Utredning av uppförande av nytt kommunhus i Huddinge kommun

- Ekonomisk påverkan av alternativ

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Orgnr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Innehåll

1. Uppdragsbeskrivning 3
1.1. Bakgrund och syfte 3
1.2. Uppdragsgivare 3
2. Värdepåverkande parametrar 4
3. Bedömning av hyra 4
3.1. Hyresnoteringar 5
3.2. Produktionskostnadsbaserade hyror 6
4. Värde i förhållande till plats och avtalslängd 7
4.1. Paradisgaraget 8
4.2. Paradisbacken 8
4.3. Kommunhustomten 9
5. Påverkan av avtalslängd 10
6. SWOT - övrig värdepåverkan, fördelar/nackdelar samt alternativ 10
6.1. Kommunhustomten 10
6.2. Paradisgaraget 11
6.3. Paradisbacken 12
7. Nollalternativet - konsekvenser för värdet utan en kommunhusetablering 12
7.1. Kommunhustomten 12
7.2. Paradisgaraget 16
7.3. Paradisbacken 17
8. Produktionsbaserad hyressättning, nya areor 17
8.1. Kommunhustomten 19
8.2. Paradisgaraget 19
8.3. Paradisbacken 19
9. Översiktliga förhandsvärden, nya areor 20

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

1. Uppdragsbeskrivning

1.1. Bakgrund och syfte

Huddinge kommun utreder förutsättningarna för att bygga ett nytt kommunhus, eller som alternativ, utveckla det befintliga.

Svefa har fått i uppgift att utvärdera dessa alternativ och bedöma hur fastighetsvärden för de olika alternativen skiljer sig åt och vad som gör att skillnaderna uppstår. Därtill har uppgiften varit att belysa vad som händer om inte ett kommunhus byggs på de utpekade möjliga placeringarna.

1.2. Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Huddinge kommun genom Liselott Nilsson, lokalstrateg.

För att få jämförbara alternativ har följande förutsättningar satts av Svefa tillsammans med beställaren:

Förutsättningar och underlag del 1, ansnitt 1-7 i rapporten

- Areor är översiktliga och ligger till grund för jämförelse av de olika alternativen, verkliga areor kommer att skilja sig från de areor som denna analys grundar sig på.
- Utformning och fördelning av lokaltyper är översiktliga och antas i denna analys vara lika i samtliga alternativ. Verklig fördelning kommer sannolikt att skilja sig åt mellan alternativen.
- Värdebedömningarna är översiktliga och avsedda att illustrera skillnader och förutsättningar.
- Hyresbedömningen grundar sig på ett hypotetiskt antagande om att nyproducerade kontorslokaler finns inom den aktuella fastigheten och att dessa var färdigställda för uthyrning vid ovanstående aktualitetstidpunkt.
- Den bedömda hyran är sk kallhyra och inkluderar inte kostnader för värme, VA, gemensam fastighetsel eller grundkyla (temperad tilluft). Härutöver förutsätts hyresgästen erlägga ersättning för fastighetsskatt. Hyresbedömningen grundar sig på ett hypotetiskt antagande om att nyproducerade kontorslokaler finns inom de aktuella alternativen och att dessa var färdigställda för uthyrning.
- Kommunen samlokaliserar sina verksamheter i en tilltänkt byggnad.
- Byggnaden är fullt uthyrd till kommunen.

Förutsättningar och underlag del 2, avsnitt 1-7 i rapporten

- Nya areor tillhandahållna av White/Huddinge kommun
- Bedömda investeringskostnader för de olika alternativen
- Rapport från White *”Förstudie Huddinge kommunhus FK 2021-06-18, Del 3 – Handlingsalternativ”*

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

2. Värdepåverkande parametrar

De förutsättningar som generellt sett är avgörande för att i fastighetsekonomiska termer utvärdera ett läges attraktivitet för en ny kontorsetablering (eller med motsvarande lokaler) kan sammanfattas i nedanstående punkter.

- Att orten har en stabil tillväxt och ett gynnsamt näringslivsklimat är en grundförutsättning
- Av särskilt stor betydelse är en direkt närhet till en station/hållplats med spårbunden kollektivtrafik vilket ses som mycket attraktivt (tunnelbana, spårväg, järnväg med pendel- och fjärrtrafik)
- En väl utbyggd övrig kollektivtrafik (buss) är ett måste
- Närhet till service
- Inom ett kluster med övrig kontorsbebyggelse av viss volym
- En i övrigt tät stadsbebyggelse med omgivande bostäder och lokaler
- En god tillgänglighet med bil

I en värderingskalkyl påverkar även andra parametrar såsom typ av hyresgäst, där exempelvis en kommunal eller statlig hyresgäst anses som mer säker än en privat kommersiell hyresgäst, vilket medför skillnader irisktänk hos en investerare. Ytterligare exempel på värdepåverkande parametrar är:

- Avtalslängd
- Typ av hyresgäst
- Grad av specialanpassade lokaler
- Lokalens storlek

3. Bedömning av hyra

Hyran är en av de viktigaste ingående parametrarna i en värdebedömning. Hyresnivån kan påverkas av många faktorer. Avtalets längd har en påverkan. En fastighetsägare kan vara benägen att acceptera en lägre hyresnivå i utbyte mot att hyresgästen binder sig till en längre avtalsperiod. Då intäkten är säker under en längre tid bedöms risken som lägre till exempel.

Bedömningen avser en nybyggd kontorsbyggnad. Den totala lokalytan antas i samtliga alternativ uppgå till cirka 17 400 kvm varav merparten kommer att utgöras av kontor som skall nyttjas av verksamheter inom Huddinge kommun. Bottenplanet kan eventuellt inrymma annan typ av verksamhet, tex bibliotek. Samtliga lokaler förutsätts vara i mycket gott skick med en normal nyproduktionsstandard för kontor.

Hyran för kontorsfastigheter varierar beroende på ort, läge, kommunikationsmöjligheter och kvalitet. Hyran för kontorslokaler baseras till stor del på det lokala utbudet och efterfrågan.

Den tänkta byggnationen är tämligen unik så till vida att byggnaden har stor volym sett till dess läge. Det finns idag ingen egentlig kontorsmarknad av den karaktären i de lägen som jämförs i denna analys.

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

3.1. Hyresnoteringar

Noteringar på hyresmarknaden av liknande karaktär:

Sundbyberg Kronan 1

Fastigheten inrymmer kontorslokaler om cirka 31 800 kvm som hyrs av Skatteverket. Hyresavtalet är tecknat från november 2021 och har en löptid på 10 år. Den totala årshyran uppgår till 78 371 tkr, vilket motsvarar cirka **2 460 kr/kvm** och per år. I början av uthyrningen utgår en tillfällig hyresrabatt som totalt uppgår till 39 185 tkr. Hyresgäster svarar för kostnaderna för el, värme och kyla. Fastighetsägaren svarar för VA och ventilation. Vidare kompenserar även hyresgäster för fastighetsskatten. Byggnaden på objektet uppfördes 1978.

Byggnaden är lokaliserad i Sundbyberg centrum där fullt serviceutbud finns. Kommunikationer finns i form av tunnelbana, pendeltåg, tvärbana och bussar. Större trafikleder finns på cirka 3 kilometers avstånd.

Täby Marknaden 21

Inom fastigheten finns Täby kommuns kommunhus. Byggnaden färdigställdes 2017 och ligger i Täby centrum. Den har en area om 15 000 kvm BTA, vilket även inkluderar parkeringsyta. Fastigheten ägs av Täby kommun, och interndebiteringen uppgår till cirka **3 500 kr/kvm**.

Åsatt internhyra bedöms vara produktionskostnadsbaserad, se även ”Produktionskostnadsbaserade hyror” nedan för beskrivning av denna typ av hyresavtal.

Uppsala Dragarbrunn 25:1

I Centrala Uppsala pågår en utbyggnad av Stadshuset. Arean på utbyggnaden kommer uppgå till 14 000 kvm, vilket kommer ge en total area om 27 000 kvm. Projektet beräknas vara färdigställt 2021, och man har till projektet räknat med en hyresnivå om **2 800 kr/kvm**, dock är denna preliminär och den slutgiltiga hyran kommer att vara slutkostnadsbaserad.

Full service finns i närområdet, och kommunikation finns i form av buss och tåg (Uppsala Centralstation). Vidare finns även E4:an på cirka 5 kilometers avstånd.

Solna Nöten 5

Fastigheten är lokaliserad i Solna strand och bebyggs med kontorsbyggnader som färdigställs under 2020. Två olika myndigheter hyr lokaler inom fastigheten, Statistiska centralbyrån hyr 14 398 kvm och Universitets- och högskolerådet 6 535 kvm. UHR har en hyresnivå som motsvarar cirka **2 900 kr/kvm**, och SCB cirka **3 000 kr/kvm**. Båda avtalen avser en hyresperiod från 2020 som initialt ska löpa till 2026. För båda avtalen svarar hyresgäster för kostnader för el, värme och kyla, och hyresvärden för kostnader för VA och ventilation. Hyresgästerna kompenserar för kostnader för fastighetsskatt.

Service i form av restauranger finns i närområdet, och kommunikation finns i form av buss och tunnelbana (Solna strand station). Vidare finns även E20 och E4 inom 4 kilometers avstånd.

Sollentuna Städet 2

Byggnaden på fastigheten inrymmer kontor, som hyrs av Sollentuna kommun. Hyresavtalet är tecknat från augusti 2019 och har en initial löptid på tre år. Den totala arean uppgår till 7 200 kvm, och hyran uppgår till **2 250 kr/kvm**. Hyresgäster står för kostnaderna för el, VA, värme, kyla och ventilation. Vidare

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

kompenserar dem även för kostnaderna för fastighetsskatt. Objektet på fastigheten uppfördes under 2002, och har ett gott skick och hög standard.

Fastigheten är belägen i Häggviks handelsområde cirka 12 kilometer norr om centrala Stockholm. Det finns brett utbud av butiker och restauranger i närområdet. Kommunikationer finns i form av pendeltåg (Häggvik station) och bussar. Europaväg (E4) finns belägen intill fastigheten.

Huddinge Supernovan 1

Byggnaden innehåller lokaler för Polismyndigheten. Hyresavtalet gäller från 2021-04-01 och löper initialt till 2036-03-31. Den totala arean uppgår till 6 180 kvm, och hyran uppgår till **2 267 kr/kvm**. Hyresgäster har ett tillägg om 695 000 kr/år, om detta är tidsbegränsat eller vad som avses har Svefa inte kännedom om. Ingen ersättning för fastighetsskatt utgår och 70 % av hyran är kopplat till index.

3.2. Produktionskostnadsbaserade hyror

Vid nyproduktion och/eller för lokaler där det skett stora investeringar och lokalerna är specialanpassade eller förlagda inom sämre delmarknader förekommer även produktionskostnadsbaserade hyror vilket kan medföra hyresnivåer som klart överstiger vad som annars kan anses marknadsmässigt på den lokala marknaden. Den produktionskostnadsbaserade hyran är främst beroende av investeringens storlek, avtalets löptid, internt förräntningskrav och ”restvärderisk”, snarare än lokalhyresmarknadens ”ordinarie” betalningsvilja-/förmåga.

Konstruktionen av dessa avtal varierar, men tenderar att utgöras av en initial överhyra vilken möjliggör att ett projekt kan realiseras i en svagare delmarknad eller situation med förhöjd restvärdesrisk. Den initiala hyrans storlek tenderar även att minska i takt med ökad kontraktslängd.

Nedan följer ett antal exempel på i närtid tecknade hyresavtal med denna typ av upplägg:

Uppsala Kronåsen 7:1 – Uppsala Universitet, Campus Ångström "C109, Hus 10" - Nyproduktion.

Objektet avser en nyproducerad högskolebyggnad inrymmandes Labb, Utbildning och Kontor. Hyresgäst är Uppsala Universitet och hyresvärd är Akademiska Hus.

Hyresavtalet börjar preliminärt löpa 2021-12-01. och har en initial löptid på endera 20 år eller 10 år, dock utformat med intentionen att vara 20-årgit avtal (beroende av regeringsbeslut). Den totala arean uppgår till 19 413 kvm, och hyran beräknas uppgå till **3 054 kr/kvm** men regleras mot projektets slutkostnad. Utöver angiven hyresnivå tillkommer även hyrestillägg för särskilda investeringar.

Om kontraktet istället skulle löpa med ett 10-årigt hyresavtal uppgår den preliminära hyran istället till 3 637 kr/kvm.

Vidare finns ett incitamentsprogram för att hålla nere tillkommande projektkostnader, vilket i korthet innebär att inblandade avtalsparter delar på tillkommande kostnader som inte är hänförliga till programändringar.

Hyresgästen står för kostnaderna för el, VA, och eventuell fastighetsskatt (taxerat som specialenhet). Hyran är indexerad med 70% indexandel.

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

Uppsala Kronåsen 1:1 – Livsmedelsverket - Nyproduktion.

Objektet avser en nyproducerad byggnad där Livsmedelsverket förhyr cirka 90% av ytan. Lokalerna inrymmer labb och kontor. Hyresvärd är Vasakronan.

Hyresavtalet börjar preliminärt löpa 2021-01-01. och har en initial löptid på 15 år. Den totala arean uppgår till 8 310 kvm, och hyran uppgår till **3 598 kr/kvm**.

Det framgår inte från hyresavtalet att överenskommen hyresnivå grundar sig på underliggande produktionskostnad. Det förefaller emellertid sannolikt att produktionskostnaden har haft en stor påverkan på överenskommen hyresnivå. Tillträdesdagen är preliminär.

Hyresgästen står för kostnaderna för el, värme, och fastighetsskatt. Hyran är indexerad med 100% indexandel.

4. Värde i förhållande till plats och avtalslängd

Läget, utformningen och teknik styr hur attraktiv en alternativanvändning kan vara. Ett kommunhus som byggs för att specifikt inhysa kommunala verksamheter kan ibland vara i hög eller låg grad specialanpassade. Detta kan påverka den alternativanvändning som är möjlig och i förlängningen hur en extern fastighetsägare skulle bedöma alternativanvändningen. I denna analys förutsätts utformningen vara en generell typfastighet för ändamålet kontor.

Vad gäller avkastningskraven bedöms dessa ofta olika under avtalstiden och efter avtalstidens utgång när det är långa kontrakt med stat eller kommun. Hyresgästen ses som stabil och säker och mycket litet riskpåslag görs. Osäkerheten är desto högre vid ett sådant avtals utgång och därmed bedöms ofta direktavkastningskravet som högre när en riskparameter vägs in för vakans, hyresnivå m.m.

Nedan redovisas Svefas syn av värdepåverkan avseende dessa parametrar, allt annat lika.

Arean fördelas sig enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area		
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal
Kontor	12 625	72	-	12 625	100	-
Fritid	2 120	12	-	2 120	100	-
Lager	1 760	10	-	1 760	100	-
Övrigt 1	910	5	-	910	100	-
Övrigt 3	-	-	6 360	-	-	6 360
Garage/P-platser	-	-	10 065	-	-	10 065
Summa/Medel	**17 415**	**100**	**16 425**	**17 415**	**100**	**16 425**

Ö3 avser teknikutrymmen, Ö1 avser entré, garageplatser avser area ej antal platser.

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

4.1. Paradisgaraget

20-årigt avtal

- **Högst värdemässigt**
- Kontorshyra bedömd mellan 2 300 – 2 700 kr/kvm beroende på läge i byggnaden.
- Snitthyra i byggnaden (inkl teknikutrymmen med 0 i hyra) ca 2 220 Kr/kvm.
- Bedömd direktavkastning under avtalstiden 4,0%
- Bedömd direktavkastning vid avtalstidens utgång 4,25%

Översiktligt bedömt värde **790 miljoner kronor.**

10-årigt avtal

Skillnaden i Svefas bedömning är i huvudsak att en fastighetsägare kommer att vilja teckna ett avtal där hyran kommer att vara något högre vid ett 10-årigt avtal. Även direktavkastningskravet bedöms något högre då risken för vakanser kommer tidigare vid korta avtal.

