

NEW PROPERTY

# BRF-lokal i Geten 31

BRF-LOKAL MED NORDIC WELLNESS SOM  
HYRESGÄST PÅ DÖBELNSGATAN I STOCKHOLM

2026

# Stockholm Geten 31

## DÖBELNSGATAN 58

I Sibirien i nordöstra Vasastan finns möjligheten att förvärva en BRF-lokal med Nordic Wellness som hyresgäst. Lokalen är cirka 979 kvadratmeter och öppnade i september 2022. Dessförinnan har det bedrivits gymverksamhet i lokalen sedan 2007. Avtalet är tecknat med Atlantis Spa AB och har en löptid på 15 år med 100% indexering. Lokalens ytor är helt anpassade och i mycket bra skick. Hyresavtalet är skrivet med en borgensförbindelse med Sportlife MW AB (Nordic Wellness moderbolag) som är en av de största gymkedjorna i Sverige och är en mycket stabil och trygg hyresgäst. Hyresgästen har en hyresrabatt till och med 2031 som är mer specificerad bredvid driftnettotabellen. Föreningen har god ekonomi där avgiften har varit på samma nivå de senaste åren.

DRIFTNETTO, TKR

3 006

DRIFTNETTO, KR/M²

3 070

UTHYRBAR AREA, M²

979



### FASTIGHETSINFORMATION

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Fastighetsbeteckning | Geten 31          |
| Kommun               | Stockholm         |
| Adress               | Döbelnsgatan 58   |
| Upplåtelseform       | Bostadsrättslokal |
| Andelstal            | 14,9031%          |
| Löptid               | 2037-12-31        |
| Uthyrbar area, m²    | 979               |



### NORMALISERAT DRIFTNETTO 2026

|                                      |        |       |
|--------------------------------------|--------|-------|
| Intäkter                             | Tkr/år | Kr/m² |
| Bashyra inkl. index <sup>1, 2</sup>  | 3 276  | 3 346 |
| Tillägg fastighetsskatt <sup>3</sup> | 194    | 198   |
| Totala hyresintäkter                 | 3 470  | 3 544 |
| Kostnader                            |        |       |
| Taxebundet <sup>4</sup>              | HG     | HG    |
| Försäkring <sup>5</sup>              | -10    | -10   |
| BRF-avgift <sup>6</sup>              | -454   | -464  |
| Totala kostnader                     | -464   | -474  |
| Driftnetto                           | 3 006  | 3 070 |

### NOTER

- <sup>1</sup> Bashyra inkl. index (basår 2022) uppgår till 3 276 tkr exklusive rabatter enligt uppgift från hyresavtalet, se flerårsöversikt längre ned i prospektet.
- <sup>2</sup> Hyresgästen har hyresrabatter fram till och med 2031. Nedan listas rabatterna årsvis.
- <sup>3</sup> Hyresgästen betalar fastighetsskattedelen av BRF-avgiften men hyresvärden står för VA, värme och varmvatten.
- <sup>4</sup> Taxebundna kostnader utöver värmekostnader åligger hyresgästen.
- <sup>5</sup> Kostnadsposten försäkring är uppskattad av New Property.
- <sup>6</sup> I BRF-avgiften ingår fastighetsskatt, värme och vatten.

| Period                     | Hyresnivå exkl. index |
|----------------------------|-----------------------|
| t.o.m 2029-12-31           | 2 500                 |
| 2030-01-01 till 2031-12-31 | 2 700                 |
| 2032-01-01                 | 3 065                 |

