

Försäljningsprospekt

Liatorp

Bostadsportfölj i Liatorp - Älmhult



Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING	3
FINANSIELL INFORMATION	4
FASTIGHETERNA I PORTFÖLJEN	5
LÄGESBESKRIVNING - DIÖ/ÄLMHULT	6
STENBROHULTS-GÖLSHULT 1:79	7
STENBROHULTS-BJÖRNHULT 6:3	8
STENBROHULTS-GÖLSHULT 1:16	9
BUDINSTRUKTION OCH KONTAKT	10

Försäljningen

Smålandsbostäder AB, med organisationsnummer 556379-6431 ('Säljaren'), äger STENBROHULTS-GÖLSHULT 1:79, STENBROHULTS-BJÖRNHULT 6:3 och STENBROHULTS-GÖLSHULT 1:16 ('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

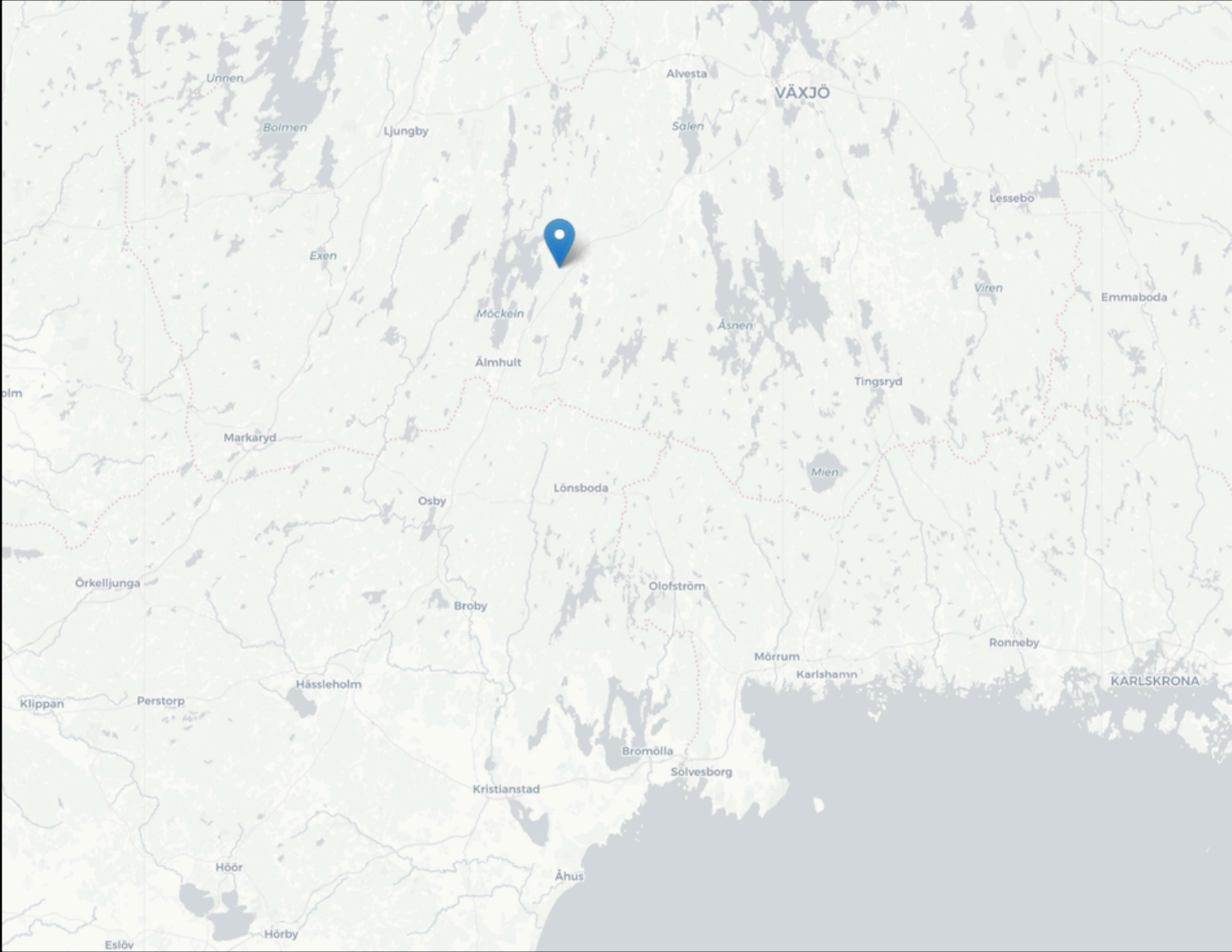
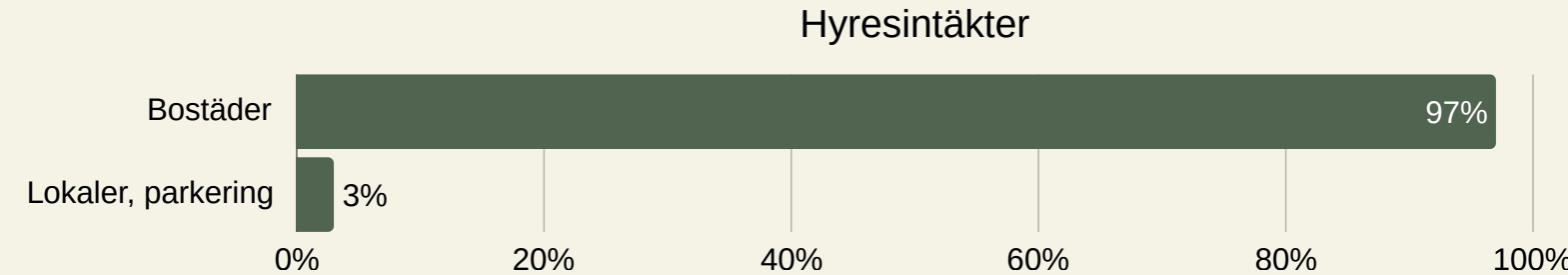
Introduktion

