

Kommunfullmäktige

## **Kiladalens Utveckling AB (svb), kommunal borgen för Etapp 2.**

### **Sammanfattning**

Kiladalens Utveckling AB (svb) har för avsikt att bygga 12 lägenheter i Stavsjö till en kostnad av 18,2 miljoner kronor. För detta finns möjlighet att beviljas statligt investeringsstöd enligt förordningen 2016:881 på 6 mnkr. Företaget är beroende av kommunal borgen om 6 mnkr under byggtiden för finansiering av projektet. Bolaget ska utge borgensavgift till marknadsmässiga villkor. Företaget har genomfört liknande projekt tidigare och har nödvändig kompetens. Fastighetsvärderingen är tillfredställande. Bygglovsansökan behandlas fortfarande av kommunen. Beviljande av borgen till denna typ av organisation strider mot kommunens Finanspolicy och Riktlinjer för finansförvaltning.

### **Bakgrund**

Kiladalens Utveckling AB (svb) är ett aktiebolag med särskild vinstutdelningsbegränsning (svb) enligt 32 kap 5 § aktiebolagslagen (2005:551). Grundläggande för denna typ av bolag är att verksamheten primärt drivs i ett annat syfte än att ge aktieägarna vinst. De särskilda reglerna syftar till att säkerställa att vinsten huvudsakligen stannar kvar i bolaget för nya investeringar. Endast begränsad vinstutdelning får ske (statslåneräntan + en procentenhet) på det kapital som aktieägare tillskjutit till bolaget. Bolaget har i sin bolagsordning en vinstutdelningsbegränsning som gör att ingen enskild person kan berika sig på verksamheten genom vinstutdelning. SVB-aktier kan köpas och säljas på marknaden med förköpsrätt för befintliga aktieägare vilket innebär att eventuell värdeökning på aktierna tillfaller ägarna vid en försäljning. Sedan bolaget stiftades har all handel skett till nominellt värde, dvs säljare har inte erhållit någon kapitalvinst. Personer aktiva och styrelse erhåller ingen ersättning för sina insatser som betraktas som ideella.

2016 beslutade Nyköpings kommun att ändra detaljplanen för fastigheten Stavsjö 2:4 för att möjliggöra byggandet av hyresbostäder. Våren 2017 lämnade bolaget in en bygglovsansökan för 8 lägenheter och projektet genomfördes inom projekterade kostnader. Lägenheterna stod klara mars 2019.

Bolaget avser nu att genomföra Etapp 2 på samma fastighet, 12 hyreslägenheter av samma typ och standard som etapp 1.

Bolaget avser att bygga bostäder för att i första hand göra det möjligt för äldre i närområdet att flytta från sitt nuvarande tungarbetade boende mot ett enklare och samtidigt frigöra villor som yngre barnfamiljer skulle ha råd att förvärva i ett landsbygdssamhälle. För kommunen betyder det att kommunens hemtjänst kan fullgöra sina uppdrag bland äldre på ett sätt som medger att goda arbetsförhållanden tillgodoseas för kommunens anställda.

Bolaget har en löpande dialog med kommunens allmännyttiga bostadsbolag Nyköpingshem AB som saknar mandat att bygga utanför centralorten samt två mindre tätorter i kommunen. Nyköpingshem AB menar dessutom att bolagets produktions- och affärsmodell förutsätter att den hyra som tas ut ligger på en nivå som med närmare 30% överstiger den hyresnivå som Kiladalens Utveckling AB kommer att ta ut. Dalhälls Fastigheter AB var tidigare den största fastighetsägaren i Stavsjö, men bolaget valde för några år sedan att avveckla sitt bestånd för att fokusera på centralorten. Sedan 1950-60-talet har inga hyresbostäder byggts i samhället bortsett från de 8 lägenheter Kiladalens Utveckling AB uppförde under 2018/19.

Produktionskostnaden för de nya bostäderna är beräknad till 18,2 miljoner kronor. Bolaget har erhållit en offert till ett fast pris från ett lokalt byggföretag, som kan utföra projektet inklusive markarbetning och sprängning. Med den här avtalskonstruktionen har bolaget eliminerat alla kända risker med undantag för ränteförändringar. Bolaget har efter underhandskontakt med Länsstyrelsen i Södermanland erhållit en bedömning från Länsstyrelsens handläggare att bolaget bör vara berättigat att kunna tillgodoräkna sig statligt investeringsstöd på 6 miljoner kronor som utlysts enligt SFS 2016:881. Beslutet om ett investeringsstöd för hyreslägenheter tas av Länsstyrelsen på uppdrag av Boverket och så snart beslutet tagits reserveras beloppet för det aktuella projektet. Beloppet är med andra ord garanterat, villkorat att byggnationen slutförs enligt plan och att hyresbeståndet är färdigbyggt, dvs slutgodkännande erhålles från Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Det innebär att utbetalning av det statliga stödet sker i efterhand. Den slutliga belåningsgraden på nybyggnationen kan uppskattas till 60% (jämfört med 69% inför den borgen kommunen beslutade om 2017) men under byggtiden kommer belåningsgraden att uppgå till 90%. Bolaget har inte lyckats finna någon privat eller statlig kreditgivare som åtar sig finansiering på upp till 90%, även under en tidsperiod som begränsar sig till något år, dvs under byggtiden.

Bolaget har idag upparbetat projekteringsarbete för två och en kvarts miljon kronor som representerar bolagets egen insats.

För att en byggnation skall kunna komma till stånd behöver bolaget en borgen på 6 miljoner kronor tills dess att Boverket betalar ut de investeringsstöd bolaget avser söka.

Kommunens och bolagets tydligaste risker består i att projektet fördras och/eller försenas, att sökt stöd inte beviljas eller att lokalerna inte blir uthyrda enligt gjorda kalkyler.

Styrelsen genomförde framgångsrikt ett likande projekt 2018/2019 och har därför erfarenhet och har visat på tillräcklig kompetens för att genomföra denna typ av projekt. Det är samma byggföretag som bygger denna etapp som byggde den första etappen. Byggföretaget har enligt årsredovisning per 191231 och sin hemsida en god ekonomi och en historia av liknande projekt. Byggföretaget har således också nödvändig kompetens. Byggföretagets bank lämnar en färdigställandegaranti till Kiladalens Utveckling AB. Detta garanterar att projektet blir färdigställt enligt plan. Risker gällande kompetens och färdigställande har således hanterats.

Svefa AB har gjort en förhandsvärdering av fastigheten som visar ett värde på knappt 37 mnkr och ett positivt resultat och kassaflöde efter genomförd byggnation. Den baseras på att lokalerna blir uthyrda till fulla och de kalkylerar sedan med en långsiktig vakansgrad på 0,8 %.

För etapp 1 var alla lägenheter kontrakterade 3 månader innan färdigställande. Under de 2 år som gått sedan dess har det inte funnits någon vakans alls, trots 2 hyresgästbyten. Idag går det ca 100 intresserade på varje lägenhet som kommer ut på marknaden i Krokek som ligger ca 10 km från Stavsjö, där också det närmaste lokala centrumet är beläget.

Kiladalen Utveckling AB redovisade ett negativt resultat om -115 tkr 2019 och har en bokförd soliditet på endast 1 %. Det har inga betalningsanmärkningar. Det negativa resultatet är hänförligt till vakans och lokalomställningskostnader i samband med att Regionen stängde distriktssköterskemottagningen som tidigare hyrde skolbyggnaden. En ny hyresgäst finns i lokalen sedan början av 2020. Resultaträkning för perioden 2020-01-01 till 2020-06-30 visar ett positivt resultat på 174 tkr.

Etapp 2 består av 12 lägenheter om totalt 769 kvm. Byggkostnaden kalkyleras således till knappt 24 tkr/kvm och hyran till 1534 kr/kvm. Etapp 1 består av 8 lägenheter om totalt 586 kvm som är uthyrda till 1454 kr/kvm. Bolaget kommer att ha ca 22 mnkr i lån efter genomfört projekt och efter utbetalning av statligt stöd på 6 mnkr. Risker gällande ekonomi är således också mycket små.

Kiladalens Utveckling AB har ännu inte beviljats bygglov för projektet. Ärendet är under behandling av Nyköpings kommun. Det statliga investeringsstödet är beroende av att bygglov beviljas. Ekonomiavdelningen har varit i kontakt med

Bygglovsenheten och fått kännedom om att ett av husen ser ut att vara något större än nuvarande detaljplan medger, men att detta skulle kunna åtgärdas till exempel genom att ta bort skärmtak från ritningen eller genom att göra teknikhuset fristående. Men de säger också att det inte är omöjligt att bygglov beviljas utan ändringar. Ekonomiavdelningen har tagit upp detta med Kiladalens Utveckling AB som inte ser något problem med detta. De kan enkelt flytta teknikhuset om det skulle behövas. Risker med bygglovet är således också hanterade.

Finansiering av projektet är beroende av att kommunal borgen beviljas. Beviljande av borgen till denna typ av organisation strider mot kommunens Finanspolicy avsnitt 3.2.3, där står *"Borgensåtaganden beviljas endast för lån till investeringar i hel/delägda dotterbolag samt lån till investeringar i ideella föreningar eller ideella organisationer som är verksamma i kommunen."* Kiladalens Utveckling AB omfattas inte av den formuleringen. Trots att borgensåtagande i det här fallet strider mot kommunens gällande finanspolicy är den föreslagna åtgärden så viktig ur landsbygdsutvecklings perspektiv att ett undantag från finanspolicy är motiverad.

Ekonomiavdelningen har konsulterat SKR. Enligt SKR finns två frågor i ärendet; förenligheten med EU:s statsstödsregler och förenligheten med 2 kap. 8 § kommunallagen (2017:725). Borgensåtagandet ges i samband med beviljande av statligt investeringsstöd enligt förordningen 2016:881. Denna är en s.k. stödordning, som medför att stöd som beviljas enligt dessa regler inte behöver förhandsanmälas till EU-kommissionen. Borgensåtagandet omfattas dock inte av stödordningen ifråga. Man kan emellertid konstatera att borgensåtagandet har ett mycket nära samband med investeringsstödet. Borgensåtagandet är begränsat till två år och avser ett förhållandevis begränsat belopp. Den ekonomiska risken för kommunen får betraktas som relativt liten med tanke på det statliga investeringsstödet. Kiladalens Utveckling AB (svb) ska dessutom betala marknadsmässig borgensavgift. Risken är också sannolikt liten för att någon skulle klaga hos EU-kommissionen.<sup>1</sup>

Utöver detta finns även 2 kap. 8 § kommunallagen att ta hänsyn till. Där anges att en kommun får rikta stöd till enskild näringsidkare, endast om synnerliga skäl föreligger. Synnerliga skäl innebär att paragrafen ska tolkas restriktivt.

Borgensåtagandet är begränsat till en kort tid, och utgör ett förhållandevis begränsat belopp. De ekonomiska riskerna för kommunen är i princip eliminerade. Kiladalens Utveckling AB ska betala marknadsmässig borgensavgift<sup>2</sup> Kredittagaren bedriver sin verksamhet i så kallad svb-form. Alla dessa omständigheter skulle kunna tala för att det föreligger synnerliga skäl och att det därigenom skulle vara tillåtet att bevilja detta borgensåtagande. Vidare rekommenderar SKR att beslutet om borgensåtagandet villkoras av att

---

<sup>1</sup> Art. 24 procedurförordningen (EU) 2015/1589

<sup>2</sup> Se RÅ 1994 ref. 35, där ett upplägg är alla medlemskommuner och regioner i Kommuninvest gick i borgen för varandra godtogs.

beslutet vinner laga kraft, och att det statliga stödet som Kiladalens Utveckling AB ansökt om beviljas innan kommunen undertecknar borgensåtagandet.

Kommunens regler kring storlek på borgensavgift står att läsa i "Riktlinjer för finansförvaltningen", avsnitt 6.4.5 Borgensavgift. Borgensavgiften ska ske till marknadsmässiga villkor, den ska i huvudsak motsvara skillnaden mellan räntenivån vid lån mot kommunal borgen och räntenivån vid lån mot annan säkerhet.

