

# SAVILLS

## VÄRDEUTLÅTANDE

STOCKHOLM BORRSVÄNGEN 13  
MAJ 2021

The Savills logo is a yellow square with the word "savills" in a lowercase, red, sans-serif font. It is positioned in the bottom right corner of the page, partially overlapping a decorative background of small grey squares and scattered yellow, blue, and teal dots.

savills

## INNEHÅLL

1	UPPDRAGET .....	2
2	LÄGE OCH OBJEKTSBESKRIVNING .....	4
3	EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN OCH ÖVERVÄGANDEN .....	6
4	MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING .....	9
	BILAGA I – KASSAFLÖDESKALKYL .....	10
	BILAGA II – HYRESGÄSTLISTA .....	12
	BILAGA III – JÄMFÖRELSEKÖP .....	13
	BILAGA IV – REGISTERUTDRAG .....	14
	BILAGA V – ALLMÄNNA VILLKOR .....	17

# 1 UPPDRAGET

---

Savills Sweden AB har på uppdrag av Svefa, genom Gustav Lundström, genomfört en marknadsvärdebedömning av fastigheten Borrsvängen 13 i Stockholm. Värdetidpunkten är 31:a maj 2021. Värdebedömningen skall enligt uppgift användas för interna ändamål samt som oberoende underlag vid försäljningsdiskussioner. Syftet är att beskriva det aktuella objektets marknadsvärde och övriga värderingsparametrar. Uppdraget har huvudsakligen utförts i enlighet med internationella värderingsstandarder (IVS) samt RICS instruktioner ("Red Book").

Marknadsvärdet är det mest sannolika pris som en villig köpare och en villig säljare, vilka har likvärdig information och agerar på ett rationellt sätt, på frivilliga grunder kan komma överens om på en effektiv marknad. Definitionen enligt RICS är följande:

*"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."*

Vi har haft tillgång till följande indata, tillhandahållna av uppdragsgivaren:

- Hyresavtal med detaljerade kontraktsvillkor
- Sammanställning av taxeringsuppgifter samt arrenden
- Tomträtsuppgifter
- FDS-utdrag per 2020-03-31
- Information om eventuella pågående och planerade större investeringar
- Historiskt kostnadsutfall för perioden 2017 – 2019
- Teknisk information
- Muntlig och skriftlig information från Svefa

Föreliggande värdebedömning sker genom beräkning av objektets avkastningsvärde utifrån en kassaflödesanalys med marknadsanpassade parametrar. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av marknadens framtida utveckling, fastighetens marknadsförutsättningar, rådande och framtida hyresvillkor, drift- och underhållskostnader samt bedömt investeringsbehov.

Marknadsvärdebedömningen är också baserad på en analys av tillgängligt ortsprismaterial.

Värderingsobjektet har besiktigats av Hedda von Heideken från Savills den 10:e juni 2021 tillsammans med representanter för fastighetsägaren. Ett urval av lokaler och gemensamma utrymmen besiktigades.

Skulle det i något fall visa sig att den information som erhållits, såväl skriftlig som muntlig, varit felaktig, ofullständig eller i övrigt irrelevant, gäller ej värderingen för aktuellt objekt. Mot denna bakgrund är Savills således inte ansvarigt för eventuella legala, ekonomiska eller skattemässiga konsekvenser till följd av

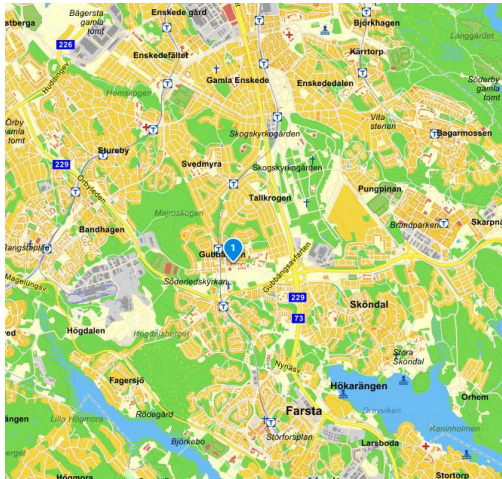
användandet av det kalkylerade värdet av uppdragsgivaren eller annan part. Savills Swedens totala skadeansvar är begränsat till beloppet av vårt arvode. I övrigt gäller allmänna villkor, **Bilaga V**.

Värderingen tar ingen hänsyn till skatte- eller avskrivningseffekter för köpare eller säljare av objektet. Enligt marknadsvärdedefinitionen ska heller inget avdrag för stämpelskatt göras. Någon särskild areamätning eller teknisk utredning av anläggningarna eller utredning avseende miljöstörningar och miljöfarlig verksamhet som påverkar eller påverkat fastighetens värde skall ej utföras inom ramen för detta värderingsuppdrag.

I enlighet med RICS-rekommendationerna vill vi framhålla att värderutlåtandet enbart för ovan angivet ändamål. Den är konfidentiell och endast till för användning av den part till vilken den har adresserats, och inget ansvar accepteras till någon tredje part för hela eller delar av dess innehåll. Varken hela eller del av värderutlåtandet, eller hänvisning till värderutlåtandet, får inkluderas nu eller i framtiden i något publicerat dokument eller uttalande, eller användas på något sätt utan vårt skriftliga godkännande.

