



VÄRDERING AVSEENDE FASTIGHETEN
Upplands-bro Säbyholm 5:39

INNEHÅLL

1	Uppdragsbeskrivning	2
2	Värderingsobjektet	3
	Läge.....	3
	Tomt.....	4
	Planförutsättningar	4
	Uthyrbar area.....	5
	Byggnadsbeskrivning.....	6
	Investeringsbehov	6
3	Generella marknadsförutsättningar	7
4	Objektets marknadsförutsättningar	9
	Transaktionsmarknaden	9
	Hyresmarknaden	10
5	Värderingsmetodik	11
6	Ortsprismetod	12
7	Avkastningskalkyl	14
8	Resultat	17

1 UPPDRAGSBESKRIVNING

VÄRDERINGS- OBJEKTET	Värderingsobjektet utgörs av fastigheten Upplands-bro Säbyholm 5:39 som består av ett flerbostadshus.
SYFTE	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde vid en försäljning på en öppen och oreglerad marknad. Enligt uppdragsgivaren kommer värderingen att användas som underlag vid eventuell försäljning.
UPPDRAGSGIVARE	Kronofogden Mellersta
VÄRDETIDPUNKT	2024-04-24
ALLMÄNNA VILLKOR	För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan. De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare. Croisette AB tillika deras dotterbolag, ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.
BESIKTNING	Besiktning utfördes 2024-03-05 av Jenny Fält i närvaro av representant för fastighetsägaren. Alla lägenheter har inte besiktigats vilket innebär att ett visst mått av osäkerhet föreligger gällande skicket. Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken eller 10 kap 3 § Miljöbalken.
VÄRDERINGS- UNDERLAG	Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren: <ul style="list-style-type: none">○ Faktiska driftskostnader via årsredovisningen 2022○ Inhämtade tekniska uppgifter från fastighetsägare vid besiktning I bilaga återfinns utdrag ur fastighetsregistret. Av dessa bilagor framgår bland annat lagfaren ägare, adressuppgifter, planförhållanden, servitut med mera, inteckningar och taxeringsuppgifter.
MILJÖBELASTNING	Någon bedömning av omfattning och kostnader för eventuell miljösanering har inte genomförts. I värdebedömningen har hänsyn inte tagits till en eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

2 VÄRDERINGSOBJEKTET

Läge

Värderingsobjektet är beläget i Låssa i Upplands-Bro, sex kilometer sydöst om Bro. Allmänna kommunikationer finns i form buss med hållplats på cirka 100 meters avstånd samt pendeltåg vid Bro station på sju kilometersavstånd. Större trafikleder finns på cirka sex kilometers avstånd i form av E18.

Närområdet består i huvudsak av grönområden och bostäder. Förskola finns på 300 meters avstånd. Övrig service, såsom dagligvaruhandel, grundskola, bank, postservice, och vård återfinns i Bro på sex kilometers avstånd.

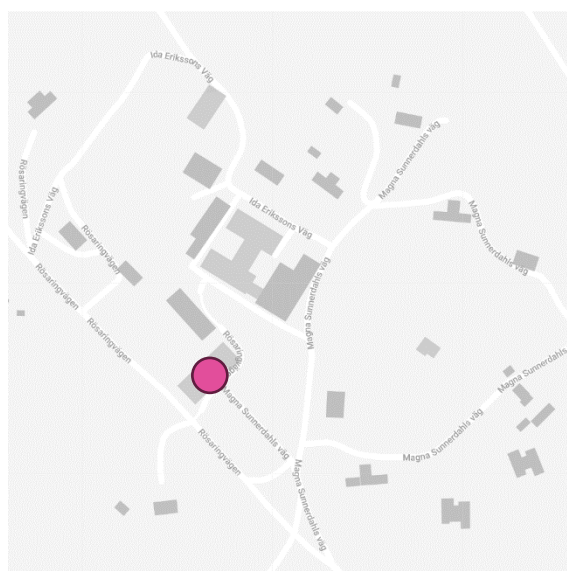
Säbyholm 5:39

Kommun	Upplands-Bro
Adress	Rösaringvägen 10, 197 91 Bro
Upplåtelseform	Äganderätt
Lagfaren ägare	-
Tomtareal	1 246 m ²

Taxeringsuppgifter*

Typkod	320 (Hyreshusenhet, bostäder)
Byggnad	11 000 000 SEK
Mark	2 475 000 SEK
Värdeår	1970
Byggår	1910

*Preliminärt beräknade då fastigheten är feltaxerad



Tomt

Markarealen för värderingsobjektet uppgår till 1 246 kvadratmeter. De obebyggda delarna av värderingsobjektet utgörs i huvudsak av grönytor och grusad uppfart.



Planförutsättningar

Värderingsobjektet omfattas inte av någon detaljplan. Det finns däremot en pågående detaljplan för området där värderingsobjektet är beläget. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 15 juni 2022 men har ännu inte vunnit laga kraft. Enligt den nya detaljplanen får inte bebyggelsen på värderingsobjektet rivras och fasader, takutformning samt samlingssalarna ska bibehållas. Enligt den antagna detaljplanen är värderingsobjektet avsedd för bostadsändamål med samlingslokal, omsorgsboende och kontor.

Värderingen förutsätter att nödvändiga myndighetslov har erhållits innan byggnadens uppförande.



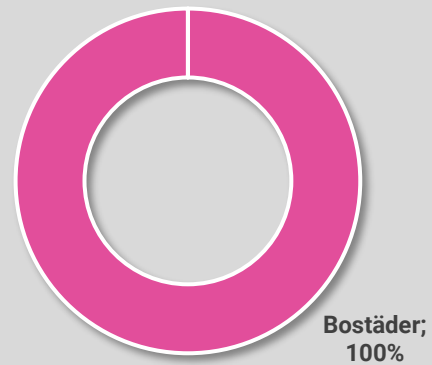
Uthyrbar area

Den totala uthyrbara arean uppgår till 978 kvadratmeter, fördelat enligt tabellerna intill. Därtill finns trapphus samt förråd i källare.



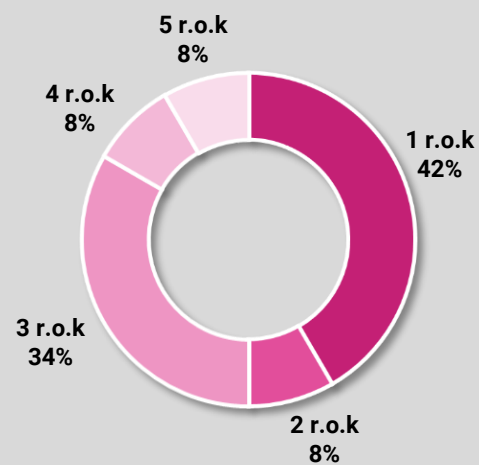
Ytfördelning

Lokalslag	Area (m ²)
Bostäder	978
Totalt	978



Lägenhetsfördelning

Lägenhetstyp	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	1
3 rum och kök	4
4 rum och kök	1
5 rum och kök	1
Totalt	12



Byggnadsbeskrivning

Värderingsobjektet är bebyggt med ett flerbostadshus inrymmandes 12 bostadslägenheter. Byggnaden uppfördes 1910 och har genomgått omfattande ombyggnationer under 2019 och 2020 och har enligt uppgift invändig nybyggnadsstandard. Alla lägenheter har inte besiktigats och därför föreligger en viss grad av osäkerhet kring dess faktiska skick.

Byggnadens yttre skick bedöms över lag som gott. Fasad och tak är i gott skick medan vissa fönster är i behov av renovering. Ventilation och uppvärmningssystem är enligt uppgift i fungerande skick. Bergvärme finns förberett men anslutningsarbetena är inte slutförda.