## **Kommunstyrelsens förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

**att** bevilja Kiladalens Utveckling AB (svb), org nr 556984-6065, kommunal borgen med 6 miljoner kronor för att garantera likviditeten under byggtiden.

**att** borgensåtagandet är giltigt fram tills nybyggnationen av hyresbostäderna på fastigheten Stavsjö 2:4 är färdigställd, dock längst till och med år 2022.

**att** Kildalens Utveckling AB (svb) erlägger en årlig borgensavgift på 0,8% av borgensbeloppet.

**att** kommunen undertecknar borgensförbindelse först efter att Kiladalens Utveckling AB beviljats sökt statsstöd om 6 mnkr.

**att** detta beslut får verkställas först sedan det vunnit laga kraft.

**att** detta beslut (denna paragraf) omedelbart justeras och tillkännages på kommunens anslagstavla.

### **Beslut till:**

Ekonomiavdelningen

Kiladalens Utveckling AB (svb)

# Resultatrapport

Organisation  
Kiladalens Utveckling AB (svb)  
556984-6065

Vald period  
**20200101-20201231**

Innehåll  
**Konton med transaktioner**

Konto	Periodens förändring	Akkumulerat
<b>RÖRELSENS INKOMSTER/INTÄKTER</b>		
<b>Huvudintäkter</b>		
3011 Försäljning	70 826,80	70 826,80
3013 Försäljning 6 %	566,02	566,02
3014 Försäljning momsfri	504 829,00	504 829,00
<b>Summa Huvudintäkter</b>	<b>576 221,82</b>	<b>576 221,82</b>
SUMMA RÖRELSENS INKOMSTER/INTÄKTER	576 221,82	576 221,82
<b>ÖVRIGA EXTERNA RÖRELSEUTGIFTER/KOSTNADER</b>		
<b>Lokalkostnader</b>		
5010 Lokalhyra	-7 175,00	-7 175,00
<b>Summa Lokalkostnader</b>	<b>-7 175,00</b>	<b>-7 175,00</b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
5130 Värme	-36 659,83	-36 659,83
5131 Värme Momsfri	-40 182,70	-40 182,70
5160 Städning och renhållning	-8 946,42	-8 946,42
5170 Rep och underhåll av fastighet	-22 922,33	-22 922,33
5193 Fastighetsskötsel och förvaltn	-50 401,00	-50 401,00
<b>Summa Fastighetskostnader</b>	<b>-159 112,28</b>	<b>-159 112,28</b>
<b>Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial</b>		
5410 Förbrukningsinventarier	-1 880,00	-1 880,00
<b>Summa Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial</b>	<b>-1 880,00</b>	<b>-1 880,00</b>
<b>Reparation och underhåll</b>		
5510 Rep o underh maskin tekn anlägg	-13 500,00	-13 500,00
<b>Summa Reparation och underhåll</b>	<b>-13 500,00</b>	<b>-13 500,00</b>
<b>Resekostnader</b>		
5890 Övr resekostnader	-3 252,00	-3 252,00
<b>Summa Resekostnader</b>	<b>-3 252,00</b>	<b>-3 252,00</b>
<b>Reklam och PR</b>		
5910 Annonsering	-1 200,00	-1 200,00
5930 Reklamtrycksaker/direktreklam	-3 900,00	-3 900,00
5980 PR, inst reklam och sponsring	-2 000,00	-2 000,00
<b>Summa Reklam och PR</b>	<b>-7 100,00</b>	<b>-7 100,00</b>
<b>Övriga försäljningskostnader</b>		
6072 Representation ej avdragsgill	-1 095,00	-1 095,00
<b>Summa Övriga försäljningskostnader</b>	<b>-1 095,00</b>	<b>-1 095,00</b>
<b>Kontorsmaterial och trycksaker</b>		
6110 Kontorsmaterial	-10 170,51	-10 170,51
<b>Summa Kontorsmaterial och trycksaker</b>	<b>-10 170,51</b>	<b>-10 170,51</b>

# Resultatrapport

Organisation  
Kiladalens Utveckling AB (svb)  
556984-6065

Konto	Periodens förändring	Akkumulerat
<b>Tele och post</b>		
6230 Datakommunikation	-3 000,00	-3 000,00
6250 Postbefordran	-66,00	-66,00
<b>Summa Tele och post</b>	<b>-3 066,00</b>	<b>-3 066,00</b>
<b>Företagsförsäkringar och övriga riskkostnader</b>		
6310 Företagsförsäkringar	-32 808,00	-32 808,00
<b>Summa Företagsförsäkringar och övriga riskkostnader</b>	<b>-32 808,00</b>	<b>-32 808,00</b>
<b>Förvaltningskostnader</b>		
6420 Ersättningar till revisor	-20 140,00	-20 140,00
<b>Summa Förvaltningskostnader</b>	<b>-20 140,00</b>	<b>-20 140,00</b>
<b>Övriga externa tjänster</b>		
6530 Redovisningstjänster	-13 635,25	-13 635,25
6540 IT-tjänster	-1 366,15	-1 366,15
6570 Bankkostnader	-1 690,00	-1 690,00
<b>Summa Övriga externa tjänster</b>	<b>-16 691,40</b>	<b>-16 691,40</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>		
6990 Övriga externa kostnader	-4 610,16	-4 610,16
<b>Summa Övriga externa kostnader</b>	<b>-4 610,16</b>	<b>-4 610,16</b>
SUMMA ÖVRIGA EXTERNA RÖRELSEUTGIFTER/KOSTNADER	-280 600,35	-280 600,35
<b>UTGIFTER/KOSTNADER FÖR PERSONAL, AVSKRIVNINGAR M.M.</b>		
<b>Löner till tjänstemän och företagsledare</b>		
7210 Löner tjänstemän	-3 300,00	-3 300,00
<b>Summa Löner till tjänstemän och företagsledare</b>	<b>-3 300,00</b>	<b>-3 300,00</b>
<b>Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal</b>		
7510 Lagstadgade soc.avgifter	-336,00	-336,00
<b>Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal</b>	<b>-336,00</b>	<b>-336,00</b>
SUMMA UTGIFTER/KOSTNADER FÖR PERSONAL, AVSKRIVNINGAR M.M.	-3 636,00	-3 636,00
<b>FINANSIELLA OCH ANDRA INKOMSTER/INTÄKTER OCH UTGIFTER/KOSTNADER</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
8410 Räntekostnader långfrist skuld	-117 820,00	-117 820,00
8423 Räntekostnader skatter/avgift	-138,00	-138,00
<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-117 958,00</b>	<b>-117 958,00</b>
<b>Skatter och årets resultat</b>		
8910 Skatt årets besk.bara resultat	11,00	11,00
<b>Summa Skatter och årets resultat</b>	<b>11,00</b>	<b>11,00</b>
SUMMA FINANSIELLA OCH ANDRA INKOMSTER/INTÄKTER OCH UTGIFTER/KOSTNADER	-117 947,00	-117 947,00
	<b>174 038,47</b>	<b>174 038,47</b>

# Resultatrapport

Organisation  
Kiladalens Utveckling AB (svb)  
556984-6065

Konto

Periodens förändring

Akkumulerat

---

**BERÄKNAT RESULTAT**



# Kiladalens Utveckling

Kiladalens Utveckling AB (svb)  
Org nr 556984-6065

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7-8
- noter	9-11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

**Fastställelseintyg:** Undertecknad styrelseledamot i Kiladalens Utveckling AB (svb) intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2020-06-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

Stavsjö 2020-06-22

.....  
Gunnar Casserstedt



**Kiladalens Utveckling AB (svb)**  
**Org nr 556984-6065**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2019**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7-8
- noter	9-11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget skall medverka till utveckling av Kiladalen i Nyköpings kommun (Kiladalens församling). Detta skall ske genom att etablera digital lanthandel, bygga, förvärva, förvalta och hyra ut fast egendom, samt genom att förmedla kompetens och idéer.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Stavsjögården

Tekniskt slutsamråd och entreprenadkontroll genomfördes planenligt i februari 2019. Inflyttningen till hyreslägenheterna skedde den 1 mars och inför detta har bolaget skrivit kontrakt med Berghorns Allservice som fastighetsskötare. Samtliga lägenheter har varit uthyrda och någon vakans har inte förekommit.



*Foto: Leader Sörmlandskusten*

Under året skrev Bolaget ett hyresavtal med Vilson Inspect & Detect för ett par av huvudbyggnadens salar. Förskolans verksamhet i gymnastiksalen en gång i veckan, en mindre hårsalong, utnyttjandet av slöjdsalen som vävstuga och Kolmårdens Bridgeklubb i

W  
WPA



huvudbyggnadens två skolsalar har fortsatt under året. Dessutom har under hösten ett mindre kontor hyrts ut till ett lokalt företag inom all-service.

### **Digital lanthandel**

Bolaget har fortsatt att driva digital lanthandel i Stavsjö och Ålberga. De nuvarande avtalen omfattar perioden 2019 och 2020 och tryggar den fortsatta verksamheten.

### **Checkpoint Stavsjö**

Ett mål är att Nyköpings kommun skall aktivera den industritomt väster om Stavsjö Föreningshus som legat outnyttjad sedan mitten av 1990-talet. Bolaget har haft ett samordningsmöte med divisionsledningen för Samhällsbyggnad under året, Circle K och mött företrädare för Trafikverket för att följa utvecklingen. Bedömningen är att reella diskussioner med olika aktörer ligger ett par år bort i tiden. Bolaget kommer att fortsätta att gemensamt med kommunen ta fram en handlingsplan för området.

### **Seminarier, konferenser och utbildning**

Kiladalens Utveckling har genomfört tre sålda seminarier under året; i Värends Nöbbele i Växjö kommun, för Sölvesborgs politiska ledarskap och kommunledning samt i samband med Hela Sverige Örebro (Region Örebro inom HSSL) årsstämma i Hallsberg. I samband med Nyköpings kommuns Stora Mötesdag i augusti besöktes Stavsjögården av representanter för kommunens politiska ledning och tjänstemän för information om bolagets utveckling och planer. Det är framförallt den kostnadseffektiva produktionen av hyreslägenheter som skapar uppmärksamhet.

För fjärde året i rad genomfördes sommarens jazzkafé tillsammans med Kiladalens församling på Stavsjögården.

### **Fixargruppen**

*Fixargruppen* är ett eget nätverk och består av ett fyrtiotal människor i framför allt Stavsjö som delat sitt engagemang mellan Stavsjögården, Stavsjö Föreningshus och den gemensamma yttre miljön i samhället, som t ex gångbanor längs sjön och Slaggudden. Normalt har ett tjugotal personer mött upp för att umgås, arbeta och dricka kaffe tillsammans. Gruppen ingår i det mönster som nu kallas *Stavsjömodellen*.

Bolaget skrev ett avtal med Nyköpings kommun om att sköta iläggning och upptagning av badbryggan vid badplatsen i Stavsjö. Avtalet gäller för ett år i taget men avses fortsätta i framtiden. Fixargruppen har utfört den kontrakterade brygganteringen och arbetat med den yttre miljön i Stavsjö. Fixargruppen har fortsatt renoeringen av gymnastiksalens fönster.

m  
GEP

### Fixargruppen är vår resurs



### Året som helhet och framtiden

När vi stänger 2019 kan vi konstatera att den finansiella ställningen är något utmanande. De kontrakt, aktiviteter och initiativ som bolaget tagit under 2019 gör dock att verksamheten är tryggad för 2020.

De närmaste 1-2 åren kommer bolaget att utvärdera utfallet av investeringen i de 8 första hyreslägenheterna. Den ekonomiska planen för 2020 - 2021 innehåller inte något mer omfattande utvecklingsprojekt utan planen för de närmaste åren är att konsolidera verksamheten. Om verksamheten utvecklas positivt är logiken att bolaget ska bygga fler lägenheter och således gå in i ett större engagemang.