## 2 LÄGE OCH OBJEKTSBESKRIVNING

### Karta



### Flygfoto



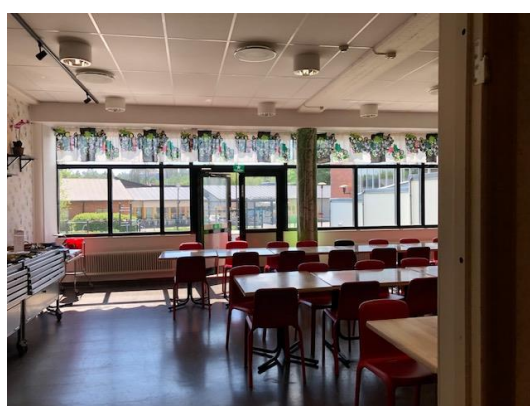
*Källa: Eniro, Datscha*

Värderingsobjektet utgörs av en skolbyggnad belägen i Gubbängens i södra Stockholm. Närområdet utgörs av Gubbängens centrum med ett fåtal butiker och restauranger. Kringliggande bebyggelse utgörs av bostadshus, vårdbyggnader, två kyrkor samt en grundskola och en förskola. Söder om fastigheten ligger Gubbängsfältet med rekreationsytor. Kollektivtrafiken i närområdet utgörs av buss samt tunnelbana, sistnämnda belägen ca 100 m väster om fastigheten. Från Gubbängens tunnelbanestation tar det ca 20 min till centrala Stockholm.

Byggnadens utformning är avlång och utgörs av fyra sammanbyggda byggnadskroppar med en sammanbindande korridorsbyggnad med fyra envåningspaviljonger. Övriga byggnadskroppar har tre våningsplan. Byggnaden har en grundläggning som utgörs av platta på mark av platsgjuten betong. Fasaderna består främst av tegel men även vissa partier med puts. Fönsterna är av 2-glas eller isolerglas med träram med undantag för delar av paviljongerna som har isolerglas med aluminiumramar. Taket har en stomme i trä belagt med bandplåt. Byggnaden är utrustad med storkök. Våtutrymmen och toaletter har klinkergolv och kaklade väggar.

Byggnaden värms upp via fjärrvärme och har vattenburen distribuering. Byggnadens ventilation sker via FTX-aggregat. Merparten av de ej bebyggda ytorna utgörs av hårdgjorda ytor med inslag av gröna ytor. På fastigheten finns en skolgård med en basketplan samt en mindre lekplats med klätterställningar. Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaderna var i huvudsak i normalt skick och standard både invändigt och utvändigt.





För information om taxeringsuppgifter, planförhållanden, nyttjanderätter, inteckningar, gemensamhetsanläggningar och samfälligheter se utdrag från fastighetsregistret i **Bilaga IV**.

#### **Taxeringsvärde**

Fastigheten är taxerad som specialenhet, skolbyggnad (typkod 825) och är således undantagen fastighetsskatt.

### 3 EKONOMISKA FÖRHÅLLANDEN OCH ÖVERVÄGANDEN

#### Värderingens förutsättningar

Enligt uppdraget ska värderingen avspegla fastigheternas bedömda marknadsvärde utifrån två olika scenarion med dess nuvarande omfattning och idag tillåtna användning. Scenario 1 utgår från att fastigheten är upplåten med äganderätt och scenario 2 utgår från att fastigheten är upplåten med tomträtt. Eventuell värdepotential i form av projektmöjligheter genom tillskapande av nya byggrätter eller ändrad användning har inte beaktats.

#### Hyror och Marknadshyror

Värderingsobjekten består av 10 402 kvm uthyrbar area fördelat mellan lokaler avseende skolverksamhet samt skolrestaurang. Samtliga ytor är uthyrda vid värdetidpunkten. Merparten av ytorna hyrs av Engelska skolan AB som förhyr en yta om 9 642 kvm på ett kontrakt till 2029-06-30 med en hyra om 1 164 kr/kvm och år. Resterande ytor hyrs av AC Klein Skolrestauranger AB som förhyr en yta om 760 kvm fördelat på två kontrakt vilka båda löper till 2023-04-30 med en hyra om 1 207 kr/kvm och år avseende kontraktet om 439 kvm och 1 424 kr/kvm och år avseende kontraktet om 321 kvm.

Tabellen nedan specificerar hyresnivåer per lokaltyp. Hyrorna är exkluderat fastighetsskatt. Bedömda marknadshyresnivåer innefattar både uthyrda och vakanta ytor.

Areaslag	Utgående hyra (exkl rabatter)		Marknadshyra	
	(tkr)	(kr/kvm)	(tkr)	(kr/kvm)
Restaurang	987	1 299	987	1 299
Utbildning, vård m m	11 226	1 164	11 226	1 164
<b>Totalt</b>	<b>12 213</b>	<b>1 174</b>	<b>12 213</b>	<b>1 174</b>

Detaljerad hyresinformation och marknadshyror på lokalnivå framgår av hyresgästlistan i **Bilaga II**.

