

Handläggare: Bolagslantmätare Peter Lindkvist  
E-post: peter.lindkvist@stockholmshem.se  
Telefon: 08- 508 39 458

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Försäljning av del av fastigheten Mullvadsberget 29

### Styrelsen i Aktiebolaget Stockholmshems förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Förvärvet av dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, samt att Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, antagande av bolagsordning enligt bilaga 1, samt val av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 2, godkänns.
2. Försäljningen av del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 till Aktiebolaget Stockholmshems dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, godkänns.
3. Försäljningen av samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
4. Ingående av hyresavtal med Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, gällande Aktiebolaget Stockholmshems förhyrning av kontorslokaler om ca 4 800 kvm (inklusive 33 parkeringsplatser och 39 garageplatser) i del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 enligt de villkor som framgår av bilaga 7.4 (i) och 7.4 (ii) till aktieöverlåtelseavtalet godkänns.
5. Vd får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
6. Aktiebolaget Stockholmshem föreslår att koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB beslutar följande:
  - Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att sälja del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 till Aktiebolaget Stockholmshems dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156.
  - Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten

Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet.

- Vd i Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
7. Aktiebolaget Stockholmshem föreslår att koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB föreslår Stockholms kommunstyrelse och kommunfullmäktige besluta följande:
- Godkänna Aktiebolaget Stockholmshems förvärv av dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, samt att Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, antagande av bolagsordning enligt bilaga 1, samt val av styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och lekmannarevisorer enligt bilaga 2, godkänns.
  - Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att sälja del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29 till Aktiebolaget Stockholmshems dotterbolag Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156.
  - Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att sälja samtliga aktier i dotterbolaget Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156, till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613, och därmed indirekt del av fastigheten Stockholm Mullvadsberget 29, enligt de villkor som anges i aktieöverlåtelseavtalet.
  - Begränsningen i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156 bolagsordnings § 14, bilaga 1, om att bolagsordningen inte får ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande, tas bort när Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE III Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613 tillträder aktierna i Goldcup 28026 AB u.n.ä.t. Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därmed får bolagsordningen vid tillträdet ändras utan medgivande från Stockholms kommunfullmäktige
  - Vd i Aktiebolaget Stockholmshem får i uppdrag att teckna erforderliga avtal.
8. Ärendet justeras omedelbart.

Anette Sand  
Vd

## Sammanfattning

Vd fick i uppdrag den 3 december 2020 av AB Stockholmhems styrelse att påbörja en försäljningsprocess för däribland fastigheten Mullvadsberget 29 (kommersiell del) och återkomma efter genomförd försäljningsprocess med förslag på köpare och köpeskilling.

Bolaget har tillsammans med Svefa (Fastighetsrådgivare) tagit fram ett försäljningsprospekt samt genomfört ett anbudsförfarande till fastighetsinvestorer för ett eventuellt förvärv av fastigheten Mullvadsberget 29.

Bolaget erhöll ett flertal anbud och efter genomgång och förhandling har ett bud från Genesta Property Nordic AB accepterats. Genesta Property Nordic AB förvaltar kapital via fonder från institutionella investerare och pensionsfonder och gör detta genom förvärv och utveckling av fastigheter.

Vd föreslår därför att sälja fastigheten i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet.

## Bakgrund

Stockholm stad står de kommande åren inför stora utmaningar i form av ökade investeringar och ökade behov till följd av stadens snabba tillväxt. Stadens ökande investeringsvolym medför i sin tur ett stort ansvar på ansvariga nämnder och bolagsstyrelser att arbeta med fokus på styrning, effektivitet, lönsamhet, kostnadsmedvetenhet och prioritering. Nämnder och bolagsstyrelser ska således arbeta kostnadseffektivt med fokus på kärnverksamheten.

För att nå stadens gemensamma mål om En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden ska Stockholms hem i enlighet med ägardirektiv i kommunfullmäktiges budget för 2020 - *Bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar samt genomföra försäljningar av fastigheter som staden inte har ett långsiktigt behov av.*

En översyn av Stockholms hems fastighetsbestånd i syfte att identifiera fastigheter av mindre strategiskt vikt har resulterat i ett förslag att avyttra en fastighet i enlighet med föreliggande ärende.

## Ärendet

Vd fick i uppdrag den 3 december 2020 av AB Stockholms hems styrelse att påbörja en försäljningsprocess för däribland fastigheten Mullvadsberget 29 (kommersiella ytor) och återkomma efter genomförd försäljningsprocess med förslag på köpare och köpeskilling (Bilaga 3).

Bolaget har tillsammans med Svefa (Fastighetsrådgivare) tagit fram ett försäljningsprospekt samt genomfört ett anbudsförfarande till fastighetsinvestorer för ett eventuellt förvärv av fastigheten Mullvadsberget 29 (Bilaga 4).

Fastigheten omfattar cirka 10 300 kvadratmeter uthyrningsbara kommersiella ytor samt därutöver ett garage innehållande 48 platser. Idag disponeras fastigheten till cirka 40 procent som AB Stockholms hems huvudkontor. Vidare förhyr Stockholms stad cirka 30 procent kontor samt resterade ytor hyrs ut till externa privata aktörer eller är vakanta.

Bolaget erhöll ett flertal anbud och efter genomgång och förhandling har ett bud från Genesta Property Nordic AB accepterats.

Genesta är ett oberoende diskretionärt<sup>1</sup> fondbolag med fokus på kommersiella fastigheter i de fyra nordiska länderna. Genesta investerar i kontor- handel- och logistikfastigheter och har kontor i Stockholm, Helsingfors, Köpenhamn och Luxemburg. I dagsläget äger och förvaltar Genesta 12 fastigheter i tre fonder, varav majoriteten utgörs av kontorsfastigheter i Stockholm, Helsingfors och Köpenhamn.

Idag äger och förvaltar Genesta i Sverige:  
Kontor Linnégatan 18, Östermalm 7.300 kvm  
Kontor Löjtnantsgatan 17, 21, 25, Östermalm 12.800 kvm  
Kontor Armégatan, Solna 13.300 kvm  
Köpcentrum Arninge, 20.500 kvm  
Filmstaden i Solna, 9.400 kvm

För fastigheten Mullvadsberget 29 har Genesta en ambitiös idé om att utveckla befintliga ytor och göra fastigheten mer hållbar och samtidigt bidra till den direkta närmiljön. Fastighetens fasad renoveras. Renovering av garage, fönster och teknikutrymmen. Hyresgäst Anpassningar i gatuplan i syfte att skapa attraktivitet och efterfrågan. Vidare utvecklas fasadbelysning och inbjudande entréer så att blir det en fastighet som lyser upp i område och gör det tryggare och trevligare att vistas här.

För att försäkra styrelsen om fullgod insyn i hela ärendet har det aktieöverlåtelseavtal som tagits fram i beredningen av detta ärende tillgängliggjort för styrelsen och funnits tillgängligt på Aktiebolagets Stockholmshems kontor på Hornsgatan 128.

### **Bolagsförsäljning**

Enligt direktiv från Stockholms Stadshus AB ska försäljningen genomföras som en bolagsaffär.

Försäljningen av fastigheten Mullvadsberget 29 kommer att genomföras genom att AB Stockholmshem säljer, till skattemässigt värde, fastigheten till det egna nyförvärvade dotterbolaget Guldcup 28026 AB u.n.ä.t Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB, org.nr 559320-0156. Därefter säljs aktierna i detta bolag till det köpande bolaget till Goldcup 28305 AB, u.n.ä.t. GNRE 111 Sweden BidCo 3 AB, org. nr 559324-6613.

Att försälja fastigheter via ett nybildat aktiebolag är numera det traditionella sättet inom branschen att genomföra fastighetsaffärer. Det innebär också att resultatet optimeras ur beskattningshänseende.

Vd föreslår därför att sälja fastigheten i enlighet med aktieöverlåtelseavtalet.

### **Bilagor**

1. Bolagsordning
2. Styrelseledamöter

---

<sup>1</sup> förvaltaren har mandat att fatta löpande placeringsbeslut inom vissa avtalade ramar. Målet med förvaltningen är att över tid skapa en god avkastning på av investeraren insatt kapital

3. Ärende, Försäljning av ej strategiska fastigheter (styrelse 2020-12-03)
4. Försäljningsprospekt Mullvadsberget 29

# **Bolagsordning för Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB (org nr 559320-0156)**

## **§ 1**

Bolagets företagsnamn är Mullvadsberget i Stockholm Fastighets AB.

## **§ 2**

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholm.

## **§ 3**

Föremålet för bolagets verksamhet är att förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Verksamheten ska bedrivas åt ägaren/i ägarens ställe inom ramen för Stockholms kommuns kompetens.

## **§ 4**

Det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att direkt förvärva, äga, förvalta, förädla och avyttra fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolagets verksamhet ska bedrivas med iakttagande av den kommunalrättsliga lokaliseringsprincipen.

Likvideras bolaget ska dess behållna tillgångar tillfalla moderbolaget Aktiebolaget Stockholmshem helägt av Stockholms kommun (genom Stockholms Stadshus AB).

## **§ 5**

Aktiekapitalet skall vara lägst 25 000 kronor och högst 100 000 kronor.

Antalet aktier skall vara lägst 25 000 stycken och högst 100 000 stycken.

## **§ 6**

Styrelsen ska bestå av lägst en (1) och högst tio (10) ledamöter med lägst en (1) och högst tio (10) suppleanter. Stockholms kommunfullmäktige väljer ledamöter och suppleanter samt bland dessa ordförande och vice ordförande för tiden från årsstämman som följer närmast efter det val till kommunfullmäktige förrättas till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

## **§ 7**

För granskning av bolagets årsredovisning jämte bokföringen, koncernredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning väljer bolagsstämman en revisor och en revisorssuppleant. Revisor och suppleant skall vara auktoriserade revisorer. Uppdraget som revisor och suppleant gäller till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen (SFS 2005:551) 9 kap. 21 § första stycket som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Stockholms kommunfullmäktige väljer en lekmannarevisor och en suppleant för denna, dock längst till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen

(SFS 2005:551) 9 kap. 21 § första stycket som hålls året efter det år då allmänna val till fullmäktige förrättas nästa gång.

## § 8

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

## § 9

Årsstämman hålls senast under maj månad. Vid årsstämman skall följande ärenden förekomma till behandling.

