

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

Svefa AB, Master Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

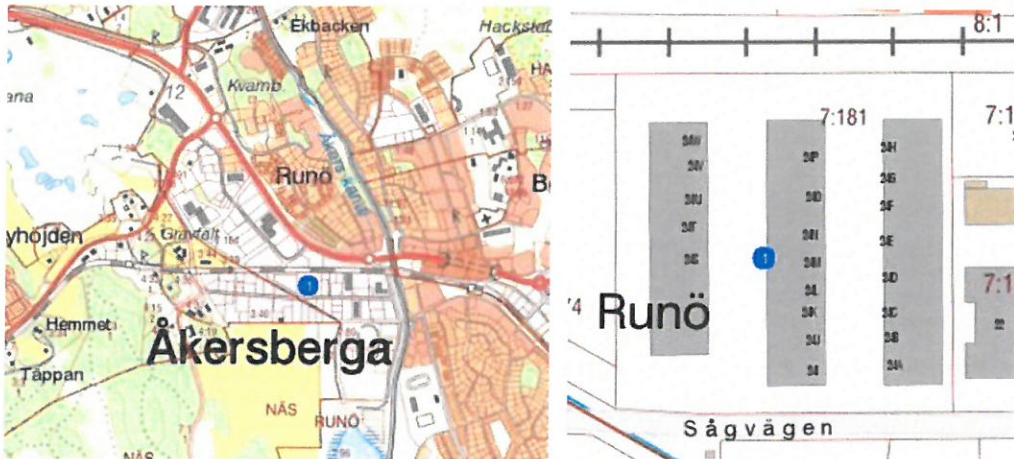


1. Uppdragsbeskrivning

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 datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

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 Åkerberg. 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
- Årsredovisning 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. Värderingsobjekt

Omgivning

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.

Tomt

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.

3. Fastighets- och hyresmarknaden

Generella marknadsförutsättningar

Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi är alltså 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.

Kommun

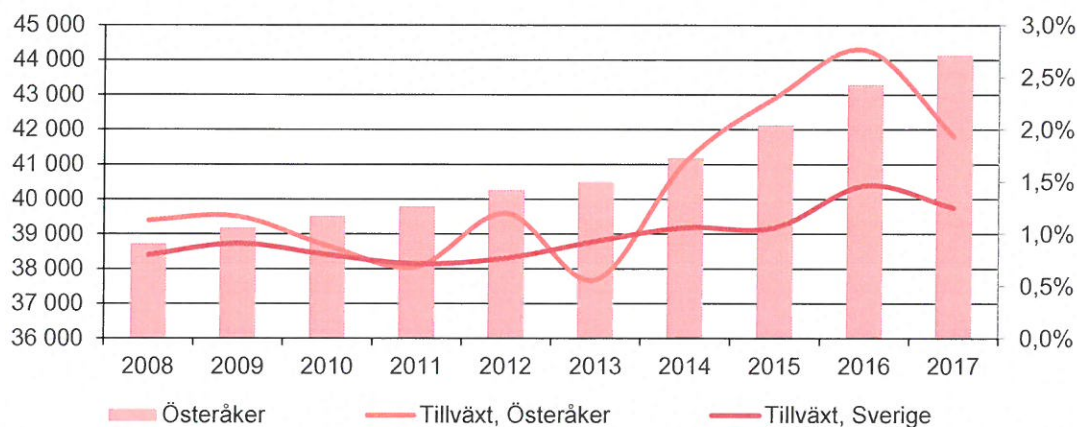
Befolkning

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.

Befolkning	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

Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är 25-34 är 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.