Investeringsmöjligheten omfattar en bostadsportfölj bestående av 3 fastigheter i Liatorp i Älmhults kommun. Fastigheterna ägs direkt av Smålandsbostäder AB och innehåller totalt 46 lägenheter samt ett antal förråd och p-platser. Total uthyrningsbar area uppgår till 3 346 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 Liatorp med bekvämt pendlingsavstånd till Älmhult på (ca 15 min).
- Stabila kassaflöden - Stabil efterfrågan på bostäder i Liatorp ger upphov till låga vakanser.



HYRESVÄRDE 2026

3,5 MSEK

DRIFTNETTO 2026

2,1 MSEK



UTHYRBAR AREA

3 346 kvm

ANDEL HYRESINTÄKTER FRÅN BOSTÄDER

97 %



ANTAL FASTIGHETER

3 st

ANTAL LÄGENHETER

46 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	2 943	403	3 346

INTÄKTER - BUDGET 2026	KR	KR/KVM
Bostäder	3 377 648	1 148
Lokaler	106 236	264
Parkering	13 176	N/A
Hyresvärde	3 497 060	1 045

KOSTNADER - BUDGET 2026	KR	KR/KVM
El	-493 596	-168
Värme	0	0
VA	-181 032	-62
Fastighetsskötsel, renhållning	-141 967	-48
Reparation och underhåll	-529 776	-180
Fastighetsskatt	-55 876	-19
Försäkring	-27 360	-9
Totalt	-1 429 607	-486

DRIFTNETTO	2 067 453	618
-------------------	------------------	------------

FASTIGHET	STENBROHULTS- GÖLSHULT 1:79	STENBROHULTS- BJÖRNHULT 6:3	STENBROHULTS-GÖLSHULT 1:16	TOTALT
HYRESINTÄKTER	1 101 680	1 694 497	700 883	3 497 060

