



Utbildningsfastighet centralt på Södermalm Försäljningsprospekt

Februari, 2021

Stockholmshem





Innehållsförteckning

6	Försäljningsprospekt	
8	Sammanfattning	
11	Utmärkt läge	
12	Marknadsinformation	
14	Stockholm	
16	Södermalm, distrikt Katarina-Sofia	
18	Fastigheten	
20	Övergripande beskrivning	
22	Area	
24	Byggnadsteknik	
26	Investeringsaspekter	
28	Detaljplan och klassificering	
32	Intäkter	
33	Kostnader	
36	Driftnetto	
34	Försäljningsprocessen	
38	Försäljningsprocessen	

Information tillgängligt i Datarum

- Bilaga A – Fastighetsregisterutdrag
- Bilaga B – Hyresgästlista
- Bilaga C – Ritningar
- Bilaga D – Detaljplane-karta
- Bilaga E – Underhållsbehov
- Bilaga F – Bilder

Länk till Datarum:
<https://dataroom.aversure.com/link/D1ZL468T>



Försäljningsprospekt

Uppdrag

Stockholmshem ("Säljaren") äger fastigheten Häckelfjäll 33 ("Fastigheten") i Stockholms stad. Säljaren överväger att avyttra Fastigheten. Transaktionsstrukturen för överlåtelsen kommer att ske genom en 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.

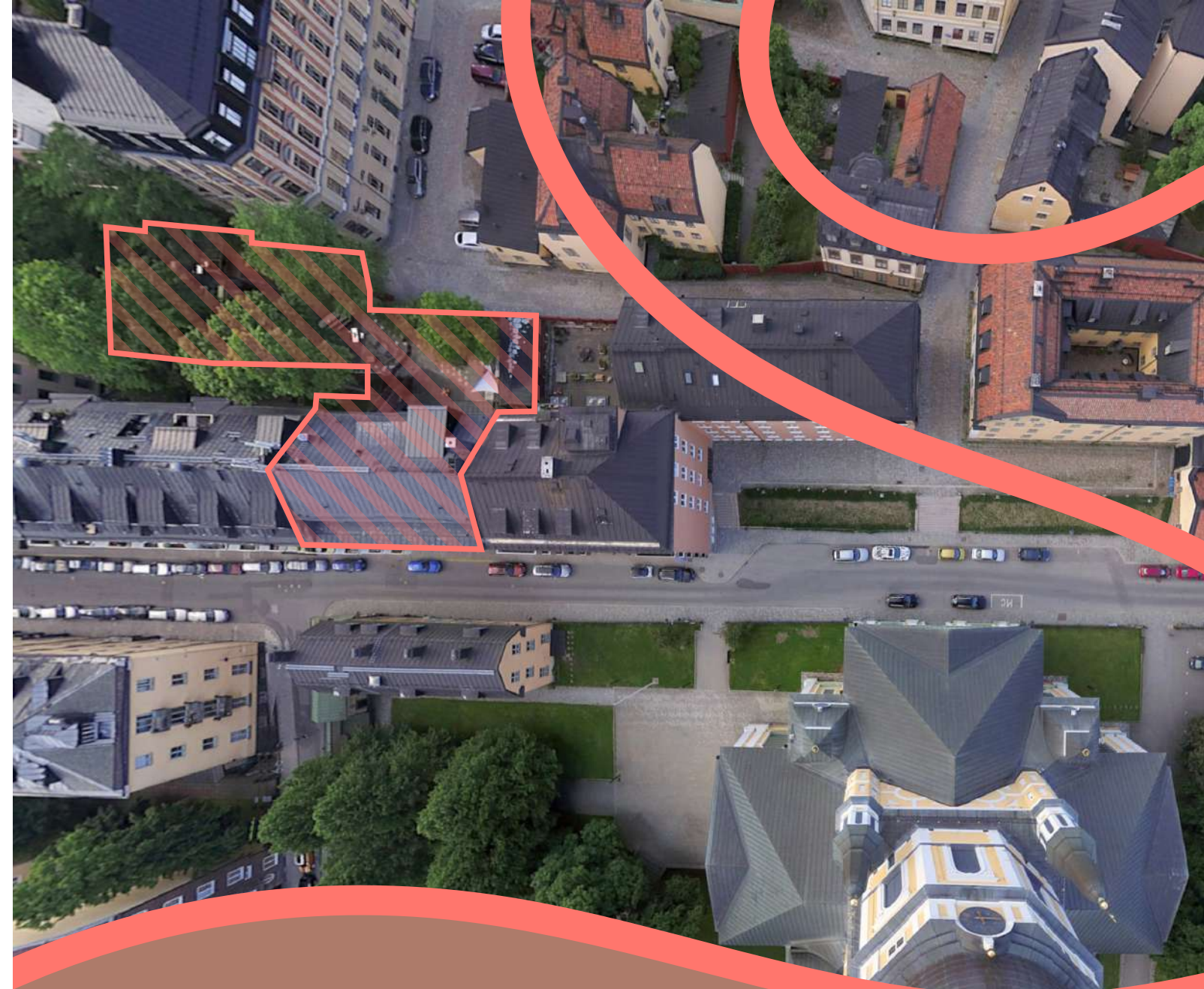
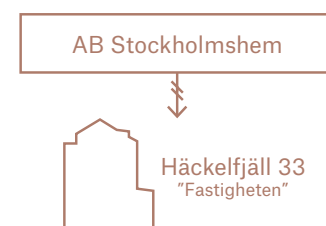
Copyright Svefa 2021

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
Häckelfjäll 33

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 ett av Södermalms mest attraktiva lägen mitt emellan Katarina Kyrka och Mosebacke återfinns försäljningsobjektet. På Fastigheten står en tidstypisk byggnad uppförd under 1960-talet innehållandes huvudsakligen utbildningsverksamhet i form av en förskola samt utbildningslokaler åt Lärarförbundet LRF. Förskolan drivs av den privata aktören Mosebacke Förskolor AB och Lärarförbundets utbildningslokaler förhyrs av Stockholm Stads Stadsledningskontor. I byggnaden finns ett garage om nio lättillgängliga platser. Endast fyra av dessa hyrs ut idag vilket bidrar till framtida hyrespotential.

