

# Tjänsteutlåtande

Ekonomienheten

Till Kommunstyrelsen

Datum 2019-04-26

Dnr KS 2018/0365

## Godkännande av försäljning av tre andelar i bostadsrättsföreningen BRF Runö - Sågra Fastighets AB

### Sammanfattning

Bolaget Sågra Fastighets AB (559031-2061) förvärvades 2017 av Österåkers Exploateringsfastigheter AB (556791-2588) som i sin tur ägs av Armada Fastighets AB (556120-8249). Bolaget Sågra Fastighets AB förvärvades med de innevarande fastigheterna Runö 7:127 samt tre andelar i BRF Runö (769611-9648) på fastigheten 7:181.

Föreslås att de tre andelarna i BRF Runö försäljes med anledning av att behov av dessa inte längre föreligger.

### Beslutsförslag

**Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen besluta**

Godkänna att Sågra Fastighets AB försäljer de tre andelarna i BRF Runö till det högsta budet om 10 Mkr till BEFA Fastigheter AB (559199-1855) enligt tjänsteutlåtande daterat 2019-04-26.

### Bakgrund

De tre andelarna i BRF Runö avser tre stycken industrilokaler belägna på Sågvägen 24E, 24G och 24F post nr 184 40 Åkersberga i Österåkers kommun. De tre andelarna förvärvades med syfte att fungera som evakueringslokaler vars verksamheter bedrivs i industrilokaler. Behov föreligger inte längre samt att dessa bostadsrätter ej varit föremål för uthyrning finns inget ekonomiskt incitament för bolaget att ha kvar dessa andelar i Sågra Fastighets AB:s ägo. Dessutom har intresse visats för att förvärva andelarna. Bolaget ämnar dock ha kvar industrifastigheten Runö 7:127 eftersom dessa lokaler är uthyrda.

Sågra Fastighets AB har därför gett i uppdrag till två olika värderingsföretag, Newsec Advice AB samt Svefa AB att göra var sin marknadsvärdering av de tre BRF Runö. (Bilägges) Newsec Advice AB kom fram i sin marknadsvärdering att de tre BRF Runö har ett marknadsvärde på 8 Mkr och Svefa AB kom i sin marknadsvärdering fram till att fastigheten har ett marknadsvärde på 13 Mkr.

Med hänsyn till att de tre andelarna idag står som outhyrda och därmed inte fyller det ursprungliga syftet som evakueringslokaler samt att Armadakoncernen är i behov av att stärka sin soliditet i enlighet med gällande ägardirektiv har styrelsen i Sågra Fastighets AB tagit beslut om försäljning för högst inkommande bud dock lägst för 10 Mkr.

Fastighetsbyrån har ombesörjt försäljningen och högsta bud och därmed sista bud blev 10 Mkr. Överlåtelseavtal har tecknats mellan Sågra Fastighets AB och BEFA Fastigheter AB under förutsättning av att Österåkers kommun godkänner försäljningen.

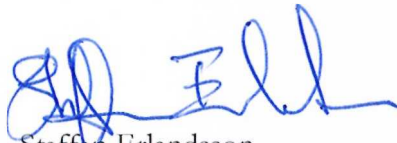
## Tjänsteutlåtande

### Förvaltningens slutsatser

Förvaltningen har inget att erinra mot förslaget som följer gällande ägardirektiv.

### Bilagor

- 1 Ansökan från Sågra Fastighets AB
- 2 Värderingsutlåtande från Newsec Advice AB
- 3 Värderingsutlåtande från Svefa AB
- 4 Protokoll från styrelsemöte Sågra Fastighets AB



Staffan Erlandsson  
Kommundirektör



Katarina Freme  
Ekonomichef



## Ärende till Österåker kommunstyrelse

### Bakgrund

Bolaget Sågra Fastighets AB (org.nr. 559031-2061) förvärvades år 2017 av Österåkers Exploateringsfastigheter AB (org.nr. 556791-2588) och Österåkers Exploateringsfastigheter AB ägs i sin tur av Armada Fastighets AB (org.nr. 556120-8249). Bolaget Sågra Fastighets AB förvärvades med de innevarande fastigheterna Runö 7:127 samt tre st. andelar i BRF Runö (org.nr 769611-9648) på fastigheten 7:181.

### BRF:er

De tre andelarna i BRF Runö avser tre stycken industrilokaler belägna på Sågvägen 24 E, 24 G och 24 F post.nr. 184 40 Åkersberga i Österåkers kommun. De tre lokalerna vilka har en port vardera, har ingen skiljevägg emellan utan är öppna och kan därför i dagsläget enbart nyttjas som en stor lokal.

### Syfte

De tre andelarna förvärvades med syftet att fungera som evakueringslokaler för hyresgäster vars verksamheter bedrivs i industrilokaler. Då planerna har ändrats och behovet i dagsläget ej föreligger samt att dessa BRF:er ej heller varit föremål för uthyrning finns inget ekonomiskt incitament av bolaget ha dessa andelar kvar i Sågra Fastighets AB:s ägo. Dessutom har intresse visats för att förvärva andelarna. Bolaget ämnar dock ha kvar industrifastigheten Runö 7:127 eftersom dessa lokaler är uthyrda.

Det stämmer även väl överens med Armadakoncernens ägardirektiv där fastigheter ska avyttras på marknadsmässiga grunder för att stärka koncernen soliditet och finansiera nya investeringar. För närvarande ligger koncernens soliditet under satta ägardirektiv samt att det framöver förväntas komma ett antal stora investeringar inom koncernen.

Sågra Fastighets AB har därför gett i uppdrag till två olika värderingsföretag Newsec Advice AB samt Svefa AB att göra var sin marknadsvärdering av de tre andelarna BRF:er Runö. Newsec Advice AB kom fram i sin marknadsvärdering att de tre BRF Runö har ett marknadsvärde på 8 Mkr (se bilaga 1, värderingen) vid värderingstidpunkten i juni 2018. Svefa AB kom fram till i sin marknadsvärdering att fastigheten har ett marknadsvärde på 13 Mkr (se bilaga 2, värderingen) vid värderingstidpunkten i september 2018.

## Beslut om försäljning

Med hänsyn till att de tre andelarna idag står som outhyrda och ej därmed fyller det ursprungliga syftet som evakueringslokaler samt att Armadakoncernen är i behov att stärka sin soliditet i enlighet med gällande ägardirektiv har styrelsen för Sägra Fastighets AB tagit beslut att sälja tre andelar i BRF Runö för högsta inkommande bud på marknaden dock lägst för 10 Mkr.

Mäklare, Fastighetsbyrån, har anlåtats i samband med att; bedöma marknadsvärde, annonsera ut objektet på marknaden, visa lokalerna samt sköta all övrig kontakt med intressenter och inkommande bud. Densamma har även anlåtats för att hantera övrigt i samband med försäljningen såsom kontrakt, köpebrev och ansökan/avanmäla till BRF föreningen.

Inkommande högsta bud och därmed sista bud för de tre andelarna BRF Runö blev: 10 Mkr. Överlärelseavtal har undertecknats mellan Sägra Fastighets AB med Köpare dock med förbehåll att ägaren Österåkers kommun godkänner ovan beskrivna försäljning.

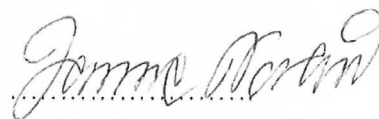
Med vänliga hälsningar

Mikael Dahlberg



VD

Jennie Norlin



Ekonomichef

## Katarina Freme

---

**Från:** Jennie Norlin <Jennie.Norlin@armadafast.se>  
**Skickat:** den 29 april 2019 12:56  
**Till:** Katarina Freme  
**Kopia:** Fredrik Zethraeus; Sofia Coyne; Mikael Dahlberg  
**Ämne:** SV: Köparna - BRF Runö 7:181 (de tre andelarna)

Hej

Organisationsnumret för bolaget är: 559199-1855.

---

Med Vänliga Hälsningar

Jennie Norlin  
Ekonomichef



Armada Fastighets AB  
Hackstavägen 22  
Box 505  
184 25 Åkersberga  
Tel direkt: 08-540 808 06  
Tel vxl: 08-540 808 00  
Tel mobil: 073-625 22 07  
[jennie.norlin@armadafast.se](mailto:jennie.norlin@armadafast.se)  
[www.armadafast.se](http://www.armadafast.se)

**Från:** Katarina Freme <katarina.freme@osteraker.se>  
**Skickat:** den 29 april 2019 12:20  
**Till:** Jennie Norlin <Jennie.Norlin@armadafast.se>  
**Kopia:** Fredrik Zethraeus <fredrik.zethraeus@osteraker.se>; Sofia Coyne <sofia.coyne@osteraker.se>; Mikael Dahlberg <Mikael.Dahlberg@armadafast.se>  
**Ämne:** Re: Köparna - BRF Runö 7:181 (de tre andelarna)

Hej  
Gärna organisationsnummer också.  
Mvh  
Katarina

Skickat från min iPhone

29 apr. 2019 kl. 10:03 skrev Jennie Norlin <Jennie.Norlin@armadafast.se>:

Hej

Efter samtal med Katarina så önskades namnet på köparna av BRF:erna Runö 7:181 (de tre andelarna).

Därmed denna komplettering;

**Köparna av BRF:erna är;**  
BEFA Fastigheter AB

# VÄRDERINGS- UTLÅTANDE

BOSTADSRÄTTSLOKALER E-G INOM RUNÖ 7:181

Sågvägen 24 E,F,G, Österåker

29 juni 2018



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>UPPDRAGET</b>	<b>1</b>
1.1	Uppdragsgivare och syfte	1
1.2	Värdetidpunkt	1
1.3	Värderingsstandard	1
1.4	Värderare	1
1.5	Förutsättningar	1
1.6	Övrigt	1
<b>2</b>	<b>UNDERLAG</b>	<b>2</b>
2.1	Besiktning	2
2.2	Övriga underlag och källor	2
<b>3</b>	<b>BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET</b>	<b>2</b>
3.1	Allmänna uppgifter	2
3.2	Läge	2
3.3	Ägarförhållanden	2
3.4	Tomt	2
3.5	Byggnad/bostadsrättslokaler	3
3.6	Uthyrbar area	4
<b>4</b>	<b>EKONOMISK REDOVISNING</b>	<b>4</b>
4.1	Hysesintäkter	4
4.2	Vakans/hysesrisk	4
4.3	Kostnader för drift och underhåll	4
4.4	Belåning	4
4.5	Övrigt	4
<b>5</b>	<b>VÄRDEBEDÖMNING</b>	<b>5</b>
5.1	Marknadsvärde	5
5.2	Direktavkastningskrav	5
5.3	Jämförelsetransaktioner bostadsrättlokaler	6
5.4	Kassaflödesanalys	7
5.5	Känslighetsanalys	7
5.6	Slutbedömning	8

## Bilagor

- Fastighetsdatablad
- Kassaflödesprognos/nuvärdeberäkning
- Hyreslista
- Foton, Karta
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Allmänna villkor för värdeutlåtande

## 1 UPPDRAGET

### 1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Armada Fastighets AB, genom Jennie Norlin, har undertecknat företag erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av tre sammanslagna bostadsrättslokaler med industrianvändning. Värderingen skall användas i samband med interna överväganden.

### 1.2 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 29 juni 2018.

### 1.3 Värderingsstandard

Uppdraget utförs i enlighet med IVS och RICS värderingsstandard (upplaga 2017 Global).

### 1.4 Värderare

Uppdraget har utförts av värderare som agerar oberoende och med fullgod kompetens och marknadskännedom för att utföra uppdraget.

Värderingen utförs av oberoende extern värderare (external valuer) så som definierad i RICS Red Book. Newsec har dock inte rollen som External Valuer så som definierad av regelverket för Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) eller motsvarande lokal lagstiftning.

### 1.5 Förutsättningar

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

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 som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.

### 1.6 Övrigt

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



## 2 UNDERLAG

### 2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2018-04-12 av Alexandre Pripp, Newsec, tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades.

Utförd besiktning är ej av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt 4 kap Jordabalken.

### 2.2 Övriga underlag och källor

- Hyreskontrakt
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader samt avgift till föreningen
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Stadgar, ekonomisk plan samt Årsredovisning 2017 för Bostadsrättsföreningen Runö 7:181
- Muntlig information från teknisk förvaltare

Någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetskontroll, av om de lämnade uppgifterna är korrekta har ej skett.

## 3 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

### 3.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt	Tre sammanslagna bostadsrättslokaler inom Runö 7:181
Fastighetstyp	Industri
Adress	Sågvägen 24 E,F,G
Kommun	Österåker
Län	Stockholm

### 3.2 Läge

Värderingsobjektet ligger i Runö Industriområde knappt 1 km väster om centrala Åkersberga.