- Kontorshyra bedömd mellan 2 350 – 2 750 kr/kvm beroende på läge i byggnaden.
- Snitthyra i byggnaden (inkl teknikutrymmen med 0 i hyra) ca 2 250 Kr/kvm.
- Bedömd direktavkastning under avtalstiden 4,0%
- Bedömd direktavkastning vid avtalstidens utgång 4,4%

Vakansrisken i en ny kontorsbyggnad i centrum bedöms som låg och lika i de båda fallen till 5%.

Översiktligt bedömt värde **760 miljoner kronor.**

4.2. Paradisbacken

I detta alternativ tomställs nuvarande byggnad till stomren och återbrukas. Ny byggnad anses ha nyprosuktionsstandard.

20-årigt avtal

- Kontorshyra bedömd mellan 2 200 – 2 600 kr/kvm beroende på läge i byggnaden.
- Snitthyra i byggnaden (inkl teknikutrymmen med 0 i hyra) ca 2 100 Kr/kvm.
- Bedömd direktavkastning under avtalstiden 4,0%
- Bedömd direktavkastning vid avtalstidens utgång 4,35%

Översiktligt bedömt värde **740 miljoner kronor.**

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

10-årigt avtal

Skillnaden i Svefas bedömning är i huvudsak att en fastighetsägare kommer att vilja teckna ett avtal där hyran kommer att vara något högre vid ett 10-årigt avtal. Även direktavkastningskravet bedöms något högre då risken för vakanser kommer tidigare vid korta avtal.

- Kontorshyra bedömd mellan 2 250 – 2 650 kr/kvm beroende på läge i byggnaden.
- Snitthyra i byggnaden (inkl teknikutrymmen med 0 i hyra) ca 2 250 Kr/kvm.
- Bedömd direktavkastning under avtalstiden 4,0%
- Bedömd direktavkastning vid avtalstidens utgång 4,5%

Vakansrisken i en ny kontorsbyggnad bedöms som låg och till i sitt 5,5%.

Översiktligt bedömt värde **720 miljoner kronor.**

4.3. Kommunhustomten

Kommunhustomten har andra utmaningar än de två tidigare alternativen då byggnaden inte kommer att vara nyproduktion i sin helhet. Detta alternativ måste ta hänsyn till befintlig byggnad och dess utformning, samt begränsningar i form av kulturmärkta byggnadsdelar och interiör. Läget är något mer perifert från centrum jämfört med de två övriga alternativen.

20-årigt avtal

- Kontorshyra bedömd mellan 2 200 – 2 600 kr/kvm beroende på läge i byggnaden.
- Snitthyra i byggnaden (inkl teknikutrymmen med 0 i hyra) ca 2 100 Kr/kvm.
- Bedömd direktavkastning under avtalstiden 4,0%
- Bedömd direktavkastning vid avtalstidens utgång 4,5%
- Svefa bedömer detta alternativ ha lägst potential hyresmässigt

Översiktligt bedömt värde **680 miljoner kronor.**

10-årigt avtal

Skillnaden i Svefas bedömning är i huvudsak att en fastighetsägare kommer att vilja teckna ett avtal där hyran kommer att vara något högre vid ett 10-årigt avtal. Även direktavkastningskravet bedöms något högre då risken för vakanser kommer tidigare vid korta avtal.

- Kontorshyra bedömd mellan 2 200 – 2 400 kr/kvm beroende på läge i byggnaden.
- Snitthyra i byggnaden (inkl teknikutrymmen med 0 i hyra) ca 2 060 Kr/kvm.
- Bedömd direktavkastning under avtalstiden 4,0%
- Bedömd direktavkastning vid avtalstidens utgång 4,6%
- Svefa bedömer detta alternativ ha lägst potential hyresmässigt
- Lägre bedömning avseende marknadshyra, efter avtalstidens utgång. 2100 – 2200 kr/kvm

Översiktligt bedömt värde **635 miljoner kronor.**

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

I kommunhusalternativet bedöms marknadshyran efter avtalets utgång utgöra en osäker parameter, detta på grund av att det är det sämre av kontorslägena samt att detta alternativ kräver en annan utformning på grund av begränsningar i form av k-märkning.

Vakansrisken i en ny kontorsbyggnad bedöms som låg och till i sitt 5,5%.

5. Påverkan av avtalslängd

Som hyresgäst har efterfrågan på flexibla kontrakt alltid varit attraktivt. I kölvattnet av Corona-pandemin har efterfrågan från hyresgäster ökat än mer avseende att kunna vara flexibel i sitt lokalutnyttjande, men flexibilitet kostar för det innebär risk för fastighetsägaren. Vanligtvis kan fastighetsägare gå vissa önskemål till mötes. Ett kort avtal kompenseras oftast med en högre hyra per kvadratmeter liksom ett långt avtal kan kompenseras med lägre hyra. Vid transaktion av en fastighet tas detta ofta även i beaktande i direktavkastningskravet. Ett kortare avtal betyder att risken för att hyresgästen lämnar eller vill förhandla om hyran kommer närmare i tid och därmed bedöms direktavkastningskravet som högre.

Svefa bedömer att fastighetsvärdet skiljer sig åt ca 5-10% beroende på om det tecknas ett 10-årigt eller 20-årigt avtal.

6. SWOT - övrig värdepåverkan, fördelar/nackdelar samt alternativ

Värdet (förhandsvärdet) av ett nytt kommunhus i respektive läge har bedömts i separat i denna rapport. Nedan listas sådan övrig fastighetsekonomisk värdepåverkan, positiv eller negativ, som kan anses uppkomma som en följd av en etablering av ett nytt kommunhus inom respektive alternativ.

Framställningen inkluderar ej det fastighetsvärde som i förekommande fall förloras vid rivning. Därmed beaktas inte heller kostnaden för att uppföra en ny ersättningsbyggnad om behov av detta finns (exempelvis behovet av att uppföra ett nytt garage i centrum om det befintliga Paradisgaraget skulle rivas).

Angivna kostnads- och värdebedömningar är grova och syftar endast till att ge en ungefärlig uppfattning om storleksordningen på beloppen. Bedömningarna utgår från det underlagsmaterial som kommunen har tillhandahållit och baseras i övrigt på uppgifter i fastighetsmarknadsdatabaser samt erfarenhetstal och schablonkostnader.

6.1. Kommunhustomten

+ En positiv faktor att beakta är att den/de delar av det befintliga kommunhuset som sparas kommer att få en förnyad användning som kommunhus efter en ombyggnad. Detta bör dock i första hand beaktas som en "utebliven förlust" (se vidare nedan).

+/- De kommersiella förutsättningarna för en utveckling av Huddinge centrum påverkas knappast alls av en etablering inom kommunhustomten (p g a ett långt avstånd i kombination med att det är inverkan av förändringen (ökningen) av antalet anställda i detta läge jämfört med dagens

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

situation som ska beaktas. Marknadsvärdet för centrumfastigheten Forellen 11 påverkas därmed inte i någon nämnvärd omfattning.

+/- Marknadsvärdet för de direkt intilliggande fastigheter bedöms inte heller påverkas i någon nämnvärd utsträckning.

- Marknadsvärdet för de nya kommunhuslokaler som tillskapas genom en ombyggnad av befintliga byggnadsdelar som sparas kommer rimligtvis inte att kunna få en modernitet och utformning som fult ut kan jämställas med helt nybyggda lokaler. Hur stor skillnaden blir i hyres- och marknadsvärdenivå beror dock naturligtvis på val av ambitionsnivå och vilka kostnader som budgeteras för ombyggnationen (se vidare i värdebedömningen).

- Rivningskostnader uppkommer för den/de byggnadsdelar som rivs (främst byggnaden från 1964 med omkring 7 500 kvm BTA). Schablonmässigt kan rivningskostnaden uppskattas till omkring **5 miljoner kronor**.

6.2. Paradisgaraget

+ En kommunhusetablering skulle på ett positivt sätt påverka kundunderlaget för butiker och restauranger inom Forellen 11. Den ökade omsättning som skulle följa av de anställdas inköp i anslutning till arbetsdagen i lunchrestauranger, i caféer, i butiker i form av sporadisk kompletteringsshopping samt vårdbesök m m bedöms emellertid som förhållandevis måttlig och därmed blir de direkta effekterna på hyror och fastighetsvärdet också förhållandevis måttliga. Värdet för övriga delar av fastigheten, exempelvis för kontor och bostäder, bedöms inte påverkas alls. Den på detta sätt direkta värdeförändringen kan uppskattas till omkring **15 miljoner kronor**, vilket naturligtvis är marginellt i förhållande till fastighetens totala marknadsvärde.

+ Marknadsvärdet för Forellen 11 kommer emellertid dessutom att påverkas mer indirekt genom att en kommunhusetablering skulle öka förutsättningarna för att på ett bra och lönsamt sätt kunna vidareutveckla de resterande delarna av fastigheten. Denna indirekta effekt kan dessutom i viss mån ha en positiv inverkan även på fastighetens bostäder eftersom en mer genomgripande vidareutveckling även skulle inverka positivt på bostadslägets attraktivitet. Sammantaget bedöms värdeförändringen av denna indirekta effekt till omkring **40 miljoner kronor** (d v s utöver ovan nämnda 15 miljoner kronor).

+ En ytterligare potentiell värdeutveckling kan inhämtas om Forellen 11 renodlas segmentsvis och uppdelas på fler fastigheter (eventuellt delvis genom 3D fastighetsbildning). Denna potential hör dock endast indirekt samman med frågan om en etablering av ett nytt kommunhus här. Enligt ovan blir dock potentialen vid en vidareutveckling större om dessutom en uppdelning och segmentsvis renodling sker samtidigt.

+ En viss värdepåverkan kan påräknas även för närliggande fastigheter (se exempel för Paradisbacken nedan).

- Rivningskostnader uppkommer för den garagebyggnad som behöver rivas. Garaget har totalt 524 p-platser vilket indikerar ett bruttoarea om cirka 15 000 kvm BTA vilket schablonmässigt indikerar en rivningskostnad som kan uppskattas till omkring **10 miljoner kronor**.

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

- För det fall att även Annexet rivs bedöms en rivningskostnad uppkomma om cirka **3 miljoner kronor**.

- En etablering av ett nytt kommunhus på ett annat ställe än inom den nuvarande kommunhustomten kommer att innebära att det nuvarande kommunhuset tomställs. Detta kommer att medföra att de delar som behöver sparas på grund av kulturvärden kommer att behöva fyllas med en annan verksamhet. Sannolikt kommer detta att medföra såväl ett minskat marknadsvärde som kostnader för själva omställningen. För övriga delar av det nuvarande kommunhuset uppkommer samtidigt en möjlighet att riva (se kostnad ovan) för att sedan utveckla tomten med nya bostäder (se nedan under nollalternativet).

6.3. Paradisbacken

+ I detta alternativ bedöms att värdepåverkan för Forellen 11 blir betydligt mindre jämfört med vad det skulle bli i alternativet Paradisgaraget (etableringen sker en liten bit vid sidan av). Sammantaget bedöms värdeförändringen av den direkta effekten till omkring **5 miljoner kronor** och av den indirekta effekten, d v s om den stora centrumfastigheten Forellen 11 dessutom vidareutvecklas, till omkring **15 miljoner kronor**.

+ En viss värdepåverkan kan på motsvarande sätt påräknas även för övriga närliggande fastigheter.

- För det fall att den nuvarande byggnaden (ca 17 000 kvm BTA) för bland annat Sjödalsgymnasiet rivs bedöms en rivningskostnad uppkomma om cirka **12 miljoner kronor**.

- En etablering av ett nytt kommunhus på ett annat ställe än inom den nuvarande kommunhustomten kommer att innebära att det nuvarande kommunhuset tomställs. Detta kommer att medföra att de delar som behöver sparas på grund av kulturvärden kommer att behöva fyllas med en annan användning. Sannolikt kommer detta att medföra såväl ett minskat marknadsvärde som kostnader för själva omställningen. För övriga delar av det nuvarande kommunhuset uppkommer samtidigt en möjlighet att riva (se kostnad ovan) för att sedan utveckla tomten med nya bostäder (se nedan under nollalternativet).

7. Nollalternativet - konsekvenser för värdet utan en kommunhusetablering

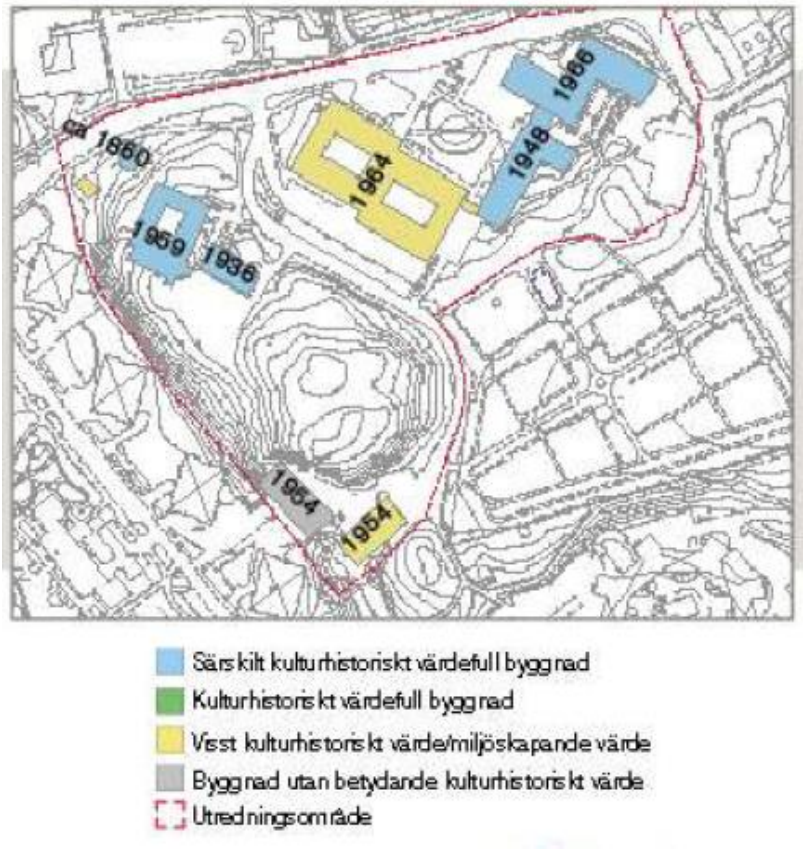
I detta avsnitt kommenteras hur förutsättningarna för fastighetsvärdena ser ut för de olika alternativen om en etablering inte genomförs där.

7.1. Kommunhustomten

De kulturhistoriska förutsättningar som gäller innebär att möjligheter kan finnas att riva den del av kommunhuset som är uppförd 1964 för att i stället ge utrymme för ny bostadsbebyggelse. De delar som är uppförda 1948 respektive 1966 kommer däremot att behöva bevaras för att sedan nyttjas inom ramen för vad skyddsbestämmelserna tillåter.

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

Nedan redovisas en sammanfattande kartbild över de kulturhistoriska förutsättningarna för kommunhuset och intilliggande byggnader.



För det fall att ett nytt kommunhus inte utvecklas inom kommunhustomten så kommer fastighetsvärdet därmed att bestå dels av värdet av en trolig ny bostadsbyggrätt och dels av värdet av de byggnadsdelar som måste sparas.