Byggnadens inre skick bedöms som gott och håller en hög hyreshusstandard. En av lägenheterna har enligt uppgift från fastighetsägaren något sämre skick än resterande där kök och badrum behöver renoveras. Originaldetaljer, så som takbjälkar i tidigare gymnasalen finns bevarade. I våtrummen utgörs ytskikten av kakel och klinkers med golvvärme. Ytskikten i övriga rum består i huvudsak av trägolv och målade väggar. I trapphusen är golvet av klinkers. Vitvarorna är huvudsak i nyskick.

Investeringsbehov

Under år 1 belastar en investering om 50 000 kronor kalkylen vilket avser avslutningsarbeten för bergvärme.

Under resterande del av kalkylperioden har inga övriga investeringar bedömts nödvändiga utöver periodiskt underhåll.

Sammanfattande teknisk beskrivning

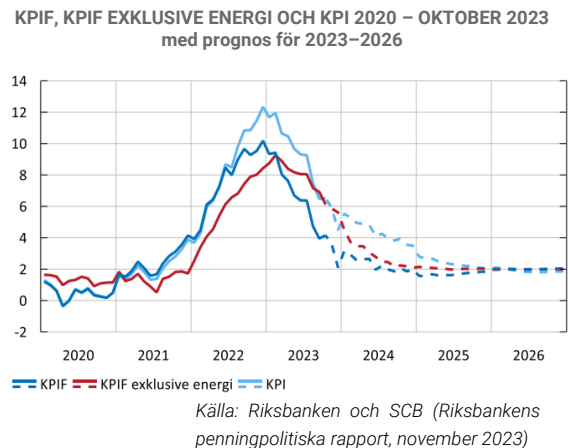
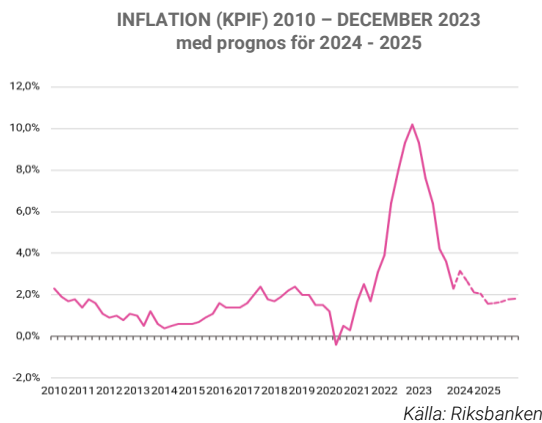
Grundläggning	Torpargrund
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Tegelputs
Fönster	2-glas, till viss del 3-glas
Yttertak	Tegelpannor
Värmekälla	Oljeuppvärmning Förberett för bergvärme
Ventilationssystem	Självdrag
Hissar	Nej
Övrigt	Fiber är indraget K-märkt



3 GENERELLA MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

Makroekonomisk utveckling

Trots den pågående lågkonjunkturen som uppstod efter den ryska invasionen i Ukraina och en längre period av ökade byggkostnader, kraftigt stigande inflation, energikris och höga räntor har dock utsikterna börjat ljusna då flertalet positiva makroekonomiska signaler börjat ske i västvärlden och Sverige. Trots ökad arbetslöshet och konkurser ser 2024 ut att kunna vara året då den ekonomiska vändningen sker. I november 2023 beslöt sig Riksbanken för, efter åtta höjningar i rad, att lämna styrräntan oförändrad på 4,0 procent. I februari 2024 lämnade Riksbanken styrräntan oförändrad igen samtidigt som de beskriver att riskerna för en varaktigt hög inflation minskat. Riksbanken flaggade även för att en räntesänkning redan under första halvåret av 2024 inte är utesluten, vilket är betydligt tidigare än vad som förmedlades i samband med räntebeskedet i november 2023. Inflationen har sjunkit markant från december 2022 då inflationen (KPIF) var som högst och uppgick till 10,2 procent och har under året sjunkit mer än som från början förväntats. För närvarande är prognoserna framgent att räntesänkningar börjar ske under 2024. Prognoserna för tidpunkten för när eventuella räntesänkningar börjar ske skiljer sig, men bedöms som sannolika senast andra halvåret av 2024. Ser man till ett globalt perspektiv, har det under senaste månaderna observerats att långräntor sjunkit och efter en lång period av successiv försvagning av den svenska kronan, har en återhämtning under den senaste tiden observerats. Fortsätter dessa positiva trender, kan en mjuklandning av ekonomin vara möjlig.



I Sverige sjönk inflationen (KPIF) till 2,3 procent under december månad, vilket var något över förväntan. Inflationen (KPIF) i november månad uppgick till 3,6 procent. Bortsett från oktober månader har inflationen (KPIF) minskat eller legat på samma nivå nio månader i rad. I Sverige sjönk inflationen (KPI) till 4,4 procent under december månad. Inflationen (KPI) i november månad uppgick till 5,8 procent. Inflationen (KPI) har minskat eller legat på samma nivå nio månader i rad. Mycket tyder på att den nedgående trenden är bestående. Riksbankens prognos är att inflationen kommer fortsätta att gå ner framgent. Det är en svår balansgång som Riksbanken står inför när inflationen skall hämmas med åtstramande penningpolitik och samtidigt undvika en allt för djup lågkonjunktur.

Det är fortfarande osäkert hur höjda räntor kan hanteras av företag och privatpersoner i Sverige. Fastighetsföretagens belåningsgrad och räntetålighet blir avgörande nyckeltal för företagen men också för bankerna om konjunkturen försvagas och avgör om prisfallen blir stora eller inte. Stora prisfall och därmed sämre nyckeltal skulle påverka den finansiella stabiliteten. Hushållens skulder och bostadspriserna har under lång tid ökat snabbare än inkomsterna. Dock uppgick den årliga tillväxttakten avseende total utlåning till hushållen till 0,5 procent under november, vilket är den lägst observerade nivån sedan uppmätningen startade 2006.

Bostadsutvecklingen

Under pandemin har bostadsinvesteringarna varit på en historiskt hög nivå men har under 2023 tvärnitat. Höga priser på råvaror och material i kombination med stigande marknadsräntor, fallande bostadspriser och minskad efterfrågan

på bostadsmarknaden ger en minskad lönsamhet för nybyggnationsprojekt. Under 2022 påbörjades cirka 59 000 bostäder. Enligt Boverkets byggprognos påbörjades cirka 27 000 bostäder under 2023 och prognosen för 2024 är att cirka 19 500 bostäder ska påbörjas. Enligt Boverkets reviderade byggbehovsbedömning från september 2023 behöver det tillkomma cirka 67 300 bostäder per år till 2030 för att möta behovet av bostäder. Under de senaste åren fram tills 2023 har det producerats stora volymer av bostäder, framgent väntas dock en drastisk avmattning som kommer att spå på bostadsbristen om produktionen inte återgår till tillräckligt hög nivå.

Byggkostnadsindex för flerbostadshus har under perioden december 2022 till december 2023 stigit med cirka 5,9 procent. Under perioden ökade entreprenörenarnas kostnader med cirka 1,9 procent vilket främst härleds till ökade kostnader för maskiner och löner, vilket steg med cirka 5,1 respektive 4,4 procent. Kostnader för byggmaterial steg under samma period med cirka 2,0 procent, kostnaden för trävaror, armeringsstål samt järn och stål (inklusive armeringsstål) sjönk med 4,9, 4,8 respektive 10,3 procent men resten av materialkostnaderna ökade. Kostnaden för övrigt byggmaterial och vitvaror steg mest och har ökat med 7,2 respektive 7,9 procent. Byggherrekostnaderna ökade med 21,8 procent under perioden. Värt att komma ihåg är dock att i byggherrekostnaderna ingår ränte- och kreditivkostnader, vilket har, utöver materialkostnaderna, också ökat markant.