Kommersiell service finns närmast i 400 m bort i form av restauranger. Kollektiva kommunikationer finns främst i form av Roslagsbana och buss. Gångavstånd till närmaste station är cirka 900 m. Omgivningen utgörs av lättare industri. Industriläget bedöms som bra.

### 3.3 Ägarförhållanden

Innehavare av bostadsrättslokalerna är Sågra Fastighets AB (dotterbolag till Armada Fastigheter). Fastigheten ägs av Bostadsrättsföreningen Runö 7:181 (org. nr 769611-9648).

### 3.4 Tomt

Tomten ägs av bostadsrättsföreningen. Parkeringsmöjligheter finns på tomten framför brf-lokalerna. Tomten är plan och den obebyggda delen är asfalterad.

### 3.5 Byggnad/bostadsrättslokaler

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i ett plan ovan mark. Byggnaden uppfördes 2007 och inrymmer industrilokaler.

Byggnaden har stomme av stål, fasader av plåtplank, yttertak belagt med plåt.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Ventilation saknas i lokalen och två mindre fläktar är monterade. Den maskin som finns i fastigheten har ett eget ventilationssystem.

Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak normalt yttre och inre skick och en låg standard.

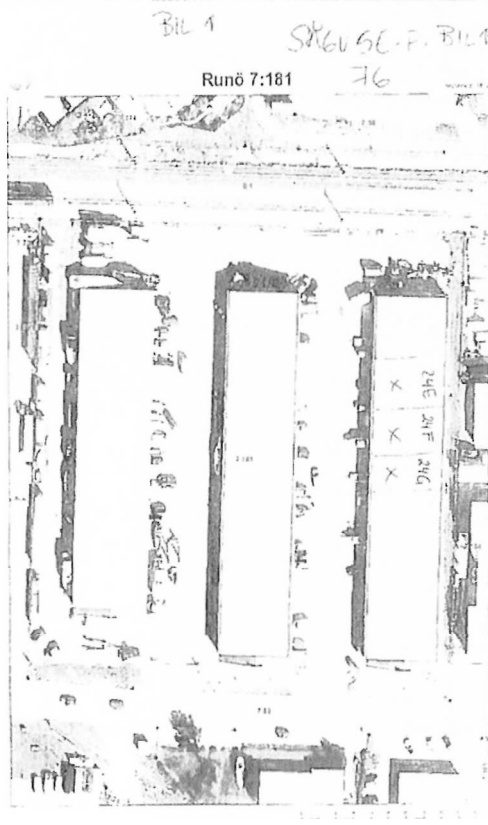
Vid besiktningstillfället noterades en dålig luft som lär vara en följd av saknandet av ventilationssystem.

Parkeringsmöjligheterna är medelgoda och utgörs av utvändiga parkeringsplatser.

De tre sammanslagna bostadsrättslokalerna 24 E-G består till största del av en öppen industridel samt ett entresolplan i den nordliga delen av lokalen. På entresolplanet finns ett konferensrum samt ett utrymme för kontor.

Varje enhet är 240 kvm stor, för de tre enheterna blir arean  $3 * 240 = 720$  kvm + ca 100 kvm entresolplan = 820 kvm.

Exakt takhöjd saknas men konstateras passa industriverksamhet bra.



### 3.6 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	Fördelning, %
Lager	820	100%
<b>Summa area/andel</b>	<b>820</b>	<b>100%</b>

Av ovanstående area är 3\* 240 = 720 kvm markplan och ca 100 kvm entresolplan. Kontrollmätning har ej utförts.

## 4 EKONOMISK REDOVISNING

### 4.1 Hyresintäkter

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillegg och eventuella övriga tillägg. Marknadshyra avser både uthyrda och vakanta lokaler. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt.

Lokalslag	Aktuell hyra		Marknadshyra		
	tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	andel
Lager	0	0	861	1 050	100%
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>861</b>	<b>1 050</b>	<b>100%</b>
<b>Summa area/andel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>861</b>	<b>1 050</b>	<b>100%</b>

Hyran inkluderar fastighetsskatt. Hyresgästen förutsätts ha eget abonnemang för el, V/A, värme och varmvatten vilket ej är inkluderat i hyran. Hyresgästen är ansvarig för och bekostar bortforsling av avfall samt snöröjning.

### 4.2 Vakans/hyresrisk

De tre sammanslagna lokalerna är för närvarande vakanta. Med hänsyn till objektets storlek, karaktär och läge har den långsiktiga hyresrisken bedömts till 5 procent.

### 4.3 Kostnader för drift och underhåll

De kostnader som innehavaren av bostadsrättslokalerna har är månadskostnaden om 4 893 kr/månad, motsvarande 215 kr/m<sup>2</sup>/år. Kostnaden bedöms rimlig för att täcka föreningens gemensamma driftskostnader och fastighetsskatt samt periodiserat underhåll. Hyresgästen förutsätts ha eget abonnemang för el, V/A, värme och varmvatten vilket ej är inkluderat i hyran. Hyresgästen är ansvarig för och bekostar bortforsling av avfall samt snöröjning. Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

### 4.4 Belåning

Uppgift om aktuell belåning saknas. Värdeanalysen förutsätter att värderingsobjektet är möjligt att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

### 4.5 Övrigt

En mindre markdel kommer att säljas från de aktuella bostadsrätternas markområde för en vägbyggnation och här kommer föreningen att erhålla en ersättning om 2,7 Mkr (motsvarande 490 kr/kvm LOA sett till hela föreningen som har area 5 520 kvm LOA). Detta kan läggas i brf:en reparationsfond vilket skapar en buffert inför framtida reparationer och är beaktat i direktavkastningen.

## 5 VÄRDEBEDÖMNING

### 5.1 Marknadsvärde

Värderingen syftar till att bedöma objektets marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt.

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

Värdet har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken man genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjektet.

### 5.2 Direktavkastningskrav

Intresset för bostadsrättslokaler är inte lika högt som för vanliga fastigheter. Däremot har intresset för marknaden ökat senaste år, inte minst i storstadsregionerna där flera utvecklare nu producerar nya bostadsrättslokaler.

Denna typ av investeringar lockar däremot inte större fastighetsbolag och institutioner då objekten för små samt att de önskar ha kontroll över hela fastigheten vilket de inte erhåller vid köp av enskilda bostadsrätter.

Nedan redovisas ett urval av förvaltningsfastigheter som försålts i Österåker under senare år.

Runö 7:179 förvärvades av Bomist AB i oktober 2016 från Trälaren Fastighets AB. Fastigheten har en liknande karaktär som värderingsobjektet genom att vara en renodlad lagerfastighet om 610 m<sup>2</sup>. Fastigheten nyttjas av en serviceverkstad för båtar. Köpeskillingen uppgick till 4,1 miljoner kronor eller 6 749 kr/m<sup>2</sup>. Anledningen till det låga kvadratmeterpriset är oklart och kan vara grundat i icke-marknadsmässiga hyresavtal, att det var någon form av internaffär eller bolagsförvärv.

Runö 7:177 är en nybyggd fastighet som förvärvades av Runö 7:177 AB i maj 2016 från Industrifastigheter i Mellansverige AB. Priset motsvarar 7 900 kr/m<sup>2</sup> vilket bedöms vara under marknadsvärde. Även i denna affär bedöms det låga kvadratmeterpriset bero på icke-marknadsmässiga hyresavtal, att det var någon form av internaffär eller bolagsförvärv.

Runö 7:180 förvärvades av Rescado Fastigheter AB i september 2017 för 11,4 miljoner kronor eller 18 870 kr/m<sup>2</sup>. Säljare var Hepnets Fastighets AB. Fastigheten har en uthyrbar area på cirka 600 m<sup>2</sup> och belägen strax söder om värderingsobjektet. Byggnaden är uppförd 2012 och bedöms som något bättre än värderingsobjektet.

Den aktuella fastigheten bedöms vid en försäljning av hela fastigheten som förvaltningsobjekt spegla en direktavkastning kring ca 6,5%. Vår bedömning är att värderingsobjektet i form av bostadsrättslokaler bör motsvara en högre direktavkastning. Sammantaget bedöms bostadsrättslokalerna spegla en direktavkastning kring 8%.

### 5.3 Jämförelsetransaktioner bostadsrättlokaler

Det är få bostadsrättlokaler som försäljs jämfört med förvaltningsfastigheter men nedan redovisas en försåld lokal och två utannonserade lokaler:

År 2018 såldes en lager-/kontorslokal med area 241 kvm i brf-form på Sadelmakarvägen 11A i Tullinge till en köpeskilling om 1 400 tkr, motsvarande 5 800 kr/kvm. Avgiften uppgick till 315 kr/kvm/år inkl vatten och värme. Lokalen låg på våning +1 och hade renoveringsbehov.

Per värdetidpunkten utannonseras en lager-/kontorslokal med area 107 kvm i brf-form på Sadelmakarvägen 10 i Tullinge till en köpeskilling om 950 tkr, motsvarande 8 900 kr/kvm. Avgiften uppgår till 554 kr/kvm/år inkl vatten och värme.

Per värdetidpunkten utannonseras en lager-/kontorslokal med area 241 kvm i brf-form på Sadelmakarvägen i Tullinge till en köpeskilling om 2 400 tkr, motsvarande 10 000 kr/kvm. Avgiften uppgår till 400 kr/kvm/år inkl vatten och värme. Lokalen ligger i bottenplan med egen entré och lastkaj och är i gott skick.

Sammantaget bedöms pris per kvadratmeter för denna typ av lokaler motsvarande läge som värderingsobjektet uppgå till 8 000 – 11 000 kr/kvm förutsatt att lokalen är i normalgott skick.

#### 5.4 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen bygger på en nuvärdesberäkning av driftnettona under en bestämd kalkylperiod och nuvärdesberäkning av ett restvärde vid kalkylperiodens slut. Restvärdet beräknas genom att ett normaliserat driftnetto året efter kalkylperiodens slut divideras med ett bedömt avkastningskrav. Kalkylräntan för diskontering av driftnetton och restvärde motsvarar marknadens krav på total avkastning och kan sägas bestå av en riskfri realränta + kompensation för inflationsförväntningar + kompensation för fastighetsrelaterad risk som varierar med läge, fastighetstyp, etc.

Till grund för kassaflödeskalkylen (se bilaga) har lagts följande förutsättningar och antaganden:

- Inflation 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets netto om 8,0 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet.
- Kalkylränta 10,2 procent.

Observeras skall att prognoser avseende betalningsströmmar och värderingsobjektets långsiktiga värdeförändring endast ingår som en del i värdebedömningen och inte till någon del kan tas som en utfästelse om framtida utfall.

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett sammanlagt marknadsvärde för de tre bostadsrättslokalerna E-G inom Österåker Runö 7:181 vid värdetidpunkten 29 juni 2018 om **8 000 000 kr (8 Mkr)**, motsvarande **9 756 kr/m<sup>2</sup>**.

#### 5.5 Känslighetsanalys

Förändring av parameter	Värdepåverkan Mkr	
	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-0,2	0,3
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-0,2	0,3
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	0,5	-0,5
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-0,2	0,2
Drift och underhåll +/- 10 procentenhet	-0,2	0,2

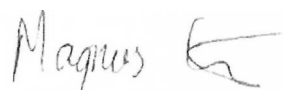
5.6 Slutbedömning

Marknadsvärdet för de tre bostadsrättslokalerna E-G inom Österåker Runö 7:181 vid värdetidpunkten 29 juni 2018 bedöms sammanlagt till **8 000 000 kr (8 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Stockholm, 2018-06-29

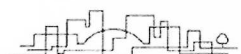
NEWSEC ADVICE AB



Magnus Lönn

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

Objekt nr		Värdetidpunkt	2018-06-29
Bezeichnung	bostadsrättslokaler E-G inom Runö 7:181	Kalkylen utförd av	Magnus Lönn
Adress	Sågvägen 24 E,F,G	Datum	2018-06-29
Område		Besiktningdatum	2018-04-12
Kommun	Österåker		
Län	Stockholm	Tomtareal	14 977 m <sup>2</sup>

## Taxeringsinformation

Typkod

Vårdeår 2007

	Taxeringsvärde, tkr			Skattesats	Fastighetsskatt/avgift	
	Mark	Byggnad	Totalt		kr	kr/m <sup>2</sup>
Summa	0	0	0		0	0

## Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m <sup>2</sup>	andel	Därav vakant m <sup>2</sup>	andel	Utgående hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)	
					tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Lager	820	100 %	820	100 %	0	0	0	0	861	1 050	861	1 050
Summa	820	100 %	820	100 %	0	0	0	0	861	1 050	861	1 050
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	-	-	0	0	0	0	861	1 050	861	1 050

\*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. \*\*) Lokaltypens andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt exkl tillägg och fastighetsskatt.