De byggnadsdelar som måste sparas är uppförda i två våningsplan ovan mark samt ett källarplan där den ljusa lokalarean uppgår till lite drygt 2 400 kvm (3 040 kvm BTA). Utifrån en beskrivning av lokalernas utformning och övriga status, samt beaktat de gällande bevarandekraven, görs bedömningen att marknadsvärdet vid en försäljning i ett tomställt skick är mycket blygsamt. Vid en försäljning med tecknade hyreskontrakt till marknadsmässig nivå med kommunal verksamhet kan dock marknadsvärdet bli värt att beakta i sammanhanget. Motsvarande gäller i princip om byggnadsdelarna stannar kvar i kommunal ägo, dock med tillägget att lokalerna får ett belastande driftnetto för den tid som de kvarstår i tomställt skick.

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

Den byggrättsvolym som sannolikt kan göras tillgänglig för ny bostadsbebyggelse varierar utifrån olika synsätt vad gäller tillgänglig tomtareal och sannolik exploateringsgrad (byggrättsvolym per tomtareal). Nedan skissas på tre olika alternativ med tillhörande värdebedömningar för den byggrättsvolym som kan ses som trolig/rimlig. Sammantaget får resultatet enligt alternativ tre anses som det mest rättvisande att ta med i den jämförande utvärderingen.

En ny detaljplan kommer naturligtvis att krävas i samtliga fall.

Alt 1 - Byggnaden från 1964 med tillhörande tomtyta:

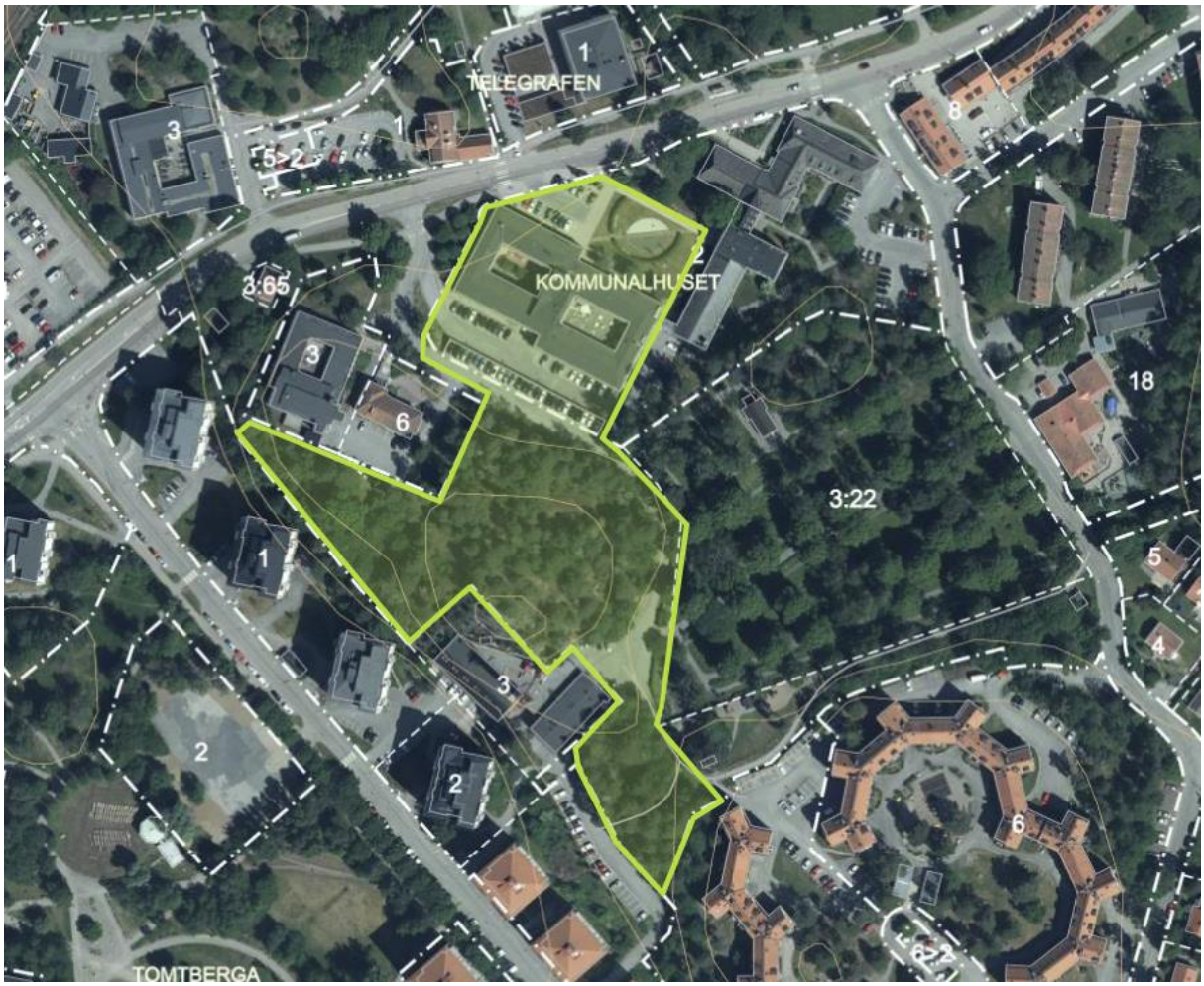
Områdets markareal uppgår till 6 285 kvm. En rimlig/trolig exploateringsgrad bedöms till cirka 1,25 - 1,30, vilket ger byggrättsvolymen 8 000 kvm BTA.

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

Exploateringsgraden motsvarar exempelvis att nya bostadshus uppförs i fyra våningar på en byggnadsarea som sammantaget är något mindre än det nuvarande kommunhusets (exklusive atriumgårdarna).

Ett marknadsmässigt byggrättsvärde bedöms till ca 6 000 - 6 500 kr/kvm BTA, vilket med byggrättsvolymen 8 000 kvm BTA ger ett byggrättsvärde om ca **50 miljoner kronor** (exkl hänsyn till rivningskostnader).

Alt 2 - Byggnaden från 1964 med tillhörande tomtyta samt all övrig tillgänglig yta söderut :



Områdets markareal uppgår till 17 900 kvm. En rimlig/trolig exploateringsgrad bedöms till cirka 0,8 - 1,0, vilket ger byggrättsvolymen 16 000 kvm BTA.

Exploateringsgraden motsvarar exempelvis att nya bostadshus uppförs i fyra våningar på en byggnadsarea som sammantaget är något mindre än dubbla det nuvarande kommunhusets exklusive atriumgårdarna (alternativt i tre våningar på 2,5 gånger kommunhusets byggnadsarea).

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

Ett marknadsmässigt byggrättsvärde bedöms till ca 6 000 - 6 500 kr/kvm BTA, vilket med byggrättsvolymen 16 000 kvm BTA ger ett byggrättsvärde om **ca 100 miljoner kronor** (exkl hänsyn till rivningskostnader).

Alt 3 - Byggnaden från 1964 med tillhörande tomtyta samt del av tillgänglig yta söderut :

Områdets markareal uppgår i detta alternativ till 14 900 kvm. En rimlig/trolig exploateringsgrad bedöms till cirka 1,0, vilket ger byggrättsvolymen 15 000 kvm BTA.

Exploateringsgraden kan naturligtvis illustreras ungefär på samma sätt som i alternativ 2 eller exempelvis att en byggnadsarea som motsvarar det dubbla kommunhusets (exklusive atriumgårdarna) byggs med nya bostadshus i 3,5 våningar.

Ett marknadsmässigt byggrättsvärde bedöms även i detta alternativ till ca 6 000 - 6 500 kr/kvm BTA, vilket med byggrättsvolymen 15 000 kvm BTA ger ett byggrättsvärde om **ca 93 miljoner kronor** (exkl hänsyn till rivningskostnader).

7.2. Paradisgaraget

Nollalternativet innebär rimligen att garageanvändningen bibehålls. Alternativet att riva garaget för att därefter utveckla tomten för något annat ändamål bedöms inte som realistiskt beaktat det parkeringsbehov som finns inom centrumområdet. Utveckling kan kräva förändringar i detaljplan.

Möjligheten att utveckla Forellen 11 kvarstår, dock med en något sämre potential (se SWOT-analysen).

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

7.3. Paradisbacken

Nollalternativet innebär att tomten kan utvecklas för något annat ändamål än för ett nytt kommunhus. Befintlig byggnad kan rivas eller vidareutvecklas för att anpassas till annat ändamål. Förändringen kan ha positiv värdepåverkan om utvecklingen anpassas efter utbud och efterfrågan. Vilken utveckling som är lämpligast bör undersökas vidare. Utveckling kan kräva förändringar i detaljplan.

8. Produktionsbaserad hyressättning, nya areor

Vid början av detta uppdrag skulle de tre alternativen Paradisgaraget, Paradisbacken och Kommunhustomten utredas närmare. Under arbetets gång har analyserna visat att alternativet Paradisgaraget ej är aktuellt och därmed utgår. I denna del av Svefas analys. I kapitel åtta utgår därför alternativ Paradisgaraget.

Vid tillämpning av produktionskostnadsbaserad hyra är hyresnivån baserad på den investering som fastighetsägaren gör.

I de aktuella fallen i denna analys finns två alternativ med en total eller stor del nyproduktion (kommunhustomten/paradisgaraget-utgår). I det tredje alternativet (paradisbacken) är det en större ombyggnation/tillbyggnation där man har fördelen av att kunna återbruka den nuvarande stommen, detta gör investeringen för byggnationen lägre. Kostnader i vardera fallen hänförs till de individuella bedömningar som görs i respektive alternativ. Kostnader avseende produktionskostnad samt projektering och byggherrekostnad har tillhandahållits av uppdragsgivaren.

De olika alternativen medför att det uppstår andra behov som måste lösas, så som parkering på annan fastighet, ombyggnation av lokaler som lämnas för att göra dem uthyrbara etc. Dessa kostnader är dock ej hyresgrundande för den enskilda produktionen. De kostnader som man inom kommunen bedömer kommer att följa av respektive alternativ utöver produktionskostnad, projektering och byggherrekostnad bör beaktas utöver en produktionskostnadskalkyl. Dessa kostnader kan ändå komma att räknas in i den totala investeringen för att projektet skall gå att genomföra.

I denna studie har vi översiktligt bedömt en produktionskostnadsbaserad hyra, med de nya areor som tillhandahållits i dokumentet *”Förstudie Huddinge kommunhus FK 2021-06-18, Del 3 Handlingsalternativ”.*

De ingående marknadsparametrarna vid värdering med produktionsbaserad hyra kan skilja sig mot de bedömningar som tidigare gjorts avseende förhandvärden med marknadsmässig hyresnivå då förutsättningarna ser olika ut. Vid utgången av en period med produktionskostnadsbaserad hyra bör hyresnivån återgå till en mer marknadsanpassad nivå då investeringen är betald. Det vanliga är dock att hyran blir på en nivå som är lägre än den produktionsbaserade men ändå högre än den marknadsmässiga. Detta antagande har gjorts när bedömning av hyresnivån beräknats.

Nedan redovisade nivåer av bedömda hyror och andra värden skall ses som översiktliga. Ritningsunderlag och uppskattade areor är i ett tidigt skede, även dessa är översiktliga och kan komma att ändras. Om så sker gäller inte de bedömningar som gjorts, nivåer och antaganden kan behöva justeras och utfallet kan därmed ändras.

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

De olika alternativen skiljer sig mycket åt med avseende på investeringskostnad. Detta påverkar starkt hyran för den första hyresperioden som baseras på investeringens storlek.

KOSTNADER Prisläge 2021, ej index	Alt 2 Nybyggnad kommunhustomten	Alt 3 Återbruk kommunhustomten	Alt 5 Paradisgaraget	Alt 6 Paradisbacken
Byggmånader	27	24	32	29
BTA (m²)	27 600	24 000	32 400	29 300
Varav garage (m²)	5 890	1 030	8 080	2 060
BTA exkl garage	21 710	22 970	24 320	27 240
Entreprenadkostnad (byggkostnad)	**605 000 000**	**475 000 000**	**532 000 000**	**475 000 000**
Projektkostnad inklusive projektering och byggherrekostnad	**835 000 000**	**655 000 000**	**734 000 000**	**656 000 000**
Övriga kostnader				
Ny mobilitetshus infatsparkeringen 3 eller 5 våningar		194 000 000	309 000 000	194 000 000
P-hus på Paradistorget 4 våningar			150 000 000	
Nytt bibliotek i centrum	80 000 000	80 000 000		
TOTALT projektkostnader nytt kommunhus med bibliotek och parkering	**915 000 000**	**929 000 000**	**1 193 000 000**	**850 000 000**
Följdkostnader				
Evakueringskostnader	30 000 000	30 000 000		30 000 000
Ombyggnad av befintligt kommunhus till annan verksamhet			87 000 000	87 000 000
Mellanskillnad nuvarande och ny hyra nuvärdesberäkning för gymnasium (10 000m²)				180 000 000
Bef paradisgaraget renoveras inkl bh-kost	0	0	-120 000 000	0
Summa projektkostnader och följdkostnader	**945 000 000**	**959 000 000**	**1 160 000 000**	**1 147 000 000**
Intäkter				
Potentiell exploateringsvinst			50 000 000	50 000 000
Summa kostnader - intäkt	**945 000 000**	**959 000 000**	**1 110 000 000**	**1 097 000 000**

Källa White, *"Förstudie Huddinge kommunhus FK 2021-06-18, Del 3 Handlingsalternativ".*

Denna bedömning reviderades då nya uppgifter kom fram och slutlig investering summeras av uppdragsgivaren enligt nedan:

	Kommunhus-tomten (tkr)	**Paradis-backen (tkr)** Med phus 390pl	**Paradis-backen (tkr)** Med phus 153pl
Ny-, om- och tillbyggnad kommunhus	812 000	642 000	642 000
Garage under nybyggnaden (185p -70p)	110 000	39 000	39 000
Nytt Parkeringshus två alternativ (390 platser eller 153 platser)		194 000	70 000
Summa investering	**922 000**	**875 000**	**751 000**
Tillkommande investering Bibliotek	80 000	80 000	80 000

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

8.1. Kommunhustomten

Investeringsbeloppet för alternativ kommunhustomten har en betydligt högre produktionskostnad än de övriga alternativen.

Investering	922 miljoner
Antal BTA inkl garage:	27 600
Påslag för avkastning/vinst för investeraren, bedömt	10%

Med de tillhandahållna uppgifterna Svefa har haft bedömer vi att en rimlig hyresnivå för den första avtalsperioden på 20 år, exklusive garagen, avseende initial årshyra bedöms till ca 60 miljoner kronor, därefter till ca 50 miljoner kronor. **Detta skall ses som en uppskattning och baseras ej på beslutade/faktiska areor och korrekt fördelning av lokaltyper.**

Det är vår erfarenhet att man ej når ända till marknadshyra efter den initiala hyresperioden.

Avkastning/vinst på investeringen har i detta fall bedömts till 10% vilket är lägre än i alternativet för Paradisbacken. Detta beror på att den tillhandahållna investeringen i kr/BTA är relativt hög.

8.2. Paradisgaraget

Alternativet utgår.

8.3. Paradisbacken

Investering	761 miljoner
Antal BTA inkl garage:	29 300
Påslag för avkastning/vinst för investeraren	15%

Med de tillhandahållna uppgifterna Svefa har haft bedömer vi att en rimlig hyresnivå för den första avtalsperioden på 20 år, exklusive garagen, avseende initial årshyra bedöms till ca 55 miljoner kronor, därefter till ca 47 miljoner kronor. **Detta skall ses som en uppskattning och baseras ej på beslutade/faktiska areor och korrekt fördelning av lokaltyper.**

Det är vår erfarenhet att man ej når ända till marknadshyra efter den initiala hyresperioden.

Avkastning/vinst på investeringen har i detta fall bedömts till 15%.