Bostadspriser

Sedan 2019 har bostadspriserna ökat stadigt men har stannat upp sedan våren 2022 då prisnedgångar noterades, främst i Stockholmsområdet. Prisnedgångarna har sedan dess spridit sig till resten av landet. Prisutvecklingen sjönk i snitt 1,5 procent i december, där prisutvecklingen för bostadsrätter uppgick till -1,7 procent och prisutvecklingen för villor uppgick till -1,4 procent. Under 2023 uppgick prisutvecklingen för bostadsrätter till 2,0 procent medan prisutvecklingen för villor sjönk med 2,1 procent. Den förhållandevis svagt uppgående respektive svagt nedgående prisutvecklingen härleds från en vår med stark prisutveckling följt av en avmattning under andra halvåret. Sedan bostadspriserna var som högst under våren 2022, har de minskat med totalt 16,0 procent på riksnivå varav prisutvecklingen för bostadsrätter uppgår till -11,9 procent och prisutvecklingen för villor uppgår till -18,1 procent. I den senaste prognosen av SBAB, bedöms bostadspriserna öka med cirka två procent under 2024 följt av fem procent under 2025 och 2026, prognosen bygger på att det inte sker fler höjningar av styrräntan och att styrräntan sänks under andra halvåret 2024.

Transaktionsmarknaden

Trots tuffare ekonomiska förutsättningar och en svajande börs var transaktionsmarknaden under inledningen av 2022 fortsatt stark och första kvartalet var i paritet med 2021. Däremot sågs en drastisk nedgång under resterande kvartal. Den totala årsvolymen under 2022 uppgick till 155 miljarder kronor, jämfört med en årsvolym som under 2021 uppgick till cirka 350 miljarder kronor. Det är dock viktigt att poängtera att 2021 var ett år med en all-time high i transaktionsvolym. En stor del av de transaktioner som skett sedan våren 2022 har skett till följd av behov att frigöra kapital, minska skulder och finansiera obligationsförfall, huvudsakligen till följd av höjda räntor och höjda driftskostnader. Transaktionsvolymen för 2023 uppgick till knappt 100 miljarder. Året, sett till transaktionsvolym, är det svagaste året på ett årtionde. Året präglades initialt av extremt låg transaktionsaktivitet för att sedan öka något mot slutet av året. Trots de bakomliggande skälen till en stor andel av försäljningarna, kan det konstateras, utav utförda köp, att köpeskillingen per kvadratmeter stannat på fortsatt höga nivåer. Anledningen till detta är sannolikt att mer attraktiva objekt faktiskt lyckats säljas där betalningsviljan är fortsatt hög, snarare än mer svårsålda och mindre attraktiva objekt i fastighetsbolagens bestånd. Det fastighetssegment som haft allra starkast värdeutveckling är lager- och logistikfastigheter som under de senaste åren uppvisat ett flertal större affärer med rekordhöga priser och låga direktavkastningskrav. Även sedan våren 2022, då marknaden började försvagas och det generellt för samtliga segment började råda yeldexpansion, har det skett transaktioner inom lager- och logistiksegmentet med fortsatt höga prisnivåer.

Direktavkastningskraven har generellt stigit för samtliga segment. Marknaden bedöms lätta något under 2024 till följd av de positiva makroekonomiska signalerna som talar för en mjuklandning i ekonomin med sannolikt kommande räntesänkningar under året. Trenden att börsbolagen säljer för att minska skulder och finansiera obligationsförfall bedöms fortsätta under året.

4 OBJEKTETS MARKNADSFÖRUTSÄTTNINGAR

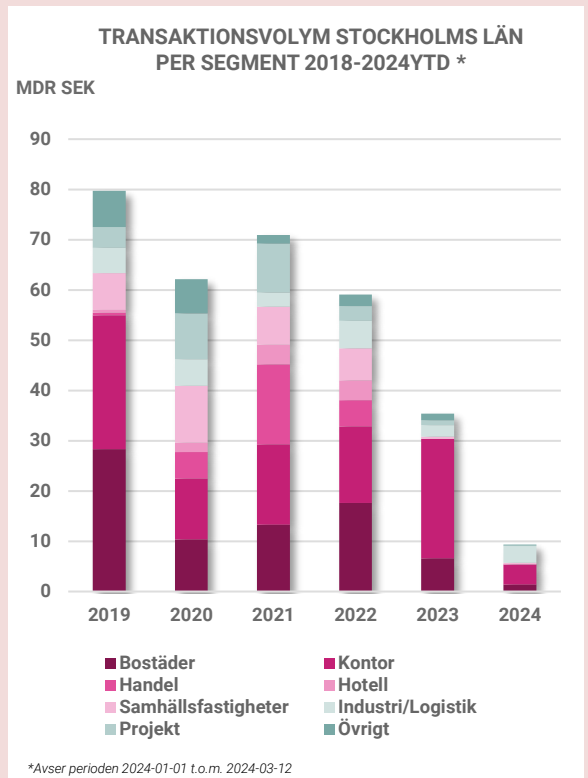
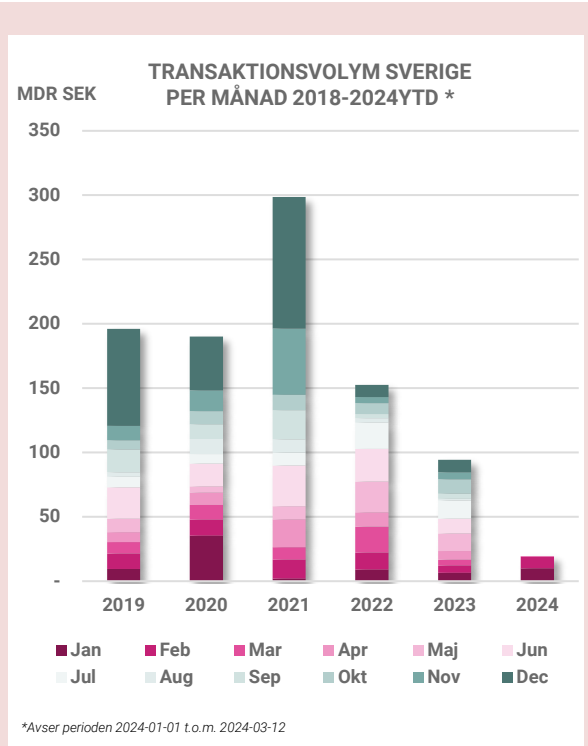
Transaktionsmarknaden

Till följd av tuffare ekonomiska förutsättningar och en svajande börs har transaktionsmarknaden under 2022 och 2023 varit svagare jämfört med åren innan, i synnerlighet 2021 som genomsyrades av ovanligt stor transaktionsvolym. Den totala transaktionsvolymen uppgick till cirka 300 miljarder kronor under 2021, till cirka 150 miljarder kronor under 2022 och till cirka 90 miljarder kronor under 2023.

De få transaktioner som skett under 2023 har främst avsett kontorsfastigheter följt av bostäder- och industrifastigheter. Det är sannolikt att en stor del av de försäljningar som skett under senaste tiden berott på ett behov av att frigöra kapital till följd av höjda räntor och driftkostnader. Marknaden bedöms fortsatt vara relativt försiktig och antalet transaktioner vara få. Under inledningen av 2024 har transaktionsvolymen ökat något och överstiger motsvarande period 2023.

Den största osäkerheten på marknaden bedöms vara för bostadssegmentet. Bostadsmarknaden bedöms ha högre kostnader under en period framöver till följd av höjda finansieringskostnader samtidigt som det inte finns någon garanti för full kompensation för inflationen i hyreshöjningen. Segmentet har tidigare också varit det mest lågyieldande, speciellt i storstadsregionerna, vilket inneburit större påverkan till följd av stigande räntekostnader. Bostadssegmentet bedöms på lång sikt vara ett stabilt investeringsalternativ, men som just nu bedöms ha en osäkerhet kring driftnettot.

Värderingsobjektet utgör ett någorlunda svagt förvaltningsobjekt med tanke på sitt läge, skick och standard och efterfrågan bedöms som begränsad. Den mest sannolika köparen bedöms vara ett privat eller börsnoterat fastighetsbolag.