På Bolagsstämman 2019 togs ett beslut om att bredda ägarkretsen och samtidigt öka bolagets aktiekapital. För detta behöver bolagsordningen förändras från ett aktiekapital på maximalt 200 000 kronor till maximalt 400 000 kronor. På begäran av Bolagsstämman 2019 har styrelsen utarbetat en plan för en nyemission där den logiska grunden för en större kapitalbas utvecklas. Denna plan kommer att presenteras för aktieägarna i samband med Bolagsstämman 2020.

M  
UFP

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	870	187	265	415
Resultat efter finansiella poster, tkr	-115	3	63	-6
Soliditet, %	1	1	5	22

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	200 000	42 657	3 510	246 167
Resultatdisposition enligt årsstämman Balanseras i ny räkning	-	3 510	-3 510	-
Årets resultat	=	=	<u>-115 534</u>	<u>-115 534</u>
Belopp vid årets utgång	<u>200 000</u>	<u>46 167</u>	<u>-115 534</u>	<u>130 633</u>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	46 167
Årets resultat	<u>-115 534</u>
Totalt	<u>-69 367</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-69 367</u>
Totalt	<u>-69 367</u>

LM  
WEP



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		870 444	187 391
Övriga rörelseintäkter		=	<u>568 662</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		870 444	756 053
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-	-454 000
Övriga externa kostnader		-480 849	-243 455
Personalkostnader	2	-39 899	-31 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-171 773</u>	<u>-6 937</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-692 521</u>	<u>-735 588</u>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		177 923	20 465
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-293 457</u>	<u>-17 584</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-293 457</u>	<u>-17 584</u>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		-115 534	2 881
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		-115 534	2 881
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		=	<u>629</u>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<u>-115 534</u>	<u>3 510</u>

*m*  
*Ulf*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	10 283 528	635 324
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	-	<u>11 442 662</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 283 528</u>	<u>12 077 986</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>10 283 528</u>	<u>12 077 986</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	24 912
Övriga fordringar		36 253	126 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>12 373</u>	-
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>48 626</u>	<u>151 721</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>60 970</u>	<u>245 594</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>60 970</u>	<u>245 594</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>109 596</u>	<u>297 315</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>10 393 124</u>	<u>12 475 301</u>

*m*  
*WPA*



## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital, 2000 aktier	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	46 167	42 657
Årets resultat	<u>-115 534</u>	<u>3 510</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>-69 367</u>	<u>46 167</u>
<b>Summa eget kapital</b>	<u>130 633</u>	<u>246 167</u>

### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9 776 875	10 517 580
Övriga skulder	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>9 976 875</u>	<u>10 717 580</u>

### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	18 375	1 499 957
Skatteskulder	11 574	10 597
Övriga skulder	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>255 667</u>	<u>1 000</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>285 616</u>	<u>1 511 554</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u>10 393 124</u>	<u>12 475 301</u>

*m*  
*WLD*

Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Medelantalet anställda

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Medelantalet anställda under räkenskapsåret har varit	=	=
Bolaget har under året endast haft anställda under en kort tid varvid inga medelantal anställda redovisas.		

### Upplysningar till balansräkningen

#### Not 3 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	660 075	660 075
- Aktivering	13 976 400	=
- Erhållet bidrag	<u>- 4 156 423</u>	
Utgående anskaffningsvärden	10 480 052	660 075
Ingående avskrivningar	-24 751	-17 814
- Årets avskrivningar	<u>- 171 773</u>	
Utgående avskrivningar	<u>-196 524</u>	<u>-6 937</u>
Redovisat värde	<u>10 283 528</u>	<u>635 324</u>

a  
WFF

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	11 442 662	3 267 666
- Inköp	<u>2 533 740</u>	<u>8 174 996</u>
- Aktiverat	<u>-13 976 402</u>	
Utgående anskaffningsvärden	-	11 442 662
Redovisat värde	=	<u>11 442 662</u>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsinteckning	14 100 000	14 100 000
Andra ställda säkerheter	=	<u>3 055 000</u>
	<u>14 100 000</u>	<u>17 155 000</u>

**Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

I januari fick bolaget Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens beslut om slutligt godkännande avseende byggnationen av flerbostadshusen på fastigheten.

I mars skrev bolaget ett förnyat driftsavtal med Nyköpings kommun avseende skötsel av bryggorna vid Stavsjö badplats.

Under första kvartalet tecknade bolaget ett nytt hyresavtal med Vilson Inspect & Detect för i princip hela bottenvåningen av Stavsjögården utöver ett mindre kontorsrum samt biblioteket. Det nya avtalet gäller från och med den första mars 2020. Avtalet är ett sk tillväxtavtal som ökar varje månad till december då full hyra erläggs för den hyrda delen. Samtidigt har ett nytt avtal skrivits med Bridgeklubben om att hyra Gymnastiksalen på motsvarande villkor som tidigare, men till en lägre kostnad. Under 2020 innebär dessa avtal en blygsam intäktsförbättring jämfört med tidigare medan full effekt inträder från och med januari 2021.

*h*  
*UHP*

Villkorat att hyresavtalen fortsätter att löpa bedöms huvudbyggnaden från och med 2021 kunna ge ett finansiellt överskott.

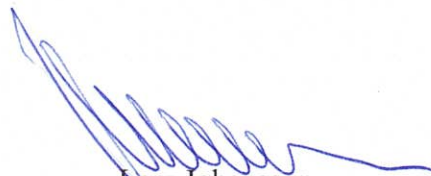
Som ett resultat av COVID-19 har den digitala lanthandeln setts som ett värdefullt alternativ och antalet familjer som handlat i både Stavsjö och Ålberga har ökat. Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utbrottet kan komma att påverka bolagets framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. I denna bedömning har vi kommit fram till att vi kan i dagsläget inte bedöma effekterna. Den huvudsakliga förklaringen är att kommersiella hyresavtal kan komma att säga upp i det fall att hyresgästernas verksamhet drabbas negativt.

Stavsjö 2020-04-06

  
Gunnar Casserstedt  
Verkställande direktör

  
Jonas Carlsson Malm


  
Eva Fernvall Markstedt

  
Larz Johansson  
Ordförande

  
Göran Ekblom

  
Thomas Rodestrand

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 06.

  
Anne-Louise Palm  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kiladalens Utveckling AB (svb), org.nr 556984-6065

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kiladalens Utveckling AB (svb) för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kiladalens Utveckling AB (svb)s finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Kiladalens Utveckling AB (svb).

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kiladalens Utveckling AB (svb) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

UPP

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kiladalens Utveckling AB (svb) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Kiladalens Utveckling AB (svb) enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

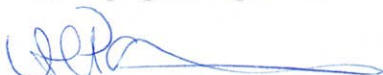
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden vill jag anmärka på att skatter och avgifter vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid.

Norrköping den 6 april 2020



Anne-Louise Palm  
Auktoriserad revisor



# Protokoll

fört vid ordinarie bolagsstämma i Kiladalens Utveckling AB (svb), org nr. 556984-6065 den 21 juni, 2020

Närvarande aktieägare      Se bilagd förteckning och röstlängd  
Ej närvarande                Vår revisor från PwC, som lämnat ett sent besked om förhinder pga Covid 19.

- §1            Sammanträdet öppnades av Larz Johansson
- §2            Till ordförande vid stämman utsågs Larz Johansson
- §3            Till person att jämte ordföranden justera protokollet valdes Monica Svensson
- §4            Lämnades information om att aktieägarna kallats till årsstämman via email den 15 maj 2020. Beslöts att stämman blivit behörigen kallad.
- §5            Upprättades och godkändes följande röstlängd över närvarande aktieägare:
- | Aktieägare                 | Antal aktier | Antal röster |
|----------------------------|--------------|--------------|
| -----                      |              |              |
| Enligt bifogad förteckning | 870          | 870          |
- Då 870 aktier av 2000 var företrädna vid stämman förklarade den sig beslutsför.
- §6            Dagordningen godkändes med den förändringen att §12 förändrades till en informationspunkt.
- §7            Framlagd årsredovisning för 2019 föredrogs.
- §8            Revisionsberättelse framlades.
- §9            VD gav en information om verksamheten för det gångna året och en utblick inför 2020.
- §10           Beslöts att fastställa resultaträkning och balansräkning. Beslöts samtidigt att bolagets resultat överförs i ny räkning.
- §11           Beslöts att bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören.
- §12           Styrelsen informerade om planerna att gå vidare med Etapp 2 av hyreslägenheter på Stavsjögården.
- §13           Beslöts att styrelsen får mandat att bredda bolagets ägarkrets och öka bolagets aktiekapital från 200 000 kronor upp till 400 000 kronor under 2020 genom en nyemission riktad till, i

första hand, nya ägare och utan företräde för befintliga ägare.

- §13 Beslöts att antalet styrelseledamöter skall vara sju (7) och att en styrelsesuppleant skulle väljas.
- §13 För tiden intill slutet av nästa årsstämma valdes till ordförande Larz Johansson. Som övriga styrelseledamöter valdes Jonas Carlsson Malm, Gunnar Casserstedt, Göran Ekblom, Eva Fernvall Marklund, Torbjörn Green och Thomas Rodestrand. Till suppleant för samma tid valdes Bo Ohlsson.
- §14 Till revisor valdes PwC. För närvarande är Anne-Louise Palm bolagets utsedda revisor.
- §15 Till valkommitté valdes Leif Almberg, Stavsjö, och Eva Pettersson, Stavsjö med Leif Almberg som sammankallande.
- §16 Fastställdes att arvode inte skall utgå för styrelsearbetet. Revisionsarvode skall utgå enligt löpande räkning.
- §17 Stämman förklarades avslutad.

Vid protokollet:

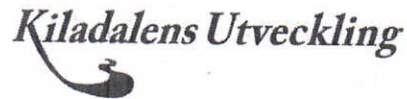
  
Gunnar Casserstedt (sekreterare)

Justeras:

  
Larz Johansson (mötesordförande)

  
Monica Svensson (justerare)





## **Bolagsstämmans genomförande**

### **Kallelse till bolagsstämman**

Kallelse till bolagsstämman sker genom e-post inom den tid som anges i aktiebolagslagen. Kallelse sändes ut via mail till bolagets aktieägare den 2020-05-15.

Redovisningshandlingar, valberedningens förslag samt fullständiga förslag till beslut kommer att finnas tillgängliga på bolagets kontor i Stavsjö under minst två veckor närmast före stämman.

Stavsjö i maj 2020

**Styrelsen**

### **Val av ordförande för bolagsstämman**

Styrelsen föreslår att Bo Ohlsson väljs till ordförande för stämman.

Styrelsen föreslår att Gunnar Casserstedt väljs till sekreterare för stämman.

### **Styrelsens rekommendation om fastställande av resultat och balansräkning**

Styrelsen föreslår att årets förlust på 115 534 kronor förs i ny räkning. Styrelsen föreslår att ingen utdelning till aktieägarna sker.

### **Styrelsens förslag om utökat kapital**

Styrelsen föreslår att ägarkretsen breddas och att en nyemission upp till 400 000 kronor genomförs under 2020 för att ge bolaget den kapitalbas som krävs för att bygga ytterligare hyreslägenheter.

Styrelsen föreslår att bolagsordningen förändras från ett aktiekapital på maximalt 200 000 kronor till maximalt 400 000 kronor. Om bolagsstämman bifaller förslaget avser styrelsen att ta fram ett prospekt för en nyemission.

