

# VÄRDERINGS- UTLÅTANDE

**BORRSVÄNGEN 13**

Lingvägen 123, Stockholm

25 maj 2021



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>UPPDRAGET</b>	<b>1</b>
1.1	Uppdragsgivare och syfte	1
1.2	Värderingsdatum	1
1.3	Värdetidpunkt	1
1.4	Värderare	1
1.5	Förutsättningar	1
1.6	Övrigt	1
<b>2</b>	<b>UNDERLAG</b>	<b>2</b>
2.1	Besiktning	2
2.2	Övriga underlag och källor	2
<b>3</b>	<b>BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET</b>	<b>2</b>
3.1	Allmänna uppgifter	2
3.2	Läge	2
3.3	Ägarförhållanden	2
3.4	Tomt	3
3.5	Planförhållanden	3
3.6	Servitut	3
3.7	Taxeringsvärden	3
3.8	Byggnad	3
3.9	Uthyrbar area	3
<b>4</b>	<b>EKONOMISK REDOVISNING</b>	<b>4</b>
4.1	Hysesintäkter	4
4.2	Större hyresgäster	4
4.3	Vakans/hyresrisk	4
4.4	Kostnader för drift och underhåll	4
4.5	Investeringsbehov	4
4.6	Fastighetsskatt	5
4.7	Belåning	5
<b>5</b>	<b>VÄRDEBEDÖMNING</b>	<b>5</b>
5.1	Marknadsvärde	5
5.2	Ortprisanalys	5
5.3	Kassaflödesanalys	7
5.4	Känslighetsanalys	7
5.5	Slutbedömning	8

### Bilagor

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

# 1 UPPDRAGET

## 1.1 Uppdragsgivare och syfte

Av Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag Sisab, genom Susanna Lydén (Svefa), har Newsec Advice AB ("Newsec") erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet av ovan rubricerade objekt. Värderingssyfte är försäljning. Se villkor för användning av utlåntagandet i punkt 7 i Allmänna Villkor.

## 1.2 Värderingsdatum

Värderingsdatum är 25 maj 2021.

## 1.3 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 25 maj 2021.

## 1.4 Värderare

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

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

## 1.5 Förutsättningar

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

Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning som exempelvis kan innebära att ett efterbehandlingsansvar eller någon annan påföljd enligt miljöbalken kan komma ifråga.

## 1.6 Övrigt

Newsec har under de senaste två åren utfört en marknadsvärdering av det aktuella värderingsobjektet för uppdragsgivarens räkning.

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

## 2 UNDERLAG

### 2.1 Besiktning

Översiktlig besiktning utfördes 2020-06-22 av Rasmus Davidsson från Newsec tillsammans med representant för fastighetsägaren, då ett urval lokaler samt allmänna utrymmen besiktigades.

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

### 2.2 Övriga underlag och källor

- Hyresavtal
- Uppgifter om drift- och underhållskostnader
- Datscha
- Utdrag ur fastighetsdatasystemet
- Ortsprismaterial
- Muntlig information från Fastighetsvärd vid besiktningstillfälle
- Teknisk DD-rapport av WSP daterad 21 maj 2021
- Information via mail från Susanna Lydén (Svefa)

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

## 3 BESKRIVNING AV VÄRDERINGSOBJEKTET

### 3.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt	Borrsvängen 13
Fastighetstyp	Skola
Adress	Lingvägen 123
Område/stadsdel	Gubbängen
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm

### 3.2 Läge

Värderingsobjektet ligger i Gubbängen, ett stenkast från Gubbängens tunnelbanestation, ca 5,5 km söder om centrala Stockholm.

Kommersiell service finns närmast i Gubbängen centrum. Kollektiva kommunikationer finns i form av tunnelbana och bussar, båda med stationer i direkt närhet till fastigheten. Omgivningen utgörs främst av bostadsbebyggelse. Fastigheten har närhet till kommunikationer såväl som Gubbängsfältets friluftsområde. utbildningsläget bedöms som gott.

### 3.3 Ägarförhållanden

Lagfaren ägare är Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag Sisab (org. nr 556034-8970), som innehaft värderingsobjektet sedan 1998-02-27.