Hyresmarknaden

Befolkningen i kommunen uppgick i slutet av 2022 till cirka 32 000 personer och har under de senaste fem åren i genomsnitt ökat med cirka 2,9 procent årligen, vilket motsvarar cirka 915 personer. Nyproduktionen av bostäder har under motsvarande period uppgått till i genomsnitt 257 bostäder årligen. Av de nyuppförda bostäderna utgör 84 procent lägenheter i flerbostadshus och 16 procent avser småhusbebyggelse.

I Boverkets Bostadsmarknadsenkät, som grundar sig på kommunernas egna bedömningar, framgår att Upplands-Bro kommun bedömer att det råder underskott på bostäder i kommunen såväl på kort som på tre års sikt.

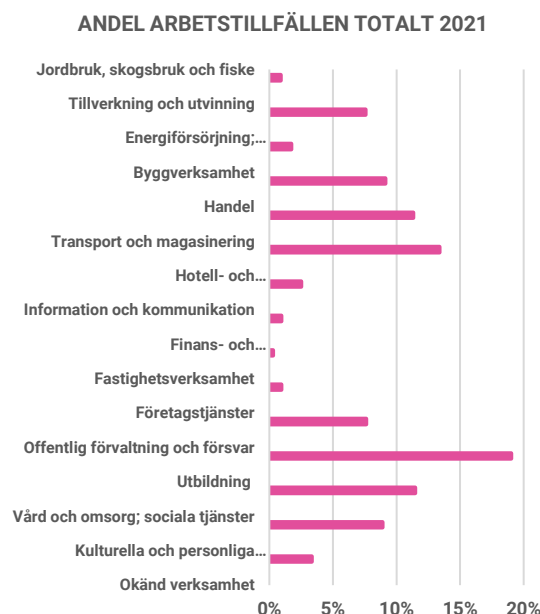
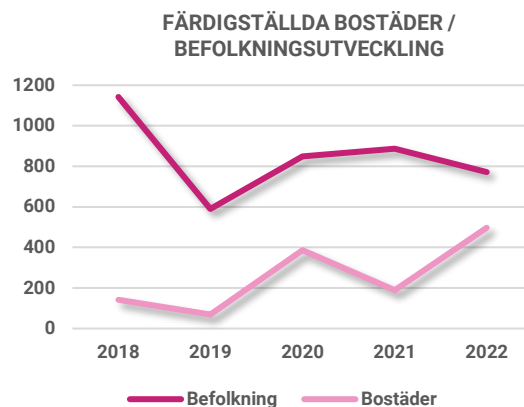
Företagsklimatet i Upplands-Bro kommun raknas relativt högt i Svenskt Näringslivs enkätundersökning om det lokala företagsklimatet och hamnar på en 36:e plats av Sveriges 290 kommuner. Andelen nyföretagande per 1 000 invånare har minskat under de senaste fem åren, från 12,1 företag per tusen invånare till 11,2 företag per tusen invånare. Största privata arbetsgivare är Coop Logistik AB med 725 anställda.

Värderingsobjektet är beläget i ett bedömt B-läge för bostäder inom kommunen. Efterfrågan på bostäder i Låssa bedöms som relativt begränsat på grund av läget. Prognosen för det närmaste året är att hyresmarknaden för objekt liknande värderingsobjektet är fortsatt god men begränsad men begränsad med hänsyn till ändrade förhållanden kring finansiering.

Marknadsmässiga hyresnivåer avseende renoverade bostäder i ett bedömt B-läge i Upplands-bro kommun bedöms i huvudsak variera mellan 1 500 – 1 800 kr/m² uthyrbar area (avser normhyra). Vakanserna i ett läge motsvarande värderingsobjektets avser i huvudsak omflyttningsvakanser och bedöms variera mellan 0,5 – 1,0 procent.

Nyckeltal	Värde	Rank*
Befolkningsmängd 2022	31 853	21
Skattesats 2023	31,5%	15
Medianinkomst (kr/år) 2021	326 643	19
Invånare per bostad 2022	2,45	10
Andel högskoleutbildade 2022	24,1%	19
Nyföretagande (per 1000 inv) 2022	11,20	22
Öppen arbetslöshet 2022	7,7%	22

* Placering vid ranking av de 26 kommunerna i Stockholms län



5 VÄRDERINGSMETODIK

MARKNADSVÄRDE Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på en öppen och oreglerad marknad.

MARKNADSVÄRDE-BEDÖMNING Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av en ortsprismetod och avkastningsmetod.

Utifrån resultaten av dessa metoder görs en samlad bedömning av marknadsvärdet.

ORTSPRISMETOD Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, hyresgästssammansättning. Köpeskillingarna normeras sedan vanligtvis per kvadratmeter uthyrbar area alternativt någon annan värdebärande parameter såsom hyresintäkt eller taxeringsvärde.

Hänsyn tas till eventuell värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt.

AVKASTNINGSMETOD Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar (driftnetto) samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden.

Driftnetto erhålls genom faktiska eller bedömda hyresintäkter reducerat med drift- och underhållskostnader samt eventuell fastighets-skatt, tomträttsavgäld och vakans-/hyresrisk.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadsmässiga förväntningar baseras kalkylen istället på värden som bedöms vara normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till rådande marknadssituation.

6 ORTSPRISMETOD

En ortsprisundersökning av såväl lagfarna som kända bolagsköp har genomförts med utgångspunkt i nedan redovisade förutsättningar och gallringskäl.

Fr.o.m.	2020-01-01
Typkod	320 & 321
Områden:	Stockholm & Uppsala län
Bortgallrade köp	Total area <2 000 m ² Övervägande del lokaler Köp mellan parter med tydlig intressegemenskap

Det har sedan januari 2020 genomförts ett 100-tal köp av bostadsfastigheter, efter gallring kvarstår 17 köp.

Objekten har sålts till priser som i huvudsak varierar mellan 9 000 och 18 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area med ett genomsnitt om cirka 14 300 kronor per kvadratmeter uthyrbar area. Objekt i den nedre delen av prisintervallet avser främst fastigheter i mer perifera lägen eller som är i behov av modernisering. Medan fastigheter i den övre delen främst är belägna i goda kommunikations- och servicelägen eller har genomgått renoveringar senaste åren.

Nedan följer en sammanställning.

ORTSPRIS - BOSTADSFÄSTIGHETER									
Datum	Kommun	Fastighet	Byggår	Tomtareal (m ²)	BOA (m ²)	LOA (m ²)	Köpeskilling (tSEK)	Köpeskilling (SEK/m ²)	Yield ^[1] (%)
2024-01-31	Vaxholm	Vega 8	1929	960	427	190	11 000	17 828	5,50–5,85
2023-10-02	Nynäshamn	Ankaret 11	1938	1 791	1 647	228	30 900	16 467	5,30–5,75
2023-04-12	Norrtälje	Balder 8	1929	1 047	293	-	4 000	13 526	6,50–7,25
2023-01-01	Danderyd	Skolan 12	1929	2 149	230	-	3 000	13 043	6,50–7,25
2022-05-09	Enköping	Centrum 21:1	1941	996	650	-	12 000	18 462	3,50–4,00
2022-04-27	Vaxholm	Domaren 8	1945	486	428	223	24 500	37 673	2,50–2,75
2022-03-01	Lidingö	Bredablick större 17 ^[2]	1900	1 300	370	-	6 800	18 378	2,25–2,50
2022-02-01	Norrtälje	Duvhöken 1	1960	1 401	548	-	3 500	6 387	5,25–6,00
2022-02-01	Uppsala	Tensta-Åsby 2:14	1929	1 139	403	80	3 000	6 211	3,00–3,75
2022-01-31	Södertälje	Stationen 1	1929	1 404	506	140	6 000	9 228	5,00–5,50
2022-01-03	Uppsala	Tensta-Åsby 18:6	1962	2 062	429	70	5 000	10 070	5,00–5,50
2021-12-01	Norrtälje	Älmsta 2:55	1956	4 005	748	-	7 000	9 358	4,75–5,25
2021-06-11	Enköping	Rymningen 31:2	1955	1 449	524	-	9 700	18 511	2,75–3,25
2021-04-15	Södertälje	Byggstenen 1	1962	4 092	524	75	12 100	20 117	4,25–4,75
2021-03-05	Sigtuna	Arenberga 1:19	1955	1 786	337	-	3 000	8 953	4,00–4,50
2020-09-24	Upplands-bro	Härnevi 1:41 ^[2]	1950	2 850	432	-	3 900	9 009	3,75–4,25
2020-02-28	Enköping	Veckholm 3:1	1968	7 651	285	-	2 900	10 263	5,00–5,50
GENOMSNIITT				2 151	517	144	8 724	14 323	
^[1] Bedömd									
^[2] Ombildning									