14	521 -	540 Leif	Stavsjöhjorten AB	Stavsjö	<b>20</b>
15	541 -	560 Camilla	Paijkull	Stavsjö	<b>20</b>
16	561 -	580 Lena och Kenty	Franzén	Stavsjö	<b>20</b>
17	581 -	630 Pia/Michael	Bork	Stavsjö	<b>50</b>
18	631 -	650 Torbjörn	Green	Stavsjö	<b>20</b>
19	651 -	660 Johan	Johansson	Ålberga	<b>10</b>
20	661 -	710 Birgitta	Johansson	Ålberga	<b>50</b>
21	711 -	760 Kerstin	Casserstedts dödsbo	Stavsjö	<b>50</b>
22	761 -	770 Berith	Öresjö	Stavsjö	<b>10</b>
23	771 -	780 Tommy	Almberg	Stavsjö	<b>10</b>
24	781 -	790 Ann-Louise	Almberg	Stavsjö	<b>10</b>
25	791 -	840 Elin	Carlsson Malm	Stavsjö	<b>50</b>
26	841 -	850 Barbro	Ohlsson	Stavsjö	<b>10</b>
27	851 -	860 Thomas	Rodestrand	Stavsjö	<b>10</b>
28	861 -	870 Kerstin	Winemo	Stavsjö	<b>10</b>
28	871 -	880 Håkan	Jacobsson	Stavsjö	<b>10</b>
30	881 -	890 Winfried	Ros	Stavsjö	<b>10</b>
31	891 -	900 Frauke	Ros	Stavsjö	<b>10</b>
32	901 -	910 Monica	Svensson	Stavsjö	<b>10</b>
33	911 -	920 Alf	Andersson	Stavsjö	<b>10</b>
34	921 -	930 Marie-Louise	Åström	Stavsjö	<b>10</b>
35	931 -	950 Annica	Hågemo	Stavsjö	<b>20</b>
36	951 -	960 Margareta	Fredriksson	Stavsjö	<b>10</b>
37	961 -	1010 Marie-Louise	Carlsson	Stavsjö	<b>50</b>
38	1011 -	1020 Rebecka	Fredriksson	Stavsjö	<b>10</b>
39	1021 -	1030 Lars	Strömberg	Stavsjö	<b>10</b>
40	1031 -	1040 Gunnar	Widegren	Stavsjö	<b>10</b>
41	1041 -	1050 Per	Fredriksson	Ålberga	<b>10</b>
42	1051 -	1060 Mathias och Åsa	Ölander	Ålberga	<b>10</b>
43	1061 -	1070 Börje	Eriksson	Ålberga	<b>10</b>
44	1071 -	1080 Carina och Börje	Gustafsson	Ålberga	<b>10</b>
45	1081 -	1090 Gunnel	Persson	Ålberga	<b>10</b>
46	1091 -	1100 Arthur och Ingrid	Karlsson	Ålberga	<b>10</b>
47	1101 -	1110 Lars och Kicki	Lundström	Ålberga	<b>10</b>
48	1111 -	1120 Jonas	Winter	Stavsjö	<b>10</b>
49	1121 -	1130 Annika	Crombez	Stavsjö	<b>10</b>
50	1131 -	1180 Henrik	Nygren	Stavsjö	<b>50</b>
51	1181 -	1190 Bo	Holmberg	Ålberga	<b>10</b>
52	1191 -	1210 Anders	Andersson	Ålberga	<b>20</b>
53	1211 -	1230 Björn	Erikson	Stavsjö	<b>20</b>
54	1231 -	1250 Turi	Sand Erikson	Stavsjö	<b>20</b>
55	1251 -	1260 Anette och Ove	Jansson	Ålberga	<b>10</b>
56	1261 -	1270 Torbjörn	Lindström Bost. 1	Ålberga	<b>10</b>
57	1271 -	1280 Torbjörn	Lindström Bost. 2	Ålberga	<b>10</b>
58	1281 -	1330 POAB Privat	Omsorg AB	Stavsjö	<b>50</b>
59	1331 -	1350 Sten-Inge	Drie	Ålberga	<b>20</b>

Värdeutlåtande, förhandsvärdering av  
nybyggnadsprojekt inom  
fastigheten Nyköping Stavsjö 2:4

## Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning _____	3
2.	Uppdragsbeskrivning _____	4
3.	Värderingsobjekt _____	5
4.	Marknadsanalys _____	7
5.	Värderingsmetodik _____	13
6.	Värdering _____	14
7.	Slutsatser _____	18

# 1. Sammanfattning

- Värderingsobjekt:** Värderingsobjektet utgörs förhandsvärdering av nybyggnadsprojekt inom fastigheten Nyköping Stavsjö 2:4.
- Uppdragsgivare:** Kiladalens Utveckling AB (org.nr 556984-6065) genom Gunnar Casserstedt.
- Syfte:** Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid kretigivning.
- Värdetidpunkt:** 2020-12-01
- Särskilda förutsättningar:** Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
- Objektstyp:** Inom värderingsobjektet inryms främst bostäder men även Stavsjö före detta skola.
- Marknadsvärde:** Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkt till:

## 36 600 000 kr

Trettiosex miljoner sex hundratusen kronor

Resulterande nyckeltal:	Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	19 519
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	125,34
	Bruttokapitalisering, år 1	15,6
	(marknadsvärde / årshyra år 1)	
	Direktavkastning, initial	4,79%
	(aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	
	Direktavkastning, år 1	4,72%
	(driftnetto år 1 / marknadsvärde)	
Marknadsmässig direktavkastning	4,69%	
(Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)		

## 2. Uppdragsbeskrivning

### Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av nybyggnadsprojekt inom fastigheten Nyköping Stavsjö 2:4. .

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Kiladalens Utveckling AB (org.nr. 556984-6065), genom Gunnar Casserstedt.

### Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid kretigivning.

### Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2020-12-01.

### Allmänna villkor

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

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

### Värderingsstandard

Allmänna villkor för värdeutlåtande gäller (se bifogat dokument). Dessa villkor gäller före villkor enligt punkt två och tre nedan.

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.



## Upplysningar

Med anledning av den pågående Corona-smittan är det svårt att helt överblicka fortsatta påverkan på såväl näringslivet/samhället i stort som investeringsmarknaden/fastighetsmarknaden. Med anledning av detta är värdebedömningen behäftad med en något större osäkerhet för vissa segment än vad som annars skulle varit fallet utan denna påverkan. Se i förekommande fall respektive segmentstext nedan.

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

## Särskilda förutsättningar

Värdebedömningen som görs i detta värdeutlåtande avser marknadsvärde efter färdigställd planerad byggnation. Som grund till värderingen har underlag från offentliga källor samt uppgifter lämnade av uppdragsgivaren. På grund av de särskilda förutsättningarna är osäkerheten vid värdebedömningen större än normalt. Värdebedömningen genomförs utifrån en avkastningsmetod med bedömda marknadsmässiga indata där faktiska uppgifter saknas såsom drift- och underhållskostnader samt förhandlad hyra.

Denna värdering utgår ifrån värderingsobjektet såsom ett förvaltningsobjekt/hyreshusenhet samt att lägenheterna är uthyrda till en på marknaden normal hyresnivå och uthyrningsgrad. Det förutsätts att byggnad har uppförts i god och hög standard och att skicket är mycket gott såsom brukligt är för nyproduktion.

## Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2019-02-27 av Elenore Pellams på Svefa.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Hyresdebiteringslista
- Uppgifter om delvis bedömda drift- och underhållskostnader
- Ritningar

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret samt offentlig statistik från SCB med flera.

## 3. Värderingsobjekt

### Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms främst bostäder men även Stavsjö före detta skola.

### Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Kiladalens Utveckling AB (Svb).

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i Stavsjö i Nyköpings kommun. Gatuadressen är Tintomarasväg 12. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av bostäder. Service finns närmast vid Stavsjö Vårdshus. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (E4) finns på nära avstånd.

.

## Tomt

Värderingsobjektet har en markareal av 13 539 kvadratmeter.

## Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna består av totalt 7 byggnadskroppar, nyproducerade bostadshus samt Stavsjö gamla skola samt dess gymnastikhall. Byggnaderna inrymmer 1 till 2 plan ovan mark samt källare, i vissa delar på skolbyggnaden. Skolan uppfördes 1910, byggår för gymnastikhallen är okänt. I Gymnastikhallsbyggnaden inryms även en mindre samlingslokal samt en frisör.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 1 875 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m <sup>2</sup>	%	Antal
Bostäder	1 415	75	-
Övrigt 1	460	25	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>1 875</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

Bostadsarean fördelar sig på 21 lägenheter med en genomsnittlig bostadsarea om 67 kvadratmeter.

## Konstruktion

Grundläggning	Källare/Betongplatta
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasadmaterial	Trä
Yttertak	Takpannor/Plåt
Fönster	2 och 3-glas

## Teknik

Uppvärmning	Bergvärme
Ventilation	FTX

## Skick och standard

Byggnaderna som inrymmer bostäder bedöms ha ett bra yttre och inre skick. Lägenheterna har badrum med plastmatta och våtrumstapet. Samtliga badrum har tvättmaskin och torktumlare. Köken är från IKEA och vissa lägenheter har diskmaskin

Stavsjö gamla skola med anor från tidigt 1900-tal med högt i tak och skolsalar. Vissa skolsalar finns bevarade. Lokalerna bedöms som relativt anpassningsbara med tanke på utbildningsverksamhet. På övre planet med entré från utsidan finns en mindre bostadslägenhet. Vidare består lokalerna av gymnastikhallen som idag hyrs ut sporadiskt till de som vill hyra i orten. I gymnastikbyggnaden finns även en mindre samlingslokal samt en liten lokal som hyrs en frisör.

## Miljö

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Några miljöbelastningar är inte kända av fastighetsägaren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).



## Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

### Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan för Stavsjö 2:4 (Stavsjögården) och vann laga kraft 2016-05-13.

Planbestämmelserna anger bostad-, vård-, handel-, kontor- och utbildningsändamål inom olika delar av värderingsobjektet. För bostadsändamål anges en högsta byggnadshöjd av två våningar samt högsta tillåtna byggnadsarea om 400 kvadratmeter för flerfamiljshus.

## 4. Marknadsanalys

### Makroekonomi

#### Svensk ekonomi

Svensk ekonomi inledde 2020 med relativt svag aktivitet, och till följd av coronavirusets påverkan på såväl ekonomi som samhället i stort har det noterats en tydlig konjunktunedgång, i Sverige och internationellt. Trots omfattande ekonomiska/politiska stimulanser noterades en historisk nedgång av svensk BNP med hela 8,3% under Q2 (jämfört med Q1, då BNP något överraskande ökade med 0,1% p.g.a. en stark export).

Den kan noteras att konjunktunedgången i Sverige dämpats något av de ekonomiska/politiska insatser som genomförts och Sverige har, åtminstone hittills, klarat de ekonomiska konsekvenserna av coronaviruset relativt väl (sannolikt p.g.a. en mindre långtgående "nedstängning" av samhället).

En återhämtning är att vänta under Q3/Q4. Konjunkturinstitutets prognos ligger på -4,6% för 2020 och +3,5% för 2021, dock förutsatt fortsatta ekonomiska/politiska stimulanser. Smittspridningen har emellertid ökat under hösten, vilket medför risk att den återhämtning som påbörjades under sommaren riskerar att avstanna. Det väntas dröja till såväl svensk som internationell ekonomi är tillbaka på motsvarande nivå som innan coronapandemin. Enligt Konjunkturinstitutet väntas lågkonjunkturen bestå till 2023.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar. Den höga befolkningstillväxten – dessutom med allt fler i "icke-arbetsför" ålder – kommer sätta tydliga avtryck i svensk ekonomi och politik under många år framöver. Stora krav ställs på utbyggnad av "social infrastruktur"; särskilda boenden, förskola/skola och hälso-/sjukvård. De offentliga finanserna är fortfarande relativt starka, men beaktat det stora investeringsbehovet i offentlig sektor kommer det emellertid sannolikt krävas en åtstramning av såväl de offentliga utgifterna som finanspolitiken framöver (och detta utan coronavirusets påverkan på investeringsbehovet).

Riksbanken har infört en rad åtgärder för att mildra effekterna av coronapandemin och den rådande lågkonjunkturen, främst genom att säkerställa fortsatt tillgång till krediter. Någon sänkning av reporäntan har ännu inte varit aktuell (senast i september-20 lämnades den oförändrad på 0%). Nyttan av en sänkning torde emellertid vara relativt begränsad (någon negativ effekt av Riksbankens senaste höjning, 25 punkter i dec-19, fick inte några direkta negativa konsekvenser). Beaktat den aktuella konjunkturs- och inflationsutvecklingen bedöms någon höjning av reporäntan inte vara att vänta förrän tidigast 2023.

