

Försäljningsprospekt

Diö

Bostadsportfölj i Diö - Älmhult



Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	3
FINANSIELL INFORMATION	4
FASTIGHETERNA I PORTFÖLJEN	5
LÄGESBESKRIVNING - DIÖ/ÄLMHULT	6
STENBROHULTS KV.TORP 1:102	7
STENBROHULTS KV.TORP 1:116	8
STENBROHULTS KV.TORP 1:120	9
STENBROHULTS KV.TORP 1:115	10
STENBROHULTS KV.TORP 1:142	11
BUDINSTRUKTION OCH KONTAKT	12

Försäljningen

Smålandsbostäder AB, med organisationsnummer 556379-6431 ('Säljaren'), äger STENBROHULTS KV.TORP 1:102, STENBROHULTS KV.TORP 1:116, STENBROHULTS KV.TORP 1:120, STENBROHULTS KV.TORP 1:115 och STENBROHULTS KV.TORP 1:142 ('fastigheterna'). Försäljningen av fastigheterna kommer att ske genom bolagsöverlåtelse. TentaTech AB ('Tentacle') har fått mandat av Säljaren att sammanställa detta prospekt ('Prospekt') med anledning av Transaktionen.

Konfidentialitet

Detta Prospekt är konfidentiellt. Mottagaren åtar sig att tillse att spridningen av information i detta Prospekt begränsas till personal som arbetar med utvärderingen av fastigheterna å mottagarens vägnar, inklusive externa rådgivare, vars medverkan bedöms vara nödvändig för genomgång och granskning av fastigheterna under förutsättning att dessa informerats.

Disclaimer

Detta Prospekt har sammanställts baserat på information från Säljaren samt övriga källor. Även om både Säljaren och Tentacle antar att informationen i detta Prospekt är korrekt, avstår båda härmed från ansvar för eventuella fel i Prospektet eller i annan information som har delats med potentiella köpare i denna Transaktion. Därmed kan varken Säljaren eller Tentacle garantera att innehållet i detta Prospekt är korrekt och fullständigt.

Informationen i detta Prospekt bör därför verifieras av den potentiella köparen i en så kallad due diligence av Företaget, fastigheterna och annan information som den potentiella köparen finner relevant, innan något avtal angående Transaktionen har ingåtts.

Endast garantier och åtaganden gjorda av Säljaren i ett slutgiltigt skriftligt försäljningsavtal är legalt bindande. Säljaren och Tentacle förbehåller sig rätten att, när som helst, och utan förklaring, avsluta diskussioner om Transaktionen. Potentiella köpare har då ingen rätt till ersättning. Siffrorna i detta Prospekt har avrundats till närmaste heltal medan beräkningarna har genomförts utan avrundning vilket gör att vissa tabeller inte verkar summera korrekt.