#### Drift- & Underhållskostnader

Bedömda kostnader för drift och underhåll har gjorts utifrån byggnadernas allmänna skick med hjälp av uppgifter från nuvarande förvaltning samt utifrån statistik och erfarenhet. De totala kostnaderna bedöms uppgå till 325 kr/kvm för drift och underhåll, varav de taxebundna kostnaderna utgör 120 kr/kvm. Det periodiska underhållet har satts till 75 kr/kvm. Kostnaderna för drift och underhåll beräknas följa inflationen under kalkylperioden.

#### Investeringar

Vi har inte avsatt några medel för investeringar eller hyresgästpassningar i kalkylen. De eventuella underhållsbehov som dyker upp under kalkylperioden bedöms kunna täckas av de för periodiskt underhåll avsatta medlen.

## Vakans

Baserat på den aktuella fastighetens storlek, egenskaper och läge så är den långsiktiga risken för vakans uppskattad till ca 3,0 %.

## Inflation

Den initiala inflationen under 2021 är satt till 1,5 %, därefter är inflationen satt i enlighet med Riksbankens långsiktiga inflationsmål på 2,0 %.

## Fastighetsskatt

Fastigheten är taxerad som specialenhet, skolbyggnad (825) för vilken fastighetsskatt ej utgår.

## Tomträtt

### *Scenario 1 - Äganderätt*

Fastigheten är idag upplåten med lagfart och det är därmed ingen applicerad tomträtt för scenario 1 – äganderätt.

### *Scenario 2 - Tomträtt*

I scenario 2 – tomträtt har det i värderingen applicerats en tomträtt tillhandahållen av uppdragsgivaren. Den erhållna tomträttsavgälden har ett uppskattat värde om 85 kr/kvm BTA för en yta om 13 000 kvm BTA, dvs en tomträttsavgäld om 1 105 000 kr. Avgäldsperiod är 10 år, vilket resulterar med regleringsdatum som infaller 2031-05-01. Vi bedömer att tomträttsavgäldsreglering följer inflationen vilket ger en justerad tomträttsavgäld om 1 340 000 kr vid nästa reglering 2031-05-01.

## Direktavkastningskrav & Kalkylränta

### *Scenario 1 - Äganderätt*

Savills uppskattar att direktavkastningskravet ligger i ett intervall mellan 3,50 – 4,00 % för denna typ av fastighet. Det tillämpade direktavkastningskravet i Savills värdering är 3,65 %. Kalkylräntan har åsatts till 5,7 %.

### *Scenario 2 - Tomträtt*

Savills uppskattar att direktavkastningskravet ligger i ett intervall mellan 3,50 – 4,00 % för denna typ av fastighet. Det tillämpade direktavkastningskravet i Savills värdering är 3,75 %. Kalkylräntan har åsatts till 5,8 %. Då det finns mer osäkerheter kring kommande avgäldsreglering avseende tomträtten har Savills bedömt ett något högre direktavkastning för scenario 2.



## Alternativanvändning & Utvecklingspotential

Vi har inom ramen för värderingsuppdraget ej tagit hänsyn till eventuell alternativanvändning och vi bedömer att det inte finns något tilläggsvärde för eventuella återstående byggrätter på fastigheten.

## Jämförelseköp

Då det finns få jämförbara transaktioner av skolfastigheter i Stockholm under de senaste två åren, har jämförelseobjekten utökats till att omfatta transaktioner i hela landet. Ortsprisanalysen avser transaktioner av jämförbara skolfastigheter sålda under perioden 2020–2021. Generellt ligger nivån för direktavkastningskrav hos skolfastigheter i dessa typer av orter i intervallet 3,50 – 6,00 %. I Stockholm och andra storstäder som Göteborg och Malmö har vi noterat nivåer på direktavkastningskrav för skolfastigheter som infaller i intervallet 3,50 – 5,00 %. Detta har gett vägledning när vi bedömt värderingsobjektens avkastningskrav med hänsyn tagen till hyresnivå, läge, uthyrningsgrad, hyresgästsammansättning och byggnadernas skick och standard.

Materialet för jämförelseobjekten visar priser inom intervallet 8 400 – 67 600 kr/kvm med ett medelvärde om ca 29 100 kr/kvm och medianvärde om ca 22 800 kr/kvm. Vår bedömning är att värderingsobjekten ligger i nivå med medelvärdet.

Jämförelsematerialet redovisas i **Bilaga III**.

