



Vårdcentral i centrala Bagarmossen

Försäljningsprospekt

Februari, 2021

Stockholmshem





Innehållsförteckning

4	Försäljningsprospekt	
6	Sammanfattning	
8	Läge	
10	Marknadsinformation	
12	Stockholm	
14	Bagarmossen-Skarpnäck	
16	Fastigheten	
18	Övergripande beskrivning	
20	Hyresgästen	
22	Area	
24	Byggnadsteknik	
26	Detaljplan och klassificering	
28	Investeringsaspekter	
30	Intäkter	
31	Kostnader	
32	Driftnetto	
34	Försäljningsprocessen	
36	Försäljningsprocessen	

Information tillgängligt i Datarum
Bilaga A – Fastighetsregisterutdrag
Bilaga B – Hyresgästlista
Bilaga C – Planritningar
Bilaga D – Detaljplane-karta
Bilaga E – Sopsugsanläggning
Bilaga F – Material hyresförhandling
Bilaga G – Bilder

Länk till Datarum:
(<https://dataroom.aversure.com/link/SM2TK42W>)

Försäljningsprospekt

Uppdrag

Stockholmshem ("Säljaren") innehar fastigheten Kanslisten 4 ("Fastigheten") i Stockholms stad. Säljaren överväger att avyttra Fastigheten. Transaktionsstrukturen för överlåtelsen kommer att ske genom fastighetsöverlåtelse ("Överlåtelsen").

Svefa AB ("Svefa") har av Säljaren anlitats som exklusiv rådgivare i försäljningsprocessen. Svefa har på uppdrag av Säljaren sammanställt detta försäljningsprospekt.

Försäljningsprospekt

Detta Försäljningsprospekt har sammanställts på basis av information från Säljaren samt andra källor som Svefa bedömer vara tillförlitliga. Även om Säljaren och Svefa utgår från att informationen i prospektet är riktig och fullständig, friskriver sig Säljaren och Svefa från allt ansvar för eventuella fel eller ofullständigheter i prospektet eller i annan information, muntlig såväl som skriftlig, som tillhandahållits intressenterna. Således kan varken Säljaren eller Svefa garantera de uppgifter som förekommer i prospektet. Informationen i prospektet bör kontrolleras i samråd med Säljaren innan bindande köpehandling undertecknas. Säljaren svarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutgiltig köpare av Fastigheten.

Försäljningsprocessen

Intressenter inbjuds lämna indikativa bud på Fastigheten. Skriftliga indikativa bud skall inlämnas till Svefa per post eller e-post enligt instruktioner på sidorna 38-39. Skriftliga indikativa bud skall vara Svefa tillhanda senast 10 mars 2021 klockan 24.00. Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljaren eller hyresgäster i byggnaden belägen på Fastigheten kontaktas utan medgivande från Svefa.

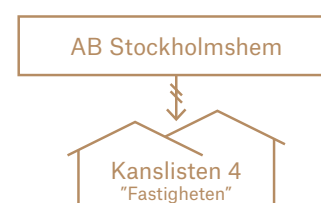
Copyright Svefa 2021

Materialet är skyddat enligt upphovsrättslagen. Mångfaldigande av hela eller delar av innehållet i detta prospekt är förbjuden utan skriftligt medgivande från Svefa.

Konfidentiell information

Prospektet är konfidentiellt. Mottagaren förbinder sig att inte sprida prospektet till annan utan medgivande från Svefa.

Överlåtelsestruktur



Sista dag för indikativa bud är 10 mars 2021

Definitioner

Fastigheten
Kanslisten 4

Säljaren
AB Stockholmshem, org.nr. 556035-9555

Svefa
Svefa AB, org.nr. 556514-3434

Kontaktpersoner



Jonas Ericsson
Projektledare
+46 (0)10-603 87 42
jonas.ericsson@svefa.se



Fredrik Bäckström
Analytiker
+46 (0)10-603 87 75
fredrik.baekstrom@svefa.se

Sammanfattning

Beläget i centrala och expanderande Bagarmossen 15 minuter söder om Stockholm city återfinns försäljningsobjektet. På Fastigheten står en byggnad i två våningar plus vind som till fullo förhyrs av hyresgästen Din Vårdcentral Bagarmossen AB, en väletablerad primärvårdsaktör som suttit i lokalerna sedan byggnaden uppfördes 1981. Den totala uthyrbara lokalarean uppgår till 1 296 kvadratmeter, utöver detta inrymmer Fastigheten 12 parkeringsplatser. Området utgör ett av Bagarmossens mest attraktiva lägen bara ett stenkast från centrum med närhet till såväl tunnelbana som buss.

Nuvarande hyresavtal löper ut 2021-12-31 och avsikten är att en potentiell köpare av Fastigheten är delaktig i omförhandling av avtalet. Hyresgästen har tidigare indikerat en vilja om att teckna ett nytt avtal med en löptid om 7-10 år.

1 296

Uthyrbar area, m²

1,6

Nuvarande hyresintäkt, Mkr

2,2

Potentiell hyresintäkt, Mkr

100

Uthyrningsgrad, %

1,0

Nuvarande driftnetto, Mkr

1,5

Potentiellt driftnetto, Mkr

Översikt

Adress	Lillåvägen 68
Kommun	Stockholm
Upplåtelseform	Äganderätt
Byggår	1981
Tomtareal, m²	1 685

Finansiell information

Typkod	823
Inteckningar, tkr	0
Andel momsade ytor, %	0%



Strategiskt läge

Kommunikationer alldeles intill

Inom 250 meter återfinns Bagarmossen centrum och dess tunnelbanestation. Med den gröna linjen är det endast ett par hållplatser till knutpunkten Gullmarsplan och vidare in i Stockholm city. Knappt 50 meter från Fastigheten finns även en busstation.

Central del av utvecklingsområde

Stockholm stad har i sitt program Bagarmossen och Skarpnäck fastslagit områdets styrka och framtida lämplighet för stadsutveckling. Programmet ger förutsättningar för Bagarmossens attraktiva utveckling. Upp till 3 500 nya bostäder innebär att stadsdelen, med idag drygt 21 000 invånare, utökas med cirka 7 500 personer det vill säga cirka 30 procent. Hittintills har flertal nybyggnationer av bostäder och skolor påbörjats.



