

Tjänsteutlåtande

Ekonomienheten

Till Kommunfullmäktige

Datum 2015-03-22, rev 2015-05-11
Dnr KF 2015/

Försäljning av fastigheterna Hacksta 2:151 & 2:159

Sammanfattning

Armada Fastighets AB äger genom dotterbolag fastigheterna Hacksta 2:151 och Hacksta 2:159. Armadas styrelse har beslutat att sälja nämnda fastigheter och behöver därför Kommunfullmäktiges godkännande enligt gällande ägardirektiv. En försäljning av de båda fastigheterna föreslås säljas till aktuellt marknadsvärde.

Beslutsförslag

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige besluta

1. Godkänna att Armada Fastighets AB via dotterbolag avyttrar fastigheterna Hacksta 2:151 & 2:159 genom bolagsförsäljning till aktuellt marknadsvärde.
2. Innan försäljning sker skall kommunstyrelsen besluta om nytt hyresavtal mellan fastigheternas köpare och Österåkers kommun.
3. Ägaren till fastigheten under hösten 2015 ansvarar för upphandling och finansiering av den nya friidrottsanläggningen utifrån det förfrågningsunderlag som framtagits av kommunstyrelsen.

Bakgrund

Armada Fastighets AB äger fastigheterna Hacksta 2:151 respektive Hacksta 2:159 genom dotterbolagen Österåkers Exploateringsfastigheter AB respektive Armada Kommunfastigheter AB. Fastigheterna utgörs av Österåkers Sportcentrum samt mark tillhörande f d Röllingby gymnasium, där den nya friidrottsanläggningen byggs. De ytor och byggnader inom fastigheterna som är ämnade för idrottsändamål har åsatts ett marknadsvärde om 47 Mkr. Marknadsvärdet är ett medelvärde av två inhämtade värderingar utförda av auktoriserade oberoende fastighetsvärderare (bilaga 1 och 2). Fastigheternas bokförda värden uppgår sammanlagt till ca 44 Mkr.

En försäljning av fastigheterna till marknadsvärde samtidigt som nya längre hyresavtal tecknas möjliggör för lägre hyresnivåer både för Sportcentrum och för den nya friidrottsanläggningen. Den totala minskningen i hyra beräknas uppgå till ca 865 tkr per år (bilaga 3).

I samband med en försäljning kommer en fastighetsreglering genomföras för att avgränsa de aktuella fastigheternas ytor till att innehålla endast de ytor och byggnader som är ämnade för idrottsändamål.

För att den planerade friidrottsanläggningen ska vara möjlig att inviga under 2016 behöver upphandling av anläggning påbörjas under augusti för att den lagda tidplanen ska kunna hållas (bilaga 4). Detta innebär att ägaren till fastigheten under hösten 2015 behöver ansvara för upphandling och finansiering av investeringar utifrån det förfrågningsunderlag som kommunstyrelsen tar fram för Österåkers kommun.

Tjänsteutlåtande

Förvaltningens slutsatser

Kommunstyrelsen kontor, ekonomienheten har inget att erinra.

Bilaga

1. Värdering 1
2. Värdering 2
3. Hyressammanställning
4. Tidplan



Jan-Olof Friman
Kommundirektör

Emil Sjölund
Fastighetsekonom



KS 2015/0138

ÖSTERÅKERS KOMMUN
KOMMUNSTYRELSEN

2015 -03- 25

D.nr:

2015-03-24


Försäljning av fastigheter Österåkers Exploateringsfastigheter AB

Enligt ägardirektiv för Österåkers Exploateringsfastigheter AB pkt. 9 så behöver vi kommunfullmäktiges godkännande vid försäljning av bebyggd fastighet.

På senaste styrelsemötet beslutades att försälja fastighet Hacksta 2:159 (sporthallen) och Hacksta 2:151 (f.d. Röllingby gymnasium).

Accepterad försäljningssumma är 47 mkr. vilket motsvarar det bokförda värdet.