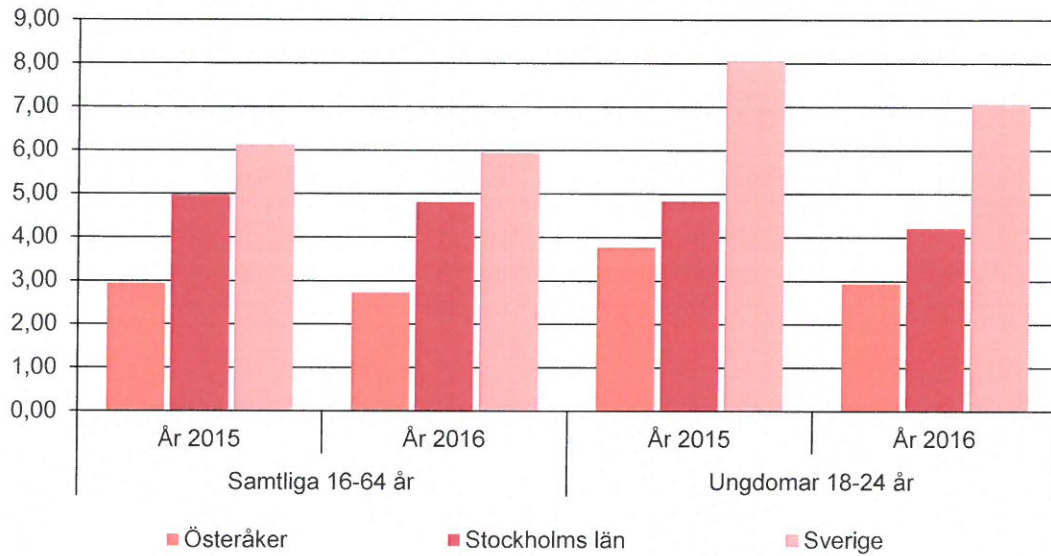
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	158,2	146,2	147,9
25-29 år	228,1	245,8	227,4
30-44 år	380,8	377,6	327,7
45-64 år	442,1	434,3	372,1
65+ år	280,7	285,5	242,4
Totalt 20+ år	351,0	344,7	295,9

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

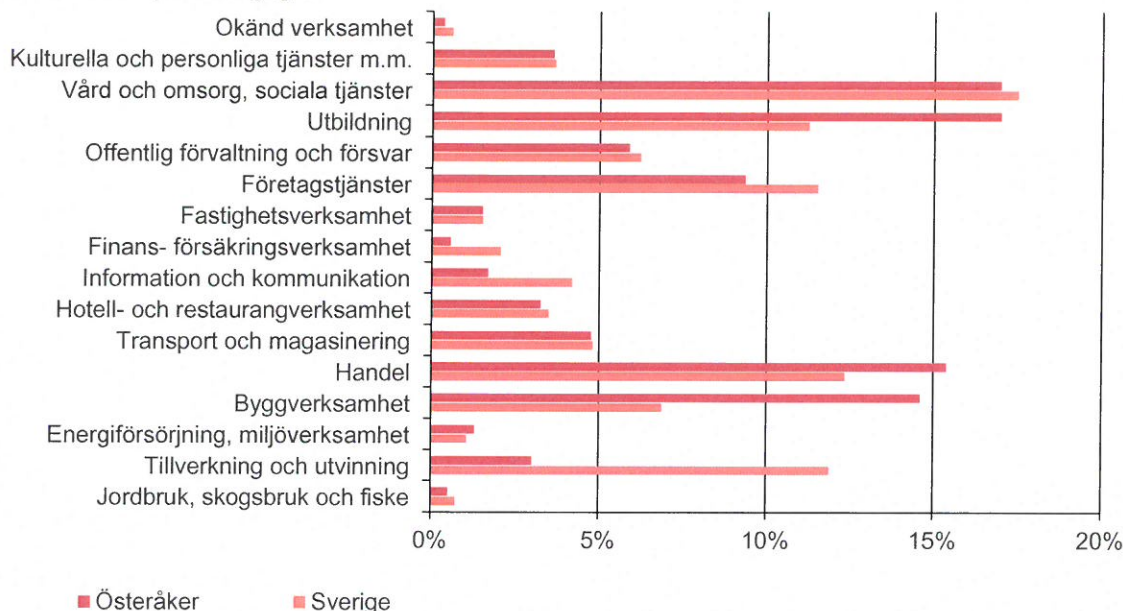


Källa: Arbetsförmedlingen

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 pågående 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. Lägg därtill att det är valår vilket av tradition brukar innebära en minskad aktivitet för både samhällsfastigheter och större bostadsportföljer med kommuner som säljare. Värdeutväxten, 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 nytulning, 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 marknadsvärde¹. Med hänsyn till värderingsobjektets standard bedöms belåningsgraden vara låg.

