

# VÄRDEUTLÅTANDE

Tuna 3:85



# Sammanfattning

---

Fastighetsbeteckning	Åkersberga: Tuna 3:85
Värderingstidpunkt	Oktober 2019
Tid för rapportering	Oktober 2019
Uppdraget	Värderingen utfördes av Colliers International Sweden AB, Sverige.

Bedömt marknadsvärde **oktober 2019:**

**175 000 000 SEK**  
**(HUNDRASJUTTIOFEM MILJONER KRONOR)**

Värdeintervall: +/- 5 %

## Nyckeltal

Anslutningsgrad	85%
Lån i förening, kr/kvm	11 420
Insatser, snitt	23 885
Avgift, kr/kvm	680
Driftkostnader, kr/kvm	430
Ränta på föreningens lån	2,75
Amortering, %	1

# Inledning

---

## Uppdraget

Armada Fastighets AB har givit Colliers International Sweden AB uppdraget att bedöma ett sannolikt marknadsvärde på värderingsobjektet Tuna 3:85 i Österåkers kommun om Fastigheten skulle förvärfas av de boende genom ombildning.

Materialet som ligger till grund för denna värdering är skriftliga uppgifter från fastighetsägaren, utdrag ur fastighetsregister, kartor, demografiska data samt marknadsinformation om jämförbara fastigheter.

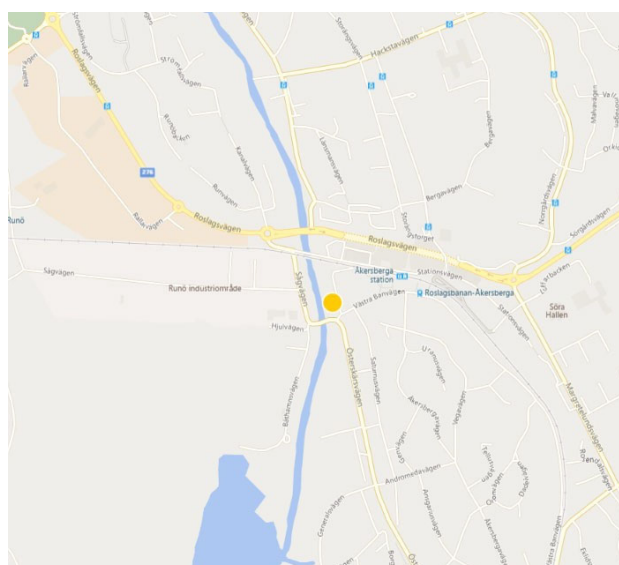
## Ansvar

Colliers International Sweden AB ikläder sig ej ansvar för missvisande av marknadsvärdet orsakad av felaktig information från fastighetsägaren. Byggnadens fysiska attribut är baserad på en okulär besiktning. Ingen teknisk due diligence har legat till grund för detta värdeutlåtande, vilket innebär att konstruktionsmaterial, installationer eller annan information som kräver full tillgång till byggnaden inte har tagits hänsyn till.

Vi rekommenderar att de uppgifter och bedömningar som återfinns i detta dokument kontrolleras och att en teknisk due diligence ska genomföras på objektet innan några finansiella transaktioner görs utifrån denna bedömningsrapport för marknadsvärdet. Vidare är marknadsvärdesrapporten endast avsedd för internt bruk och ska inte visas för några parter annat än Armada Fastighets AB utan Colliers godkännande.

# Beskrivning av fastigheten

Byggnadstyp	Bostäder
Fastighet	Tuna 3:85
Adress	Österskärsvägen 4-8, Klappbryggan 5-51
Kommun	Österåker
Upplåtelseform	Äganderätt
Fastighetsägare	Armada Fastighets AB
Tomtareal	7 608 m <sup>2</sup>
Uthyrningsbar area	5 694 m <sup>2</sup>



## LÄGE

Värderingsobjektet är beläget centralt i Åkersberga i Österåker kommun. Ett brett utbud av kommersiell service såsom butiker, restauranger, bank finns i fastighetens direkta närhet. Omgivande bebyggelse utgörs av flerbostadshus samt kontor.

Närmaste allmänna kommunikation är Roslagsbanan samt buss ca 300 m från fastigheten. Med Roslagsbanan tar man sig till Stockholm, Östra station, på ca 30 min.

## PLANFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten omfattas av detaljplan Skonaren i Åkersberga från 2001-06-18. Genomförandetiden är dock slut, 2016-07-17.

## FASTIGHETSÄTTSLIGAFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten belastas av ett officiälservitut då fastigheten har förmån för brygga.

Fastigheten belastas av två ledningsrätter som gäller VA och Fjärrvärme.

## GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning Österåker Tuna GA:4

FDS återfinns som *Bilaga 1*

## BYGGNADSBESKRIVNING

På fastigheten finns det tre punkthus och sex smalhus med bostäder uppförd 2004. Fasaderna är putsade och taken är belagda med plåt. Byggnaden är löpande underhållen med hänsyn till byggnadens ålder. Totalt inrymmer byggnaderna 77 lägenheter om totalt 5 694 m<sup>2</sup>. I byggnaderna finns det en bra mix av lägenheter som varierar från 1 Rok till 5 Rok och huvuddelen är 2:or.



Lägenhetsfördelning	Antal	Storlek, kvm	Totalarea, kvm	Snitthyra, kr/kvm
1 Rum och kök	5	46-49	239	1732
2 Rum och kök	42	58-63	2631	1692
3 Rum och kök	12	85	1020	1719
4 Rum och kök	16	93-97	1514	1678
5 Rum och kök	2	145	290	1583
	77		5694	1689

## Hyresintäkter och kostnader

### HYROR

Nedan redovisas nuvarande hyresintäkt 2019.

Lokalslag	Aktuell hyra		
	Area, kvm	SEK	SEK/kvm
Bostäder	5 694	9 618 494	1 689
Parkering		259 476	
<b>Totalt</b>	<b>5 694</b>	<b>9 877 970</b>	<b>1 735</b>

### HYRESRISK

Fastigheten är i nuläget 0% vakant och vakansen för bostäder i centrala Åkersberga bedöms som 0%-0,5%, omflyttningsvakans.

### KOSTNADER

Driftkostnaderna är baserade på tidigare års utfall. Planerade kostnader är bedömda utifrån erfarenhet och statistik. Kostnaderna bedöms följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

År	Driftkostnader		Taxebundna kostnader		Planerat underhåll	
	SEK	SEK/kvm	SEK	SEK/kvm	SEK	SEK/kvm
2016	885	155	1 570	276	976	171
2017	1 231	216	1 611	283	909	160
2018	1 252	220	1 771	311	1 970	346

### TAXERINGSVÄRDEN OCH FASTIGHETSSKATT

Taxeringsvärdet utgör grunden för tillämpning av olika skattebestämmelse som gäller för mark- och byggnader. Bland annat avgörs hur hög fastighetsskatt fastighetsägaren ska betala. Skatteverket är ansvarig för att ta fram taxeringsvärdet och det ska motsvara 75% av fastighetens marknadsvärde, två år före fastighetstaxeringen.

Det finns tre olika typer av taxeringar: Allmän fastighetstaxering, förenklad fastighetstaxering och särskild fastighetstaxering. Vid allmän fastighetstaxering (AFT) sker en taxering för samtliga fastigheter i Sverige. Olika typer av fastigheter har olika år för allmän fastighetstaxering. För hyreshus, ägarlägenheter, industrier och specialenheter skedde senaste allmänna fastighetstaxering H1 2019. Hyreshusfastigheter deklarerar vart tredje år i en allmän eller förenklad fastighetstaxering och däremellan vid en särskild fastighetstaxering. Specialenheter och industrifastigheter deklarerar vart sjätte år i en allmän fastighetstaxering och däremellan

en särskild fastighetstaxering. Särskild fastighetstaxering sker om det skett några större förändringar eller om fastigheten är nybildad.