Tid i minuter från fastigheten till kommunikationshubbar

Plats	Kollektivt	Gång	Cykel	Utbud av färdmedel på platsen
Bagarmossen centrum	n/a	5	1	Buss och tunnelbanans gröna linje
Gullmarsplan	17	60	15	Buss och tunnelbanans gröna och kommande blåa linje
Slussen	22	90	25	Buss och tunnelbanans gröna och röda linje
T-centralen	30	120	30	Buss, pendeltåg, SJ-tåg och samtliga tunnelbanelinjer





Marknadsinformation

Stockholm

Stabil befolkningstillväxt

Stockholm är en av de snabbast växande regionerna i Europa. Allt fler väljer att flytta till Stockholm samtidigt som vi lever längre och fler barn föds.

Invånarantalet i Stockholms kommun uppgår till cirka 975 000 och förväntas passera en miljon 2022 för att sedan uppnå 1 100 000 invånare 2030. Detta innebär en genomsnittlig årlig befolkningsökning om 1,3% fram till 2030.

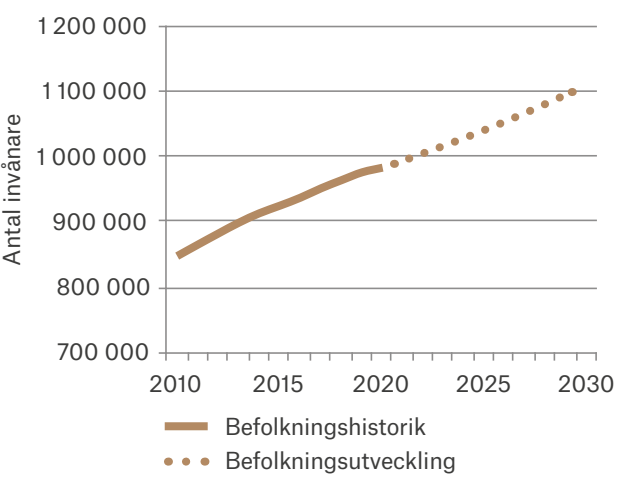
Låg arbetslöshet

Arbetslösheten för samtliga åldrar (16-64) är den samma i både Stockholms stad som i Regionen vilket är betydligt lägre än rikets genomsnitt (5,9% i jämförelse med 7,0%). Dessutom är arbetslösheten för unga mellan 18-24 endast 5,6% i jämförelse med Regionens 6,1% och rikets 8,6%. Siffrorna avser 2019 och tar därmed inte hänsyn till Coronapandemin.

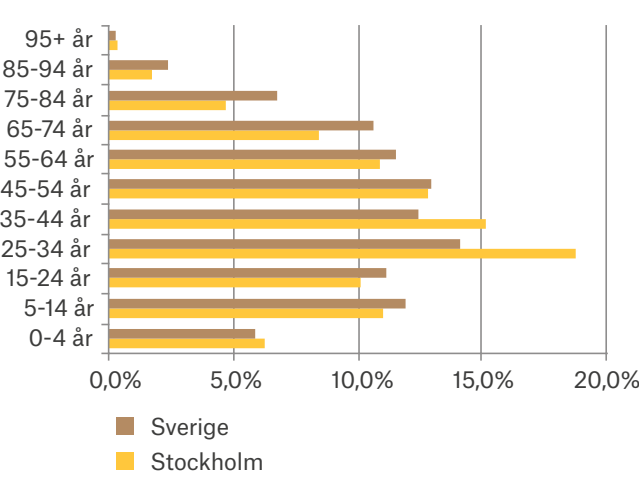
Demografiska utmaningar

Den största befolkningsandelen i Stockholm i dag är unga vuxna i åldern 25-34 år. I enlighet med den globala trend som pågår med konsekvent låga födelsetal och längre förväntad livslängd håller formen på Sveriges och Stockholms ålderspyramid på att förändras. Sett till Region Stockholm kommer försörjningskvoten, beräknad efter antalet personer i åldern 0-19 år samt 65 år och äldre i relation till antalet personer i åldern 20-64 år att öka. År 2018 uppgick försörjningskvoten till 0,66 och väntas uppgå till 0,68 år 2028.

