

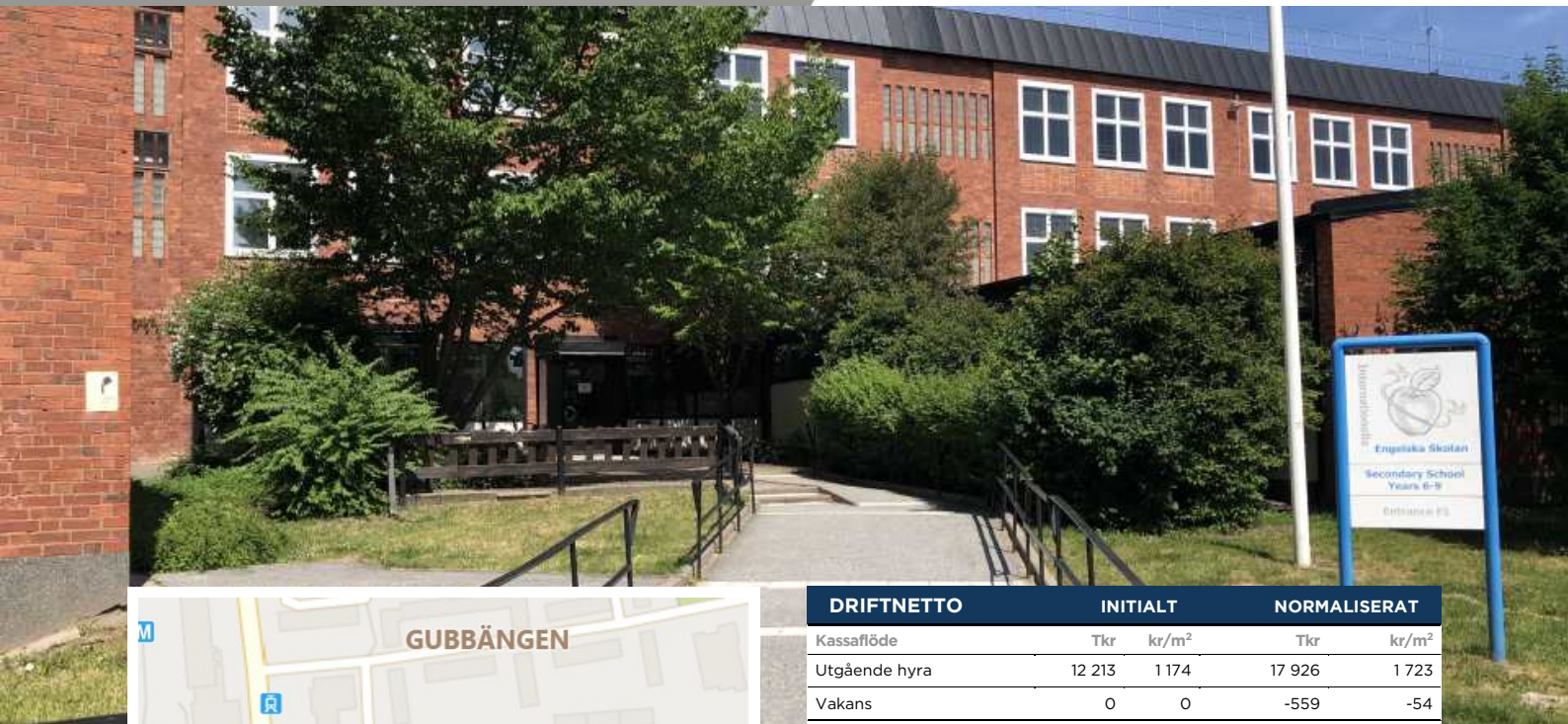
2021-05-26  
UTLÅTANDE RÖRANDE  
MARKNADSVÄRDDET AV  
BORRSVÄNGEN 13,  
STOCKHOLM

På uppdrag av  
**SVEFA**



Internationella Engelska





DRIFTNETTO	INITIALT		NORMALISERAT	
	Tkr	kr/m <sup>2</sup>	Tkr	kr/m <sup>2</sup>
Kassaflöde				
Utgående hyra	12 213	1 174	17 926	1 723
Vakans	0	0	-559	-54
<b>Totala intäkter</b>	<b>12 213</b>	<b>1 174</b>	<b>17 367</b>	<b>1 670</b>
Driftkostnad	-2 600	-250	-2 601	-250
Underhåll	-936	-90	-936	-90
Administration	-208	-20	-208	-20
<b>Totala kostnader</b>	<b>-3 745</b>	<b>-360</b>	<b>-3 745</b>	<b>-360</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>8 469</b>	<b>814</b>	<b>13 622</b>	<b>1 310</b>

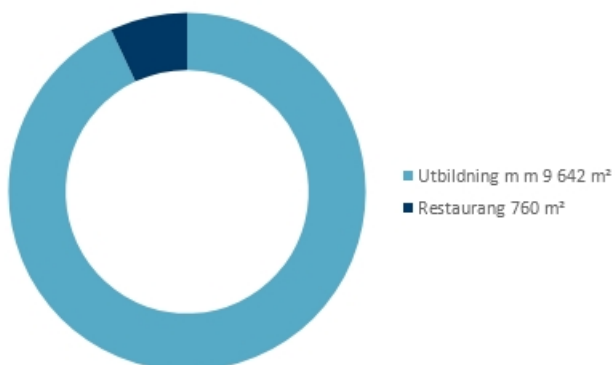
## FAKTA

Värderingsobjekt	Borrsvängen 13, Stockholm
Adress	Lingvägen 123, 123A
Tomtareal	16 402 m <sup>2</sup>
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag Sisab
Uppdragsgivare	Svefa
Ändamål	Bedömning av marknadsvärdet
Värdetidpunkt	2021-05-26
Uthyrningsbar area	10 402 m <sup>2</sup>

## NYCKELTAL

Direktavkastning, år 1	(DN år 1/MV)	2,96 %
Direktavkastning, initialt	(DN initialt/MV)	2,96 %
Exit yield		4,00 %
Normaliserad direktavkastning*	(DN)/(MV+inv)	3,83 %
Värde per m <sup>2</sup> area	(MV/area)	27 495 SEK/m <sup>2</sup>
Värde per taxeringskrona	(MV/T)	0,00
Bruttokapitaliseringsfaktor	(MV/hyra)	23,4

\*) Normaliserat DN / (MV +/- under och överhyra + investeringar).



## BEDÖMT MARKNADSVÄRDE

vid värdetidpunkten 2021-05-26:

# 286 000 000 KR

± 20 000 000 kr

## Värderare



### Mårten Lizén

Av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

marten.lizen@cushwake.com  
+46 (0)73 650 88 58

Regeringsgatan 59  
PO Box 3637  
103 59 Stockholm  
Sweden



### Anders Elvinsson, MRICS

Av Samhällsbyggarna auktoriserad  
fastighetsvärderare

anders.elvinsson@cushwake.com  
-

Regeringsgatan 59  
PO Box 3637  
103 59 Stockholm  
Sweden

## CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield är ett ledande globalt fastighetsrådgivningsföretag som genom att omsätta idéer i handling, levererar betydande värde till fastighetsägare, investerare och hyresgäster. Cushman & Wakefield är bland de största fastighetstjänsteföretagen med 53 000 anställda på cirka 400 kontor i 60 länder. Under 2019 hade företaget en omsättning på 8,8 miljarder USD och ett tjänsteutbud som omfattar property-, facilities- och project management, uthyrning, capital markets, värdering och andra tjänster. För mer information, besök [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) eller följ @CushWake på Twitter.

I Sverige är vi cirka 70 anställda inom verksamhetsområdena Capital Markets, Valuation & Strategic Advisory, Occupier Services, Retail Services, Agency Leasing samt Research. Vi har kontor i Stockholm, Göteborg, Malmö och Norrköping.

### CAPITAL MARKETS

- Fastighetstransaktioner
- Finansierings- och kapitallösningar
- Strategisk rådgivning och genomförande.

### VALUATION & STRATEGIC ADVISORY

- Marknadsvärdebedömningar
- Investeringskalkyler
- Hyresbedömningar
- Fastighetsekonomiska utredningar

### AGENCY LEASING

- Fastighetsutveckling
- Uthyrning.

### RETAIL SERVICES

- Utveckling av handelsfastighetsbestånd
- Utveckling av detaljhandel och detaljhandelskoncept
- Etableringar av internationella varumärken.

### RESEARCH

- Kundanpassade specialutredningar inför köp och försäljning.
- Marknadsrapporter
- Framåtblickande marknadsanalyser och prognoser
- Internationella trender bl.a. cross border-analyser.

### OCCUPIER SERVICES

- Förhandling av hyreskontrakt
- Lokalsökning och etableringsstrategi
- Lokalportföljsanalys
- Arbetsplatsstrategier och förändringsledning
- Arbetsplatsutformning med medarbetaren i fokus
- Administration av hyresavtal
- Projektledning i samband med lokalanpassning
- Flyttprojektledning.

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Uppdraget.....	5
Värdetidpunkt .....	5
Allmänna villkor .....	5
COVID-19s påverkan på marknadsförhållandena.....	5
Besiktning.....	5
Underlagsmaterial .....	5
Ändamål.....	5
Metod .....	6
Värderingsobjektet .....	7
Fastigheten.....	7
Planförhållanden.....	7
Bebyggelse .....	7
Foto.....	8
Läge, standard och skick.....	8
Servitut .....	8
Areafördelning .....	8
Taxeringsuppgifter .....	8
Miljö.....	8
Värdebedömning .....	9
Hyresinbetalningar .....	9
Största hyreskontrakten .....	9
Hyresgästanalys .....	9
Vakans .....	9
Drift och underhåll.....	10
Investeringar .....	10
Fastighetsskatt.....	10
Finansieringsbetalning.....	10
Driftnetto .....	10
Kalkylränta och restvärde .....	11
Marknadssituation .....	12
Orten .....	12
Slutlig värdebedömning .....	13

### Bilagor

1. Hyresgästspecifikation
2. Kassaflödesanalys
3. Hyresgästspecifikation – Särskilda förutsättningar upplåtelse Tomträtt
4. Kassaflödesanalys – Särskilda förutsättningar upplåtelse Tomträtt
5. Karta
6. Foton
7. Marknadsanalys
8. FDS
9. Allmänna villkor för värdeutlåtande

## UPPDRAGET

Av Svefa, genom Susanna Lydén, har Cushman & Wakefield erhållit uppdrag att bedöma marknadsvärdet av fastigheten Borrsvängen 13 i Stockholm kommun.

### Allmänt

Detta utlåtande skall läsas i samband med uppdragsbeskrivning och tillhörande allmänna villkor.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkten har satts till 2021-05-26.