Föreningens kassalikviditet var vid bokslutstidpunkten god, då 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 1 200 – 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 köpkategori bedöms främst vara egenanvändare.

4. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

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.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till 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 lokalinnehavet 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 ortsprismetod, 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 ortsprismetod, 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 bostadsrättslokal av skillnaden mellan den hyresnivå som är möjlig att erhålla vid uthyrning av lokalen och den avgift som innehavaren till lokalen ska erlagga till bostadsrättsföreningen. 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 köpeskillningarna ställts i relation till bedömda eller kända driftsnetton från fastighetsförvaltningen. Direktavkastningskrav kan sålunda härledas från studier av ortsprismaterial. 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 bostadsrättslokalen betraktas som mer riskfylld beror på att man som bostadsrättsinnehavare 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. 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.

5. Värdering

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).

Ortsprismetod

I detta fall har det sålts 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 värdenivå 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			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Lager	0	0	-	0	0	-	1 066	1 300	-	1 066	1 300	-
Summa/Medel	0	0		0	0	0	1 066	1 300	0	1 066	1 300	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknung, 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 ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Lager	820	100	-	0	0	-	820	100	-	100.0%	6.0%
Summa/Medel	820	100	0	0	0	0	820	100	0	100.0%	6.0%

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			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Lager	205	250	-	144	175	-	41	50	-	21	25	-
Summa/Medel	205	250		144	175		41	50		21	25	

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

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

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:

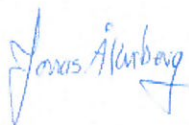
13 000 000 kronor

Trettonmiljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

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

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	Fastighet: Österåker Runö 7:181	Bilaga 1:1
-------------------	---------------------------------	------------

Kalkyliantaganden

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%
Ekonomisk vakans											
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%
Kassaflöde (tkr)											
Ar 1 (kr/m ² , styck)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Hyra bostäder (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	1 300	1 066	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
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	0	0	0	-68	-69	-71	-72	-73	-75	-76	-78
Hyresrisk/vakans 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
Effektiv hyra	1 300	1 066	1 087	1 109	1 063	1 085	1 106	1 128	1 151	1 174	1 198
Drift och underhall (-)	-250	-205	-209	-213	-218	-222	-226	-231	-235	-240	-245
Fastighetsskatt (-)	-6	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6
Fastighetsskatt åter (+)	6	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	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
Driftnetto efter investeringar	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 ²	15 682
Avkastningsvärde / taxeringsvärde	13.35
Bruttokapitalisering, år 1	12.1
Direktavkastning, initial	-1.6%
Direktavkastning, år 1	6.7%
Marknadsmässig direktavkastning	6.2%

Hyresgästförteckning												Bilaga 1.2	
Fastighet: Österaker Runö 7:181													
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalavstämning	Area	Lopid	Lopid	Uto total hyra inkl. ev. drifttillskott *)	Marknadshyra	Moms- pliktig HG (J/N)	Ingar värme (J/N)	Egen-användare (J/N)	Besiddn HG-anpassning	Not	
Lagar (samt till. entresol)	La.ager 3 - 7 meter takhöj.	m ² m	2018-09-01	2021-12-31	1kr	Kvm ²	Kvm ²	J	N	N	#kvar	Ay	
		820			0	0	1 300	100%					
		820			0	0	1 066	100%					
Summa/Medel					0	0	1 300					0	

* I utgående hyra ingår bakhya, eventuell indexuppräkning 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 ²	%	Antal	m ²	%	Antal	m ²	%	Antal	Aktuell %	Marknad %	
Lager	820	100	-	0	0	-	820	100	-	100.0%	6.0%	
Summa/Medel	820	100	0	0	0	0	820	100	0	100.0%	6.0%	

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra			Totalt		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Lager	0	0	-	0	0	-	1 066	1 300	-	1 066	1 300	-
Summa/Medel	0	0	0	0	0	0	1 066	1 300	0	1 066	1 300	0