1. Val av ordförande vid stämman samt utseende av protokollförare.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av justeringsmän.
4. Godkännande av dagordningen.
5. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport samt (i förekommande fall) koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen.
7. Beslut om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt (i förekommande fall) koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen.
8. Beslut om dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen.
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören.
10. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och suppleanter
11. Val av en revisor och en revisorssuppleant.
12. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av lekmannarevisor och suppleant.
13. Fastställande av arvoden åt styrelsen, revisorerna och suppleanterna.
14. Övriga ärenden, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

## § 10

Bolagets räkenskapsår skall vara kalenderår.

## § 11

Den som avser att överlåta aktie, genom köp, byte eller gåva, till annan aktieägare i bolaget, eller till någon som inte är aktieägare i bolaget, skall genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse erbjuda övriga aktieägare att köpa aktien. Av anmälan skall framgå de villkor som gäller för förköpet.

Erbjudandet om förköp kan bara utnyttjas för alla de aktier som erbjudandet omfattar.

När aktie har anmälts till förköp ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje förköpsberättigad med anmodan till den som önskar begagna sig av förköpsrätten att skriftligen framställa förköpsanspråk hos bolagets styrelse inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om förköpserbjudandet.

Skulle flera förköpsberättigade anmäla sig, skall företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottning av bolagets styrelse. Om flera aktier erbjudits skall aktierna, så långt det är möjligt, fördelas i proportion till tidigare innehav mellan dem som framställt förköpsanspråk.

Talan i en fråga om förköp måste väckas inom två månader från den dag då den som ville utöva förköpsrätt anmälde detta till bolagets styrelse.

Aktie som förköps skall betalas inom en månad från den tidpunkt då priset blev bestämt.

## **§ 12**

Kommunstyrelsen i Stockholms kommun äger rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolaget och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån hinder ej möter på grund av författningsreglerad sekretess.

## **§ 13**

Stockholms kommunfullmäktige ska ges tillfälle att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

Beslut i följande frågor ska alltid anses vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

- Bildande av bolag,
- Investeringar, t.ex. köp av fast egendom, överstigande 300 mnkr exkl. mervärdesskatt, samt
- Köp eller försäljning av bolag eller andel i sådant.

## **§ 14**

Denna bolagsordning får inte ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande.



## **Bilaga 2**

**Goldcup 28026 AB, org.nr 559320-0156**

Styrelseledamöter Anette Sand och Svante Larsson

Styrelsesuppleant Magnus Ljungkvist

Lekmannarevisor Sven Alf Lindeberg

Lekmannarevisorssuppleant Amanj Mala-Ali

Handläggare: Peter Lindkvist, Bolagslantmätare  
E-post: [peter.lindkvist@stockholmshem.se](mailto:peter.lindkvist@stockholmshem.se)  
Telefon: 08-508 394 58

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## Försäljning av ej strategiska fastigheter

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta att

1. Uppdra åt VD att påbörja försäljningsprocess i enlighet med Svefas rekommendationer av fastigheterna Häckelfjäll 33, Kanslisten 4, Nyckelaxet 1 samt Mullvadsberget 29 som normal fastighetsförsäljning eller som en bolagsförsäljning i enlighet med ägaren Stockholms Stadshus ABs instruktion för respektive transaktion.

Anette Sand  
VD

### Bakgrund

Stockholm stad står de kommande åren inför stora utmaningar i form av ökade investeringar och ökade behov till följd av stadens snabba tillväxt. Stadens ökande investeringsvolym medför i sin tur ett stort ansvar på ansvariga nämnder och bolagsstyrelser att arbeta med fokus på styrning, effektivitet, lönsamhet, kostnadsmedvetenhet och prioritering. Nämnder och bolagsstyrelser ska således arbeta kostnadseffektivt med fokus på kärnverksamheten.

För att nå stadens gemensamma mål om En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden ska Stockholmshem i enlighet med ägardirektiv i kommunfullmäktiges budget för 2020 - *Bidra till en aktiv fastighetsförvaltning för att skapa utrymme för investeringar samt genomföra försäljningar av fastigheter som staden inte har ett långsiktigt behov av.*

En översyn av Stockholmshems fastighetsbestånd i syfte att identifiera fastigheter av mindre strategiskt vikt har resulterat i ett förslag att avyttra fastigheter i enlighet med föreliggande ärende.

### Ärende

Stockholmshem har arbetat fram fastigheter som i enlighet med stadens ägardirektiv inte är strategiska för bolagets egen verksamhet och därför möjliga att avyttra. På fastigheterna bedrivs enbart annan verksamhet än bostäder. Dessa fastigheter bedöms ha liten eller ingen ekonomisk utvecklingspotential.

**Berörda fastigheter:**

Fastighet	Stadsdel	Uthyrbar yta	Bokfört värde
Häckelfjäll 33	Södermalm	1 040 kvm	3 535 000
Kanslisten 4	Bagarmossen	2 075 kvm	4 917 000
Nyckelaxet 1	Rågsved	1 032 kvm	7 387 000
Mullvadsberget 29	Södermalm	11 279 kvm	144 690 000

Fastigheterna innehas med äganderätt. För försäljningen av dessa fastigheter är förslaget att de genomförs som en fastighetstransaktion eller i bolagsform i enlighet med Stadshus AB:s rekommendationer.

**Resultatpåverkan på Stockholmshem löpande verksamhet**

Resultateffekten av att fastigheter med positiva driftnetton säljs uppvägs av minskade framtida räntekostnader, ett minskat framtida investeringsbehov för planerat underhåll och minskar samtidigt bolagets och koncernens behov av upplåning. Även bolagets riskexponering mot privata aktörer och eventuella framtida uppsägningar minskar.

**Bolagets analys och bedömning**

Stockholmshem bedömer att föreliggande förslag till avyttring av icke strategiska fastigheter ligger i linje med bolagets ägardirektiv för 2020.

**Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av ekonomiavdelningen i samråd med VD.

**Bilagor**

Bilaga 1, Rekommendationer gällande försäljning från Svefa.



# Attraktiv kontorsutvecklings- fastighet på Södermalm Försäljningsprospekt

April, 2021

Stockholmshem





# Innehållsförteckning

4	<b>Försäljningsprospekt</b>	
6	<b>Investeringen i korthet</b>	
8	Sammanfattning	
11	Investeringsaspekter	
12	<b>Marknadsinformation</b>	
14	Stockholm	
16	Pågående projekt	
18	Närområdet	
20	Kontorsmarknaden i Stockholm	
22	<b>Försäljningsobjektet</b>	
24	Övergripande beskrivning	
26	Area och hyresgäster	
28	Area och ytfördelning	
30	Byggnadsteknik	
32	Investeringsaspekter	
34	Detaljplan	
36	Finansiell information	
38	Intäkter	
41	Driftnetto	
42	<b>Försäljningsprocessen</b>	
44	Försäljningsprocessen	

## Information tillgängligt i Datarum

- Bilaga A - Fastighetsregisterutdrag
  - Bilaga B - Hyresgästlista
  - Bilaga C - Planritningar
  - Bilaga D - Detaljplanekarta
  - Bilaga E - Tillfälliga rabatter
  - Bilaga F - Parkering årshyror
- [Länk till Datarum](#)

# Försäljningsprospekt

## Uppdrag

AB Stockholmshem, organisationsnummer 556035-9555, ("Säljaren") innehar fastigheten Mullvadsberget 29 ("Fastigheten") i Stockholms stad. Säljaren har för avsikt att sälja del av Fastigheten, innehållandes huvudsakligen lokaler ("Försäljningsobjektet"). Transaktionsstrukturen för överlåtelsen kommer att ske genom ett nybildat aktiebolag, NYAB, ("Bolaget").

Svefa AB ("Svefa") har av Säljaren engagerats 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 Försäljningsobjektet.

## Försäljningsprocessen

Intressenter inbjuds lämna ett indikativt bud på Försäljningsobjektet. Skriftliga indikativa bud skall inlämnas till Svefa per post eller e-post enligt instruktioner på sidorna 45-45. Skriftliga indikativa bud skall vara Svefa tillhanda senast 11 maj 2021 klockan 17.00.

Under inga omständigheter får personal anställd hos Säljaren eller hyresgäster i byggnaden belägen på Fastigheten kontaktas utan medgivande från Svefa.

## Konfidentiell information

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

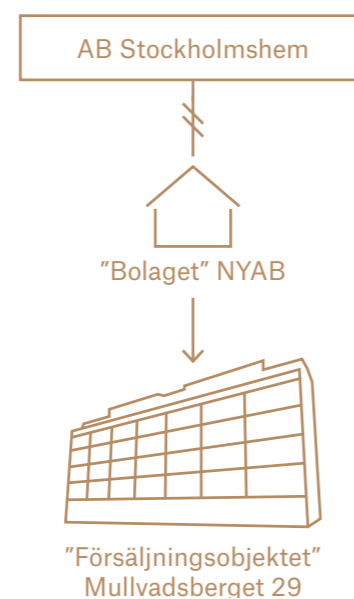
## Copyright Svefa 2021

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

Uppskattat skattemässigt- och bokföringsmässigt värde efter klyvning

Skattemässigt värde, kr	153 994 750
-------------------------	-------------

## Bolagsöverlåtelse



## Definitioner

### Fastigheten

Stockholm Mullvadsberget 29

### Försäljningsobjektet

Avser den Fastighet som kommer att utgöra Mullvadsberget 29 efter pågående fastighetsförrättning vunnit laga kraft.

### Bolaget

NYAB

### Socialförvaltning

Stockholm stad, Socialförvaltningen

### Utbildningsförvaltningen

Stockholm stad, Utbildningsförvaltningen

### Säljaren

Aktiebolaget Stockholmshem, org.nr. 556035-9555

### Svefa

Svefa AB, org.nr. 556514-3434

Sista datum för indikativa bud är kl. 17:00, den 11 maj 2021

## Kontaktpersoner



**Niklas Tranäng**  
Affärschef Offentlig Sektor  
+46 (0)10-603 87 46  
niklas.tranang@svefa.se



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



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



Mullvadsberget 29

Investeringen i korthet

# Sammanfattning Försäljningsobjektet

Med ett strategiskt geografiskt läge mitt emellan Hornstull och Zinkensdamms tunnelbanestationer på Södermalm återfinns Försäljningsobjektet.

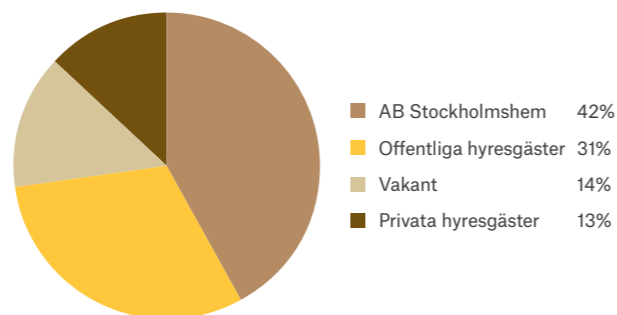
Försäljningsobjektet utgörs huvudsakligen av Stockholmskems huvudkontor samt ett antal offentliga hyresgäster. Sammantaget utgörs 88 procent av de totala hyresintäkterna av Stockholmskem tillsammans med offentliga aktörer.