## 4 MARKNADSVÄRDEBEDÖMNING

Enligt de ovan beskrivna förutsättningarna och på basis av gjorda antaganden och överväganden bedöms marknadsvärdet för de två scenarierna av fastigheten Borrsvängen 13 i Stockholm vid värdetidpunkten 2021-05-31 till avrundat:

### Scenario 1 – Äganderätt

<b>237 000 000 kronor</b>	
<b>(Tvåhundra-trettiosju miljoner kronor)</b>	
<b>Nyckeltal</b>	
Kr/kvm	22 756 (Avkastningsvärde/Total area)
K/T	0,0 (Avkastningsvärde/Taxeringsvärde)
Nettokapitaliseringsprocent	3,7% (Driftnetto 2021/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	3,7% (Netto 2021/Avkastningsvärde)
Initial ek. vakans	0,0%

### Scenario 2 – Tomträtt

<b>202 000 000 kronor</b>	
<b>(Tvåhundra-två miljoner kronor)</b>	
<b>Nyckeltal</b>	
Kr/kvm	19 381 (Avkastningsvärde/Total area)
K/T	0,0 (Avkastningsvärde/Taxeringsvärde)
Nettokapitaliseringsprocent	3,8% (Driftnetto 2021/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	3,8% (Netto 2021/Avkastningsvärde)
Initial ek. vakans	0,0%

Kassaflödeskalkyl med fakta, bedömningar och antagna parametrar redovisas i **Bilaga I**.

Stockholm den 11 juni 2021

Savills Sweden AB



Hedda von Heideken

Värderare



Marcus Kindbom, MRICS

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## Scenario 1 - Äganderätt

<b>Fastighet:</b>	Borrsvängen 13	<b>Byggår:</b>	0	<b>Låpnr:</b>	1
<b>Kommun:</b>	Stockholm	<b>Ombyggnadsår:</b>		<b>Kartnr:</b>	-
<b>Adress:</b>	Lingvägen 123	<b>Kalkyl utförd av:</b>	Savills	<b>Ref.nr.:</b>	0
<b>Ägare:</b>	SISAB				

Areasklag	Uthyrbar area		Outhyrd area		Utgående hyra (exkl rabatter)		Marknadshyra		Bedömd Drift- och UH-kostnad	
	(kvm/antal)	(kvm/antal)	(%)	(tkr)	(tkr/kvm)	(tkr)	(tkr/kvm)	(tkr)	(tkr/kvm)	
Restaurang	760	0	0,0	987	1 299	987	1 299	247	325	
Utbildning, vård m m	9 642	0	0,0	11 226	1 164	11 226	1 164	3 134	325	
<b>Totalt</b>	<b>10 402</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>12 213</b>	<b>1 174</b>	<b>12 213</b>	<b>1 174</b>	<b>3 381</b>	<b>325</b>	

\* ej med i ytsummeering

	Lägesklassificering	Hyresutveckling	Långsiktig vakans	Direktavkastning
	(A-D)	(%/år)	(%)	i slutet av perioden (%)
Bostäder		0,0	0,0	0,00
Kontor		0,0	0,0	0,00
Butik		0,0	0,0	0,00
Restaurang	Bb	1,5	3,0	3,65
Hotell		0,0	0,0	0,00
Utbildning, vård m m	Bb	1,5	3,0	3,65
Friid		0,0	0,0	0,00
Lager, förråd m m		0,0	0,0	0,00
Industri		0,0	0,0	0,00
Garage		0,0	0,0	0,00
Kallager, skärmtak		0,0	0,0	0,00
P-plats, garage, mm*		0,0	0,0	0,00
<b>Totalt</b>		<b>1,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,65</b>

Kompletterande information

-

## Kassaflödesanalys

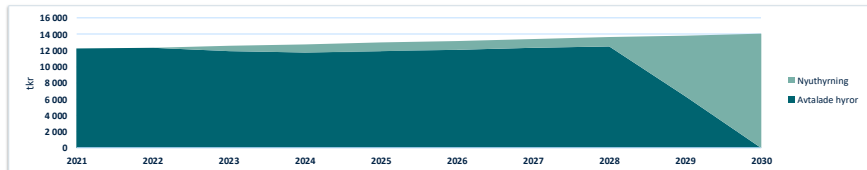
Kalkylstart: juni 2021 Kalkylränta: 5,7%

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	(2031)
Hyresutveckling (%/år)											
Bostäder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokaler, Industri, Mark etc.	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kostnadsutveckling (%/år)	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
(alla belopp i tkr)											
Hyra fullt uthyrt (+)	12 213	12 364	12 571	12 777	12 993	13 209	13 430	13 658	14 064	14 525	14 815
(varav löpande avtal)	12 213	12 364	11 889	11 735	11 930	12 124	12 324	12 530	6 369	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakansförlust (-)	0	0	20	31	32	33	33	34	231	436	444
Drift- och underhåll (-)	3 381	3 431	3 497	3 566	3 637	3 710	3 784	3 860	3 909	3 960	4 039
Fastighetsskatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg fghskatt (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto</b>	<b>8 833</b>	<b>8 933</b>	<b>9 053</b>	<b>9 180</b>	<b>9 324</b>	<b>9 466</b>	<b>9 613</b>	<b>9 764</b>	<b>9 924</b>	<b>10 129</b>	<b>10 331</b>
Hyresgästanpassning (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringar (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Netto</b>	<b>8 833</b>	<b>8 933</b>	<b>9 053</b>	<b>9 180</b>	<b>9 324</b>	<b>9 466</b>	<b>9 613</b>	<b>9 764</b>	<b>9 924</b>	<b>10 129</b>	<b>10 331</b>
Löpande avkastning (%/år)	3,7	3,8	3,8	3,9	3,9	4,0	4,1	4,1	4,2	4,3	4,4