### Allmänna villkor

Värderingarna har upprättats i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2020 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), The International Valuation Standard Committee (IVSC) samt därtill de standarder som finns inom European Valuation Standards 2020 (EVS 2020), utfärdade av The European Group of Valuers' Associations ('TEGoVA').

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed. För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om annat ej framgår.

### COVID-19s påverkan på marknadsförhållandena

Utbrottet av COVID-19, som den 11 mars 2020 fick Världshälsoorganisationen (WHO) att deklarerera en global pandemi, har påverkat, och fortsätter att påverka många aspekter av vardagen och den globala ekonomin. Ett stort antal länder har sett lägre nivåer av transaktionsaktivitet och likviditet på fastighetsmarknaden. Rese-, rörelse- och operativa restriktioner har genomförts av många länder. Även om dessa kan innebära ett nytt skede av krisen, är de inte lika oförutsedda som i inledningen av krisen.

Pandemin och de åtgärder som vidtagits för att ta itu med COVID-19 fortsätter att påverka ekonomier och fastighetsmarknaden globalt. Likväl har fastighetsmarknader per värdetidpunkten åter börjat fungera igen med transaktionsvolymerna och andra relevanta bevis för att marknaden återgått till nivåer där en adekvat mängd marknadsdata existerar, vilken värderingen kan baseras på. Följaktligen, och för att undvika tvivel, är denna värdering inte föremål för "väsentlig värderingsosäkerhet" enligt definitionen i

VPS 3 och VPGA 10 i RICS Valuation - Global Standards.

För att undvika tvivel har denna text inkluderats för att säkerställa transparens och för att ge ytterligare insikt i de marknadsförutsättningar under vilka detta värderingsutlåtande tagits fram. Med hänseende till att marknaden kan förändras snabbt till följd av förändringar i spridningen av Covid-19 betonar vi vikten av värderingstidpunkten.

### Besiktning

Besiktning av fastigheten ägde rum i juni 2020. Medverkande var Anders Elvinsson från Cushman & Wakefield, Rasmus Davidsson från Newsec samt representant från fastighetsägaren. Besiktningen var ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

### Underlagsmaterial

Uppdragsgivaren har bland annat tillhandahållit uppgifter om:

- Lokalhyresavtal
- Ritningar
- Statistik för driftskostnader
- Teknisk Due Diligence

Inför värderingen har följande införskaffats:

- Taxeringsinformation
- Aktuella planbestämmelser

### Ändamål

Syftet med värdebedömningen är att bedöma fastighetens marknadsvärde vid värdetidpunkten 2021-05-26. Med marknadsvärde avses det **mest sannolika priset** vid en försäljning under normala omständigheter på fastighetsmarknaden.

Marknadsvärdet konstitueras av den framtida nytta en förvärvare kan ha av fastigheten. Avgörande för detta är främst vad fastigheten får användas till samt möjligheterna för en förvärvare att disponera byggnaders bruksarea. Marknadsvärdet på avkastningsfastigheter påverkas i hög grad av rådande hyresförhållanden, drift- och underhållskostnader, finansieringsvillkor etc.

Som tilläggsuppdrag har även ett värde bedömts under förutsättning att marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgäld har erhållits av uppdragsgivaren och uppgår till 85 kr/kvm BTA som ska beräknas på en bruttoarea om 13 000 kvm. Tomträttsavgälden har antagits börja löpa från kalkylstart 2021-07 och 10 år. Vid den simulerade omförhandlingen har utgående avgäld ungefärligt räknats upp med antagen inflation under 10-årsperioden. Se bilaga 3 & 4.

## Metod

Fastighetens marknadsvärde har bedömts utifrån en analys av fastighetens avkastningsförmåga. Metoden, som kallas kassaflödesanalys, innebär en analys av förväntade framtida driftnetton (årliga inbetalningar minus årliga utbetalningar) och investeringar som en förvaltning av fastigheten bedöms kunna medföra. Därefter görs en nuvärdeberäkning av kassaflödena.

Vid användandet av modellen för bedömning av marknadsvärdet utgår man från "marknadens" framtidsbedömningar och förräntningskrav. I föreliggande fall har kassaflödesanalysen gjorts utan hänsyn till eventuell existerande belåning.

Bedömningen av marknadsvärdet grundas även på information om marknadshyror och vakanser från den aktuella delmarknad som fastigheten förmodas tillhöra.

Om jämförbara objekt nyligen sålts och tillräcklig information om objektet finns angående värdepåverkande faktorer, görs en ortsprisanalys. Denna analys innebär en bearbetning av de erlagda köpeskillingarna samt en analys av direktavkastningskravet för transaktionen.

## VÄRDERINGSOBJEKTET

I detta avsnitt beskrivs värderingsobjektet och dess egenskaper, begränsningar och förutsättningar utifrån information erhållen från offentliga källor samt iakttagelser vid besiktning på plats.

### Fastigheten

Värderingsobjektet är upplåtet med lagfart. Lagfaren ägare är Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag Sisab, 556034-8970. Tomten har en areal om 16 402 m<sup>2</sup>. Fastighetens adress är Lingvägen 123, 123A, 122 45, Stockholm.

Värderingsobjektet är beläget i Gubbängen, en stadsdel i Stockholms kommun, cirka 8 kilometer söder om centrala Stockholm. Tunnelbana, bussar samt närservice återfinns inom promenadavstånd från värderingsobjektet. Omgivande bebyggelse utgörs främst av bostadsbebyggelse och rekreativområden.



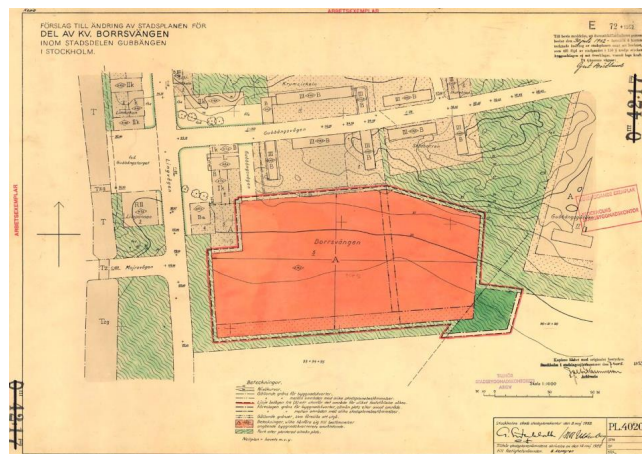
### Planförhållanden

För fastigheten gäller Stadsplan "Borrsvängen del av kv" (O180-4020), fastställd juli 1952.

Genomförandetiden har utgått.

För fastigheten gäller Stadsplan "Del av stadsdelen gubbängen(gubbängstorget)" (O180-3491), fastställd mars 1948. Genomförandetiden har utgått.

För fastigheten gäller Stadsplan "Gubbängen del av stadsdelen" (O180-3007), fastställd september 1944. Genomförandetiden har utgått.



### Bebyggelse

På fastigheten är en skolbyggnad uppförd bestående av flera sammanlänkade huskroppar. Den ursprungliga skolan uppfördes i mitten av 1950-talet och består av huskropparna A-G medan en tillbyggnad uppfördes senare och består av huskropp H. Majoriteten av byggnaden är uppförd i tre plan ovan mark. Flyglar går ut från huskroppen som sträcker sig från väst till öst, hus F, och dessa är uppförda i ett plan. Det finns även en aula, hus G, i öst som renoverades för cirka 10 år sedan enligt uppgift från SISAB och idag är i gott skick med en god standard. Källarytor finns i delar av byggnaden inrymmande skyddsrum, lager och toalettgrupper. Lokalerna i den äldre delen är på sikt i behov av uppfräschning av ytskikt och armaturer medan den nyare delen håller en mer modern standard. Byggnaden har en stomme i betong, fasad klädd med tegel och tak belagt med plåt i huvudsak och papp. Uppvärmning sker med fjärrvärme. Komfortkyla saknas. Majoriteten av fönstren är renoverade under 2020 och arbete med fasadskador är påbörjat.

Enligt uppgift av uppdragsgivaren är OVK godkänd för samtliga system.

Gubbängens gymnasium var en kommunal gymnasieskola belägen i Gubbängen i Stockholms kommun, gymnasiet lades ner 1984. Sedan 1998 har Internationella Engelska Skolan undervisning i byggnaden för årskurs 4-9. IES Enskede är den första skolan i organisationen och startades här 1998 av Mrs. Barbara Bergström som även grundade IES.

Byggnaden på fastigheten är grönklassad av Stockholm Stad vilket betyder att byggnaden och dess olika huskroppar är att betrakta som bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Gällande detaljplan finns ej utan stadsplanen från september 1944 är gällande jämte tillägg till densamma från maj 1952.

## Foto



## Läge, standard och skick

### KLASSIFICERING

Användning	Antal	Läge	Standard	Skick
Restaurang	2	B	B-C	B-C
Utbildning m m	1	B	B-C	B-C

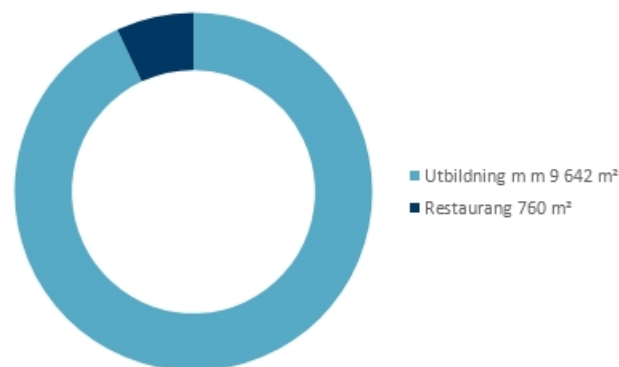
Läge avser läget i kommunen.  
A=Bra, B=Normal, C=Mindre god

## Servitut

Information angående servitut finns i bifogad FDS. Det har utifrån erhållen information ej framkommit servitut eller ledningsrätter som har väsentlig påverkan på marknadsvärdet.

## Areafördelning

Den uthyrningsbara arean har med hjälp av hyresredovisning uppskattats till 10 402 m<sup>2</sup> med följande fördelning:



### AREAFÖRDELNING

Lokaltyp	Antal	Lokalarea (m <sup>2</sup> )	Andel (%)	Vakant (m <sup>2</sup> )
Restaurang	2	760	7	0
Utbildning m m	1	9 642	93	0
<b>Totalt</b>	<b>3</b>	<b>10 402</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

## Taxeringsuppgifter

Vid 2019 års allmänna fastighetstaxering har fastigheten åsatts ett totalt taxeringsvärde enligt nedan.

### FASTIGHETSTAXERING

Typkod	Värdeår	Skattetyper	Taxeringsvärde (tkr)
825	-	Skattefri	0

825 - Specialeinheit, skolbyggnad

## Miljö

Information angående miljöbelastningar har inhämtats från länsstyrelsen.