Vad gäller inflationen ligger prognosen på ca 0,6% för 2020 respektive 1,3% för 2021.

Redan innan vi gick in i nuvarande lågkonjunktur prognostiserades för en relativt svag utveckling på arbetsmarknaden under 2020 och 2021, med stigande arbetslöshet till följd. Arbetslösheten väntas – trots omfattande statliga stödåtgärder – stiga till 9,4% under 2020 respektive 11,0% under 2021 (att jämföra med 6,9% under 2019). Vidare väntas coronapandemin påskynda den pågående strukturomvandlingen av näringslivet och arbetsmarknaden, något som medför att ett stort antal arbetstillfällen inte kommer tillbaka då konjunkturen återhämtar sig. Särskilt utsikterna för nytillkomna till arbetsmarknaden har försämrats då efterfrågan inom områden med viktiga "ingångsjobb" tydligt minskat (som t.ex. handel, hotell/restaurang).

För att skapa förutsättningar för återhämtning – och för långsiktig tillväxt – är det av stor vikt med ökad flexibilitet och rörlighet på arbetsmarknaden samt fortsatta satsningar på utbildning (just tillgång till utbildad arbetskraft är fortsatt en av de stora utmaningarna). På kort sikt är det nödvändigt med ett samarbete mellan stat och näringsliv för att möjliggöra för "sunda" bolag att överleva. Samtidigt måste man ha med sig att svensk ekonomi är starkt exportberoende, och därför till stor del är beroende av utvecklingen internationellt.

## Nyköpings kommun

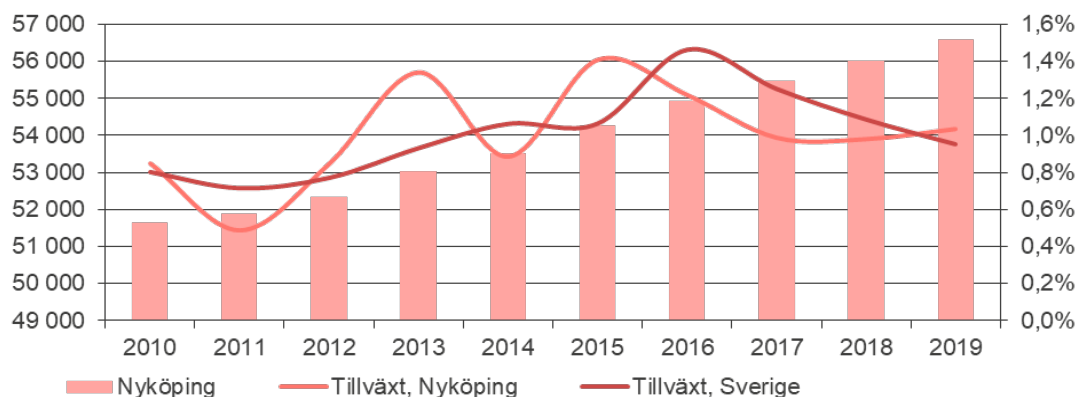
### Befolkning

Befolkningen i Nyköping uppgick vid årsskiftet 2019/2020 till 56 591 invånare, en ökning med drygt 1,0% sedan föregående år. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Befolkning	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nyköping	51 644	51 896	52 336	53 038	53 508	54 262	54 924	55 467	56 011	56 591
Tillväxt, Nyköping	0,8%	0,5%	0,8%	1,3%	0,9%	1,4%	1,2%	1,0%	1,0%	1,0%
Tillväxt, Sverige	0,8%	0,7%	0,8%	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%

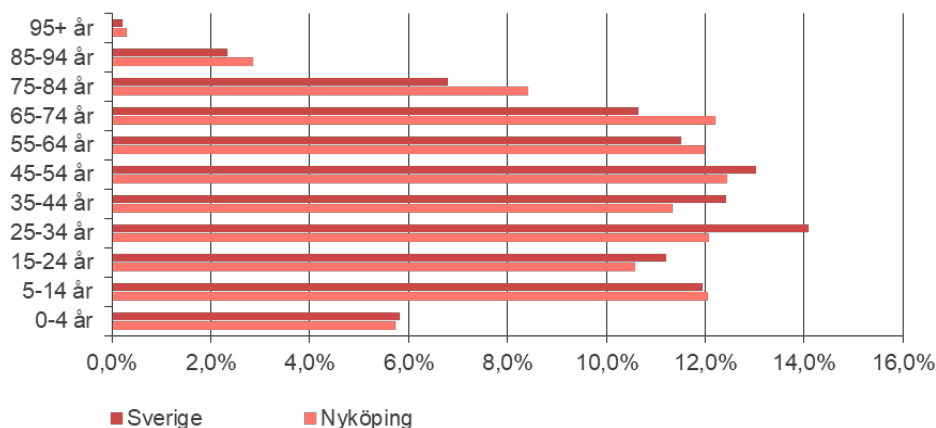
Källa: SCB

### Befolkningsutveckling



Källa: SCB

### Åldersfördelning på befolkningen



Källa: SCB

I ovanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer över 55 år är högre än för riket i övrigt.

### Medelinkomst

Medelinkomsten i Nyköping är generellt lägre än för riket i stort. Något som gäller för samtliga ålderskategorier med undantag för ålderskategorin 20–24 år, 25–29 år samt 65+ år.

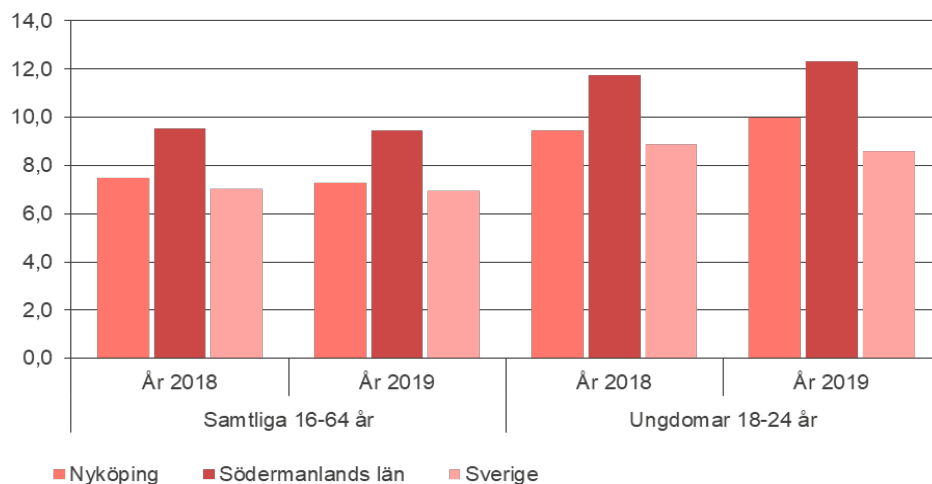
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	187,0	171,7	161,5
25-29 år	253,4	240,3	247,3
30-44 år	328,6	313,3	344,2
45-64 år	380,5	363,6	396,4
65+ år	255,3	246,2	255,1
<b>Totalt 20+ år</b>	<b>307,3</b>	<b>294,2</b>	<b>314,7</b>

Källa: SCB

### Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2019 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Nyköping till 7,3% vilket kan jämföras med Södermanlands län som har en arbetslöshet om 9,4 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,0 %.

## Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

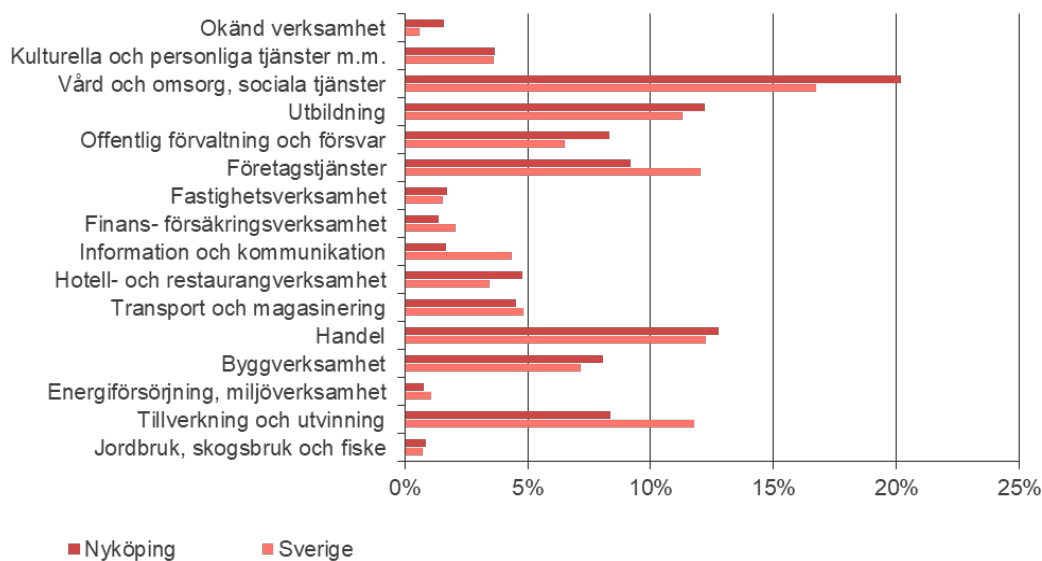


Källa: Arbetsförmedlingen

## Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på vård och omsorg, utbildning och handel.

## Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Nyköping på plats 191 i rankingen för 2019.

## Fastighetsmarknad

### Investeringsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under flera år noterat en positiv utveckling med sjunkande avkastningskrav och stigande priser inom flertalet segment och geografiska delmarknader. Denna utveckling har varit särskilt tydlig i storstads- och tillväxtregionerna, och främst för bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt.

Det har noterats en coronarelaterad osäkerhet under Q2, med flera uppskjutna, "pausade" eller t.o.m. avbrutna transaktioner och projekt, vilket medförde en uppbromsning på investeringsmarknaden. Trots denna osäkerhet, i kombination med problem på kreditmarknaden under våren, har investeringsintresset varit relativt stort. Transaktionsvolymen i Q3 uppgick till ca 31,1 mdkr, en minskning med nästan 20% jämfört med 2019 (som dock utgjorde ett mycket starkt år på investeringsmarknaden). Ackumulerad omsättning Q1-Q3 uppgick till ca 111 mdkr (ca 135 mdkr 2019). Det finns i dag mycket kapital som, i brist på investeringsalternativ, söker sig till fastighetsmarknaden. Tillsammans med den pågående återhämtningen i ekonomin talar detta för att transaktionsvolymen 2020 sannolikt kommer uppgå till en nivå som ligger klart högre än de senaste tio årens genomsnitt, dock inte i nivå med 2019.

Bostadsfastigheter och samhällsfastigheter utgör stabila tillgångar, med ett fortsatt starkt investeringsintresse och i huvudsak oförändrade direktavkastningskrav (i oroliga tider tenderar kapital att söka sig till stabila tillgångar, något som talar för fastigheter i allmänhet, och bostads-/samhällsfastigheter i synnerhet). Likaså finns ett stort investeringsintresse för logistikfastigheter samt kvalitativa kontor.

Till de segment som noterat ett klart mindre intresse på investeringsmarknaden hör "upplevelserelaterade" fastigheter som hotell, café/restaurang, viss handel o.d.

Till köparna hör fortfarande främst svenska investerare. Det finns ett fortsatt stort behov för institutionellt kapital att investera i "realvärdessäkrade" tillgångar (där fastigheter utgör ett attraktivt segment). Det utländska investeringsintresset är ökande, om än med ett mer "snävt" investeringsfokus med en stor andel av investeringarna i storstäderna eller genom nischade portföljer.

Förutsättningarna på kreditmarknaden försämrades avsevärt under inledningen av coronakrisen med stigande kostnader som följd, men det har noterats en återhämtning under sommaren. För institutionellt kapital och aktörer med långsiktigt fokus och hög kreditrating bedöms kreditmarknaden vara fortsatt god, särskilt vid investeringar i bostads- och samhällsfastigheter (fastighetskrediter med låg risk kan till och med ses som fördelaktiga i tider av finansiell oro).