### 3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 16 402 kvm och innehas med äganderätt. Den obebyggda delen av fastigheten är mestadels asfalterad och används för skolgård samt parkeringsytor.

### 3.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer.

Plan	Datum	Akt nr
Stadsplan: Gubbängen del av stadsdelen	1944-09-14	0180-3007
Stadsplan: Del av stadsdelen gubbängen(gubbängstorge	1948-03-12	0180-3491
Stadsplan: Borrsvängen del av kv	1952-07-30	0180-4020

Enligt gällande detaljplan får fastigheten bebyggas med allmän bebyggelse. Förutsättningen för värderingen är att befintlig bebyggelse i huvudsak överensstämmer med gällande plan.

### 3.6 Servitut

Ett flertal servitut finns inskrivna på fastigheten enligt FDS-utdrag per 2021-05-17 (se bifogat).

### 3.7 Taxeringsvärden

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med typkod 825, specialenhet, skolbyggnad. Specialenheter åsätts inget taxeringsvärde.

### 3.8 Byggnad

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i tre plan ovan mark. Byggnaden inrymmer en skola med elever i årskurs 4-9 (ca 900 elever totalt). Tekniskt sett består byggnaden av flera ihopsittande byggnader i samma stil. Den äldre (västra) byggnaden uppfördes 1953 och den något nyare delen stod klar 1969.

Byggnaden har fasader täckta av tegel samt tak täckt av plåt. Byggnaden har företrädevis tre-glasfönster och merparten av fönstren har renoverats under 2020.

Skolan utgörs främst av klassrum och allmänna ytor samt ett större restaurangkök som förutom att förse skolans matsal även lagar maten till ett stort antal andra skolor i Stockholmsområdet. Generellt har de flesta ytor en normal standard med målade väggar och plastmatta på golv. Trapphusen är utförda med tegelväggar och Det inre skicket bedöms vara normalt. Restaurangköket var inte tillgängligt för besiktning vid besiktningstillfället.

Ingen idrottshall finns på värderingsobjektet utan skolan hyr in sig i den fristående idrottshallen på grannfastigheten som ägs av ett dotterbolag till kommunen.

Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av ett 50-tal utvändiga parkeringar söder om byggnaden samt ett tiotal på byggnadens västra sida.

### 3.9 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m <sup>2</sup>	Fördelning, %
Restaurang	760	7%
Utbildning	9 642	93%
<b>Summa area/andel</b>	<b>10 402</b>	<b>100%</b>

Kontrollmätning har ej utförts.

## 4 EKONOMISK REDOVISNING

### 4.1 Hyresintäkter

Större delen av fastigheten förhyrs av Engelska skolan som driver skolverksamhet i årskurs 4-9 för cirka 900 elever.

Nedan redovisas utgående hyra och marknadshyra per lokalslag, exklusive fastighetsskattetillägg och eventuella övriga tillägg. Marknadshyra avser både uthyrda och vakanta lokaler. Andel avser respektive lokalslags andel av de sammanlagda bedömda hyresintäkterna vid fullt uthyrt, exklusive fastighetsskatt. Den nuvarande hyresnivån bedöms vara något under marknadsmässig hyra för denna typ av lokaler.

Lokalslag	Utgående hyra		Marknadshyra		
	tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	andel
Restaurang	987	1 299	987	1 299	7%
Utbildning	11 226	1 164	13 258	1 375	93%
<b>Summa</b>	<b>12 213</b>	<b>1 174</b>	<b>14 245</b>	<b>1 369</b>	<b>100%</b>
<b>Summa area/andel</b>	<b>12 213</b>	<b>1 174</b>	<b>14 245</b>	<b>1 369</b>	<b>100%</b>

### 4.2 Större hyresgäster

Hyresgäst	Engelska Skolan Sverige AB
Verksamhet	Utbildning
Lokalslag	Skola
Area	9 642 kvm
Utgående hyra, kr och kr/kvm	11 201 Tkr per år (1 162 kr/kvm)
Löptid	2029-06-30

### 4.3 Vakans/hyresrisk

För närvarande är fastigheten fullt uthyrd till Engelska Skolan, vår åsikt är att vakanssituationen i ett objekt så som värderingsobjektet är tämligen binär: antingen är den uthyrd eller inte. Vår bedömning är att ingen vakansrisk bör vägas in separat utan denna risk speglas istället i det ansatta avkastningskravet.