Byggnaden på Fastigheten är uppförd med sex våningar samt vind och ligger i souterräng. Lärarförbundets lokaler har ingång i gatuplan från Högbergsgatan och förskolan har sin ingång i gatuplan från Roddargatan. Svenska Umts-Nät AB förhyr en antennplats på byggnadens tak.

1 040

Uthyrbar area, m²

2,1

Hyresintäkter, Mkr

100

Uthyrningsgrad, %

1,6

Driftnetto, Mkr

Översikt

Adress	Högbergsgatan 20, Roddargatan 20
Kommun	Stockholm
Upplåtelseform	Äganderätt
Byggår	1964
Tomtareal, m²	1 007

Finansiell information

Typkod	823
Inteckningar, tkr	0
Andel momsade ytor, %	41,15%



Utmärkt läge

Nära till allt men ändå avskilt

Beläget mitt på Södermalm i hjärtat av Katarina-Sofia alldeles invid Katarina-kyrkan erbjuds hyresgäster ett mycket rofyllt och stilla läge, samtidigt som nöje, service och puls ligger runt knuten.

Gångavstånd till viktiga kommunikationer

Ett fåtal minuters promenad söderut tar en till Medborgarplatsen, och på samma avstånd i nordlig riktning ligger Slussen. Fem minuters gångavstånd i sydöstlig riktning byggs för närvarande Station Sofia, som en del av den nya blåa linjen.

Central del av en 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.



Tid i minuter från Fastigheten till kommunikationshubbar

Plats	Kollektivt	Gång	Cykel	Utbud av färdmedel på platsen
T-centralen	14	30	12	Buss, pendeltåg, SJ-tåg och samtliga tunnelbanelinjer
Slussen	n/a	5	2	Buss och tunnelbanans gröna och kommande blåa linje
Medborgarplatsen	n/a	6	2	Tunnelbanans gröna linje och buss
Södra Station	n/a	12	6	Pendeltåg
Station Sofia	n/a	7	3	Tunnelbanans kommande blåa linje

A wide-angle photograph of a cityscape during sunset. Two large yellow construction cranes are prominent in the foreground, framing the view. In the background, a river flows through the city, with a large, ornate church dome visible on the right. The sky is filled with soft, orange-hued clouds, and the sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow over the entire scene. The foreground shows the rooftops and upper floors of modern buildings.

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.

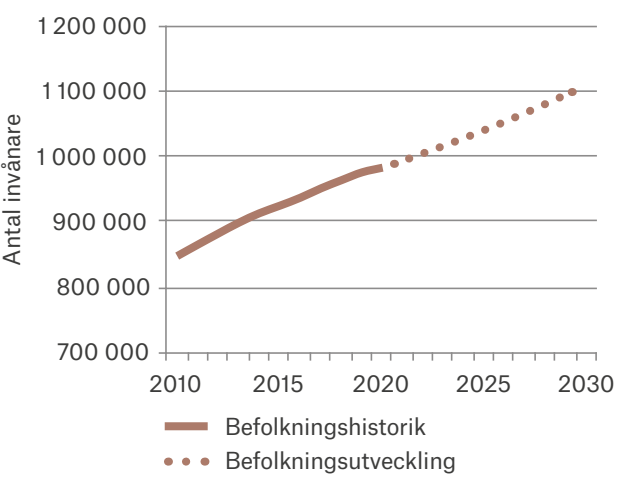
Låg arbetslöshet

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.

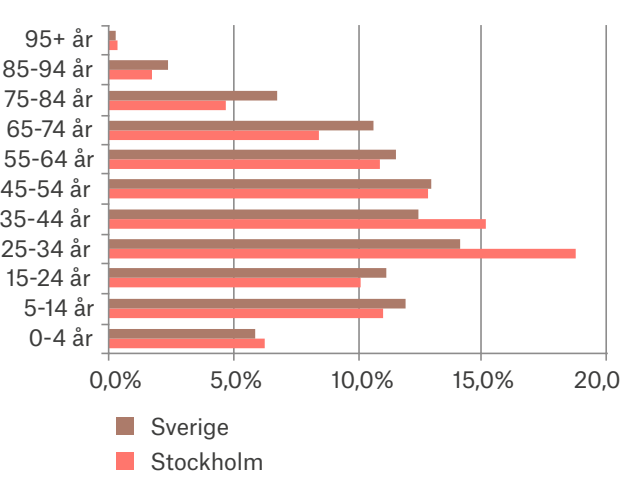
Demografiska utmaningar

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.