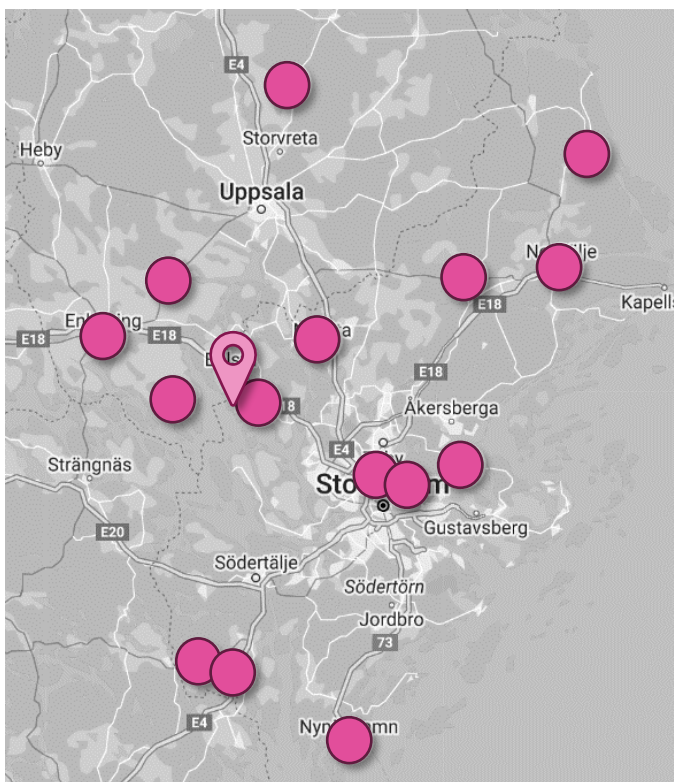
Av de ovan presenterade jämförelseköpen är fastigheten Upplands-bro Härnevi 1:41 belägen närmast värderingsobjektet. Denna ligger dock strax intill Bros pendeltågsstation och har således ett bättre kommunikationsläge. Fastigheten har också bygg- och värdeår 1950 och bedöms därför inte vara direkt jämförbar.

De fastigheter bland jämförelseköpen som är byggda i början av 1900-talet bedöms vara mest jämförbara sett till byggnationen, där fastigheterna Vaxholm Vega 8, Norrtälje Balder 8 och Södertälje Stationen 1 renoverats och har ett värdeår kring 1970. De två förstnämnda är dock belägna mycket centralt i respektive kommun med mycket goda kommunikationsmöjligheter och serviceutbud.

De fastigheter som har lokaler bedöms generellt generera ett högre värde per kvadratmeter, främst de som ligger i bättre kommunikationslägen inom länet.

Några av jämförelseköpen avser också ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt, vilket generellt genererar en något lägre köpeskilling.

Värderingsobjektet utgör ett speciellt objekt som är beläget i ett lantligt läge, men med relativt goda kommunikationsmöjligheter och det har ett gott skick och hög hyreshusstandard till följd av renoveringar genomförda de senaste åren. Sammanfattningsvis bedöms värderingsobjektet generera ett värde i paritet med det högre spannet av de ovan presenterade jämförelseköpen.



RESULTAT – ORTSPRISMETODEN

Värdebedömning har skett med beaktande av jämförelseobjektens förutsättningar vid förvärvstidpunkten i förhållande till värderingsobjektets specifika egenskaper. Hänsyn har även tagits till eventuell värdeutveckling sedan respektive förvärvstidpunkt.

Med hänsyn till värderingsobjektets skick, standard och läge bedöms direktavkastningen variera mellan 5,00 – 5,75 procent.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde som varierar mellan 18 000 – 23 000 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde mellan **17 600 000** och **22 500 000 kronor**.

7 AVKASTNINGSKALKYL

KALKYLPERIOD Från och med april månad 2024 till och med december månad år 2033.

INFLATIONS- ANTAGANDEN

I kalkylen har ett inflationsantagande om 2,0 procent använts.

Antagandet grundar sig på en samlad bedömning av prognoser framtagna av ledande kreditinstitut såsom Riksbanken och Konjunkturinstitutet. Se kapitel 3 "Generella marknadsförutsättningar".

DIREKTAVKASTNING

Direktavkastningskravet har i möjligaste mån bedömts med utgångspunkt från genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter på marknaden och vid behov kompletterats med statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten och byggnaderna åsatts vid behov differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv.

Direktavkastningskravet för värderingsobjektet har vid en samlad bedömning viktats till 5,25 procent för restvärdet.

KALKYLRÄNTA

Kalkylräntan för värderingsobjektet har inflationsanpassats och bedömts till 7,36 procent.

HYROR

Inga hyresuppgifter har erhållits av uppdragsgivaren. De har i stället bedömts till marknadsmässiga nivåer i kalkylen och baseras på en normhyra om 1 700 kr/m²/år för en trerumslägenhet om 77 m². Genomsnittlig lägenhetsstorlek för värderingsobjektet uppgår till 81,5 m². Hyrorna är redovisade inklusive värme. Ersättning för fastighetsskatt är exkluderad från hyrorna. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

Namn	Yta (m ²)	Typ	Total hyra (inkl. tillägg)		Marknadshyra (kr/m ²)
			(Tkr)	(kr/m ²)	
Summa / snitt	978		1 625	1 662	1 662
Bostäder	978	Bostäder	1 625	1 662	1 662

En mer detaljerad redovisning av utgående/bedömda marknadshyror framgår av hyresgästförteckningen i bilaga 1.

VAKANSER

Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostäderna på värderingsobjektet bedöms vara mycket låg och bör endast utgöra omflyttningsvakanser. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för objektet har i genomsnitt bedömts till 1,0 procent.

**DRIFT OCH
UNDERHÅLL**

Årsredovisningen för 2022 har erhållits i vilken kostnader för värme, VA, el, fastighetskötsel, renhållning och försäkring framgår. Dessa kostnader uppgick 2022 till cirka 352 000 kronor och 2021 till cirka 126 000 kronor.

Driftkostnaderna skiljer sig mycket åt mellan åren avseende el och värme, vilket förklaras av de stigande energipriserna under 2022. Driftkostnaderna har därför harmoniserats till en genomsnittlig nivå över åren för att därefter räknas upp till 2024 års nivåer. Fastigheten värms idag upp med olja, men anläggningsarbeten för bergvärme har genomförts. Kvarstår gör anslutning vilket förutsätts vara utfört under 2024. Därav har uppvärmningskostnaderna justerats från och med år 2 i kalkylen.

Utöver de erhållna kostnaderna belastas värderingsobjektet också av kostnader för administration samt periodiskt underhåll, vilket avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Nedan följer en sammanställning.

DRIFT & UNDERHÅLL		
Kostnadspost	År 1	År 2+ ^[1]
	(SEK/m ²)	(SEK/m ²)
Värme	170	150
El, VA, skötsel	82	84
Renhållning	27	28
Försäkring	32	33
Administration ^[2]	35	36
Periodiskt underhåll ^[2]	130	133
SUMMA	476	463
^[1] Uppräkning med 2,0% inflation		
^[2] Schablon		

**INVESTERINGAR/
HYRESGÄST-
ANPASSNINGAR**

Under år 1 belastar en investering om 50 000 kronor kalkylen vilket avser avslutningsarbeten för bergvärme.