### 4.4 Kostnader för drift och underhåll

Kostnaderna för drift och löpande underhåll samt avsättning för periodiskt underhåll det första året i kalkylperioden har bedömts med hjälp av statistik, uppgifter från fastighetsägaren, kontraktsuppgifter och jämförelser med liknande fastigheter. Kostnaderna för drift och löpande underhåll har bedömts till i genomsnitt 290 kr/kvm. Avsättning för periodiskt underhåll har bedömts till i genomsnitt 70 kr/kvm.

Kostnaderna för drift och underhåll bedöms i genomsnitt följa inflationsutvecklingen under kalkylperioden.

### 4.5 Investeringsbehov

Vi har erhållit den tekniska DD-rapporten som utförts av WSP (daterad 21 maj 2021). Rapporten gör en samlad rekommendation kring tekniska åtgärder för byggnaden på fastigheten som bör utföras år 1, år 2-5 respektive år 6-10. Större åtgärder som rekommenderas genomföras är bland annat; byte av delar av avloppssystemet (ca 1 Mkr), renovering av lokala ytor på den södra tegelfasaden (ca 650 Tkr) och renovering av 25 WC (ca 500 Tkr).

I kassaflödeskalkylen för denna värdering har 70 kr/kvm (728 Tkr/år) avsatts för periodiskt underhåll. Summan beräknas öka med inflationstakten under kalkylperioden. Då kostnaden för de rekommenderade åtgärderna är i linje med- eller lägre än den bedömda avsättningen för periodiskt underhåll så har inga ytterligare avdrag för investeringar bedömts vara nödvändiga under kalkylperioden.

#### **4.6 Fastighetsskatt**

Ingen fastighetsskatt utgår för specialenheter såsom värderingsobjektet.

#### **4.7 Belåning**

Inga pantbrev finns uttagna i fastigheten enligt FDS-utdrag per den 2021-05-17.

Värdeanalysen förutsätter att värderingsobjektet är möjligt att belåna till idag marknadsmässiga villkor.

## **5 VÄRDEBEDÖMNING**

### **5.1 Marknadsvärde**

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

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

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

### **5.2 Ortprisanalys**

Samhällsfastigheter som investeringsobjekt är sedan några år tillbaka ett väletablerat segment med en väl fungerande marknad. Det har blivit ett allt mer intressantare segment att investera i och värdeutvecklingen för samhällsfastigheter har varit kraftig under de senaste åren. Flertalet, både mindre och större, fastighetsbolag har valt detta som sin nisch och marknaden för samhällsfastigheter har uppvisat god likviditet under de senaste åren.

Avgörande faktorer för att skapa värde i dessa fastigheter är långa kontrakt med starka hyresgäster som stat, landsting eller kommun vilket i det närmaste kan jämföras med en obligation. För fastigheter med denna typ av hyresgäster blir det geografiska läget mindre viktigt under kontraktperioden. Om fastigheten är uthyrd till en privat aktör inom den publika sektorn påverkar detta värdet något negativt jämfört med om istället stat, landsting eller kommun hade stått som hyresgäst. Dock bedöms denna skillnad ha minskat betydligt på senare år.

Med hänsyn till den demografiska utvecklingen är behovet av nya samhällsfastigheter stort. Kommuner och landsting står inför en rejäl byggutmaning vad gäller att tillhandahålla invånarna med olika typer av samhällsfastigheter. Kraftig befolkningsökning och förändrad demografi skapar stora behov av fler skolor, äldreboenden och vårdlokaler. Efterfrågan på speciellt vårdboende kommer även att öka framöver med bakgrund främst av en ökad medellivslängd hos både män och kvinnor.