Vakansnivån uppgår idag till 14 procent och avser primärt lokaler i gatuplan i ett utmärkt butiks och restaurangläge. Vakansen kommer öka kommande år då Stockholmskem, som förhyr 42 procent av den uthyrbara arean, avser att flytta från adressen inom en fyraårsperiod.

Samtantaget ingår fem angränsande byggnader i försäljningen, samtliga med entré mot Hornsgatan. Originalbyggnaden på platsen är uppförd 1956-59 och kontorshusen är uppförda 1970-73 men totalrenoverades 1994-95. Stockholmskems huvudkontor, Hornsgatan 128, har totalrenoverats de senaste tre åren. Renoveringen avses vara klar till sommaren 2021. Byggnaderna innehåller huvudsakligen butiker- och/eller restaurang i bottenplan samt kontor på övriga plan. Både markparkering och garage inryms.

Översikt	
Fastighetsbeteckning	Mullvadsberget 29
Kommun	Stockholm
Adress	Hornsgatan 122-130
Upplåtelseform	Äganderätt
Tomtareal	4 700 m <sup>2</sup>
Byggnadsår	1956
Ombyggnadsår	1995
Planförhållande	Kontor
Typkod	321
Taxeringsvärde	255 000 000 kr
Skattemässigt värde	153 994 750 kr
Momsgrad	58%
Inteckningar	69 041 000 kr

Uthyrbar area per hyresgäst



En förrättningsprocess pågår för närvarande med målet av stycka av Fastighetens bostadsdel med dess tillhörande parkeringsplatser. Försäljningsobjektet utgörs enbart av lokaler och parkeringsplatser (garage samt markparkering). Förrättningen avses vara klar innan tillträdet av en ny ägare.



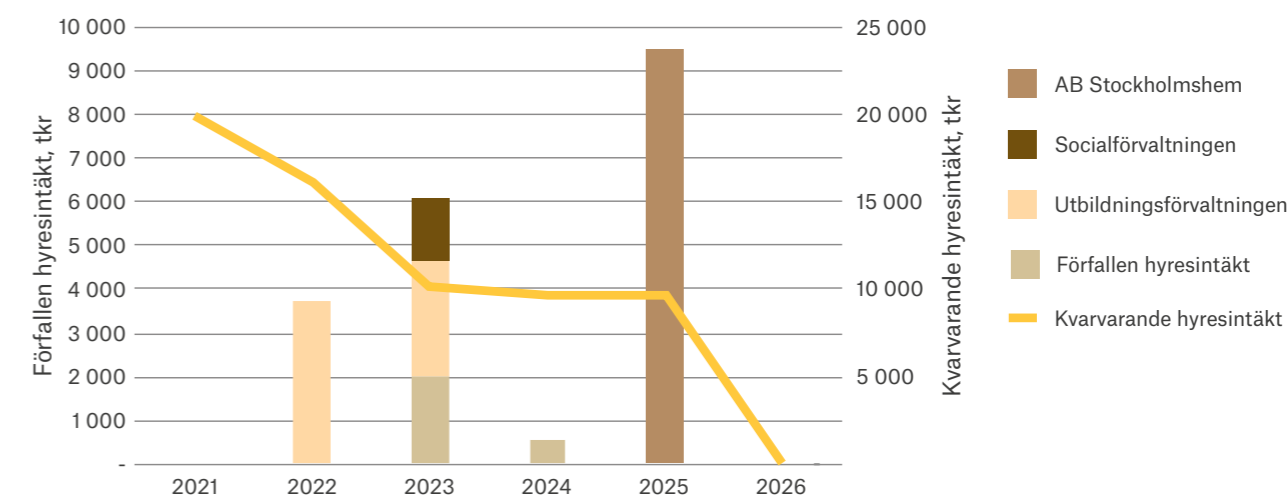
Uthyrbar area, m<sup>2</sup>

10 293

Antal parkeringsplatser

95

Hyresintäkter, förfallostruktur<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Förfallostrukturen förutsätter att Stockholmshem ej nyttjar sin option för tidigare avflytt, utan att avtalet löper tills 2025-12-31.





## Strategiskt läge

### Kommunikationer alldeles utanför dörren

Direkt närhet till goda kommunikationer, däribland spårbunden trafik i form av såväl Zinkensdamms som Hornstulls tunnelbanestation. Utöver detta finns flertalet bussförbindelser rakt utanför dörren som tar en över hela stan.

### Puls och lugn

Beläget mitt på Hornsgatan erbjuds hyresgäster en attraktiv adress med områdets stora utbud av restauranger, matbutiker, gym och shoppingmöjligheter. Området erbjuder även ett flertal natursköna omgivningar som Högalids-parken, Söder Mälarstrand och Tantolunden med dess badplats.

### Central stadsdel under utveckling

Stockholms stads översiktsplan stipulerar en fortsatt utveckling av Södermalm med kompletteringar av stadsmiljön på flera platser bestående av ny bebyggelse, gångstråk och cykelbanor. Därmed kopplas området samman med stadsdelarna söderut med målet är ytterligare förhöja och framtidssäkra Södermalms attraktivitet som plats för boende, arbete och hälsa.



### Tid i minuter från Försäljningsobjektet till kommunikationshubbar

Plats	Kollektivt	Gång	Cykel	Utbud av färdmedel på platsen
Zinkensdamm	1	5	1	Tunnelbana, buss
Hornstull	1	5	1	Tunnelbana, buss
Ansgariegatan	-	0,5	-	Buss
Södra station	10	19	6	Pendeltåg
T-centralen	12	35	13	Tunnelbana, pendeltåg, spårvagn, fjärrvåg, regionaltåg, buss



Mullvadsberget 29

Marknadsinformation

# Stockholm

## Stabil befolkningstillväxt

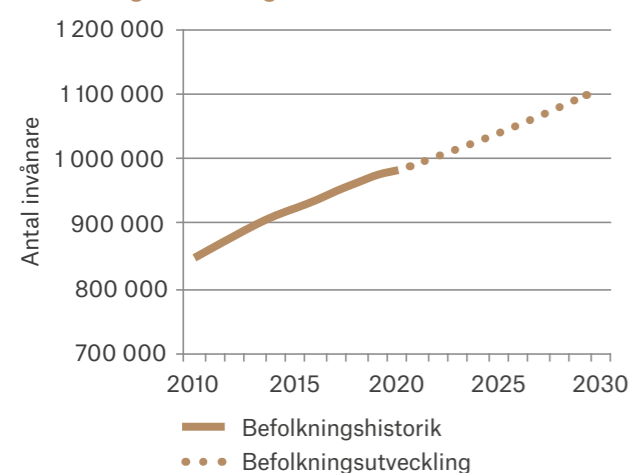
Stockholm är en av de snabbast växande regionerna i Europa. Allt fler väljer att flytta till Stockholm samtidigt som vi lever längre och fler barn föds.

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.

## Arbetslöshet

Arbetslösheten för samtliga åldrar (16-64) är densamma i både Stockholms stad som i regionen vilket är något lägre än rikets genomsnitt (8,6% i jämförelse med 8,8%). Ungdomsarbetslösheten har ökat som ett resultat av den pågående pandemin och uppgick i Januari 2021 till 9,4 procent för Stockholms län vilket är något lägre än rikets snitt som i Januari 2021 nådde 11,8 procent.

Befolkningsutveckling Stockholms stad



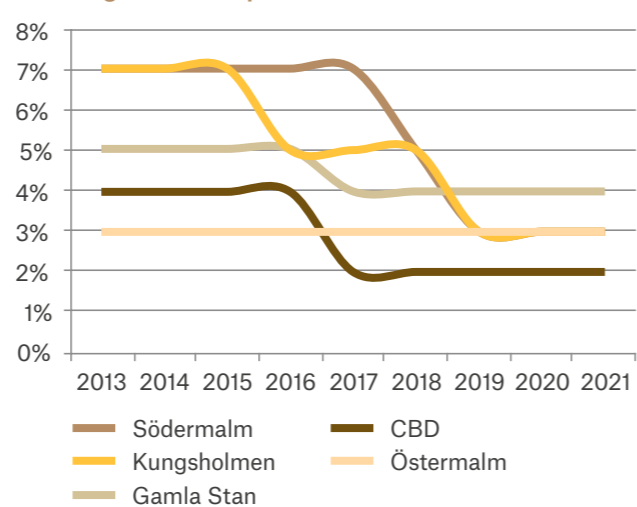
## Starkt företagsklimat

Trots coronapandemins negativa effekt på småföretagare och utsatta branscher så har flera styrkebesked kunnat skönjas i Stockholm län under den senaste tiden där antalet nyregistrerade företag ökade med 11 procent under det tredje kvartalet 2020, motsvarande drygt 18 100 stycken. Stockholms län har tack vare tillgången till starka investerare, bra infrastruktur och högt utbildade invånare behållit och ytterligare befäst sin position som en av de bästa geografiska platserna i Norden för företagsverksamhet.