Värdesammanfattning	(tkr)
Nuvärde av netto (5,7%)	72 637
Nuvärde av restvärde (5,7%)	164 072
<b>Avkastningsvärde före justeringar</b>	<b>236 709</b>
Justeringar:	
Nuvärde av räntebidrag	0
Fastighetsskattereduktion/Tomträttsavgäld:	0
Över-/underhyra:	0
Släpplskatt (0%)	0
Övrigt	0
<b>Avkastningsvärde</b>	<b>236 709</b>
<b>Avrundat avkastningsvärde</b>	<b>237 000</b>

Nyckeltal	
Kr/kvm	22 756 (Avkastningsvärde/Total area)
K/T	0,0 (Avkastningsvärde/Taxeringsvärde)
Nettokapitaliseringsprocent	3,7% (Driftnetto 2021/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	3,7% (Netto 2021/Avkastningsvärde)
Initial ek. vakans	0,0%

Intiellt driftnetto	
Hyresintäkt	12 213
Drift- och underhåll	-3 381
Fastighetsskatt	0
Tomträttsavgäld	0
<b>NOI</b>	<b>8 833</b>



## Scenario 2 - Tomträtt

<b>Fastighet:</b>	Borrsvängen 13		
<b>Kommun:</b>	Stockholm	<b>Byggår:</b>	0
<b>Adress:</b>	Lingvägen 123	<b>Ombyggnadsår:</b>	
<b>Ägare:</b>	SISAB	<b>Kalkyl utförd av:</b>	
		<b>Löpnr:</b>	2
		<b>Katnr:</b>	-
		<b>Ref.nr.:</b>	0

Areaslåg	Uthyrbar area		Outhyrd area		Utgående hyra (exkl rabatter)		Marknadshyra		Bedömd Drift- och Uh-kostnad	
	(kvm/antal)	(kvm/antal)	(%)	(tkr)	(kr/kvm)	(tkr)	(kr/kvm)	(tkr)	(kr/kvm)	
Restaurang	760	0	0,0	987	1 299	987	1 299	247	325	
Utbildning, vård m m	9 642	0	0,0	11 226	1 164	11 226	1 164	3 134	325	
<b>Totalt</b>	<b>10 402</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>12 213</b>	<b>1 174</b>	<b>12 213</b>	<b>1 174</b>	<b>3 381</b>	<b>325</b>	

\* ej med i ytsummering

	Lägesklassificering	Hyresutveckling	Längsiktig vakans	Direktavkastning
	(A-D)	(%/år)	(%)	(%)
Bostäder		0,0	0,0	0,00
Kontor		0,0	0,0	0,00
Butik		0,0	0,0	0,00
Restaurang	Bb	1,5	3,0	3,75
Hotell		0,0	0,0	0,00
Utbildning, vård m m	Bb	1,5	3,0	3,75
Fritid		0,0	0,0	0,00
Lager, förråd m m		0,0	0,0	0,00
Industri		0,0	0,0	0,00
Garage		0,0	0,0	0,00
Kallager, skärmtak		0,0	0,0	0,00
P-plats, garage, mm*		0,0	0,0	0,00
<b>Totalt</b>		<b>1,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,75</b>

Taxeringsvärden (tkr)			
Typkod	Vårdeår		
825			
<b>Bostäder</b>	<b>Lokaler</b>	<b>Industri</b>	<b>Övrigt</b>
0	0	0	0
<b>Totalt</b>	0		
Debiterad fastighetsskatt	0		
	0,0% av lokalskatten		
Tomträttsavgäld (tkr)	1 105		
Regleringsdatum	maj 2031		
Ny bedömd avgäld (tkr)	1 340		
Hyresgästanpassning (tkr)	0		
Investeringar (tkr)	0		

Kompletterande information

-

## Kassaflödesanalys

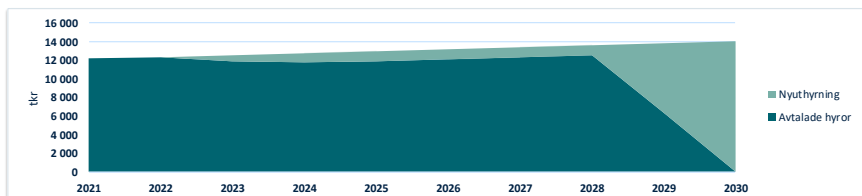
Kalkylstart: juni 2021 Kalkylränta: 5,8%