Nedan ses ett urval av transaktioner av utbildningsfastigheter i Sverige under de senaste 12 månaderna:

I oktober 2020 förvärvade Samhällsbyggnadsbolaget en portfölj med skolfastigheter från Turako. Portföljen består av tre fastigheter i Nacka respektive Huddinge med cirka 6 942 kvm uthyrbar area innehållandes lokaler för både förskola och grundskola. Hyresgästerna är ledande privata offentligt finansierade utbildningsoperatörer. Bedömt årligt driftnetto är 14,1 mkr och genomsnittlig kontraktstid är 13 år. Den totala köpeskillingen uppgick till 283 Mkr vilket motsvarar cirka 40 800 kr/kvm.

Genova fastigheter förvärvade i november 2020 två fastigheter från KTI Holding. De fastigheter som förvärvas, Kungsängens–Tibble 25:1, samt Örnberg 2, inkluderar en nyrenoverad förskola i Kungsängen med ett nytecknat hyresavtal med Tellusbarn på 15 år samt en nyrenoverad skola i Örnberg med 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, detta motsvarar cirka 36 900 kr/kvm.

Skanska sålde i december 2020 en grundskola i Telestadshöjden, Växjö, till fastighetsbolaget Hemsö. Skolan, som är under uppförande, inkluderar även en förskola och en idrottshall. Försäljningssumman är cirka 300 miljoner kronor (cirka 39 500 kr/kvm).

Offentliga Hus förvärvade en skolfastighet i Örebro från Brofast i december 2020. Den uthyrningsbara arean uppgår till närmare 5 500 kvm och är i dagsläget vakant. En stor skolkoncern har tecknat ett nytt åttaårigt hyresavtal avseende halva ytan, med inflyttning till halvårsskiftet 2021. Transaktionen sker till ett överenskommet fastighetsvärde om cirka 46 miljoner kronor (cirka 8 400 kr/kvm). Preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till cirka 40 miljoner kronor.

Signatur Fastigheter har, i februari 2021, förvärvat fastigheten Hyllie 9:5 nära Pildammsparken i Malmö för en köpeskillning om 90 miljoner kronor. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 5 311 kvm och inhyser idag utbildningsverksamhet. Hyresintäkterna initialt uppgår till ca 4,7 miljoner kronor vilket ger ett bedömt driftnetto om 3,3 miljoner kronor. Fastigheten är i slutfasen av en detaljplaneprocess för ändrad användning som medger bland annat upp emot 100 nya bostäder. Planen ger vidare användningsmöjlighet för såväl vårdcentral och förskola som kontor. Köpeskillingen motsvarade cirka 16 900 kr/kvm.

Genova offentliggjorde i mars 2021 ett förvärv av fyra samhällsfastigheter belägna i Storstockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 970 Mkr med tillträde 31 mars 2021. Genova förvärvar fyra samhällsfastigheter för 970 miljoner kronor med en sammanlagd uthyrningsbar yta om cirka 42 300 kvm (motsvarande cirka 22 900 kr/kvm). Fastigheterna är strategiskt belägna i växande områden med bra kommunikationer och kompletterar Genovas befintliga fastighetsbestånd i Storstockholm. Den 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. De största hyresgästerna är Internationella Engelska Skolan, Botkyrka kommun, Värmdö Tekniska Gymnasium samt Värmdö kommun som driver Gustavsbergs Gymnasium.

Det är en tämligen stor spridning i ortsprismaterialet och det är tydligt att varje enskild fastighets läge, hyresnivå, vakansgrad och hyresavtalsvillkor har stor inverkan på betalningsviljan. Vid analys av ovanstående affärer bedöms avkastningskraven huvudsakligen ligga inom intervallet 3,75 procent till 6,0 procent. Risker (mätt som avkastningskrav) stiger i de fall hyresavtalen är korta och en förlängning och/eller alternativ användning bedöms vara osäker.

För värderingsobjektet har direktavkastningskravet bedömts till 4,30 procent för restvärdet. Den initiala yielden motsvarar cirka 3,71 procent.