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav			Administration		
	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats	Tkr	Kr/m ²	Kr/plats
Lager	205	250	-	144	175	-	41	50	-	21	25	-
Summa/Medel	205	250	0	144	175	0	41	50	0	21	25	0



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

2018-09-07

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







2018-09-07

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



FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
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 ÄRENDE		
Status	Datum	Ärende
Lantmäteriförrättning pågår	2018-02-22	180532

ADRESS
Adress Sågvägen 24A-W 184 40 Åkersberga

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

AREAL			
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal
Totalt	14 977 kvm	14 977 kvm	0 kvm

LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
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		
Innehåll	Inskrivningsdag	Akt
Förnyelse Inskrivning 63/1362 förnyad	2018-01-24	D-2018-00034768:1

AVTALS RÄTTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
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				
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Datapantbrev	14 500 000 SEK	2006-01-12	06/1500

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

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

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

TAXERINGINFORMATON

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	

ATGÄRDER

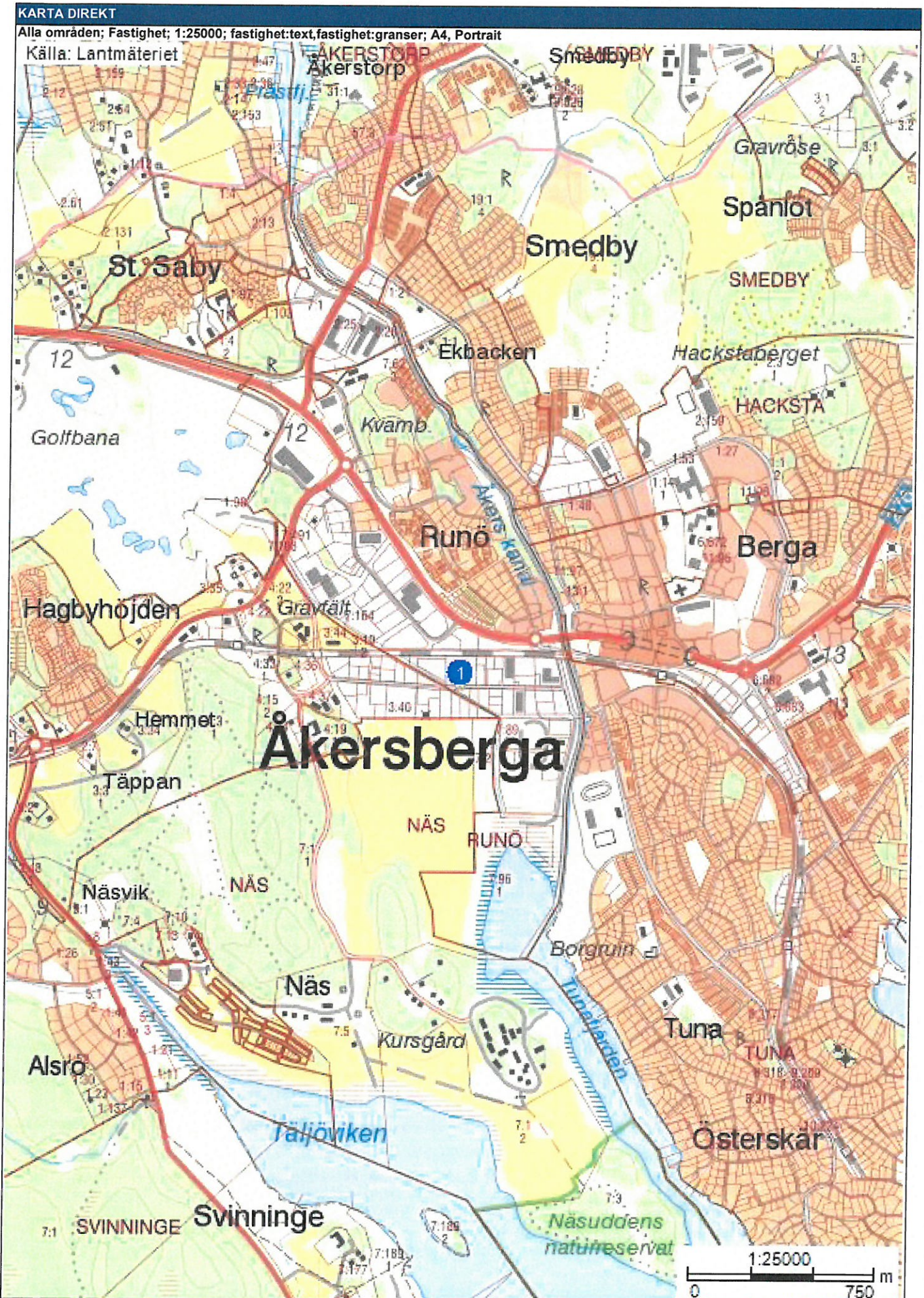
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning	2005-09-20	0117-05/51
Fastighetsreglering	2011-01-13	0117-10/50