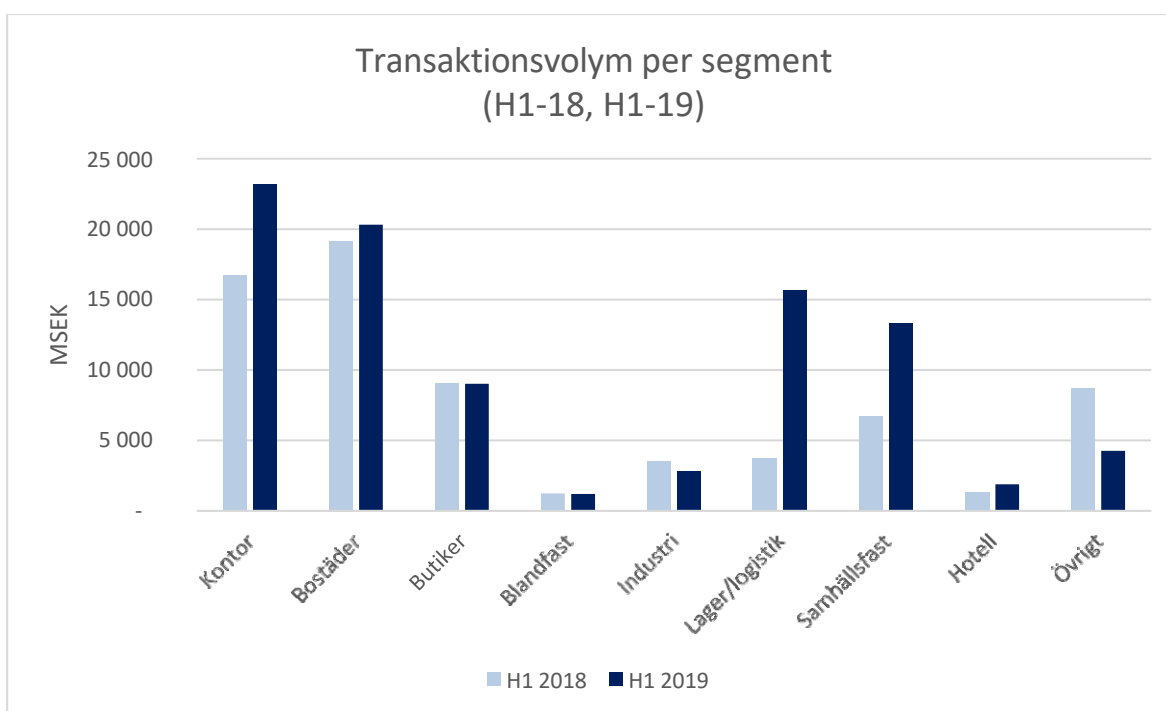
Värderingsobjektet är i dagsläget taxerad med typkod 321 (Hyreshus och lokaler) vilket sannolikt hänger ihop med att fastigheten är samtaxerad med fastigheten Tuna 3:84 som har en mindre andel lokaler. Fastighetsskatten för denna typ har sedan tidigare blivit ersatt av en kommunal avgift som under 2019 uppgår till 1 377 kr/lägenhet och år motsvarande 106 029 kr för detta värderingsobjekt. Fastighetsskatten för lokaler är fortsatt 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

<u>Taxeringsvärde Tuna 3:85</u>			
	Bostad (TKR)	Lokal (TKR)	Totalt (TKR)
Mark	15 600	0	15 600
Byggnad	80 000	0	80 000
<b>Totalt</b>	<b>95 600</b>	<b>0</b>	<b>95 600</b>

# Marknadsförutsättningar

## MAKROEKONOMI & FASTIGHETSMARKNAD

Den starka avslutningen på 2018 har hållit i sig även under första halvåret 2019 då fastigheter för motsvarande 90 MDSEK omsatts. Det är en historiskt hög nivå och motsvarar en tillväxt på 30% jämfört med samma period föregående år. I stort sett alla segment har haft tillväxt i transaktionsvolym även om vissa vuxit snabbare än andra.



Lager/logistik samt samhällsfastigheter har stått för den största procentuella tillväxten. Detta kan förklaras av ett mycket stort intresse för segmenten, flera större strukturaffärer och ett stort intresse från såväl inhemska som utländska investerare. Stark noterades även inom kontor- och bostadssegmenten vilka stod för 19% respektive 21% av den totala transaktionsvolymen. Den goda aptiten för kontor beror framförallt på en stark arbetsmarknad och tillväxt bland företagen vilket lett till en stor efterfrågan på kontorsytor, få vakanser och stigande hyresnivåer. Den svenska ekonomin spås dock sakta in under de kommande åren vilket vi redan sett tecken på under det första halvåret. BNP-tillväxten och sysselsättningsökningen bedöms till omkring 1,5% respektive 0,6% mellan år 2019–2020. BNP kommer huvudsakligen hållas tillbaka av mindre investeringar i bostadssektorn och en svagare exportindustri.