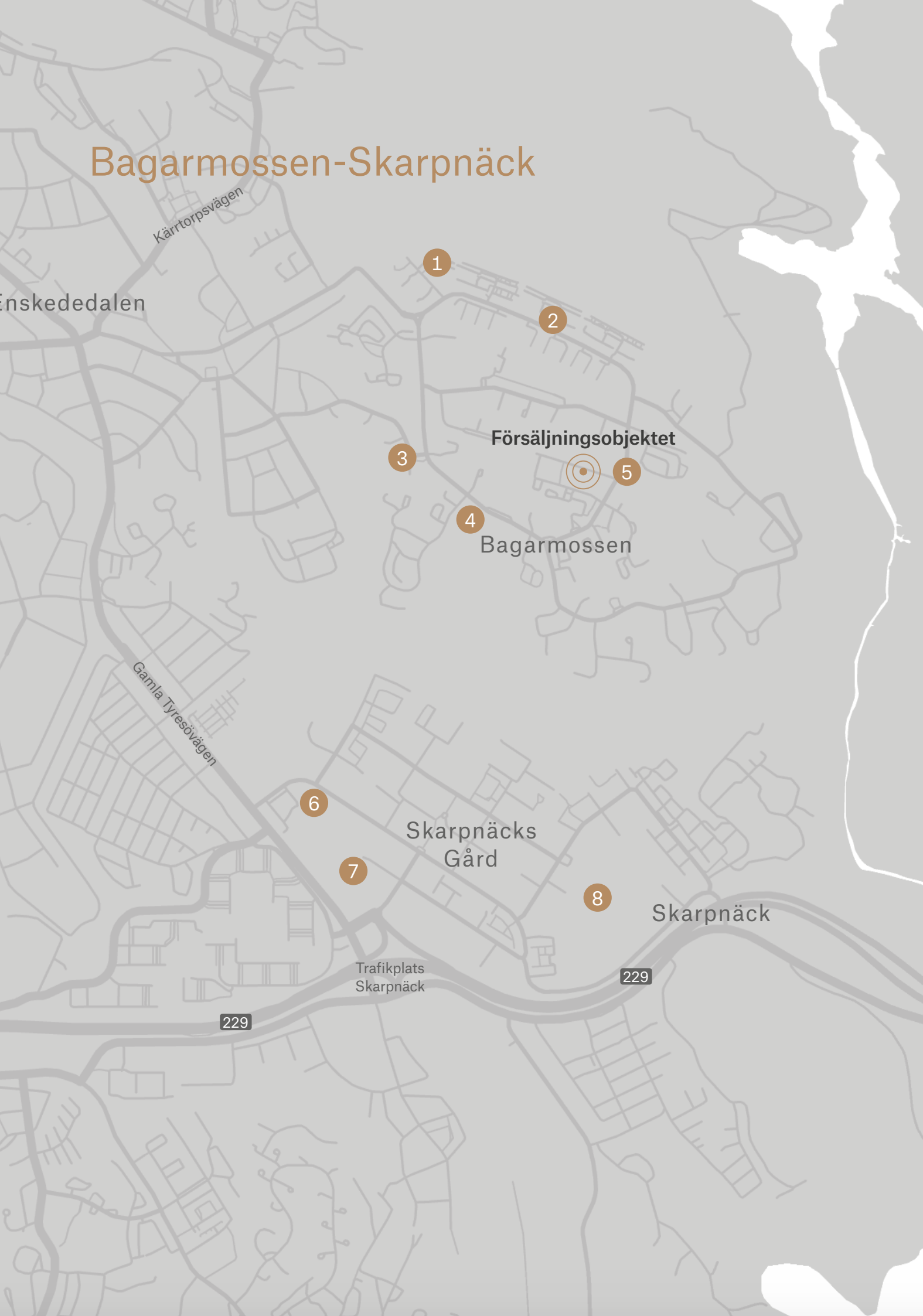
Befolkningsutveckling Stockholms stad



Åldersfördelning på befolkning



Bagarmossen-Skarpnäck



Pågående projekt

- | | | | |
|---|---|---|--|
| 1 | 90 nya lägenheter i nordöstra Bagarmossen | 5 | Ny förskola vid Lillåvägen/Stångåvägen |
| 2 | Förslag om 200-300 nya lägenheter vid Byälsvägen | 6 | Ny förskola och Skarpnäcksstaden |
| 3 | 75 nya lägenheter vid Fogdevägen | 7 | 475 nya lägenheter i södra Skarpnäck |
| 4 | 700 nya lägenheter och grundskola F-9 vid Bergholmsbacken | 8 | Förslag om 800 bostäder i Skärgårdsskogen och flygfältsgatan |

Historik

Säteriet Skarpnäcks gård bildades 1661 och hade vid mitten av 1700-talet utvecklats till ett sammanhängande gods till vilket torpbebyggelsen Bagarmossen tillkom under 1830-talet. Säteriet köptes senare under 1800-talet av bryggeriägaren Neumuller som bosatte sig där. År 1922 köptes marken som idag utgörs av Bagarmossen och Skarpnäcksstaden av Stockholms stad och 1926 fick dåtidens spårväg en ny hållplats i området. Bagarmossen växte i rekordfart under åren 1950-1970 och etablerade sig som ett omtyckt område att bo och leva i bland stockholmarna. År 1958 kom tunnelbanan till platsen. Under 1980-talet togs beslut om utbyggnad av området, i och med detta fick Skarpnäck och Bagarmossen varsina tunnelbanestationer, -92 respektive -94. Det nya parktorget i Bagarmossen invigdes 2003.

Närområdet

Inom några minuters gångavstånd från försäljningsobjektet återfinns Bagarmossens centrum. Här hittas allsköns butiker för områdets invånare så som livsmedelsbutiker, apotek, restauranger, frisörer och bagerier med mera. Till Söderbysjöns badplats är det endast 1,6 kilometer. Här ligger även Björkhagens Golfklubb och Restaurang Björken. Detta stora och till Fastigheten närbelägna grönområde utgör Nackareservatets västra delar. Reservatet som Bagarmossens invånare med lätthet kan njuta av omfattar 855 hektar land och vatten och är därmed Sveriges mest välbesökta naturreservat.

Pågående utveckling

Området befinner sig i en expansiv fas och en rad spännande utvecklingsprojekt pågår och planeras i området de kommande åren. Stockholms stad antog under 2016 programmet Bagarmossen och Skarpnäck som syftar till bättre service, kollektivtrafik, fler attraktiva plaster för möten och rekreation samt 3 500 nya bostäder och ett tiotal förskolor samt en ny F-9 skola. Stockholms stads vision i Bagarmossen och Skarpnäck är att möta det växande behovet av nya och moderna bostäder och skolor samtidigt som förtätning sker och de två områdena byggs samman.

I korsningen Lillåvägen/Stångåvägen, 120 meter öster om försäljningsobjektet byggs en ny stor förskola om åtta avdelningar, 1 500 kvadratmeter. Inom en radie av cirka en kilometer runt Fastigheten planeras eller byggs redan mer än 1 000 nya bostäder med tillhörande skolor och samhällsservice. Endast 500 meter från Fastigheten planeras det i Bergholmsbacken för flera nya kvarter innehållande 700 lägenheter, skola och förskola.

Kommunikation

I Bagarmossens centrum, knappt 250 meter nordväst om försäljningsobjektet nås tunnelbanestationen Bagarmossen som trafikerar den gröna linjen. Till knutpunkterna Medborgarplatsen och Slussen tar det cirka 12 respektive 13 minuter. Till T-centralen tar det cirka 15 minuters. Från Bagarmossen centrum nås även flertalet busslinjer.



Fastigheten

Övergripande beskrivning

Försäljningsobjektet utgörs av en fullt uthyrd Single-Tenant Fastighet i centrala Bagarmossen. Den väletablerade hyresgästen, Din Vårdcentral Bagarmossen AB, har uttryckt en vilja om att förlänga sitt avtal med 7-10 år.