Det har utifrån erhållen information eller i övrigt ej framkommit några miljöbelastningar som har väsentlig påverkan på marknadsvärdet.



## VÄRDEBEDÖMNING

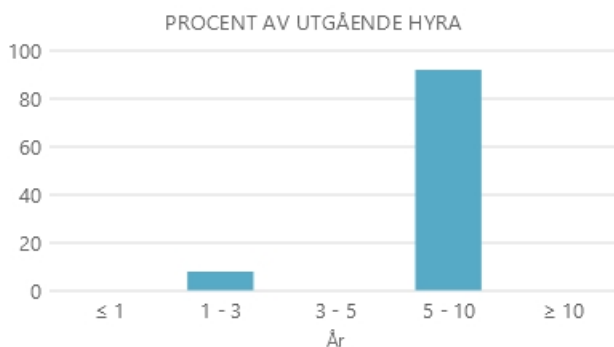
I detta kapitel redogörs utförligt för de kalkylförutsättningar och bedömningar som ligger till grund för kassaflödesanalysen och i förekommande fall för värderingen av potentiella byggrätter.

LOKALTYP	UTGÅENDE HYRA		BEDÖMD MARKNADSHYRA					
	tkr	kr/m <sup>2</sup>	UTHYRT	VAKANT	TOTAL			
			tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Restaurang	987	1 299	1 052	1 384			1 052	1 384
Utbildning m m	11 226	1 164	16 874	1 750			16 874	1 750
<b>Totalt</b>	<b>12 213</b>		<b>17 926</b>				<b>17 926</b>	

Kalkylen har utförts med en kalkylperiod om 10,5 år, perioden juli 2021 till december 2031. Till grund för kalkylen ligger ett inflationsantagande om 1,5 procent 2021 samt 2,0 procent från och med 2022. Inflationsantagandet utgör en bedömning av marknadens inflationsförväntningar.

### Hyresinbetalningar

Utgående hyror samt bedömda marknadsmässiga hyror framgår av sammanställningen ovan samt av bifogad hyresgästspecifikation. Hyresnivåerna avser hyror exklusive fastighetsskattetillägg, inklusive övriga tillägg.



■ Figuren ovan visar procent av utgående hyra per återstående kontraktslängd exkl. eventuella bostadshyror.

Det bedöms finnas potential till att höja dagens marknadshyra efter avtalslut. För att erhålla bedömd nivå bedöms det nödvändigt med vissa ytskikts- samt anpassningskostnader. Vid avtalslut har en bedömd anpassningskostnad om 3 000 kr/kvm antagits (uppräknad med antagen inflation tom avtalslut) för att uppnå bedömd marknadshyra.

### Största hyreskontrakten

I nedanstående tabell listas de största hyreskontrakten baserat på area/hyresintäkt.

### HYRESKONTRAKT

Hyresgäst	Area m <sup>2</sup>	Andel %	Lokaltyp	Avtalsslut
Engelska Skolan Sverige AB	9 642	92,69	Utbildning m m	2029-06
AC Klein Skolrestauranger AB	439	4,22	Restaurang	2023-04
AC Klein Skolrestauranger AB	321	3,09	Restaurang	2023-04
<b>Totalt</b>	<b>10 402</b>	<b>100,00</b>		

### Hyresgästanalys

Internationella Engelska Skolan (IES) är en svensk friskoleorganisation med skolor runt om i Sverige. Dess huvudkontor ligger i anknötning till den lokala skolan i Täby.

Verksamhetsåret 2019/2020 gick drygt 26 800 elever i Sverige i företagets 36 grundskolor i årskurserna F-9 och den enda gymnasieskolan (Internationella Engelska Gymnasiet på Södermalm i Stockholm).

Dessutom finns en grundskola i Brandon, Storbritannien och flera skolor i Spanien. Företaget hade 2019/2020 omkring 2 900 anställda.

Verksamheten bedrivs som aktiebolag med grundare Barbara Bergström som en av huvudägarna. 2012 sålde hon huvuddelen av verksamheten till amerikanska TA Associates.

Sedan 29 september 2016 är IES börsnoterat på Nasdaq Stockholm.

### Vakans

Den nuvarande vakanssituationen ser ut enligt nedanstående tabell:

### NUVARANDE VAKANS

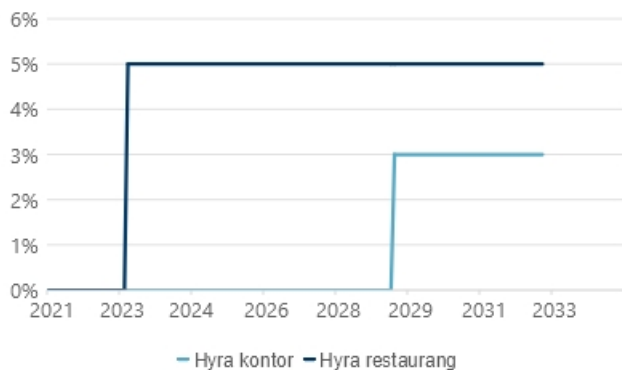
Lokaltyp	Area m <sup>2</sup>	Varav vakant m <sup>2</sup>	Vakansgrad yta %	Ekonomisk vakansgrad %
Restaurang	760	0	0,0	0,0
Utbildning m m	9 642	0	0,0	0,0
<b>Totalt</b>	<b>10 402</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Den framtida ekonomiska vakansen har antagits till följande:

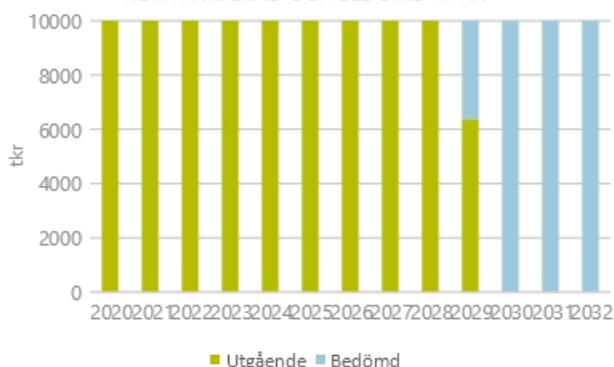
### VAKANSPROGNOS

Typ	Från år	Till år	Vakans %
Hyra kontor	2029-07	-	3,0
Hyra restaurang	2023-05	-	5,0

### FRAMTIDA EKONOMISK VAKANS



### KONTRAKTERAD OCH BEDÖMD HYRA



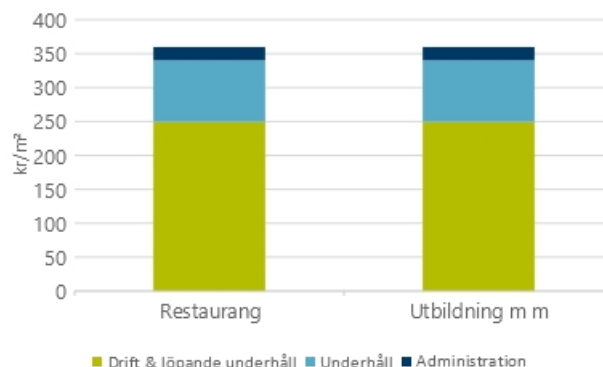
## Drift och underhåll

Bedömningen av utbetalningar för drift och underhåll har gjorts med utgångspunkt i erfarenheter av jämförbara objekt samt erhållen information rörande historiska kostnader. Bedömningen för olika kategorier av lokaler framgår av följande tabell. Under kalkylperioden bedöms dessa utbetalningar öka i takt med den antagna inflationen.

### DRIFT- OCH UNDERHÅLL

Lokaltyp	Area m <sup>2</sup>	Drift & löpande underhåll kr/m <sup>2</sup>	Underhåll kr/m <sup>2</sup>	Administration kr/m <sup>2</sup>	Totalt kr/m <sup>2</sup>
Restaurang	760	250	90	20	360
Utbildning m m	9 642	250	90	20	360
<b>Medel</b>	-	<b>250</b>	<b>90</b>	<b>20</b>	<b>360</b>
<b>Total (tkr)</b>	<b>10 402</b>	<b>2 601</b>	<b>936</b>	<b>208</b>	<b>3 745</b>

### FÖRDELNING DRIFT OCH UNDERHÅLL



## Investeringar

Förutom ovanstående utbetalningar för drift och löpande underhåll bedöms nedanstående åtgärder som nödvändiga investeringar. Bedömning av nödvändiga investeringar har gjorts med utgångspunkt från erhållen teknisk due diligence tillsammans med egna bedömningar.

### INVESTERINGAR

År	Belopp (tkr)	Åtgärd
2022	2 000	Investering
2023	2 000	Investering
2029	34 000	HG-anpassningar

## Fastighetsskatt

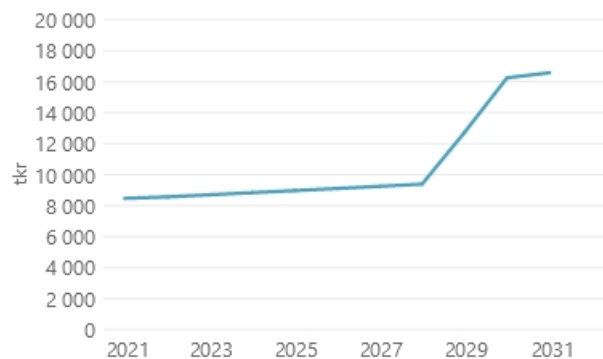
Fastighetsskatten är taxerad som skolenhet och är således befriad från fastighetsskatt.

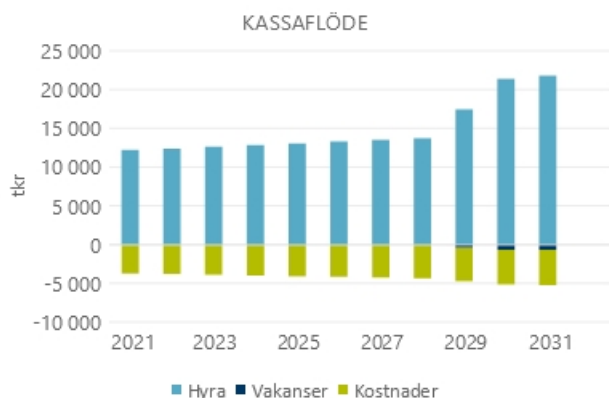
## Finansieringsbetalning

Uppgifter om befintlig belåning samt inskrivna pantbrev saknas.

## Driftnetto

### DRIFTNETTO





## Kalkylränta och restvärde

### KALKYLRÄNTA OCH RESTVÄRDE

Kalkylränta, kassaflöde %	Kalkylränta, restvärde %	Direktavkastningskrav %	Restvärde kSEK
6,00	6,00	4,00	422 803

Restvärdet utgörs av fastighetens marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Värdet är i princip baserat på fastighetens avkastningsförmåga och värdeutveckling efter kalkylperiodens slut och har bedömts utifrån det prognostiserade driftnettot för första året efter kalkylperioden.