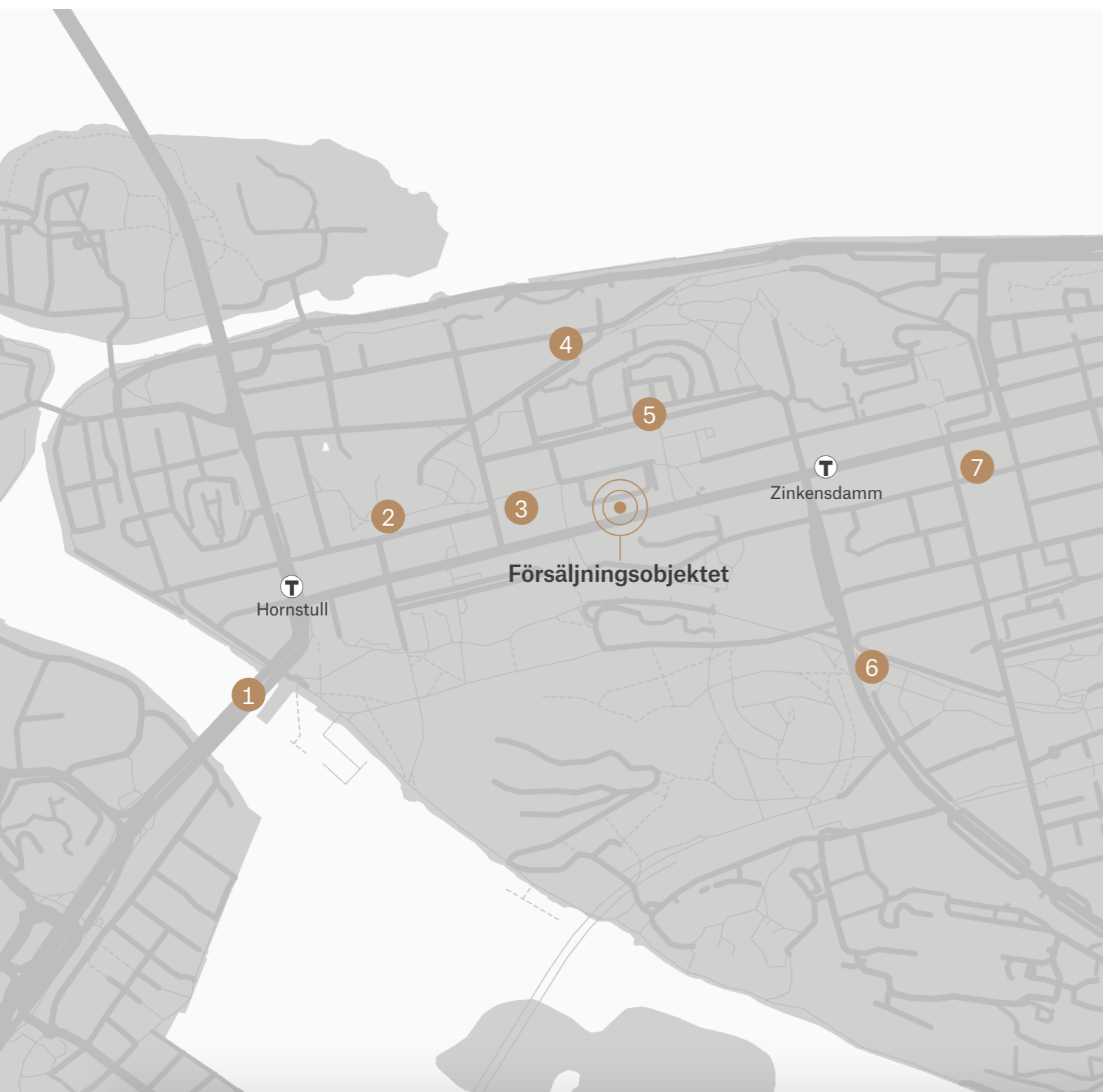
## Historiskt låga vakanser för kontorslokaler

En hög efterfrågan på moderna och flexibla kontorslokaler i kommunikationsstarka lägen i kombination med begränsad nyproduktion har drivit på sjunkande vakanser i centrala Stockholm de senaste åren. Detta har till stor del pådrivits av kunskapsintensiva företag/tech bolag som är en betydande kund på kontorsmarknaden, där rätt läge och rätt kontor möjliggör att locka den bästa arbetskraften och bygga ett starkt varumärke. Den snabbt växande co-working marknaden, som fungerar som inkubator för nutidens allt mer agila företag, har ytterligare pressat ned vakanserna.

Vakansgrad kontor, per stadsdel



## Södermalm, Pågående utveckling



### Pågående projekt

- 1 Nya cykelbanor under 2022 på Liljeholmsbron och Långholmsgatan
- 2 30 nya bostäder och ny tunnelbanebyggnad vid Hornbruksgatan
- 3 Nytt hyreshus samt påbyggnation av befintliga hus vid Varvsgatan
- 4 Förslag om 300 ny bostäder samt lokaler utmed Högalidsgatan
- 5 Förslag om ca 40 nya bostäder på Lundagatan
- 6 Ca 80 nya bostäder byggs vid början av Maria Bangata
- 7 30 nya lägenheter skapas på Krukmakargatan via påbyggnation på befintlig byggnad.

### Området

Som en del av Södermalms västra udde utgör Hornstull ett grönt och socialt område. Stadsdelen karaktäriseras till stor del av stenstadens kvartersstruktur men här finns även två av de större och mest välbesökta parkerna innanför Stockholms tullar – Tantolunden och Högalidsparken. Tantolunden är en grön oas med ett stort utbud av mat och aktiviteter. Högalidsparken, beläget på en av Södermalms höjder, erbjuder rekreation, mat och lek. Utöver parkerna innehar området en hög densitet av restauranger, mötesplatser och omtalad arkitektur. Hornstulls välkomponerade mix av bostäder, restauranger, butiker, utbildningslokaler, parker och kontor gör området till en uppskattad destination för Stockholmare. Denna blandning säkrar ett stort flöde av människor från morgon till kväll, vilket har bidragit till att Hornstull känns mer tryggt och livfullt längs dygnets timmar.

### Gångavstånd till viktiga kommunikationer

I anslutning till Försäljningsobjektet på Hongsatan finns busstationen Ansgariegatan med flertalet busslinjer. Tunnelbanestationerna Hornstull och Zinkensdamm längs med den röda linjen ligger belägna ett fåtal minuter från Försäljningsobjektet i olika riktning. Till Södra station är det antingen ca 6 minuter med cykeln eller 10 minuter vid kollektivt resande.

### Central del av stadsdel under utveckling

Stockholm stad har en ambition om att utveckla Södermalm och komplettera stadsmiljön på flera platser med ny bebyggelse, gångstråk och cykelbanor och därmed koppla samman området med stadsdelarna söderut. Målet är att ytterligare förhöja Södermalms attraktivitet som plats för boende, arbete och hälsa.

### Pågående utveckling

En rad spännande utvecklingsprojekt pågår och planeras i området den närmaste tiden. På den stora innergården i hörnet Hornsgatan och Varvsgatan bygger nu Svenska Bostäder totalt 158 nya bostäder. Genom att dels bygga ett helt nytt hus på pelare samt en takpåbyggnad på befintliga hus kommer här större-, mindre- och studenthushåll att i framtiden kunna flytta in. Ytterligare planförslag innefattar drygt 300 nya bostäder utmed Högalidsgatan som såväl hyresrätter och bostadsrätter som seniorbostäder och vårdbostäder. Förslaget innebär att planområdet har potential att på ett tydligt sätt binda samman området med Söder Mälarstrand.

Även de utpekade cykel- och gångstråken på Liljeholmsbron och Långholmsgatan där drygt 12 000 dagligen passerar kommer att åtnjuta ett flertal åtgärder för att förbättra framkomligheten och öka trafiksäkerheten.

# Södermalm, Pågående utveckling

## Hornstull

Under de senaste 15 åren har Södermalms västra horn – Hornstull – genomgått omdanande förändringar som inneburit att de äldre, och tidigare mer ruffa arbetarklassområden, idag utvecklats till en modern och levande stadsdel som attraherar människor med en urban livsstil, precis i likhet med den transformationen som SoFo på östra Södermalm något tidigare genomgick. Hornstull har idag gjort sig känt för ett stort utbud av mat, mode, teater och musik. Bland annat invigdes handelsplatsen Hornstull år 2013 med omkring ett 30-tal unika butiker och 10 restauranger som särskilt riktade sig till småföretagare snarare än väletablerade kedjor. Den unika mixen av kreativa småföretagare och krögare gjorde Hornstull till en personlig stadsdel som därefter har blivit omskriven i såväl svensk som i internationell media, där Financial Times 2014 kallade området för ett alternativt resmål till Williamsburg i Brooklyn eller Shoreditch i London.

## En stadsdel

Gränserna för vad som historiskt sett har skilt kvarteren i Hornstull och Zinkensdamms åt har med områdets starka kulturella- och kommersiella utveckling allt mer kommit att suddas ut. Försäljningsobjektets placering längs Hornsgatan utgör därmed ett strategisk läge invid det gångstråk som binder dessa två stadsdelar samman.



Mullvadsberget 29

Gångstråk - Hornstull

Gångstråk - Zinkensdamm

## Kontorsmarknaden i innerstaden

Hyresutvecklingen för kontorsmarknaden i Stockholms innerstad har varit mycket stark de senaste åren. Framåtblickande råder fortsatt osäkerhet kring hur segmentet påverkas långsiktigt av pandemin och förändrade arbetsvanor. Den starka utvecklingen historiskt har dock sammanfallit med en trend av lägre lokalbehov per medarbetare, vilket inneburit högre betalningsförmåga per kvadratmeter. Trenden har premierat moderna och flexibla kontor som möjliggör för ett effektivt lokalutnyttjande. Höga hyror Stockholms CBD och ett begränsat utbud av moderna kontorslokaler har medfört att allt fler företag har sökt sig till nya företagskluster utanför CBD. Då många företag nu omvärderar det "fysiska" kontoret kan efterfrågan på dessa lokaler intill absoluta city, med lägre hyresnivåer, komma att öka ytterligare.

Hyrorna på kontorsmarknaden i Stockholm har utvecklats starkt de senaste åren, men till följd av den dämpade efterfrågan i spåren av den pågående pandemin har hyresnivåerna i Stockholm pressats något nedåt. Detta särskilt inom CBD, där "fallhöjden" också är som störst. Kontorssegmentet bedöms ha påverkats i varierande grad beroende på läge, soliditet (avseende branschtillhörighet hos hyresgästerna m.m.) och långsiktighet i underliggande kassaflöde. Tillsammans med underliggande fundamenta är dock bedömningen att kontorsfastigheter hittills klarat sig förhållandevis bra. För kontorsfastigheter med större andel butiker eller restauranger har en viss negativ påverkan setts.

Vidare kan konstateras att utvecklingen mot ett mer effektivt lokalutnyttjande har påskyndats, från cellindelade kontor till öppna och aktivitetsbaserade kontorslandskap som en följd av att anställda allt mer jobbar hemifrån. Vid omflyttningar lämnar många hyresgäster en större lokal än vad de flyttar in i, något som å ena sidan bidrar till en högre betalningsförmåga per kvadratmeter men å andra sidan en lägre efterfrågan totalt sett.