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

9. Översiktliga förhandsvärden, nya areor

Översiktliga värden har bedömts utifrån tillhandahållen ny areainformation. Ny information avseende area, lokaltypsfördelning m.m. påverkar värdena, om andelen kontorshyra minskar i förhållande till t ex publika delar och garage så minskar värdet per kvadratmeter.

För bedömningar se bifogade kalkyler ”Ny area”.

Stockholm/Göteborg 2021-08-25

Katrin Wallensjö, Affärschef Analys
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
Fastighetsvärderare

Joachim Wallmark, RICS Registered Valuer
Av Samhällsbyggarna auktoriserad
Fastighetsvärderare

Bilagor:

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Ny area, kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 3	Allmänna villkor

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

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Huddinge Alt bygga ut befintligt kommunhus 10 år

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-05-01
Värdeår: 1970
Tax. värde: 905 829
Typkod: 823,321

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Inflation		1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning		4,00%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,04%	4,39%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%	4,60%
Kalkylränta		5,56%	6,12%	6,12%	6,12%	6,12%	6,12%	6,12%	6,12%	6,12%	6,12%	6,47%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%	6,69%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:																											4,60%
Ekonomisk vakans																											
Bostäder		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,5%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Garage / P-platser		0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Totalt		**0,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**4,0%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**
		Delår																									Delår
Kassaflöde (tkr)	(kr/m², styck)	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	(2 061)	24 096	36 436	37 165	37 909	38 667	39 440	40 229	41 033	41 854	42 691	42 462	42 771	43 626	44 499	45 389	46 297	47 223	48 167	49 130	50 113	51 115	52 137	53 180	54 244	55 329	18 554
Hyra garage mm (+)	(359)	3 963	5 993	6 112	6 235	6 359	6 487	6 616	6 749	6 884	7 021	7 162	7 305	7 451	7 600	7 752	7 907	8 065	8 227	8 391	8 559	8 730	8 905	9 083	9 264	9 450	3 169
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 479	-2 247	-2 292	-2 338	-2 385	-2 433	-2 481	-2 531	-2 582	-2 633	-2 686	-2 740	-2 794	-2 850	-2 907	-975
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	-419	-428	-436	-445	-454	-463	-472	-482	-491	-501	-511	-522	-532	-543	-553	-565	-576	-587	-599	-611	-623	-636	-649	-661	-222
Netto tillägg och rabatter	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(2 400)	**28 059**	**42 010**	**42 850**	**43 707**	**44 581**	**45 472**	**46 382**	**47 310**	**48 256**	**49 221**	**47 644**	**47 317**	**48 263**	**49 229**	**50 213**	**51 217**	**52 242**	**53 287**	**54 352**	**55 439**	**56 548**	**57 679**	**58 833**	**60 009**	**61 210**	**20 526**
Drift och underhåll (-)	-(558)	-6 523	-9 864	-10 062	-10 263	-10 468	-10 677	-10 891	-11 109	-11 331	-11 558	-11 789	-12 024	-12 265	-12 510	-12 760	-13 016	-13 276	-13 542	-13 812	-14 089	-14 370	-14 658	-14 951	-15 250	-15 555	-5 216
- varav Administration (-)		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-5 601*	*-8 470*	*-8 639*	*-8 812*	*-8 988*	*-9 168*	*-9 351*	*-9 538*	*-9 729*	*-9 924*	*-10 122*	*-10 324*	*-10 531*	*-10 742*	*-10 956*	*-11 176*	*-11 399*	*-11 627*	*-11 860*	*-12 097*	*-12 339*	*-12 585*	*-12 837*	*-13 094*	*-13 356*	*-13 623*
- varav Periodiskt UH (-)		*-922*	*-1 395*	*-1 423*	*-1 451*	*-1 480*	*-1 510*	*-1 540*	*-1 571*	*-1 602*	*-1 634*	*-1 667*	*-1 700*	*-1 734*	*-1 769*	*-1 804*	*-1 840*	*-1 877*	*-1 915*	*-1 953*	*-1 992*	*-2 032*	*-2 072*	*-2 114*	*-2 156*	*-2 199*	*-2 243*
Fastighetsskatt (-)	-(252)	-2 951	-4 484	-4 574	-4 665	-4 759	-4 854	-4 951	-5 050	-5 151	-5 254	-5 359	-5 466	-5 576	-5 687	-5 801	-5 917	-6 035	-6 156	-6 279	-6 405	-6 533	-6 663	-6 797	-6 933	-7 071	-2 371
Fastighetsskatt åter (+)		0	4 484	4 574	4 665	4 759	4 854	4 951	5 050	5 151	5 254	5 172	5 179	5 283	5 388	5 496	5 606	5 718	5 832	5 949	6 068	6 189	6 313	6 439	6 568	6 700	2 247
Tomträttsavgäld (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	(1 590)	**18 585**	**32 145**	**32 788**	**33 444**	**34 113**	**34 795**	**35 491**	**36 201**	**36 925**	**37 663**	**35 668**	**35 005**	**35 705**	**36 420**	**37 148**	**37 891**	**38 649**	**39 422**	**40 210**	**41 014**	**41 835**	**42 671**	**43 525**	**44 395**	**45 283**	**15 185**
Återstående investeringar	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	(1 590)	**18 585**	**32 145**	**32 788**	**33 444**	**34 113**	**34 795**	**35 491**	**36 201**	**36 925**	**37 663**	**35 668**	**35 005**	**35 705**	**36 420**	**37 148**	**37 891**	**38 649**	**39 422**	**40 210**	**41 014**	**41 835**	**42 671**	**43 525**	**44 395**	**45 283**	**15 185**

Nuvärde driftnetto	438 461
Nuvärde restvärde	196 248
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**634 709**

Nyckeltal:

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	36 446
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	0,70
Bruttokapitalisering, år 1	15,2
Direktavkastning, initial	4,36%
Direktavkastning, år 1	4,36%
Marknadsmässig direktavkastning	4,45%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	4,60%

Hyresgästförteckning	Fastighet:	Huddinge Alt bygga ut befintligt kommunhus 10 år																			Bilaga 1:2
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m²	Tkr	År	
Garage, pl -02 (156 platser)	G	0	4 450	2021-05-01	2021-12-31	2 808	631	100%	2 808	631	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Övrigt, pl -02	La	0	1 200	2021-05-01	2031-04-30	1 200	1 000	100%	1 200	1 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Garage, pl -01 (172 platser)	G	0	4 795	2021-05-01	2021-12-31	3 096	646	100%	3 096	646	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Övrigt, pl -01	La	0	560	2021-05-01	2031-04-30	560	1 000	100%	560	1 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor, pl 0	K	0	735	2021-05-01	2031-04-30	1 617	2 200	100%	1 544	2 100	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Garage, pl 0 nedfart	G	0	820	2021-05-01	2021-12-31	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 1	K	0	3 190	2021-05-01	2031-04-30	7 018	2 200	100%	6 699	2 100	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 2	K	0	2 030	2021-05-01	2031-04-30	4 466	2 200	100%	4 263	2 100	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 3-6 (1000 kvm/plan)	K	0	4 000	2021-05-01	2031-04-30	8 800	2 200	100%	8 400	2 100	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 7 Teknik	Ö3	0	1 000		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 8-12 (1000 kvm/plan) Teknik	Ö3	0	5 000		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 13-14 (1000 kvm/plan)	K	0	2 000	2021-05-01	2031-04-30	4 600	2 300	100%	4 400	2 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 15	K	0	670	2021-05-01	2031-04-30	1 608	2 400	100%	1 474	2 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Bibliotek pl 0	F	0	2 120	2021-05-01	2031-04-30	4 664	2 200	100%	4 664	2 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Entré, pl 0	Ö1	0	910	2021-05-01	2031-04-30	1 365	1 500	100%	1 365	1 500	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Plan 15 Teknik	Ö3	0	360		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Summa/Medel			**17 415**			**41 802**	**2 061**		**40 473**	**1 985**		**0**	**0**						**0**		

Fastighet: **Huddinge Alt bygga ut befintligt kommunhus 10 år** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Kontor	12 625	72	-	12 625	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Fritid	2 120	12	-	2 120	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager	1 760	10	-	1 760	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Övrigt 1	910	5	-	910	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 3	-	-	6 360	-	-	6 360	-	-	0	0,0%	0,0%
Garage/P-platser	-	-	10 065	-	-	10 065	-	-	0	0,0%	7,0%
Summa/Medel	**17 415**	**100**	**16 425**	**17 415**	**100**	**16 425**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**5,5%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Kontor	28 109	2 226	-	26 780	2 121	-	0		-	26 780	2 121	-
Fritid	4 664	2 200	-	4 664	2 200	-	0		-	4 664	2 200	-
Lager	1 760	1 000	-	1 760	1 000	-	0		-	1 760	1 000	-
Övrigt 1	1 365	1 500	-	1 365	1 500	-	0		-	1 365	1 500	-
Garage/P-platser	5 904	-	587	5 904	-	587	0	-		5 904	-	587
Summa/Medel	**41 802**	**2 061**	**359**	**40 473**	**1 985**	**359**	**0**	**0**	**0**	**40 473**	**1 985**	**359**

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Kontor	4 671	370	-	4 040	320	-	631	50	-	0	0	-
Fritid	869	410	-	763	360	-	106	50	-	0	0	-
Lager	440	250	-	352	200	-	88	50	-	0	0	-
Övrigt 1	337	370	-	291	320	-	46	50	-	0	0	-
Garage/P-platser	3 401	-	338	2 898	-	288	503	-	50	0	-	
Summa/Medel	**9 718**	**363**	**207**	**8 344**	**313**	**176**	**871**	**50**	**31**	**0**	**########**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Huddinge Alt bygga ut befintligt kommunhus, 20 år

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-05-01
Värdeår: 1970
Tax. värde: 905 829
Typkod: 823,321

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Inflation	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	4,00%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,33%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Kalkylränta	5,56%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,41%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:																										4,50%
Ekonomisk vakans																										
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,5%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Garage / P-platser	0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Totalt	**0,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**4,0%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**

Kassaflöde (tkr)	(kr/m², styck)	Delår **2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	Delår **2046**
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	(2 061)	24 096	36 436	37 165	37 909	38 667	39 440	40 229	41 033	41 854	42 691	43 545	44 416	45 304	46 210	47 134	48 077	49 039	50 019	51 020	52 040	52 225	52 842	53 899	54 977	56 076	18 805
Hyra garage mm (+)	(359)	3 963	5 993	6 112	6 235	6 359	6 487	6 616	6 749	6 884	7 021	7 162	7 305	7 451	7 600	7 752	7 907	8 065	8 227	8 391	8 559	8 730	8 905	9 083	9 264	9 450	3 169
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 826	-2 775	-2 830	-2 887	-2 945	-987
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	-419	-428	-436	-445	-454	-463	-472	-482	-491	-501	-511	-522	-532	-543	-553	-565	-576	-587	-599	-611	-623	-636	-649	-661	-222
Netto tillägg och rabatter	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(2 400)	**28 059**	**42 010**	**42 850**	**43 707**	**44 581**	**45 472**	**46 382**	**47 310**	**48 256**	**49 221**	**50 205**	**51 209**	**52 234**	**53 278**	**54 344**	**55 431**	**56 539**	**57 670**	**58 824**	**60 000**	**58 518**	**58 348**	**59 515**	**60 706**	**61 920**	**20 764**
Drift och underhåll (-)	-(558)	-6 523	-9 864	-10 062	-10 263	-10 468	-10 677	-10 891	-11 109	-11 331	-11 558	-11 789	-12 024	-12 265	-12 510	-12 760	-13 016	-13 276	-13 542	-13 812	-14 089	-14 370	-14 658	-14 951	-15 250	-15 555	-5 216
- varav Administration (-)		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-5 601*	*-8 470*	*-8 639*	*-8 812*	*-8 988*	*-9 168*	*-9 351*	*-9 538*	*-9 729*	*-9 924*	*-10 122*	*-10 324*	*-10 531*	*-10 742*	*-10 956*	*-11 176*	*-11 399*	*-11 627*	*-11 860*	*-12 097*	*-12 339*	*-12 585*	*-12 837*	*-13 094*	*-13 356*	*-13 623*
- varav Periodiskt UH (-)		*-922*	*-1 395*	*-1 423*	*-1 451*	*-1 480*	*-1 510*	*-1 540*	*-1 571*	*-1 602*	*-1 634*	*-1 667*	*-1 700*	*-1 734*	*-1 769*	*-1 804*	*-1 840*	*-1 877*	*-1 915*	*-1 953*	*-1 992*	*-2 032*	*-2 072*	*-2 114*	*-2 156*	*-2 199*	*-2 243*
Fastighetsskatt (-)	-(252)	-2 951	-4 484	-4 574	-4 665	-4 759	-4 854	-4 951	-5 050	-5 151	-5 254	-5 359	-5 466	-5 576	-5 687	-5 801	-5 917	-6 035	-6 156	-6 279	-6 405	-6 533	-6 663	-6 797	-6 933	-7 071	-2 371
Fastighetsskatt åter (+)		0	4 484	4 574	4 665	4 759	4 854	4 951	5 050	5 151	5 254	5 359	5 466	5 576	5 687	5 801	5 917	6 035	6 156	6 279	6 405	6 304	6 313	6 440	6 568	6 700	2 247
Tomträttsavgäld (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	(1 590)	**18 585**	**32 145**	**32 788**	**33 444**	**34 113**	**34 795**	**35 491**	**36 201**	**36 925**	**37 663**	**38 417**	**39 185**	**39 969**	**40 768**	**41 583**	**42 415**	**43 263**	**44 129**	**45 011**	**45 911**	**43 919**	**43 341**	**44 207**	**45 092**	**45 993**	**15 424**
Återstående investeringar	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	(1 590)	**18 585**	**32 145**	**32 788**	**33 444**	**34 113**	**34 795**	**35 491**	**36 201**	**36 925**	**37 663**	**38 417**	**39 185**	**39 969**	**40 768**	**41 583**	**42 415**	**43 263**	**44 129**	**45 011**	**45 911**	**43 919**	**43 341**	**44 207**	**45 092**	**45 993**	**15 424**

Nuvärde driftnetto	470 494
Nuvärde restvärde	208 685
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**679 179**

Nyckeltal:

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	39 000
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	0,75
Bruttokapitalisering, år 1	16,2
Direktavkastning, initial	4,08%
Direktavkastning, år 1	4,08%
Marknadsmässig direktavkastning	4,23%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	4,50%

Hyresgästförteckning	Fastighet:	Huddinge Alt bygga ut befintligt kommunhus, 20 år																			Bilaga 1:2
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m²	Tkr	År	
Garage, pl -02 (156 platser)	G	0	4 450	2021-05-01	2021-12-31	2 808	631	100%	2 808	631	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Övrigt, pl -02	La	0	1 200	2021-05-01	2041-04-30	1 200	1 000	100%	1 200	1 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Garage, pl -01 (172 platser)	G	0	4 795	2021-05-01	2021-12-31	3 096	646	100%	3 096	646	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Övrigt, pl -01	La	0	560	2021-05-01	2041-04-30	560	1 000	100%	560	1 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor, pl 0	K	0	735	2021-05-01	2041-04-30	1 617	2 200	100%	1 544	2 100	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Garage, pl 0 nedfart	G	0	820	2021-05-01	2021-12-31	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 1	K	0	3 190	2021-05-01	2041-04-30	7 018	2 200	100%	6 699	2 100	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 2	K	0	2 030	2021-05-01	2041-04-30	4 466	2 200	100%	4 263	2 100	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 3-6 (1000 kvm/plan)	K	0	4 000	2021-05-01	2041-04-30	8 800	2 200	100%	8 800	2 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 7 Teknik	Ö3	0	1 000		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 8-12 (1000 kvm/plan) Teknik	Ö3	0	5 000		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 13-14 (1000 kvm/plan)	K	0	2 000	2021-05-01	2041-04-30	4 600	2 300	100%	4 400	2 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 15	K	0	670	2021-05-01	2041-04-30	1 608	2 400	100%	1 541	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Bibliotek pl 0	F	0	2 120	2021-05-01	2041-04-30	4 664	2 200	100%	4 664	2 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Entré, pl 0	Ö1	0	910	2021-05-01	2041-04-30	1 365	1 500	100%	1 365	1 500	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Plan 15 Teknik	Ö3	0	360		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Summa/Medel			**17 415**			**41 802**	**2 061**		**40 940**	**2 012**		**0**	**0**						**0**		

