år	Under byggnad Nej
Nybyggnadsår 2004	Tillbyggnadsår	Värdeår 2004

**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter**

Samfällighetsutredning ej verkställd, redovisningen av fastighets andel i samfällighet kan vara ofullständig  
Gemensamhetsanläggningar

Österåker Tuna GA:4

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	1944-05-04	01-ÖST-1587
Fastighetsreglering	1976-03-18	01-ÖST-3869
Fastighetsreglering	1995-01-26	0117-94/89
Fastighetsreglering	2002-05-22	0117-02/43
Ledningsåtgärd	2003-01-14	0117-02/96
Ledningsåtgärd	2005-05-19	0117-04/103
Överenskommelse enligt anläggningslagen	2013-04-23	0117-13/27

**Ursprung**

Österåker Tuna 3:30

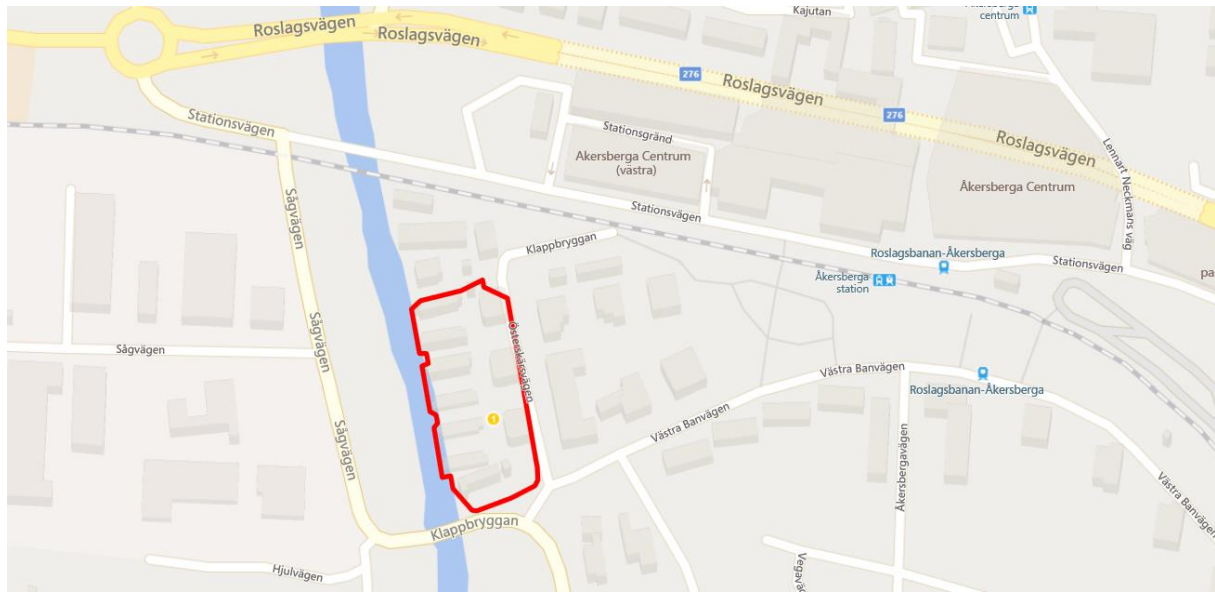
**Tidigare Beteckning**

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
Vaxholm Tuna 3:85	1983-01-10	0117-83/1
A-Österåker Tuna 1:879	1981-04-01	01-VAL-1665

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

Kontorbeteckning:  
Norrälje  
Telefon: 0771-63 63 63



## 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 Advice 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 2010-12-01 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. Santliga 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.

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 förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### 3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

### 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 förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen 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, rörledningar eller elektriska komponenter.

### 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.



## VÅRA KONTOR

### Stockholm

Kungsgatan 29, Box 7044, 103 86 Stockholm  
Tel 08 696 95 50

### Göteborg

Drottninggatan 36, 411 14 Göteborg  
Tel 031 10 78 50

### Malmö

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

### Norrköping

Kungsgatan 56 C, 601 86 Norrköping  
Tel 011 12 61 21

### Nyköping

Västra Kvarngatan 64, 611 32 Nyköping  
Tel 0155 778 70

### Sundsvall

Södra Förmansvägen 12, 857 53 Sundsvall  
Tel 070 229 05 15

### Umeå

Svidjevägen 8, 904 40 Röbäck  
Tel 076 846 99 55

### Västerås

Sigurdsgatan 23, 721 30 Västerås  
Tel 021 665 53 15

### Östersund

Kyrkgatan 60, 831 34 Östersund  
Tel 076 114 99 88