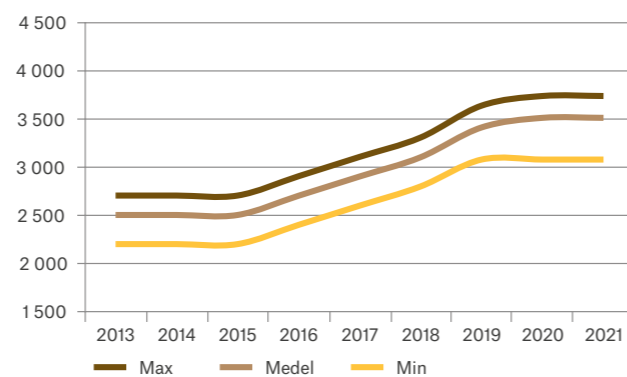
En mindre lokalyta per anställd ger företagen möjlighet att "uppgradera" sina lokaler vad gäller skick, standard och läge, utan ökad totalkostnad (fokus flyttas från kostnad per kvadratmeter till kostnad per arbetsplats).

Den pågående utvecklingen i citys ytterområden har bidragit till en attraktiv delmarknad för nya kontorsetableringar, och när bostäder integreras i området kan det skapas en diversifierad stadsdel som reducerar behov av pendling.

Svefa anser att även om det nya normala har medfört att personal i större utsträckning arbetar hemifrån så kommer en successiv återgång till kontoren att ske där det ligger i fastighetsägarens intresse att arbetsplatserna då är anpassade för framtidens behov.

**Stark hyresutveckling av Hornstulls kontorsmarknad**  
Fastighetsägare av kontorsbyggnader belägna längs Hornsgatan har under de gångna åren åtnjutit en stark hyresutveckling om totalt ca 40 procent. Den nästintill obefintliga expansionen av kontorsytor i området, och Hornstulls starkt växande kulturella utbud av nöje och upplevelser, har tillsammans med företagens efterfråga på välbelägna kontorslokaler för att attrahera arbetskraft varit en starkt bidragande orsak till de senaste årens goda hyrestillväxt.

Kontorshyror, Hornsgatan (kr/m<sup>2</sup>)

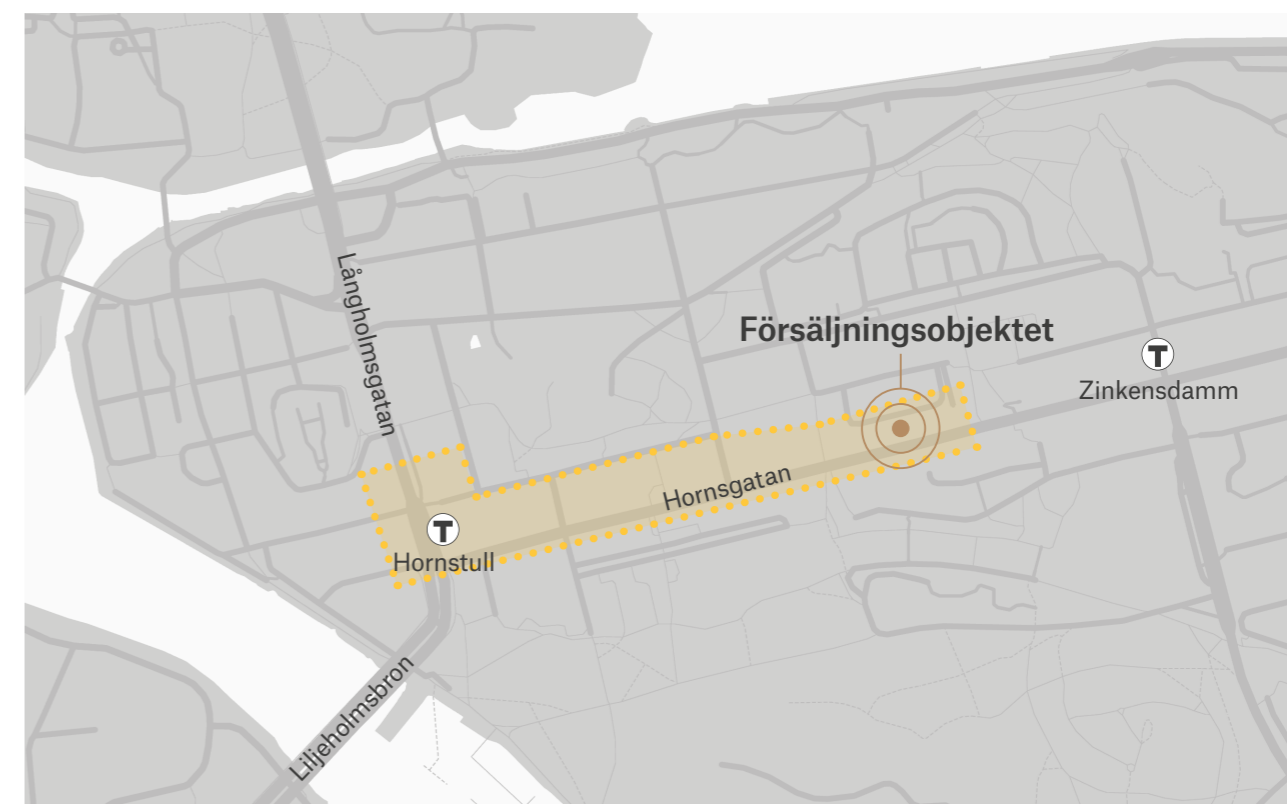


Källa: Svensk Fastighetsmarknad Svefa, Värderingsdata

Stockholms kommun		
Kontor	Hyra, kr/m <sup>2</sup>	Direktavkastning, %
AA-läge	5 500-8 200	3,35-4,00
A-läge	3 600-6 800	3,50-4,75
B-läge	2 500-4 200	4,00-5,75
C-läge	1 250-3 000	4,50-7,00






Hornsgatan, Södermalm		
Kontor	Hyra, kr/m <sup>2</sup>	Direktavkastning, %
Max	3 730	4,00
Medel	3 500	4,70
Min	3 050	5,00

Källa: Svensk Fastighetsmarknad Svefa, Värderingsdata



# Försäljningsobjektet

På Fastigheten står idag såväl kontorsbyggnader som en bostadsbyggnad med tillhörande parkeringsplatser. En förrättning pågår för närvarande med målet av stycka av bostadsdelen samt dess parkeringsplatser.

-  Försäljningsobjekt
-  Bostadsdel som avstyckas från Mullvadsberget 29
-  Servitut väg/utfart till förmån för Mullvadsberget X, belastar Mullvadsberget 29
-  Del som regleras från Mullvadsberget 29 till Mullvadsberget 26
-  Avtalservitut Uteplats till förmån för Mullvadsberget 28, belastar Mullvadsberget 29

## Övergripande beskrivning

Försäljningsobjektet utgörs huvudsakligen av Stockholmshems huvudkontor. Hyresgästen som står för 48 procent av hyresintäkter och utgör 42 procent av den uthyrbara arean avser i och med försäljningen teckna ett nytt hyresavtal med löptid från och med tillträde till och med 2023-12-31, varefter avtalet löper med en uppsägningstid om 6 månader fram till 2025-12-31. Hyresgästen har även fram till 2023-12-31 rätten att utnyttja en option avseende framtida inhyrning av lokalkontor om cirka 940 kvadratmeter som avser delar av bottenvåning samt hela plan 1 på Hornsgatan 128.

Beläget mitt emellan Hornstull och Zinkensdamm, cirka fem minuter i vardera riktning, återfinns Försäljningsobjektet. Tomtarealen bedöms efter avstyckningen uppgå till cirka 4 700 kvadratmeter. Försäljningsobjektet inrymmer fem angränsande byggnader i varierade våningsplan, 2-6 stycken.

Omgivande bebyggelse består främst av bostäder och kontor. Gemensamt för hela Hornsgatan är att nästan samtliga byggnader har butiker och restauranger i bottenplan vilket bidrar till ett gott flöde av människor. Mitt emot Försäljningsobjektet ligger Globala Gymnasiet samt Stims huvudkontor. Några få minuter från Försäljningsobjektet återfinns såväl Tantolunden som Högalidsparken.

" Kommunikationsstarkt läge med promenadavstånd till såväl Zinkensdamm som Hornstull. "





## Area och hyresgäster

Försäljningsobjektet har en attraktiv hyresgästmix där Stockholmshem och offentligt finansierade hyresgäster förhär majoriteten av ytorna samt står för huvuddelen av intäktsmassan. En dryg tiondel av ytan förhär av flertalet privata hyresgäster inom lokaltyperna bilverkstad, vandrarhem, butiker och annan service. Resterande ytor består huvudsakligen av vakanta lokal – och butiksytor i bottenplan på Hornsgatan 124.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 10 293 kvadratmeter och förhär av totalt 13 hyresgäster varav Stockholmshem är den i särklass största följt av Utbildningsförvaltningen och Socialförvaltningen. En areauppmätning utfördes under våren 2021 på Hornsgatan 128 som även inkluderar drift och trapphus specifikt. Den ytan uppgår till 487 kvadratmeter och redovisas som "allmän area" i tabellen nedan. Uppmätning av drift och trapphus har inte gjorts i övriga delar av Försäljningsobjektet.

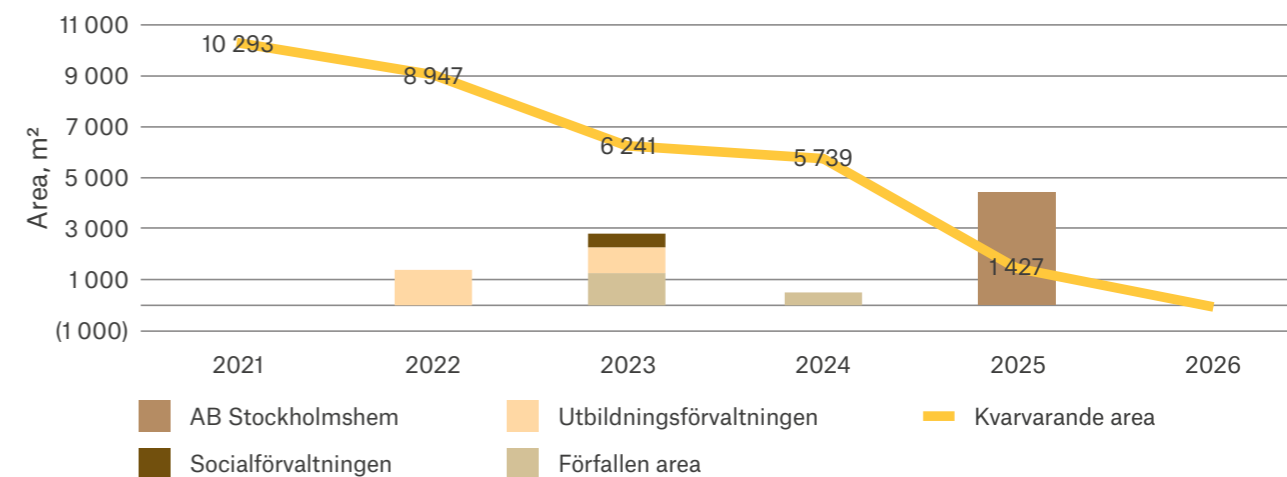
Inom Försäljningsobjektet finns 47 markparkeringsplatser och 48 garageplatser. Såväl markparkerering som garage nås från objektets baksida på Brännkyrkagatan. Stockholmshem förhär majoriteten av parkeringsplatserna.