Det bedöms finnas god underliggande efterfrågan vad gäller mark/byggrätter. Marknaden är emellertid något "avvaktande", särskilt vad gäller bostadsrätter (p.g.a. en osäker utveckling på privatbostadsmarknaden för nyproduktion) och kommersiella projekt inom de segment som idag upplevt svagare marknad p.g.a. coronapandemin. Den demografiska utvecklingen – med såväl växande barnkullar som en allt äldre befolkning – medför att det är av stor vikt med investeringar inom vård/skola/omsorg. Intresset är stort vad gäller byggrätter för olika typer av särskilda boende.

### Hysesbostäder

Bostadsfastigheter har varit ett mycket attraktivt investeringssegment under senare år, med sjunkande direktavkastningskrav och stigande priser inom i princip hela Sverige. Särskilt storstads-/universitets-/högskoleorter har sett en positiv värdeutveckling, men även många lokala delmarknader har noterat stigande priser då det varit ett stort intresse från såväl lokala aktörer som nya investerare (främst institutionellt kapital).

Bostadshysesfastigheter bedöms vara det segment som, tillsammans med samhällsfastigheter, står sig bäst i den osäkerhet som corona-pandemin medför, såväl vad gäller direkta som indirekta investeringar. Potentialen för sjunkande direktavkastningskrav bedöms som begränsad, men det bedöms inte vara någon risk för stigande direktavkastningskrav (såtillvida Sverige inte går in i en djup, långvarig lågkonjunktur).

Bostadsfastigheternas andel av den totala transaktionsvolymen har ökat under 2020 och utgjorde fram till Q3 cirka 26 % vilket är en klar ökning i jämförelse med samma period 2019 (22 %). En förklaring till den ökade andelen är den ökade osäkerheten på transaktionsmarknaden generellt och eftersom bostäder är det segment som marknaden värderar med lägst risk har vi sett ett ökat intresse för segmentet.

En hög befolkningstillväxt och i det närmaste obefintliga vakanser inom befintliga hyresbestånd på starka delmarknader har gjort att efterfrågan på att investera i nyproducerade hyresrätter ökat under senare år. Flera nya aktörer inom segmentet har etablerat sig på marknaden och med ett uttalat fokus på nyproduktion samt förvärv av nya hyreslägenheter. Det finns även exempel på joint ventures mellan byggbolag och pensionsbolag med ett uttalat fokus på nyproducerade hyresrätter med efterfrågan både i A- och B-lägen samt inte bara i storstadsregionerna. Noterbart är att vi sett ett ökat intresse under 2019 och 2020 med en press nedåt på direktavkastningskraven som följd. Affärer görs både med nyligen färdigställda hyresrätter och pågående hyresrättsprojekt och då genom så kallad forward funding.

Fastigheter inom de så kallade miljonprogramsområdena har varit attraktiva investeringsobjekt under den senaste 5-årsperioden och då främst fastigheter belägna inom tillväxtregioner. Potentialen till driftnettooptimering är det som främst drivit värdeutvecklingen. Det stora intresset för denna typ av fastigheter har emellertid medfört att direktavkastningskraven nu pressats till så pass låga nivåer att det blivit allt svårare att hitta intressanta investeringsobjekt.

För stora fastigheter/portföljer är det främst kapitalstarka bolag och institutionella investerare som varit mest aktiva under de senaste åren, men transaktionsmarknaden i stort utgörs främst av lokala aktörer. En kategori köpare som minskat under de senaste 2 - 3 åren till följd av osäkerheten på privatbostadsmarknaden är bostadsrättsföreningar, såväl vad gäller om- som nybildningar.

Intresset från utländska aktörer att investera på den svenska bostadsmarknaden har historiskt sett varit måttlig men där vi sett ett ökat intresse under 2018-2019. Exempel på detta är amerikanska Starwood och tyska Vonovias budstrid om börsnoterade Victoria Park under 2018 (nu med Vonovia som majoritetsägare) samt Vonovias förvärv i september 2019 av en majoritetspost i Hembla. Då utländska aktörer investerar i Sverige krävs en relativt betydande transaktionsvolym, något som motiverar indirekta fastighetsförvärv (bolags-/aktieförvärv). Andelen utländskt kapital har minskat hittills under 2020 men intresset för den Svenska bostadsmarknaden bedöms som fortsatt stort.

Under senare år har vi sett en del stora utförsäljningar från allmännyttan och det finns ett fortsatt intresse bland många kommuner att avyttra delar av beståndet för att erhålla kapital till mer angelägna behov men också för att få in nya aktörer på marknaden som kan bidra med investeringar i såväl befintligt bestånd som, i vissa fall, nyproduktion. Utförsäljningar är emellertid en känslig politisk fråga, något som medförde en minskande transaktionsvolym 2018 – 2019. Dock kvarstår kommunernas behov av kapital för att investera i såväl bostäder som samhällsfastigheter, till följd av den demografiska utvecklingen, och det bedöms inte finnas några större hinder för att vi inom kort återigen ser en ökad volym inom segmentet.

I Boverkets "Bostadsmarknadsenkät 2020" anger totalt 212 kommuner ett underskott på bostäder. Detta motsvarar 74 % av de 286 kommunerna som besvarat frågan. Det är en minskning med 28 kommuner på ett år. Totalt 66 kommuner anger att bostadsmarknaden är i balans, vilket är en ökning med 20 kommuner sedan föregående år. Antalet kommuner som bedömer underskott har minskat för tredje året i rad som helhet.

Det är – trots relativt hög nyproduktion under senare år – alltså fortsatt bostadsbrist inom storstadsregioner, universitets-/högskoleorter och regionala tillväxtmarknader. Enligt Boverkets prognos finns ett behov av 67 000 nya bostäder per år fram till 2025, främst inom storstadsregionerna. Under det första halvåret påbörjades preliminärt 28 600 bostäder vara 14 600 hyresrätter. Trenden för 2020 med en ökad andel hyresrätter står sig och där det noteras om en ökning med 15 %. Som en följd av att Samhällsekonomin och bostadsmarknaden utvecklats starkare än förväntat under coronapandemin skrev Boverket i september upp sin byggprognos. Enligt Boverket är prognosen 48 000 påbörjade bostäder 2020 och 42 500 bostäder för 2021. Detta innebär en minskning med 9 % under 2020.

Trots fundamentalt goda förutsättningar återfinns vissa risker inom segmentet. En högre omflyttningsfrekvens, och på sikt en viss vakans-/hyresrisk på grund av högt satta nyproduktionshyror (i förhållande till befintligt bestånd) påverkar investeringsviljan. Vidare är det inom flera, primärt mindre, delmarknader fortsatt svårt att få projektekonomin att gå ihop. Det återinförda statliga investeringsstödet har syftat till att få bukt med detta problem. Stödet har sedan det infördes 2017 både hyllats och kritiserats men där vi noterar ett ökat intresse för stödet hos marknaden under det senaste året.

Sammantaget bedöms marknadsförutsättningarna för hyresbostäder generellt som fortsatt goda under förutsättning att bostäderna är belägna inom en tillväxtregion samt har en liten andel kommersiella lokaler. Som ovan nämnts bedömer Svefa att hyresbostäder är det fastighetssegment som kommer att klara krisen bäst. Om krisen leder till en mycket långvarig och djup lågkonjunktur med hög arbetslöshet finns dock en något större vakans-/hyresrisk för nyproducerade hyresrätter, med anledning av den på vissa delmarknader höga hyresnivån.

### Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Stavsjö är väldigt låg, detta även utifrån det låga utbudet. Ingen överlåtelse har genomförts under de senaste åren av hyreshusenheter. Generellt har transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Nyköpings kommun varit något stigande vilket också har avspeglats i sjunkande direktavkastningskrav.

### Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett normalt läge för orten vilket i Nyköpings kommun bedöms som ett C-läge för kommunen men ett A-läge i orten Stavsjö. Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper bedöms efterfrågan som normal. Värderingsobjektet bedöms utgöra ett intressant investeringsalternativ för främst ett lokalt fastighetsbolag alternativt en privatperson.

Nedan redovisas en sammanfattning avseende värderingsobjektets styrkor och svagheter:

#### *Styrkor och möjligheter:*

- Nyproducerat
- Stabila hyresgäster

#### *Svagheter och hot:*

- Dåliga kommunikationer
- Sämre läge i kommunen

Sammantaget bedöms störst vikt av ovanstående läggas vid att värderingsobjektet är nyproducerat, vid bedömning av marknadsvärdepåverkan.

## 5. Värderingsmetodik

### Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

### Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvävs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.



### Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

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

## 6. Värdering

### Ortsprismetod

Det har under de senaste åren inte genomförts några försäljningar av nyproducerade hyresrätter i Södermanlands län. En sökning har därför genomförts i omkringliggande län och nedan angivna överlåtelse är analyser genomförda för nyproducerade hyresfastigheter.

- Fastigheten Barnarp 11:55 i stadsdelen Barnarp i Jönköping kommun med adress Höstljustigen 2 i södra delen av Jönköping (C-läge). Förvärvet skedde under september månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 49 mkr. Köpare var Skaraborgs Bostads AB och säljare var HP Boendeutveckling. Objektet omfattar cirka 1 596 kvadratmeter och innehåller 22 lägenheter. Byggnaden på objektet uppfördes 2017. Objektet bedöms som helhet ha ett gott skick och en god standard. Total årsintäkt år 2019 är 2,7 mkr exkl. värme. Priset motsvarar cirka 30 702 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,5 %.
- Fastigheten Bredsand 1:353 i stadsdelen Bredsand i Enköping kommun med adress Galeonsvägen 4, bland annat, förvärvades av K2A under april månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 68 mkr. Säljare var Acasa bostad. Objektet omfattar cirka 2 300 kvadratmeter och innehåller bostäder. Byggnaderna på objektet kommer färdigställas under hösten 2020. Objektet bedöms som helhet ha ett gott skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 30 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,15 %.
- I maj kommunicerades att NCC sålt ett hyresrättsprojekt omfattande 60 lägenheter i nya området Nordtag i Ytterby i Kungälv kommun. Köpare är Colianderska stiftelsen och affären har genomförts genom en så kallad forward funding och till köpeskillingen 136 mkr. Planerat färdigställande är våren 2022. Priset motsvarar cirka 39 400 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,1 %.
- Heimstaden förvärvade under maj 2018 ett bestånd i Vallastaden i Linköping. Beståndet omfattar cirka 5 100 kvadratmeter nyproducerade bostäder fördelat på 96 hyreslägenheter. Objektet bedöms som helhet ha ett mycket bra skick och standard. Köpeskillingen är ej officiell men initial avkastning uppgår enligt köparen till cirka 4,5 %.
- Bonava sålde under början av 2018 ett hyresprojekt i Södra Ekkällan i Linköping. Underliggande fastighetsvärde uppgick till 311 mkr. Köpare var Bantorget Hyresbostäder, som ägs av åtta LO-förbund. Projektet innehåller 164 hyreslägenheter fördelat på fyra byggnader och beräknad påbörjas när bygglov vunnit laga kraft och färdigställas i början av 2020. Direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,2%.



- Projektfastigheten Bergskvadranten 1 i centrala Norrköping förvärvades under december månad 2018 till ett underliggande fastighetsvärde av 490 mkr av Rikshem. Säljare var Skanska. Objektet omfattar 101 bostadslägenheter med 124 garageplatser i källarplan samt vårdboende med 72 platser uthyrt till Ambea på 15 år. Objektet har en total uthyrbar area på 11 000 kvadratmeter. Byggnaden på objektet bedöms färdigställas och tillträdas sommaren 2021. Priset motsvarar cirka 44 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,1 %.

## Resultat

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, anses värderingsobjektets värde sammantaget ligga under det redovisade prisintervallet.

Ett bedömt rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 4,25 och 4,75 %.

Direktavkastningskravet, tillämpat via en kassaflödeskalkyl, se avsnitt Avkastningsmetod nedan, indikerar ett bedömt värde mellan 19 000 - 20 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 35 500 000 - 37 500 000 kronor. (Exklusive skolhus bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan cirka 24 500 – 25 500 kr/kvm för bostadsytorna)

## Avkastningsmetod

### Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2021-01-01.