Sammanfattning av portföljen

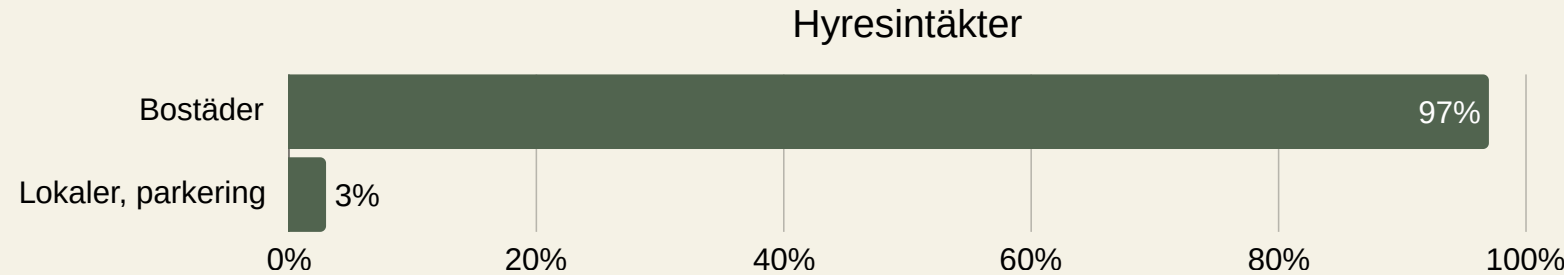
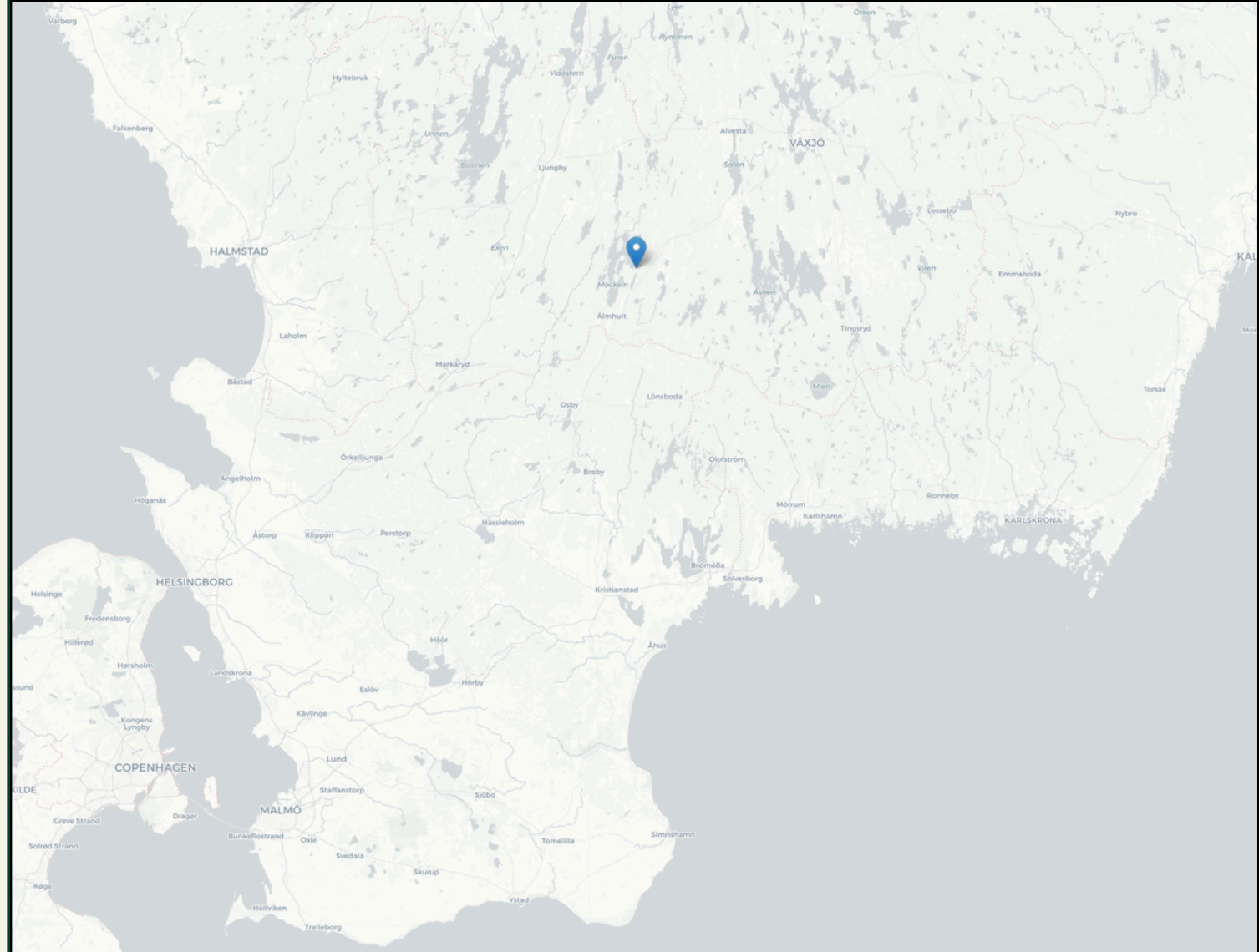
Introduktion




Investeringsmöjligheten omfattar en bostadsportfölj bestående av 5 fastigheter i Diö i Älmhults kommun. Fastigheterna ägs direkt av Smålandsbostäder AB och innehåller totalt 47 lägenheter samt ett antal förråd och p-platser. Total uthyrningsbar area uppgår till 2 701 kvm och andelen hyresintäkter som kommer från bostäder uppgår till ca 97 %.

Säljaren beaktar även bud på enskilda fastigheter i de fall helheten inte är aktuell.

Investeringsmotiv

- Uppskattade hyresintäkter för 2026 beräknas uppgå till ca 3,5 MSEK där ca 97 % av intäkterna kommer från bostäder.
- Attraktiva lägen i centrala Diö med bekvämt pendlingsavstånd till Älmhult på (ca 10-15 min).
- Stabila kassaflöden - Stabil efterfrågan på bostäder i Diö ger upphov till låga vakanser.



 HYRESVÄRDE 2026 3,5 MSEK	 UTHYRBAR AREA 2 701 kvm	 ANTAL FASTIGHETER 5 st
 DRIFTNETTO 2026 2,1 MSEK	 ANDEL HYRESINTÄKTER FRÅN BOSTÄDER 97 %	 ANTAL LÄGENHETER 47 st

Finansiell information

Portföljen förväntas generera ett driftnetto om cirka 2,1 MSEK under 2026. Mer detaljerad information finns att ladda ned i dealroom på Tentacles hemsida.