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	(2031)
<b>Hyresutveckling (%/år)</b>											
Bostäder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Lokaler, Industri, Mark etc.	1,5	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<b>Kostnadsutveckling (%/år)</b>	<b>1,5</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>
<i>(alla belopp i tkr)</i>											
Hyra fullt uthyrt (+)	12 213	12 364	12 571	12 777	12 993	13 209	13 430	13 658	14 064	14 525	14 815
(varav löpande avtal)	12 213	12 364	11 889	11 735	11 930	12 124	12 324	12 530	6 369	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakansförlust (-)	0	0	20	31	32	33	34	34	231	436	444
Drift- och underhåll (-)	3 381	3 431	3 497	3 566	3 637	3 710	3 784	3 860	3 909	3 960	4 039
Fastighetsskatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg fghskatt (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	1 105	1 105	1 105	1 105	1 105	1 105	1 105	1 105	1 105	1 105	1 340
<b>Driftnetto</b>	<b>7 728</b>	<b>7 828</b>	<b>7 948</b>	<b>8 075</b>	<b>8 219</b>	<b>8 361</b>	<b>8 508</b>	<b>8 659</b>	<b>8 819</b>	<b>9 024</b>	<b>8 991</b>
Hyresgästanpassning (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investeringar (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Netto</b>	<b>7 728</b>	<b>7 828</b>	<b>7 948</b>	<b>8 075</b>	<b>8 219</b>	<b>8 361</b>	<b>8 508</b>	<b>8 659</b>	<b>8 819</b>	<b>9 024</b>	<b>8 991</b>
Löpande avkastning (%/år)	3,8	3,9	3,9	4,0	4,1	4,1	4,2	4,3	4,4	4,5	4,5

Värdesammanfattning	(tkr)
Nuvärde av netto (5,8%)	63 735
Nuvärde av restvärde (5,8%)	137 814
<b>Avkastningsvärde före justeringar</b>	<b>201 549</b>
Justeringar:	
Nuvärde av räntebidrag	0
Fastighetsskattereduktion/Tomträttsavgäld:	57
Över-/underhyra:	0
Stämpelskatt (0%)	0
Övrigt	0
<b>Avkastningsvärde</b>	<b>201 606</b>
<b>Avrundat avkastningsvärde</b>	<b>202 000</b>

Nyckeltal	
Kr/kvm	19 381 (Avkastningsvärde/Total area)
K/T	0,0 (Avkastningsvärde/Taxeringsvärde)
Nettokapitaliseringsprocent	3,8% (Driftnetto 2021/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	3,8% (Netto 2021/Avkastningsvärde)
Initial ek. vakans	0,0%

Initialt driftnetto	
Hyresintäkt	12 213
Drift- och underhåll	-3 381
Fastighetsskatt	0
Tomträttsavgäld	-1 105
<b>NOI</b>	<b>7 728</b>



## Hyresgästsammanställning

## Borrsvängen 13

Bilaga 2  
Nr 1

Hyresgäst	Area Typ	Hyresavtal					Hyra		Tillägg		Utgående hyra		Övrigt		Marknads- hyra [*1]	
		Area [kvm]	Start [år-mån]	Slut [år-mån]	Upps. [mån]	Förl. [mån]	Index	Bastal	Bashyra	Index	Värme	VA etc.	Hyra	[kr/kvm]		Moms [J/N]
<b>Totaler</b>		<b>10 402</b>	varav vakant:		<b>0</b>	<b>0%</b>		<b>11 527</b>	<b>687</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 213</b>	<b>1 174</b>		<b>100%</b>	<b>1 174</b>
Engelska Skolan Sverige AB	Utbildning / vård	9 642	2014-07	2029-06	9	36	80	314,02	10 606	620	0	0	11 226	1 164	100%	1 164
AC Klein Skolresturanger AB	Restaurang	439	2017-05	2023-04	9	36	100	314,29	494	36	0	0	530	1 207		1 207
AC Klein Skolresturanger AB	Restaurang	321	2017-05	2023-04	9	36	100	314,29	426	31	0	0	457	1 424		1 424