Colliers är av uppfattningen att kontorsinvesteringarna kommer förbli attraktiva under året till följd av låg arbetslöshet och ett underskott på kontorsyta mött av en stor efterfrågan. Intresset är stort från såväl inhemska som utländska investerare.

Bostadsbyggande har minskat något jämfört med föregående år. Detta kan förklaras av amorteringskraven och en mer instabil prisutveckling i storstadsregionerna. Under 2019 och 2020 bedöms 49 000 och 46 500 bostäder byggas vilket är en minskning med 11% respektive 15%. Det är framförallt nyproduktion av bostadsrätter och småhus minskar.



## ANALYS AV BOSTADSRÄTTSMARKNADEN

Mikroläget i Åkersberga är utmärkt och i området längs kanalen byggs det nya bostäder i form av bostadsrätter. Fastigheten ligger centralt med ca 300 m till Roslagsbanan och de allmänna kommunikationerna samt Åkersberga centrum med ett brett utbud av service och butiker.



I ovan markerat område har 83 försäljningar observerats och genomsnittspriset på en bostadsrätt i området ovan under 2019 var ca 36 000 SEK/m<sup>2</sup> för en snittlägenhet om 72 m<sup>2</sup>.

### Statistik bostadsrätter 2019-01-01-2019-10-10

Lägenhetstyp	Area	Observationer	Avgift/kvm	Pris kr/kvm
1 RoK	31-40	8	795	43 800
2 RoK	40-87	35	746	35 600
3 RoK	70-99	18	721	33 300
4 RoK	88-110	17	696	35 600
5 RoK	97-107	5	614	37 920
	72	83	727	36 000

Lägenheterna i Tuna 3:85 har en snittyta om 74 m<sup>2</sup> men har inte bostadsrättsstandard vilket medför att Colliers gör bedömningen att värdet på snittlägenheten är ca 34 000 SEK/m<sup>2</sup>.

# Värdering

---

## VÄRDERINGSMETODIK

Colliers uppdrag är att värdera fastigheten som att fastigheten förvärvades av de boende genom ombildning.

## BOSTADSRÄTTOMBILDNING

Colliers har upprättat en förenklad ekonomisk plan för hur en bostadsrättsförening skulle kunna förvärva fastigheten och upplåta lägenheterna med bostadsrätt. Viktiga parametrar för Bostadsrättsföreningens kalkyl är byggnadernas underhållsbehov, husens driftskostnader, marknadsvärdet på bostadsrätter i området samt ett antagande om hur många hyresgäster som vill köpa sin lägenhet och få den upplåten med bostadsrätt.

Ramarna för en ombildning är att hyresgästerna ska kunna köpa sina lägenheter med ca 30 % rabatt mot marknadsvärdet såsom bostadsrätt samt att den framtida boendekostnaden inte får bli för betungande.

Medlemmarna måste kunna köpa sin lägenhet utan kontantinsats samt undgå det rådande amorteringskravet om 2 % av det lånade beloppet vid lån över 70 % av marknadsvärdet.

En blivande bostadsrättsförening måste upprätta en underhållsplan för de kommande 10 åren och budgetera för samtliga underhållskostnader vid ett förvärv. Uppgifter över utförda renoveringar har lämnats av Säljaren och Colliers har schabloniserat för byggnadens framtida underhållsbehov med hänsyn till byggnadens ålder. Colliers gör bedömningen att föreningen måste budgetera 2 MSEK för de kommande 10 åren.

Föreningen gör avsättningar varje år för löpande underhåll motsvarande 0,1% av taxeringsvärdet och kommer även att amortera lånet i föreningen vilket kommer att påverka föreningens avgifter. Colliers räknar med en rak amortering på 100 år.

En kalkyl för en bostadsrättsombildning återfinns som *Bilaga 2*.