Vid värdebedömningen har ett direktavkastningskrav om **4,00 %** på prognostiserat driftnetto använts, vilket ger ett restvärde på 422 803 kSEK.

Direktavkastningskravet är bedömt utifrån ortsprismaterialet och det faktum att värderingsobjektet innehas med äganderätt (se bedömt avkastningskrav för kalkyl med antagande om upplåtelseform tomträtt), att IES bedrivit skolverksamhet i fastigheten i över 20 år, det attraktiva läget samt att den stora tomtarealen bör tillåta viss förtätning på lång sikt trots att skolbyggnaden idag är grönklassad.

Direktavkastningskravet styrs i princip av en riskfri marknadsränta ökad med en riskpremie för fastighetsinvesteringar och en justering för bedömd långsiktig kassaflödesförändring.

## MARKNADSSITUATION

De underliggande faktorer som styr prisbildningen för avkastningsfastigheter är förväntad driftnettoutveckling samt direktavkastningskrav.

Driftnettots utveckling påverkas generellt sett av samhällsutvecklingen i stort såsom exempelvis BNP-utveckling, industri- och tjänsteproduktion, sysselsättning och löneutveckling samt företagens expansion och vinstnivå. Dessa faktorer påverkar företagens betalningsförmåga och efterfrågan på lokaler samt hushållens betalningsförmåga och efterfrågan på bostäder.

Direktavkastningskraven styrs i princip av en riskfri marknadsränta ökad med en riskpremie för fastighetsinvesteringar, en justering för bedömd långsiktig kassaflödestillväxt och en värdeminskningfaktor baserad på bedömd återstående ekonomisk livslängd.

Det centrala för driftnettoutvecklingen är hur efterfrågan på lokaler och bostäder kommer att se ut i framtiden, det vill säga hyresutvecklingen. Även kostnadsutvecklingen för drift, underhåll och fastighetsskatt etc. är av betydelse.

### Orten

För en marknadsanalys av kommunen se bifogad bilaga.

### Ortsprisanalys

Nedan redovisas några transaktioner av skol- och förskolefastigheter under senare år:

I mars 2021 förvärvade Genova fyra samhällsfastigheter belägna i Storstockholmsområdet av Profi Fastigheter. Fastigheterna är belägna i Täby, Värmdö samt Botkyrka och de största hyresgästerna är Internationella Engelska Skolan, Botkyrka kommun, Värmdö Tekniska Gymnasium samt Värmdö kommun som driver Gustavsbergs Gymnasium. Uthyrningsbar area uppgår till ca 42 300 kvm. Genomsnittliga återstående hyresavtalstiden är cirka 5 år och hyresintäkterna uppgår årligen till cirka 59 Mkr med ett bedömt driftnetto om cirka 46 Mkr, varav cirka 80 procent av hyresintäkterna kommer från hyresgäster med offentligt finansierad verksamhet. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår vid tidpunkten för förvärvet till cirka 97 procent med en genomsnittlig hyresnivå om cirka 1 300 kr/kvm exkluderat tillägg. Köpeskillingen uppgick till 970 mkr motsvarande ca 22 900 kr/kvm.

Cushman & Wakefield bedömer avkastningen i affären till ca 4,50–4,75 %.

I januari 2021 förvärvade Vacse förskolefastigheten Godsvagnen 13 i Hammarby Sjöstad. Förskolan är nybyggd och utvecklad av Sjöstadsbo vilket är ett joint venture mellan Areim och Skanska. Fastigheten omfattar 1173 kvm uthyrningsbar area och ett hyresavtal är tecknat på 10 år med Sisab. Förskolan är belägen i närhet till Luma torg och kommer utgöra sex avdelningar med plats för totalt 110 barn. Någon köpeskillning har inte kommunicerats för affären.

I november 2020 genomförde Genova en bytesaffär med KTI Holding. Genova avyttrade fastigheterna Sjöborren 5 & 6 i Sollentuna vilka inrymmer ett long-stay hotell och förvärvade samtidigt två skolfastigheter i Kungsängen samt Örnsberg. Fastigheten Kungsängens-Tibble 25:1 avser en nyrenoverad förskola med ett nytecknat hyresavtal med Tellusbarn på 15 år och fastigheten Örnsberg 2 avser en nyrenoverad skola med ett nytecknat hyresavtal på 10 år med Distra Utbildningscenter. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 3 500 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 6,6 miljoner. Köpeskillingen uppgick till 129 mkr motsvarande ca 36 900 kr/kvm. Cushman & Wakefield bedömer avkastningen i affären till ca 4,25 - 4,5 %.

I slutet av maj 2020 förvärvade SBB två tomträtter inrymmande två nybyggda skolor av Turako AB. Den ena skolan är belägen i Tollare i Nacka kommun. Fastigheten Tollare 5:2 är upplåten med tomträtt och är fullt uthyrd till Pysslingen förskolor och skolor AB. Inom tomträtten finns en byggnad uppförd i två våningar inrymmande 1 260 m<sup>2</sup> utbildningslokaler och det återstår ca 13 år på gällande hyresavtal. Den andra skolan är belägen i Rosenhill i Huddinge kommun. Inom tomträtten Rosengården 3 finns en byggnad uppförd 2018 som inrymmer skolverksamhet för F-9 med kapacitet för ca 500 elever. Byggnaden har en uthyrningsbar yta om ca 4 746 m<sup>2</sup> och är fullt uthyrd till The Learning Lab i Stockholm AB. Det återstår ca 14 år på hyresavtalet. Sammantaget uppgick köpeskillingen för affären till 273 mkr eller ca 45 450 kr/m<sup>2</sup>. C&W bedömer avkastningen för affären till runt 4,75%. I förvärvet ingick även en skola på ofri grund.

## SLUTLIG VÄRDEBEDÖMNING

I detta utlåtande har marknadsvärdet för fastigheten Borrsvängen 13 i Stockholm kommun bedömts via en analys av förväntade framtida betalningsströmmar, en så kallad kassaflödesanalys, som stämts av med en ortsprisanalys.

### Marknadsvärde

VÄRDEBEDÖMNING		
Kalkylresultat	286 345 344	SEK
Avrundning	-345 344	SEK
Bedömt marknadsvärde	286 000 000	SEK

Vid en fastighetsöverlåtelse uppstår transaktionskostnader som till exempel stämpelskatt. Avkastningskrav med mera i kassaflödesanalysen har bedömts på sådant sätt att något avdrag för stämpelskatt från kalkylresultatet inte ska göras.

Med stöd av ovan redovisade analyser bedöms marknadsvärdet av Borrsvängen 13 uppgå till **286 000 000 kr** vid värdetidpunkten 2021-05-26. Kring det bedömda marknadsvärdet bör åsättas ett intervall om  $\pm 20\,000\,000$  kronor, markerande den osäkerhet all fastighetsvärdering är behäftad med.

### Nyckeltal

NYCKELTAL		
Direktavkastning, år 1	(DN år 1/MV)	2,96 %
Direktavkastning, initialt	(DN initialt/MV)	2,96 %
Exit yield		4,00 %
Normaliserad direktavkastning*	(DN)/(MV+inv))	3,83 %
Värde per m <sup>2</sup> area	(MV/area)	27 495 SEK/m <sup>2</sup>
Värde per taxeringskrona	(MV/T)	0,00
Bruttokapitaliseringsfaktor	(MV/hyra)	23,4

\*) Normaliserat DN / (MV +/- under och överhyra + investeringar).

För att visa värdeförändringen vid ändrade antaganden har en känslighetsanalys genomförts med avseende på kalkylränta och direktavkastningskrav. Resultatet framgår nedan.

KÄNSLIGHETSANALYS			
Förändring av	Kalkylresultat förändras		Kalkylresultat förändras med (%)
	med (tkr)		
Kalkylräntan +0,5 %	-12 197		-4,3
Kalkylräntan -0,5 %	12 855		4,5
Direktavk.krav +0,5 %	-25 479		-8,9
Direktavk.krav -0,5 %	32 759		11,4

**Stockholm 2021-05-26**

Cushman & Wakefield Sweden AB



**Märten Lizén**

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare



**Anders Elvinsson, MRICS**

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**Bilaga 1 - Hyresgästs-specifikation**

Hyresgäst	ObjektNr	Lokaltyp	Area m <sup>2</sup>	Bashyra tkr	Bastal	Index %	Utg. hyra exkl tillägg		Värme o kyla tkr	Övriga tillägg tkr	Rabatt tkr	Utgående hyra		Skatte tillägg tkr	Avtalstid		Marknadshyra		Not
							tkr	kr/m <sup>2</sup>				tkr	kr/m <sup>2</sup>		tkr	kr/m <sup>2</sup>	Start	Slut	
AC Klein Skolrestauranger AB	202001	Restaurang	321	426	314,29	100	457	1 424				457	1 424		2017-05	2023-04	482	1 500	1
Engelska Skolan Sverige AB	202002	Utbildning m m	9 642	10 606	314,02	80	11 226	1 164				11 226	1 164		2014-07	2029-06	16 874	1 750	2
AC Klein Skolrestauranger AB	202003	Restaurang	439	494	314,29	100	530	1 207				530	1 207		2017-05	2023-04	571	1 300	3
<b>Totalt</b>			10 402				12 213	1 174	0	0	0	12 213	1 174	0			17 926	1 723	
Fastighetsskatt												0					0		
<b>Totalt inkl. skattetillägg</b>												12 213	1 174				17 926	1 723	

1. Hyresgästen har egna abonnemang avseende EI, Va, Värme, Varmvatten

2. Inkluderar cirka 20 parkeringsplatser. I hyresavtalet står inskrivet "När ventilationsanläggningen inte längre kan uppfylla godkänd OVK kommer hyresvärden byta ut anläggningen. I gengäld erlägger hyresgästen särskilt hyrestillägg motsvarande kostnaden för utbytet". Värme, varmvatten, snöröjning och sandning bekostas av FÅ. Hög grad av reparation/underhåll/skötsel ligger på FÅ. OVK är enligt uppgift av fastighetsägaren godkänd. Det bedöms finnas potential till att höja marknadshyran efter avtalsslut. För att erhålla bedömd nivå bedöms det nödvändigt med vissa ytskikts- samt anpassningskostnader. Vid avtalsslut har en bedömd anpassningskostnad om 3000 kr/kvm antagits (uppräknad med antagen inflation tom avtalsslut) för att uppnå bedömd marknadshyra.