Under resterande del av kalkylperioden har inga övriga investeringar bedömts nödvändiga utöver periodiskt underhåll.

FASTIGHETSKATT

För flerbostadshus utgår en fastighetsavgift om 1 589 kronor (2023) per lägenhet. Om 0,3 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift är det denna summa som utgör fastighetsskatten.

Värderingsobjektet är taxerad med typkod 325 (Hyreshus, huvudsakligen lokaler) men innefattar endast bostadslägenheter och är därmed feltaxerad. Ett preliminärt taxeringsvärde för typkod 320 (Hyreshus, bostäder) har därför räknats fram med hjälp av Skatteverkets beräkningsmodell baserat på de bedömda hyresnivåerna med hänsyn till genomförda renoveringar och uppgår till följande:

Mark	2 574 000 SEK
Byggnad	14 200 000 SEK

Totalt **16 774 000 SEK**
Värdeår 1990

Fastighetsskatten uppgår därmed år 2024 till 19 068 kronor, förutsatt att omtaxering sker av fastigheten.

RESULTAT – AVKASTNINGSMETODEN

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till cirka 22 200 kronor per kvadratmeter uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka **21 700 000 kronor** (se bilaga 1).

8 RESULTAT

VÄRDERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR	Värderingsobjekt	Upplands-bro Säbyholm 5:39
	Värdetidpunkt	2024-04-24
	Syfte	eventuell försäljning

ORTSPRISMETODEN

Bedömt intervall, totalt

cirka 17 600 000 – 22 500 000 kronor

cirka 18 000 – 23 000 kr/m² uthyrbar area

AVKASTNINGSKALKYLEN

Avrundat värde, totalt

cirka 21 700 000 kronor

cirka 22 200 kr/m² uthyrbar area

Med följande förutsättningar samt med stöd i vad som redovisats i detta värdeutlåtande bedöms marknadsvärdet för värderingsobjektet Upplands-bro Säbyholm 5:39 vid värdetidpunkten till:

21 700 000 SEK Tjugoen miljoner sjuhundra tusen svenska kronor	Vilket ger nedan nyckeltal: SEK/m ² 22 188 SEK/taxeringsvärde 1,29 Initial avkastning 5,21% Avkastning flöde 5,25% Avkastning restvärde 5,25% Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation) 7,36% Genomsnittlig kontraktslängd (WAULT) -
---	---

Stockholm 2024-04-24

Jenny Fält

BSc. Fastighetsutveckling & MSc. Fastighetsekonomi
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Fitore Regjepaj

Civilingenjör Lantmäteri
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1 - Avkastningskalkyl & tabeller

Bilaga 2 - Allmänna villkor för värdeutlåtande

Bilaga 3 - Ritningar

Bilaga 4 - Utdrag ur fastighetsregistret

AVKASTNINGSKALKYL

Fastighet: **Säbyholm 5:39**
Kommun: **Upplands-bro**
Fastighets-ID: **-**
Löpnummer: **1**

Ytslag	Area (m ²)	Vakans		Nuvarande hyra		Marknadshyra		Drift- och Underhåll		Avkastningskrav (restvärde) (%)	Avkastningskrav (kassaflöde) (%)	Marknadsvakans (%, Ek.)	
		(m ²)	(%, Ek.)	(%, m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)	(SEK/m ²)	(TSEK)				(SEK/m ²)
Bostäder	978	0	0%	0%	1 625	1 662	1 625	1 662	466	476	5,25	5,25	1,00
Summa	978	0	0,0%	0,0%	1 625	1 662	1 625	1 662	466	476	5,25	5,25	1,00

*inkluderas ej i ytsummering

DCF:

År:	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	(2034)
Hyra	1 625	1 658	1 691	1 725	1 759	1 795	1 831	1 867	1 904	1 943	1 981
Kontrakterad hyra	542	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vakans	-11	-17	-17	-17	-18	-18	-18	-19	-19	-19	-20
Tillägg skatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skatt	-19	-19	-20	-20	-21	-21	-21	-22	-22	-23	-23
Tomträtt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DoU	-466	-462	-471	-481	-490	-500	-510	-520	-531	-541	-552
Driftnetto	1 130	1 160	1 183	1 207	1 231	1 256	1 281	1 306	1 333	1 359	1 386
Investeringar	-50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto	1 080	1 160	1 183	1 207	1 231	1 256	1 281	1 306	1 333	1 359	1 386
Kalkylränta	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%	7,36%

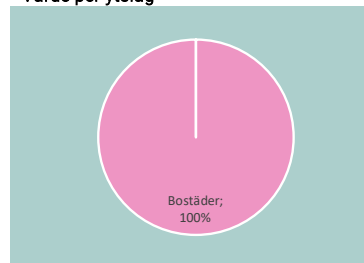
Avkastningsvärde

Flöde	8 634
Restvärde	13 141
Korrigerig från restvärde	0
Investeringar (NPV)	-48
Justering skattetillägg (NPV)	0
Övriga justeringar	0
Totalt avkastningsvärde	21 700

Nyckeltal

SEK/m ²	22 188
SEK/taxeringsvärde	1,29
Initial avkastning	5,21%
Direktavk. flöde	5,25%
Direktavk. restvärde	5,25%
Diskonteringsränta år 1 (2,00% inflation)	7,36%
Genomsnittlig kontraktslängd (WALT)	-

Värde per ytslag



Känslighetsanalys

DOU år 1 (kr/m ²)	Direktavkastning restvärde (%)				
	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%	5,75%
-20%	24 100	22 900	21 800	20 800	19 900
-10%	24 000	22 800	21 800	20 800	19 900
476	24 000	22 800	21 700	20 700	19 900
+10%	24 000	22 800	21 700	20 700	19 800
+20%	23 900	22 700	21 700	20 700	19 800

HYRESGÄSTFÖRTECKNING

Säbyholm 5:39, Upplands-bro

Namn	Yta (m ²)	Typ	Bashyra (Tkr)	Basindex	Löptid (t. o. m.)	Förlängning (mån)	Uppsägning (mån)	Bashyra (inkl. index)		Total hyra (inkl. tillägg)		Marknadshyra (kr/m ²)
								(Tkr)	(kr/m ²)	(Tkr)	(kr/m ²)	
Summa / snitt	978		1 625					1 625	1 662	1 625	1 662	1 662
Bostäder	978	Bostäder	1 625	409,07	2024-06-30			1 625	1 662	1 625	1 662	1 662

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

2 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 MILJÖFRÅGOR

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 BESIKTNING, TEKNISKT SKICK

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
- 4.3 sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- 4.4 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