Beläget mitt i Bagarmossen, ett stenkast från områdets centrum, hittas denna byggnad om två våningar plus vind. Byggnadens centrala placering på Lillåvägen 68 mitt bland bostäder, skolor- och förskolor samt områdets centrum gör verksamheten i byggnaden välbesökt och viktig för området. Byggnaden präglas av sin stilrena röda fasad i tegel i sextio-talets tidstypiska design. På husets södra sida och tillika baksida växer ett flertal björkar och tallar på gräsmattan som bidrar till en lummig och naturskön känsla vilket i sig är ett genomgående karaktärsdrag för området.

Omgivande bebyggelse

Omgivande byggnader i kvarteren består huvudsakligen av flerbostadshus och skolbyggnader. Samtidigt är närheten till grönområden påtaglig, exempelvis återfinns det knappt 250 meter öster om Fastigheten ett litet grönområde och badplats invid Nackareservatet som har sin början cirka en kilometer från Fastigheten.



1 296

Uthyrbar area, m²

1 685

Tomtareal, m²

2+1

Antal våningar + vind

1

Antal huskroppar, st

Hyresgästen

Om bolaget

Din Vårdcentral bedriver primärvård för alla boende i Stockholms län och hemsjukvård för boende i Bagarmossen och Skarpnäck. Vårdcentralen är personalägd dvs, den ägs av en ekonomisk förening där medlemmarna består av personalen som är anställd på vårdcentralen.

Företaget beskriver sitt mål som att ”..ge vård som innebär, kvalitet, kontinuitet, närhet och långsiktighet. Vi vill ge en vård som innebär både förebyggande vård, behandling av sjukdomar samt hjälp med remisser till andra specialist-läkare inom olika områden. Vår värdegrund bygger på ansvar, samarbete och kommunikation.”.

Vårdcentralen erbjuder följande mottagningar: husläkarmottagning, sköterskemottagning, psykosocialt team, gruppverksamhet, hemsjukvård, vaccinationsmottagning, astma/KOL-mottagning, diabetesmottagning, fotvårdsmottagning, rehabkoordinator samt öppen lättakut.

Kontaktuppgifter och öppettider

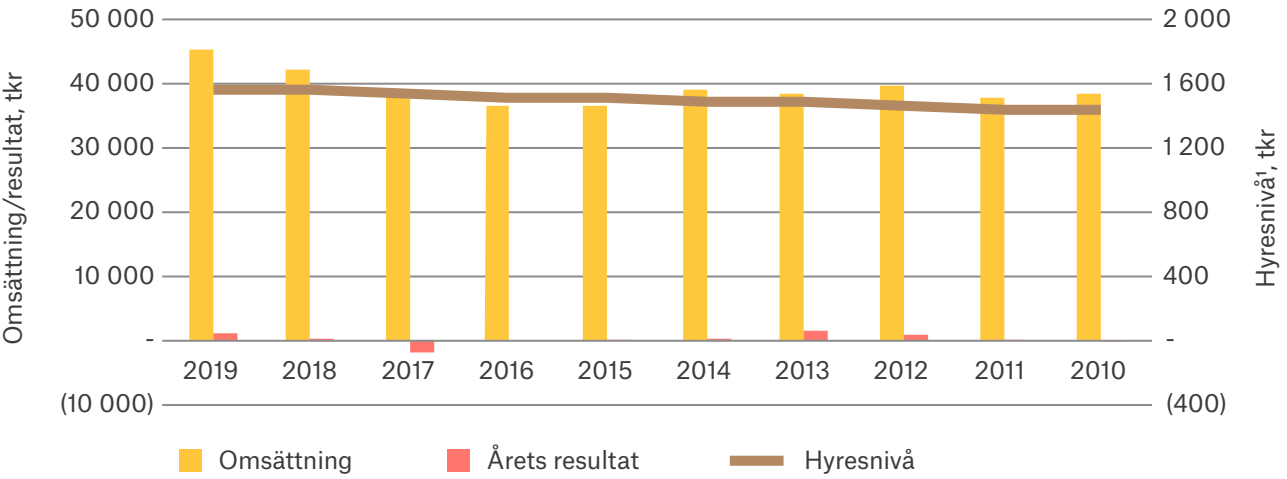
Din Vårdcentral Bagarmossen
Lillåvägen 68
128 45 Bagarmossen

Vårdcentralens öppettider
Helgfri måndag–fredag 08.00–17.00



Bolaget i siffror

Bolaget har över den senaste tioårsperioden haft en genomsnittligt omsättning om 39 327 tkr och endast visat röda siffror på sista raden 2017 respektive 2010. Den genomsnittliga resultatet över den senaste tioårsperioden uppgår till 348 tkr.



Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	45 421	42 088	38 545	36 906	36 646
Hyra¹/nettoomsättning	3,5%	3,7%	4,0%	4,1%	4,1%
Antal anställda	42	40	38	32	34
Nettoomsättning per anställda	1 079	1 049	1 010	1 151	1 078
Personalkostnader per anställd, tkr	783	745	779	825	820
Rörelseresultat, EBITDA, tkr	1 503	782	-2 681	-109	85
Nettoomsättningförändring, %	8,0%	9,4%	4,2%	0,5%	6,8%
Soliditet, %	70%	66%	66%	78%	73%

¹ Hyresnivån är framräknad som en genomsnittlig ökning (cirka 1,05%/år) av hyran mellan avtalets startdatum 2008-10-01 – 2021-01-01.
Källa: Allabolag.se, <https://www.allabolag.se/5566144191/din-vardcentral-bagarmossen-ab>