Prolympias del kommer att avstyckas före försäljning och ingår inte i affären.


Leif Blomquist



UTLÅTANDE

Objekt: Hacksta 2:159 (Sporthallen)
 Adress: Hackstavägen 43, Åkersberga
 Kommun: Österåker
 Uppdragsgivare: Emil Sjölund, Österåkers kommun

UPPDRAGET

Att komplettera det "Utlåtande rörande marknadsvärdet av Hacksta 2:159 mfl" som DTZ per 2014-02-25 sammanställt på uppdrag av Österåkers Exploateringsfastigheter AB, med en bedömning av marknadsvärdet av fastigheten Hacksta 2:159 (Åkersberga Sporthall) med utgångspunkt endast i det idag gällande hyresavtalet.

Den tidigare nämnda värdebedömningen utgjorde, enligt överenskommelse då, endast en marknadsvärdebedömning utifrån tre hypotetiska (och ej faktiska) förutsättningar.

VÄRDETIDPUNKT

Värdetidpunkten är maj 2013.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Åkersberga Sporthall (212000-2890) hyr idag 8821 kvm å fastigheten Hacksta 2:159 av Armada Kommunfastigheter AB (556791-2596) enligt avtal med löpnummer A13582.

Bashyran uppgår, enligt uppgift från uppdragsgivaren, till 4 702 192 kr. Avtalet löper med 75 % indexering (bastal 305,57) till 2016-12-31. Om hyresgästen avflyttar före 2021-01-01 så skall hyresgästen kontant, enligt avtal, erlægga 50 % av resterande bokfört värde på objektet till hyresvärden. Det bokförda restvärdet per 2014-03-31 uppgår till 24 000 000 kr.

BEDÖMNING

Vår bedömning är att marknadsvärdet avseende fastigheten Hacksta 2:159, Österåker kommun per värdetidpunkten maj 2014 uppgår till **44 000 000 kronor** ± 4 000 000 kr, se bilaga 1-2.

Bedömningen grundar sig i att Åkersberga sporthall utgör en viktig samhällsservice i Österåkers kommun. Att någon annan hyresgäst framöver skulle kunna hyra den aktuella anläggningen bedöms som osannolikt. Skulle hyresgästen dock ändå välja att säga upp hyresavtalet för avflytt före 2021-01-01 blir denna skyldig att ersätta hyresvärden enligt ovan.

Detta skulle dock samtidigt få en kraftigt negativ inverkan på fastighetens marknadsvärde. Detta då hyresbetalnings- och intjäningsförmågan hos alternativa hyresgäster bedöms som synnerligen begränsad i det aktuella fallet.

Därtill bedöms den utgående hyran ligga på en marknadsmässig nivå, varpå det inte heller bedöms löna sig att säga upp gällande avtal för omförhandling.

Stockholm 2014-05-14
 DTZ Sweden AB

Patrik Lundström

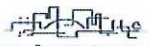
AUKTORISERAD
 FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

Sven Erik Hugosson

AUKTORISERAD
 FASTIGHETSVÄRDERARE



SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 - Hyresgästs-specifikation

Hyresgäst	AvtalsNr	Lokaltyp	Area	Bashyra	Bastal	Index	Utg. hyra exkl tillägg	Värme o kyla	Övriga tillägg	Rabatt	Utgående hyra		Skattetill- lägg	Avtalstid		Marknadshyra		Moms	Not
											tkr	kr/m ²		Start	Slut	tkr	kr/m ²		
			m ²	tkr		%	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	kr/m ²	tkr			tkr	kr/m ²	J/N	
Akersberga Sporthall	01	Motionsanlåg	8 821	4 702	305,6	75	4 804				4 804	545		2011-01	2016-12	4 804	545	J	1
Totalt			8 821				4 804	0	0	0	4 804	545	0			4 804	545		
Fastighetskatt											0					0			
Totalt inkl. skattetillägg											4 804	545				4 804	545		