### Uthyrbar area

Lokaler	Lokalyta, m <sup>2</sup>	Allmän area, m <sup>2</sup>	Andel av total lokalyta, %	Antal, st	Varav vakant, m <sup>2</sup>
Kontor	8 145	487	79%	7	592
Butik	661	n.a.	6%	4	524
Bilverkstad	450	n.a.	4%	1	0
Träningslokal	311	n.a.	3%	1	0
Restaurang	309	n.a.	3%	1	0
Vandrarhem/hostel	253	n.a.	2%	1	0
Reception	73	n.a.	1%	1	0
Massagesalong	52	n.a.	1%	1	0
Frisersalong	39	n.a.	0%	1	0
<b>Summa</b>	<b>10 293</b>	<b>487</b>	<b>100%</b>	<b>18</b>	<b>1 427</b>

Parkering	Antal platser, st	Varav vakant, st
Markparkering	47	3
Garage	48	0
<b>Summa parkering</b>	<b>95</b>	<b>3</b>

### Area, förfallostruktur<sup>1</sup>



### Största hyresgäster

#### Stockholmshem

Stockholmshem är Försäljningsobjektets största hyresgäst. Stockholmshem är Stockholms största bostadsföretag. Stockholmshem äger totalt 404 fastigheter. Beståndets uthyrningsbara area uppgår till cirka 2 066 000 kvadratmeter inklusive garageytor. Antalet bostadslägenheter uppgår till cirka 28 000. Bolaget omsatte under helåret 2020 2 723 mkr. Stockholmshem bildades 1937 och har sedan dess varit en av de största aktörerna i huvudstadens utbyggnad och framväxt.

Hyresgästen avser i och med försäljningen teckna ett nytt hyresavtal med löptid från och med frånträde – 2023-12-31, varefter avtalet löper med en uppsägningstid om 6 månader fram till 2025-12-31. Hyresgästen har även fram till 2023-12-31 rätten att utnyttja en option avseende framtida inhyrning av lokalkontor om cirka 940 kvadratmeter på Hornsgatan 128.



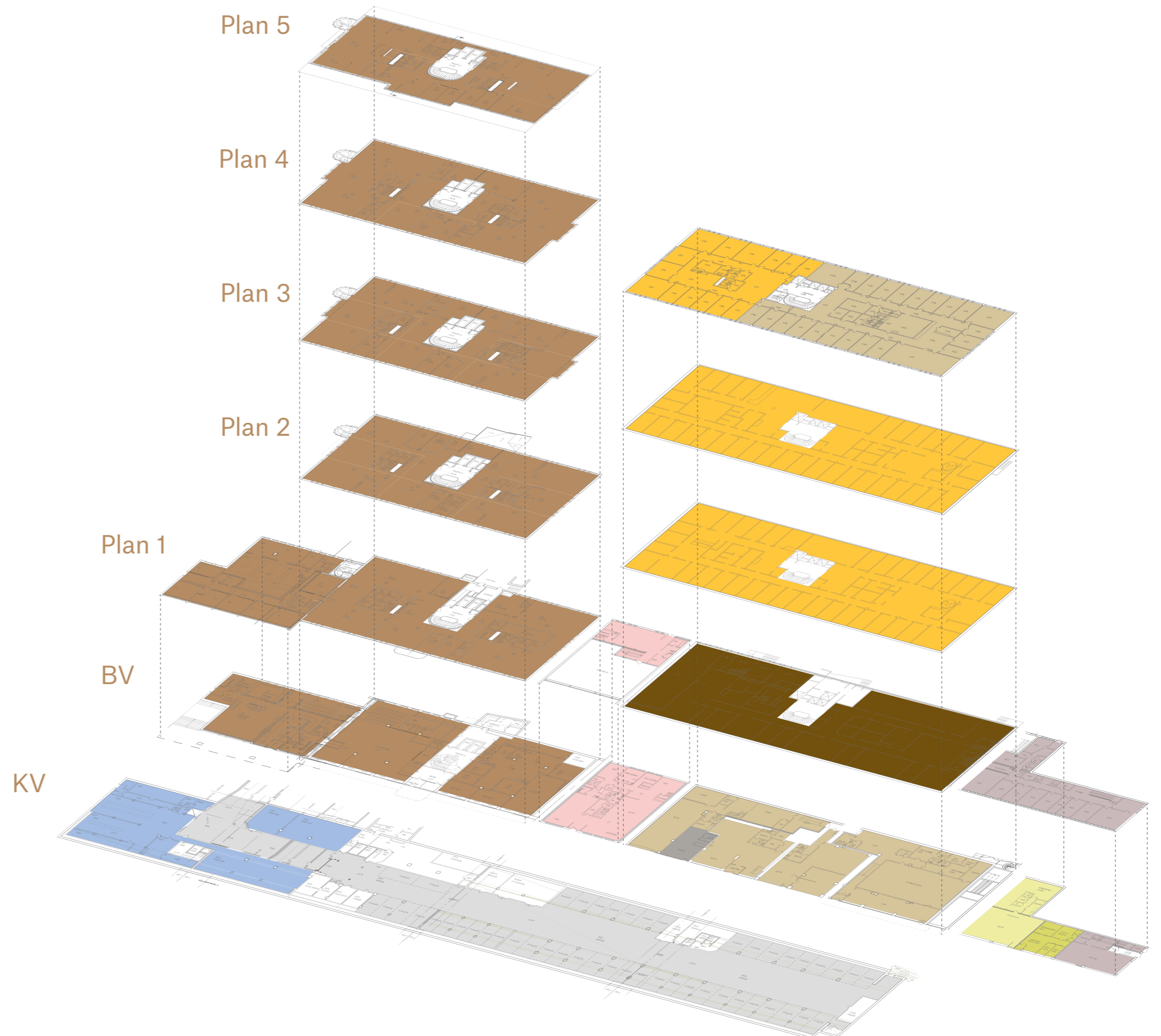
Utbildningsförvaltningen är Försäljningsobjektets näst största hyresgäst. Utbildningsförvaltningen i Stockholms stad är Sveriges största kommunala förvaltning, med närmare 16 000 medarbetare och cirka 170 kommunala grundskolor och gymnasieskolor.

Socialförvaltningen är Försäljningsobjektets tredje största hyresgäst. Socialtjänsten är ett samlingsbegrepp för en rad olika kommunala insatser, exempelvis stöd till personer med psykisk funktionsnedsättning, ekonomiskt stöd eller stöd med boende. Socialtjänst och social omsorg är ett av stadens bredaste områden med en gemensam nämnare: Stöd till människor i olika ålder och med vitt skiftande behov.

<sup>1</sup> Förfallostrukturen förutsätter att Stockholmshem ej nyttjar sin option för tidigare avflytt, utan att avtalet löper tills 2025-12-31.

# Area och planritningar

Hyresgäst	Area, m <sup>2</sup>	Andel, %
<b>Lokaler</b>		
Stockholmshem	4 312	42%
Utbildningsförvaltningen	2 316	23%
Vakant	1 427	14%
Socialförvaltningen	925	9%
SKG Bilverkstad	450	4%
ACCONU enskild firma	326	3%
Yilmas Tai	309	3%
Jorden Resor i Stockholm AB	137	1%
Hiltunen, Thaskina Massagesalong	52	1%
Hamadi Amri Frisersalong	39	-
<b>Summa</b>	<b>10 293</b>	<b>100,0%</b>
<b>Antal platser</b>		
Garage	48	-



## Byggnadsteknik

Den ursprungliga byggnaden på platsen uppfördes 1956-59 och 1970-73 uppfördes de stora kontorsbyggnaderna. Byggnaderna har därefter renoverats och byggts om i omgångar. 1994-95 genomfördes en genomgripande renovering av Stockholmshems huvudkontor, Hornsgatan 128, då en påbyggnad om ett nytt plan tillkom samt nya tekniska utrymmen. Med start 2018 och fram tills i sommar totalrenoveras Stockholmshems lokaler. Reno-veringen avser samtliga ytskikt och installation av två nya ventilationsaggregat.

Byggnadsstrukturerna består generellt av en platsbyggd gjuten betongram med förstärkt betonggolvsplattor och pelare som stöder varje golvnivå. Taket till på kontorsbyggnaderna (Hornsgatan 124 och 128) är mansardtak och taket till det lägre byggnaderna (Hornsgatan 130 och 126) har platta tak. Kontorsbyggnaderna har plåttak och

de lägre byggnadernas tak består av betongplattor/plåttak samt asfaltsbeläggning.

Fasader består av spandrelpaneler med lackerade träramar / fönster och det behandlade ytskiktet av betongramens utsida. På bottenvåningen är keramiska plattor fästa bakom till fasaderna. Fönstren har träramar, med en kombination av två-glas, endera med enkelglasisolering, samt isoleringsenheter med utvändigt enkelglas. Vissa fönster på byggnad 124 har skyddande metallramar runt fönsterenheten.

Samtliga byggnader på Fastigheten är gulklassade. Gult är den tredje nivån som används vid klassificering. Fastighet markerad med gult på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta innebär att bebyggelsen bedöms ha positiv betydelse för stadsbilden och/eller ha visst kulturhistoriskt värde.

### Nyligen gjorda renoveringar

2019-2021	Renoveras Stockholmshem kontorsområden inklusive teknisk utrustning, interna ytor och byggnadslayout (byggnad 128)
2020	Solskuggning renoverades till byggnad 128
2020	Ett nytt mat- och serveringsområde skapades till den lägre nivån av byggnad 130
2013	Nya solcellspaneler installerades på de övre planfasaderna och taket till byggnad 128
1995	Som en del av utbyggnaden på taknivå, de inre områdena och majoriteten av tekniska utrustning byttes ut till alla golvnivåer, inklusive inkludering av merparten av ursprungliga avfall/försörjningsledningar i alla byggnader inklusive renovering av badrum/omklädningsrum etc.