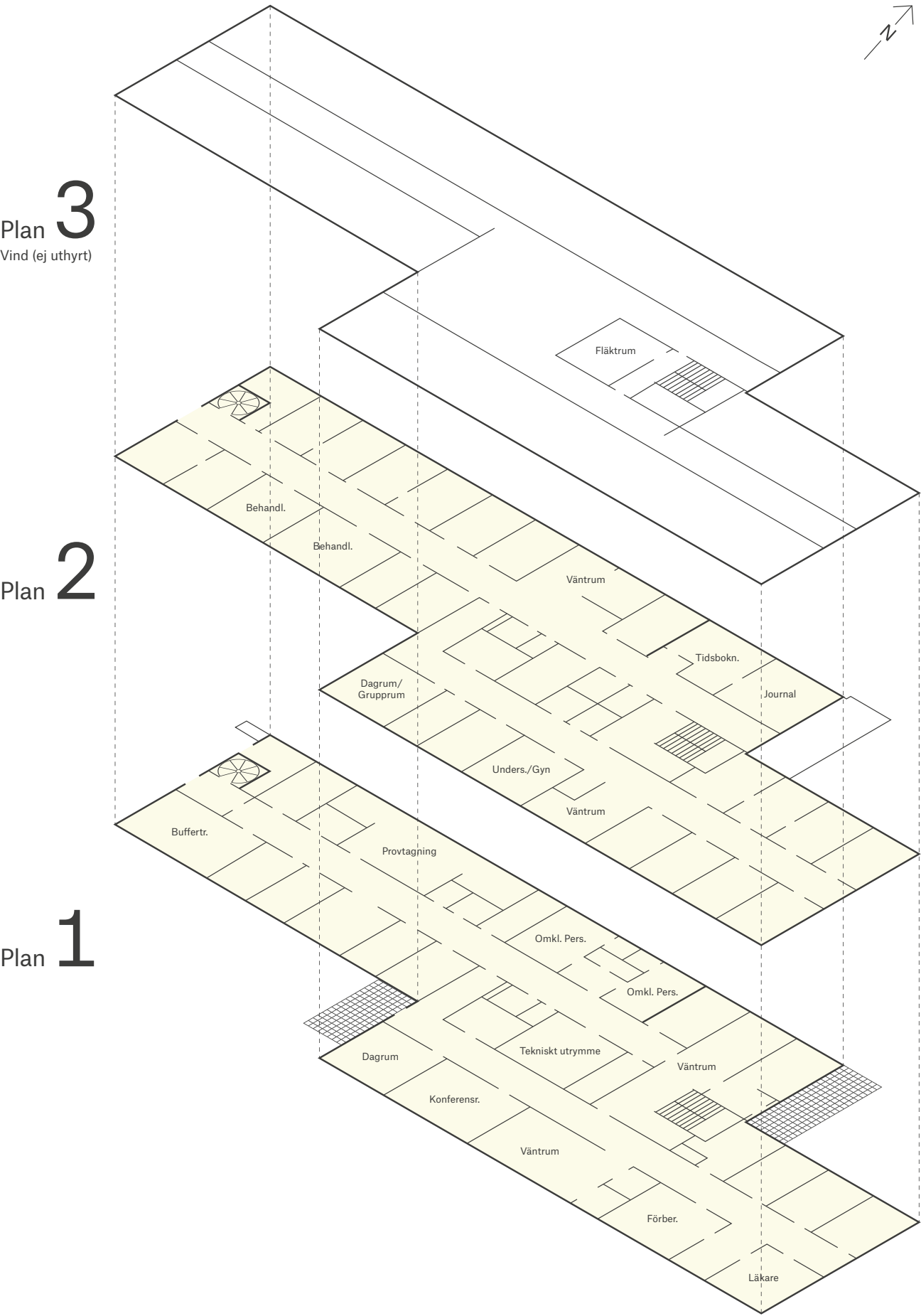
Area

Uthyrbar area

Byggnadens totala uthyrbara area uppgår till cirka 1 296 kvadratmeter LOA och utgörs av två våningsplan, disponerade av hyresgästen Din Vårdcentral Bagarmossen AB. Hyresgästen förhyr samtliga utrymmen (dvs. även hiss, trapphus och teknikutrymmen) utöver vinden på våning tre innehållandes ett fläktrum. Fastigheten inrymmer även tolv stycken parkeringsplatser lokaliserade invid byggnadens norra sida.

Hyresgäst	Total area	Uthyrd area	Vakant/ej uthyrt
Din Vårdcentral Bagarmossen AB	1 296	1 296	0
Parkeringsplatser	12 st	0	12 st ¹

¹ Platserna används i dag av vårdcentralens personal men utan avtal eller ersättning.



Byggnadsteknik

Historik

Bygganden på Fastigheten är uppförd 1981 och är byggd på en grund av betong avseende såväl grundläggning som stomme och bjälklag. Ingen större ombyggnation har skett sedan uppförande, dock har sporadiska upp-datering skett vid behov. Godkänd OVK är utförd under 2018 och energideklaration som anger energiklass F är upprättad år 2019. Som rekommendation till kostnads-effektiv åtgärd nämns i energideklarationen installation av varvtalsstyrda fläktar.

Investeringar och underhållsbehov

År 2015 byttes byggnadens undercentral och 2016 kompletterades detta med ett datoriserat styrsystem.

Planerade åtgärder som av nuvarande ägare varit av-sedda att ske inom de närmsta åren är fönsterrenovering, byte av termostatventiler samt hissrenovering. Vidare är shuntgruppen för värmekretsen till värmebatteri i tilluftssystemet inte bytt sedan installationen på 80-talet. Sannolikt är även värmebatteriet i behov av utbyte.

Sopsugsanläggning

Sophantering sker genom Fastighetens sopsug. Denna är kopplad till ett större system som har sin station i Fastigheten Jämlikheten 4, Ljusnevägen 1. Samtliga Fastigheter som nyttjar sopsugsanläggning ägs av Stockholmshem utöver en fastighet som ägs av SISAB. Säljaren undersöker för närvarande lämpligast lösning för Fastighetens nyttjande av sopsugsanläggningen efter ett eventuellt avyttrande av Fastigheten. Troligtvis kommer detta att regleras av en gemensamhetsanläggning.