Hyresintäkter

- Hyresintäkter avser budgeterade intäkter för 2026.
- Hyresintäkter lokaler och parkering avser bashyra inkl index.

Kostnader

- De redovisade kostnaderna är baserade på faktiskt utfall för helåret 2025, uppräknat med en uppskattad kostnadsökning 2 %.
- Reparation och underhåll baseras på schabloniserade kostnader för periodiserat och löpande underhåll om 150 kr/kvm respektive 30 kr/kvm bostadsyta.

Uthyrningsbar area (kvm)

Kommun	Bostäder	Lager/förråd	Totalt
Älmhult	2 496	205	2 701

INTÄKTER - BUDGET 2026	KR	KR/KVM
Bostäder	3 363 696	1 348
Lokaler	70 375	343
Parkering	47 610	N/A
Hyresvärde	3 481 681	1 289

KOSTNADER - BUDGET 2026	KR	KR/KVM
EI	-519 767	-208
Värme	0	0
VA	-206 708	-83
Fastighetsskötsel, renhållning	-125 552	-50
Reparation och underhåll	-449 280	-180
Fastighetsskatt	-37 009	-15
Försäkring	-31 527	-13
Totalt	-1 369 843	-549

DRIFTNETTO	2 111 838	846
-------------------	------------------	------------

FASTIGHET	STENBROHULTS KV.TORP 1:102	STENBROHULTS KV.TORP 1:116	STENBROHULTS KV.TORP 1:120	STENBROHULTS KV.TORP 1:115	STENBROHULTS KV.TORP 1:142	TOTALT
HYRESINTÄKTER	461 506	1 180 330	1 196 795	427 818	215 232	3 481 681

EL	-70 659	-164 998	-173 714	-108 355	-2040	-519 767
VÄRME	0	0	0	0	0	0
VA	-30 967	-56 676	-65 272	-36 600	-17 193	-206 708
SKÖTSEL/RENHÅLLNING	-27 800	-41 483	-33 864	-14 937	-7 467	-125 552
FASTIGHETS-SKATT	-4 578	-12 169	-11 361	-5 973	-2 928	-37 009
FÖRSÄKRING	-5 502	-11 217	-8 927	-3 268	-2 613	-31 527
REP OCH UNDERHÅLL	-58 500	-144 000	-139 140	-71 640	-36 000	-449 280
TOTALT DOU	-198 006	-430 543	-432 278	-240 773	-68 241	-1 369 841

DRIFTNETTO	263 500	749 787	764 517	187 045	146 991	2 111 840
-------------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	------------------

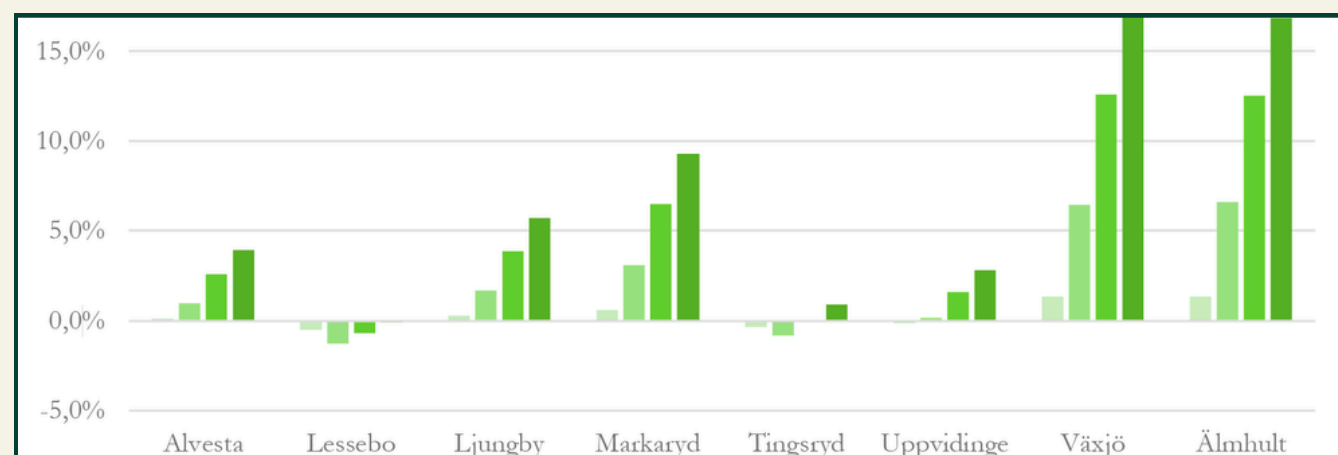
Lägesbeskrivning

Diö ligger cirka 15 kilometer norr om Älmhult och är den näst största tätorten i kommunen. Här bor man naturnära med närhet till både sjön Möckeln och Kattesjön, i en varierad bebyggelse bestående av allt från sekelskifteshus och 1930-talsvillor till bostäder uppförda under 1950–1990-talet. På senare år har även nya radhus och hyresbostäder tillkommit. Ortens goda kommunikationer gör det enkelt att pendla, inte minst genom att Krösatågen idag har stopp i Diö. I samhället finns Gemla Möbelfabrik, ett anrikt företag med central placering och lång historia. Diö har dessutom ett aktivt näringsliv med flera industriföretag och arbetsgivare. Här finns även serviceutbud i form av förskola, skola, bibliotek och äldreboendet Ekebo, liksom ishall och badplats vid Möckeln.