### 5.3 Kassaflödesanalys

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

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

- Inflation 1,5 procent 2021, därefter 2,0 procent årligen
- Årlig hyresutveckling för lokaler under kontraktperioden enligt villkor i respektive hyresavtal
- Intäkter anges exklusive moms, kostnader anges exklusive moms för de lokaler där det bedrivs momspliktig verksamhet och inklusive moms för övriga lokaler och bostäder
- Årlig ökning av drift/underhåll 100 procent av KPI
- Direktavkastningskrav på sista årets netto om 4,30 procent. Detta bedöms spegla marknadens synsätt på denna typ av fastighet
- Kalkylränta 4,5 procent till och med år 2029, därefter 6,3 procent

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

Kassaflödesanalysen, inklusive eventuella tillägg och avdrag, ger ett marknadsvärde för fastigheten Stockholm Borrsvägen 13 vid värdetidpunkten 25 maj 2021 om **228 000 000 kr (228 Mkr)**, motsvarande **21 919 kr/kvm**.

### 5.4 Känslighetsanalys

Förändring av parameter	Värdepåverkan Mkr	
	+	-
Kalkylräntan +/- 0,5 procentenhet	-8,5	9,0
Direktavkastningskravet +/- 0,5 procentenhet	-16,2	20,4
Marknadshyra lokaler +/- 5 procent	11,7	-11,7
Långsiktig vakans, +/- 2 procentenhet	-4,3	
Drift och underhåll +/- 10 procent	-9,0	9,0

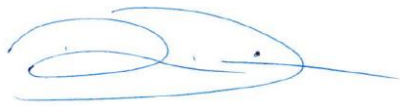
## 5.5 Slutbedömning

Marknadsvärdet för fastigheten Stockholm Borrsvängen 13 vid värdetidpunkten 25 maj 2021 bedöms till **228 000 000 kr (228 Mkr)**.

Nyckeltal enligt bilagd kalkyl.

Stockholm, 2021-05-25

NEWSEC ADVICE AB



Rasmus Davidsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## BORRSVÄNGEN 13, STOCKHOLM

Fastighetsdatablad

Beteckning **Borrsvängen 13**  
 Adress **Lingvägen 123**  
 Område **Gubbängen**  
 Kommun **Stockholm**  
 Län **Stockholm**

Värdetidpunkt **2021-05-25**  
 Kalkylen utförd av **Rasmus Davidsson**  
 Datum **2021-05-25**  
 Besiktningdatum **2020-06-22**  
 Tomtareal **16 402 m<sup>2</sup>**

## Taxeringsinformation

Typkod 825, specialenhet, skolbyggnad

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

## Äganderätt

Lokalslag	Uthyrbar area				Uthyr				Vakant		Marknadshyra	
	Uthyrbar area m <sup>2</sup>	andel	Därav vakant m <sup>2</sup>	andel	Utgående hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)		Bedömd hyra*)	
					tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>	tkr	kr/m <sup>2</sup>
Restaurang	760	7 %	0	0 %	987	1 299	987	1 299	0	0	987	1 299
Utbildning	9 642	93 %	0	0 %	11 226	1 164	13 258	1 375	0	0	13 258	1 375
Summa	10 402	100 %	0	0 %	12 213	1 174	14 245	1 369	0	0	14 245	1 369
	Antal kontrakt/platser		Antal kontrakt/platser									
Summa	-	-	-	-	12 213	1 174	14 245	1 369	0	0	14 245	1 369

\*) Exkl tillägg och fastighetsskatt. För p-platser, garageplatser och ej area anges hyran per plats.