### Inflation

Under 2021 har använts ett inflationstagande om 1,5 och för resterande del av kalkylperioden gäller 2,0 %.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunkturinstitutet och de ledande bankerna.

### Direktavkastningskrav, Kalkylränta och Restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 4,6%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 4,6%.

## Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra.

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Bostäder	2 074	1 466	-	2 074	1 466	-	0		-	2 074	1 466	-
Övrigt 1	296	643	-	296	643	-	0		-	296	643	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 370</b>	<b>1 264</b>		<b>2 370</b>	<b>1 264</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 370</b>	<b>1 264</b>	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräknig, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Ersättning för fastighetsskatt är inkluderad i hyrorna. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

## Vakanser

Värderingsobjektet är idag fullt uthyrt.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	m <sup>2</sup>	%	Antal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	1 415	75	-	1 415	100	-	0	0	-	0,0%	1,0%
Övrigt 1	460	25	-	460	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>1 875</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>1 875</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,5%</b>

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

## Drift och underhåll

Uppgifter om faktiska kostnader har inte erhållits utan bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad						Varav					
	Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration					
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Bostäder	451	319	-	274	194	-	142	100	-	35	25	-
Övrigt 1	166	360	-	108	235	-	46	100	-	12	25	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>617</b>	<b>329</b>		<b>382</b>	<b>204</b>		<b>188</b>	<b>100</b>		<b>47</b>	<b>25</b>	

Drift- och underhållskostnader (kr/kvm, år)					
Kostnadsslag	Kommentar	A	Andel av total (%)	B	Andel av total (%)
Administration		0	0%	25	8%
Försäkring		24	7%	10	3%
Värmeförbrukning		122	38%	100	30%
Elförbrukning (fastighet)		0	0%	20	6%
Kyla		0	0%	0	0%
Vattenförbrukning		26	8%	20	6%
Tillsyn och skötsel		152	47%	25	8%
Reparationer		0	0%	20	6%
Sophämtning		0	0%	5	2%
Städning (fastighet)		0	0%	5	2%
Planerat underhåll		0	0%	100	30%
<b>Totalt</b>		<b>324</b>	<b>100%</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>

A) Uppdragsgivarens uppgifter (utfall/budget)

B) Svefas bedömning

Kostnaden för periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd.

Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

## Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

## Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen 2019 åsatts typkod 824,220,310.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	292 000
Byggnadsvärde	0
<b>Totalt</b>	<b>292 000</b>
Varav bostad	292 000
Varav lokaler	0
<b>Totalt</b>	<b>292 000</b>

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår år 2021 till 1 444 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Avgiften indexregleras årligen.

## Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 19 503 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 36 600 000 kronor (se bilaga 1:1).

## Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, kalkylränta, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	4 373	12,0%
Hyra lokaler	%	10,0%	599	1,6%
Drift och underhåll	%	5,0%	-506	-1,4%
Inflation	%-enheter	1,0%	2 946	8,1%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	-442	-1,2%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-315	-0,9%
Kalkylränta	%-enheter	1,0%	-2 692	-7,4%
Direktavk. för restv.	%-enheter	1,0%	-4 144	-11,3%

## 7. Slutsatser

### Resultat

Ortsprismetoden cirka 35 500 000 - 37 500 000 kronor

Avkastningsmetoden cirka 36 600 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen beaktas resultatet från båda metoderna.

### Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet såsom nybyggnadsprojekt inom Nyköping Stavsjö 2:4 vid värdetidpunkten till:


# 36 600 000 kr

Trettiosex miljoner sex hundratusen kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m <sup>2</sup>	19 732
Marknadsvärde / taxeringsvärde	126,71
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	15,8
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	4,74%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	4,66%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	4,64%

2020-12-04



Elenore Pellams  
Av samhällsbyggarna  
auktoriserad fastighetsvärderare



Erik Lenne  
Fastighetsekonom

### Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgäsförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Nyköping Stavsjö 2:4

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2021-01-01												
Vårdeår: 1929												
Tax. värde: 292												
Typkod: 824,220,310												
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
Inflation	1,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	
Viktad direktavkastning	4,65%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	4,64%	
Kalkylränta	6,22%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	6,73%	
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:											4,64%	
<b>Ekonomisk vakans</b>												
Bostäder	0,8%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	
Lokaler	3,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Garage / P-platser												
Totalt	1,1%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	
Helår												
<b>Kassaflöde (tkr)</b>	År 1 (kr/m <sup>2</sup> , styck)	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>2030</b>	<b>2031</b>
Hyra bostäder (+)	1 466	2 074	2 105	2 148	2 190	2 234	2 279	2 325	2 371	2 418	2 467	2 516
Hyra lokaler (+)	643	296	300	306	313	319	325	332	338	345	352	359
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	-11	-16	-21	-21	-22	-22	-23	-23	-24	-24	-25	-25
Hyresrisk/vakans lokaler (-)	-24	-11	-15	-15	-16	-16	-17	-17	-17	-17	-18	-18
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		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
Tillägg (+)	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
<b>Effektiv hyra</b>	<b>1 250</b>	<b>2 343</b>	<b>2 370</b>	<b>2 417</b>	<b>2 466</b>	<b>2 515</b>	<b>2 565</b>	<b>2 616</b>	<b>2 669</b>	<b>2 722</b>	<b>2 777</b>	<b>2 832</b>
Drift och underhåll (-)	-329	-617	-626	-639	-651	-664	-678	-691	-705	-719	-734	-748
- varav Administration (-)		-47	-48	-49	-50	-50	-52	-53	-54	-55	-56	-57
- varav Drift & Löpande UH (-)		-382	-388	-396	-404	-412	-420	-429	-437	-446	-455	-464
- varav Periodiskt UH (-)		-188	-190	-194	-198	-202	-206	-210	-214	-219	-223	-227
Fastighetskatt (-)	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Fastighetskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto före investeringar</b>	<b>920</b>	<b>1 726</b>	<b>1 743</b>	<b>1 778</b>	<b>1 813</b>	<b>1 849</b>	<b>1 886</b>	<b>1 924</b>	<b>1 963</b>	<b>2 002</b>	<b>2 042</b>	<b>2 083</b>
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Driftnetto efter investeringar</b>	<b>920</b>	<b>1 726</b>	<b>1 743</b>	<b>1 778</b>	<b>1 813</b>	<b>1 849</b>	<b>1 886</b>	<b>1 924</b>	<b>1 963</b>	<b>2 002</b>	<b>2 042</b>	<b>2 083</b>

Nuvärde driftnetto	13 187
Nuvärde restvärde	23 382
<b>Marknadsbaserat avkastningsvärde</b>	<b>36 569</b>

**Nyckeltal (resulterande):**

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m <sup>2</sup>	19 503
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	125,24
Bruttokapitalisering, år 1	15,6
Direktavkastning, initial	4,79%
Direktavkastning, år 1	4,72%
Marknadsmässig direktavkastning	4,70%

**Nyckeltal (åsatt):**

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning:	4,64%
---	-------



Hyresgästförteckning	Fastighet: Nyköping Stavsjö 2:4															Bilaga 1:2		
Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid		Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG (J / N)	Ingår värme **) (J / N)	Uppsagt för avflytt / omförhandling (A / O)	Egen-användare (J / N)	Not
				Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Index	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>					
9 lägenheter byggda 2019	Bo	Bostäder	586	2021-01-01	2021-03-30	852	1 454	100%	852	1 454	100%	0	0	N	J	-	N	
Skolhus och gymnasitkhall	Ö1	Verksamhetslokal	460	2021-01-01	2021-03-30	296	643	100%	296	643	100%	0	0	N	J	-	J	
1 lägenhet skolhus	Bo	Bostäder	60	2021-01-01	2021-03-30	42	700	100%	42	700	100%	0	0	N	J	-	N	
12 lägenheter nya	Bo	Bostäder	769	2021-01-01	2021-03-30	1 180	1 534	100%	1 180	1 534	100%	0	0	N	J	-	N	
<b>Summa/Medel</b>			<b>1 875</b>			<b>2 370</b>	<b>1 264</b>		<b>2 370</b>	<b>1 264</b>		<b>0</b>	<b>0</b>					

Fastighet: Nyköping Stavsjö 2:4

Bilaga 1:3

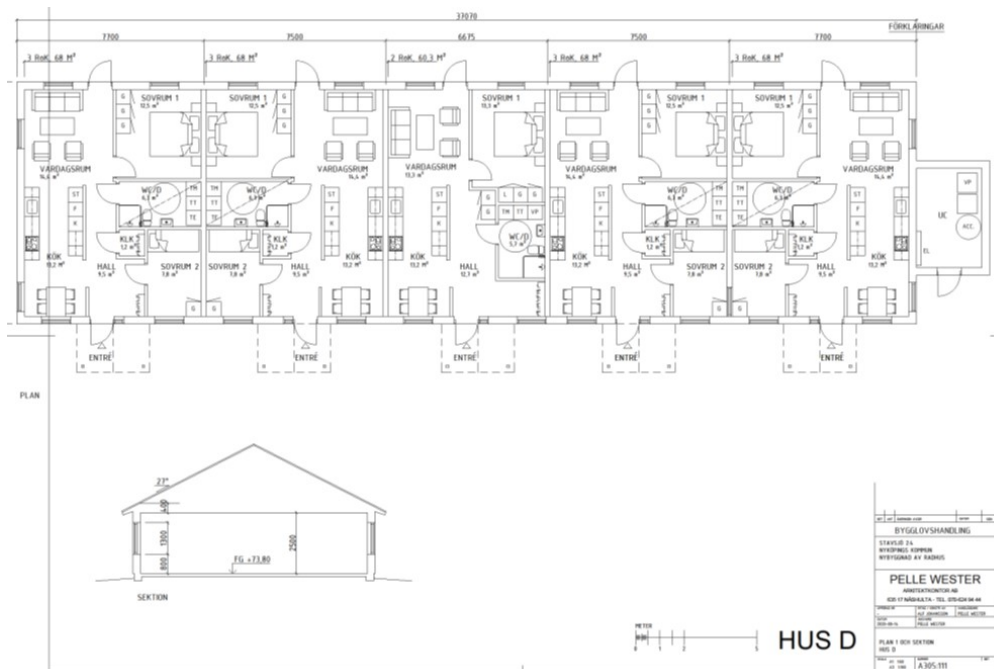
Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
	*m <sup>2</sup>	%	Anlal	m <sup>2</sup>	%	Anlal	m <sup>2</sup>	%	Anlal	Aktuell %	Marknad %
Bostäder	1 415	75	-	1 415	100	-	0	0	-	0,0%	1,0%
Övrigt 1	460	25	-	460	100	-	0	0	-	0,0%	5,0%
<b>Summa/Medel</b>	<b>1 875</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>1 875</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>1,5%</b>

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

Lokaltyp	Utgående hyra			Uthyrd area			Marknadsmässig hyra Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Bostäder	2 074	1 466	-	2 074	1 466	-	0	-	-	2 074	1 466	-
Övrigt 1	296	643	-	296	643	-	0	-	-	296	643	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>2 370</b>	<b>1 264</b>		<b>2 370</b>	<b>1 264</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 370</b>	<b>1 264</b>	

Lokaltyp	Bedömd D&U-kostnad			Drift och löpande underhåll			Varav Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats	Tkr	*Kr/m <sup>2</sup>	Kr/plats
Bostäder	451	319	-	274	194	-	142	100	-	35	25	-
Övrigt 1	166	360	-	108	235	-	46	100	-	12	25	-
<b>Summa/Medel</b>	<b>617</b>	<b>329</b>		<b>382</b>	<b>204</b>		<b>188</b>	<b>100</b>		<b>47</b>	<b>25</b>	

\* Kostnad/m<sup>2</sup> inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S



BYGGLOVSHANDELING	
STAVSJÖ 2:4	
BYGGNAD OCH ANVÄNDNING AV FASTIGHET	
PELLE WESTER	
ANSÖKANUMMER: 161	
602 17 BARNAUTA, TEL. 070-628 64 44	
PROJEKT: TYPBYGGGÅRD I STAVSJÖ	
LÖP: 2017-01-10, 2017-01-10, 2017-01-10	
SÄLLSKAP: SVEFA	
PLAN 1: BYGGSEKTION	
HUS D	
MÅTT: 1:100	
A.395-111	





FASTIGHET			
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>
NYKÖPING STAVSJÖ 2:4 Nyckel: 040021252 UUID: 909a6a4a-77cb-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Kila Distrikt: Kila Nr: 212004	2009-06-18	2019-03-13 13:54	2020-12-03

ADRESS
Tintomaras väg 12, 12A-H 618 95 Stavsjö

LÄGE, KARTA			
<b>Område</b>	<b>N (SWEREF 99 TM)</b>	<b>E (SWEREF 99 TM)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6510817,5	583163,5	
Anmärkning: PRIMÄRKARTA:STAVSJÖ6			

AVSKILD MARK
<b>Beteckning</b>
NYKÖPING STAVSJÖ 2:224, 2:225

AREAL			
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>
Totalt	13 539 kvm	13 539 kvm	0 kvm

LAGFART			
<b>Agare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
556984-6065 Kiladalens Utveckling AB (svb) REUTERHOLMS VÄG 4 618 95 STAVSJÖ Köp: 2015-03-17 Andel: 1/1 Köpeskilling: 500 000 SEK Avser hela fastigheten	1/1	2015-03-23	D-2015-00111711:1

TIDIGARE BETECKNING		
<b>Beteckning</b>	<b>Omregistreringsdatum</b>	<b>Akt</b>
D-KILA STAVSJÖ 2:4	1985-01-30	04-84/418

AVTALS RÄTTIGHETER
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet.