EL	-133 500	-261 381	-98 716	-493 597
VÄRME	0	0	0	0
VA	-79 566	-57 513	-43 953	-181 032
SKÖTSEL/RENHÅLLNING	-54 013	-55 494	-32 460	-141 967
FASTIGHETSSKATT	-29 925	-17 584	-8 367	-55 876
FÖRSÄKRING	-12 083	-9 419	-5 859	27 360
REP OCH UNDERHÅLL	-171 612	-238 770	-119 394	-529 776
TOTALT DOU	480 699	640 161	308 749	-1 429 608

DRIFTNETTO	620 981	1 054 336	392 134	2 067 452
-------------------	----------------	------------------	----------------	------------------

Lägesbeskrivning

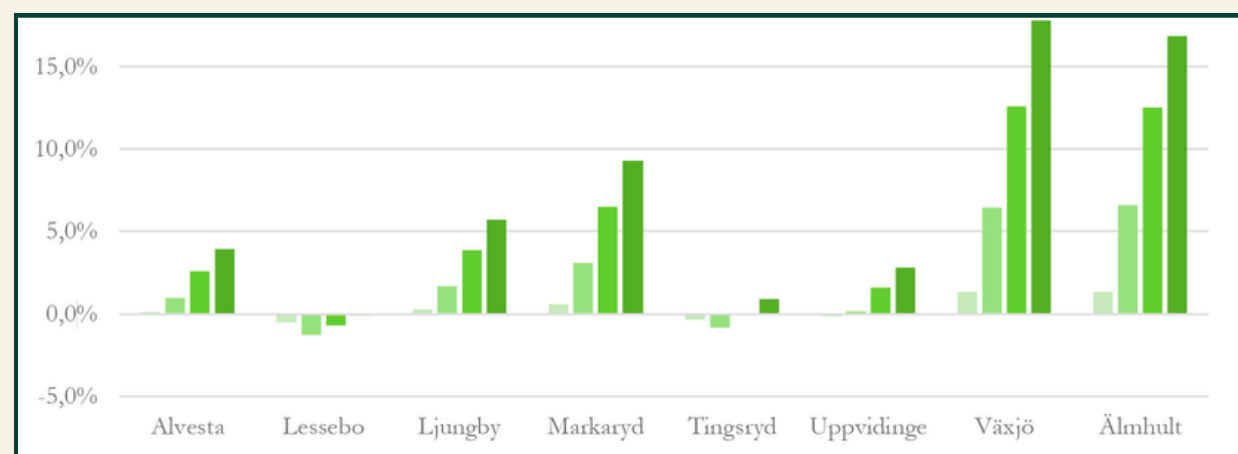
Liatorp

Geografiskt ligger Liatorp parallellt med riksväg 23, cirka 15 kilometer norrut från centralorten Älmhult. Bostäderna här består merparten av villabebyggelse med hus och radhus från 1950–70-talet och 1990-talet.

Som boende i Liatorp har du tillgång till det mesta i vardagen, såsom förskola, grundskola, bibliotek, livsmedelsbutik, restaurang, frisör, postservice, räddningstjänst, bangolf och bensinstation. Samtidigt finns naturen alltid nära, med ekdungar, bokskog samt motions- och elljusspår i närområdet.