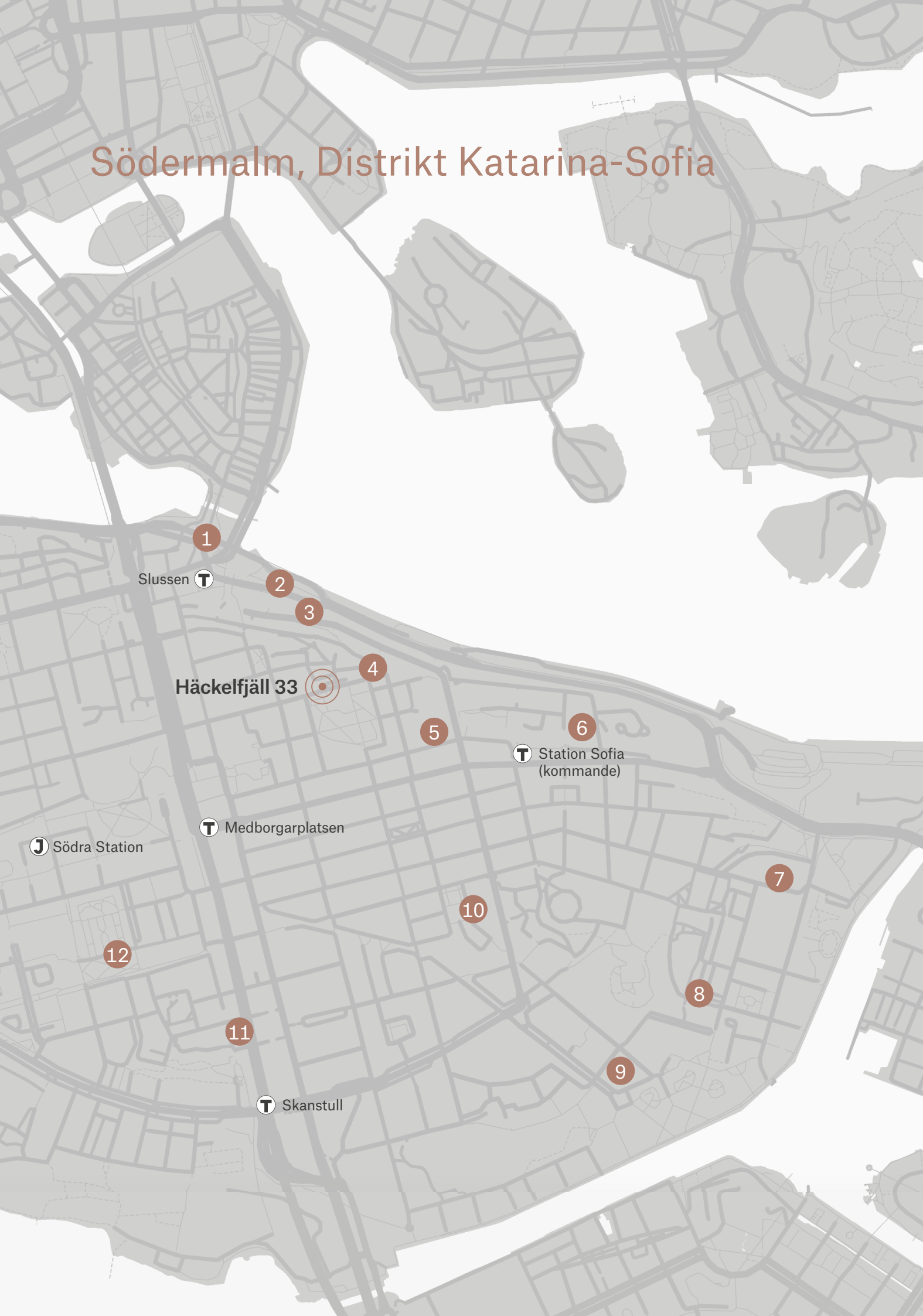
Befolkningsutveckling Stockholms stad



Åldersfördelning på befolkning



Södermalm, Distrikt Katarina-Sofia



Katarina-Sofia

Som en del av Södermalm utgör stadsdelen Katarina-Sofia ett grönt, kulturellt och socialt område. Stadsdelen karaktäriseras främst av en trygg stadsmiljö där skolor, kulturverksamheter samt förenings- och näringsliv frodas. Den pulserande Götgatan finns alldeles intill och den närbelägna Vitabergsparken erbjuder rekreation, mat och lek. Här finns bland annat gungor, klätterställning, rutschkanor, och karusell. Intill finns stora grönområden. Vidare innehar området den högsta densiteten av museer, mötesplatser och restauranger i Sverige. Bland annat återfinns här anrika restaurang Gondolen, Fotografiska muséet och ikonbyggnader så som Skatteskrapan, Katarina-Hissen och Södra Teatern.

Närområdet

Inom närområdet finns flertalet hus med betydande historia, varav många innehar kulturhistorisk klassificering av något slag. Detta gäller dock inte försäljningsobjektet. Området utgörs främst av bostäder samt flertalet grund- och gymnasieskolor. Allteftersom man rör sig närmre Götgatan och Slussen ökar utbudet av kontor och butiker. Kringliggande fastighetstyper och bebyggelsens utformning bidrar till ett ypperligt läge för bostäder, kontor och utbildningsverksamhet.

Mitt emot försäljningsobjektet ligger ikoniska Katarina Kyrka beläget. Kyrkan som stod klar 1695 är med sin höga placering ett viktigt och kulturmiljöskyddat inslag i stadsbilden som syns längs med hela Drottninggatan.

Kommunikation

Knappt 650 meter från Fastigheten norrut nås knutpunkten Slussen som idag trafikeras av tunnelbanans röda och gröna linje samt en mängd busslinjer. När Slussen är färdigbyggd 2025 trafikerar Saltsjöbanan Slussen igen, en ny bussterminal är i drift och nya rymliga anslutningar inomhus har skapats för att byta mellan tunnelbana, buss och Saltsjöbanan. Cirka 550 meter sydväst om Fastigheten återfinns Medborgarplatsen som trafikeras av tunnelbanans gröna linje samt en mängd busslinjer.

750 meter sydöst om Fastigheten byggs för närvarande station Sofia (i Stigbergsparken). Utbyggnaden kommer att kraftigt förbättra Södermalms tillgänglighet för boende ibland annat Sickla, Nacka, Johanneshov och Enskede. Stationen ska stå klar 2026.

Pågående utveckling

En rad spännande utvecklingsprojekt pågår och planeras i området den närmaste tiden. Framtidens Slussen och den nya bussterminalen i Katarinaberget kommer att utgöra moderna och trygga trafikpunkter samt mötesplats för de drygt 480 000 tusen dygnsresenärer som passerar med olika färdmedel. Här kommer även kontor och framför allt framtidens Nobelcenter byggas och vara en självklar destination för stadens invånare och turister.

I det gamla industrikvarteret på östra Södermalm, där SL:s bussdepå tidigare låg, bygger Stockholms stad tillsammans med flertalet byggaktörer sju nya bostadskvarter innehållande cirka 1 240 nya bostadslägenheter. Tvärs över Katarina kyrkogården planeras det för 132 nya lägenheter, kontor och lokaler för verksamhet i korsningen mellan Renstiernas gata och Tjärhovsgatan. Projektet avser påbyggnad på befintliga byggnader samt nybyggnation på en befintlig parkeringen. Även i den mindre kvartersparken Solrosparken 100 meter öster om Fastigheten pågår ett upprustningsarbete.