Fastighet: **Huddinge Alt bygga ut befintligt kommunhus, 20 år** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Kontor	12 625	72	-	12 625	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Fritid	2 120	12	-	2 120	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager	1 760	10	-	1 760	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Övrigt 1	910	5	-	910	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 3	-	-	6 360	-	-	6 360	-	-	0	0,0%	0,0%
Garage/P-platser	-	-	10 065	-	-	10 065	-	-	0	0,0%	7,0%
Summa/Medel	**17 415**	**100**	**16 425**	**17 415**	**100**	**16 425**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**5,5%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Kontor	28 109	2 226	-	27 247	2 158	-	0		-	27 247	2 158	-
Fritid	4 664	2 200	-	4 664	2 200	-	0		-	4 664	2 200	-
Lager	1 760	1 000	-	1 760	1 000	-	0		-	1 760	1 000	-
Övrigt 1	1 365	1 500	-	1 365	1 500	-	0		-	1 365	1 500	-
Garage/P-platser	5 904	-	587	5 904	-	587	0	-		5 904	-	587
Summa/Medel	**41 802**	**2 061**	**359**	**40 940**	**2 012**	**359**	**0**	**0**	**0**	**40 940**	**2 012**	**359**

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Kontor	4 671	370	-	4 040	320	-	631	50	-	0	0	-
Fritid	869	410	-	763	360	-	106	50	-	0	0	-
Lager	440	250	-	352	200	-	88	50	-	0	0	-
Övrigt 1	337	370	-	291	320	-	46	50	-	0	0	-
Garage/P-platser	3 401	-	338	2 898	-	288	503	-	50	0	-	
Summa/Medel	**9 718**	**363**	**207**	**8 344**	**313**	**176**	**871**	**50**	**31**	**0**	**########**	

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Huddinge Alt Paradisbacken kommunhus 10 år

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-05-01
Värdeår: 1970
Tax. värde: 905 829
Typkod: 823,321

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Inflation		1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning		4,00%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,33%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Kalkylränta		5,56%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,41%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:																											4,50%
Ekonomisk vakans																											
Bostäder		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,5%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Garage / P-platser		0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Totalt		**0,0%**	**0,9%**	**0,9%**	**0,9%**	**0,9%**	**0,9%**	**0,9%**	**0,9%**	**0,9%**	**0,9%**	**4,0%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**
		Delår																									Delår
Kassaflöde (tkr)	(kr/m², styck)	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	(2 205)	25 781	38 984	39 764	40 559	41 370	42 197	43 041	43 902	44 780	45 676	46 589	47 521	48 472	49 441	50 430	51 438	52 467	53 516	54 587	55 679	56 792	57 928	59 087	60 268	61 474	20 615
Hyra garage mm (+)	(359)	3 963	5 993	6 112	6 235	6 359	6 487	6 616	6 749	6 884	7 021	7 162	7 305	7 451	7 600	7 752	7 907	8 065	8 227	8 391	8 559	8 730	8 905	9 083	9 264	9 450	3 169
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 653	-2 512	-2 562	-2 614	-2 666	-2 719	-2 774	-2 829	-2 886	-2 943	-3 002	-3 062	-3 124	-3 186	-3 250	-1 090
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	-419	-428	-436	-445	-454	-463	-472	-482	-491	-501	-511	-522	-532	-543	-553	-565	-576	-587	-599	-611	-623	-636	-649	-661	-222
Netto tillägg och rabatter	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(2 544)	**29 744**	**44 557**	**45 448**	**46 357**	**47 284**	**48 230**	**49 194**	**50 178**	**51 182**	**52 206**	**51 596**	**51 803**	**52 839**	**53 895**	**54 973**	**56 073**	**57 194**	**58 338**	**59 505**	**60 695**	**61 909**	**63 147**	**64 410**	**65 698**	**67 012**	**22 472**
Drift och underhåll (-)	-(553)	-6 466	-9 778	-9 974	-10 173	-10 377	-10 584	-10 796	-11 012	-11 232	-11 457	-11 686	-11 920	-12 158	-12 401	-12 649	-12 902	-13 160	-13 423	-13 692	-13 966	-14 245	-14 530	-14 820	-15 117	-15 419	-5 171
- varav Administration (-)		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-5 544*	*-8 384*	*-8 551*	*-8 722*	*-8 897*	*-9 075*	*-9 256*	*-9 441*	*-9 630*	*-9 823*	*-10 019*	*-10 220*	*-10 424*	*-10 632*	*-10 845*	*-11 062*	*-11 283*	*-11 509*	*-11 739*	*-11 974*	*-12 213*	*-12 458*	*-12 707*	*-12 961*	*-13 220*	*-13 484*
- varav Periodiskt UH (-)		*-922*	*-1 395*	*-1 423*	*-1 451*	*-1 480*	*-1 510*	*-1 540*	*-1 571*	*-1 602*	*-1 634*	*-1 667*	*-1 700*	*-1 734*	*-1 769*	*-1 804*	*-1 840*	*-1 877*	*-1 915*	*-1 953*	*-1 992*	*-2 032*	*-2 072*	*-2 114*	*-2 156*	*-2 199*	*-2 243*
Fastighetsskatt (-)	-(252)	-2 951	-4 484	-4 574	-4 665	-4 759	-4 854	-4 951	-5 050	-5 151	-5 254	-5 359	-5 466	-5 576	-5 687	-5 801	-5 917	-6 035	-6 156	-6 279	-6 405	-6 533	-6 663	-6 797	-6 933	-7 071	-2 371
Fastighetsskatt åter (+)		0	4 484	4 574	4 665	4 759	4 854	4 951	5 050	5 151	5 254	5 169	5 177	5 281	5 386	5 494	5 604	5 716	5 830	5 947	6 066	6 187	6 311	6 437	6 566	6 697	2 246
Tomträttsavgäld (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	(1 739)	**20 326**	**34 779**	**35 474**	**36 184**	**36 907**	**37 646**	**38 399**	**39 167**	**39 950**	**40 749**	**39 720**	**39 594**	**40 386**	**41 194**	**42 017**	**42 858**	**43 715**	**44 589**	**45 481**	**46 391**	**47 318**	**48 265**	**49 230**	**50 215**	**51 219**	**17 176**
Återstående investeringar	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	(1 739)	**20 326**	**34 779**	**35 474**	**36 184**	**36 907**	**37 646**	**38 399**	**39 167**	**39 950**	**40 749**	**39 720**	**39 594**	**40 386**	**41 194**	**42 017**	**42 858**	**43 715**	**44 589**	**45 481**	**46 391**	**47 318**	**48 265**	**49 230**	**50 215**	**51 219**	**17 176**

Nuvärde driftnetto	487 528
Nuvärde restvärde	232 395
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**719 924**

Nyckeltal:

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	41 339
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	0,79
Bruttokapitalisering, år 1	16,2
Direktavkastning, initial	4,24%
Direktavkastning, år 1	4,21%
Marknadsmässig direktavkastning	4,44%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	4,50%

Hyresgästförteckning	Fastighet:	Huddinge Alt Paradisbacken kommunhus 10 år																			Bilaga 1:2
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m²	Tkr	År	
Garage, pl -02 (156 platser)	G	0	4 450	2021-05-01	2021-12-31	2 808	631	100%	2 808	631	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Övrigt, pl -02	La	0	1 200	2021-05-01	2031-04-30	1 500	1 250	100%	1 500	1 250	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Garage, pl -01 (172 platser)	G	0	4 795	2021-05-01	2021-12-31	3 096	646	100%	3 096	646	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Övrigt, pl -01	La	0	560	2021-05-01	2031-04-30	700	1 250	100%	700	1 250	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor, pl 0	K	0	735	2021-05-01	2031-04-30	1 654	2 250	100%	1 654	2 250	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Garage, pl 0 nedfart	G	0	820	2021-05-01	2021-12-31	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 1	K	0	3 190	2021-05-01	2031-04-30	7 497	2 350	100%	7 497	2 350	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 2	K	0	2 030	2021-05-01	2031-04-30	4 771	2 350	100%	4 771	2 350	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 3-6 (1000 kvm/plan)	K	0	4 000	2021-05-01	2031-04-30	9 400	2 350	100%	9 400	2 350	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 7 Teknik	Ö3	0	1 000		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 8-12 (1000 kvm/plan) Teknik	Ö3	0	5 000		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 13-14 (1000 kvm/plan)	K	0	2 000	2021-05-01	2031-04-30	4 900	2 450	100%	4 900	2 450	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 15	K	0	670	2021-05-01	2031-04-30	1 776	2 650	100%	1 776	2 650	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Bibliotek pl 0	F	0	2 120	2021-05-01	2031-04-30	4 346	2 050	100%	4 346	2 050	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Entré, pl 0	Ö1	0	910	2021-05-01	2031-04-30	1 866	2 050	100%	1 866	2 050	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Plan 15 Teknik	Ö3	0	360		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Summa/Medel			**17 415**			**44 312**	**2 205**		**44 312**	**2 205**		**0**	**0**						**0**		

Fastighet: **Huddinge Alt Paradisbacken kommunhus 10 år** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Kontor	12 625	72	-	12 625	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Fritid	2 120	12	-	2 120	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager	1 760	10	-	1 760	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Övrigt 1	910	5	-	910	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 3	-	-	6 360	-	-	6 360	-	-	0	0,0%	0,0%
Garage/P-platser	-	-	10 065	-	-	10 065	-	-	0	0,0%	7,0%
Summa/Medel	**17 415**	**100**	**16 425**	**17 415**	**100**	**16 425**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**5,5%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Kontor	29 996	2 376	-	29 996	2 376	-	0		-	29 996	2 376	-
Fritid	4 346	2 050	-	4 346	2 050	-	0		-	4 346	2 050	-
Lager	2 200	1 250	-	2 200	1 250	-	0		-	2 200	1 250	-
Övrigt 1	1 866	2 050	-	1 866	2 050	-	0		-	1 866	2 050	-
Garage/P-platser	5 904	-	587	5 904	-	587	0	-		5 904	-	587
Summa/Medel	**44 312**	**2 205**	**359**	**44 312**	**2 205**	**359**	**0**	**0**	**0**	**44 312**	**2 205**	**359**

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Kontor	4 419	350	-	3 788	300	-	631	50	-	0	0	-
Fritid	848	400	-	742	350	-	106	50	-	0	0	-
Lager	440	250	-	352	200	-	88	50	-	0	0	-
Övrigt 1	319	350	-	273	300	-	46	50	-	0	0	-
Garage/P-platser	3 401	-	338	2 898	-	288	503	-	50	0	-	
Summa/Medel	**9 427**	**346**	**207**	**8 053**	**296**	**176**	**871**	**50**	**31**	**0**	**########**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Huddinge Alt Paradisbacken kommunhus 20 år

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-05-01
Värdeår: 1970
Tax. värde: 905 829
Typkod: 823,321

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Inflation	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	4,00%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,23%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%
Kalkylränta	5,56%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,32%	6,44%	6,44%	6,44%	6,44%	6,44%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:																										4,35%
Ekonomisk vakans																										
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,5%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%	5,3%
Garage / P-platser	0,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Totalt	**0,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**1,0%**	**4,0%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**	**5,5%**

Kassaflöde (tkr)	(kr/m², styck)	Delår **2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	Delår **2046**
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	(2 155)	25 196	38 100	38 862	39 639	40 432	41 241	42 066	42 907	43 765	44 640	45 533	46 444	47 373	48 320	49 286	50 272	51 278	52 303	53 349	54 416	55 505	56 615	57 747	58 902	60 080	20 147
Hyra garage mm (+)	(359)	3 963	5 993	6 112	6 235	6 359	6 487	6 616	6 749	6 884	7 021	7 162	7 305	7 451	7 600	7 752	7 907	8 065	8 227	8 391	8 559	8 730	8 905	9 083	9 264	9 450	3 169
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 968	-2 990	-3 050	-3 111	-3 173	-1 064
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	-419	-428	-436	-445	-454	-463	-472	-482	-491	-501	-511	-522	-532	-543	-553	-565	-576	-587	-599	-611	-623	-636	-649	-661	-222
Netto tillägg och rabatter	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(2 494)	**29 159**	**43 673**	**44 547**	**45 438**	**46 346**	**47 273**	**48 219**	**49 183**	**50 167**	**51 170**	**52 193**	**53 237**	**54 302**	**55 388**	**56 496**	**57 626**	**58 778**	**59 954**	**61 153**	**62 376**	**61 656**	**61 906**	**63 144**	**64 407**	**65 695**	**22 030**
Drift och underhåll (-)	-(553)	-6 466	-9 778	-9 974	-10 173	-10 377	-10 584	-10 796	-11 012	-11 232	-11 457	-11 686	-11 920	-12 158	-12 401	-12 649	-12 902	-13 160	-13 423	-13 692	-13 966	-14 245	-14 530	-14 820	-15 117	-15 419	-5 171
- varav Administration (-)		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-5 544*	*-8 384*	*-8 551*	*-8 722*	*-8 897*	*-9 075*	*-9 256*	*-9 441*	*-9 630*	*-9 823*	*-10 019*	*-10 220*	*-10 424*	*-10 632*	*-10 845*	*-11 062*	*-11 283*	*-11 509*	*-11 739*	*-11 974*	*-12 213*	*-12 458*	*-12 707*	*-12 961*	*-13 220*	*-13 484*
- varav Periodiskt UH (-)		*-922*	*-1 395*	*-1 423*	*-1 451*	*-1 480*	*-1 510*	*-1 540*	*-1 571*	*-1 602*	*-1 634*	*-1 667*	*-1 700*	*-1 734*	*-1 769*	*-1 804*	*-1 840*	*-1 877*	*-1 915*	*-1 953*	*-1 992*	*-2 032*	*-2 072*	*-2 114*	*-2 156*	*-2 199*	*-2 243*
Fastighetsskatt (-)	-(252)	-2 951	-4 484	-4 574	-4 665	-4 759	-4 854	-4 951	-5 050	-5 151	-5 254	-5 359	-5 466	-5 576	-5 687	-5 801	-5 917	-6 035	-6 156	-6 279	-6 405	-6 533	-6 663	-6 797	-6 933	-7 071	-2 371
Fastighetsskatt åter (+)		0	4 484	4 574	4 665	4 759	4 854	4 951	5 050	5 151	5 254	5 359	5 466	5 576	5 687	5 801	5 917	6 035	6 156	6 279	6 405	6 301	6 311	6 438	6 566	6 698	2 246
Tomträttsavgäld (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	(1 689)	**19 742**	**33 895**	**34 573**	**35 264**	**35 970**	**36 689**	**37 423**	**38 171**	**38 935**	**39 713**	**40 508**	**41 318**	**42 144**	**42 987**	**43 847**	**44 724**	**45 618**	**46 530**	**47 461**	**48 410**	**47 179**	**47 024**	**47 965**	**48 924**	**49 902**	**16 734**
Återstående investeringar	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	(1 689)	**19 742**	**33 895**	**34 573**	**35 264**	**35 970**	**36 689**	**37 423**	**38 171**	**38 935**	**39 713**	**40 508**	**41 318**	**42 144**	**42 987**	**43 847**	**44 724**	**45 618**	**46 530**	**47 461**	**48 410**	**47 179**	**47 024**	**47 965**	**48 924**	**49 902**	**16 734**