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 befolkningens mängd 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-BJÖRNHULT 6:3



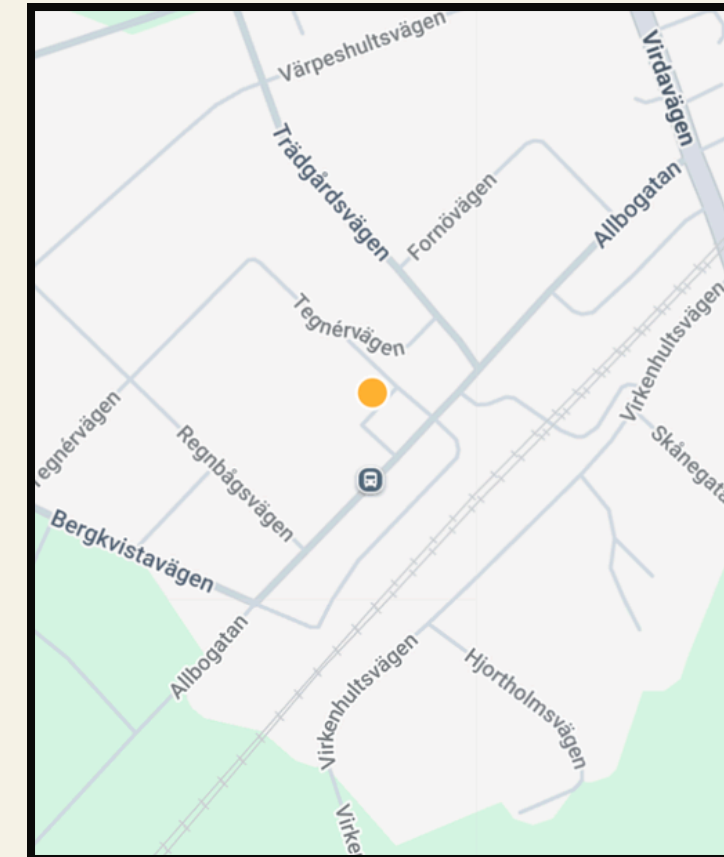
Senaste åtgärder:

- Bergvärme Nibe ca 2017 (Värmer Fast 20,21,22)
- Nya tak ca 2017
- De flesta fönster och altandörrar utbytta 2023 (Trafikverket)
- Några lägenheter renoverade

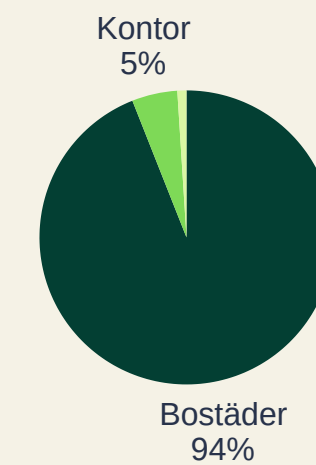
Planerade åtgärder:

- Byte övriga fönster
- Fiberinstallation pågår och färdigställs under sommaren 2026.

FAKTA	
Antal lägenheter	20
Antal lokaler	1
Uthyrbar area (kvm)	1 327
varav BOA (kvm)	1 327
varav LOA (kvm)	0



Intäktsfördelning



TEKNISK BESKRIVNING

Byggår	1966
Värdeår	1966
Antal våningsplan	1 (+ källare)
Grund	Betong
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasad	Betong/puts
Takbeklädnad	Takpapp
Fönster	Trä
Ventilationssystem	Självdreg
Vatten & avlopp	Kommunalt
Värmesystem	Bergvärme
Hiss	Nej