Strax utanför Diö ligger Linnés Råshult – Carl von Linnés födelseplats och Kronobergs läns första kulturresevat. Området är ett uppskattat turist- och utflyktsmål med historiska miljöer, trädgårdar, museum, trädgårdscafé och olika aktiviteter. I närområdet finns dessutom flera naturreservat med varierande landskap och stora möjligheter till friluftsliv och naturupplevelser.

I **Älmhult** kan besökare uppleva små centrumbutiker med unikt utbud, ta del av IKEAs historia och nutid, utforska traditionellt och nytänkande hantverk samt delta i friluftsliv genom aktiviteter som kanotpaddling, cykling eller frisbeegolf. Området är även känt för att vara Carl von Linnés hembygd, rymma sjöar med bra fiskemöjligheter både på sommaren och vintern, erbjuda konstutställningar, simhall och ett brett utbud av restauranger. Därutöver finns ett IKEA-varuhus som stoltserar med världens största sortiment.

När det gäller affärsklimatet är IKEA den största arbetsgivaren i Älmhult med närmre 5 000 anställda. Här finns hela kedjan från produktionsutveckling till leverantörer, lager, kommunikation, katalogproduktion, försäljning och kundservice. I kommunen finns över 2 500 olika och unika företag som tillsammans bildar ett dynamiskt och växande näringsliv. Här finns en stor bredd av branscher med allt från stora internationella företag till små lokala företag. Varje år besöks den av mer än 50 000 affärsresenärer. Tusentals människor pendlar dagligen till Älmhult för att arbeta. Med sitt välfungerande näringsliv är Älmhult en attraktiv kommun för fastighetsinvestorer. MSCI har gett kommunen den näst högsta rankingen utifrån olika samhällsekonomiska parametrar. Älmhults befolkningmängd har vuxit med ca 15,5 procent de senaste 10 åren och blev 2017 utsedd till årets tillväxt kommun.



Prognosticerad befolkningstillväxt från 2019. Källa: SCB och bearbetningar av Region Kronoberg.



STENBROHULTS-KVARNATORP 1:102



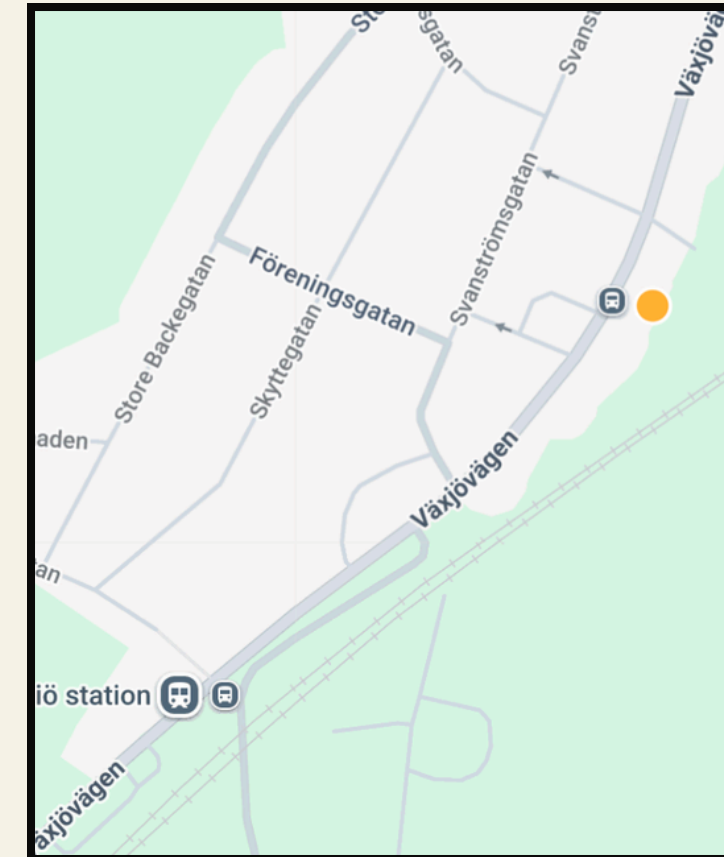
Senaste genomförda åtgärder:

- Större delen av fastigheten blev renoverad under 2013 där bland annat fönster byttes ut
- Alla Fönster och altandörrar (Förutom Västra sidan) utbytta 2023, via Trafikverket.
- Bergvärme
- Källarlägenhet renoveras Nov – Dec 2023

Planerade åtgärder:

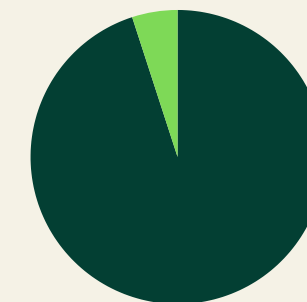
- Fiberinstallation pågår och färdigställs under sommaren 2026.

FAKTA	
Antal lägenheter	6
Antal lokaler	0
Uthyrbar area (kvm)	323
varav BOA (kvm)	323
varav LOA (kvm)	0
Hysesintäkter (kr)	461 505



Intäktsfördelning

Garage/park/carport
5%



Bostäder
95%

TEKNISK BESKRIVNING

Byggår	1952
Värdeår	1970
Antal våningsplan	3 (+ källare)
Grund	Betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasad	Betong/puts
Takbeklädnad	Betong
Fönster	Aluminium/PVC
Ventilationssystem	Frånluft
Vatten & avlopp	Kommunalt
Värmesystem	Bergvärme
Hiss	Nej

STENBROHULTS-KVARNATORP 1:116



Senaste genomförda åtgärder:

- Flertalet lägenheter renoverade efter hand.
- Fönster utbytta
- Nya bergvärmeanläggning NIBE installerad 2019
- Fräschat upp tvättstuga, förrådsutrymmen osv
- Renoverat balkonger
- Trapphusen renoverat / Målat 2021
- Målning efter renovering balkonger 2024

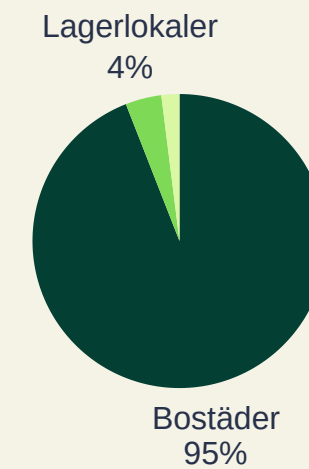
Planerade åtgärder:

- Ev bygga om lokal källare till lägenhet, ca 80m²
- Bygga om vindslägenhet från 1,5 rok till 3 rok
- Fiberinstallation pågår och färdigställs under sommaren 2026.

FAKTA	
Antal lägenheter	14
Antal lokaler	1
Uthyrbar area (kvm)	880
varav BOA (kvm)	800
varav LOA (kvm)	80
Hysesintäkter (kr)	1 085 332



Intäktsfördelning



TEKNISK BESKRIVNING

Byggår	1954
Värdeår	1954
Antal våningsplan	3 (+ källare)
Grund	Betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasad	Betong/puts
Takbeklädnad	Betong
Fönster	Aluminium/PVC
Ventilationssystem	Självdreg
Vatten & avlopp	Kommunalt
Värmesystem	Bergvärme
Hiss	Nej

STENBROHULTS-KVARNATORP 1:120



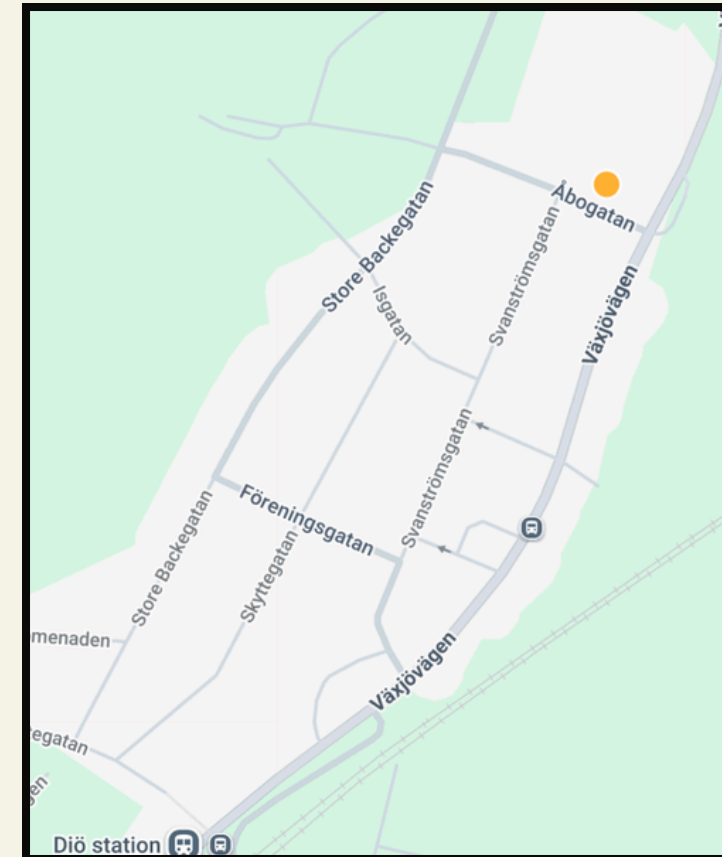
Senaste genomförda åtgärder:

- Flertalet lägenheter renoverade efter hand.
- Fönster utbytta
- Nya bergvärmeanläggning NIBE installerad 2019
- Renoverat balkonger
- Trapphusen renoverat / Målat 2021
- Lägenhet i källarplan renoveras, färdigställ under 2026
- Målning efter renovering balkonger och div putsning fasad 2025

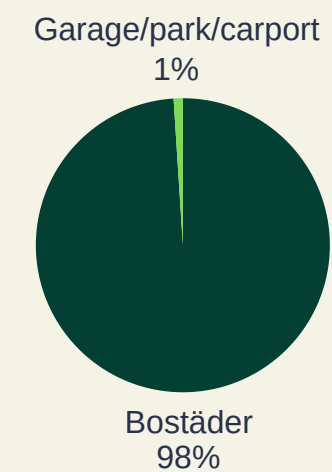
Planerade åtgärder:

- Målning efter renovering balkonger och div putsning fasad.
- Fiberinstallation pågår och färdigställs under sommaren 2026.
- Fasadvätt och fasadmålning.

FAKTA	
Antal lägenheter	15
Antal lokaler	0
Uthyrbar area (kvm)	772
varav BOA (kvm)	772
varav LOA (kvm)	0
Hysesintäkter (kr)	1 181 408



Intäktsfördelning



TEKNISK BESKRIVNING

Byggår	1956
Värdeår	1956
Antal våningsplan	3 (+ källare)
Grund	Betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasad	Betong/puts
Takbeklädnad	Betong
Fönster	Aluminium/PVC
Ventilationssystem	Självdreg
Vatten & avlopp	Kommunalt
Värmesystem	Bergvärme
Hiss	Nej

STENBROHULTS-KVARNATORP 1:115



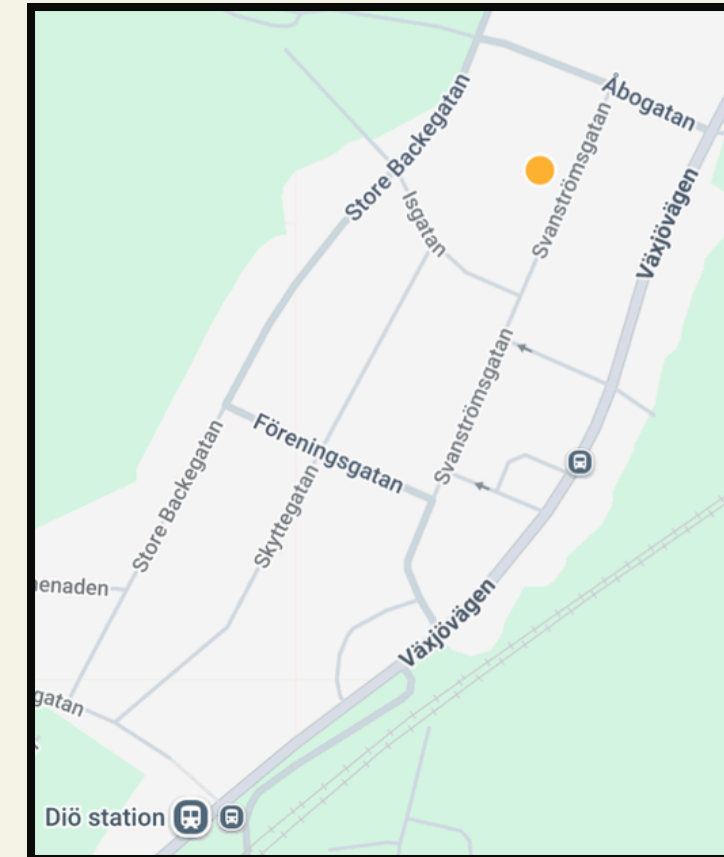
Senaste genomförda åtgärder:

- Delvis renoverade lägenheter (flertalet byggda runt 1990 talet)
- 2st Nya Luft / Vatten värmepumpar NIBE installerades under 2019

Planerade åtgärder:

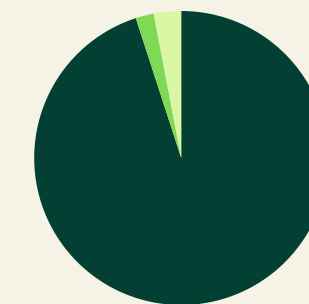
Fiberinstallation pågår och färdigställs under sommaren 2026.