Urval av pågående projekt

- | | | | |
|---|--|----|---|
| 1 | Nya Slussen | 7 | Sju nya bostadskvarter om ca 1 240 lgh på SL:s tidigare bussdepå |
| 2 | Nobel Centers placering vid Stadsgårdskajen | 8 | 50 nya bostäder på Tengdahlsgränd |
| 3 | Nya bussterminalen i Katarinaberget | 9 | 100 bostäder vid Vintertullstorget |
| 4 | Upprustning av Solrosparken | 10 | 40 nya bostäder invid Nytorget |
| 5 | 132 nya bostäder på Tjärhovsgatan | 11 | 65 nya bostäder i Tjurbergsparken |
| 6 | Utbyggnad av Ersta sjukhus som dubblar storleken | 12 | Nytt stadskvarter vid Rosenlundsparken med förskola, butiker och 440 lägenheter |

Fastigheten



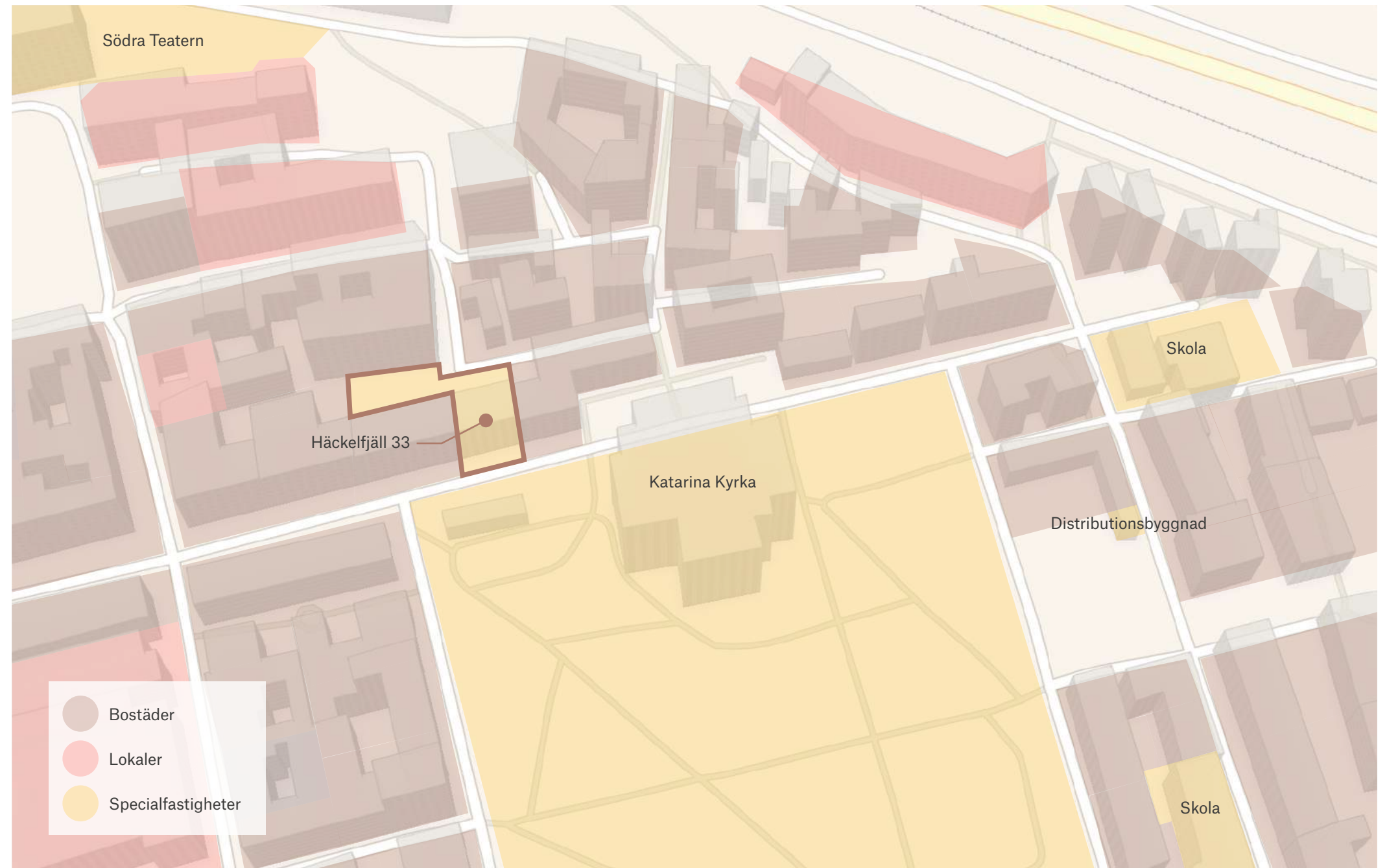
Övergripande beskrivning

Försäljningsobjektet utgörs av en sex våningar hög 60-tals byggnad belägen på en av Södermalms mest attraktiva adresser. Fastigheten inrymmer huvudsakligen utbildningsverksamhet.

Beläget mitt på Söders höjder i den rofyllda kvarteren Katarina-Sofia återfinns denna byggnad om sex våningar samt vind. Fastigheten ligger vackert belägen, bara ett stenkast från Södermalms utikspatser över Östersjön och Mälaren. Byggnadens framsida präglas av sin stilrena och vinröda fasad i puts i sextio-talets tidstypiska stil. På husets baksida som vetter åt norr går putsfasaden istället i en varmgul färg precis som grannfastigheten. Med ingång från denna sida, Roddargatan, bedriver förskolan Mosebacke sin verksamhet. På denna sida finns även förskolans lekplats. Här växer ett flertal vackra ekar och bidrar till en naturnära och lantlig känsla tillsammans med det faluröda staketet som omgärdar lekplatsen. Från ingången på Högbergsgatan når man Lärarförbundets lokaler. Intill Lärarförbundets ingång nås garaget om nio platser, beläget i gatuplan.