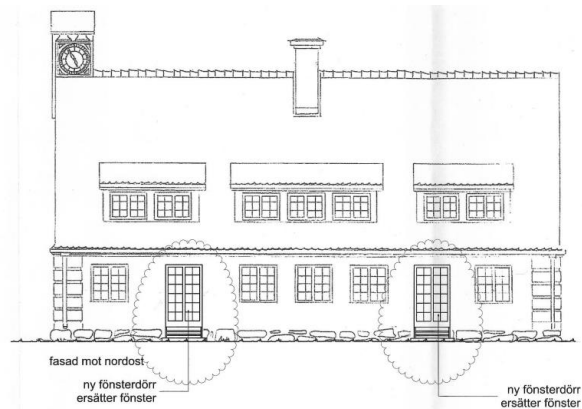
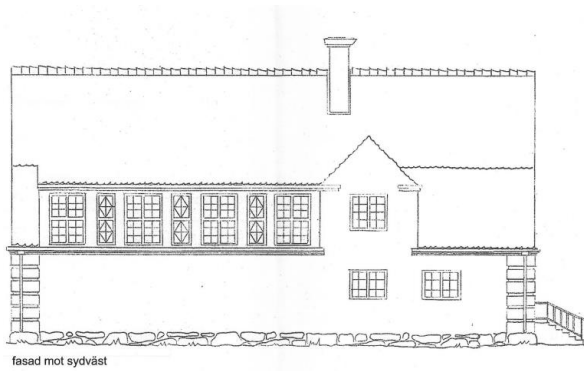
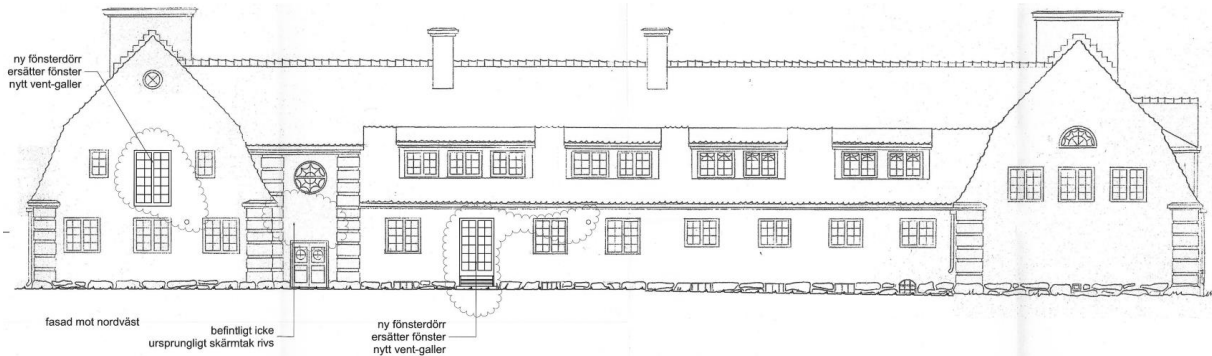
- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling 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.

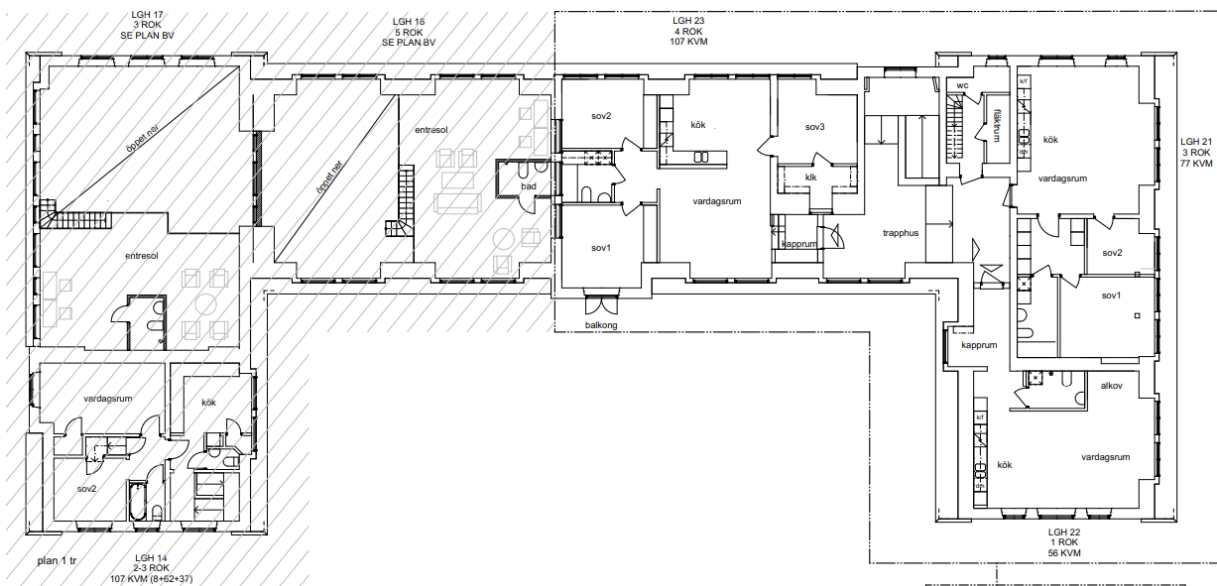
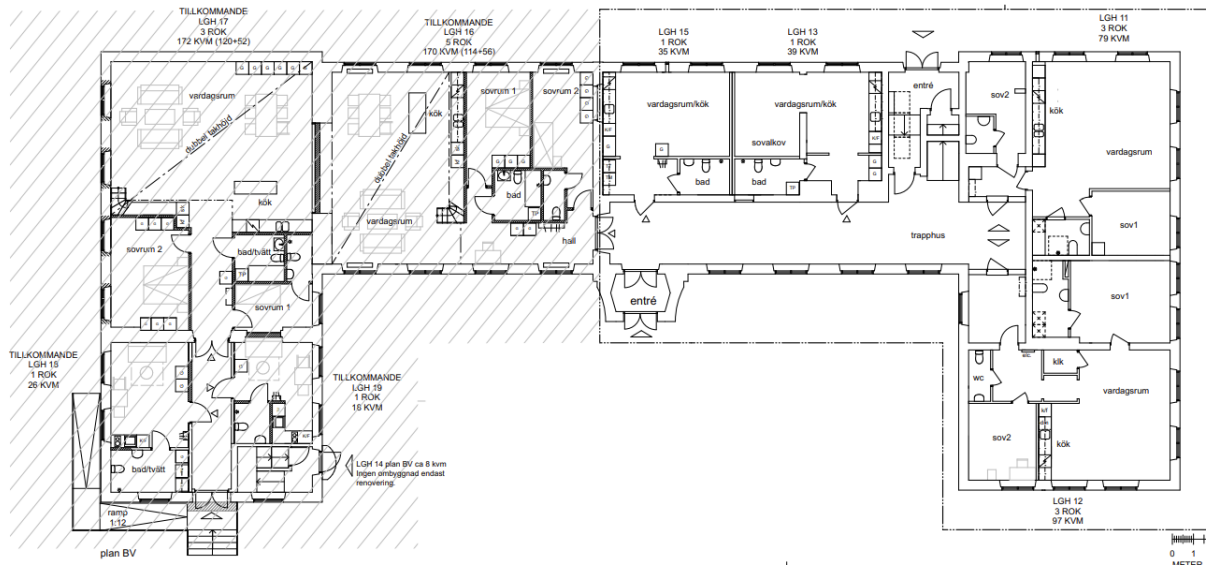
7 VÄRDEUTLÅTANDETS ANVÄNDNING

- 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.

2017-01-08 Ver 3

Ritningar





FASTIGHET ⓘ

UPPLANDS-BRO SÄBYHOLM 5:39

Aktualitet fastighetsregistret:

2015-03-25 00:00:00

Objektidentitet:

120458e0-381e-53e2-e053-7e44ed8f732a

Län:

01, Stockholm

Kommun:

39, UPPLANDS-BRO

Övriga noteringar:

Socken: Låssa

Lantmäterikontor

LANTMÄTERIET, BOX 47700, 117 94 STOCKHOLM Kontor: AL49 Tel: 0771-636363

URSPRUNG ⓘ

UPPLANDS-BRO SÄBYHOLM 5:1

TIDIGARE FNR OCH DISTRIKT ⓘ

Fastighetsnyckel (fnr):

10527577

Distrikt:

215039,Låssa

ADRESS ⓘ

Adress:

Rösaringvägen 10

Postnr:

197 91

Postort:

Bro

Kommundel:

Bro

AREAL ⓘ

Totalareal:

1 246 kvm

0,12 ha

Varav land:

1 246 kvm

0,12 ha

Varav vatten:

0 kvm

0 ha

LÄGE, KARTA ⓘ

Område:

1.

N:(SWEREF99)

6599495,3

E:

645387,05

X:(RT90)

6600018,11

Y:

1599869,85

Gå till:



ÅTGÄRDER ⓘ

Fastighetsrättsliga:

Avstyckning

Datum:

2015-03-25

Akt:

0139-14/25

ANDEL I SAMFÄLLIGHET ⓘ

Inga andelar i samfällighet hittades.