3. Hyresgästen har egna abonnemang avseende EI, Va, Värme, Varmvatten

**Bilaga 2 - Kassaflödesanalys**

 Borrsvängen 13, Stockholm  
Svefa20

 Kalkylperiod 2021-07 till 2031-12  
Belopp i tkr

År	kr/m <sup>2</sup> år1	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inflation, %		1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyra kontor	1 164	5 613	11 363	11 548	11 736	11 929	12 125	12 325	12 529	16 233	20 124	20 527	20 937
Hyra restaurang	1 299	494	1 002	1 067	1 111	1 133	1 156	1 179	1 202	1 226	1 251	1 276	1 301
<b>Hyra</b>	<b>1 174</b>	<b>6 107</b>	<b>12 365</b>	<b>12 614</b>	<b>12 847</b>	<b>13 061</b>	<b>13 280</b>	<b>13 503</b>	<b>13 731</b>	<b>17 460</b>	<b>21 375</b>	<b>21 803</b>	<b>22 239</b>
Vakans kontor										-296	-604	-616	-628
Vakans restaurang				-36	-56	-57	-58	-59	-60	-61	-63	-64	-65
<b>Vakanser</b>				<b>-36</b>	<b>-56</b>	<b>-57</b>	<b>-58</b>	<b>-59</b>	<b>-60</b>	<b>-357</b>	<b>-666</b>	<b>-680</b>	<b>-693</b>
Vakans kontor, %										-1,8%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Vakans restaurang, %				-3,4%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Vakans i snitt, %		0,0%	0,0%	-0,3%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-2,0%	-3,1%	-3,1%	-3,1%
Administration	-20	-104	-211	-215	-220	-224	-229	-233	-238	-243	-247	-252	-257
Driftkostnad	-250	-1 300	-2 640	-2 692	-2 746	-2 801	-2 857	-2 914	-2 973	-3 032	-3 093	-3 154	-3 218
Underhåll	-90	-468	-950	-969	-989	-1 008	-1 029	-1 049	-1 070	-1 092	-1 113	-1 136	-1 158
<b>Kostnader</b>	<b>-360</b>	<b>-1 872</b>	<b>-3 801</b>	<b>-3 877</b>	<b>-3 954</b>	<b>-4 034</b>	<b>-4 114</b>	<b>-4 196</b>	<b>-4 280</b>	<b>-4 366</b>	<b>-4 453</b>	<b>-4 542</b>	<b>-4 633</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>4 234</b>	<b>8 564</b>	<b>8 701</b>	<b>8 837</b>	<b>8 971</b>	<b>9 108</b>	<b>9 248</b>	<b>9 391</b>	<b>12 736</b>	<b>16 255</b>	<b>16 580</b>	<b>16 912</b>
Investeringar			-2 000	-2 000									
Hyresgäst Anpassning										-34 000			
<b>Investeringar</b>			<b>-2 000</b>	<b>-2 000</b>						<b>-34 000</b>			
<b>Kassaflöde</b>		<b>4 234</b>	<b>6 564</b>	<b>6 701</b>	<b>8 837</b>	<b>8 971</b>	<b>9 108</b>	<b>9 248</b>	<b>9 391</b>	<b>-21 264</b>	<b>16 255</b>	<b>16 580</b>	<b>16 912</b>

	Kalkylränta, %	Nuvärde
Kassaflöde	6,00	57 034
Restvärde	6,00	229 312
<b>Summa nuvärde</b>		<b>286 345</b>

Exit yield, %	4,00
Restvärde	422 803

<b>Nyckeltal</b>	
Direktavkastning år 1, %	2,96
Marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup>	27 495
<b>Marknadsvärde</b>	<b>286 000</b>

**Bilaga 1 - Hyresgästs-specifikation**

Hyresgäst	ObjektNr	Lokaltyp	Area m <sup>2</sup>	Bashyra tkr	Bastal	Index %	Utg. hyra exkl tillägg		Värme o kyla tkr	Övriga tillägg tkr	Rabatt tkr	Utgående hyra		Skatte tillägg tkr	Avtalstid		Marknadshyra		Not
							tkr	kr/m <sup>2</sup>				tkr	kr/m <sup>2</sup>		tkr	kr/m <sup>2</sup>	Start	Slut	
AC Klein Skolrestauranger AB	202001	Restaurang	321	426	314,29	100	457	1 424				457	1 424		2017-05	2023-04	482	1 500	1
Engelska Skolan Sverige AB	202002	Utbildning m m	9 642	10 606	314,02	80	11 226	1 164				11 226	1 164		2014-07	2029-06	16 874	1 750	2
AC Klein Skolrestauranger AB	202003	Restaurang	439	494	314,29	100	530	1 207				530	1 207		2017-05	2023-04	571	1 300	3
<b>Totalt</b>			10 402				12 213	1 174	0	0	0	12 213	1 174	0			17 926	1 723	
Fastighetsskatt												0					0		
<b>Totalt inkl. skattetillegg</b>												12 213	1 174				17 926	1 723	

1. Hyresgästen har egna abonnemang avseende EI, Va, Värme, Varmvatten

2. Inkluderar cirka 20 parkeringsplatser. I hyresavtalet står inskrivet "När ventilationsanläggningen inte längre kan uppfylla godkänd OVK kommer hyresvärden byta ut anläggningen. I gengäld erlägger hyresgästen särskilt hyrestillägg motsvarande kostnaden för utbytet". Värme, varmvatten, snöröjning och sandning bekostas av FÅ. Hög grad av reparation/underhåll/skötsel ligger på FÅ. OVK är enligt uppgift av fastighetsägaren godkänd. Det bedöms finnas potential till att höja marknadshyran efter avtalsslut. För att erhålla bedömd nivå bedöms det nödvändigt med vissa ytskikts- samt anpassningskostnader. Vid avtalsslut har en bedömd anpassningskostnad om 3000 kr/kvm antagits (uppräknad med antagen inflation tom avtalsslut) för att uppnå bedömd marknadshyra.

3. Hyresgästen har egna abonnemang avseende EI, Va, Värme, Varmvatten



**Bilaga 2 - Kassaflödesanalys**

 Borrsvängen 13, Stockholm  
Svefa20

 Kalkylperiod 2021-07 till 2031-12  
Belopp i tkr

År	kr/m <sup>2</sup> år1	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Inflation, %		1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Hyra kontor	1 164	5 613	11 363	11 548	11 736	11 929	12 125	12 325	12 529	16 233	20 124	20 527	20 937
Hyra restaurang	1 299	494	1 002	1 067	1 111	1 133	1 156	1 179	1 202	1 226	1 251	1 276	1 301
<b>Hyra</b>	<b>1 174</b>	<b>6 107</b>	<b>12 365</b>	<b>12 614</b>	<b>12 847</b>	<b>13 061</b>	<b>13 280</b>	<b>13 503</b>	<b>13 731</b>	<b>17 460</b>	<b>21 375</b>	<b>21 803</b>	<b>22 239</b>
Vakans kontor										-296	-604	-616	-628
Vakans restaurang				-36	-56	-57	-58	-59	-60	-61	-63	-64	-65
<b>Vakanser</b>				<b>-36</b>	<b>-56</b>	<b>-57</b>	<b>-58</b>	<b>-59</b>	<b>-60</b>	<b>-357</b>	<b>-666</b>	<b>-680</b>	<b>-693</b>
Vakans kontor, %										-1,8%	-3,0%	-3,0%	-3,0%
Vakans restaurang, %				-3,4%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Vakans i snitt, %		0,0%	0,0%	-0,3%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-2,0%	-3,1%	-3,1%	-3,1%
Administration	-20	-104	-211	-215	-220	-224	-229	-233	-238	-243	-247	-252	-257
Driftkostnad	-250	-1 300	-2 640	-2 692	-2 746	-2 801	-2 857	-2 914	-2 973	-3 032	-3 093	-3 154	-3 218
Underhåll	-90	-468	-950	-969	-989	-1 008	-1 029	-1 049	-1 070	-1 092	-1 113	-1 136	-1 158
Tomträttsavgäld	-106	-553	-1 105	-1 105	-1 105	-1 105	-1 105	-1 105	-1 105	-1 105	-1 105	-1 228	-1 350
<b>Kostnader</b>	<b>-466</b>	<b>-2 425</b>	<b>-4 906</b>	<b>-4 982</b>	<b>-5 059</b>	<b>-5 139</b>	<b>-5 219</b>	<b>-5 301</b>	<b>-5 385</b>	<b>-5 471</b>	<b>-5 558</b>	<b>-5 770</b>	<b>-5 983</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>3 682</b>	<b>7 459</b>	<b>7 596</b>	<b>7 732</b>	<b>7 866</b>	<b>8 003</b>	<b>8 143</b>	<b>8 286</b>	<b>11 631</b>	<b>15 150</b>	<b>15 353</b>	<b>15 562</b>
Investeringar			-2 000	-2 000									
Hysesgästanpassning										-34 000			
<b>Investeringar</b>			<b>-2 000</b>	<b>-2 000</b>						<b>-34 000</b>			
<b>Kassaflöde</b>		<b>3 682</b>	<b>5 459</b>	<b>5 596</b>	<b>7 732</b>	<b>7 866</b>	<b>8 003</b>	<b>8 143</b>	<b>8 286</b>	<b>-22 369</b>	<b>15 150</b>	<b>15 353</b>	<b>15 562</b>

	Kalkylränta, %	Nuvärde
Kassaflöde	6,15	47 934
Restvärde	6,15	200 383
<b>Summa nuvärde</b>		<b>248 317</b>

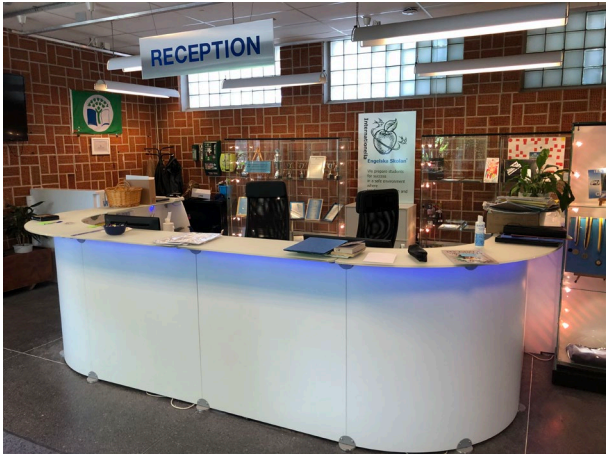
Exit yield, %	4,15
Restvärde	374 991

Nyckeltal	
Direktavkastning år 1, %	2,97
Marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup>	23 842
<b>Marknadsvärde</b>	<b>248 000</b>