Investeringar	År
Installation SCADA system ¹ i undercentral	2016
Byte av undercentral	2015
Fönsterinklädnad	1998
Fönsterinklädnad	1997

Tekniskt utförande och installationer	
Nybyggnadsår	1981
Ombyggnadsår	Ej ombyggd
Antal huskroppar	1
Antal trapphus	1
Antal hissar	1
Antal undercentraler	1
Antal ventilationsaggregat	1 (FTX system)
Grundläggning	Bottenplan i betong
Stomme	Betong (väggar och innerpelare)
Bjälklag	Betong
Fasad	Tegel
Fönster	2-glas, trä med överplåtade fönsterbleck
Tak	Sadeltak
Uppvärmning	2-rör system med radiatorer (utan termostat)
Kyla	Nej
Sophantering	Sopsugsanläggning
OVK, godkänd/år	Ja, 2018
Energideklaration, energiklass/år	F, 2019

¹ Datasystem för automation, processövervakning och funktionsstyrning av fastigheter.



Detaljplan & Klassificering

Planbestämmelser

Rådande detaljplan, kv Kanslisten mm, antogs 1987 och detaljplanens akt nummer är PI 8252. Planbestämmelsen medger allmänt ändamål. I plankartan finns även en upplysning om att det ska finnas en vårdcentral på Fastigheten. Maximalt antal våningar uppgår till två och är därmed uppfyllt. Den högsta byggnadshöjden är 8,0 meter.

Klassificering

Fastigheten har klassificering Gul vilket innebär att bebyggelsen på Fastigheten är av positiv betydelse för stadsbilden och/eller innehar visst kulturhistoriskt värde. Gul är den lägsta av Stadsmuseets tre klassificeringar.

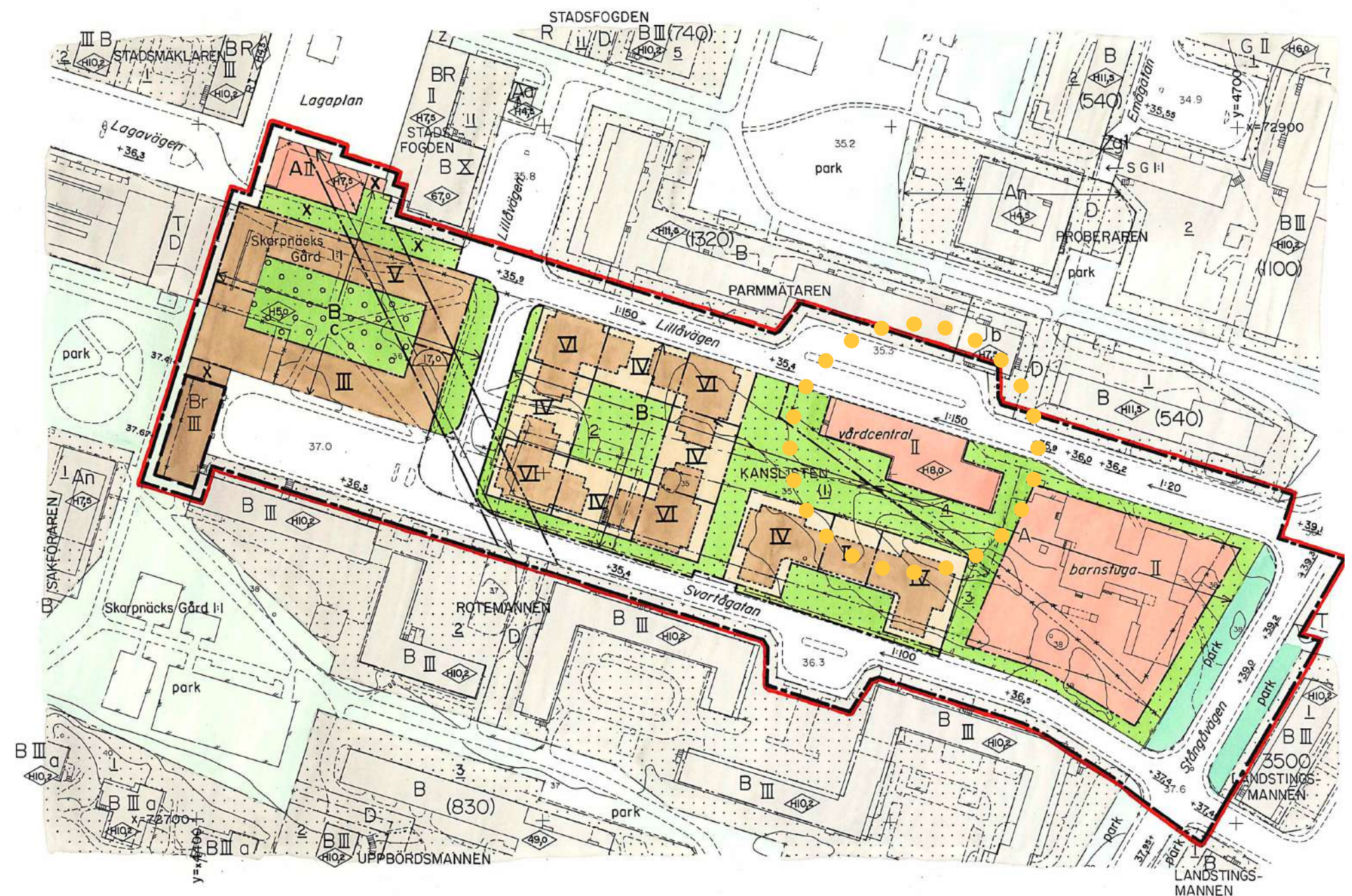
Allmänt ändamål

Tidigare var det enbart offentliga organ som fick vara huvudmän för en verksamhet inom planbestämmelsen A. Sedan 1 januari 2015 är det dock även möjligt för enskilda huvudmän att få bygglov och bedriva verksamheter inom dessa områden. Detta gäller till exempel om en kommun säljer en skola till ett fastighetsbolag. Däremot får bygglov bara ges om åtgärden innebär att fastigheten eller byggnadsverket som åtgärden gäller, används för samma allmänna ändamål som fastigheten eller byggnadsverket senast användes till. Bygglov får dock ges för åtgärd som innebär liten avvikelse från den senaste användningen. Byggnadsnämnden kan bedöma ändrad användning som en liten avvikelse om ändringen tex ej innebär större miljöpåverkan eller störning för omgivningen.