## BORRSVÄNGEN 13, STOCKHOLM

## Kassaflödesprognos / nuvärdeberäkning

## Q2-Q4

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Inflationsantagande	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyesutveckling bostäder	1,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Lokaler: andel löpande kontrakt	100,0%	100,0%	94,3%	91,8%	91,8%	91,8%	91,8%	91,7%	42,4%	0,0%	0,0%
Vakansgrad/hyresrisk bostäder	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Vakansgrad/hyresrisk lokaler	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>INTÄKTER</b>	<i>(kr/m<sup>2</sup> år 1)</i>										
Bostäder		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lokaler	<i>(1 174)</i>	9 160	12 365	12 569	12 779	12 992	13 209	13 431	13 657	15 028	16 714
Tillägg fastighetsskatt	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg värme, övrigt	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans, hyresförlust	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avgår, tillkommer	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa intäkter, tkr	<i>(1 174)</i>	9 160	12 365	12 569	12 779	12 992	13 209	13 431	13 657	15 028	16 714
<b>KOSTNADER</b>	<i>(kr/m<sup>2</sup> år 1)</i>										
Driftkostnad	<i>(290)</i>	2 262	3 062	3 123	3 186	3 249	3 314	3 381	3 448	3 517	3 587
Avsättning för periodiskt underhåll	<i>(70)</i>	546	739	754	769	784	800	816	832	849	866
Kommunal avgift bostäder	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt lokaler	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt industri	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övrigt	<i>(0)</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader, tkr	<i>(360)</i>	2 809	3 801	3 877	3 954	4 034	4 114	4 196	4 280	4 366	4 452
<b>Driftnetto, tkr</b>	<i>(814)</i>	6 351	8 564	8 693	8 824	8 958	9 095	9 234	9 377	10 662	12 172
Avgår, tillkommer											
Investering											
<b>Förväntat kassaflöde, tkr</b>		6 351	8 564	8 693	8 824	8 958	9 095	9 234	9 377	10 662	12 172

		t.o.m år	därefter
Kalkylräntor	4,50%	2029	6,3%
Direktavkastning sista årets netto	4,30%		

Restvärde slutet år 10, tkr	283 060
Nuvärde restvärde år 10, tkr	155 365
Nuvärde årliga driftnetton år 1-10, tkr	72 549
Värdepåverkan av tillägg/avdrag, tkr	0
Värdepåverkan av byggrätt, tkr	0

Avrundning

87

**MARKNADSVÄRDE 228 000 000 kr****Värdetidpunkt**

Besiktningdatum	maj-2021
Uthyrbar area	10 402 m <sup>2</sup>
Marknadsvärde, kr/m <sup>2</sup>	21 919
Första årets driftnetto/marknadsvärde	3,71%
Marknadsvärde/första årets hyra	18,7
Marknadsvärde/marknadshyra	16,0
Taxeringsvärde, tkr	0
Marknadsvärde/taxeringsvärde	