Omgivande bebyggelse

Omgivande bebyggelse består huvudsakligen av bostäder, ofta med inslag av restauranger och/eller butiker i bottenplan. Utöver detta finns ett antal skolor och förskolor i området. I direkt anslutning till Fastigheten ligger Katarina kyrka belägen. Inom en fem-minuters radie nås både Slussen, Medborgarplatsen, Götgatan och Nytorget.



1 040

Uthyrbar area, m²

1 007

Tomtareal, m²

6+1

Antal våningar + vind

1

Antal huskroppar, st

Area

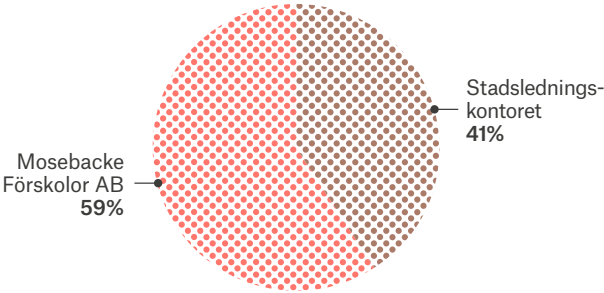
Uthyrbar area

Byggnadens totala uthyrbara area uppgår till 1 040 kvadratmeter. Största hyresgäst sett till yta är Mosebacke Förskolor vilka förhyr 612 kvadratmeter med ingång från Roddargatan. Från denna sida har även verksamheten sin gård, denna uppskattas uppgå till cirka 700 kvadratmeter. Näst största hyresgäst är Stockholms Stads Stadsledningskontor. De förhyr 426 kvadratmeter vilka nyttjas som utbildningslokaler åt Lärarförbundet LRF. Svenska Umts-Nät AB förhyr en antennplats på byggnadens tak.

Disposition

Bygganden på Fastigheten är uppförd med sex våningar samt vind och ligger i souterräng. Lärarförbundets lokaler har ingång i gatuplan från Högbergsgatan och förskolan har sin ingång i gatuplan från Roddargatan. Deras lokaler överlappar på plan 2 (sett från Högbergsgatan).

Hyresgäst per m², %



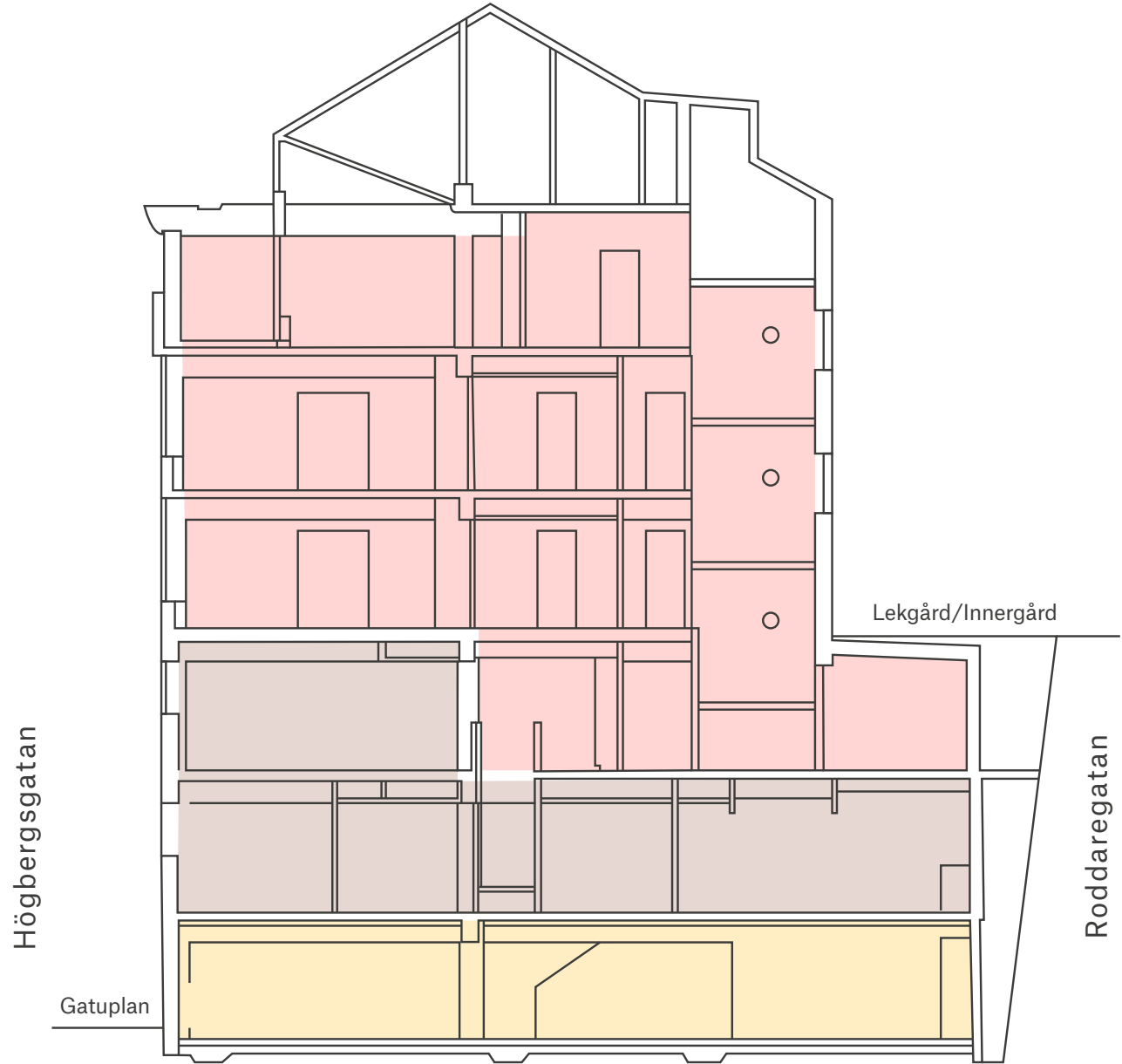
Garage

Med port mot Högbergsgatan återfinns byggnadens garage, beläget i gatuplan. Totalt finns nio stycken parkeringsplatser i garaget varav fem för närvarande är outhyrda. Platserna hyrs ut till både privatpersoner och aktiebolag.