Ändrad användning vid A-plan ny ägare

Att ändrat användningssätt, eller kortare uttryckt ändrad användning, är en form av ändring framgår av PBL. Ändrad användning är ett vitt begrepp som omfattar en stor mängd olika åtgärder. Det krävs inte några byggnadstekniska åtgärder för att den ändrade användningen ska klassas som en ändring enligt PBL.

För att en ändrad användning ska innebära en bygglovspliktig åtgärd, krävs det att ändringen medför att byggnaden tas i anspråk för ett väsentligen annat ändamål. Det finns alltså en stor mängd situationer när en åtgärd kan betraktas som ändring av en byggnad även om åtgärden inte är bygglovspliktig.





Investeringsaspekter

1

Möjlighet till påverkan av hyresavtalets utformning

Då nuvarande ägare medvetet avvaktat med en omförhandling ges istället en ny investerare möjligheten att fullt ut, i samråd med hyresgästen, påverka och utforma hyresavtalet och dess villkor.

2

Tryggt kassaflöde

Goda förutsättningar finns för ett tryggt kassaflöde över tid. Den nuvarande hyresgästen är sedan länge etablerad i området och utgör en viktigt samhällsnyttig funktion. Hyresgästen uppvisar fina historiska siffror och har uttryckt en vilja om att skriva på ett hyresavtal med löptid om minst sju år.

3

Utökat patientunderlag framgent

Området är genomgår just nu en stor omvandling och staden har som ambition att inom den närmsta tioårs perioden bygga 3 500 bostäder i och kring Bagarmossen.

Intäkter

Intäkter

Hyresintäkterna bygger på kontraktssituationen per 1 januari 2021. Intäkterna härrör enkom från Fastighetens enda hyresgäst Din Vårdcentral Bagarmossen AB. Hyresgästens hyra uppgår till 1 610 tkr, motsvarande 1 242 kr per kvadratmeter. Hyresavtalet indexeras årligen till 100 procent enligt förändringar i Konsumentprisindex (KPI). Presenterade siffror är justerade enligt KPI per oktober 2020.

Hyrestillägg

Inga hyrestillägg utgår. Hyresvärden betalar enligt nuvarande avtal till fullo för den kostnad som uppstår avseende tillägg så som el, värme, varmvatten och ventilation. Hyresgästen har ett eget abonnemang avseende VA.

Potentiella intäkter

Fastigheten inrymmer 12 parkeringsplatser som idag nyttjas utan avtal eller ersättning av verksamhetens personal. Presentaread hyrespotential avseende dessa platser bygger på schablonhyra för den boendeparkering som gäller i området (Taxa 5). Denna uppgår till 300 kr per månad och plats.

Hyresintäkter		Nuvarande hyresintäkt		Potentiell framtida hyresintäkt	
Lokalslag	Area, m²	Tkr	Kr/m²	Tkr	Kr/m²
Vårdcentral	1 296	1 610	1 242	1 944	1 500
Summa intäkter	1 296	1 610	1 242	1 944	1 500
Potentiella hyresintäkterna	Area, m²	Tkr	Kr/m²	Tkr	Kr/m²
Parkeringsplatser	12 st	43	-	43	-
Summa hyresvärde		1 653	1 275	1 987	1 533
Tillägg					
Tillägg vattenförbrukning				65	50
Tillägg värmeförbrukning				130	100
Summa tillägg				194	150
Hyresintäkter, total	1 296	1 610	1 242	2 138	1 650
Hyresvärde, total	1 296	1 653	1 275	2 182	1 683

Omförhandling av hyresavtal

Din Vårdcentral Bagarmossen ABs hyresavtal tecknades 2008-09-01 med en löptid om tre år. Uppsägningstid är nio månader och förlängning efter periodens slut sker med tre år åt gången. I december 2019 sades avtalet upp av fastighetsägaren för omförhandling. På grund av coronapendmin sköts diskussionerna upp och ny upphörandetidpunkt är 2021-12-31. Till dess löper avtalet vidare med oförändrade villkor.

Under 2020 har en diskussion mellan hyresgästen och fastighetsägaren förts där hyresgästen kommunicerat en vilja om att fortsatt förhyra lokalen. I ett av Stockholms hem framtaget avtalsutkast uppgår ny hyra till 1 944 tkr, motsvarande 1 500 kr per kvadratmeter. Likt dagens avtal är förslaget att hyresvärden tillhandahåller och ombesörjer el, VA, värme, varmvatten och ventilation men att hyresgästen betalar ett tillägg för VA och värme. Hyresgästens har uttryckt en önskan om minst ett sjuårigt- och helst ett tioårigt hyresavtal med vissa verksamhetsspecifika anpassningar, bland annat genomgripande renovering av fönster. För mer information se bilaga F.

Kostnader

Taxebundna kostnader

I befintligt hyresavtal framgår att samtliga kostnadsposter hanteras och betalas av hyresvärden. Hyresgästen har inga egna abonnemang och inga kostnader vidarefaktureras.

Historiska kostnader

Nedan presenteras faktiska utfall av kostnader för helåren 2018, 2019 och 2020.

Bokföringsteknisk felaktighet gör att kostnad för EI 2020 blir missvisande. Kostnadsutfall åren 2019 och 2018 bör ses som rimligare nivåer. Genomsnittet baseras på dessa år. Kostnadsposten Reparationer år 2020 och 2019 avviker mer än normalt då man under 2020 och 2019 reparerade Fastighetens sopsug och andra stora arbeten. Under 2019 genomfördes en inventering av kommande underhållsåtgärder vilket resulterade i en onormalt hög kostnad för Planerat underhåll detta år.