**Värdebedömning under särskilda förutsättningar**

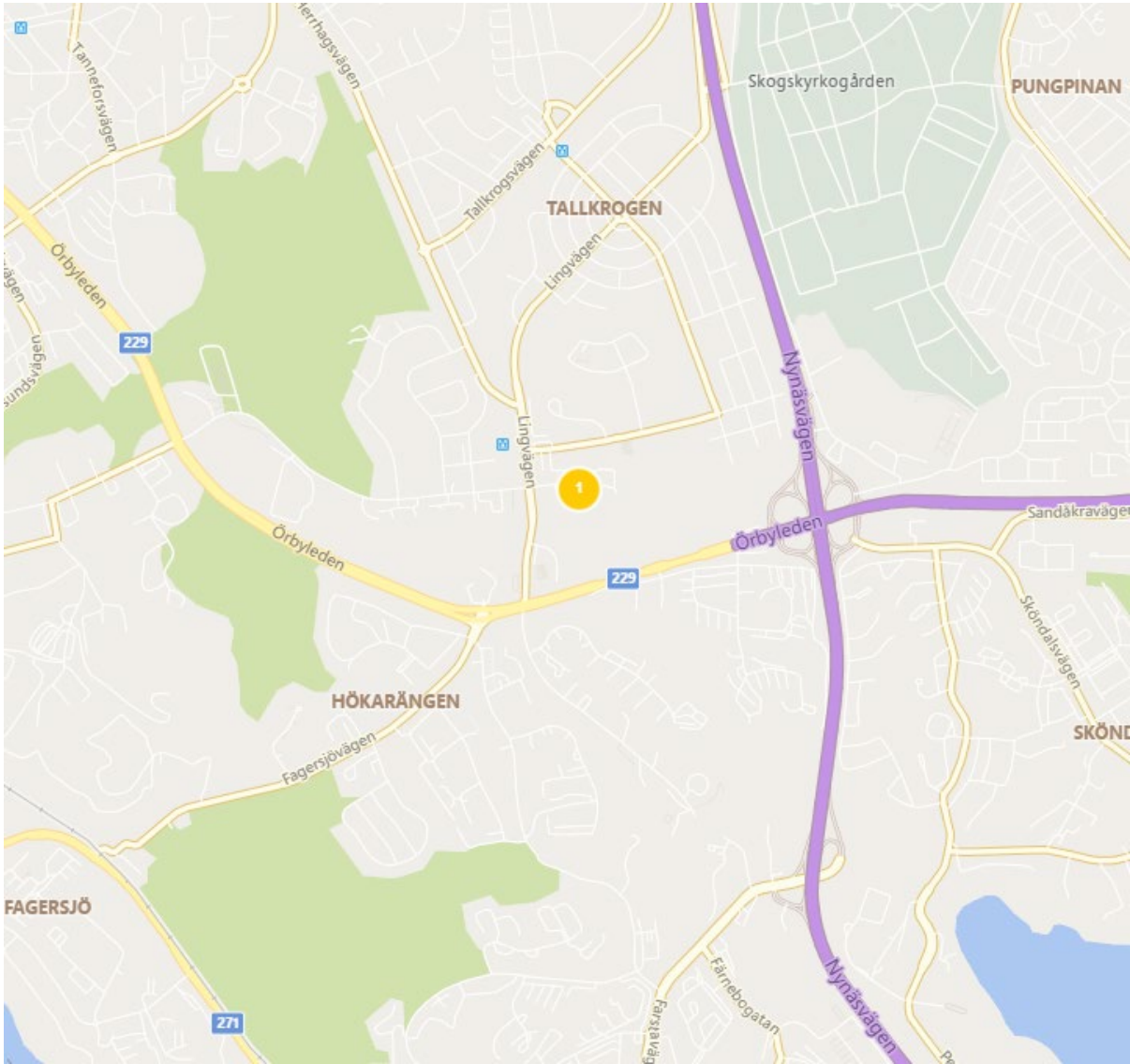
- Förutsatt tomträttsupplåtelse. Erhållen nivå om 1 105 000 kr har antagits upplåten i 10 år från kalkylstart.
- Vid antagen omförhandling av tomträttsavgälden har utgående avgäldsnivå räknats upp med antagen inflation

Foton





## Karta



## Allmänt

Stockholm kommun tillhör Stockholms län och är ytmässigt den tolfte av totalt 26 kommuner i länet. Sett till befolkning är kommunen störst och inhyser 41% av länets totala invånarantal.

Kommunen har en tätort, centralorten Stockholm, med 1 584 000 invånare. Tätorten inrymmer idag även invånare från andra kommuner.

SCB klassar Stockholm som en storstad och från centralorten Stockholm är avståndet cirka 70 km till Uppsala samt 110 km till Västerås.

Ur ett arbetsmarknadsperspektiv utgör kommunen tillsammans med 35 andra kommuner den lokala arbetsmarknadsregionen Stockholm-Solna. I kommunen finns Stockholm-Bromma flygplats, som är landets tredje största flygplats med omkring 2 400 000 passagerare årligen (2019). I samma arbetsmarknadsregion finns också Stockholm-Arlanda flygplats.

Kommunen genomkorsas av större vägar i form av bl.a. E4:an, E18:an samt E20:an. Tillgång till järnvägstrafik finns i form av Västra stambanan och Södra stambanan. Även Ostkustbanan, Mäljarbanan, Svealandsbanan och Nynäsbanan går igenom kommunen.

I Stockholm finns också en godshamn som är en av landets åtta största. Kommunen är också en av Sveriges tio mest trafikerade avseende passagerartrafik med båt. Tidningen Intelligent Logistik rankade år 2021 Stockholm Nord på plats 6 bland Sveriges logistiklägen.

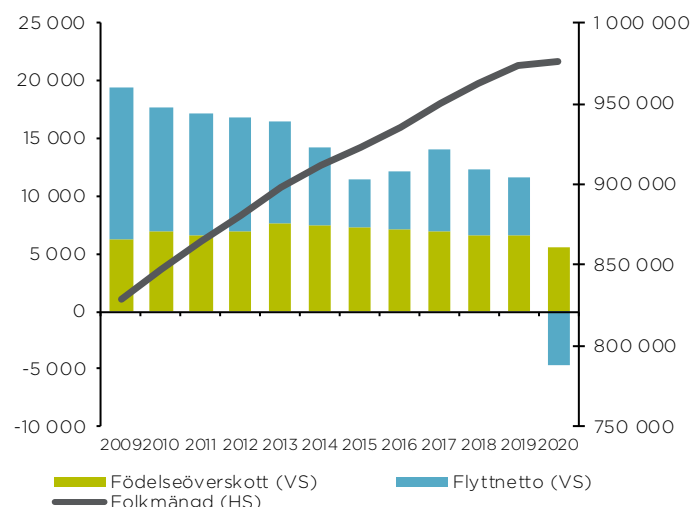
Stockholm är också en utbildningsort och Stockholm universitet, Kungliga Tekniska Högskolan samt Handelshögskolan i Stockholm har sitt säte i kommunen. Därtill är både Södersjukhuset och Capio S:t Görans sjukhus belägna i kommunen.

Som rikets huvudstad är Stockholm även säte för Sveriges riksdag och regering, Länsstyrelsen i Stockholms län, Svea Hovrätt, Högsta Domstolen samt ett 100-tal andra myndigheter.

## Befolkning

I slutet av december 2020 uppgick antalet invånare i kommunen till 974 073 personer. Det är en ökning med 1 478 personer eller 0,2% jämfört med samma period förra året. Sedan slutet av 2010 har befolkningen ökat med i genomsnitt 12 848 personer per år (1,5%) eller totalt 128 478 personer. Den procentuella befolkningsutvecklingen placerar Stockholm på plats 28 bland landets 290 kommuner under tidsperioden.

Figur. Befolkningsutveckling, Stockholm kommun



Källa: SCB, Cushman & Wakefield

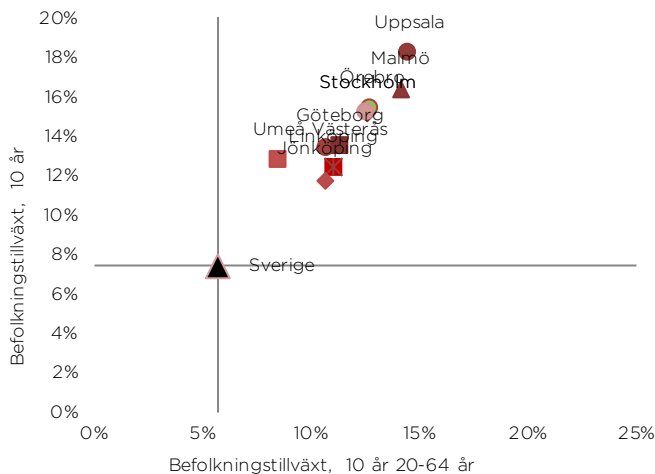
I jämförelse har befolkningen i länet och riket ökat med i genomsnitt 1,6% respektive 1,0% under samma tidsperiod. Samtidigt har befolkningen bland andra storstäder (enligt SCB:s kommungruppsdefinition) ökat med 1,5% sedan slutet av 2010.

Kommunens befolkningsutveckling förklaras av ett positivt födelseöverskott med 75 801 personer samt ett positivt flyttöverskott om 68 681 personer. Flyttöverskottet utgörs i sin tur av ett negativt inrikes flyttöverskott om 6 896 personer samt en positiv nettoinvandring om 80 195 personer.

I slutet av 2020 uppgick antalet utrikes födda i kommunen till 248 708 personer, motsvarande 26% av den totala befolkningen. Det kan jämföras med 27% respektive 20% i länet och riket. Av den utrikes födda befolkningen är 85 082 personer (34%) från Asien (varav 16 137 personer från Irak), 79 501 personer (32%) från Europa (utom Norden) samt 35 781 personer (14%) från Afrika.

Demografiskt har Stockholm en mer fördelaktig befolkningsstruktur än riksgenomsnittet med motsvarande 63% eller 615 550 personer av den totala befolkningen i arbetsför ålder (dvs. mellan 20 och 64 år). Befolkningen i denna ålderskategori har ökat med 13% eller med 68 897 personer sedan 2010. I riket uppgår andelen i arbetsför ålder idag till 57%. Hur befolkningen i arbetsför ålder och totalt har utvecklats i Stockholm relativt några större kommuner i Sverige framgår i figuren nedan.