### Tekniskt utförande och installationer

Nybyggnadsår	1956
Ombyggnadsår	1995
Antal huskroppar	1
Antal trapphus	2
Antal tvättstugor	0
Antal sop/källarum	2
Antal hissar	6
Antal undercentraler	1
Antal kylcentraler	1
Antal ventilationsaggregat	Hornsg 128: Verkstaden har ett FT-aggregat, ett TA, två FA och en FF för köket. Garaget har ett TA. Hornsg 124: Kontoret har ett stort FTX för 1tr, 5 FTX för lokaler vid gatan, en FF och 2 TA för gymmet. Hornsg 122: två TV och en FF.
Grundläggning	Troligen pålat
Stomme	Pelarstomme av betong
Bjälklag	Betong
Fasad	Putsad
Fönster	Standard 2 glas
Tak	Koppar/papp
Uppvärmning	Fjärrvärme
Kyla	Ja
Sophantering	Sopsug/matavfall
OVK, godkänd/år	Ja 2020-09-01
Energideklaration, energiklass/år	G/2018





## Stora möjligheter

### Betydande utvecklingsmöjligheter

Stor potential i att skapa mervärde efter Stockholmshems flytt samt utveckling och förädling av övriga ytor. Ett stabilt kassaflöde från trygga hyresgäster samtidigt med detta bidrar till minskad risk samt utrymme att bekanta sig med lokalerna och dess potential innan vidare utveckling.

### Hyrespotential

Stark hyresutveckling på kontorsmarknaden i kombination med sjunkande vakanser de senaste åren indikerar potential till fortsatta hyresökningar allteftersom ekonomin tar fart. Detta bör framförallt gynna moderna, flexibla lokaler som är anpassade efter nya behov.

# Detaljplan

För fastigheten Mullvadsberget 29 gäller sju detaljplaner. Innehållet redovisas i korthet nedan. Detaljplanerna (dvs plankarta och planbestämmelser) måste läsas vid sidan om varandra för att få en heltäckande bild av gällande bestämmelser.

## Detaljplan 0180-4563, 1957-06-14

Detaljplanen innebär byggrätt med maximala byggnads-höjder enligt plankarta och planbestämmelser. Enligt planbestämmelser så får inte byggnad uppföras för verk-samhet som kan medföra sanitär olägenhet eller störa trevnaden hos närboende i övrigt inget närmare ändamål angivet. Byggnadshöjd 51 meter över nollplanet för västra byggnaden mot Kristinehovsgatan samt 34 meter över nollplanet för den del som vätter mot Hornsgatan. Övriga byggnadshöjder ersätta med detaljplan nedan.

Lokaler får anordnas under ett plan mot gata eller till den högsta höjd som inom de områden som anges i små cirklar betecknat område. Se plankarta och planbestämmelser.

## Detaljplan 0180-5239, 1958-06-10

Detaljplanen innebär enbart en ändring av byggnadshöjden för byggnadskropparna i fyra våningar längs Horns-gatan där västra bygganden åsattes en byggnadshöjd om 42 meter över nollplanet och den östra till 44 meter över nollplanet. Mellan byggnaderna ges en höjd om 30,5 meter över nollplanet (lokaler). Se plankarta och planbestämmelser.

## Detaljplan 0180-5387, 1959-12-30

Detaljplanen innebär möjliggörande av tunnelbana under Mullvadsbergets norra del. Ingen förändring i byggrätt ovan mark. Se plankarta och planbestämmelser.

## Detaljplan 0180-5388, 1959-12-30

Detaljplanen innebär möjliggörande av tunnelbana under Mullvadsbergets norra del. Ingen förändring i byggrätt ovan mark. Se plankarta och planbestämmelser.

## Detaljplan 0180-5653, 1960-10-04

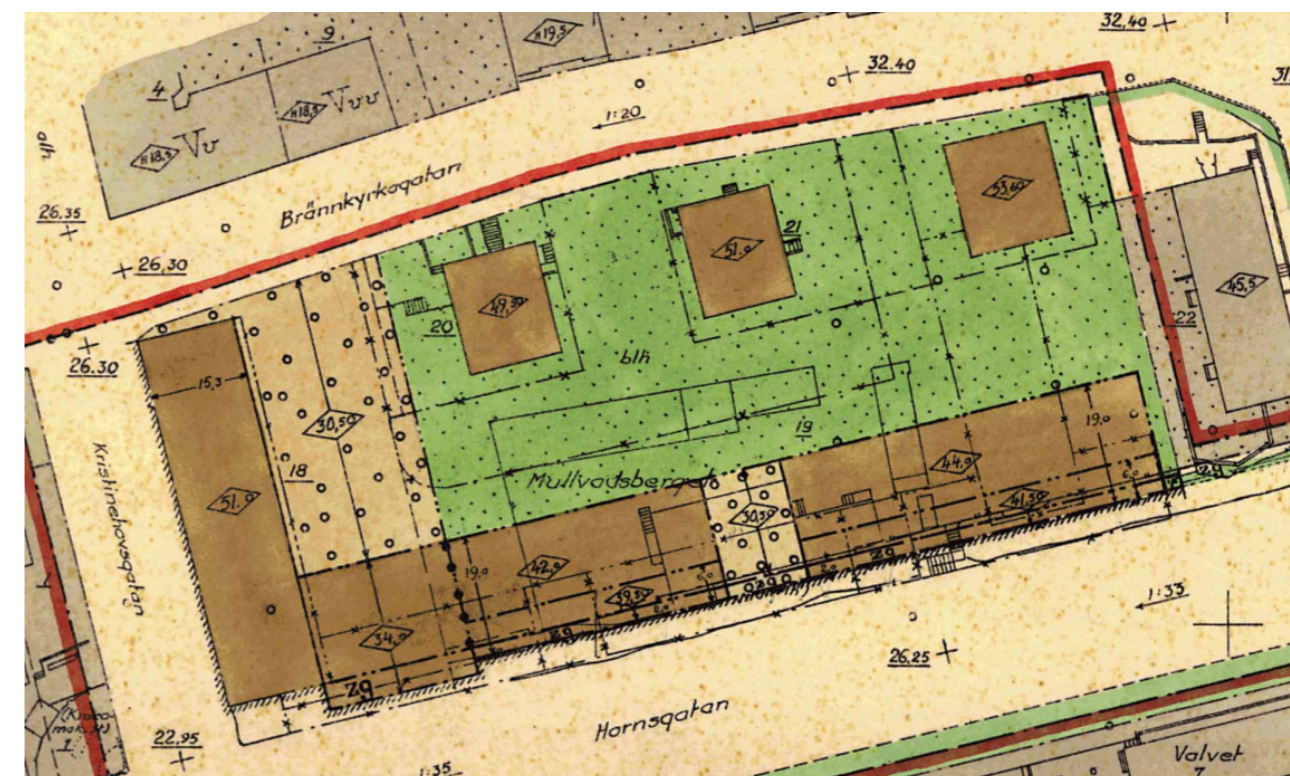
Detaljplanen innebär en byggrätt för lokaler under ett plan, i fastighetens sydöstra hörn, 35,5 meter byggnadshöjd över nollplanet. Se plankarta och planbestämmelser.

## Detaljplan 0180-7655, ändring av gällande detaljplan, 1985-02-18

Detaljplanen innebär att hela fastigheten blev planlagd för bostadsändamål. Dock skulle underliggande detaljplan(er) gälla angående undervånings eller bottenvånings användning. Se Planbeskrivning.

## Detaljplan 0180-9074, tillägg till gällande detaljplan, 1993-02-22

Ett tillägg gjordes med ändamålet Kontor för att möjliggöra kontorspåbyggnad (för byggnadskropparna i fyra våningar längs Hornsgatan) - eftersom detaljplan 0180-7655 enbart medgav bostäder. Underliggande detaljplaner, 0180-5239 och 7655 gäller jämsides. Se plankarta.





Finansiell information

# Intäkter

Hyresintäkterna bygger på en av Säljaren upprättad hyresgästlista, baserad på hyresavtalsituationen per kvartal 2 2021. Hyresintäkterna inkluderar även helårshyra från det avtal som avses tecknas med Stockholmshems i samband med att en ny ägare tillträder Försäljningsobjektet, total 9 500 tkr per år. 50 procent av bashyresintäkterna indexjusteras årligen mot Svenskt konsumentpris index (KPI) med 100 procent respektive 75 procent och 60 procent. Stockholmshem avtal, vilket utgör 48 procent av hyresintäkterna indexeras inte. Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter är 3,4 år.<sup>1</sup>

## Tillägg och rabatter

Hyrestilläggen står sammantaget för 6 procent av intäkterna det innevarande året. Merparten av hyresgästerna har eget abonnemang avseende el men betalar tillägg avseende Va, värme och varmvatten. Hyresgästen Acconu som bedriver ett hostel på Hornsgatan 122 har en årlig hyresrabatt om 280 tkr.

## Tillfälliga rabatter

Utöver presenterade rabatter har det för kvartal 1 och 2 2021

Intäkter	Area	Hyresintäkt	
Lokalslag	Area, m <sup>2</sup>	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>
Kontor	7 553	16 685	2 209
Butik	137	243	1 771
Bilverkstad mm	450	310	688
Restaurang	309	851	2 753
Vandrarhem/hostel	253	458	1 812
Reception/butik	73	125	1 718
Massagesalong	52	128	2 469
Frisersalong	39	86	2 209
<b>Summa</b>	<b>8 866</b>	<b>18 886</b>	<b>2 130</b>

Parkeringsplatser	Antal, st
Markparkering	6
<b>Summa</b>	<b>6</b>

Tillägg & rabatter		
Fastighetskatt	811	91
Vatten och avloppsförbrukning	63	7
Värmeförbrukning	253	29
Varmvattenförbrukning	79	9
Hyresrabatt	-280	-32
<b>Summa tillägg &amp; rabatter</b>	<b>8 866</b>	<b>104</b>

Summa hyresintäkter	8 866	19 931	2 248
---------------------	-------	--------	-------

Potentiella intäkter			
Kontor	592	1 308	2 209
Träningslokal	311	467	1 500
Butik	524	928	1 771
Parkeringsplatser	3 st	79	2 200 kr/plats
<b>Summa vakansvärde</b>	<b>1 427</b>	<b>2 781</b>	<b>1 949</b>

Hyresintäkter, total	8 866	19 931	2 248
Hyresvärde, total	10 293	22 712	2 207

betalats ut hyresrabatter relaterade till rådande pandemi om totalt 352 tkr.