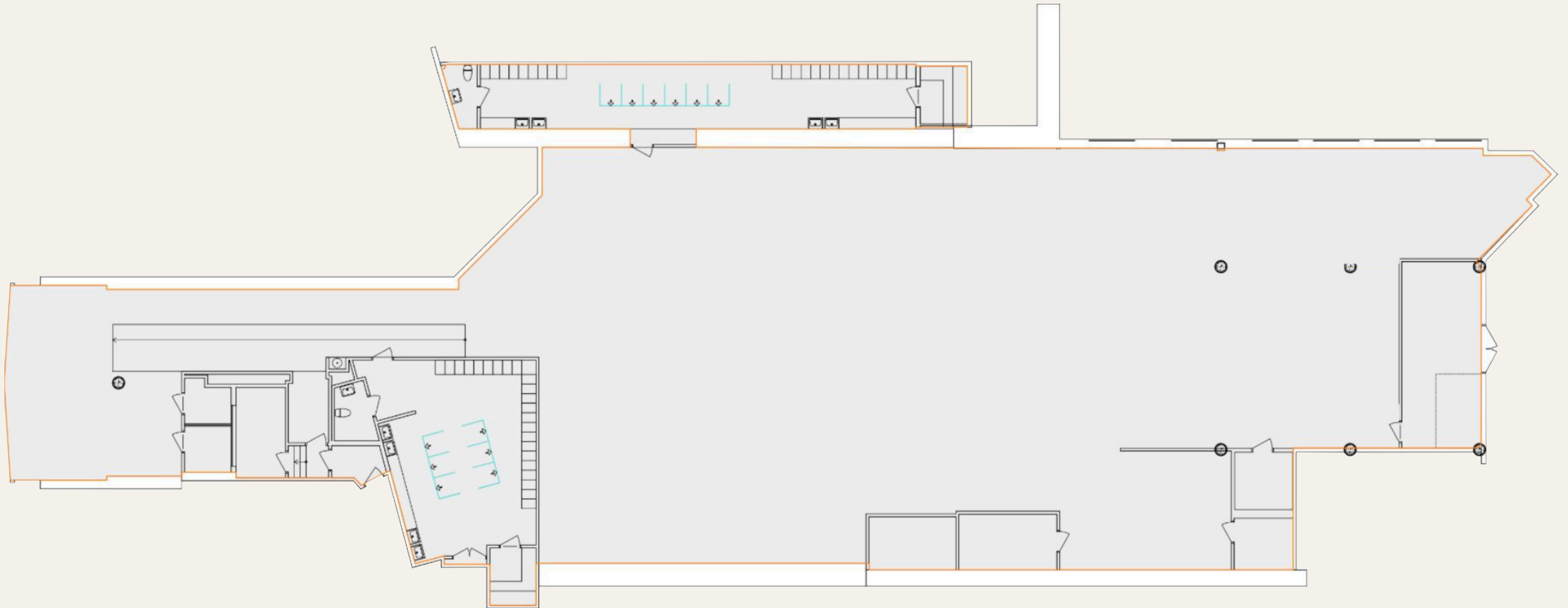
# Flerårsöversikt inkl. rabatter

|                                      | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Hyresintäkt exkl. rabatt, tkr        | 3 276 | 3 341 | 3 408 | 3 476 | 3 546 | 3 617 | 3 689 |
| Hyresrabatt, tkr                     | 603   | 615   | 628   | 640   | 422   | 430   | 0     |
| Hyresintäkt inkl. rabatt per år, tkr | 2 673 | 2 726 | 2 781 | 2 836 | 3 124 | 3 187 | 3 689 |
| Hyra per kvm inkl. index, kr         | 2 730 | 2 784 | 2 840 | 2 897 | 3 191 | 3 255 | 3 768 |
| Tillägg fastighetsskatt, tkr         | 194   | 194   | 194   | 194   | 194   | 194   | 194   |
| Totala hyresintäkter, tkr            | 2 867 | 2 920 | 2 975 | 3 030 | 3 318 | 3 381 | 3 883 |
| BRF-avgift, tkr                      | -454  | -463  | -472  | -482  | -491  | -501  | -511  |
| Försäkring, tkr                      | -10   | -10   | -10   | -10   | -11   | -11   | -11   |
| Driftnetto, tkr                      | 2 403 | 2 447 | 2 492 | 2 538 | 2 816 | 2 869 | 3 361 |

\*Antagande om 2% index. Efter 2032 sker inga större förändringar i hyresintäkter exklusive indextillägg



# Ritning



## • PROCESS &amp; KONTAKT

# Försäljningsstruktur & budinformation

## FÖRSÄLJNINGSPROCESS

Säljaren Provisell AB (org.nr. 556517-4280) äger genom dotterbolaget Lokalsell 58 AB (org.nr. 559554-5368) BRF-lokalen LGH 28-00001, "Lokalen".

Säljaren har för avsikt att indirekt avyttra BRF-lokalen genom försäljning av aktierna i Lokalsell 58 AB. New Property Transaktion AB (org.nr. 556943-5828) har engagerats av säljaren som exklusiv rådgivare i processen.