Hyresgäst	Total area, m²	Uthyrd area, m²
Stadsledningskontoret	426	426
Mosebacke Förskolor AB	612	612
Svenska Umts-Nät AB	2	2
Summa	1 040	1 040

Parkeringsplatser	9 st	4 st
-------------------	------	------

- Mosebacke Förskolor AB
- Stockholms Stads Stadsledningskontor
- Garage



Byggnadsteknik

Historik
Byggnaden på Fastigheten är uppförd 1964. Grundläggning, stomme och bjälklag består av betong. Det mesta av fastighetens tekniska delar är original och har ett uppdämt underhållsbehov. Det har under åren gjorts sporadiska lokal- och verksamhetsanpassningar och en del mindre underhållsåtgärder. Stammarna är inte bytta sedan uppförande. Sedan 2020 pågår ett arbete med att byta ut samtliga golvmattor i förskolans lokaler. Arbetet väntas vara slutfört innan Säljaren frånträder Fastigheten. Godkänd OVK är utförd under 2019 och energideklaration som anger energiklass G är upprättad år 2018. Som rekommendation till kostnadseffektiv åtgärd nämns i energideklarationen att termostatventilerna bör bytas.

Investeringar och underhållsbehov
Efter att Katarina Kyrka brann år 1990 genomfördes sanering av byggnaden och ventilationssystemet. Alla fönster utom de på plan 5 har bytts ut under 2013. 2019 byttes golvmattor i förskolans lokaler och 2019 utfördes arbeten kring förskolans gård. Bland annat reparerades och målades förskolans staket, utebelysningen kompletterades och lekutrustning tillkom. Fasaderna bedöms generellt vara i gott skick.

År 2016 genomfördes en energi- och underhållsutredning där det framkom att Fastigheten har ett stort och akut behov av en upprustning. För mer information se bilaga E.

Rättigheter
Fastigheten belastas av ett avtalsservitut rörande en trafikled (akt: 01—IM2-71/7221.1). Rättsförhållandet är av typen förmån.

Radon
Radonmätning har utförts under innevarande år med godkänt resultat. Högsta dokumenterade värde 30 Bq/m³.

Rättigheter	Typ	Akt
Trafikled MM	Avtalsservitut	01-IM2-71/7221.1

Investeringar	År
Byte av golvmattor i förskolans lokal	Pågår
Byte av elinstallation i förskolans lokal	2019
Komplettering av utebelysning och lekutrustning	2019
Lagning av takkupa	2014
Byte av samtliga fönster utom våning fem	2013

Tekniskt utförande och installationer	
Nybyggnadsår	1964
Ombyggnadsår	Ej ombyggd/stambytt
Antal huskroppar	1
Antal sop/källarum	1
Antal hissar	1
Antal undercentraler	1
Antal ventilationsaggregat	Enskild aggregat betjänar lokalerna
Stomme	Betong (troligen)
Bjälklag	Betong (troligen)
Fasad	Puts
Fönster	2-glasfönster med isoleringsglas samt original
Tak	Plåt
Uppvärmning	Fjärrvärme
Kyla	Nej
Sophantering	Manuell. Egna avtal.
OVK, godkänd/år	Ja, 2019
Energideklaration, energiklass/år	Ja, G 2018





Investeringsaspekter

1

Stabilt kassaflöde

Fastighetens attraktiva läge, hyresgästernas karaktär och Södermalms demografiska utveckling med hög efterfrågan på förskoleplatser borgar för ett stabilt kassaflöde framgent.

2

Hyrespotential garageplatser

Fyra av Fastighetens nio parkeringsplatser hyrs ut idag. Det centrala läget och garagets lättillgänglighet på gatuplan möjliggör potential till stabila och goda hyresintäkter för samtliga parkeringsplatser framgent.

3

Hyrespotential och utvecklingsmöjligheter

Fastighetens underhållsskuld samt ineffektiva utbildningslokaler (LRF) ger en framtida ägare möjligheten att simultant med en teknisk uppgradering även effektivisera lokalytor och därmed ges potential till högre hyresintäkter än dagens 1 192 kr/m². Att byggnaden saknar kulturhistorisk klassificering förenklar detta ytterligare.

Detaljplan & Klassificering

Planbestämmler

Gällande detaljplan (stadsplan) , kv Häckelfjäll mm, akt 0180-7794, antogs 1977 och medger Allmänt ändamål. I plankartan finns även en upplysning om att det ska finnas Barnstuga mm. på Fastigheten. Övriga bestämmelser på Fastigheten avser gården och avser bland annat prickmark.

Klassificering

Byggnaden på Fastigheten har ingen kulturhistorisk klassificering.