[\*1] Marknadshyran avser hyra exklusive fastighetsskatt



#	Datum	Fastighet	Kommun	Område	Typ	Upplåtelse -form	Köpare	Säljare	Area [kvm]	Pris [Mkr]	Pris [kr/kvm]	
1	2021-05-27	Del av Sidsjö 2:41 & Sidsjöhöjden 14	Sundsvall	Sidsjö	Other	Lagfart	K2A	Sidsjö Fastigheter	11 680	254	21 747	
2	2021-04-30	Skytteln 19 - Sommenforum	Tranås	Tranås	Other	Lagfart	Gröna Skolfastigheter	Erik Hamberg Fastigheter	8 600	150	17 442	
3	2021-04-27	Kronåsen 1:15 - Campus central Uppsala	Uppsala	Uppsala	Other	Lagfart	Hemsö	Akademiska Hus	36 600	714	19 508	
4	2021-04-19	Part of Sannegården 734:132	Göteborg	Göteborg	Other	Lagfart	Skandia Fastigheter	Aspelin Ramm	3 900	150	38 462	
5	2021-03-08	Project - Borås	Borås		Other	Lagfart	Wästbygg	Private	3 600	95	26 389	
6	2021-02-26	Pildammsparken	Malmö	Malmö	Other	Lagfart	Signatur Fastigheter	0	5 311	90	16 946	
7	2021-02-26	Niagra 2 & Näsby 34:24	Malmö, Kristianstad	Universitetsholmen, Kristianstad	Other	Tomträtt	Intea	Akademiska Hus	54 691	1 600	29 255	
8	2020-12-23	Rosta Gård 2	Örebro	Rosta	Other	Lagfart	Offentliga Hus	Brofast	5 500	46	8 364	
9	2020-12-17	Nordstaden 24:11, Inom Vallgraven 64:31	Göteborg	CBD	Other	Lagfart	Samhällsbyggnadsbolaget	Wallenstam	5 900	380	64 407	
10	2020-12-16	Hammaren 16	Skövde	Skövde	Other	Lagfart	Stenvälv	Private	5 500	185	33 636	
11	2020-12-11	Fanborgen 1, Part of Fanan 39	Halmstad	Halmstad	Other	Lagfart	Intea	Castellum	36 376	730	20 068	
12	2020-12-09	School IES	Växjö	Telestadshöjden	Other	Lagfart	Hemsö	Skanska	7 200	300	41 667	
13	2020-12-02	Rörströmsälven 31	Örebro	Vivalla	Other	Lagfart	Hemsö	Örebroporten/NA Bygg	1 000	34	34 000	
14	2020-11-23	Kungsängens-Tibble 25:1 & Ömsberg 2	Upplands-Bro, Stockholm	Kungsängen, Ömsberg	Other	Lagfart	Genova	KTI Holding	3 500	129	36 857	
15	2020-10-05	Tollare 5:2, Rosengården 3, part of Medicinaren 5	Nacka, Huddinge	Nacka, Huddinge	Other	Tomträtt	Samhällsbyggnadsbolaget	Turako	6 942	283	40 766	
16	2020-06-20	Tölö 8:20, Må 2:210, Fors 1:387	Kungsbacka	Kungsbacka	Other	Lagfart	Skandia Fastigheter	Eksta Bostäder	9 340	200	21 413	
17	2020-06-16	Getängen 33	Borås	Borås	Other	Lagfart	Offentliga Hus	Avere	1 270	27	20 866	
18	2020-06-09	Samariten 13 "Odlarskolan"	Eskilstuna	Eskilstuna	Other	Lagfart	Heimstaden	Eskilstuna Kommunfastigheter	8 152	186	22 816	
19	2020-04-20	Skutkrossen 17	Stockholm	Vinsta	Other	Tomträtt	Stenvälv	Capman	11 944	239	20 000	
20	2020-03-19	Mimer 7	Stockholm	Norrmalm	Other	Lagfart	Alecta	Samhällsbyggnadsbolaget	6 805	460	67 597	
21	2020-02-04	Norrgård 1 - Former Linnéuniversitetet	Kalmar	Kalmar	Other	Lagfart	Glebes Fastighets	KIFAB	5 514	50	9 068	
									<b>Min</b>	1 000	27	8 364
									<b>Max</b>	54 691	1 600	67 597
									<b>Medel</b>	11 396	300	29 108
									<b>Median</b>	6 805	186	22 816