## BOSTADSRÄTTSLOKALER E-G INOM RUNÖ 7:181, ÖSTERÅKER

## Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

## Q2-Q4

		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Inflationsantagande		2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Lokaler: andel löpande kontrakt		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	5%	30%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
<b>INTÄKTER</b>	<i>(kr/m<sup>2</sup> år 1)</i>	<i>(initialt 100%)</i>										
Lokaler	<i>(1 050)</i>	646	878	896	914	932	951	970	989	1 009	1 029	1 050
Tillägg fastighetsskatt	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg värme, övrigt	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust	<i>(315)</i>	-194	-44	-45	-46	-47	-48	-48	-49	-50	-51	-52
Avgår, tillkommer	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	<i>(735)</i>	452	834	851	868	885	903	921	940	958	978	997
<b>KOSTNADER</b>	<i>(kr/m<sup>2</sup> år 1)</i>											
Årsavgift	<i>(215)</i>	132	180	183	187	191	194	198	202	206	211	215
Inre underhåll	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt lokaler	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	<i>(215)</i>	132	180	183	187	191	194	198	202	206	211	215
<b>Driftnetto, tkr</b>	<i>(520)</i>	320	655	668	681	695	709	723	737	752	767	782
Avgår, tillkommer												
Investering												
<b>Förväntat kassaflöde, tkr</b>		320	655	668	681	695	709	723	737	752	767	782

Kalkylränta	10,2%
Direktavkastning sista årets netto	8,0%

Nuvärde restvärde år 11, tkr	3 807
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	4 222
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av bygg rätt, tkr	0

Avrundning	-29
------------	-----

**MARKNADSVÄRDE** 8 000 000 kr

Värdetidpunkt	jun-2018
Besiktningdatum	apr-2018
Uthyrbar area	820 m <sup>2</sup>
Marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup>	9 756
Första årets driftnetto/marknadsvärde	5,3%
Marknadsvärde/första årets hyra	13,3
Marknadsvärde/marknadshyra	9,3
Taxeringsvärde, tkr	0
Marknadsvärde/taxeringsvärde	

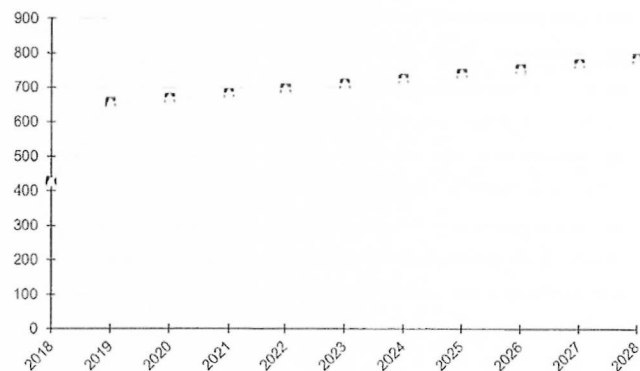


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Newsec Advice AB



BOSTADSRÄTTSLOKALER E-G INOM RUNÖ 7:181, ÖSTERÅKER  
Sågvägen 24 E,F,G

Hyreslista  
2018

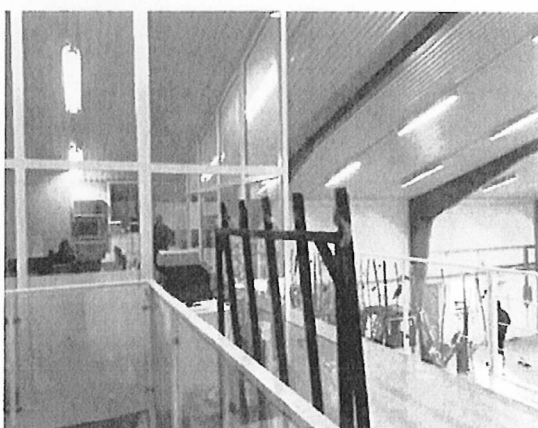
Belopp i tkr om inget annat anges

Kontrakt nr	Hyresgäst	Lokaltyp (antal lgh)	Area m <sup>2</sup> (enheter)	Löptid fr o m	Löptid t o m	Bas- hyra	Index %	Bas index	Aktuell hyra tkr	kr/m <sup>2</sup>	Bedömd hyra kr/m <sup>2</sup>	ind-%	Tillägg F-skatt	övrigt
	Vakant	Lager	820					323,38			1 050	100		

f.d. Roslagsglas. Hyra inkluderar fastighetsskatt ca 35 kr/kvm

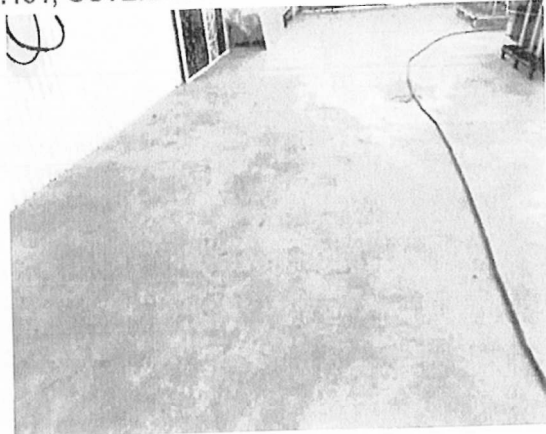
BOSTADSRÄTTSLOKALER E-G INOM RUNÖ 7:181, ÖSTERÅKER

Foton



BOSTADSRÄTTSLOKALER E-G INOM RUNÖ 7:181, ÖSTERÅKER

Foton

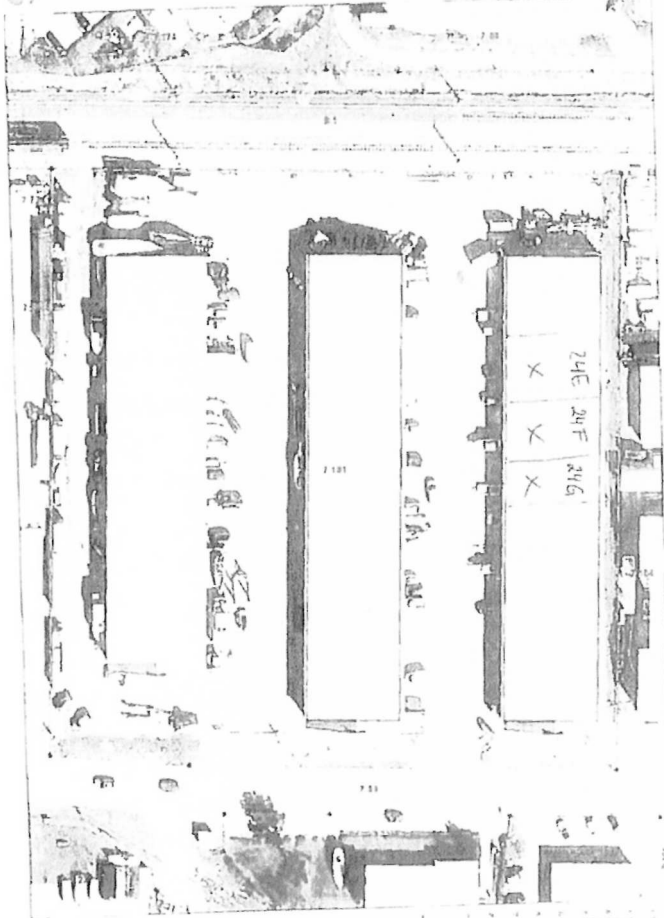


BIL 1

SÄGUSE-F. BIL 1

Runö 7:181

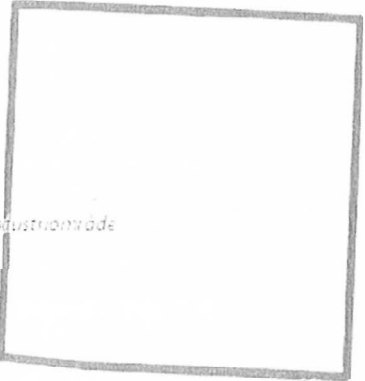
76



Bil 1

BOSTADSRÄTTSLOKALER E-G INOM RUNÖ 7:181, ÖSTERÅKER

Karta



Röd markering avser fastighetsgräns. Värderingsobjektet avser bostadsrättslokaler inom Runö 7:181.

## 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. 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 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, sasom 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 förutsätts 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
  - 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 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.

## KONTAKT

### NEWSEC SWEDEN

**Stockholm**  
Stureplan 3  
P.O Box 7795  
SE-103 96 Stockholm  
Tel +46 8 454 40 00  
[info@newsec.se](mailto:info@newsec.se)

### Göteborg

Kungsportsavenyen 33  
SE 411 36 Göteborg  
Tel +46 31 721 30 00  
Fax: +46 31 733 86 29

### Öresund office

Dockplatsen 12  
SE-211 19 Malmö  
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

### NEWSEC ASSET MANAGEMENT

**Stockholm**  
Humlegårdsgatan 14  
P.O Box 5365  
SE-102 49 Stockholm  
Tel +46 8 55 80 50 00  
[info@newsec.se](mailto:info@newsec.se)

### Göteborg

Lilla Bommen 5  
P.O Box 11405  
SE-404 29 Göteborg  
Tel +46 31 721 30 00  
Fax +46 31 721 30 01

### Malmö

Dockplatsen 12  
SE-211 19 Malmö  
Tel +46 40 631 13 00

### NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A  
PB 52  
FI – 00101 Helsingfors  
tel. +358 207 420 400  
[info@newsec.fi](mailto:info@newsec.fi)

### NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor  
Postboks 1800 Vika,  
0123 Oslo  
tel +47 23 00 31 00  
[info@newsec.no](mailto:info@newsec.no)

### NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,  
1113 København  
+45 33 14 50 70  
[info@newsec.dk](mailto:info@newsec.dk)

### NEWSEC ESTONIA

Roseni 7  
EE-10134 Tallinn  
Tel +372 6640 540  
[info@newsec.ee](mailto:info@newsec.ee)

### NEWSEC LATVIA

Zala street 1  
Riga, LV-1011  
Tel +371 6750 8400  
[info@newsec.lv](mailto:info@newsec.lv)

### NEWSEC LITHUANIA

Gediminas av. 20  
LT-01103 Vilnius  
Tel +370 5 252 6444  
[info@newsec.lt](mailto:info@newsec.lt)

Värdeutlåtande avseende  
Bostadsrättslokaler inom BRF Runö 7:181  
(inom Österåker Runö 7:181)

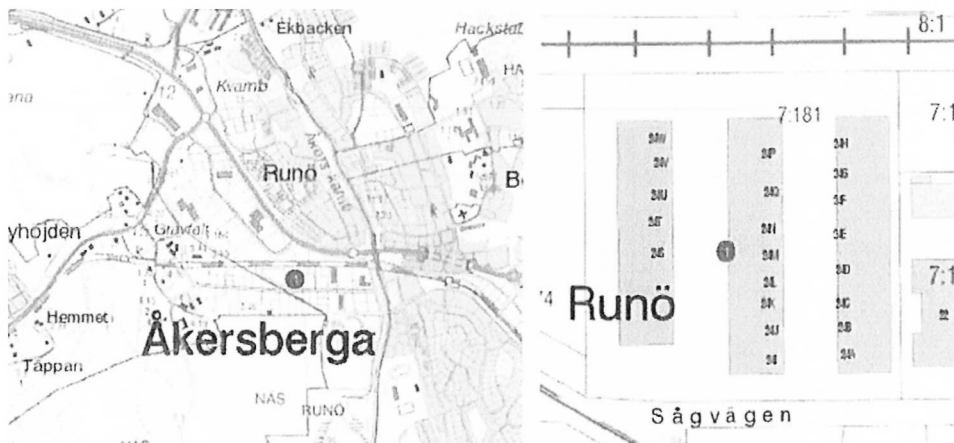


## 1. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av tre brf lokaler (sammanbyggda till en enhet genom att mellan väggar är borttagna/rivna) inom brf Runö 7:181 inom fastigheten Österåker Runö 7:181.

Inom värderingsobjektet inryms lager med entresol för kontor m m.



### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Armada Fastighets AB, genom Mikael Dahlberg.

### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är BRF Runö 7:181.

### Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag inför förvärv.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2018-09-01

### 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 datafangst 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.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

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 förutsättningar

Värderingen avser lokal om 820 kvadratmeter inom Brf Runö 7:181 (Österåker Runö 7:181).

### Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2018-08-27 av Jonas Akerberg. Vid besiktningen deltog Joakim Erling som representanter för uppdragsgivaren. Vid besiktningen har lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Arsredovisning för Brf Runö 7:181, 2017.
- Stadgar för Brf Runö 7:181.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Inhämtade tekniska uppgifter från uppdragsgivare vid besiktning
- Ritningar och foton

### 2. Överensstämmelse

#### Öppningstid

Värderingsobjektet är beläget i Österåker kommun i Runö industriområde. Gatuadressen är Sågvägen 24. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av industrifastigheter. Service finns närmast i Åkersberga centrum. Allmänna kommunikationer finns i form av buss och roslagsbanan.

#### Foml

Fastigheten som värderingsobjektet tillhör har en markareal av 14 977 kvadratmeter. På fastigheten finns tre byggnader, inom vilken en av dessa värderingsobjektet är beläget. Den obebyggda delen av fastigheten som värderingsobjektet ligger på utgörs främst av parkeringsplatser och kommunikationsytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

### Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet inrymmer en lokal om totalt 820 kvadratmeter och som består av tre lokaler med 240 kvadratmeter lager med en större port. En av lokalerna (den vänstra, sett från entrén) har ett entresol för kontor m m om 100 kvadratmeter.

## Konstruktion

Undergrund	Sannolikt morän.
Grundläggning	Betongplatta.
Stomme	Stål
Plåt	Plåt
Yttertak	Plåt
Fönster	3-glas i aluminium.
Portar	Tre portar cirka 4,5 meter höga och 4,0 meter breda.

## Teknik

Uppvärmning	Luft/luft pump (4 st).
Ventilation	Se ovan

## Övrigt

Stängsel runt hela tomten (avser hela fastigheten)

## Skick och standard

Byggnadens yttre skick bedöms som normalt till bra.

Byggnadens inre skick bedöms som normalt.

Lokalerna håller en relativt normal.

Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

## Flexibilitet och alternativ användning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda.

## 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 detaljplan från 1968-12-09 och den anger industriändamål och befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna.

## Översikt över de viktigaste slutsatserna

### Generella marknadsförutsättningar

#### Makroekonomi

##### Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är alltfjämt stark. Den rådande högkonjunkturen väntas hålla i sig under 2018, för att därefter mattas av något. Den expansiva finans- och penningpolitiken, i Sverige och i omvärlden, stimulerar efterfrågan på bred front. Utmaningar finns dock, till exempel på bostads- och arbetsmarknaden.

BNP ökade med 2,4 % under 2017 (ett något svagare resultat än prognostiserat, trots ett starkt fjärde kvartal). Offentlig konsumtion och hushållens investeringar har legat bakom en stor del av senare års starka tillväxt, men dess bidrag till BNP väntas minska framöver. Istället tar exporten, stärkt av den goda investeringskonjunkturen i omvärlden, över som den viktigaste tillväxtmotorn under 2018 och 2019.

En fortsatt expansiv finanspolitik, en stark arbetsmarknad och en fortsatt ekonomisk återhämtning i omvärlden bidrar till att BNP under 2018 väntas uppgå till 2,9 %. Under 2019 väntas BNP-tillväxten växla ner, bland annat som en följd av att penningpolitiken börjar normaliseras och att finanspolitiken blir något åtstramande. Prognosen för 2019 ligger på 2,0 %.

Den ökande, och åldrande, befolkningen medför att Sverige står inför stora demografiska utmaningar vilket väntas sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Att tillgodose det ökande behovet av social infrastruktur inom boende, skola samt hälso- och sjukvård kommer att vara en stor utmaning. Om den offentliga sektorns åtagande ska bibehållas talar de demografiska utmaningarna för stigande utgifter vilket riskerar att slå tillbaka på tillväxten.

Riksbanken beslöt i april att lämna reporäntan oförändrad på -0,5 %. Den svenska konjunkturen bedöms vara fortsatt stark och inflationen har legat nära målet om 2 % det senaste året, men den underliggande inflationen har varit något svagare än väntat vilket motiverar en fortsatt expansiv penningpolitik. Någon räntehöjning är nu inte att vänta förrän tidigast mot slutet av året och först under 2019 väntas räntan nå över 0 % igen. Vidare fortsätter köpen av statsobligationer som nu uppgår till drygt 320 mdkr, exklusive återinvesteringar av förfall och kupongbetalningar. Riksbanken fortsätter att varna för hushållens höga och stigande skuldsättning, något de anser bör hanteras med riktade åtgärder inom bostadspolitiken, skattepolitiken och makrotillsynen. I detta sammanhang är det emellertid värt att notera att hushållens sparande ligger på fortsatt hög nivå, till stor del för att ta höjd inför kommande räntehöjningar (och då behovet av att amortera). Dessutom började bostadspriserna sjunka på bred front mot slutet av 2017. Hittills under 2018 har man dock kunnat se en viss stabilisering inom vissa delmarknader.

Den svenska arbetsmarknaden är fortsatt stark, även om senare års goda utveckling väntas avta något. Under 2018 och 2019 väntas sysselsättningen öka med 74 000 respektive 56 000 personer (jämfört med 97 000 under 2017). Arbetslösheten för 2017 uppgick till 6,8 % (något högre än prognostiserat). Under 2018 väntas arbetslösheten minska till 6,6 %, men ökar något till 6,7 % under 2019 då även arbetskraften ökar (varav många med en utsatt ställning på arbetsmarknaden).

Storstadsregionerna väntas stå för den tydligaste jobbtillväxten på grund av en diversifierad arbetsmarknad, välutbildad arbetskraft och stark tjänstesektor. Situationen på arbetsmarknaden för utrikes födda och andra grupper med svag ställning på arbetsmarknaden har förbättrats, men arbetsmarknaden är fortsatt polariserad. Fullgjord gymnasieutbildning är nu i princip ett krav för alla jobb (undantaget enklare jobb inom service-sektorn som handel, hotell, restaurang och dylikt). Utmaningarna på arbetsmarknaden ställer stora krav på ökad omställning (utbildning), ökad rörlighet ("flytta till jobben") och subventionerade anställningar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning och tillväxt.

## Befolkning

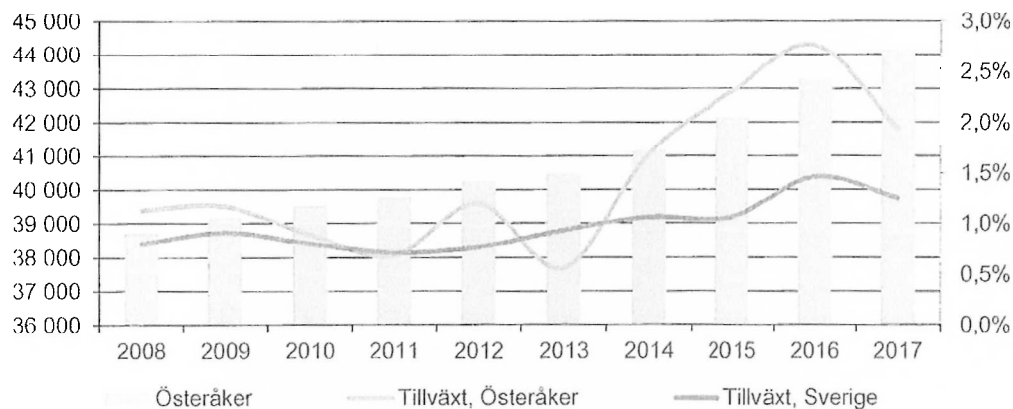
### Befolkningsutveckling

Befolkningen i Österåker uppgick vid årsskiftet 2017/2018 till 44 130 invånare, en ökning med drygt 1,9% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

År	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Österåker	38 720	39 173	39 521	39 792	40 269	40 495	41 180	42 130	43 293	44 130
Tillväxt, Österåker	1,1%	1,2%	0,9%	0,7%	1,2%	0,6%	1,7%	2,3%	2,8%	1,9%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,9%	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%

Källa: SCB

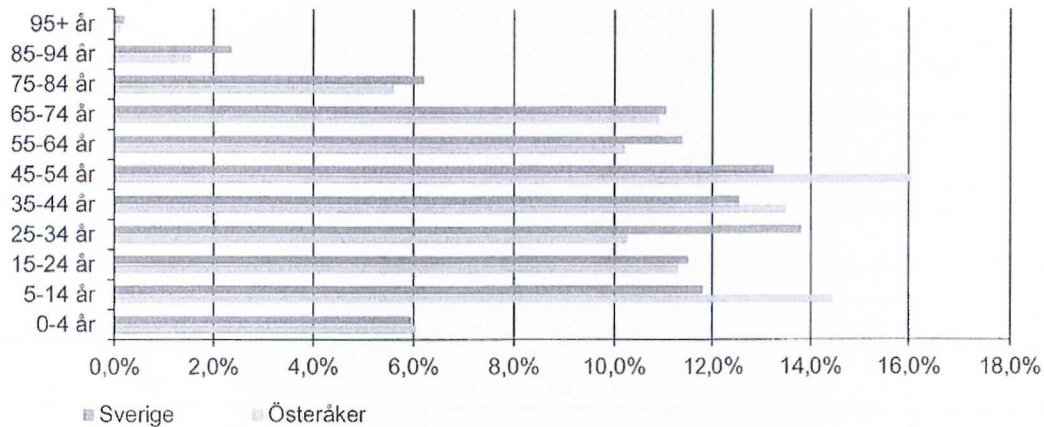
### Befolkning utveckling (10 år)



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningens mängd i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningens mängd. Noterbart är att andelen personer som är 25-34 år lägre än riket i övrigt.

## Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

Medelinkomsten i Österåker är generellt något högre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålders-kategorier.

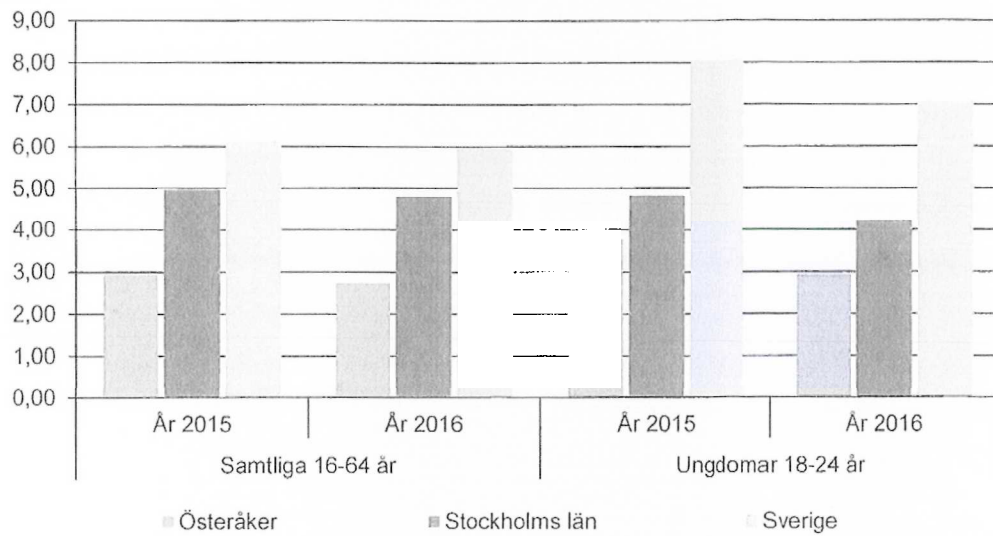
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	158,2	146,2	147,9
25-29 år	228,1	245,8	227,4
30-44 år	380,8	377,6	327,7
45-64 år	442,1	434,3	372,1
65+ år	280,7	285,5	242,4
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>351,0</b>	<b>344,7</b>	<b>295,9</b>

Källa: SCB

## Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2016 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Österåker till 2,7% vilket kan jämföras med Stockholms län som har en arbetslöshet om 4,8% och riket i stort som har en arbetslöshet om 6,0%.