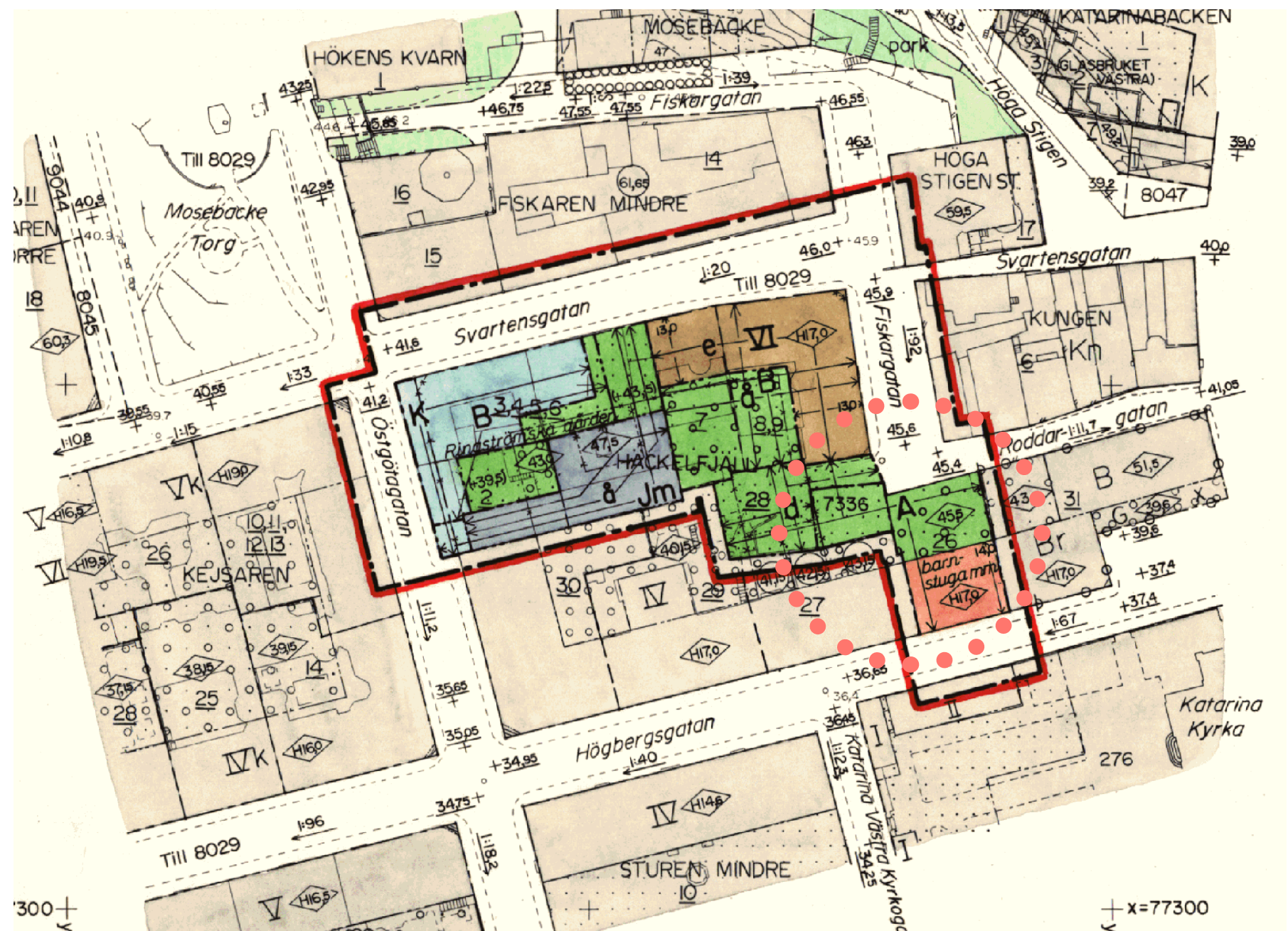
Allmänt ändamål

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.





Utsikt mot förskolans gård, Roddargatan



Förskolans lokaler



Förskolans gård

Intäkter

Intäkter

Hyresintäkterna bygger på kontraktssituationen per 1 januari 2021. Två hyresavtal, Mosebacke Förskolor och Svenska Umts-Nät, indexeras årligen enligt förändringar i Konsumentprisindex (KPI). Dessa är i presenterade siffror nedan justerade enligt KPI per oktober 2020. Stadsledningskontorets hyra räknas årligen upp med 2 procent. Hyresnivå för parkeringsplatser hanteras med jämna mellanrum på en övergripande nivå för hela Stockholmsheds bestånd. Just nu sker en stegvis infasning till nya marknadsmässiga nivåer. Infasningen pågår mellan 2020-10-01 och 2022-09-30.

Hyresavtalet med Mosebacke Förskolor AB utgör Fastighetens största inkomstkälla, 67 procent av den total volymen motsvarande 612 tkr eller 2 207 kronor per kvadratmeter. Avtalet löper till och med 2022-09-30 varefter det förlängs med 36 månader åt gången. Stadsledningskontoret står för en hyresintäkt om 25 procent, motsvarande 426 tkr eller 1 192 kronor per kvadratmeter. Avtalet löper till och med 2022-09-30 varefter det förlängs med 12 månader åt gången. Svenska Umts-Nät förhyr ett utrymme på byggnadens tak och betalar årligen en hyra om 73 tkr.

Hyresintäkter

Lokalslag	Area, m2	Tkr	Kr/m2
Utbildningslokaler	426	508	1 192
Förskola	612	1 350	2 207
Basradiostation med antenner för mobiltelefoni	2	73	-
Parkeringsplats	4 st	92	-
Summa intäkter	1 040	2 023	1 946

Potentiella intäkter			
Parkeringsplatser, vakant	5 st	135	-
Summa hyresvärde	1 040	2 158	2 075

Tillägg & rabatter			
Tillägg Värmeförbrukning		106	101
Tillägg Vattenförbrukning		26	25
Tillägg Varmvatten		42	40
Hyresrabatt		-64	-61
Summa tillägg & rabatter	1 040	110	106

Hyresintäkter, total	1 040	2 133	2 051
Hyresvärde, total	1 040	2 268	2 181

Fyra av Fastighetens nio parkeringsplatser är för närvarande uthyrda. Samtliga hyresavtal löper tills vidare och inbringar år 2021 92 tkr vilket motsvarar 1 910 kr/månad. Svefa har estimerat en vakanshyra om 2 250 kronor per plats och månad för de vakanta parkeringsplatserna givet deras läge, åtkomlighet samt storlek. Detta ger ett vakansvärde om 135 tkr. Platserna hyrs i dag ut till både privatpersoner och aktiebolag.

Hyrestillägg och rabatter

Mosebacke Förskolor AB och Stadsledningskontoret har eget abonnemang avseende el och avfallshantering. Gällande VA, värme och varmvatten betalar hyresgästerna fasta tillägg. Mosebacke Förskolors tillägg indexeras årligen enligt förändringar i KPI med oktober 2019 som bastal. Stadsledningskontorets tillägg justeras årligen upp med 2 procent likt hyran.