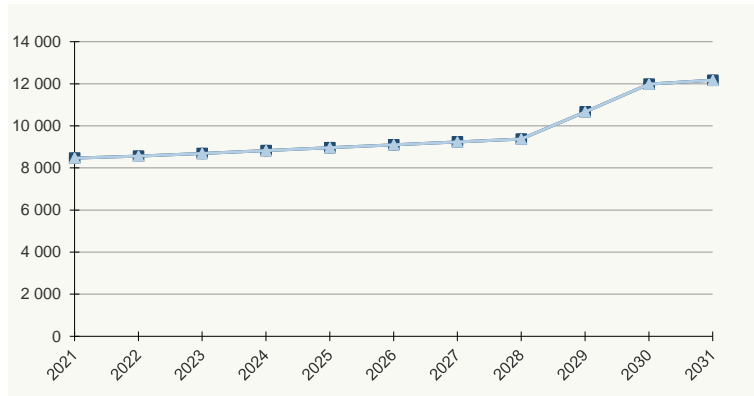


Diagram: Driftnetto och kassaflöde

Newsec Advice AB



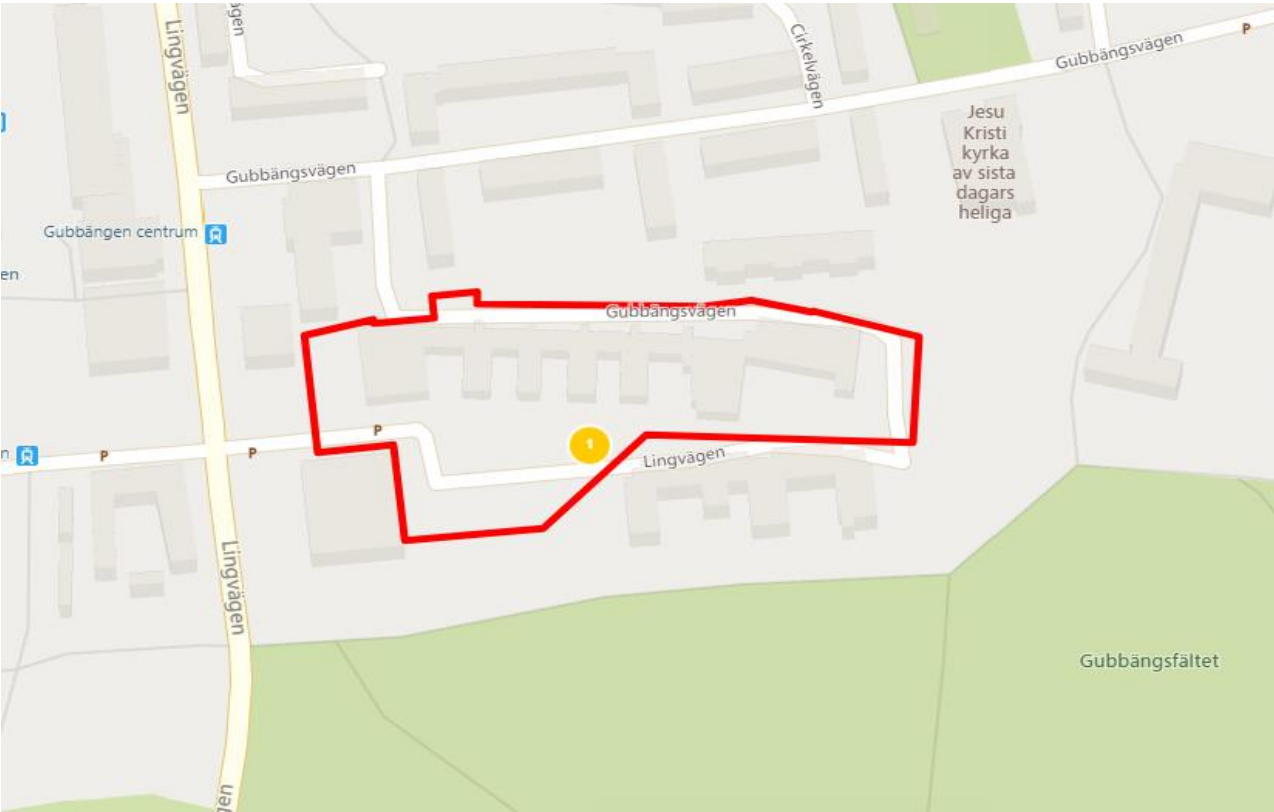
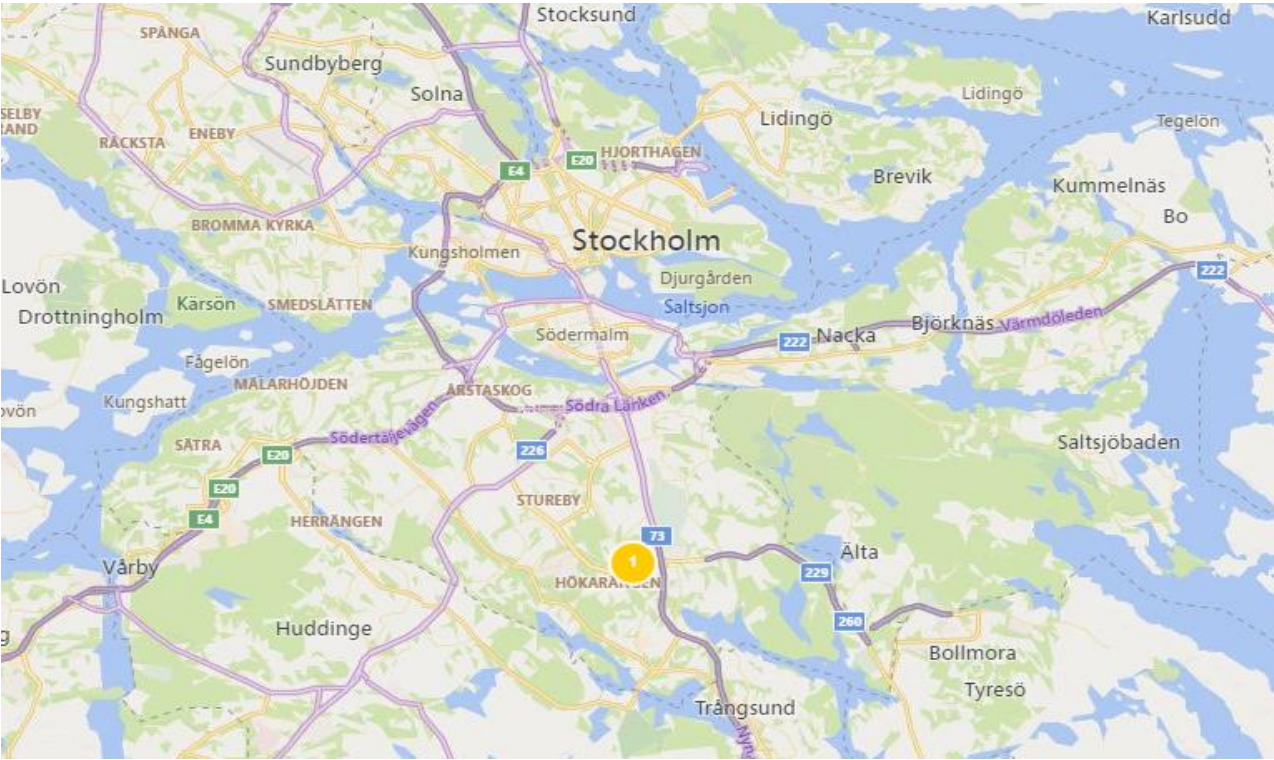
BORRSVÄNGEN 13, STOCKHOLM