Figur. Befolkningsutveckling för Stockholm kommun relativt andra större kommuner

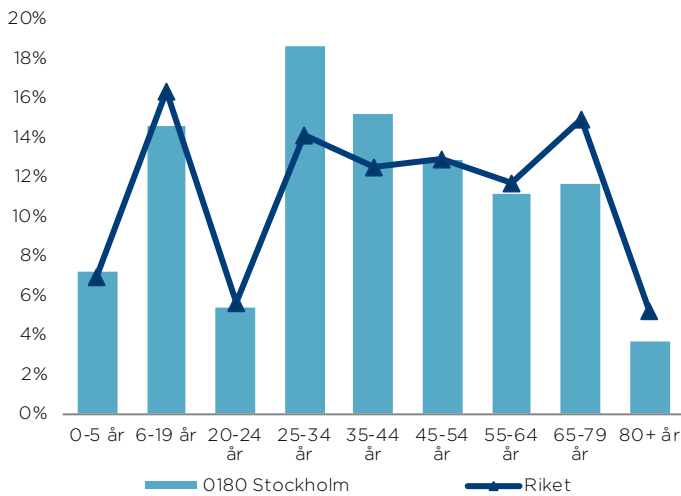


Källa: SCB, Cushman & Wakefield

Ur ett demografiskt perspektiv är det också intressant att konstatera att Stockholm har 33% fler personer i åldern 25-34 år och 22% fler i åldern 35-44 år än riket som helhet. Befolkningen i dessa båda ålderskategorier har båda ökat med 24 239 respektive 17 558 personer sedan slutet av 2010.

Samtidigt är antalet personer i åldrarna 80+ år samt 65-79 år 31% respektive 22% färre än riksgenomsnittet. Befolkningen i dessa ålderskategorier har ökat samt minskat med 4 204 respektive 32 743 personer sedan slutet av 2010.

Figur. Demografisk struktur för Stockholm kommun jämfört med riket



Källa: SCB, Cushman &amp; Wakefield

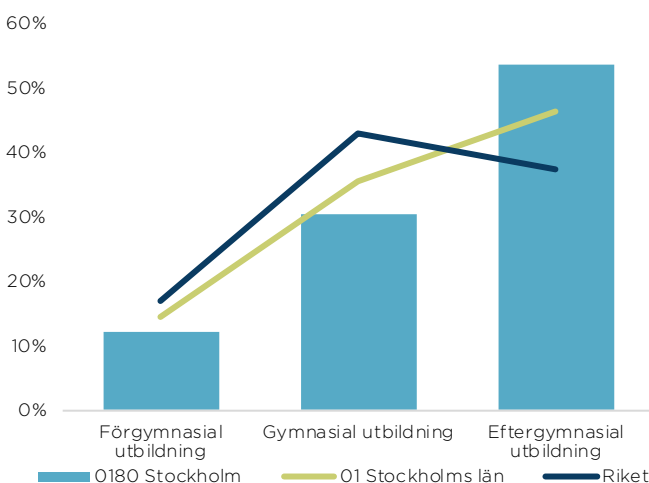
I slutet av 2020 uppgick samtidigt antalet barn i skolåldern, dvs. mellan 6-19 år, till 141 941 personer, en ökning med 26% eller 29 145 personer sedan 2007. På riksplanet har denna ålderskategori ökat med 12% under samma tidsperiod.

## Utbildning

Antalet personer med eftergymnasial utbildning i Stockholm kommun uppgick i slutet av 2019 till 394 434 personer, eller motsvarande 54% av den totala befolkningen i åldern 16-74 år. Detta placerar kommunen på plats 6 bland samtliga rikets 290 kommuner avseende utbildningsgrad. Högst andel med eftergymnasial utbildning har Danderyd (66%), medan Filipstad (17%) har lägst. I jämförelse låg andelen med eftergymnasial utbildning i Stockholms län och i riket som helhet på 46% respektive 37% vid samma tidpunkt.

Samtidigt uppgick antalet som saknar gymnasial utbildning i Stockholm till 89 371 personer, motsvarande 12%. Det kan jämföras med i riket där andelen lågutbildade utgör 17%.

Figur. Utbildningsnivå, Stockholm kommun



Källa: SCB, Cushman &amp; Wakefield

## Arbetslöshet

Arbetslösheten i Stockholm kommun uppgick i januari 2021 till 8,6%, vilket är en ökning med 2,4 procentenheter jämfört med samma månad föregående år. I jämförelse låg arbetslösheten i Stockholms län och i riket som helhet på 8,4% (6,2%) respektive 8,8% (7,4%). Den lägsta arbetslösheten i riket har Öckerö (3,7%) och högst är den i Malmö (15,7%).

Ur ett 10-årigt perspektiv var arbetslösheten i kommunen som lägst i oktober 2018 med 5,7%, dvs. 2,9 procentenheter under nuvarande nivå.

Figur. Arbetslöshetsutveckling, Stockholm kommun



Källa: Arbetsförmedlingen, Cushman & Wakefield

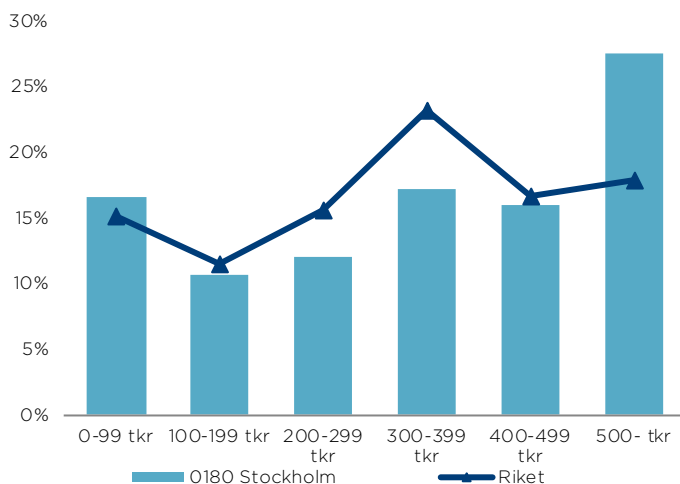
I januari 2021 uppgick arbetslösheten bland ungdomar (i åldern 18-24 år) i kommunen till 9,4% (6,1%). Det kan jämföras med 9,4% (6,9%) respektive 11,8% (9,6%) för länet och riket. Bland de utrikes födda var arbetslösheten vid samma tidpunkt 16,3% (13,1%). Motsvarande siffror för länet och riket uppgick samtidigt till 15,8% (13,1%) respektive 20,2% (18,9%).

## Förvärvsinkomst

I slutet av 2019 uppgick medianinkomsten (för personer i åldern 20-64 år) i Stockholm kommun till 363 200 kr, vilket kan jämföras med genomsnitt i länet och riket på 326 100 kr respektive 305 500 kr vid samma tidpunkt. Med denna notering hamnar kommunen på plats 32 av 290 bland landets samtliga kommuner avseende medianinkomst. Högst medianinkomst i riket har Danderyd (455 800 kr) och lägst är den i Perstorp (271 100 kr).

Antalet höginkomsttagare (med en förvärvsinkomst överstigande 500 000 kr per år) var vid samma tidpunkt 169 548 personer (28%). Det är en högre andel än riksgenomsnittet (18%). Samtidigt uppgick antalet låginkomsttagare (med en inkomst understigande 100 000 kr) till 102 288 (17%), vilket är en något högre andel än genomsnittet för riket (15%).

Figur. Inkomstfördelning, Stockholm kommun



Källa: SCB, Cushman & Wakefield



## Näringslivsstruktur

Antalet arbetstillfällen i Stockholm kommun uppgick i januari 2021 till 705 569. De tio största arbetsgivarna, som listas i tabellen nedan, sysselsatte tillsammans 107 400 personer. Det motsvarar 15% av det totala antalet arbetstillfällen i kommunen och kan jämföras med motsvarande genomsnittssiffra för länet och för riket på 39% respektive 56%.

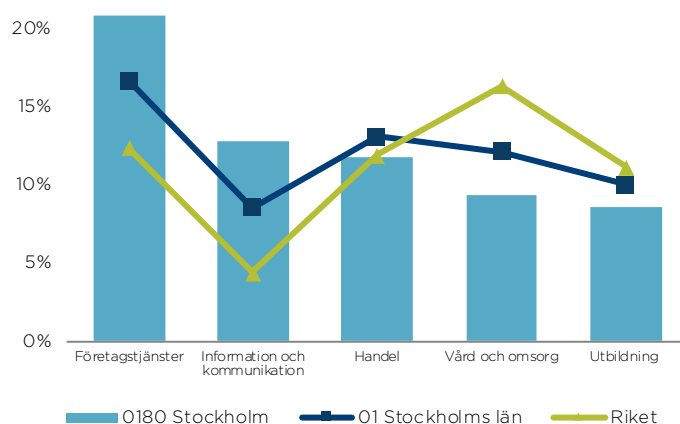
Tabell. De tio största arbetsgivarna i kommunen, januari 2021

Arbetsgivare	Antal anställda	Andel anställda
STOCKHOLMS KOMMUN	51 725	7,3%
REGION STOCKHOLM	9 875	1,4%
ERICSSON AB	8 725	1,2%
POLISMYNDIGHETEN	7 225	1,0%
H & M HENNES & MAURITZ GBC AB	5 725	0,8%
STOCKHOLMS UNIVERSITET	5 675	0,8%
SÖDERSJUKHUSET AKTIEBOLAG	5 675	0,8%
REGERINGSKANSLIET	4 925	0,7%
KUNGLIGA TEKNISKA HÖGSKOLAN	4 175	0,6%
NORDEA BANK ABP, FILIAL I SVERIGE	3 675	0,5%

Källa: SCB, Cushman & Wakefield

Enligt RAMS-statistik från SCB för årsskiftet 2019/20 återfanns 15% av antalet arbetstillfällen i den offentliga sektorn. De största näringsgrenarna var företagstjänster (21%), information och kommunikation (13%), handel (12%), vård och omsorg (9%) samt utbildning (9%). Av dessa näringsgrenar är det information och kommunikation som haft den mest positiva utvecklingen med en ökning av antalet anställda med 27% eller 19 270 personer under den senaste femårsperioden. Samtidigt har antalet anställda inom näringsgrenen handel ökat med 5% eller 4 316 personer. En förändring i metod från SCB för år 2019 gör dock historiska jämförelser mindre tillförlitliga.

Figur. Fem största näringsgrenarna, Stockholm kommun  
25%



Källa: SCB, Cushman & Wakefield

## Pendling

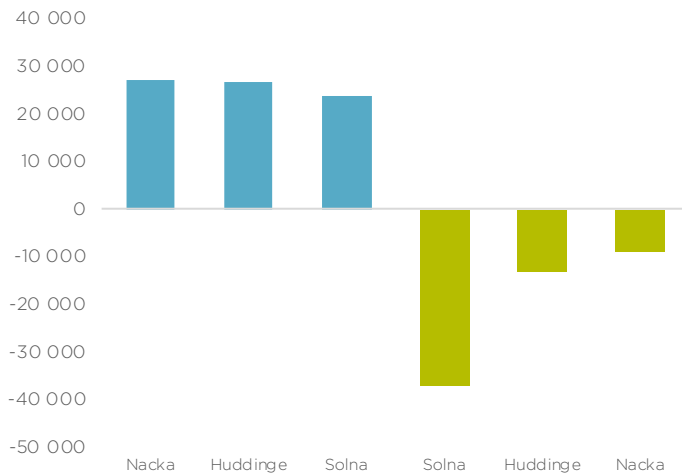
Enligt statistik från 2019 uppgick den totala förvärvsarbetande dagbefolkningen i Stockholm kommun till 708 729 personer, varav 385 081 personer (54,3%) var personer som också bor i Stockholm medan resterande 323 648 personer var inpendlare från andra kommuner. Största inpendling sker från Nacka (3,8% av den totala förvärvsarbetande dagbefolkningen), Huddinge (3,8%) samt Solna (3,3%).