Nuvärde driftnetto	500 072
Nuvärde restvärde	242 790
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**742 862**

Nyckeltal:

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	42 656
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	0,82
Bruttokapitalisering, år 1	17,1
Direktavkastning, initial	3,99%
Direktavkastning, år 1	3,96%
Marknadsmässig direktavkastning	4,19%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	4,35%

Hyresgästförteckning	Fastighet:	Huddinge Alt Paradisbacken kommunhus 20 år																		Bilaga 1:2
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning		Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m²	Tkr	År	
Garage, pl -02 (156 platser)	G	0	4 450	2021-05-01	2021-12-31	2 808	631	100%	2 808	631	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Övrigt, pl -02	La	0	1 200	2021-05-01	2041-04-30	1 440	1 200	100%	1 440	1 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Garage, pl -01 (172 platser)	G	0	4 795	2021-05-01	2021-12-31	3 096	646	100%	3 096	646	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Övrigt, pl -01	La	0	560	2021-05-01	2041-04-30	672	1 200	100%	672	1 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor, pl 0	K	0	735	2021-05-01	2041-04-30	1 617	2 200	100%	1 617	2 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Garage, pl 0 nedfart	G	0	820	2021-05-01	2021-12-31	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 1	K	0	3 190	2021-05-01	2041-04-30	7 337	2 300	100%	7 337	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 2	K	0	2 030	2021-05-01	2041-04-30	4 669	2 300	100%	4 669	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 3-6 (1000 kvm/plan)	K	0	4 000	2021-05-01	2041-04-30	9 200	2 300	100%	9 200	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 7 Teknik	Ö3	0	1 000		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 8-12 (1000 kvm/plan) Teknik	Ö3	0	5 000		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 13-14 (1000 kvm/plan)	K	0	2 000	2021-05-01	2041-04-30	4 800	2 400	100%	4 800	2 400	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 15	K	0	670	2021-05-01	2041-04-30	1 742	2 600	100%	1 742	2 600	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Bibliotek pl 0	F	0	2 120	2021-05-01	2041-04-30	4 240	2 000	100%	4 240	2 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Entré, pl 0	Ö1	0	910	2021-05-01	2041-04-30	1 820	2 000	100%	1 820	2 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Plan 15 Teknik	Ö3	0	360		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Summa/Medel			**17 415**			**43 441**	**2 155**		**43 441**	**2 155**		**0**	**0**						**0**		

Fastighet: **Huddinge Alt Paradisbacken kommunhus 20 år** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Kontor	12 625	72	-	12 625	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Fritid	2 120	12	-	2 120	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager	1 760	10	-	1 760	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Övrigt 1	910	5	-	910	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 3	-	-	6 360	-	-	6 360	-	-	0	0,0%	0,0%
Garage/P-platser	-	-	10 065	-	-	10 065	-	-	0	0,0%	7,0%
Summa/Medel	**17 415**	**100**	**16 425**	**17 415**	**100**	**16 425**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**5,5%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Kontor	29 365	2 326	-	29 365	2 326	-	0		-	29 365	2 326	-
Fritid	4 240	2 000	-	4 240	2 000	-	0		-	4 240	2 000	-
Lager	2 112	1 200	-	2 112	1 200	-	0		-	2 112	1 200	-
Övrigt 1	1 820	2 000	-	1 820	2 000	-	0		-	1 820	2 000	-
Garage/P-platser	5 904	-	587	5 904	-	587	0	-		5 904	-	587
Summa/Medel	**43 441**	**2 155**	**359**	**43 441**	**2 155**	**359**	**0**	**0**	**0**	**43 441**	**2 155**	**359**

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Kontor	4 419	350	-	3 788	300	-	631	50	-	0	0	-
Fritid	848	400	-	742	350	-	106	50	-	0	0	-
Lager	440	250	-	352	200	-	88	50	-	0	0	-
Övrigt 1	319	350	-	273	300	-	46	50	-	0	0	-
Garage/P-platser	3 401	-	338	2 898	-	288	503	-	50	0	-	
Summa/Medel	**9 427**	**346**	**207**	**8 053**	**296**	**176**	**871**	**50**	**31**	**0**	**########**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Huddinge Alt Paradistomten kommunhus 10 år

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-05-01
Värdeår: 1970
Tax. värde: 905 829
Typkod: 823,321

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Inflation		1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning		4,00%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,03%	4,27%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%	4,40%
Kalkylränta		5,56%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,11%	6,35%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%	6,49%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:																											4,40%
Ekonomisk vakans																											
Bostäder		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,2%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Garage / P-platser		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Totalt		**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**2,8%**	**4,2%**	**4,2%**	**4,2%**	**4,2%**	**4,2%**	**4,2%**	**4,2%**	**4,2%**	**4,2%**	**4,2%**	**4,2%**	**4,2%**	**4,2%**	**4,2%**	**4,2%**
		Delår																									Delår
Kassaflöde (tkr)	(kr/m², styck)	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	(2 232)	26 094	39 457	40 247	41 051	41 872	42 710	43 564	44 435	45 324	46 231	47 155	48 098	49 060	50 041	51 042	52 063	53 104	54 167	55 250	56 355	57 482	58 632	59 804	61 000	62 220	20 865
Hyra garage mm (+)	(359)	3 963	5 993	6 112	6 235	6 359	6 487	6 616	6 749	6 884	7 021	7 162	7 305	7 451	7 600	7 752	7 907	8 065	8 227	8 391	8 559	8 730	8 905	9 083	9 264	9 450	3 169
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 521	-2 312	-2 358	-2 405	-2 454	-2 503	-2 553	-2 604	-2 656	-2 709	-2 763	-2 818	-2 875	-2 932	-2 991	-1 003
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto tillägg och rabatter	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(2 571)	**30 057**	**45 450**	**46 359**	**47 286**	**48 232**	**49 196**	**50 180**	**51 184**	**52 208**	**53 252**	**52 795**	**53 091**	**54 153**	**55 236**	**56 341**	**57 468**	**58 617**	**59 789**	**60 985**	**62 205**	**63 449**	**64 718**	**66 012**	**67 332**	**68 679**	**23 031**
Drift och underhåll (-)	-(541)	-6 327	-9 568	-9 759	-9 955	-10 154	-10 357	-10 564	-10 775	-10 991	-11 210	-11 435	-11 663	-11 897	-12 135	-12 377	-12 625	-12 877	-13 135	-13 397	-13 665	-13 939	-14 218	-14 502	-14 792	-15 088	-5 060
- varav Administration (-)		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-5 405*	*-8 173*	*-8 337*	*-8 504*	*-8 674*	*-8 847*	*-9 024*	*-9 205*	*-9 389*	*-9 576*	*-9 768*	*-9 963*	*-10 163*	*-10 366*	*-10 573*	*-10 785*	*-11 000*	*-11 220*	*-11 445*	*-11 674*	*-11 907*	*-12 145*	*-12 388*	*-12 636*	*-12 889*	*-13 146*
- varav Periodiskt UH (-)		*-922*	*-1 395*	*-1 423*	*-1 451*	*-1 480*	*-1 510*	*-1 540*	*-1 571*	*-1 602*	*-1 634*	*-1 667*	*-1 700*	*-1 734*	*-1 769*	*-1 804*	*-1 840*	*-1 877*	*-1 915*	*-1 953*	*-1 992*	*-2 032*	*-2 072*	*-2 114*	*-2 156*	*-2 199*	*-2 243*
Fastighetsskatt (-)	-(252)	-2 951	-4 484	-4 574	-4 665	-4 759	-4 854	-4 951	-5 050	-5 151	-5 254	-5 359	-5 466	-5 576	-5 687	-5 801	-5 917	-6 035	-6 156	-6 279	-6 405	-6 533	-6 663	-6 797	-6 933	-7 071	-2 371
Fastighetsskatt åter (+)		0	4 484	4 574	4 665	4 759	4 854	4 951	5 050	5 151	5 254	5 186	5 203	5 308	5 414	5 522	5 632	5 745	5 860	5 977	6 097	6 219	6 343	6 470	6 599	6 731	2 257
Tomträttsavgäld (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	(1 778)	**20 778**	**35 882**	**36 600**	**37 332**	**38 078**	**38 840**	**39 617**	**40 409**	**41 217**	**42 041**	**41 188**	**41 165**	**41 988**	**42 828**	**43 685**	**44 558**	**45 450**	**46 359**	**47 286**	**48 232**	**49 196**	**50 180**	**51 184**	**52 207**	**53 251**	**17 857**
Återstående investeringar	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	(1 778)	**20 778**	**35 882**	**36 600**	**37 332**	**38 078**	**38 840**	**39 617**	**40 409**	**41 217**	**42 041**	**41 188**	**41 165**	**41 988**	**42 828**	**43 685**	**44 558**	**45 450**	**46 359**	**47 286**	**48 232**	**49 196**	**50 180**	**51 184**	**52 207**	**53 251**	**17 857**

Nuvärde driftnetto	508 305
Nuvärde restvärde	253 092
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**761 397**

Nyckeltal:

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	43 721
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	0,84
Bruttokapitalisering, år 1	17,0
Direktavkastning, initial	4,07%
Direktavkastning, år 1	4,07%
Marknadsmässig direktavkastning	4,37%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	4,40%

Hyresgästförteckning	Fastighet:	Huddinge Alt Paradistomten kommunhus 10 år																			Bilaga 1:2
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m²	Tkr	År	
Garage, pl -02 (156 platser)	G	0	4 450	2021-05-01	2021-12-31	2 808	631	100%	2 808	631	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Övrigt, pl -02	La	0	1 200	2021-05-01	2031-04-30	1 500	1 250	100%	1 500	1 250	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Garage, pl -01 (172 platser)	G	0	4 795	2021-05-01	2021-12-31	3 096	646	100%	3 096	646	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Övrigt, pl -01	La	0	560	2021-05-01	2031-04-30	2	4	100%	2	4	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor, pl 0	K	0	735	2021-05-01	2031-04-30	1 727	2 350	100%	1 727	2 350	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Garage, pl 0 nedfart	G	0	820	2021-05-01	2021-12-31	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 1	K	0	3 190	2021-05-01	2031-04-30	7 497	2 350	100%	7 497	2 350	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 2	K	0	2 030	2021-05-01	2031-04-30	4 771	2 350	100%	4 771	2 350	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 3-6 (1000 kvm/plan)	K	0	4 000	2021-05-01	2031-04-30	9 800	2 450	100%	9 800	2 450	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 7 Teknik	Ö3	0	1 000		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 8-12 (1000 kvm/plan) Teknik	Ö3	0	5 000		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 13-14 (1000 kvm/plan)	K	0	2 000	2021-05-01	2031-04-30	5 100	2 550	100%	5 100	2 550	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 15	K	0	670	2021-05-01	2031-04-30	1 843	2 750	100%	1 843	2 750	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Bibliotek pl 0	F	0	2 120	2021-05-01	2031-04-30	4 770	2 250	100%	4 770	2 250	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Entré, pl 0	Ö1	0	910	2021-05-01	2031-04-30	1 866	2 050	100%	1 866	2 050	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Plan 15 Teknik	Ö3	0	360		2031-04-30	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Summa/Medel			**17 415**			**44 778**	**2 232**		**44 778**	**2 232**		**0**	**0**						**0**		

Fastighet: **Huddinge Alt Paradistomten kommunhus 10 år** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Kontor	12 625	72	-	12 625	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Fritid	2 120	12	-	2 120	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager	1 760	10	-	1 760	100	-	0	0	-	0,0%	0,0%
Övrigt 1	910	5	-	910	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 3	-	-	6 360	-	-	6 360	-	-	0	0,0%	0,0%
Garage/P-platser	-	-	10 065	-	-	10 065	-	-	0	0,0%	0,0%
Summa/Medel	**17 415**	**100**	**16 425**	**17 415**	**100**	**16 425**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**4,2%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Kontor	30 737	2 435	-	30 737	2 435	-	0		-	30 737	2 435	-
Fritid	4 770	2 250	-	4 770	2 250	-	0		-	4 770	2 250	-
Lager	1 502	853	-	1 502	853	-	0		-	1 502	853	-
Övrigt 1	1 866	2 050	-	1 866	2 050	-	0		-	1 866	2 050	-
Garage/P-platser	5 904	-	587	5 904	-	587	0	-		5 904	-	587
Summa/Medel	**44 778**	**2 232**	**359**	**44 778**	**2 232**	**359**	**0**	**0**	**0**	**44 778**	**2 232**	**359**

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Kontor	4 419	350	-	3 788	300	-	631	50	-	0	0	-
Fritid	848	400	-	742	350	-	106	50	-	0	0	-
Lager	440	250	-	352	200	-	88	50	-	0	0	-
Övrigt 1	319	350	-	273	300	-	46	50	-	0	0	-
Garage/P-platser	3 401	-	338	2 898	-	288	503	-	50	0	-	
Summa/Medel	**9 427**	**346**	**207**	**8 053**	**296**	**176**	**871**	**50**	**31**	**0**	**########**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Huddinge Alt Paradistomten 20 år

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-05-01
Värdeår: 1970
Tax. värde: 905 829
Typkod: 823,321

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Inflation	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	4,00%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,17%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Kalkylränta	5,56%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,25%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:																										4,25%
Ekonomisk vakans																										
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,4%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Garage / P-platser	0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Totalt	**0,0%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**0,7%**	**3,6%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**

Kassaflöde (tkr)	(kr/m², styck)	Delår **2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	Delår **2046**
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	(2 222)	25 978	39 282	40 068	40 869	41 686	42 520	43 371	44 238	45 123	46 025	46 946	47 885	48 842	49 819	50 815	51 832	52 868	53 926	55 004	56 104	57 226	58 371	59 538	60 729	61 944	20 772
Hyra garage mm (+)	(359)	3 963	5 993	6 112	6 235	6 359	6 487	6 616	6 749	6 884	7 021	7 162	7 305	7 451	7 600	7 752	7 907	8 065	8 227	8 391	8 559	8 730	8 905	9 083	9 264	9 450	3 169
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 921	-2 919	-2 977	-3 036	-3 097	-1 039
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	-300	-306	-312	-318	-324	-331	-337	-344	-351	-358	-365	-373	-380	-388	-395	-403	-411	-420	-428	-437	-445	-454	-463	-472	-158
Netto tillägg och rabatter	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(2 561)	**29 941**	**44 975**	**45 874**	**46 792**	**47 728**	**48 682**	**49 656**	**50 649**	**51 662**	**52 695**	**53 749**	**54 824**	**55 921**	**57 039**	**58 180**	**59 343**	**60 530**	**61 741**	**62 976**	**64 235**	**63 599**	**63 912**	**65 190**	**66 494**	**67 824**	**22 744**
Drift och underhåll (-)	-(541)	-6 327	-9 568	-9 759	-9 955	-10 154	-10 357	-10 564	-10 775	-10 991	-11 210	-11 435	-11 663	-11 897	-12 135	-12 377	-12 625	-12 877	-13 135	-13 397	-13 665	-13 939	-14 218	-14 502	-14 792	-15 088	-5 060
- varav Administration (-)		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-5 405*	*-8 173*	*-8 337*	*-8 504*	*-8 674*	*-8 847*	*-9 024*	*-9 205*	*-9 389*	*-9 576*	*-9 768*	*-9 963*	*-10 163*	*-10 366*	*-10 573*	*-10 785*	*-11 000*	*-11 220*	*-11 445*	*-11 674*	*-11 907*	*-12 145*	*-12 388*	*-12 636*	*-12 889*	*-13 146*
- varav Periodiskt UH (-)		*-922*	*-1 395*	*-1 423*	*-1 451*	*-1 480*	*-1 510*	*-1 540*	*-1 571*	*-1 602*	*-1 634*	*-1 667*	*-1 700*	*-1 734*	*-1 769*	*-1 804*	*-1 840*	*-1 877*	*-1 915*	*-1 953*	*-1 992*	*-2 032*	*-2 072*	*-2 114*	*-2 156*	*-2 199*	*-2 243*
Fastighetsskatt (-)	-(252)	-2 951	-4 484	-4 574	-4 665	-4 759	-4 854	-4 951	-5 050	-5 151	-5 254	-5 359	-5 466	-5 576	-5 687	-5 801	-5 917	-6 035	-6 156	-6 279	-6 405	-6 533	-6 663	-6 797	-6 933	-7 071	-2 371
Fastighetsskatt åter (+)		0	4 484	4 574	4 665	4 759	4 854	4 951	5 050	5 151	5 254	5 359	5 466	5 576	5 687	5 801	5 917	6 035	6 156	6 279	6 405	6 313	6 330	6 457	6 586	6 718	2 253
Tomträttsavgäld (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	(1 768)	**20 662**	**35 407**	**36 115**	**36 837**	**37 574**	**38 326**	**39 092**	**39 874**	**40 671**	**41 485**	**42 315**	**43 161**	**44 024**	**44 905**	**45 803**	**46 719**	**47 653**	**48 606**	**49 578**	**50 570**	**49 441**	**49 361**	**50 348**	**51 355**	**52 382**	**17 566**
Återstående investeringar	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	(1 768)	**20 662**	**35 407**	**36 115**	**36 837**	**37 574**	**38 326**	**39 092**	**39 874**	**40 671**	**41 485**	**42 315**	**43 161**	**44 024**	**44 905**	**45 803**	**46 719**	**47 653**	**48 606**	**49 578**	**50 570**	**49 441**	**49 361**	**50 348**	**51 355**	**52 382**	**17 566**