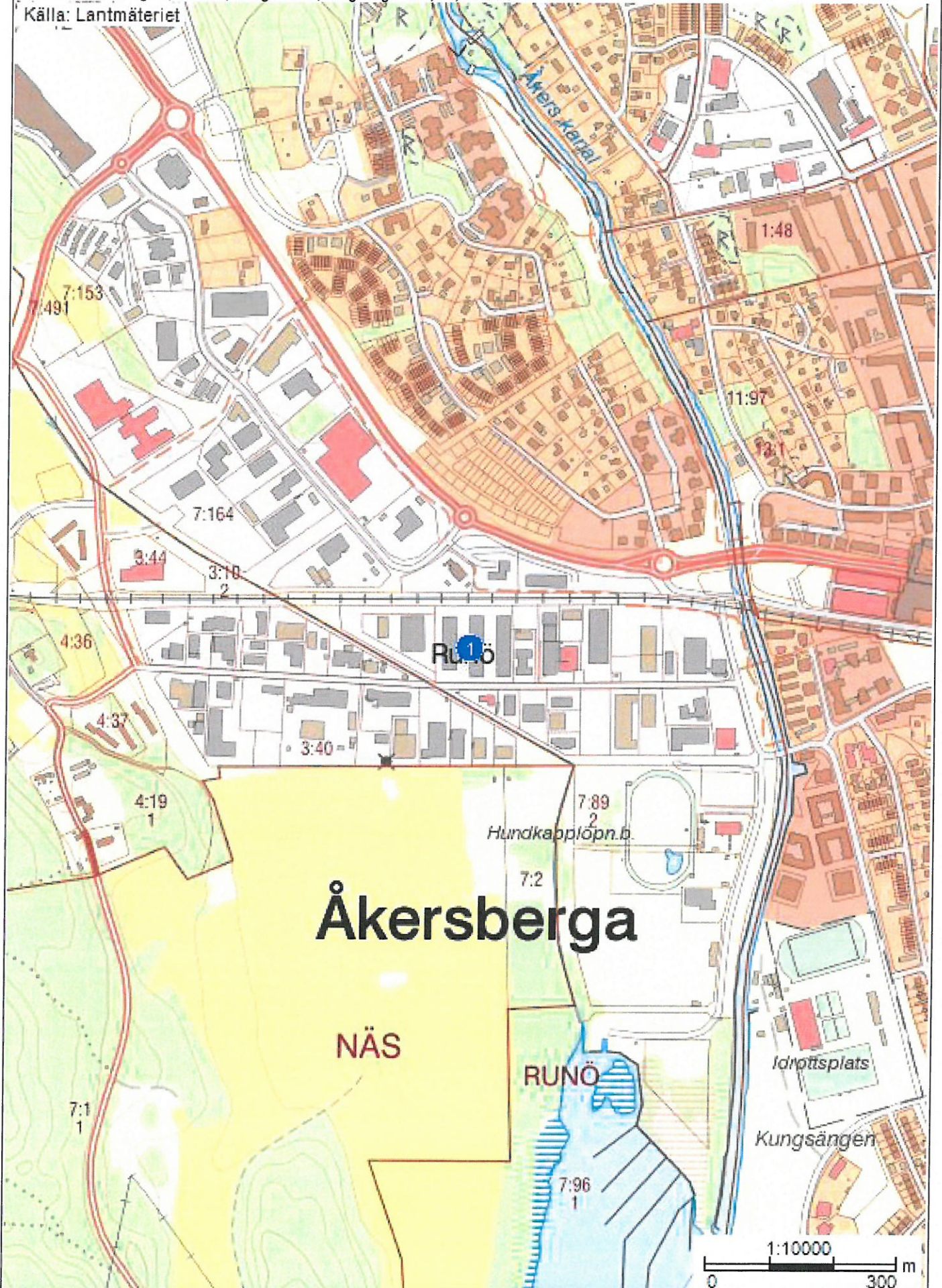
URSPRUNG

ÖSTERÅKER RUNÖ 7:74





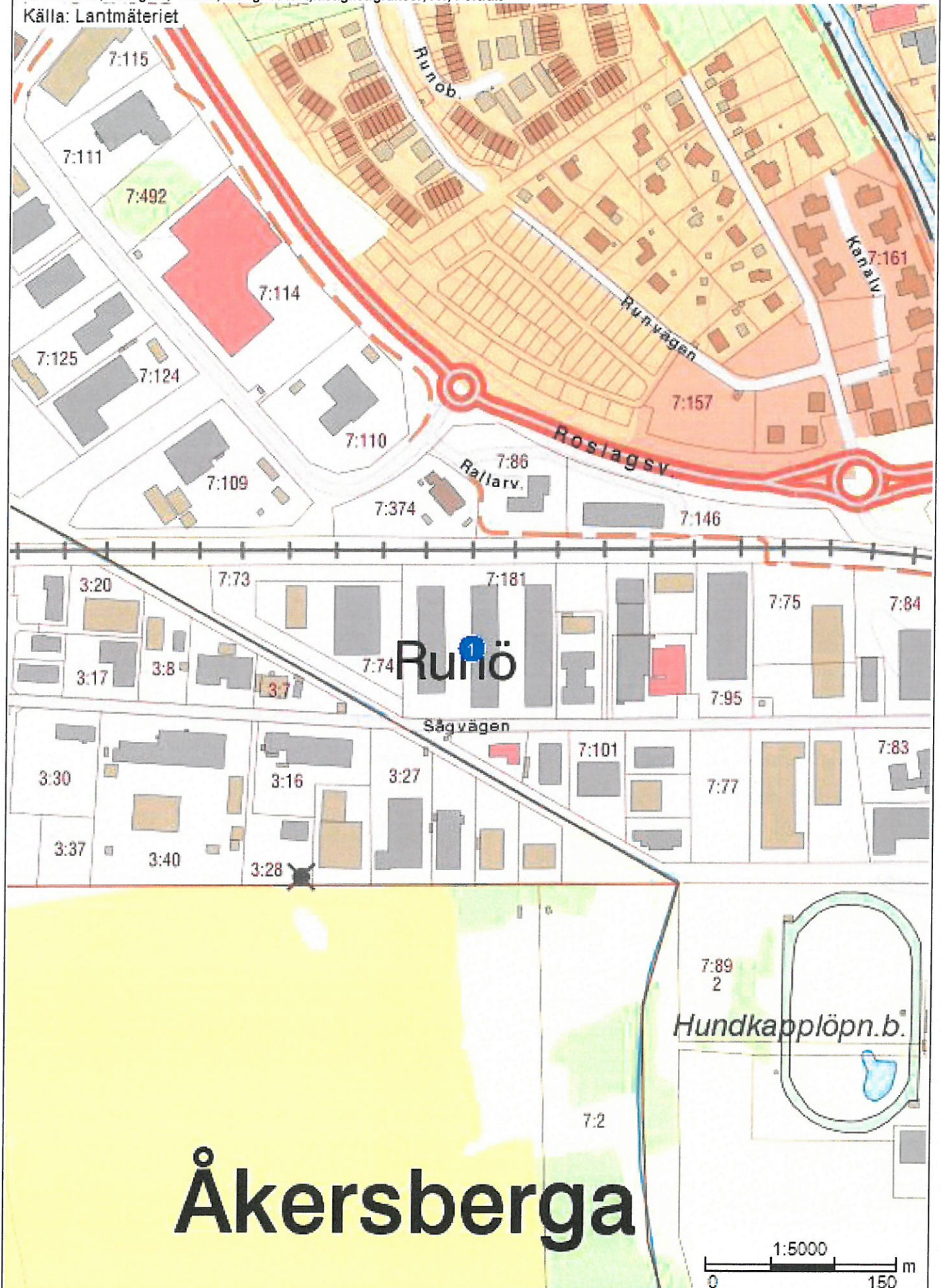