Av den totala förvärvsarbetande nattbefolkningen på 522 215 personer, utgjorde de personer som även arbetar i Stockholm totalt 385 081 personer eller 73,7%. Antalet utpendlare uppgick vid samma tidpunkt till 137 134 personer. Den största utpendlingen sker till Solna (7,1% av den totala förvärvsarbetande nattbefolkningen), Huddinge (2,5%) samt Nacka (1,7%).

Studeras istället det s.k. inpendlingsnettot, dvs. skillnaden i antalet inpendlare och utpendlare i förhållande till antalet förvärvsarbetare, uppgick det år 2018 till 36%, vilket innebär att Stockholm är en kommun med

nettoppendling. Med det inpendlingsnettot hamnar kommunen på plats 2 bland landets 290 kommuner avseende pendling.

Figur. Största in- och utpendlingskommunerna, Stockholm kommun

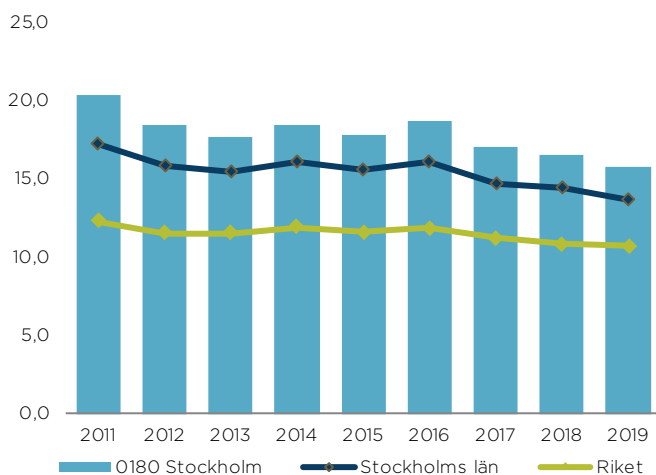


Källa: SCB, Cushman & Wakefield

## Nyföretagande

Under 2019 startades det 10 094 nya företag i Stockholm kommun. Sett över nioårsperioden 2011-2019 har nyföretagandet, uttryckt som antalet nya företag per 1 000 invånare i kommunen, uppgått till 18,1 i genomsnitt. Detta kan jämföras med nyföretagandet i Stockholms län och i riket som uppgick till 15,7 respektive 11,6 nya företag per 1 000 invånare under samma tidsperiod. Högst var nyföretagandet i Danderyd (20,6) och lägst i Filipstad (6,2).

Figur. Nyföretagande (per 1 000 invånare), Stockholm kommun



Källa: Tillväxtanalys, Cushman & Wakefield

## Detaljhandeln

Under 2019 uppgick den totala omsättningen i detaljhandeln i Stockholm kommun till 72 759 mkr inklusive moms. Dagligvaruhandeln stod för 36 054 mkr och sällanköpshandeln för 36 705 mkr.

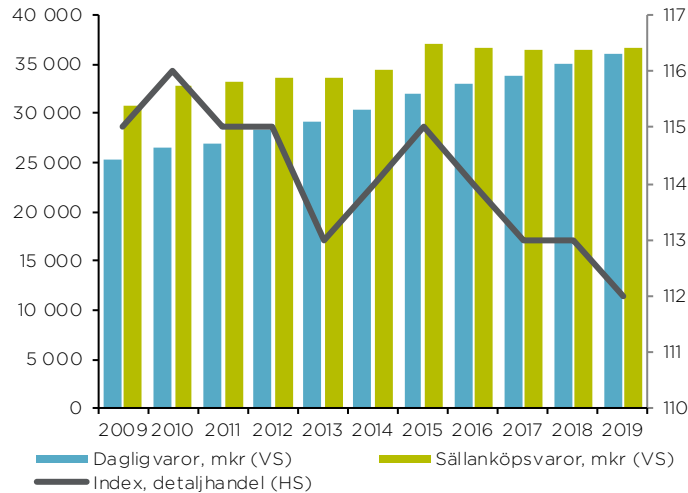
Sedan 2009 har den totala detaljhandeln i Stockholm ökat med 16 760 mkr, motsvarande 30%. Samtidigt har detaljhandeln i riket som helhet ökat med 26% under samma tidsperiod.

Försäljningsindex för den totala detaljhandeln i kommunen uppgick till 112 under 2019. Det definieras som den faktiska omsättningen i kommunen i relation till försäljningsunderlaget. Ett index som överstiger 100 indikerar att kommunen lockar kunder från andra närliggande kommuner.

I Stockholm kommun är omsättningen i detaljhandeln med andra ord högre än vad som är motiverat utifrån

befolkningsunderlaget. Motsvarande delindex för dagligvaruhandeln och sällanköpshandeln uppgick vid samma tidpunkt till 104 respektive 121.

Figur. Omsättning och index för detaljhandeln, Stockholm kommun



Källa: HUI, Cushman & Wakefield

## Hyres- och fastighetsmarknaden

Vid fastighetstaxeringen 2019 fanns totalt 45 827 482 kvm kommersiell yta i Stockholm kommun, varav 28 492 850 kvm utgjordes av bostadsarea, 14 476 944 kvm av kontors- och butiksarea och 2 857 688 kvm var lokalarea i industrienheter. I dessa uppgifter ingår dock inte ytor för specialenheter, vilka är befriade från fastighetsskatt.

Tabell. De tio största fastighetsägarna i kommunen per 2020-12-31

Fastighetsägare	Bostäder	Kommersiell	Industri	Totalt
STOCKHOLMS KOMMUN	4 749	1 490	89	6 327
VASAKRONAN AB	25	1 097	0	1 121
LANDSORGANISATIONEN I SVERIGE	111	910	3	1 023
KLÖVERN	0	405	117	522
FABEGE AB	0	481	0	490
SKB	428	50	0	478
SAGAX AB	0	0	412	418
ATRIUM LJUNGBERG AB	0	396	5	404
FASTPARTNER	0	271	124	395
OLOV LINDGREN AB	238	138	2	378

Källa: Datscha, Cushman & Wakefield (värden i 1000-tals kvm)



038 Allmän+Taxering 2021-05-19

**Fastighet****Beteckning**Stockholm  
Borrsvägen 13**UUID:**

909a6a47-4f6c-90ec-e040-ed8f66444c3f

**Senaste ändringen i allmänna delen**

2020-01-17

**Nyckel:**

010475463

**Län- och kommunkod**

0180

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2020-01-17

**Distrikt**

Farsta

**Distriktskod**

212094

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2021-05-18

**Adress****Adress**Lingvägen 123, 123A  
122 45 Enskede**Läge, karta****Område**

1

**N** (SWEREF 99 TM)

6573260.0

**E** (SWEREF 99 TM)

675919.9

**Areal****Område****Totalareal****Därav landareal****Därav vattenareal****Totalt**

1 6402 kvm

1 6402 kvm

**Lagfart****Ägare**

556034-8970

**Andel**

1/1

**Inskrivningsdag**

1998-03-17

**Akt**

98/10486

Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag Sisab

Box 5010  
121 05 Johanneshov

Inskrivet ägarnamn: Skolfastigheter i Sthlm AB Sisab

Köp (även transportköp): 1998-02-27

Köpeskilling: 52.000.000 SEK, avser hela fastigheten.

**Inskrivningar**

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut elledning, väg	2011-11-18	11/18825
2	Avtalsservitut	2019-12-27	D-2019-00564345:1

Anmärkning:  
Ändamål fjärrvärmeledning

**Rättigheter**

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	0180IM-11/18825.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Elledning,väg		
Se beskrivning	Last	Avtalsservitut	D201900564345:1.1
	Bildningsåtgärd: Uppgift saknas		
	Beskrivning: Fjärrvärmeledning		
Väg	Last	Officialservitut	0180K-1997-02021.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att nyttja det område, som på karta, aktbilaga ka, betecknats 3 sv och 4 sv, som väg för varutransporter mm.		
Väg	Last	Officialservitut	0180K-1997-02021.2
	Anmärkning: Delvis olokaliserat		
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt att nyttja område för in-och utfart (från fastighetsgräns mot borrvängen 12, över område 2sv, fram till gräns för borrvängen 9, stamfastigheten). servitutsområdet skall avgränsas i samråd mellan härskande och tjänande fastigheter. rätten skall utövas med särskild hänsyn till att trafiken sker över en skolgård.		
Väg	Last	Officialservitut	0180K-2013-17978.1
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Rätt att använda område sv för in-och utfart samt för parkering längs södraservitutsgränsen		
Väg	Last	Officialservitut	0180-A195/1979.1
	Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering		
	Beskrivning: Med borrvängen 11 (härskande) skall följa rätt till väg över borrvängen 9(tjänande) inom det med 1sv betecknade området.		
Väg	Förmån	Officialservitut	0180-A55/1985.1
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt till väg inom det, på karta aktbilaga ka med 1 sv betecknade området		
Väg	Last	Officialservitut	0180-A55/1985.2
	Bildningsåtgärd: Avstyckning		
	Beskrivning: Rätt till väg inom det, på aktbilaga ka, med 2 sv betecknade området		

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Gubbängen del av stadsdelen	1944-09-14	0180-3007 0180
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Del av stadsdelen gubbängen(gubbängstorget)	1948-03-12	0180-3491 0180
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Stadsplan: Borrsvängen del av kv	1952-07-30	0180-4020 0180
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Specialenhet, skolbyggnad (825)

172300-1

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Taxeringsvärde****Taxeringsår**

2019

Taxerad Ägare	Andel	Juridisk form	Ägandetyper
556034-8970 Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag Sisab Box 5010 121 05 Johanneshov	1/1	Aktiebolag	Lagfart eller Tomträtt

**Andel i gemensamhetsanläggningar och samfälligheter****Gemensamhetsanläggningar**

Stockholm Borrsvängen GA:1

**Åtgärd**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Avstyckning *a3	1998-03-02	0180K-1997-02021
Anläggningsåtgärd	2007-03-12	0180K-1998-00308
Fastighetsreglering	2014-04-09	0180K-2013-17978

**Ursprung**

Stockholm Borrsvängen 9

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

**Kontorbeteckning:**

Norrtälje

**Telefon:** 0771-63 63 63

Copyright © 2017 Metria

Källa: Lantmäteriet

# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

- 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.