Foton



BORRSVÄNGEN 13, STOCKHOLM

Karta





### 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

2021-05-12

### 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

Totalt

#### Totalareal

1 6402 kvm

#### Därav landareal

1 6402 kvm

#### Därav vattenareal

### 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 Fastighets-strategi 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 förutsätts 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 förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- 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.

# KONTAKT

## NEWSEC SWEDEN

### Stockholm

Stureplan 3  
P.O Box 7795  
SE-103 96 Stockholm  
Tel +46 8 454 40 00  
info@newsec.se

### Göteborg

Kungsportsavenyn 33  
SE 411 36 Göteborg  
Tel +46 31 733 86 00

### Öresund office

Davidshallsgatan 16  
SE-211 45 Malmö  
Tel +46 40 631 13 00

VAT SE 556305-7008

## NEWSEC PROPERTY ASSET MANAGEMENT

### Stockholm

Humlegårdsgatan 14  
P.O Box 5365  
SE-102 49 Stockholm  
Tel +46 8 55 80 50 00  
info@newsec.se

### Göteborg

Sankt Eriksgatan 5  
P.O Box 11405  
SE-404 29 Göteborg  
Tel +46 31 721 30 00

## NEWSEC FINLAND

Mannerheimsplatsen 1 A  
PB 52  
FI – 00101 Helsingfors  
tel. +358 207 420 400  
info@newsec.fi

## NEWSEC NORWAY

Filipstad Brygge 1, 4th floor  
Postboks 1800 Vika,  
0123 Oslo  
tel +47 23 00 31 00  
info@newsec.no

## NEWSEC DENMARK

Silkegade 8,  
1113 København  
+45 33 14 50 70  
info@newsec.dk

## NEWSEC ESTONIA

Tel +372 6640 540  
Fax +372 6640 541  
Roseni 7  
EE-10134 Tallinn, Estonia  
info@newsec.ee

## NEWSEC LATVIA

Tel +371 6750 8400  
Fax +371 6750 8401  
Zala street 1  
Riga, LV-1011, Latvia  
info@newsec.lv

## NEWSEC LITHUANIA

Tel +370 5 252 6444  
Fax +370 5 252 6446  
Gediminas av. 20