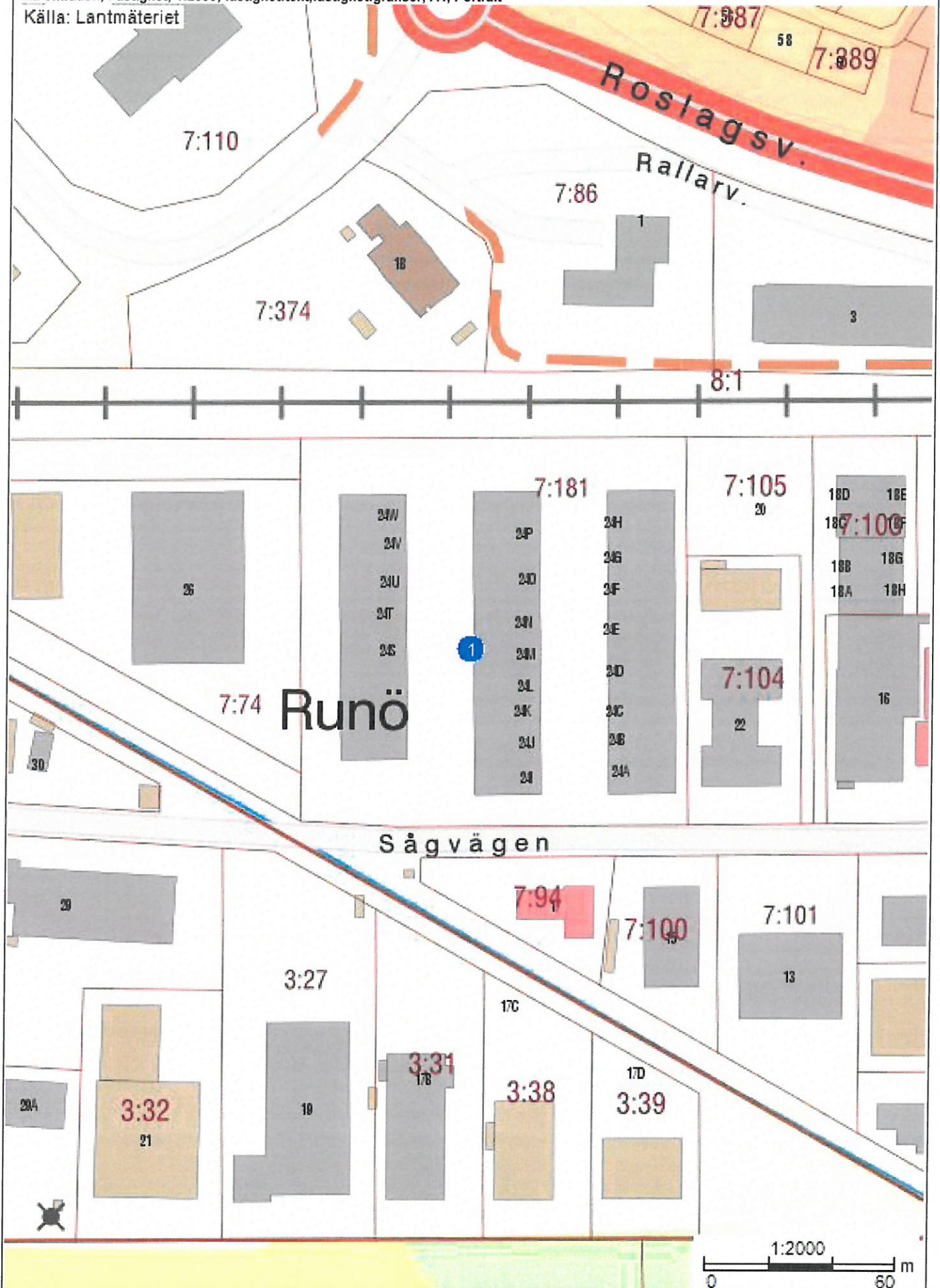


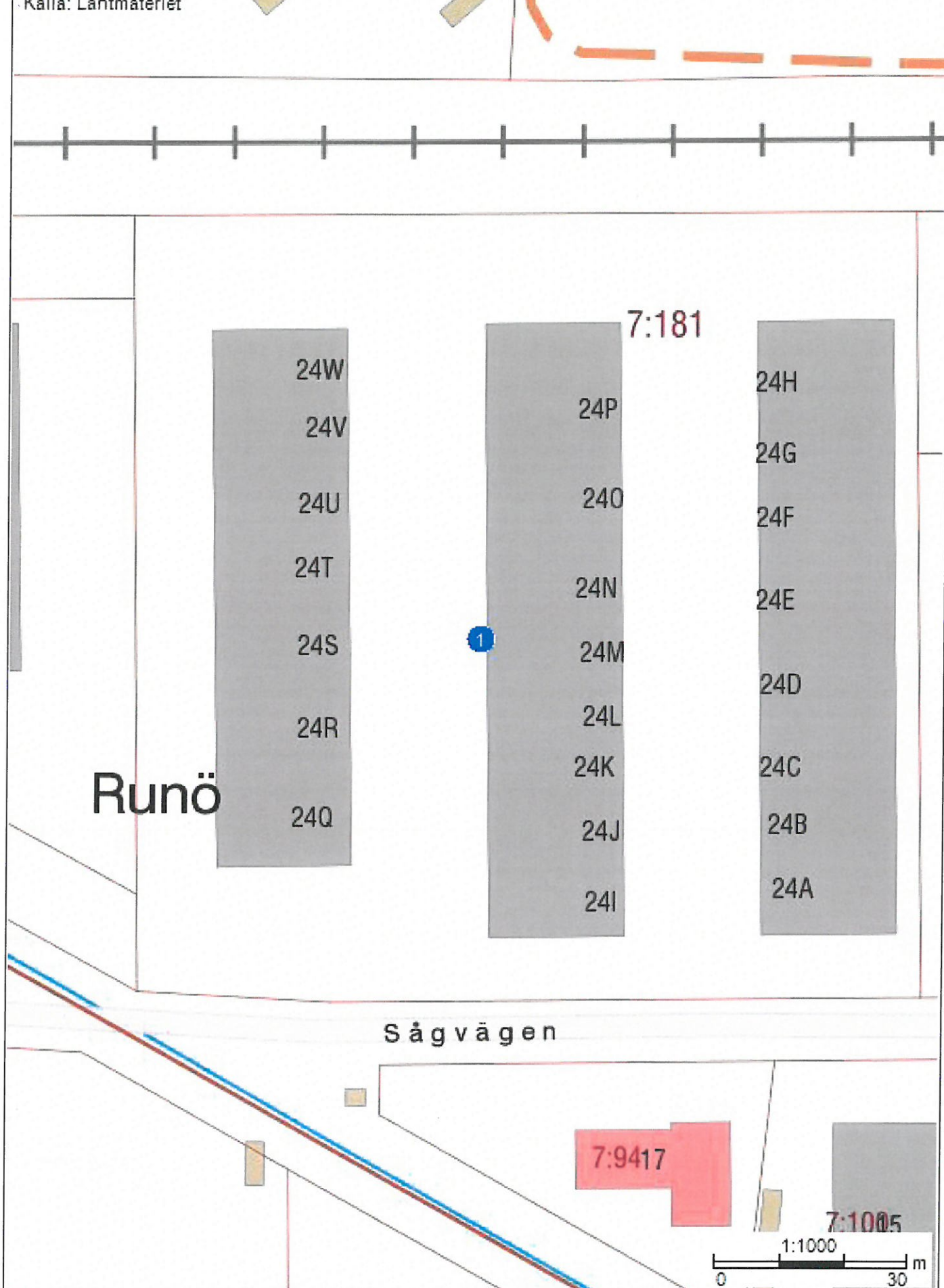
Åkersberga

NÄS

RUNÖ







ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. 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 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.