FAKTA	
Antal lägenheter	8
Antal lokaler	0
Uthyrbar area (kvm)	398
varav BOA (kvm)	398
varav LOA (kvm)	0
Hysesintäkter (kr)	432 509



Intäktsfördelning

Garage/park/carport
3%



Bostäder
95%

TEKNISK BESKRIVNING

Byggår	1955
Värdeår	1955
Antal våningsplan	3 (+ källare)
Grund	Betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasad	Betong/tegel
Takbeklädnad	Betong
Fönster	Trä
Ventilationssystem	Frånluft
Vatten & avlopp	Kommunalt
Värmesystem	Luft/vattenpumpar
Hiss	Nej

STENBROHULTS-KVARNATORP 1:142



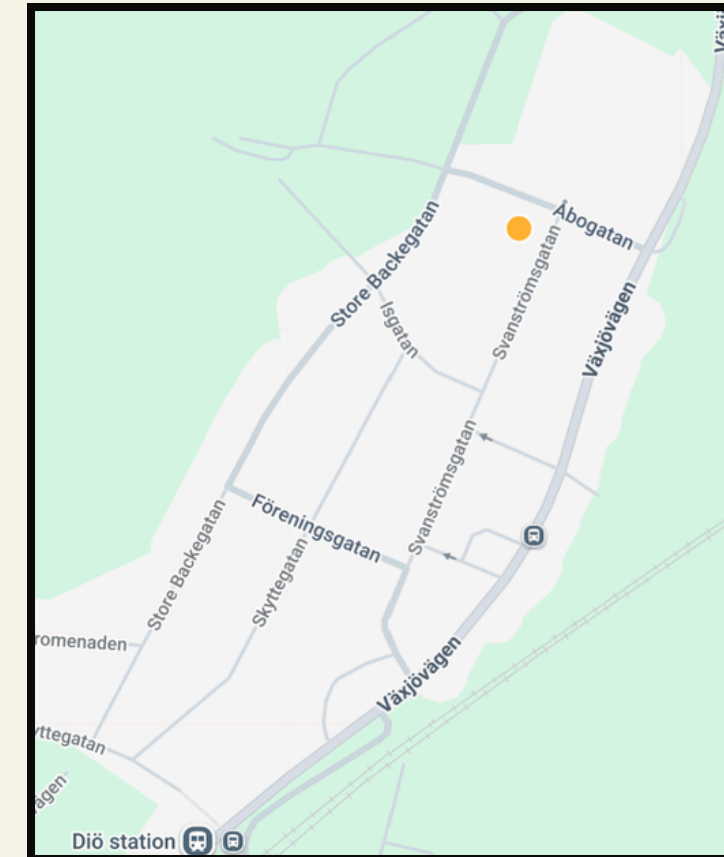
Senaste genomförda åtgärder:

- Lägenheter 2000 – Tal
- Renoverade skorstenar med insats rör (fungerande kakelugn i varje lägenhet)
- Kallhyra

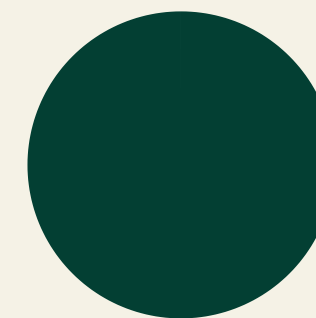
Planerade åtgärder:

- Utv tvätt och målning
- Fiberinstallation pågår och färdigställs under sommaren 2026.

FAKTA	
Antal lägenheter	4
Antal lokaler	0
Uthyrbar area (kvm)	200
varav BOA (kvm)	200
varav LOA (kvm)	0
Hysesintäkter (kr)	217 114



Intäktsfördelning



Bostäder
100%

TEKNISK BESKRIVNING

Byggår	-
Värdeår	1987
Antal våningsplan	2
Grund	Trä
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Takbeklädnad	Betong
Fönster	Trä
Ventilationssystem	Frånluft
Vatten & avlopp	Kommunalt
Värmesystem	Kallhyra
Hiss	Nej

Budinstruktion

För prisindikation vänligen kontakta ansvarig transaktionsrådgivare **Carl Björfelt** på **073-662 19 97** eller via **carl.bjorfelt@tentacle.se**

Lämna bud på fastigheterna

Indikativa bud baserat på detta prospekt ska lämnas via mejl till carl.bjorfelt@tentacle.se Indikativa bud utvärderas löpande.

Den eller de budgivare som lämnar det mest attraktiva budet kommer ges möjlighet att genomföra due diligence. Parallellt med due diligence utarbetas ett köpeavtal/överlåtelseavtal. Undertecknande av ett bindande överlåtelseavtal äger rum efter genomförd due diligence.