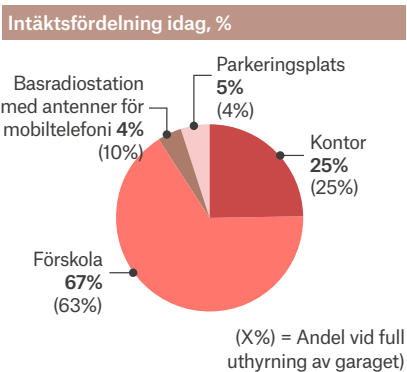
För att anpassa Mosebacke Förskolor till en hyresnivå (enligt det hyresavtal som började gälla 2019-10-01), ges hyresgästen en hyresreduktion. Denna löper till och med 2021-09-30 och redovisas mer i detalj i tabellen nedan.

Infasning av parkeringshyra

År	Månad	Ny årshyra, kr	
2020	Oktober	22 800	1 900
2021	Oktober	23 400	1 950
2022	Oktober	24 000	2 000

Hyresrabatt

År	Månad	Rabatt, kr
Från	Till	
2019-10-01	2020-09-30	153 000
2020-10-01	2021-09-30	76 500



Kostnader

Avvikande kostnadsposter historiskt

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

De höga kostnaderna för Reparationer 2020 härleds till reparationer av ventilation, VA-sanitet, värmeanläggning, centraler samt reparationer av mark, markutrustning och garaget. Även byte av golvmatta i dagisverksamhetens lokaler genomfördes. Under 2019 reparerades och målades dagisverksamhetens staket samt reparation av avloppsrör. De högre kostnaderna avseende Övrigt underhåll för år 2020 hänförs till reparationer av mark, markutrustning och garaget.

Händelser som avviker från normal förvaltning likt de ovan gör att genomsnittlig kostnad för åren 2018 – 2020 blir missvisande för vad en framtida ägare bör bedöma som en rimlig kostnadsbild framgent. Därav utgörs flertalet kostnader på nästkommande sida (driftnetto) av bedömningar av Svefa.

Försäkring

Siffror för försäkring är inte medräknad då försäkringskostnad för Fastigheten idag avser det aktuella objektets andel av Säljarens totala bestånd. Budgivare uppmanas räkna på egen försäkringskostnad.

Faktiska kostnader		2020		2019		2018		Genomsnitt	
Kostandspost	Area,m²	Tkr	kr/m²	Tkr	kr/m²	Tkr	kr/m²	Tkr	kr/m²
Värmeförbrukning (Fjärrvärme)		235	226	261	251	266	256	254	244
El		45	43	45	44	37	36	43	41
Vattenförbrukning		20	19	21	20	23	22	21	10
Taxebundna kostnader		300	289	327	314	326	314	318	295
Tillsyn och skötsel		87	84	147	141	163	157	132	127
Reparationer		384	369	159	152	164	158	236	227
Avfallshantering		0	0	0	0	0	0	0	0
Planerat underhåll		8	7	0	0	0	0	3	2
Summa drift och underhåll		479	460	305	293	327	315	370	356
Summa kostnader	1 040	779	749	632	608	654	628	688	662

Hyresintäkter,
mkr

2,1

Kostnader,
mkr

-0,6

Driftnetto,
mkr

1,6

Driftnetto

Driftnettosammanställningen avser 2021 års nivå. 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

Lokalslag	Area, m²	Tkr	Kr/m²
Utbildningslokaler	426	508	1 192
Förskola	612	1 350	2 207
Basradiostation med antenner för mobiltelefoni	2	73	-
Parkeringsplatser	4 st	92	-
Summa intäkter	1 040	2 023	1 946

Potentiella intäkter			
Parkeringsplatser, vakant	5 st	135	-

Summa hyresvärde	1 040	2 158	2 075
------------------	-------	-------	-------

Tillägg & rabatter			
Tillägg Värmeförbrukning		106	101
Tillägg Vattenförbrukning		26	25
Tillägg Varmvatten		42	40
Hyresrabatt		-64	-61
Summa tillägg & rabatter	1 040	110	106

Hyresintäkter, total	1 040	2 133	2 051
Hyresvärde, total	1 040	2 268	2 181

Kostandspost			
Värmeförbrukning (Fjärrvärme)		254	244
Elförbrukning		43	41
Vattenförbrukning		21	21
Taxebundna kostnader		318	306

Tillsyn och skötsel		132	127
Reparationer¹		162	155
Avfallshantering		0	0
Övrigt underhåll		3	2
Summa drift och underhåll	1 040	296	285

Summa kostnader	1 040	614	590
-----------------	-------	-----	-----

Driftnetto (nuvarande)	1 040	1 519	1 461
Driftnetto (vid full uthyrning)	1 040	1 583	1 522
Driftnetto (vid full uthyrning exklusive hyresrabatt)	1 040	1 718	1 652

¹ Kostnadsposten baseras på ett genomsnitt av utfallen åren 2019 och 2018.



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
- att Säljaren utöver budets prisnivå premierar bud som säkerställer forskoleverksamhet i delar av Fastigheten under rimlig framtid

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.

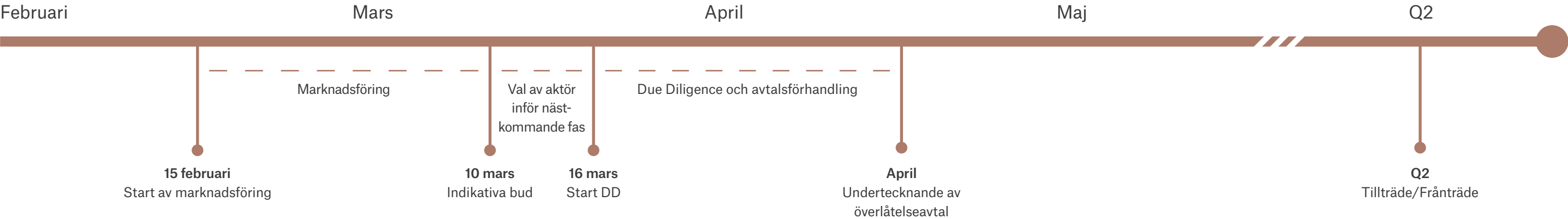


Jonas Ericsson
Projektledare
+46 (0)10-603 87 42
jonas.ericsson@svefa.se



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

Tidplan





Katarina Kyrka



Utsikt mot förskolans gård, Fiskargatan



Förskolans gård