## BUDINSTRUKTION

Det indikativa budet ska innehålla följande information och skickas via e-post till [thomas@newproperty.se](mailto:thomas@newproperty.se).

- Kortfattad information om köparen och dess verksamhet
- Underliggande fastighetsvärde
- Eventuellt avdrag för latent skatt
- Tidsplan för genomförande av due diligence
- Finansieringsvillkor
- Eventuella övriga villkor för förvärvet

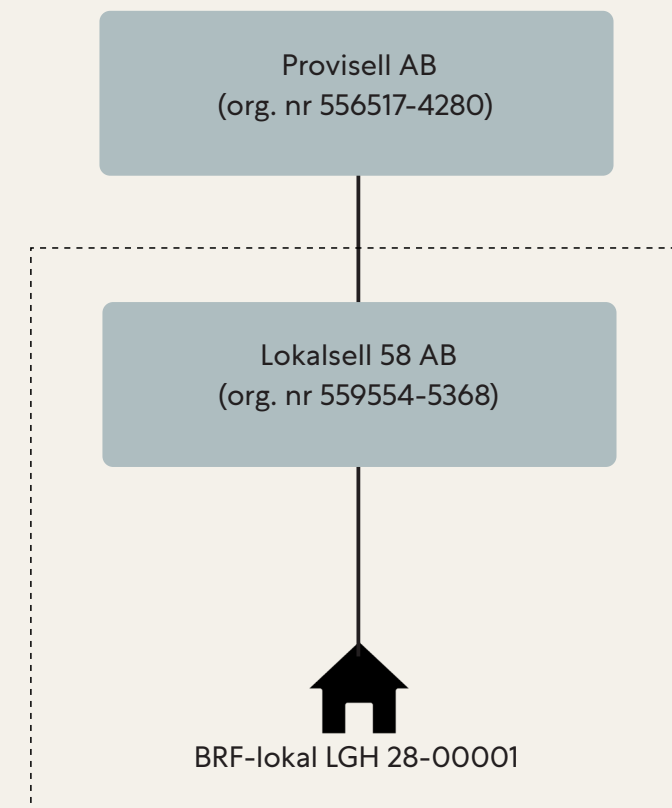
## FRISKRIVNING

Detta prospekt har tagits fram av New Property och godkänts av Säljaren. Prospektet innehåller information om Fastigheten, och/eller Bolaget, och är en sammanställning av uppgifter som tillhandahållits av Säljaren samt av Säljaren godkänd tredje part. Lämnade uppgifter har granskats och bearbetats av New Property, i syfte att informationen i detta prospekt ska ge en rättvisande bild av Fastigheten och/eller Bolaget. New Property lämnar dock inga garantier för informationens aktualitet, riktighet eller fullständighet.

New Property, Säljaren och av Säljaren godkänd tredje part friskriver sig från allt ansvar vid eventuella fel eller ofullständigheter i detta prospekt, samt i övrigt lämnade uppgifter. Detta gäller uppgifter som lämnats i såväl muntlig som skriftlig form. New Property friskriver sig även från ansvar vid eventuella skriv-, bild- eller räknfel i detta prospekt, samt förbehåller sig rätten att när som helst göra ändringar i prospektet.

Information om Fastigheten, och/eller Bolaget, som framgår av detta prospekt, eller som på annat sätt kommunicerats, bör kontrolleras med Säljaren och/eller extern expertis innan en bindande köpehandling undertecknas. Säljaren ansvarar endast för sådana garantier som uttryckligen lämnas i den köpehandling som tecknas med slutlig köpare av Bolaget.

## FÖRSÄLJNINGSTRUKTUR



## PROJEKTTEAM



THOMAS LINDQUIST

/ Senior Director  
070-870 80 72  
[thomas@newproperty.se](mailto:thomas@newproperty.se)



SOPHIE BORG

/ Leasing Manager, Office  
070-840 00 47  
[sophie@newproperty.se](mailto:sophie@newproperty.se)



WILLIAM RÄLLFORS DANIELSSON

/ Analyst  
070-407 20 63  
[william@newproperty.se](mailto:william@newproperty.se)



NEW PROPERTY

NYBROGATAN 39  
114 39 STOCKHOLM  
[www.newproperty.se](http://www.newproperty.se)