Det indikativa budet skall utgå från följande antaganden:

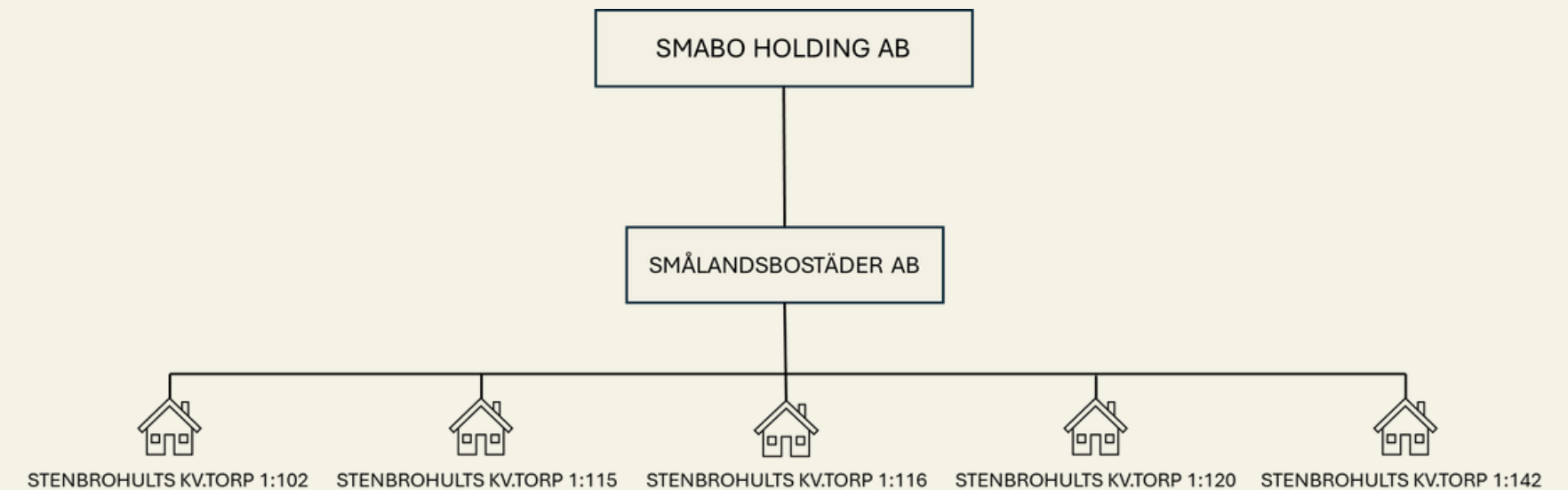
- Fastigheten avses säljas genom bolagsförsäljning
- Köpeskillingen betalas kontant på tillträdesdagen
- Samtliga förvärvskostnader bekostas av köparen
- Fastigheten säljs i befintligt skick. Säljaren kommer i avtalet att avsäga sig alla krav gentemot köparen rörande ansvar för brister och fel, inklusive dolda fel.
- Det är upp till varje intressent att göra sina egna antaganden om de olika kostnadsposterna.

Det indikativa budet skall innehålla, men inte nödvändigtvis begränsas till:

- Ett indikativt bud för Fastigheten i ett precist belopp i SEK
- Beskrivning av det köpande bolaget
- Beskrivning av önskad due diligence samt tidsplan
- Beskrivning av tilltänkt finansiering
- Beskrivning av köparens beslutsprocess för förvärvet
- Önskemål om tillträdesdatum
- Eventuella andra villkor för förvärv

Transaktionsstruktur

Nuvarande ägare har för avsikt att avyttra hela eller delar av beståndet. Samtliga fastigheter ägs idag av Smålandsbostäder AB. Säljaren ser helst en försäljning av helheten men beaktar även bud på enskilda fastigheter.

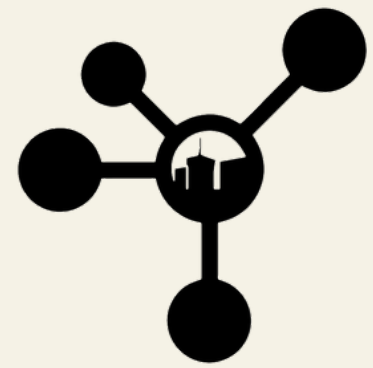


Frågor rörande Fastigheten ska ställas till ansvarig rådgivare på Tentacle. Anställda hos säljaren eller hyresgäster i fastigheten får inte kontaktas utan medgivande från Tentacle.



Carl Björfelt

Partner | Transaktionsrådgivare
073 - 662 19 97
carl.bjorfelt@tentacle.se



tentacle

MAKES TRANSACTIONS HAPPEN