Nuvärde driftnetto	524 285
Nuvärde restvärde	267 178
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**791 463**

Nyckeltal:

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	45 447
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	0,87
Bruttokapitalisering, år 1	17,7
Direktavkastning, initial	3,89%
Direktavkastning, år 1	3,89%
Marknadsmässig direktavkastning	4,13%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	4,25%

Hyresgästförteckning	Fastighet:	Huddinge Alt Paradistomten 20 år																			Bilaga 1:2
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m²	Tkr	År	
Garage, pl -02 (156 platser)	G	0	4 450	2021-05-01	2021-12-31	2 808	631	100%	2 808	631	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Övrigt, pl -02	La	0	1 200	2021-05-01	2041-04-30	1 440	1 200	100%	1 440	1 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Garage, pl -01 (172 platser)	G	0	4 795	2021-05-01	2021-12-31	3 096	646	100%	3 096	646	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Övrigt, pl -01	La	0	560	2021-05-01	2041-04-30	672	1 200	100%	672	1 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor, pl 0	K	0	735	2021-05-01	2041-04-30	1 691	2 300	100%	1 691	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Garage, pl 0 nedfart	G	0	820	2021-05-01	2021-12-31	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 1	K	0	3 190	2021-05-01	2041-04-30	7 337	2 300	100%	7 337	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 2	K	0	2 030	2021-05-01	2041-04-30	4 669	2 300	100%	4 669	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 3-6 (1000 kvm/plan)	K	0	4 000	2021-05-01	2041-04-30	9 600	2 400	100%	9 600	2 400	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 7 Teknik	Ö3	0	1 000		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 8-12 (1000 kvm/plan) Teknik	Ö3	0	5 000		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 13-14 (1000 kvm/plan)	K	0	2 000	2021-05-01	2041-04-30	5 000	2 500	100%	5 000	2 500	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Kontor Pl 15	K	0	670	2021-05-01	2041-04-30	1 809	2 700	100%	1 809	2 700	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Bibliotek pl 0	F	0	2 120	2021-05-01	2041-04-30	4 664	2 200	100%	4 664	2 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Entré, pl 0	Ö1	0	910	2021-05-01	2041-04-30	1 820	2 000	100%	1 820	2 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Plan 15 Teknik	Ö3	0	360		2041-04-30	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Summa/Medel			**17 415**			**44 606**	**2 222**		**44 606**	**2 222**		**0**	**0**						**0**		

Fastighet: **Huddinge Alt Paradistomten 20 år** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Kontor	12 625	72	-	12 625	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Fritid	2 120	12	-	2 120	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager	1 760	10	-	1 760	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 1	910	5	-	910	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 3	-	-	6 360	-	-	6 360	-	-	0	0,0%	0,0%
Garage/P-platser	-	-	10 065	-	-	10 065	-	-	0	0,0%	5,0%
Summa/Medel	**17 415**	**100**	**16 425**	**17 415**	**100**	**16 425**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**5,0%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Kontor	30 106	2 385	-	30 106	2 385	-	0		-	30 106	2 385	-
Fritid	4 664	2 200	-	4 664	2 200	-	0		-	4 664	2 200	-
Lager	2 112	1 200	-	2 112	1 200	-	0		-	2 112	1 200	-
Övrigt 1	1 820	2 000	-	1 820	2 000	-	0		-	1 820	2 000	-
Garage/P-platser	5 904	-	587	5 904	-	587	0	-		5 904	-	587
Summa/Medel	**44 606**	**2 222**	**359**	**44 606**	**2 222**	**359**	**0**	**0**	**0**	**44 606**	**2 222**	**359**

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Kontor	4 419	350	-	3 788	300	-	631	50	-	0	0	-
Fritid	848	400	-	742	350	-	106	50	-	0	0	-
Lager	440	250	-	352	200	-	88	50	-	0	0	-
Övrigt 1	319	350	-	273	300	-	46	50	-	0	0	-
Garage/P-platser	3 401	-	338	2 898	-	288	503	-	50	0	-	
Summa/Medel	**9 427**	**346**	**207**	**8 053**	**296**	**176**	**871**	**50**	**31**	**0**	**########**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Huddinge Alt bygga ut befintligt kommunhus, 20 år

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-05-01
Värdeår: 1970
Tax. värde: 905 829
Typkod: 823,321

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Inflation		1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning		4,00%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,32%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Kalkylränta		5,56%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,41%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%	6,59%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:																											4,50%
Ekonomisk vakans																											
Bostäder		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,4%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Garage / P-platser		0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Totalt		**0,0%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**0,3%**	**3,5%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**
		Delår																									Delår
Kassaflöde (tkr)	;kr/m², styck)	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	(2 091)	24 272	36 702	37 436	38 185	38 949	39 728	40 522	41 333	42 160	43 003	43 863	44 740	45 635	46 548	47 478	48 428	49 397	50 385	51 392	52 420	53 468	54 538	55 629	56 741	57 876	19 408
Hyra garage mm (+)	(565)	1 788	2 704	2 758	2 813	2 869	2 927	2 985	3 045	3 106	3 168	3 231	3 296	3 362	3 429	3 498	3 568	3 639	3 712	3 786	3 862	3 939	4 018	4 098	4 180	4 264	1 430
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 794	-2 727	-2 781	-2 837	-2 894	-970
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	-135	-138	-141	-143	-146	-149	-152	-155	-158	-162	-165	-168	-171	-175	-178	-182	-186	-189	-193	-197	-201	-205	-209	-213	-71
Netto tillägg och rabatter	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(2 245)	**26 060**	**39 271**	**40 057**	**40 858**	**41 675**	**42 508**	**43 359**	**44 226**	**45 110**	**46 012**	**46 933**	**47 871**	**48 829**	**49 805**	**50 801**	**51 817**	**52 854**	**53 911**	**54 989**	**56 089**	**55 416**	**55 628**	**56 741**	**57 875**	**59 033**	**19 796**
Drift och underhåll (-)	-(387)	-4 496	-6 798	-6 934	-7 073	-7 214	-7 359	-7 506	-7 656	-7 809	-7 965	-8 125	-8 287	-8 453	-8 622	-8 794	-8 970	-9 150	-9 333	-9 519	-9 710	-9 904	-10 102	-10 304	-10 510	-10 720	-3 595
- varav Administration (-)		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-3 757*	*-5 681*	*-5 795*	*-5 911*	*-6 029*	*-6 150*	*-6 273*	*-6 398*	*-6 526*	*-6 657*	*-6 790*	*-6 926*	*-7 064*	*-7 205*	*-7 349*	*-7 496*	*-7 646*	*-7 799*	*-7 955*	*-8 114*	*-8 277*	*-8 442*	*-8 611*	*-8 783*	*-8 959*	*-9 138*
- varav Periodiskt UH (-)		*-739*	*-1 117*	*-1 139*	*-1 162*	*-1 185*	*-1 209*	*-1 233*	*-1 258*	*-1 283*	*-1 309*	*-1 335*	*-1 362*	*-1 389*	*-1 417*	*-1 445*	*-1 474*	*-1 503*	*-1 533*	*-1 564*	*-1 595*	*-1 627*	*-1 660*	*-1 693*	*-1 727*	*-1 761*	*-1 796*
Fastighetsskatt (-)	-(254)	-2 951	-4 484	-4 574	-4 665	-4 759	-4 854	-4 951	-5 050	-5 151	-5 254	-5 359	-5 466	-5 576	-5 687	-5 801	-5 917	-6 035	-6 156	-6 279	-6 405	-6 533	-6 663	-6 797	-6 933	-7 071	-2 371
Fastighetsskatt åter (+)		0	4 484	4 574	4 665	4 759	4 854	4 951	5 050	5 151	5 254	5 359	5 466	5 576	5 687	5 801	5 917	6 035	6 156	6 279	6 405	6 313	6 330	6 457	6 586	6 718	2 253
Tomträttsavgäld (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	(1 603)	**18 613**	**32 473**	**33 122**	**33 785**	**34 460**	**35 150**	**35 853**	**36 570**	**37 301**	**38 047**	**38 808**	**39 584**	**40 376**	**41 183**	**42 007**	**42 847**	**43 704**	**44 578**	**45 470**	**46 379**	**45 293**	**45 193**	**46 097**	**47 019**	**47 959**	**16 083**
Återstående investeringar	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	(1 603)	**18 613**	**32 473**	**33 122**	**33 785**	**34 460**	**35 150**	**35 853**	**36 570**	**37 301**	**38 047**	**38 808**	**39 584**	**40 376**	**41 183**	**42 007**	**42 847**	**43 704**	**44 578**	**45 470**	**46 379**	**45 293**	**45 193**	**46 097**	**47 019**	**47 959**	**16 083**

Nuvärde driftnetto	477 144
Nuvärde restvärde	217 604
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**694 748**

Nyckeltal:

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	40 168
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	0,77
Bruttokapitalisering, år 1	17,9
Direktavkastning, initial	3,99%
Direktavkastning, år 1	3,99%
Marknadsmässig direktavkastning	4,31%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	4,50%

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

Hyresgästförteckning	Fastighet:	Huddinge Alt bygga ut befintligt kommunhus, 20 år																			Bilaga 1:2
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m²	Tkr	År	
Garage, pl -01 (85 platser)	G	0	2 200	2021-05-01	2021-12-31	1 224	556	100%	1 224	556	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Övrigt, pl 0 (Teknik?)	Ö1	0	2 224	2021-05-01	2041-04-30	3 336	1 500	100%	3 336	1 500	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 0, Garage (100 platser)	G	0	2 512	2021-05-01	2021-12-31	1 440	573	100%	1 440	573	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 1 (publikt/mötescentrum)	Ö1	0	4 856	2021-05-01	2041-04-30	7 284	1 500	100%	7 284	1 500	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 2 Kontor	K	0	3 640	2021-05-01	2041-04-30	9 100	2 500	100%	9 100	2 500	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 3 Kontor	K	0	1 944	2021-05-01	2041-04-30	4 860	2 500	100%	4 860	2 500	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 4 Kontor	K	0	1 944	2021-05-01	2041-04-30	4 860	2 500	100%	4 860	2 500	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 5 Kontor	K	0	1 584	2021-05-01	2041-04-30	3 960	2 500	100%	3 960	2 500	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 6 Kontor	K	0	1 104	2021-05-01	2041-04-30	2 760	2 500	100%	2 760	2 500	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Summa/Medel			**17 296**			**38 824**	**2 091**		**38 824**	**2 091**		**0**	**0**						**0**		

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

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

Fastighet: **Huddinge Alt bygga ut befintligt kommunhus, 20 år** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Kontor	10 216	59	-	10 216	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Fritid	0	0	-	0	0	-	0		-	0,0%	0,0%
Lager	0	0	-	0	0	-	0		-	0,0%	0,0%
Övrigt 1	7 080	41	-	7 080	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 3	-	-	0	-	-	0	-	-	0	0,0%	0,0%
Garage/P-platser	-	-	4 712	-	-	4 712	-	-	0	0,0%	5,0%
Summa/Medel	**17 296**	**100**	**4 712**	**17 296**	**100**	**4 712**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**5,0%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Kontor	25 540	2 500	-	25 540	2 500	-	0		-	25 540	2 500	-
Fritid	0	0	-	0	0	-	0		-	0	0	-
Lager	0	0	-	0	0	-	0		-	0	0	-
Övrigt 1	10 620	1 500	-	10 620	1 500	-	0		-	10 620	1 500	-
Garage/P-platser	2 664	-	565	2 664	-	565	0	-		2 664	-	565
Summa/Medel	**38 824**	**2 091**	**565**	**38 824**	**2 091**	**565**	**0**	**0**	**0**	**38 824**	**2 091**	**565**

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Kontor	3 576	350	-	3 065	300	-	511	50	-	0	0	-
Fritid	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
Lager	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
Övrigt 1	2 256	319	-	1 902	269	-	354	50	-	0	0	-
Garage/P-platser	867	-	184	631	-	134	236	-	50	0	-	
Summa/Medel	**6 698**	**337**	**184**	**5 597**	**287**	**134**	**865**	**50**	**50**	**0**	**########**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S

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

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Huddinge Alt Paradisbacken kommunhus 20 år

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-05-01
Värdeår: 1970
Tax. värde: 905 829
Typkod: 823,321

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Inflation	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	4,00%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,23%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%	4,35%
Kalkylränta	5,56%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,09%	6,31%	6,44%	6,44%	6,44%	6,44%	6,44%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:																										4,35%

Ekonomisk vakans

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,4%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Garage / P-platser	0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Totalt	**0,0%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**0,1%**	**3,4%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**