ANTECKNINGAR			
<b>Innehåll</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	
Övrigt Bostäder i fastigheten har anordnats med stöd enligt förordning (2016:881) om statligt investeringsstöd för hyresbostäder och bostäder för studerande	2019-03-12	D-2019-00135408:1	

INTECKNINGAR				
Totalt antal inteckningar: 2 Totalt belopp: 14 100 000 SEK				
<b>Nr</b>	<b>Information</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>
1	Datapantbrev	700 000 SEK	2015-03-23	D-2015-00111711:3
2	Datapantbrev	13 400 000 SEK	2017-12-01	D-2017-00665109:1

RÄTTIGHETER				
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig				
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
LEDNING MM	Förmån	Avtalsservitut	Senast ändrad: 2019-03-06	04-IM1-59/909.1

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR		
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Ändring av DP: STAVSJÖ 2:89 OCH DEL AV 2:4, STAVSJÖ	2006-12-19 Laga kraft: 2007-01-12 Genomf. start: 2007-01-13 Genomf. slut: 2012-01-12 Registrerad: 2007-08-28	0480-P07/1
Delområde för andra anm.: URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 0480-P87/6 Detaljplan: FÖR STAVSJÖ 2:4(STAVSJÖGÅRDEN), STAVSJÖ	2016-04-19 Laga kraft: 2016-05-13 Genomf. start: 2016-05-14 Genomf. slut: 2021-05-13 Registrerad: 2016-05-30	0480-P16/10 0480 P16/10

TAXERINGSPERIOD	
<b>Taxeringsenhet</b>	<b>Taxeringsår</b>
SPECIALENHET, BAD-, SPORT- OCH IDROTTSANLÄGGNING (824)	2019



**TAXERINGSINFORMATON**

305942-8

Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

**Taxvärde****Taxerad ägare**

556984-6065

Kiladalens Utveckling AB (svb)

REUTERHOLMS VÄG 4

618 95 STAVSJÖ

**Andel**

1/1

**Ägartyp**

Lagfaren ägare /

Tomträttsinnehavare

**Areal**

8439 kvm

**Juridisk form**

Övriga aktiebolag

**Taxeringsenhet**

SMÅHUSENHET, HELÅRSBOSTAD FÖR 1-2 FAMILJER (220)

748065-8

Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

**Taxvärde**

2 491 000 SEK

**Taxerad ägare**

556984-6065

Kiladalens Utveckling AB (svb)

REUTERHOLMS VÄG 4

618 95 STAVSJÖ

**Taxvärde byggnad**

1 970 000 SEK

**Andel**

1/1

**Taxvärde mark**

521 000 SEK

**Ägartyp**

Lagfaren ägare /

Tomträttsinnehavare

**Taxeringsår**

2020

**Areal**

3400 kvm

**Juridisk form**

Övriga aktiebolag

**Värderingsenhet småhusmark 301476811****Taxvärde**

347 000 SEK

**Areal**

1700 kvm

**Bebyggelsestyp**

Friliggande

**Riktvärdeområde**

480034

**Vatten och avlopp**Kommunalt vatten året  
om./Kommunalt avlopp**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Avstyckningsbar

**Justeringsorsak****Belägenhet**Ej strand- eller strandnära  
tomt. Bostadsbyggnaden  
ligger mer än 150 m från  
strandlinjen.**Värderingsenhet småhusmark 301477405****Taxvärde**

174 000 SEK

**Areal**

565 kvm

**Bebyggelsestyp**

Radhus

**Riktvärdeområde**

480034

**Vatten och avlopp**Kommunalt vatten året  
om./Kommunalt avlopp**Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Avstyckningsbar

**Justeringsorsak****Belägenhet**Ej strand- eller strandnära  
tomt. Bostadsbyggnaden  
ligger mer än 150 m från  
strandlinjen.**Värderingsenhet småhusbyggnad 301602917****Id mark: 301477405****Taxvärde**

1 696 000 SEK

**Värdeyta**

204 kvm

**Värdeår**

2019

**Standardpoäng**

27

**Riktvärdeområde**

480034

**Bostadsyta**

204 kvm

**Nybyggnadsår**

2019

**Under byggnad**

Nej

**Biutrymmesyta**

0 kvm

**Tillbyggnadsår****Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Avstyckningsbar

**Till/Ombyggnadsyta****Bebyggelsestyp**

Radhus

**Värderingsenhet småhusbyggnad 301476812****Id mark: 301476811****Taxvärde**

274 000 SEK

**Värdeyta**

80 kvm

**Värdeår**

1929

**Standardpoäng**

21

**Riktvärdeområde**

480034

**Bostadsyta**

60 kvm

**Nybyggnadsår**

1910

**Under byggnad**

Nej

**Biutrymmesyta**

160 kvm

**Tillbyggnadsår****Fastighetsrättsliga  
förhållanden**

Avstyckningsbar

**Till/Ombyggnadsyta****Bebyggelsestyp**

Friliggande

**Taxeringsenhet**

HYRESHUSENHET, TOMTMARK (310)

748067-8

Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

**Taxvärde**

292 000 SEK

**Taxerad ägare**

556984-6065

Kiladalens Utveckling AB (svb)

REUTERHOLMS VÄG 4

618 95 STAVSJÖ

**Taxvärde byggnad****Andel**

1/1

**Taxvärde mark**

292 000 SEK

**Ägartyp**

Lagfaren ägare /

Tomträttsinnehavare

**Taxeringsår**

2019

**Areal**

1700 kvm

**Juridisk form**

Övriga aktiebolag

**Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 301476794****Taxvärde**

292 000 SEK

**Yta byggrätt**

450 kvm

**Riktvärdeområde**

480003

**Riktvärde byggrätt**

650 SEK/kvm

**Justeringsorsak****ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER**

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

**Gemensamhetsanläggningar**

NYKÖPING STAVSJÖ GA:2

**ÅTGÄRDER****Fastighetsrättsliga åtgärder**

	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>
Avstyckning	1937-02-06	04-KIL-260
Fastighetsreglering	1985-11-29	0480-85/158
Fastighetsreglering	1989-12-06	0480-89/141
Anläggningsåtgärd	2003-03-11	0480-02/58
Anläggningsåtgärd	2008-01-11	0480-07/89

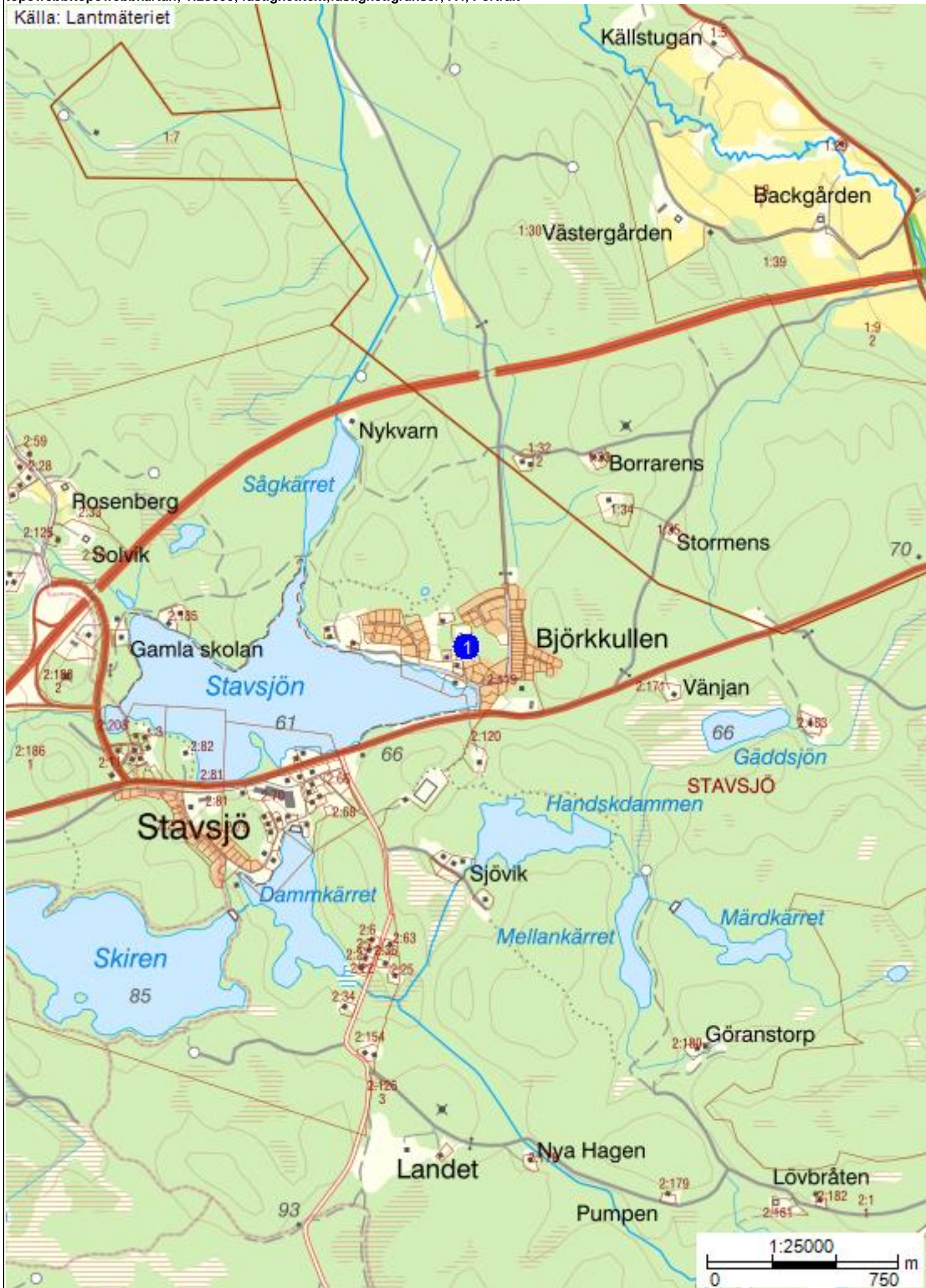
**URSPRUNG**

NYKÖPING STAVSJO 2:1





Källa: Lantmäteriet









# ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

## 1 Värdeutlåtandets omfattning

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

## 2 Förutsättningar för värdeutlåtandet

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

## 3 Miljöfrågor

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

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

## 4 Besiktning, tekniskt skick

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

## 5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

## 6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

## 7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

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