## Parkeringsplatser

33 av markparkeringsplatserna samt 39 av garageparkeringsplatserna ingår i Stockholmshems huvudavtal. Resterande 9 garageplatser förhyrs av Östermalms Biluthyrning som i sin tur förhyr dessa av SKG Bilverkstad. Således utgår ingen direkt hyra för dessa parkeringsplatser. Även SKG Bilverkstads 5 markparkeringar ingår i deras lokalhyra. Östermalms Biluthyrning och SKG Bilverkstad har samma ägare. Direkta hyresintäkter avseende parkering härrör därmed enbart från 6 markparkeringsplatser. Dessa platser förhyrs genom arrendeavtal. Hyran för platserna sätts enligt en separat tabell som gäller för alla Stockholmshems arrendeavtal. Tabellen finns i sin helhet i Bilaga F.

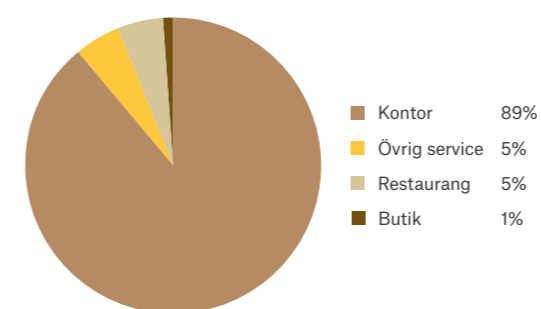
## Vakanshyra

Vakanshyran är en summering av respektive lokalslags vakanta area multiplicerat med lokalslagets genomsnittliga intäkt per kvadratmeter.

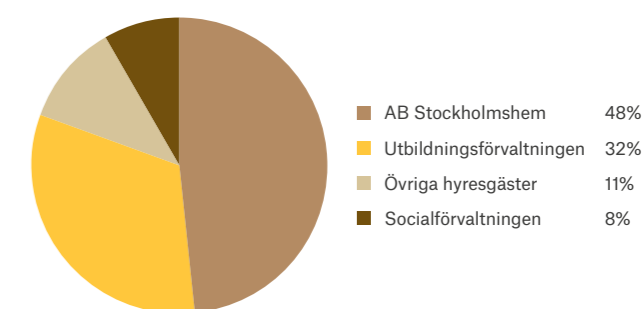


## Intäktsfördelning<sup>2</sup>

### Per lokalslag



### Per hyresgäst



Lokaler	Area, m <sup>2</sup>	Tkr	Avtalslängd	Kr/m <sup>2</sup>
AB Stockholmshem	4 312	9 500	2025-12-31	2 203
Utbildningsförvaltningen	2 316	6 393	2022-06-30, 2022-11-30, 2023-11-30	2 761
Socialförvaltningen	925	1 680	2023-08-31/2023-09-30	1 816
Övriga hyresgäster	1 313	2 239	2023-06-30 - 2024-09-30	1 705
Markparkering	6 st	119	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 866</b>	<b>19 931</b>	<b>-</b>	<b>2 248</b>

<sup>1</sup> Förutsätter att Stockholmshem ej nyttjar sin option för tidigare avflytt, utan att avtalet löper tills 2025-12-31.

<sup>2</sup> Inom lokalslaget kontor/hyresgästen Stockholmshem inryms även 39 garageplatser och 33 markparkeringsplatser som ingår i hyresgästens lokalhyresavtal. Inom lokalslaget övrig service inryms 9 garageplatser och 5 markparkeringsplatser som ingår i hyresgästen Skg Bilverkstads lokalhyresavtal.

Hysesintäkter  
Mkr, 2021

19,9

Estimerat driftnetto  
Mkr, 2021

15,7

Total uthyrbar area  
m<sup>2</sup>

10 293

## Driftnetto

Det är idag inte möjligt att specificera vilka av Fastighetens kostnadsposter som avser Försäljningsobjektet och vilka kostnader som avser de delar som inte är föremål för försäljning, varför redovisningen av Fastighetens nuvarande kostnader ej görs i detta Försäljningsprospekt.

Mot bakgrund av ovan är samtliga kostnader i nedan driftnettosammanställning baserade på schabloner från REPAB för kontor 2021. Kategori mellan har valts då den bedöms spegla byggnadernas skick.

Intäkter	Area			Hysesintäkt			Driftnetto fördelat på adress								
	Samtliga adresser						Hornsgatan 128			Hornsgatan 124			Övriga adresser		
Lokalslag	Area, m <sup>2</sup>	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Area, m <sup>2</sup>	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Area, m <sup>2</sup>	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Area, m <sup>2</sup>	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>	Area, m <sup>2</sup>	Tkr	Kr/m <sup>2</sup>
Kontor	7 553	16 685	2 209	4 312	9 500	2 203	3 421	7 185	2 217	-	-	-	-	-	-
Butik	137	243	1 771	-	-	-	-	-	-	137	243	1 771	-	-	-
Restaurang	309	851	2 753	-	-	-	-	-	-	309	851	-	-	-	-
Övrig service	867	1 108	2 753	-	-	-	39	86	2 209	828	1 022	1 234	-	-	-
Parkeringsplatser	6 st	119	-	-	-	-	-	-	-	-	119	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 866</b>	<b>19 005</b>	<b>2 144</b>	<b>4 312</b>	<b>9 500</b>	<b>2 203</b>	<b>3 280</b>	<b>7 271</b>	<b>2 217</b>	<b>1 274</b>	<b>2 234</b>	<b>1 753</b>			
<b>Tillägg &amp; rabatter</b>															
Tillägg	-	1 206	136	-	-	-	-	898	274	-	308	242	-	-	-
Rabatter	-	-280	-32	-	-	-	-	-	-	-	-280	-220	-	-	-
<b>Summa tillägg &amp; rabatter</b>	<b>8 866</b>	<b>926</b>	<b>104</b>	<b>4 312</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 280</b>	<b>898</b>	<b>274</b>	<b>1 274</b>	<b>28</b>	<b>22</b>			
<b>Summa hyesintäkter</b>	<b>8 866</b>	<b>19 931</b>	<b>2 248</b>	<b>4 312</b>	<b>9 500</b>	<b>-</b>	<b>3 280</b>	<b>8 169</b>	<b>2 490</b>	<b>1 274</b>	<b>2 262</b>	<b>1 776</b>			
<b>Potentiella intäkter</b>															
<b>Summa vakansvärde</b>	<b>1 427</b>	<b>2 781</b>	<b>1 949</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 427</b>	<b>2 702</b>	<b>824</b>	<b>3 p-platser</b>	<b>79</b>	<b>62</b>			
<b>Hysesintäkter, total</b>	<b>8 866</b>	<b>19 931</b>	<b>2 248</b>	<b>4 312</b>	<b>9 500</b>	<b>2 203</b>	<b>3 280</b>	<b>8 169</b>	<b>2 490</b>	<b>1 274</b>	<b>2 262</b>	<b>1 776</b>			
<b>Hysesvärde, total</b>	<b>10 293</b>	<b>22 712</b>	<b>2 207</b>	<b>4 312</b>	<b>9 500</b>	<b>2 203</b>	<b>4 707</b>	<b>10 871</b>	<b>2 309</b>	<b>1 274</b>	<b>2 331</b>	<b>1 838</b>			
<b>Kostnadspost</b>															
Värmeförbrukning (Fjärrvärme)	-	566	55	-	237	-	-	259	-	-	70	-	-	-	-
El	-	185	18	-	78	-	-	85	-	-	23	-	-	-	-
Vattenförbrukning	-	484	47	-	203	-	-	221	-	-	60	-	-	-	-
<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>-</b>	<b>1 235</b>	<b>120</b>	<b>-</b>	<b>517</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>565</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>153</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Tillsyn & och skötsel	-	546	53	-	229	-	-	249	-	-	68	-	-	-	-
Reparationer	-	329	32	-	138	-	-	151	-	-	41	-	-	-	-
Sophämtning	-	103	10	-	43	-	-	47	-	-	13	-	-	-	-
Städning	-	350	34	-	147	-	-	160	-	-	43	-	-	-	-
Planerat underhåll	-	1 647	160	-	690	-	-	753	-	-	204	-	-	-	-
<b>Summa drift och underhåll</b>	<b>-</b>	<b>2 975</b>	<b>289</b>	<b>-</b>	<b>1 246</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 360</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>368</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa kostnader</b>	<b>10 293</b>	<b>4 210</b>	<b>409</b>	<b>-</b>	<b>1 764</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>521</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Driftnetto (nuvarande)</b>	<b>8 866</b>	<b>15 721</b>	<b>1 773</b>	<b>4 312</b>	<b>7 736</b>	<b>1 794</b>	<b>3 280</b>	<b>6 243</b>	<b>1 903</b>	<b>1 274</b>	<b>1 741</b>	<b>1 367</b>			
<b>Driftnetto (vid full uthyrning)</b>	<b>10 293</b>	<b>18 502</b>	<b>1 798</b>	<b>4 312</b>	<b>7 736</b>	<b>1 794</b>	<b>4 707</b>	<b>8 946</b>	<b>1 900</b>	<b>1 274</b>	<b>1 820</b>	<b>1 429</b>			





Försäljningsprocessen

# Försäljningsprocessen

## Indikativa bud

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

### En budgivare skall utgå ifrån:

- att köpeskillingen erläggs kontant på tillträdesdagen
- att inga lån övertas
- att inga anställda övertas
- att en handpenning om 10 procent erläggs vid under-tecknande av överlåtelseavtal
- 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 Säljaren står för stämpelskatt och andra kostnader hänförliga till införsäljning av Försäljningsobjektet till det eventuella Bolaget
- att överlåtelseavtalet kommer att villkoras av beslut i Säljarens styrelse och koncernstyrelse samt lagakraftvunna beslut i Stockholms stads kommunstyrelse samt kommunfullmäktige

## Villkor

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

- allmän beskrivning av köpande bolag, inklusive ägarstruktur
- bekräfta samsyn i presenterad tidplan
- eventuellt avdrag för latent skatt (angiven i %) vid bolagsöverlåtelse
- eventuellt krav på beslut i styrelse
- eventuellt krav på finansiering eller beskrivning av färdig finansieringslösning

## Visningar

Intressenter erbjuds möjlighet att besikta Försäljningsobjektet inför lämnande av det indikativa budet. Vänligen kontakta Svefa för att boka tid för visning.

## 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 Försäljningsobjektet 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 **kl 17:00 den 11 maj 2021**. Bud ska skickas per post eller e-post till följande adress:

Svefa AB  
Att: Niklas Tranäng  
Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316  
103 66 Stockholm

niklas.tranang@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.



### Niklas Tranäng

Affärschef Offentlig Sektor  
+46 (0)10-603 87 46  
niklas.tranang@svefa.se



### Jonas Ericsson

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



### Fredrik Bäckström

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

## Tidplan