STENBROHULTS-GÖLSHULT 1:16



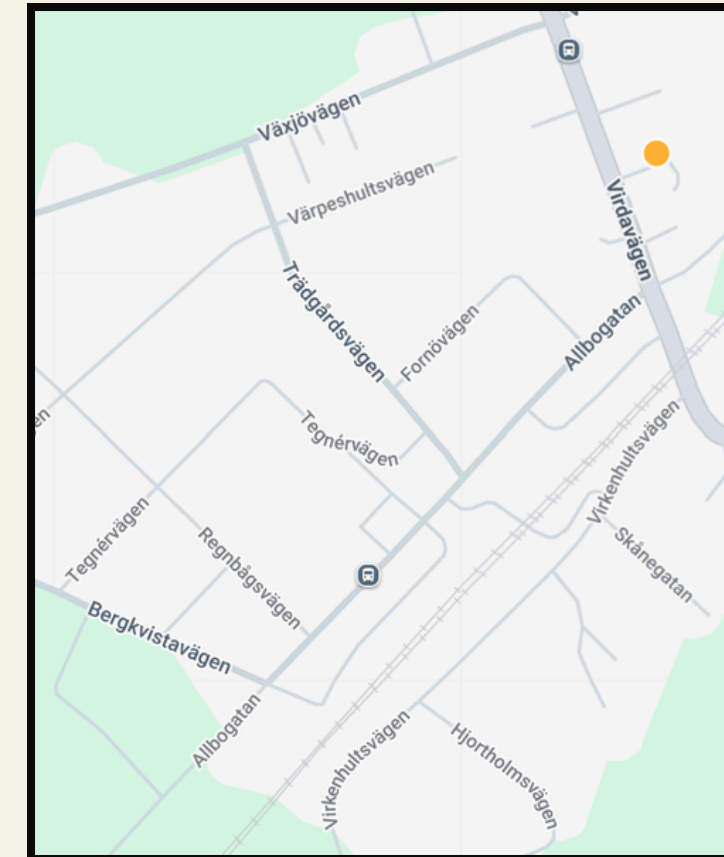
Senaste genomförda åtgärder:

- Delvis renoverade lägenheter (Flertalet byggda runt 1990 talet)
- Bergvärme i en fastighet, kallhyra med egna värmesystem i en fastighet
- Fönster utbytta på Virdavägen 5A-C, 2021
- Utv tvätt och målning både in- och utvändigt 2025
- Fasadrenovering 2025

Planerade åtgärder:

Fiberinstallation pågår och färdigställs under sommaren 2026.

FAKTA	
Antal lägenheter	11
Antal lokaler	0
Uthyrbar area (kvm)	663
varav BOA (kvm)	663
varav LOA (kvm)	0



Intäktsfördelning



TEKNISK BESKRIVNING

Byggår	1991
Värdeår	1991
Antal våningsplan	2
Grund	Trä
Stomme	Trä
Bjälklag	Trä
Fasad	Trä
Takbeklädnad	Betong
Fönster	Trä
Ventilationssystem	Frånluft
Vatten & avlopp	Kommunalt
Värmesystem	Bergvärme/kallhyra
Hiss	Nej

STENBROHULTS-GÖLSHULT 1:79



Senaste åtgärder:

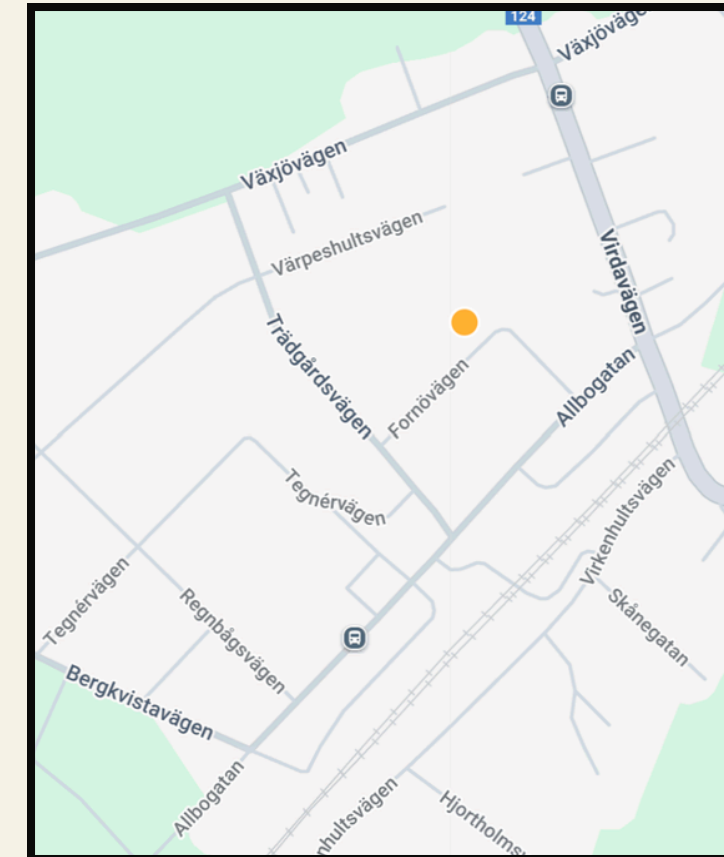
- Delvis renoverade lägenheter.
- 2st Nya Luft / Vatten värmepumpar NIBE 2019 i stora fastigheten, Parhusen har kallhyra, det sista huset har Bergvärme
- Parhusen med tillhörande förrådsbyggnader ommålade och div panel utbytt 2021