Faktiska kostnader		2020		2019		2018		Genomsnitt	
Kostandspost	m²	Tkr	kr/m²	Tkr	kr/m²	Tkr	kr/m²	Tkr	kr/m²
Värmeförbrukning (Fjärrvärme)		169	131	178	137	169	131	172	133
Elförbrukning		0	0	45	35	55	42	50	39
Vattenförbrukning		0	0	0	0	0	0	0	0
Taxebundna kostnader		169	131	223	172	224	173	222	171
Tillsyn och skötsel		115	89	205	158	123	95	148	114
Reparationer		224	173	148	114	55	43	142	110
Avfallshantering		51	40	34	26	26	20	37	29
Planerat underhåll		0	0	309	239	0	0	103	80
Övrigt drift		17	13	13	10	1	1	11	8
Summa drift och underhåll		408	315	709	547	206	159	441	340
Summa kostnader	1 296	577	445	932	719	430	332	592	457

Nuvarande hyresintäkter,
Mkr

1,6

Potentiell hyresintäkt,
Mkr

2,2

Nuvarande driftnetto,
Mkr

1,0

Potentiellt driftnetto,
Mkr

1,5

Driftnetto

I driftnettosammanställningen nedan presenteras en bild av utfallet vid såväl nuvarande avtalsförhållande, 2021 års nivå, som vid ett potentiellt framtida avtalsförhållande baserat på nivåer från de tidigare dialoger som funnits mellan hyresvärden och hyresgästen. Kostnadsposterna nedan är i regel baserade på ett genomsnitt av faktiska utfall åren 2018, 2019 och 2020. Där stora avvikelser från vad som anses normalt av någon anledning förekommer är siffrorna ersatta med med riktvärden från REPAB eller genomsnitt av faktiska utfall under två år.

Driftnetto		Nuvarande avtalsförhållande		Potentiellt framtida avtalsförhållande	
Lokalslag	Area, m²	Tkr	Kr/m²	Tkr	Kr/m²
Vårdcentral	1 296	1 610	1 242	1 944	1 500
Summa intäkter	1 296	1 610	1 242	1 944	1 500
Potentiella intäkter					
Parkeringsplatser	12 st	43	-	43	-
Summa hyresvärde	1 296	1 653	1 275	1 987	1 533
Tillägg					
Tillägg vattenförbrukning				65	50
Tillägg värmeförbrukning				130	100
Summa tillägg				194	150
Hyresintäkter, total	1 296	1 610	1 242	2 138	1 650
Hyresvärde, total	1 296	1 653	1 275	2 182	1 683
Kostandspost					
Värmeförbrukning (Fjärrvärme)		172	133	172	133
Elförbrukning¹		50	39	50	39
Vattenförbrukning		0	0	0	0
Taxebundna kostnader		222	171	222	171
Tillsyn och skötsel²		89	69	89	69
Reparationer³		62	48	62	48
Avfallshantering		37	29	37	29
Planerat underhåll⁴		206	159	206	159
Övrig drift		11	8	11	8
Summa drift och underhåll		405	313	405	313
Summa kostnader	1 296	628	484	628	484
Driftnetto (nuvarande)	1 296	982	758	1 511	1 166
Driftnetto (vid full uthyrning)	1 296	1 025	791	1 554	1 199

¹ Kostnadsposten har ersatts mot ett genomsnitt av åren 2018 och 2019 på grund av fel i bokföring 2020.
² Kostnadsposten har ersatts mot en normaliserad siffra enligt REPAB.
³ Kostnadsposten har ersatts mot en normaliserad siffra enligt REPAB.
⁴ Kostnadsposten har ersatts mot en normaliserad siffra enligt REPAB.



Försäljningsprocessen

Försäljningsprocessen

Indikativa bud

Intressenter inbjuds härmed att lämna indikativa bud på Fastigheten i enlighet med de riktlinjer som redovisas nedan.

En budgivare skall utgå från att:

- att köpeskillingen erläggs kontant på tillträdesdagen
- att driftsavtal och liknande avtal är tecknade med sedvanliga och marknadsmässiga villkor
- att möjlighet ges att genomföra sedvanlig due dilligence innan undertecknande av slutgiltig köpehandling
- att den slutgiltiga köpehandlingen innehåller en friskrivningsklausul som innebär att Säljaren friskriver sig från ansvar för fel och brister, inklusive dolda fel
- att Köparen står för stämpelskatt
- att överlåtelseavtalet kommer att villkoras av beslut i Säljarens styrelse
- att en handpenning om 10 procent erläggs vid avtals-tecknande

Villkor

Budgivare skall i det indikativa budet redovisa samtliga villkor för inklusive;

- allmän beskrivning av köpande bolag
- bekräfta samsyn i presenterad tidplan
- eventuellt krav på beslut i styrelse
- eventuellt krav på finansiering eller beskrivning av färdig finansieringslösning

Visningar

På grund av rådande pandemi kommer visningar av Fastigheten inte att ske under marknadsföringsfasen. Den eller de aktörer som går vidare till nästa steg i försäljningsprocessen kommer inom ramen för sin Due-Diligence ha möjligheten att se lokalerna fysiskt. I försäljningsprospektets tillhörande datarum finns bilder på såväl lokalytor som tekniska utrymmen.

Nästa steg

Säljaren förbehåller sig fri prövningsrätt avseende de indikativa buden. Säljaren och Svefa förbehåller sig rätten att när som helst avbryta alla diskussioner avseende en avyttring av Fastigheten eller ändra i ovan redovisade riktlinjer.

Kostnader

Intressenter svarar själv för samtliga egna kostnader, inklusive kostnader för köparens externa rådgivare, som uppkommit i samband med utvärderingen av Fastigheten, vid förhandlingar och slutförande av transaktionen. Det ovan nämnda gäller även om försäljningsprocessen avbryts eller ändras, oavsett skälet till detta.

Indikativa bud ska vara skriftliga och Svefa tillhanda **senast den 10 mars**. Bud ska skickas per post eller e-post till följande adress:

Svefa AB
Att: Jonas Ericsson
Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316
103 66 Stockholm

jonas.ericsson@svefa.se

Kontaktpersoner

Frågor avseende Fastigheten eller Bolaget och försäljningsprocessen ska ställas till någon av följande personer inom Svefa. Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljaren eller hyresgäster i Fastigheten kontaktas utan medgivande från Svefa.



Jonas Ericsson
Projektledare
+46 (0)10-603 87 42
jonas.ericsson@svefa.se



Fredrik Bäckström
Analytiker
+46 (0)10-603 87 75
fredrik.baeckstrom@svefa.se

Tidplan