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

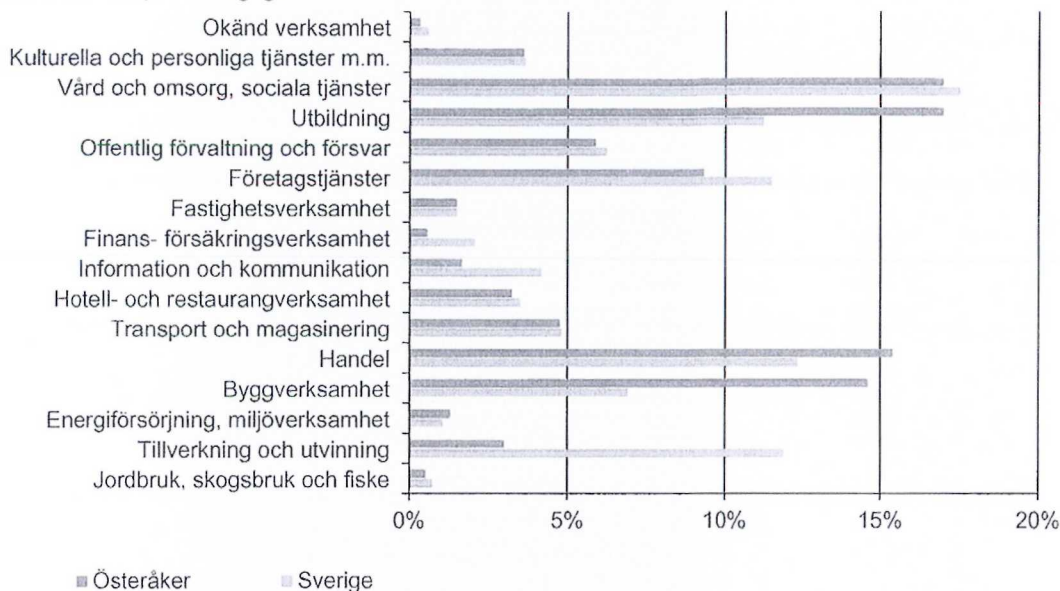


Källa: Arbetsförmedlingen

## Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger på vård och omsorg, sociala tjänster, samt på utbildning.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Österåker på plats 54 i rankingen för 2017.

## Fastighetsmarknad

### Investerarmarknad

Transaktionsvolymen för 2017 uppgick till ca 180 mdkr (avser transaktioner >10 mkr). Detta är förvisso en minskning med nästan 40 mdkr jämfört med rekordåret 2016, men utgör en mycket god nivå sett till senare års genomsnittliga transaktionsvolym.

Under inledningen av 2018 har transaktionsaktiviteten emellertid minskat. Under årets första kvartal bedöms transaktionsvolymen uppgå till drygt 25 mdkr.

Bostadsfastigheter utgör som vanligt det stora segmentet med drygt 30 % av transaktionsvolymen. Industri- och logistikfastigheter har stått för en anmärkningsvärt stor andel av försäljningarna, cirka 30 %. Kontor och handel ligger båda kring 12 – 13 %. Transaktionsvolymen för samhällsfastigheter uppgick till cirka 10 %, en förhållandevis hög nivå sett till de senaste åren.

Köparna domineras av svenska investerare, men även utländska aktörer visar intresse för den svenska fastighetsmarknaden. Utländska aktörer har generellt ett mer "snävt" investeringsfokus än de svenska med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer.



Logistik/lager upplever stark efterfrågan. Likaså hotell, även om detta är en relativt begränsad delmarknad. Marknaden för externhandelsfastigheter bedöms dock ha svalnat något. Vad gäller samhällsfastigheter är intresset fortsatt stort. Detta gäller även för kontorsfastigheter med hyresgäst från offentlig sektor, särskilt om det tecknats ett långt hyresavtal.

Fastighetsmarknaden bedöms överlag vara fortsatt stark, men något avvaktande, under det kommande året. Politiska risker som den pagaende Paketeringsutredningen samt nya skatteförslag rörande ränteavdrag är faktorer som skapat en viss oro och osäkerhet på den kommersiella fastighetsmarknaden under det senaste året. Bostadsfastigheter, samhällsfastigheter och moderna kontor – främst i storstads- och tillväxtregionerna – ses fortfarande som attraktiva investeringar, men potentialen för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav bedöms som begränsad. L ägg därtill att det är valar vilket av tradition brukar innebära en minskad aktivitet för både samhällsfastigheter och större bostadsportföljer med kommuner som säljare. Värdetillväxten, åtminstone på den kommersiella marknaden, bedöms främst komma från stigande hyror, snarare än sjunkande direktavkastningskrav. Investeringar i kontorsfastigheter utanför A-läge i storstads- och tillväxtregionerna, bostadsfastigheter inom mindre orter, lager/logistik och hotell kan därför ses som intressanta alternativ. Det stora intresset för nyproduktion och bostadsbyggrätter för bostadsrätter har avtagit med hänsyn till marknadsläget på privatbostadsmarknaden. Detta gäller främst i storstadsregionerna.

Bankerna bedöms vara något restriktiva, särskilt vid nyttjning, men finansieringsmöjligheterna bedöms överlag vara relativt goda.

Risk för stigande avkastningskrav bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

## Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta kommersiella lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen köpte 2005 fastigheten Österåker Runö 7:181. På fastigheten har föreningen låtit uppföra tre byggnader om totalt 5 520 kvm fördelat på i huvudsak ett plan. Byggnaderna innehåller flertalet lokaler.

Vid bedömning av marknadsvärdet av bostadsrättslokaler är föreningens ekonomi av vitalt intresse, då föreningens ekonomi på sikt kommer att ha stor betydelse för vilka avgifter som dess medlemmar måste erlagga. För att få en uppfattning om föreningens ekonomi har årsredovisning för räkenskapsåret 2017 studerats.

Belåningsgraden har i regel stor betydelse för en bostadsrättsförening ekonomi. En hög belåningsgrad medför höga räntekostnader och utgifter för amorteringar. Brf Runö 7:181 har långfristiga skulder om cirka 5000 000 kronor, vilket motsvarar 905 cirka kronor per kvadratmeter totalyta. Belåningsgraden motsvarar cirka fem % av fastighetens marknadsvärde<sup>1</sup>. Med hänsyn till värderingsobjektets standard bedöms belåningsgraden vara låg.

Föreningens kassalikviditet var vid bokslutstidpunkten god, da omsättningstillgångarna översteg de kortfristiga skulderna med flera hundra procent.

---

Föreningens rörelseintäkter för 2017 uppgick till 1 335 707 kronor. Föreningen redovisade ett positivt rörelseresultat om 189 361 kronor under år 2017.

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms föreningens ekonomi som god.

#### Objektets marknadsförutsättningar

Hyresmarknaden för lokaler i Runö är relativt stark och flera företag har valt att etablera sig i kommunen de senaste åren.

För relativt nyproducerade lokaler i Runö bedöms marknadsmässiga hyresnivåer normalt ligga i intervallet 200 – 1 400 kronor per kvadratmeter uthyrbar area och den marknadsmässiga vakans-/hyresrisken bedöms normalt ligga i intervallet 6 - 7 procent.

Värderingsobjektet ligger i Runö i Åkersberga, vilket bedöms som ett A-B läge för lager. Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms efterfrågan som god. Värderingsobjektet bedöms utgöra ett intressant investeringsalternativ. Sannolik köparkategori bedöms främst vara egenanvändare.

#### Marknadsvärdebedömning

Marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

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

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

#### Ortsprismetoden

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 förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

#### Avkastningsmetoden

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdeberäknas 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.

Som framgått ovan kan marknadsvärdet för en bostadsrättslokal bedömas dels genom en direkt studie av genomförda försäljningar av liknande objekt (ortsprismetod) och dels med ledning av ett driftsnetto från lokal innehavet och ett bedömt direktavkastningskrav (avkastningsmetod).

Nackdelen med ortsprismetoden är särskilt då det gäller mer udda objekt att det ofta kan vara svårt att finna jämförbara köp. Avkastningsmetoden har därför varit den metod som ligger till grund för värdebedömning i detta fall. För detta ändamål används en kassaflödesbaserad kalkyl.

## Teori

Värdering av bostadsrättslägenheter avsedda att användas som bostäder sker i regel med hjälp av en orsprismetod, d.v.s. en studie av tidigare betalda priser för likvärdiga lägenheter i liknande lägen.

När det gäller bostadsrättslokaler är marknaden för dessa liten, då upplåtelseformen är relativt ovanlig. Detta gör det svårt att direkt tillämpa en orsprismetod, då utbudet av jämförbara lokaler är mycket litet. Alternativet för en näringsidkare till att förvärva en bostadsrättslokal är att hyra en lokal, eller förvärva en fastighet. Ett förvärv av en bostadsrättslokal kan därför ur ekonomisk synpunkt relateras till dessa båda alternativ.

För en investerare konstitueras den ekonomiska nyttan av att äga en bostadsrätts-lokal av skillnaden mellan den hyresnivå som är möjlig att erhålla vid uthyrning av lokalen och den avgift som innehavaren till lokalen ska erlägga till bostadsrätts-föreningen. Det driftsnetto som uppstår som skillnaden mellan möjlig hyresintäkt och avgiften till föreningen ska täcka kostnaden för att förvärva lokalen, samt ge en rimlig ekonomisk avkastning på det investerade kapitalet. Effektiviteten i kapitalutnyttjandet uttrycks i form av ett direktavkastningskrav, vilket är ett slags förräntningsmått på ettårsbasis.

## Direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet för fastighetsinvesteringar bedöms i regel genom studier av tidigare genomförda fastighetsaffärer, där köpeskillingarna ställts i relation till bedömda eller kända driftsnetton från fastighetsförvaltningen. Direktavkastningskrav kan sålunda härledas från studier av orsprismaterial. Genomförda fastighetsaffärer i liknande områden tyder på direktavkastningskrav inom intervallet 5,50- 6,00 procent för objekt liknande värderingsobjektet i liknande lägen. De lägre avkastningskraven i intervallet kräver förutom att fastigheterna har goda lägen även att lokalerna har goda planlösningar, tillgänglighet och även i övrigt god standard.

Vid överlåtelser av bostadsrättslokaler förekommer ofta ett något högre direktavkastningskrav än vid överlåtelse av hela fastigheter. Detta högre direktavkastningskrav motiveras med att det anses vara en större risk att investera i en lokal vilken är upplåten med bostadsrätt, än att investera i en hel fastighet. Att bostadsrätts-lokalen betraktas som mer riskfylld beror på att man som bostadsrätts-innehavare är beroende av föreningens styrelsebeslut och föreningens ekonomi, vilket kan vara svårt att påverka för den enskilde medlemmen.

Avkastningskravet påverkas också av vilka hyresgäster som finns i lokalerna, samt av kontraktstiden. I längre kontraktstider medför i regel att en tänkt fastighetsköpare är beredd att betala något mer. Mot bakgrund av vad som redovisats och vår kunskap inom området bedöms direktavkastningskravet för den aktuella lokalen uppgå till 6,25 procent.

## Bedömning

Som framgått ovan kan marknadsvärdet för en bostadsrättslokal bedömas dels genom en direkt studie av genomförda försäljningar av liknande objekt (orsprismetod) och dels med ledning av ett driftsnetto från lokal innehavet och ett bedömt direktavkastningskrav (avkastningsmetod).

## Ortsprismetoden

I detta fall har det salts liknande objekt i likande lägen som värderingsobjektet. Dessa försäljningar (och objekt som är ute till försäljning indikerar, med de speciella förutsättningar som gäller för värderingsobjektet med avseende på läge storlek och skick m m; en värdeniva om mellan 15 000 och 16 500 kronor per kvadratmeter, vilket ger ett värde mellan ca 12 300 000 och ca 13 500 000 kronor

## Avkastningsmetod

### Kalkylperioden

Kalkylperioden löper från och med september månad 2018 till och med augusti månad år 2028.

### Inflation

Under kalkylperioden har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts.

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 utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till 6,25 procent.

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 6,25 procent.

### Hyror

Nedan redovisas bedömda hyror.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässiga nya Vakanser/yr			Totalt		
	Tkr	Kvadrat	Kvadrat	Tkr	Kvadrat	Kvadrat	Tkr	Kvadrat	Kvadrat	Tkr	Kvadrat	Kvadrat
Lager	0	0	-	0	0	-	1 066	1 300	-	1 066	1 300	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 066</b>	<b>1 300</b>	<b>0</b>	<b>1 066</b>	<b>1 300</b>	<b>-</b>

Hyrona är redovisade inklusive indexuppräkning, exklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Hyresutvecklingen för lokalerna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgäsförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

### Vakanser

Värderingsobjektet är idag vakant.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Marknad	
Lager	820	100	-	0	0	-	820	100	-	100.0%	6.0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>820</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>820</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100.0%</b>	<b>6.0%</b>

Långsiktigt har bedömts en vakansgrad om 6,00%.

### Drift och underhåll

Kostnader avseende värme, fastighetsel, vatten och avlopp, sophantering etc har erhållits från fastighetsägaren. Resterande kostnader har bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Värme			Administration		
	Tkr	K/m <sup>2</sup>	Koplat	Tkr	K/m <sup>2</sup>	Koplat	Tkr	K/m <sup>2</sup>	Koplat	Tkr	K/m <sup>2</sup>	Koplat
Lager	205	250	-	144	175	-	41	50	-	21	25	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>205</b>	<b>250</b>		<b>144</b>	<b>175</b>		<b>41</b>	<b>50</b>		<b>21</b>	<b>25</b>	

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

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

### Investeringar och hyresgäst Anpassningar

Inga investeringar utöver långsiktigt planerat underhåll har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

### Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 15 682 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 12 859 000 kronor (se bilaga 1:1).