Planerade åtgärder:

- Fornövägen 3, Fönster och altandörrar skall bytas (Inköpt).
- Fornövägen 3, Tak skall tvättas
- Fornövägen 3, div Panel skall bytas samt målning fasader
- Fornövägen 5, vindslägenhet skall renoveras, ev görs takbyte och byggnation av takkupa samtidigt
- Fiberinstallation pågår och färdigställs under sommaren 2026.

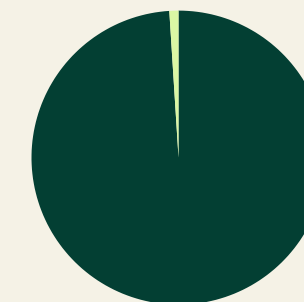
Övrigt:

Fastigheten består av 6 byggnader: 2st tegelröda längor, 3st parhus, 1st hus med 2+1 lägenhet



Intäktsfördelning

Övriga lokaler, förråd etc
1%



Bostäder
99%

TEKNISK BESKRIVNING

Byggår	1988
Värdeår	1988
Antal våningsplan	1 respektive 2
Grund	Trä/betong
Stomme	Trä/betong
Bjälklag	Trä/betong
Fasad	Trä/betong
Takbeklädnad	Betong
Fönster	Trä
Ventilationssystem	Frånluft/självdug
Vatten & avlopp	Kommunalt
Värmesystem	Bergvärme, Luft/vatten
Hiss	Nej

FAKTA

Antal lägenheter	15
Antal lokaler	0
Uthyrbar area (kvm)	953
varav BOA (kvm)	953
varav LOA (kvm)	0

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:

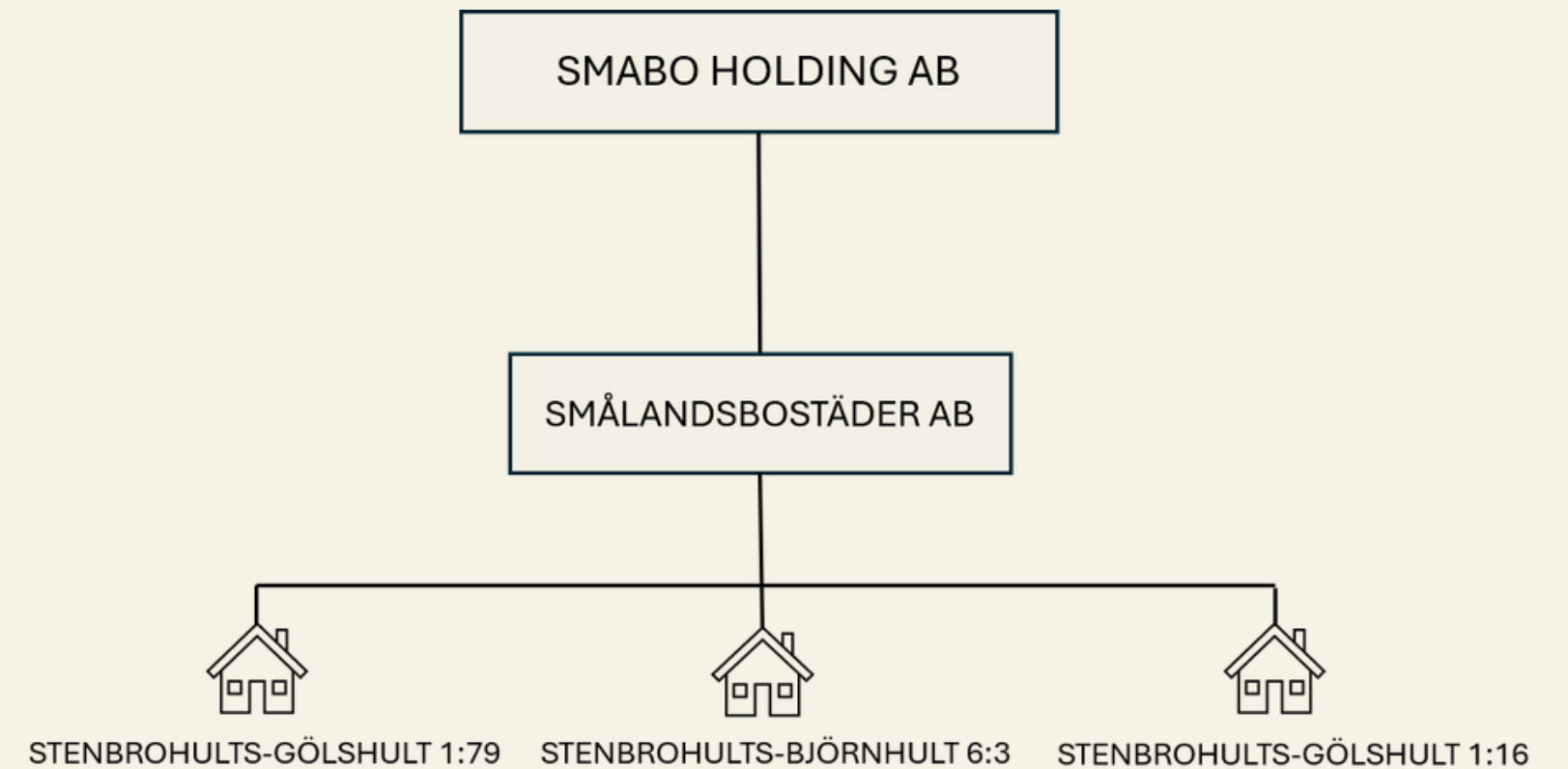
- Fastigheten avses säljas genom bolagsförsäljning
- Köpeskillingen betalas kontant på tillträdesdagen
- Samtliga förvärvskostnader bekostas av köparen
- Fastigheten säljs i befintligt skick. Säljaren kommer i avtalet att avsäga sig alla krav gentemot köparen rörande ansvar för brister och fel, inklusive 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 Fastigheterna ska ställas till ansvarig rådgivare på Tentacle. Anställda hos säljaren eller hyresgäster i fastigheten får inte kontaktas utan medgivande från Tentacle.

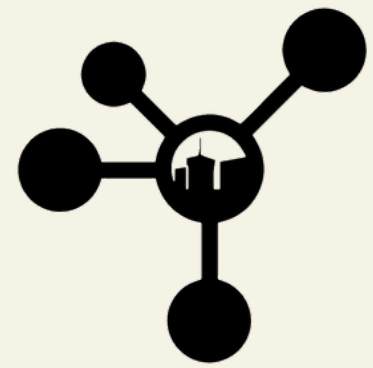


Carl Björfelt

Partner | Transaktionsrådgivare

073 - 662 19 97

carl.bjorfelt@tentacle.se



tentacle

MAKES TRANSACTIONS HAPPEN