Kassaflöde (tkr)	Delår ;kr/m², styck)	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	Delår **2046**
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	(2 112)	31 284	47 306	48 252	49 217	50 202	51 206	52 230	53 275	54 340	55 427	56 535	57 666	58 819	59 996	61 196	62 420	63 668	64 941	66 240	67 565	68 916	70 295	71 701	73 135	74 597	25 016
Hyra garage mm (+)	(765)	846	1 279	1 304	1 331	1 357	1 384	1 412	1 440	1 469	1 498	1 528	1 559	1 590	1 622	1 654	1 687	1 721	1 756	1 791	1 827	1 863	1 900	1 938	1 977	2 017	676
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 313	-3 515	-3 585	-3 657	-3 730	-1 251
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	-64	-65	-67	-68	-69	-71	-72	-73	-75	-76	-78	-80	-81	-83	-84	-86	-88	-90	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-34
Netto tillägg och rabatter	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(2 169)	**32 130**	**48 521**	**49 492**	**50 482**	**51 491**	**52 521**	**53 571**	**54 643**	**55 736**	**56 850**	**57 987**	**59 147**	**60 330**	**61 537**	**62 767**	**64 023**	**65 303**	**66 609**	**67 941**	**69 300**	**68 373**	**68 585**	**69 957**	**71 356**	**72 783**	**24 407**
Drift och underhåll (-)	-(360)	-5 335	-8 067	-8 228	-8 393	-8 561	-8 732	-8 907	-9 085	-9 266	-9 452	-9 641	-9 834	-10 030	-10 231	-10 435	-10 644	-10 857	-11 074	-11 296	-11 522	-11 752	-11 987	-12 227	-12 471	-12 721	-4 266
- varav Administration (-)		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-4 539*	*-6 863*	*-7 000*	*-7 140*	*-7 283*	*-7 429*	*-7 577*	*-7 729*	*-7 884*	*-8 041*	*-8 202*	*-8 366*	*-8 533*	*-8 704*	*-8 878*	*-9 056*	*-9 237*	*-9 422*	*-9 610*	*-9 802*	*-9 998*	*-10 198*	*-10 402*	*-10 610*	*-10 822*	*-11 039*
- varav Periodiskt UH (-)		*-796*	*-1 204*	*-1 228*	*-1 252*	*-1 277*	*-1 303*	*-1 329*	*-1 356*	*-1 383*	*-1 410*	*-1 439*	*-1 467*	*-1 497*	*-1 527*	*-1 557*	*-1 588*	*-1 620*	*-1 653*	*-1 686*	*-1 719*	*-1 754*	*-1 789*	*-1 825*	*-1 861*	*-1 898*	*-1 936*
Fastighetsskatt (-)	-(199)	-2 951	-4 484	-4 574	-4 665	-4 759	-4 854	-4 951	-5 050	-5 151	-5 254	-5 359	-5 466	-5 576	-5 687	-5 801	-5 917	-6 035	-6 156	-6 279	-6 405	-6 533	-6 663	-6 797	-6 933	-7 071	-2 371
Fastighetsskatt åter (+)		0	4 484	4 574	4 665	4 759	4 854	4 951	5 050	5 151	5 254	5 359	5 466	5 576	5 687	5 801	5 917	6 035	6 156	6 279	6 405	6 313	6 330	6 457	6 586	6 718	2 253
Tomträttsavgäld (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	(1 609)	**23 844**	**40 454**	**41 263**	**42 089**	**42 930**	**43 789**	**44 665**	**45 558**	**46 469**	**47 399**	**48 347**	**49 314**	**50 300**	**51 306**	**52 332**	**53 379**	**54 446**	**55 535**	**56 646**	**57 779**	**56 402**	**56 265**	**57 390**	**58 538**	**59 709**	**20 023**
Återstående investeringar	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	(1 609)	**23 844**	**40 454**	**41 263**	**42 089**	**42 930**	**43 789**	**44 665**	**45 558**	**46 469**	**47 399**	**48 347**	**49 314**	**50 300**	**51 306**	**52 332**	**53 379**	**54 446**	**55 535**	**56 646**	**57 779**	**56 402**	**56 265**	**57 390**	**58 538**	**59 709**	**20 023**

Nuvärde driftnetto	597 980
Nuvärde restvärde	290 502
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**888 482**

Nyckeltal:

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	40 254
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	0,98
Bruttokapitalisering, år 1	18,6
Direktavkastning, initial	4,02%
Direktavkastning, år 1	4,00%
Marknadsmässig direktavkastning	4,20%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	4,35%

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

SVEFA

Hyresgästförteckning	Fastighet:	Huddinge Alt Paradisbacken kommunhus 20 år																			Bilaga 1:2
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m²	Tkr	År	
Garage, pl 0 (70 platser)	G	0	1 648	2021-05-01	2021-12-31	1 260	765	100%	1 260	765	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Plan 1, Service	Ö1	0	1 184	2021-05-01	2041-04-30	1 421	1 200	100%	1 421	1 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Plan 1, entré mm	Ö1	0	1 824	2021-05-01	2041-04-30	3 648	2 000	100%	3 648	2 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Plan 1, Bibliotek	F	0	1 088	2021-05-01	2041-04-30	2 176	2 000	100%	2 176	2 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Plan 2, service (Omklädningsrum)	Ö1	0	1 080	2021-05-01	2041-04-30	1 620	1 500	100%	1 620	1 500	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Plan 2, publikt	Ö1	0	1 776	2021-05-01	2041-04-30	3 552	2 000	100%	3 552	2 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Plan 2, bibliotek	F	0	976	2021-05-01	2041-04-30	1 952	2 000	100%	1 952	2 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 3	K	0	2 800	2021-05-01	2041-04-30	6 440	2 300	100%	6 440	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 3, bibliotek	F	0	976	2021-05-01	2041-04-30	1 952	2 000	100%	1 952	2 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 4	K	0	2 624	2021-05-01	2041-04-30	6 035	2 300	100%	6 035	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 5	K	0	2 624	2021-05-01	2041-04-30	6 035	2 300	100%	6 035	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 6	K	0	2 624	2021-05-01	2041-04-30	6 035	2 300	100%	6 035	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 7	K	0	2 496	2021-05-01	2041-04-30	5 741	2 300	100%	5 741	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
0	F	0	0		2041-04-30	0	0	100%	0	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
0	0	0	0		2041-04-30	0	0	100%	0	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
0	0	0	0		1900-01-00	0	0	100%	0	0	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Summa/Medel			**22 072**			**47 867**	**2 112**		**47 867**	**2 112**		**0**	**0**						**0**		

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

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

Fastighet: **Huddinge Alt Paradisbacken kommunhus 20 år** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Kontor	13 168	60	-	13 168	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Fritid	3 040	14	-	3 040	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager	0	0	-	0	0	-	0		-	0,0%	0,0%
Övrigt 1	5 864	27	-	5 864	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 3	-	-	0	-	-	0	-	-	0	0,0%	0,0%
Garage/P-platser	-	-	1 648	-	-	1 648	-	-	0	0,0%	5,0%
Summa/Medel	**22 072**	**100**	**1 648**	**22 072**	**100**	**1 648**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**5,0%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Kontor	30 286	2 300	-	30 286	2 300	-	0		-	30 286	2 300	-
Fritid	6 080	2 000	-	6 080	2 000	-	0		-	6 080	2 000	-
Lager	0	0	-	0	0	-	0		-	0	0	-
Övrigt 1	10 241	1 746	-	10 241	1 746	-	0		-	10 241	1 746	-
Garage/P-platser	1 260	-	765	1 260	-	765	0	-		1 260	-	765
Summa/Medel	**47 867**	**2 112**	**765**	**47 867**	**2 112**	**765**	**0**	**0**	**0**	**47 867**	**2 112**	**765**

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Kontor	4 609	350	-	3 950	300	-	658	50	-	0	0	-
Fritid	955	314	-	803	264	-	152	50	-	0	0	-
Lager	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
Övrigt 1	1 875	320	-	1 581	270	-	293	50	-	0	0	-
Garage/P-platser	290	-	176	208	-	126	82	-	50	0	-	
Summa/Medel	**7 729**	**337**	**176**	**6 543**	**287**	**126**	**1 104**	**50**	**50**	**0**	**########**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S

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

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Huddinge Alt Paradisgaraget 20 år

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-05-01
Värdeår: 1970
Tax. värde: 905 829
Typkod: 823,321

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
Inflation		1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning		4,00%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,02%	4,17%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%	4,25%
Kalkylränta		5,56%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%	6,25%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:																											4,25%
Ekonomisk vakans																											
Bostäder		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	3,4%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Garage / P-platser		0,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Totalt		**0,0%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**0,5%**	**3,5%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**	**5,0%**
Kassaflöde (tkr)	;kr/m², styck)	Delår **2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	Delår **2046**
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	(2 219)	28 482	43 068	43 930	44 808	45 705	46 619	47 551	48 502	49 472	50 462	51 471	52 500	53 550	54 621	55 714	56 828	57 965	59 124	60 306	61 512	62 743	63 997	65 277	66 583	67 915	22 775
Hyra garage mm (+)	(766)	3 021	4 568	4 659	4 752	4 847	4 944	5 043	5 144	5 247	5 352	5 459	5 568	5 679	5 793	5 909	6 027	6 147	6 270	6 396	6 524	6 654	6 787	6 923	7 061	7 202	2 415
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 106	-3 200	-3 264	-3 329	-3 396	-1 139
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	-228	-233	-238	-242	-247	-252	-257	-262	-268	-273	-278	-284	-290	-295	-301	-307	-314	-320	-326	-333	-339	-346	-353	-360	-121
Netto tillägg och rabatter	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(2 455)	**31 502**	**47 408**	**48 356**	**49 323**	**50 309**	**51 316**	**52 342**	**53 389**	**54 456**	**55 546**	**56 656**	**57 790**	**58 945**	**60 124**	**61 327**	**62 553**	**63 804**	**65 080**	**66 382**	**67 710**	**66 958**	**67 245**	**68 590**	**69 962**	**71 361**	**23 930**
Drift och underhåll (-)	-(415)	-5 325	-8 052	-8 213	-8 378	-8 545	-8 716	-8 890	-9 068	-9 249	-9 434	-9 623	-9 816	-10 012	-10 212	-10 416	-10 625	-10 837	-11 054	-11 275	-11 501	-11 731	-11 965	-12 204	-12 449	-12 698	-4 258
- varav Administration (-)		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-4 486*	*-6 784*	*-6 920*	*-7 058*	*-7 199*	*-7 343*	*-7 490*	*-7 640*	*-7 793*	*-7 948*	*-8 107*	*-8 269*	*-8 435*	*-8 604*	*-8 776*	*-8 951*	*-9 130*	*-9 313*	*-9 499*	*-9 689*	*-9 883*	*-10 080*	*-10 282*	*-10 488*	*-10 697*	*-10 911*
- varav Periodiskt UH (-)		*-839*	*-1 268*	*-1 294*	*-1 320*	*-1 346*	*-1 373*	*-1 400*	*-1 428*	*-1 457*	*-1 486*	*-1 516*	*-1 546*	*-1 577*	*-1 609*	*-1 641*	*-1 674*	*-1 707*	*-1 741*	*-1 776*	*-1 812*	*-1 848*	*-1 885*	*-1 922*	*-1 961*	*-2 000*	*-2 040*
Fastighetsskatt (-)	-(230)	-2 951	-4 484	-4 574	-4 665	-4 759	-4 854	-4 951	-5 050	-5 151	-5 254	-5 359	-5 466	-5 576	-5 687	-5 801	-5 917	-6 035	-6 156	-6 279	-6 405	-6 533	-6 663	-6 797	-6 933	-7 071	-2 371
Fastighetsskatt åter (+)		0	4 484	4 574	4 665	4 759	4 854	4 951	5 050	5 151	5 254	5 359	5 466	5 576	5 687	5 801	5 917	6 035	6 156	6 279	6 405	6 313	6 330	6 457	6 586	6 718	2 253
Tomträttsavgäld (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	(1 810)	**23 226**	**39 355**	**40 143**	**40 945**	**41 764**	**42 600**	**43 452**	**44 321**	**45 207**	**46 111**	**47 033**	**47 974**	**48 934**	**49 912**	**50 910**	**51 929**	**52 967**	**54 027**	**55 107**	**56 209**	**55 008**	**54 947**	**56 046**	**57 167**	**58 310**	**19 554**
Återstående investeringar	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	(1 810)	**23 226**	**39 355**	**40 143**	**40 945**	**41 764**	**42 600**	**43 452**	**44 321**	**45 207**	**46 111**	**47 033**	**47 974**	**48 934**	**49 912**	**50 910**	**51 929**	**52 967**	**54 027**	**55 107**	**56 209**	**55 008**	**54 947**	**56 046**	**57 167**	**58 310**	**19 554**

Nuvärde driftnetto	583 105
Nuvärde restvärde	297 413
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**880 518**

Nyckeltal:

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	46 052
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	0,97
Bruttokapitalisering, år 1	18,8
Direktavkastning, initial	3,93%
Direktavkastning, år 1	3,93%
Marknadsmässig direktavkastning	4,13%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	4,25%

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

SVEFA

Hyresgästförteckning	Fastighet:	Huddinge Alt Paradisgaraget 20 år																			Bilaga 1:2
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egen-användare	Bedömd HG-anpassning			Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	Kr/m²	Tkr	År	
Pl -02, parkeing, 110 platser	G	0	2 936	2021-05-01	2021-12-31	1 980	674	100%	1 980	674	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl -02 publikt/ckel etc.	Ö1	0	1 264	2021-05-01	2041-04-30	1 517	1 200	100%	1 517	1 200	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl -0, parkerting 140 platser	G	0	2 936	2021-05-01	2021-12-31	2 520	858	100%	2 520	858	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 1, Bibliotek	F	0	1 304	2021-05-01	2041-04-30	2 608	2 000	100%	2 608	2 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 1 Möterscentrum/publikt	Ö1	0	2 920	2021-05-01	2041-04-30	5 256	1 800	100%	5 256	1 800	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 2, Bibkiotek	F	0	1 168	2021-05-01	2041-04-30	2 336	2 000	100%	2 336	2 000	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 2, kontor	K	0	2 192	2021-05-01	2041-04-30	5 042	2 300	100%	5 042	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 3, Bibliotek	F	0	1 168	2021-05-01	2041-04-30	2 686	2 300	100%	2 686	2 300	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 3, kontor	K	0	2 304	2021-05-01	2041-04-30	5 530	2 400	100%	5 530	2 400	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 4, kontor	K	0	2 224	2021-05-01	2041-04-30	5 560	2 500	100%	5 560	2 500	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 5, kontor	K	0	2 288	2021-05-01	2041-04-30	5 949	2 600	100%	5 949	2 600	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Pl 6, kontor	K	0	2 288	2021-05-01	2041-04-30	5 949	2 600	100%	5 949	2 600	100%	0	0	0	0	-	J	-	-		
Summa/Medel			**19 120**			**46 932**	**2 219**		**46 932**	**2 219**		**0**	**0**						**0**		

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.

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

Fastighet: **Huddinge Alt Paradisgaraget 20 år** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Kontor	11 296	59	-	11 296	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Fritid	3 640	19	-	3 640	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Lager	0	0	-	0	0	-	0		-	0,0%	0,0%
Övrigt 1	4 184	22	-	4 184	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
Övrigt 3	-	-	0	-	-	0	-	-	0	0,0%	0,0%
Garage/P-platser	-	-	5 872	-	-	5 872	-	-	0	0,0%	5,0%
Summa/Medel	**19 120**	**100**	**5 872**	**19 120**	**100**	**5 872**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**5,0%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Kontor	28 029	2 481	-	28 029	2 481	-	0		-	28 029	2 481	-
Fritid	7 630	2 096	-	7 630	2 096	-	0		-	7 630	2 096	-
Lager	0	0	-	0	0	-	0		-	0	0	-
Övrigt 1	6 773	1 619	-	6 773	1 619	-	0		-	6 773	1 619	-
Garage/P-platser	4 500	-	766	4 500	-	766	0	-		4 500	-	766
Summa/Medel	**46 932**	**2 219**	**766**	**46 932**	**2 219**	**766**	**0**	**0**	**0**	**46 932**	**2 219**	**766**

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Kontor	3 954	350	-	3 389	300	-	565	50	-	0	0	-
Fritid	1 027	282	-	845	232	-	182	50	-	0	0	-
Lager	0	0	-	0	0	-	0	0	-	0	0	-
Övrigt 1	1 338	320	-	1 129	270	-	209	50	-	0	0	-
Garage/P-platser	1 615	-	275	1 321	-	225	294	-	50	0	-	
Summa/Medel	**7 933**	**330**	**275**	**6 684**	**280**	**225**	**956**	**50**	**50**	**0**	**########**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S

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

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

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

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

2 Förutsättningar för 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.

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