1. Ursprunglig bashyra 5 022 192 kr, årlig rabatt på 320 000 kr enl uppdragsgivaren.

Bilaga 2 - Kassaflödesanalys

Hacksta 2:159 mfl, Österåker
Armada01

Kalkylperiod 2014-07 till 2019-12
Belopp i tkr

År	kr/m ² år1	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Inflation, %		0,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyra lokaler	545	2 402	4 822	4 895	4 970	5 045	5 123	5 202
Hyra	545	2 402	4 822	4 895	4 970	5 045	5 123	5 202
Administration	-10	-44	-89	-90	-92	-94	-96	-98
Driftkostnad	-40	-176	-355	-362	-369	-376	-384	-392
Underhåll	-50	-221	-443	-452	-461	-470	-480	-489
Kostnader	-100	-441	-887	-904	-922	-941	-960	-979
Driftnetto		1 961	3 936	3 991	4 047	4 105	4 163	4 223
Kassaflöde		1 961	3 936	3 991	4 047	4 105	4 163	4 223

	Kalkylränta, %	Nuvärde
Kassaflöde	10,85	17 178
Restvärde	10,85	26 628
Summa nuvärde		43 806

Exit yield, %	9,00
Restvärde	46 922

Nyckeltal	
Direktavkastning år 1, %	8,91
Marknadsvärde, kr/m ²	4 988
Marknadsvärde	44 000

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighets ekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsee Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomtträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Savitt 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.
- 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 arrende-förhållanden 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 myndighetsstillstånd 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 anses 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 okular 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 okularbesiktningen 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
 - sadant 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 skadestandsanspråk 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 förfopanden, 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.

Kortfattat värdeutlåtande

Hacksta 2:159, Österåkers kommun

<i>Förutsättningar</i>	<p>Alla intäkter är angivna exklusive mervärdesskatt. Kostnaderna inkluderar mervärdesskatt endast för bostäder och för lokaler där ej mervärdesskattepliktig verksamhet bedrivs.</p> <p>Värdebedömningen av fastigheten skall göras beaktat att punkterna "Generellt" och "Ersättning" utgår enligt bilaga 2 i gällande hyresavtal mellan Armada och Österåkers kommun. Vidare förutsätts hyresgästen erhålla en årlig hyresrabatt på 320 tkr som förutsätts följa avtalets indexklausul fram till avtalsslut 2016-12-31.</p> <p>Del av idrottsanläggningen ligger även inom del av fastigheterna Smedby 19:1 och Hacksta 2:3. I den fortsatta värdebedömningen förutsätts del av den övre idrottshallen som ligger inom dessa fastigheter tillhöra värderingsobjektet Hacksta 2:159 och med viss skälig mark runtom byggnaden.</p>
<i>Fastighetstyp</i>	Idrottshall.
<i>Värderingsobjekt</i>	Hacksta 2:159 i Österåkers kommun.
<i>Värderingstidpunkt</i>	Värdetidpunkt är maj 2014.
<i>Besiktning</i>	Besiktning av värderingsobjektet 2014-01-30 av undertecknad tillsammans med representanter från fastighetsägaren och Österåkers kommun, Emil Sjölund.
<i>Taxeringsvärde</i>	Värderingsobjektet är taxerat med typkod 824 (specialenhet, bad-, sport- och idrottsanläggning) och saknar därför taxeringsvärde och är skattebefriad.

Hyror

Hyrorna kan sammanfattas med avseende på lokaltyp och uthyrt respektive vakant enligt tabellen.

Lokaltyp	Total Uthyrt		Aktuell hyra		Marknads-	
	area	Area	(inkl tillägg)		hyra (inkl tillägg)	
	m ²	m ²	kr/m ²	kr	kr/m ²	kr
Fritid	8 821	8 821	545	4 811 036	545	4 807 445
Genomsnitt / Summa	8 821	8 821	545	4 811 036	545	4 807 445

Efter avtalsslut har marknadshyran bedömts motsvara nuvarande årshyra reducerat med den nuvarande hyresrabatten.

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

Kontrakts- längd	Antal kontrakt	Andel av hyra %
<= 1 år	-	-
> 1 - <= 3 år	1	100
> 3 - <= 5 år	-	-
> 5 - <= 10 år	-	-
> 10 år	-	-
Totalt	1	100

Vakans / Hyresrisk

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

Vakans/hyresrisk (%)	Lång-					
	2014	2015	2016	2017	2018	
Fritid	-	-	-	7,5	7,5	7,5
Totalt	-	-	-	7,5	7,5	7,5

Drift och underhåll

Kostnaderna för drift och underhåll är baserade på erfarenhetsmässiga grunder samt budgetprognoser. Kostnaderna bedöms komma att utvecklas med inflationen. Kostnadsbedömningen framgår av tabellen.

Lokaltyp	D&U		Drift & löp. UH		Periodiskt UH
	Totalt	tkr	Admin.	Övr.	
	kr/m ²		kr/m ²	kr/m ²	kr/m ²
Fritid	125	1 103	15	60	50
Genomsnitt/Summa	125	1 103	15	60	50

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

Extraordinärt underhåll / Investeringar

Följande kostnader för underhållsbehov bedöms utfalla under de kommande åren och belasta fastighetsägaren. Redovisas som extraordinärt underhåll i kassaflödeskalkylen.

2014 164 tkr (invändigt underhåll)

2016 2 071 tkr (fasad in-och utvändigt, luftbehandling)

Driftnetto

Aktuella och bedömda intäkter och kostnader ger driftnetto enligt tabellen.

Driftnetto		
	kr/m ²	kr
Aktuell hyra	545	4 811 036
Drift & underhåll	-125	-1 102 625
Fastighetsskatt	-	-
Driftnetto år 1 (helår)	393	3 464 084
Driftnetto, normaliserat	379	3 344 262

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

Flerårig avkastningsanalys

Kalkylränta/
Direktavkastningskrav

Kassaflödesindata	
Direktavkastning restvärde	8,25 %
- Fritid	8,25 %
Kalkylränta på totalt kapital	
- avseende driftnetton, snitt	7,89 %
- avseende restvärde	10,42 %
Inflation/KPI: 2% per år.	
Kalkylperiod: Cirka 5 år (2014-05-01 - 2018-12-31)	

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

Då värderingsobjektet har ett hyresförhållande med en hyresgäst som bedöms vara en säker betalare, har det bedömts vara lämpligt med differentierade kalkylräntor för driftnetton respektive restvärde. Med hänsyn till de förhållandevis säkra hyresintäkterna och den förbättrade möjligheten till belåning som detta medför bedöms kalkylräntan under kontraktperioden till 6 %.

Nyckeltal

Nyckeltal	
Marknadsvärde	41 000 000 kr
- Nuvärde av restvärde	28 166 644 kr
- Nuvärde av driftnetton	12 436 928 kr
Direktavkastning, år 1	8,45 %
Direktavkastning vid kalkylslut	8,25 %
Värde kr/m ²	4 648 kr/m ²
Värde/taxeringsvärde	-

Känslighetsanalys

Parameter	Ändring indata		Värdetförändring	
	enhet	antal	tkr	%
Marknadshyra för lokaler (ej bostäder)	%	10	4 417	11
Vakansgrad	%-enheter	10	-5 993	-15
Drift & underhåll	kr/kvm	25	-2 740	-7
Inflation	%-enheter	1	2 180	5
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	1	-4 299	-11
Kalk.ränta & Direktavk. vid kalk.slut	%-enheter	-1	5 503	14

SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

Marknadsvärdet av fastigheten **Hacksta 2:159 i Österåkers kommun** bedöms, under ovan angivna förutsättningar, vid värdetidpunkten maj 2014 till:

Fyrtioen miljoner kronor
[41.000.000 kr]

Stockholm 2014-05-19

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Magnus Hofström

Civilingenjör

Auktoriserad Fastighetsvärderare

Bilagor;

1. Kassaflödeskalkyl
2. Hyresgästspecifikation

KASSAFLÖDESKALKYL

Bilaga 1

Hacksta 2:159, Österåkers kommun

Kalkylresultat vid värdetidpunkten maj 2014 (kalkylstart 2014-05-01)

Nuvärde av driftnetton	12 437	tkr
Nuvärde av restvärde	28 167	tkr
SUMMA	40 604	tkr
MARKNADSVÄRDE (avrundat)	41 000	tkr

Kassaflöde

(Nominella belopp i tusentals kronor)

ÅR	2014 del	2015	2016	2017	2018	
Bedömd helårsinflation	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	
<i>kr/kvm 2014</i>						
Hyror, lokaler	545	3 229	4 884	4 958	5 102	5 204
Vakans/hyresrisk, lokaler	0	0	0	0	-383	-390
Effektiv hyra	545	3 229	4 884	4 958	4 719	4 813
Drift & Löpande underhåll	-75	-444	-675	-688	-702	-716
Periodiskt underhåll	-50	-296	-450	-459	-468	-477
Extraordinärt underhåll	-19	-164	0	-2 141	0	0
Kostnader	-153	-904	-1 125	-3 288	-1 170	-1 194
Driftnetto	393	2 325	3 759	1 670	3 549	3 620
Investeringar	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter invest.	393	2 325	3 759	1 670	3 549	3 620

Initialt driftnetto, helår (tkr)

3 544

Initial direktavkastning (%)

8,64

Norm. driftnetto, helår (tkr)

3 344

Kalkylränta driftnetton, snitt (%)

7,89

Kalkylränta restvärde (%)

10,42

Värde/area (kr/kvm)

4 648

Dir. avkastn. kalkylslut (%)

8,25

Värde/taxeringsvärde (V/T)

-

Restvärde kalkylslut (tkr)

44 756

Värdeförändring (snitt%/år)

1,9

HYRESGÄSTSPECIFIKATION

Hyresgäst etc.	Lokal- typ	Total area m ²	Löptid t.o.m.	Aktuell hyra			Bedömd marknadshyra				Not
				Hyra			(exkl. f-skatt)				
				kr	kr/m ²	index%	kr	kr/m ²	kr	kr/m ²	
Åkersberga Sporthall, 212000-2890	Fritid	8 821	16-12-31	5 131 036	582	75	4 807 445	545	4 807 445	545	-
Summor / Genomsnitt		8 821		5 131 036	582		4 807 445	545	4 807 445	545	

Hyressammanställning

	Armada (tkr)	Marknadshyra (tkr)	Differens (tkr)
Österåkers Sportcentrum	4 813	4 600 ¹	213
Ny friidrottsanläggning	3 107 ²	2 455 ²	652
Summa	7 920	7 055	865

¹Baserad på försäljning till marknadsvärde

²Baserad på antagen investering om 35 mkr

Röllingby sportcenter

Tidplan för utförande av friidrottsanläggning mm

Arbete	2015												2016											
	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Upphandling av konsulter Jan- 15 mars	■	■	■																					
Geoteknisk undersökning			■	■																				
Projektering				■	■	■	■	■																
Bygglovhandlingar				■	■	■																		
Anbudsräkning och anbudsgranskning								■	■															
Byggtid, friidrottsbanor (inkl. erforderliga kringarbeten)										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■					
Upphandling av lös friidrottsutrustning och fotbollsmål										■	■	■	■	■										
Byggtid. Bygg+övrig mark										■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

Friidrottsbanor skall tas i bruk senast 2016-06-24

Övriga arbeten skall utföras så att friidrottsanläggningen kan användas utan nämnvärda störningar.

Bilagor 4