# Slutbedömning

---

Värdet på fastigheten är starkt korrelerad med rådande marknad för bostadsrätter. Med hänsyn till byggnadens ålder och läge bedömer Colliers värdet för fastigheten som om en bostadsrättsförening skulle förvärva huset genom ombildning till:

**175 000 000 SEK**  
**(HUNDRASJUTTIOFEM MILJONER KRONOR)**

Värdeintervall: +/- 5 %

Stockholm 2019-10-14



Mattias Henriks

Associate Director | Capital Markets

Mobile +46 708 77 27 02

[Mattias.Henriks@colliers.com](mailto:Mattias.Henriks@colliers.com)

**Fastighet**

<b>Beteckning</b> Österåker Tuna 3:85	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b> 2013-04-23	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b> 2012-05-04	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b> 2019-10-07
<b>Nyckel:</b> 010211533	<b>UUID:</b> 909a6a43-6b04-90ec-e040-ed8f66444c3f		
<b>Distrikt</b> Österåker-östra Ryd Socken: Österåker	<b>Distriktskod</b> 215046	<b>Län- och kommunkod</b> 0117	

**Adress****Adress**

Klappbryggan 5-51  
184 53 Åkersberga

Österskärsvägen 4-8  
184 53 Åkersberga

**Läge, karta**

<b>Område</b> 1	<b>N</b> (SWEREF 99 TM) 6597947.7	<b>E</b> (SWEREF 99 TM) 686573.7
--------------------	--------------------------------------	-------------------------------------

**Areal**

<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
<b>Totalt</b>	7 608 kvm	7 608 kvm	

**Lagfart**

<b>Ägare</b> 556374-9539 Armada Bostäder AB Box 505 184 25 Åkersberga	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1996-07-01	<b>Akt</b> 23766
---	---------------------	--------------------------------------	---------------------

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 Anmärkning: Ytterligare karta: 6089860, 6089842 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0117-02/96.1
Fjärrvärme	Last Anmärkning: Ytterligare kartblad: 10898, 11807, 11808 Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0117-04/103.1

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

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

**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.**

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

**Värderingsenhet bostadsmark  
300171115.**

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

**Värderingsenhet lokalmark 300706478.**

<b>Taxeringsvärde</b> 584.000 SEK	<b>Riktvärdeområde</b> 0117044
<b>Byggrätt ovan mark</b> 344 kvm	<b>Riktvärde byggrätt</b> 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:**

Norrtälje

**Telefon:** 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet



## Tuna 3:85

### Kalkyl - Bostadsrättsföreningens ekonomi

tkr

#### Årliga intäkter

Hysesintäkter	1 443	
Månadsavgifter	3 293	
Hysesintäkter Garage	259	
Ränteintäkter	0	
<b>Summa intäkter</b>	<b>4 995</b>	

#### Årliga kostnader

Drift och underhåll	2 450	430
Avsättning till fond yttre underhåll	96	17
Fastighetskatt bostäder	106	
Fastighetskatt lokaler	0	
Tomträttsavgäld	0	
Amortering	555	
Räntor	1 789	
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 995</b>	

#### Drifffnetto

**0**

### Kalkyl - Total anskaffningskostnad

Köpeskilling fastigheten	175 000	
Lagfart	1 457	
Pantbrev	1 241	
Ombildningskonsult	1 000	
Fond för yttre underhåll samt kassa	2 000	
<b>Summa anskaffningskostnader</b>	<b>180 698</b>	

## Kalkyl enskild

Snittlägenhet	74
Marknadsvärde lägenhet	<b>34 000</b> kr/kvm
Marknadsvärde lägenhet	2 514 234 kr
Snittinsats	1 766 950 kr
Snittinsats	23 894 kr/kvm
Räntekostnad privat	<b>1,75%</b>
Månadsavgift	4 193 kr/mån
Ränta efter skattered	1 804 kr/mån
Summa månadskostnad	5 996 kr/mån
Amortering	1 472 kr/mån
Motsvarar hyra	10 410 kr/kvm
Övervärde boende	747 284 kr
Rabatt	30%
Förändring boendekostnad <i>inklusive amortering</i>	-2 941 kr

## Finansiering

Insatser	115 646 850	64%
Lån	65 051 353	11 425 kr/m <sup>2</sup>
Varav långsiktiga	44 643 086	
Uteblivna insats.	20 408 268	

---

<b>Summa</b>	<b>180 698 203</b>
--------------	--------------------

---