## 6. Slutsatser

### Resultat

Ortsprismetoden ca 12 300 000 -13 500 000 kronor

Avkastningsmetoden 12 859 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen på grund av bristfälligt ortsprismaterial.

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

13 000 000 kronor

Trettonmiljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	15 854
Marknadsvärde / taxeringsvärde	13.50
Bruttokapitalisering, år 1	12.2
(marknadsvärde / årshyra år 1)	
Direktavkastning, initial	-1.6%
(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
Direktavkastning, år 1	6.6%
(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	6.1%
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	

Stockholm och 2018-09-07

Jonas Åkerberg

Civilingenjör

av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS Bostadsrättslokal Österåker Runö 7:181 Bilaga 1

## Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2018-09-01												
Vårdeår: 2007												
Tax. värde: 963												
Typkod: 426												
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	
Inflation	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	
Jämkad direktavkastning	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%	6.3%	
Kalkylränta	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	8.4%	
Direktavkastning för restvärdeberäkning:											6.3%	
<b>Ekonomisk vakans</b>												
Bostäder	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	
Lokaler	0.0%	0.0%	0.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	
Garage / P-platser												
Totalt	0.0%	0.0%	0.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	6.0%	
<b>Kassaflöde (tkr)</b>												
Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hyra lokaler (+)	1 300	1 056	1 087	1 109	1 131	1 154	1 177	1 200	1 224	1 249	1 274	
Hyra garage mm (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hyresnivåvakans bostäder (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Hyresnivåvakans lokaler (-)	0	0	0	-68	-69	-71	-72	-73	-75	-76	-78	
Hyresnivåvakans garage mm (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Netto tillägg och rabatter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Effektiv hyra</b>	1 300	1 056	1 087	1 109	1 063	1 085	1 106	1 128	1 151	1 174	1 198	
Dnr och underhåll (-)	-250	-205	-209	-213	-218	-222	-226	-231	-235	-240	-245	
Fastighetskatt (-)	-6	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	
Fastighetskatt åter (+)	6	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6	
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Driftnetto före investeringar</b>	1 050	861	878	896	846	863	880	898	916	934	953	
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Driftnetto efter investeringar</b>	1 050	861	878	896	846	863	880	898	916	934	953	

Nuvärde driftnetto

5 904

Nuvärde restvärde

6 955

Marknadsbaserat avkastningsvärde

12 859

## Nyckeltal:

Avkastningsvärde / m <sup>2</sup>	15 682
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	13.35
Bruttokapitalisering, år 1	12.1
Direktavkastning, initial	-1.6%
Direktavkastning, år 1	6.7%
Marknadsmässig direktavkastning	6.2%

Hyresbatal/Innehavare		Fastighet: Österåker Runö 7:181										Anläggning				
Hyresbatal	Lokaltyp	Lokals användning	Area	Löptid	Löppid	Dårligast hyra (inkl. ev. drifttillägg)			Marknadshyra		Moms- omslag HG	Inkl. värme (*)	Egen-användare	Bodöms HG anpassning	Nett	
			m <sup>2</sup>			Kron	%	Kron	%	%	J	N	N	Kron	Tu	
Lager (samt till- och utförelse)	Lager 3 - 7 meter takhöj		820	2018-09-01	2021-12-31	0	0	100%	1066	1300	100%	J	N	N	-	0
<b>Summa/Medel</b>			<b>820</b>			<b>0</b>	<b>0</b>		<b>1 066</b>	<b>1 300</b>						<b>0</b>

\* I utgående hyra ingår bishyra, eventuell indexuppräknning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d., \*\*Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.



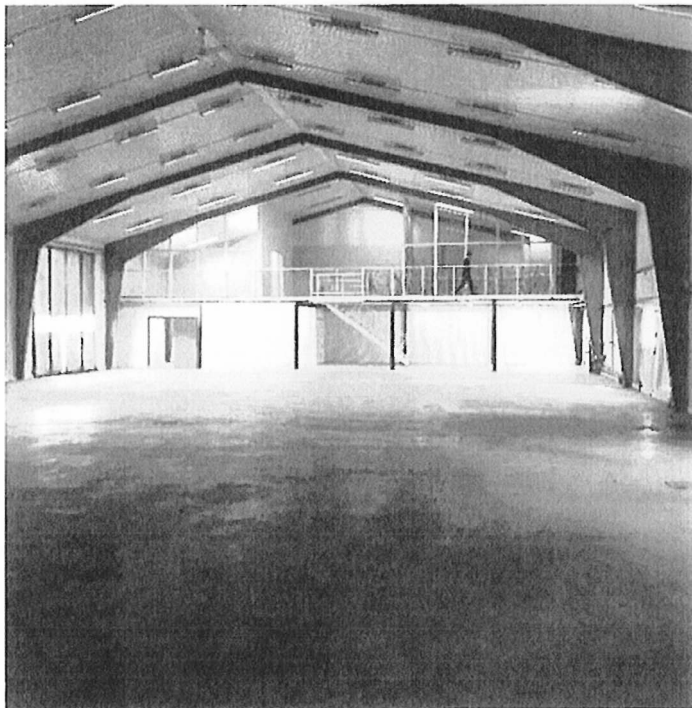
Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Lager	820	100	-	0	0	-	820	100	-	100.0%	6.0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>820</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>820</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100.0%</b>	<b>6.0%</b>

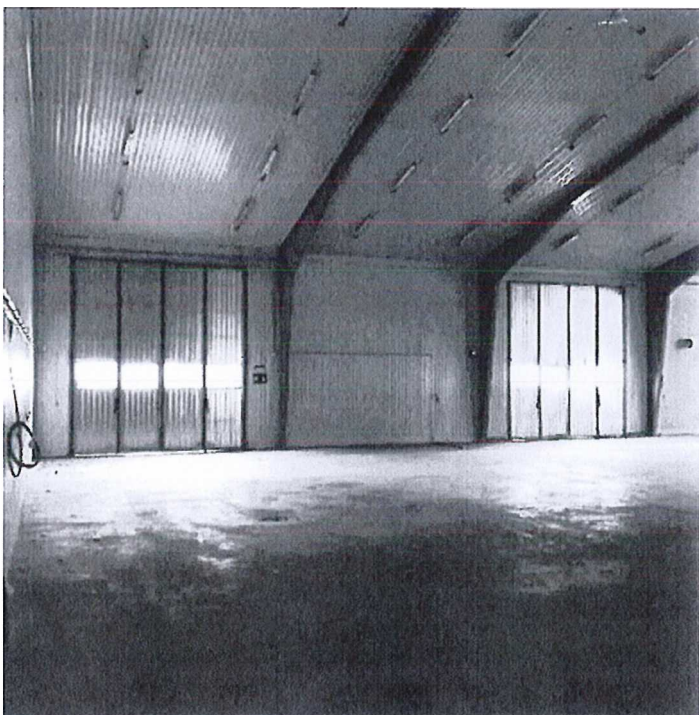
Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Lager	0	0	-	0	0	-	1 066	1 300	-	1 066	1 300	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 066</b>	<b>1 300</b>	<b>0</b>	<b>1 066</b>	<b>1 300</b>	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Lager	205	250	-	144	175	-	41	50	-	21	25	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>205</b>	<b>250</b>		<b>144</b>	<b>175</b>		<b>41</b>	<b>50</b>		<b>21</b>	<b>25</b>	



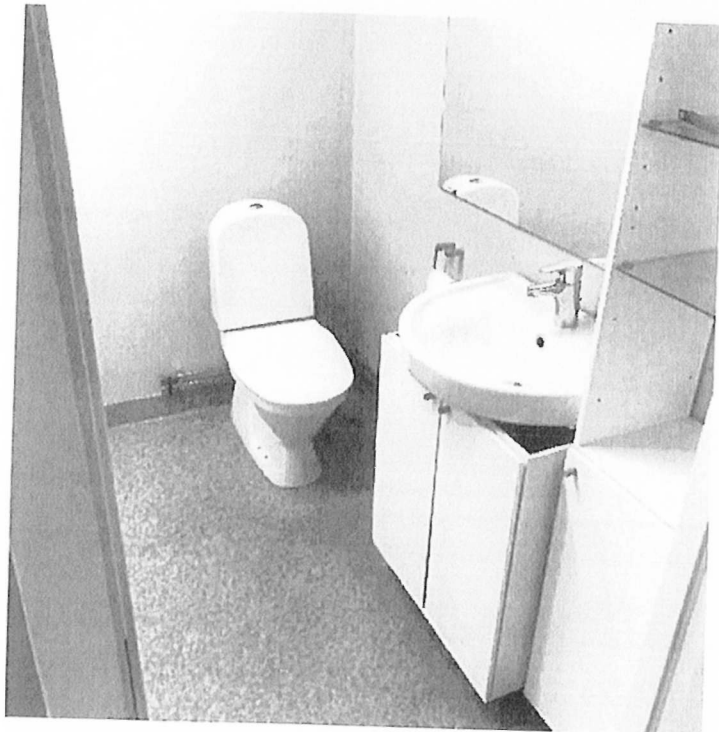
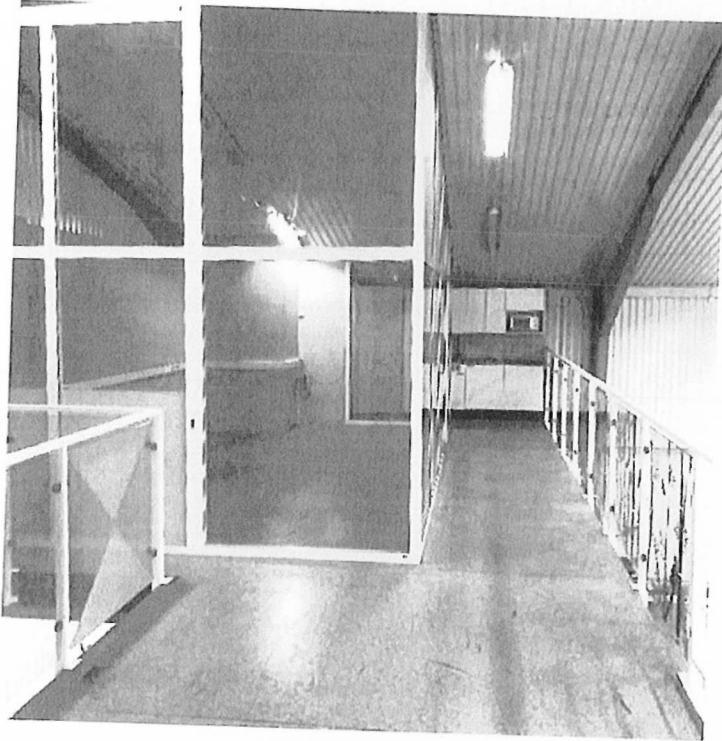
Det avser lokalen (-erna) med de 3 portarna längst till höger (ej lokalen på gaveln)

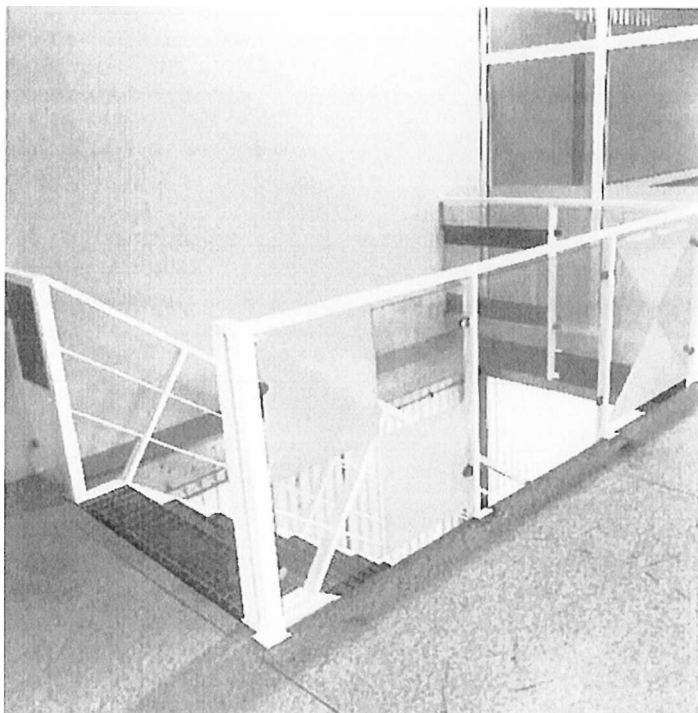




2018-09-07

Värdeutlåtande avseende  
Bostadsrättslokal inom ERF Runö 7 181 (nr om Osteråker Runö 7 181)





FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
ÖSTERÅKER RUNÖ 7:181 Nyckel: 010496847 UUID: 909a6a47-a22f-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Österåker Distrikt: Österåker-Östra Ryd	2011-01-13	2018-01-25 13:54	2018-08-17

PÅGÅENDE ÄRENDEN		
<b>Status</b>	<b>Datum</b>	<b>Ärende</b>
Lantmäteriförrättning pågår	2018-02-22	180532

ADRESS
<b>Adress</b> Sågvägen 24A-W 184 40 Åkersberga

LÄGE, KARTA			
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6598036.3	686038.7	ÖSTERÅKER

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	14 977 kvm	14 977 kvm	0 kvm

LAGFART			
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
769611-9648 Bostadsrättsföreningen Runö 7:181 STYRMANSGATAN 2, 4TR 114 54 STOCKHOLM Köp: 2005-05-27 Köpeskilling: 4 800 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2005-11-10	05/49420

ANTECKNINGAR		
<b>Innehåll</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
Förnyelse Inskrivning 63/1362 förnyad	2018-01-24	D-2018-00034768:1

AVTALS RÄTTIGHETER			
<b>Nr</b>	<b>Rättighet</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Avtalsservitut: LEDNING MM	1963-02-06	63/1362
2	Avtalsservitut: UTFART	2005-10-19	05/45055

INTECKNINGAR			
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 14 500 000 SEK			
<b>Nr</b>	<b>Information</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>
3	Datapantbrev	14 500 000 SEK	2006-01-12
			<b>Akt</b>
			06/1500

RÄTTIGHETER			
<b>Andamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Akt</b>
UTFART	Last	Avtalsservitut	0117IM-05/45055.1
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut	01-IM4-63/1362.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Stadsplan: RUNÖ INDUSTRIOMRÅDE SAMT DEL AV HUSBY 4:14 M.FL	1968-12-09	01-ÖST-3240
	Senast ajourföring: 2010-03-09	0117 195
Delområde som avser genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT		

TAXERINGSINFORMATION			
<b>Taxeringsenhet</b>			<b>Taxeringsår</b>
INDUSTRIENHET, ANNAN TILLVERKNINGSINDUSTRI (426) 709700-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			2013
<b>Taxvärde</b>	<b>Taxvärde byggnad</b>	<b>Taxvärde mark</b>	<b>Areal</b>
37 200 000 SEK	26 000 000 SEK	11 200 000 SEK	14977 kvm
<b>Taxerad ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Ägartyp</b>	<b>Juridisk form</b>
769611-9648 Bostadsrättsföreningen Runö 7:181 STYRMANSGATAN 2, 4TR 114 54 STOCKHOLM	1/1	Lagfaren ägare / Tomrättsinnehavare	Bostadsrättsföreningar
<b>Värderingsenhet produktionslokaler värderad enligt avkastningsmetoden 300572141</b>			
<b>Taxvärde</b>	<b>Riktvärdeområde</b>	<b>Justeringsorsak</b>	
26 000 000 SEK	117034		
<b>Värdeår</b>	<b>Nybyggnadsår</b>	<b>Tillbyggnadsår</b>	

**TAXERINGSINFORMATON**

2007	2007	
Lokalyta	Standardpoäng	Saneringsmogen
5520 kvm	15	Nej
Värderingsenhet industrimark 300384540		
Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak
11 200 000 SEK	117034	
Areal	Riktvärde tomtareal	Riktvärde byggrätt
14977 kvm	750 SEK/kvm	

**ÅTGÄRDER**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2005-09-20	0117-05/51
Fastighetsreglering	2011-01-13	0117-10/50

**URSPRUNG**

ÖSTERÅKER RUNÖ 7:74
---------------------

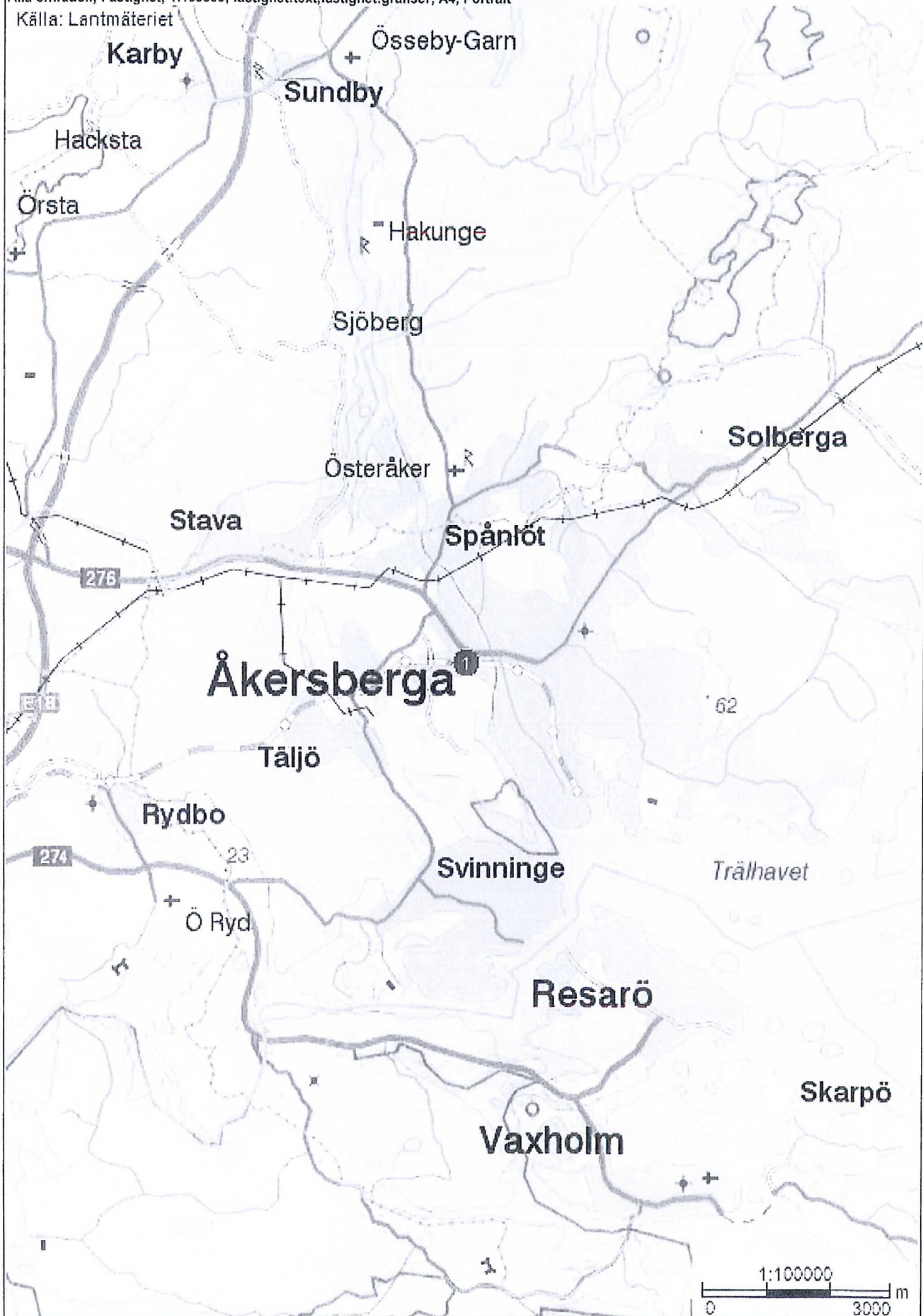


KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:500000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet

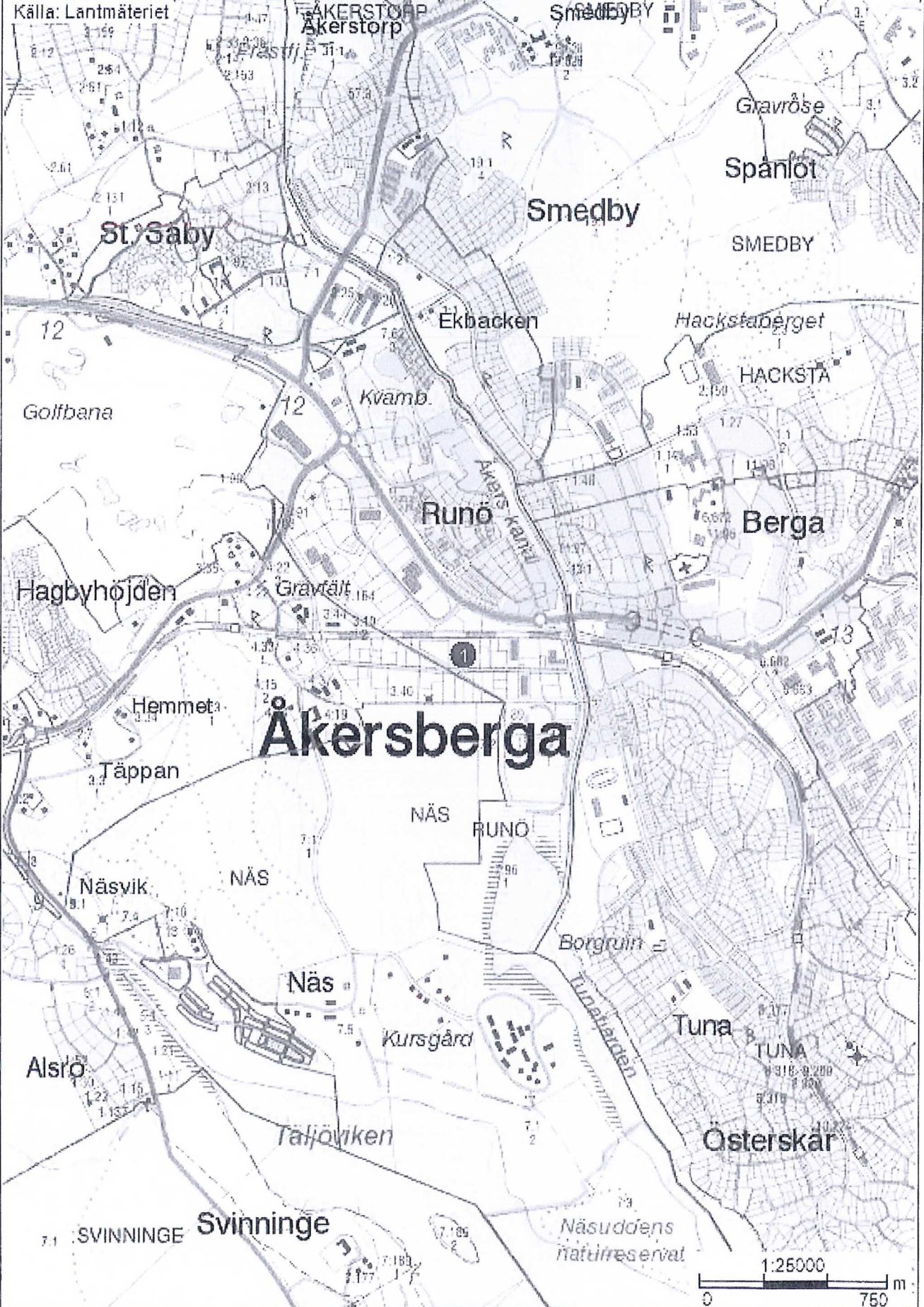


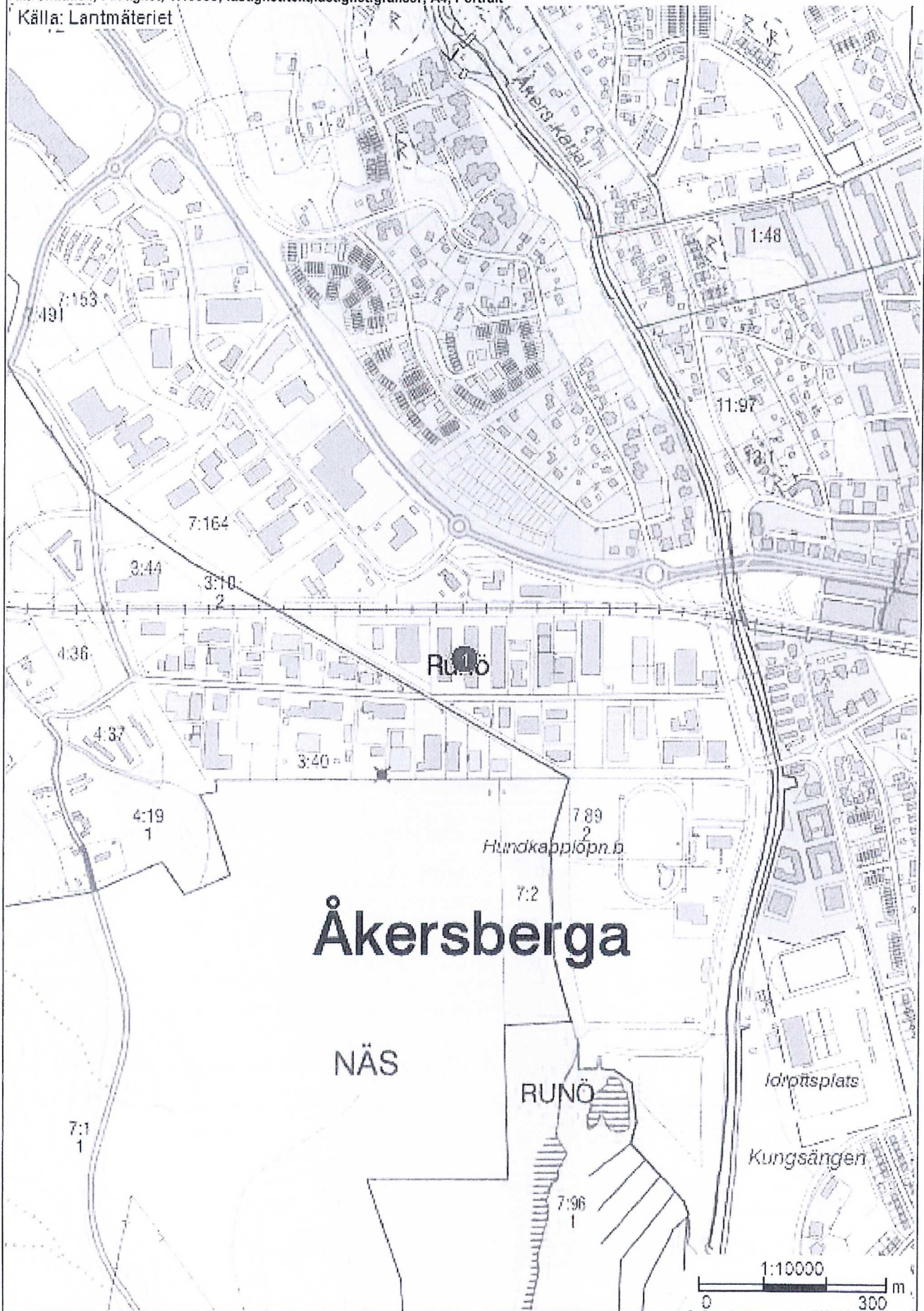


KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:25000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet





KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:5000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

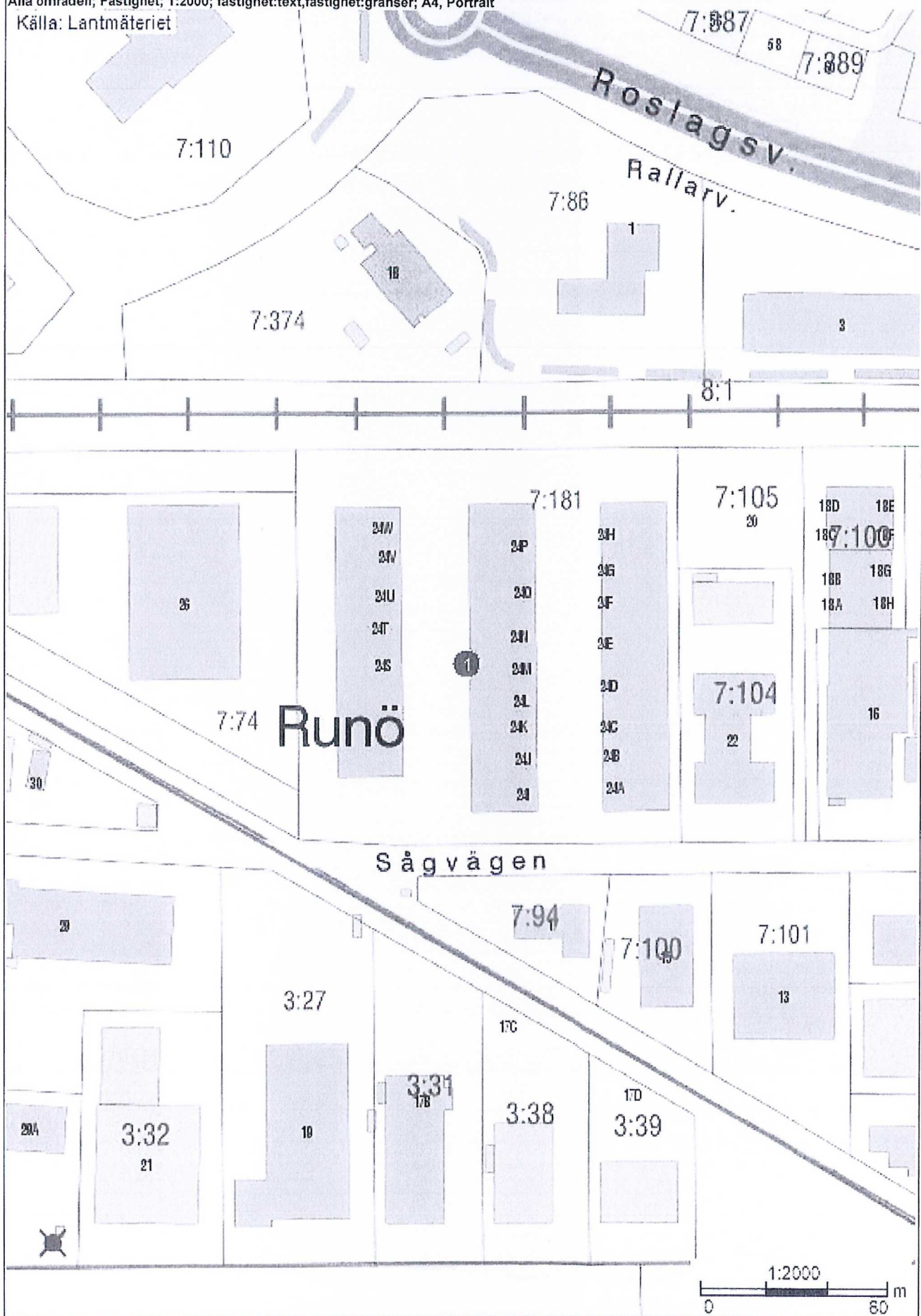
Källa: Lantmäteriet

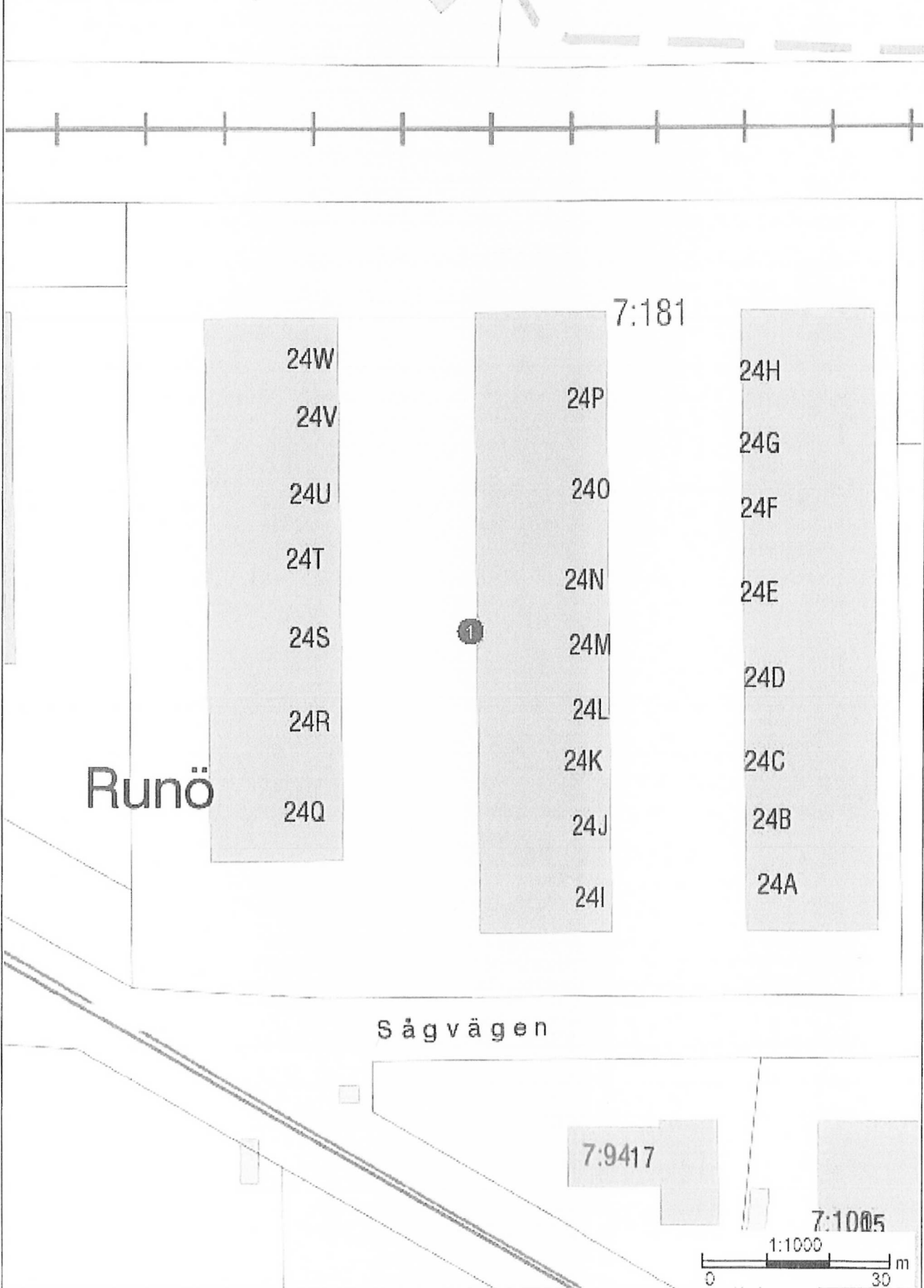


KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:2000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet





## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi 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 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. 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 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 uttåtelse 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 drabbar 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.



## PROTOKOLL

**Sammanträde med styrelsen för Sågra Fastighets AB, 559031-2061**

**Tid:** Tisdagen den 13 november 2018 kl.17:00

**Plats:** Armada Fastighets AB, Åkersberga

**Närvarande:** Lars Österlind  
Hans Boström  
  
Mikael Dahlberg, VD  
Lise-Lotte Billborn, vice VD  
Helena Åkersten, sekreterare  
  
Kent Gullberg, adjungerad

**Meddelat frånvaro:** Stellan Bennich  
Jennie Norlin, ekonomichef

- § 47 **Mötets öppnande**  
Dagens styrelsemöte öppnades av Lars Österlind.
- § 48 **Val av justerare**  
Till att jämte ordföranden justera dagens protokoll valdes Hans Boström.
- § 49 **Dagordning**  
Dagordningen fastställdes.
- § 50 **Genomgång av föregående styrelseprotokoll**  
Styrelsen beslutade  
att lägga föregående protokoll till handlingarna.
- § 51 **Ekonomi**  
Vice VD redovisade budget för fastställande 2019. Hans Boström efterfrågar dock budget med koncernsammanställning för att kunna ta ett beslut.  
Styrelsen beslutade  
att bordlägga fastställande av budget till nästa styrelsemöte.
- § 52 **Underskrift 2 i förening**  
Vice VD redovisade de ärenden som har krävt underskrift 2 i förening denna period.  
Styrelsen beslutade  
att lägga informationen till handlingarna.
- § 53 **Upphandling**  
Vice VD informerade om pågående upphandlingar samt gällande status för dem.  
Styrelsen beslutade  
att lägga informationen till handlingarna.

**§ 54 Roslagsglas**

Vice VD lämnar förslag till styrelsen att besluta om mandat gällande försäljning för minimum 10 Mkr av industribostadsrätterna, under förutsättning att det godkänns i KS, då högsta bud just nu ligger på 10 Mkr.

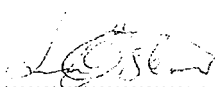
Styrelsen beslutade

att ge företagsledningen mandat att sälja till minimum 10 Mkr.

**§ 55 Mötets avslutande**

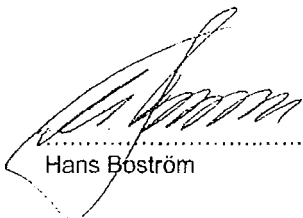
Ordförande Lars Österlind avslutade dagens styrelsemöte.

Nästa möte 11 december 2018 kl 17:00



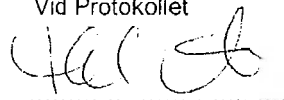
Lars Österlind  
Ordförande

Justeras:



Hans Boström

Vid Protokollet



Helena Åkersten  
Sekreterare