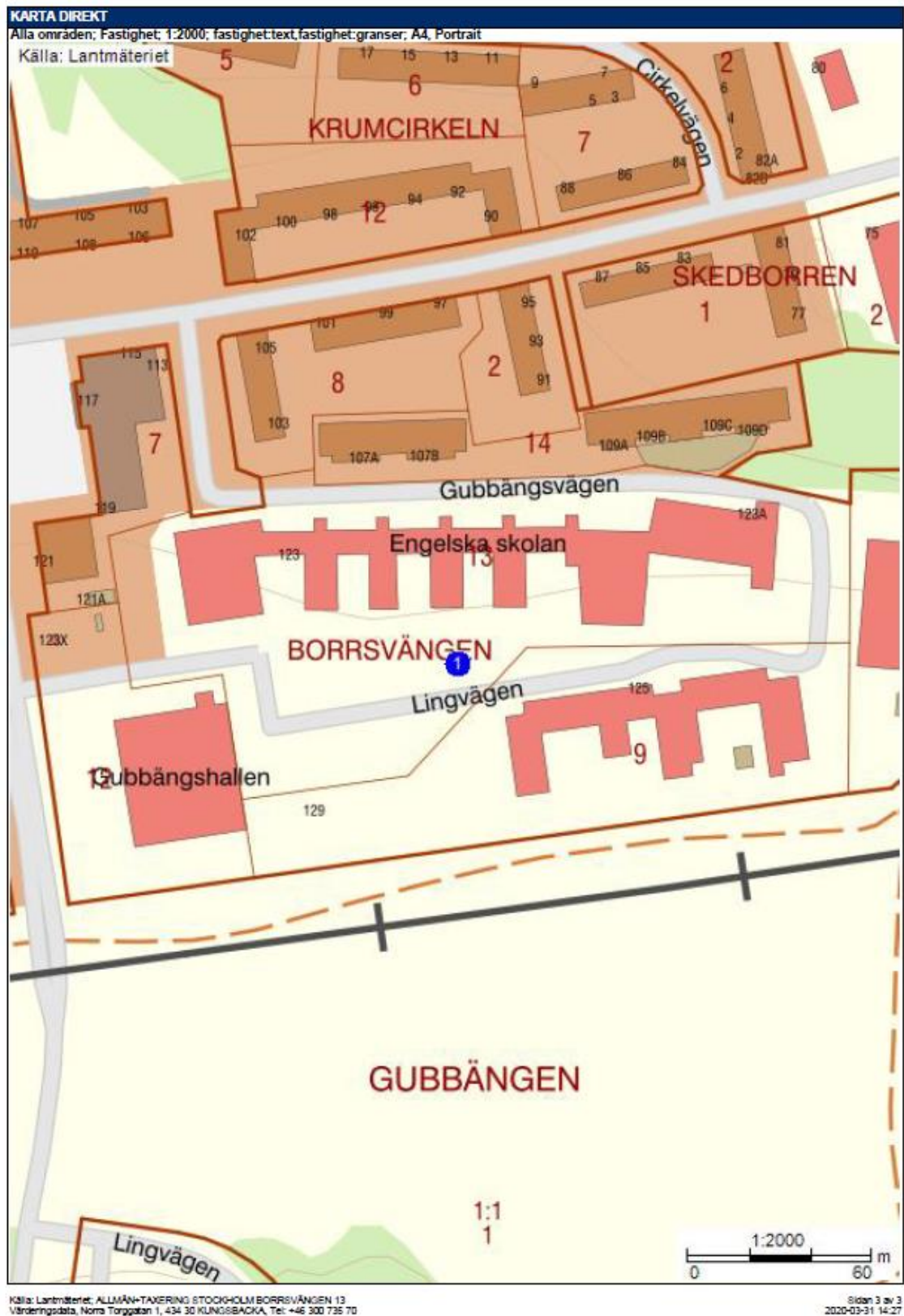


FASTIGHET			
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
STOCKHOLM BORRSVÄNGEN 13 Nyckel: 010475483 UUID: 809a6a47-4f6c-90ec-e040-ed8f66444c3f Distrikt: Farsta	2020-01-17	2020-01-17 10:14	2020-03-30
ADRESS			
Adress Lingvägen 123, 123A 122 45 Enskede			
LÄGE, KARTA			
Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)	Registerkarta
1	6573280.0	675919.9	
AREAL			
Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	16 402 kvm	16 402 kvm	0 kvm
LAGFART			
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556034-8970 SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AKTIEBOLAG SISAB BOX 5010 121 05 JOHANNESHÖV Köp: 1998-02-27 Köpeskilling: 52 000 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	1998-03-17	98/10486
ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR			
Fastigheten besvaras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.			
AVTALSRETTIGHETER			
Nr	Rättighet	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut: ELLEDNING,VÄG	2011-11-18	11/18825
2	Avtalsservitut: Fjärrvärmeledning	2019-12-27	D-2019-00564345:1
RÄTTIGHETER			
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Akt
VÄG	Last	Officialservitut	0180-A195/1979.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	0180-A55/1985.1
VÄG	Last	Officialservitut	0180-A55/1985.2
ELLEDNING,VÄG	Last	Avtalsservitut	0180IM-11/18825.1
VÄG	Last	Officialservitut	0180K-1997-02021.1
VÄG	Last	Officialservitut	0180K-1997-02021.2
Anmärkning: DELVIS OLOKALISERAT			
VÄG	Last	Officialservitut	0180K-2013-17978.1
FJÄRRVÄRMELEDNING	Last	Avtalsservitut	D201900564345:1.1
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR			
Planer	Datum	Akt	
Stadsplan: GUBBÄNGEN DEL AV STADSDELEN	1944-09-14	0180-3007	
	Senast ajouföring: 2017-08-02	0180 E72/1944	
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			
Stadsplan: BORRSVÄNGEN DEL AV KV	1952-07-30	0180-4020	
	Senast ajouföring: 2017-07-25	0180 E72/1952	
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			
Stadsplan: DEL AV STADSDELEN GUBBÄNGEN(GUBBÄNGSTORGET)	1948-03-12	0180-3491	
	Senast ajouföring: 1986-12-23	0180 E12/1948	
Delområde som avser anmärkning genomförandetider: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT			
TAXERINGSINFORMATON			
Taxeringsenhet		Taxeringsår	
SPECIALENHET, SKOLBYGGNAD (825) 172300-1 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		2019	
Taxvärde		Areal	
		16402 kvm	
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556034-8970 SKOLFASTIGHETER I STOCKHOLM AKTIEBOLAG SISAB BOX 5010 121 05 JOHANNESHÖV	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag
ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER			
Gemensamhetsanläggningar STOCKHOLM BORRSVÄNGEN GA:1			

ÅTGÄRDER		
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





## 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, tomtråter, 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 fällständig, 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 arrendeaftal 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 avvärdande

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 värderingsforetaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2017-01-18 Ver 3