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNING ⓘ

Inga gemensamhetsanläggningar hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT ⓘ

Beräknad aktualitet inskrivningsdelen: 2024-02-16

Senaste ändring för fastigheten:

2024-02-09

Inskrivningskontor

Lantmäteriet,
fastighetsinskrivning

Kontor: Norrtälje

761 80 NORRTÄLJE

Tel: 0771-636363

LAGFART



INTECKNINGAR ⓘ



Antal inteckningar: 16 st, Summa: 23 500 000

Datapantbrev:	Företrädesordning 1	Datapantbrev:	Företrädesordning 2	Datapantbrev:	Företrädesordning 3
Belopp:	SEK 4 000 000	Belopp:	SEK 2 000 000	Belopp:	SEK 2 000 000
Akt:	D-2019-00165727:1 Beviljad	Akt:	D-2019-00165727:2 Beviljad	Akt:	D-2019-00165727:3 Beviljad
Nytt beslut:	D-2019-00194517:1 2019-04-24	Nytt beslut:	D-2019-00194517:2 2019-04-24	Nytt beslut:	D-2019-00194517:3 2019-04-24
Inskrivningsdag:	2019-04-01	Inskrivningsdag:	2019-04-01	Inskrivningsdag:	2019-04-01
Datapantbrev:	Företrädesordning 4	Datapantbrev:	Företrädesordning 5	Datapantbrev:	Företrädesordning 6
Belopp:	SEK 500 000	Belopp:	SEK 500 000	Belopp:	SEK 500 000
Akt:	D-2019-00165727:4 Beviljad	Akt:	D-2019-00236348:1A Beviljad	Akt:	D-2019-00236348:1B Beviljad
Nytt beslut:	D-2019-00194517:4 2019-04-24	Inskrivningsdag:	2019-05-21	Inskrivningsdag:	2019-05-21
Inskrivningsdag:	2019-04-01	Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
		Akt:	D-2021-00263497:1 Beviljad	Akt:	D-2021-00263497:1 Beviljad
		Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16
		Innehav:	D-2021-00263497:11 Beviljad	Innehav:	D-2021-00263497:3 Beviljad
		Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16
			IMH Finans AB		IMH Finans AB
			Kommendörsgatan 25		Kommendörsgatan 25
			111 48 STOCKHOLM		111 48 STOCKHOLM
			SVERIGE		SVERIGE
Datapantbrev:	Företrädesordning 7	Datapantbrev:	Företrädesordning 8	Datapantbrev:	Företrädesordning 9
Belopp:	SEK 1 000 000	Belopp:	SEK 1 000 000	Belopp:	SEK 1 000 000
Akt:	D-2019-00236348:1C Beviljad	Akt:	D-2019-00236348:1D Beviljad	Akt:	D-2019-00236348:1E Beviljad
Inskrivningsdag:	2019-05-21	Inskrivningsdag:	2019-05-21	Inskrivningsdag:	2019-05-21
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
Akt:	D-2021-00263497:1 Beviljad	Akt:	D-2021-00263497:1 Beviljad	Akt:	D-2021-00263497:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16
Innehav:	D-2021-00263497:9 Beviljad	Innehav:	D-2021-00263497:5 Beviljad	Innehav:	D-2021-00263497:6 Beviljad
Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16
	IMH Finans AB		IMH Finans AB		IMH Finans AB
	Kommendörsgatan 25		Kommendörsgatan 25		Kommendörsgatan 25
	111 48 STOCKHOLM		111 48 STOCKHOLM		111 48 STOCKHOLM
	SVERIGE		SVERIGE		SVERIGE

Datapantbrev:	Företrädesordning 10	Datapantbrev:	Företrädesordning 11	Datapantbrev:	Företrädesordning 12
Belopp:	SEK 1 000 000	Belopp:	SEK 1 000 000	Belopp:	SEK 1 000 000
Akt:	D-2019-00236348:1F Beviljad	Akt:	D-2019-00236348:1G Beviljad	Akt:	D-2019-00236348:1H Beviljad
Inskrivningsdag:	2019-05-21	Inskrivningsdag:	2019-05-21	Inskrivningsdag:	2019-05-21
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
Akt:	D-2021-00263497:1 Beviljad	Akt:	D-2021-00263497:1 Beviljad	Akt:	D-2021-00263497:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16
Innehav:	D-2021-00263497:10 Beviljad	Innehav:	D-2021-00263497:12 Beviljad	Innehav:	D-2021-00263497:7 Beviljad
Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16
IMH Finans AB		IMH Finans AB		IMH Finans AB	
Kommendörsgatan 25		Kommendörsgatan 25		Kommendörsgatan 25	
111 48 STOCKHOLM		111 48 STOCKHOLM		111 48 STOCKHOLM	
SVERIGE		SVERIGE		SVERIGE	
Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 13	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 14	Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 15
Belopp:	SEK 1 000 000	Belopp:	SEK 1 000 000	Belopp:	SEK 1 000 000
Akt:	D-2019-00236348:1I Beviljad	Akt:	D-2019-00236348:1J Beviljad	Akt:	D-2019-00236348:1K Beviljad
Inskrivningsdag:	2019-05-21	Inskrivningsdag:	2019-05-21	Inskrivningsdag:	2019-05-21
Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte	Händelse:	Utbyte
Akt:	D-2021-00263497:1 Beviljad	Akt:	D-2021-00263497:1 Beviljad	Akt:	D-2021-00263497:1 Beviljad
Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16
Innehav:	D-2021-00263497:8 Beviljad	Innehav:	D-2021-00263497:2 Beviljad	Innehav:	D-2021-00263497:4 Beviljad
Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16	Inskrivningsdag:	2021-06-16
IMH Finans AB		IMH Finans AB		IMH Finans AB	
Kommendörsgatan 25		Kommendörsgatan 25		Kommendörsgatan 25	
111 48 STOCKHOLM		111 48 STOCKHOLM		111 48 STOCKHOLM	
SVERIGE		SVERIGE		SVERIGE	
Skriftligt pantbrev:	Företrädesordning 16				
Belopp:	SEK 5 000 000				
Akt:	D-2019-00436631:1 Beviljad				
Inskrivningsdag:	2019-10-07				

ANTECKNINGAR ⓘ



Typ	Inskrivningsdag	Text	Akt	Beslut
Anteckning	2024-02-08	Utmätning 2024-02-06 2 879 036 sek jämte kostnader, beslutsnr 1224411106.	D-2024-00042674:1	Beviljad

TIDIGARE ÄGARE



AVTALS RÄTTIGHETER ⓘ



Inga avtalsrättigheter hittades.

PLANER OCH MARKREGLERINGAR ⓘ



Inga markregleringar hittades.

MER INFORMATION



Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.
Det finns 1 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

TAXERING ⓘ



Hyreshusenhet, lokaler, typkod 325

Taxeringsår:	2022	Taxeringsid:	740990-5
Taxeringsvärde i tkr:	4 251		
Tax.enhet avser:	UPPLANDS-BRO SÄBYHOLM 5:39 Hel registerfastighet		

Taxerade ägare

Värderingsenheter

Hyreshusbyggnad för lokaler

Skatteverkets id:	301265786
Tax.värde i tkr:	2 394
Riktvärdeområde:	139034
Lokalarea i kvm:	1 290
Hyra i tkr/år:	631
Nybyggnadsår:	1929
Värdeår:	1929
Under byggnad:	Nej
Placerad på värdeenheter:	301266560 (Skatteverkets id)

Hyreshusmark för lokaler

Skatteverkets id:	301266560
Tax.värde i tkr:	1 857
Riktvärdeområde:	139034
Riktvärde kr/kvm:	1 200
Byggrätt i kvm:	1 548

Rapporten hämtades 2024-02-19 10:09:02
Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader