

# Sätra Centrum

Anbudsunderlag (version 2)  
17 april 2024

Sätra Centrum Fastigheter AB:s konkursbo

## Inledande information

Detta anbudsunderlag ("**Anbudsunderlaget**") har upprättats av Sättra Centrum Fastigheter AB:s konkursbo i samband med försäljning av tomträtten Stockholm Högsätra 10 i Stockholms kommun ("**Fastigheten**"). Innehållet i Anbudsunderlaget baseras på information i andra hand och konkursboet lämnar inga utfästelser och åtar sig inte ansvar för att informationen häri är korrekt eller fullständig. Det noteras särskilt att areaangivelser är uppskattningar. Informationen i Anbudsunderlaget är begränsat och ska utgöra underlag i samband med mottagares ("**Budgivare**") utvärdering av ett eventuellt anbud att förvärva Fastigheten. Konkursboet utfäster inte att förse Budgivare med tillgång till ytterligare information eller korrigera fel i Anbudsunderlaget som kan komma att uppdagas. Budgivare bör utföra en egen undersökning och analys av informationen i detta Anbudsunderlag samt konsultera professionella rådgivare avseende legala, finansiella, skattemässiga och övriga konsekvenser av ett förvärv av Fastigheten.

Detta Anbudsunderlag innehåller vissa påståenden, uppskattningar och projektioner relaterade till förväntade framtida resultat avseende Fastigheten och till den förväntade framtida marknaden för verksamheten på Fastigheten. Sådana påståenden, uppskattningar och projektioner reflekterar åtskilliga antaganden gällande förväntade resultat, vilka kan visa sig stämma eller inte stämma. Inga utfästelser görs över riktigheten i sådana påståenden, uppskattningar och/eller projektioner.

## Bakgrund och försäljningsprocess

Sätra Centrum Fastigheter AB ("**Konkursbolaget**") försattes i konkurs den 16 februari 2024 och Konkursbolagets konkursbo, Sätra Centrum Fastigheter AB:s konkursbo ("**Konkursboet**"), ska avyttra Fastigheten. Detta Anbudsunderlag har framtagits för att tillhandahålla spekulanter information om Fastigheten i syfte att utvärdera ett eventuellt anbud.

Spekulanter till Fastigheten inbjuds härmed att lämna anbud avseende förvärv av Fastigheten.

Som underlag för att avge ett anbud gäller detta Anbudsunderlag och visningar av Fastigheten, vilka inbokas separat enligt överenskommelse med konkursförvaltaren. Anbud på Fastigheten emotses löpande och senast fredagen den **3 maj 2024** genom epost till [hans.renman@schjodt.com](mailto:hans.renman@schjodt.com) och [christofer.hemsedahl@schjodt.com](mailto:christofer.hemsedahl@schjodt.com). Instruktioner avseende ett sådant anbud framgår av sidan 13 nedan.

Vid frågor med anledning av anbudsunderlaget och vid intresse att inboka visning kan spekulanter kontakta biträdande juristen Emelie Odhe, Advokatfirman Schjødt, 08 505 501 00 och [emelie.odhe@schjodt.com](mailto:emelie.odhe@schjodt.com).

Inkomna anbud kommer att utvärderas och en anbudsprocess kan komma att inledas med de Budgivare vilka avgivit de för Konkursboet mest förmånliga buden. I samband därmed kommer erforderliga sekretessavtal att ingås med spekulanter för tillhandahållande av ytterligare information i samband med så kallad due diligence.

I Konkursboets utvärdering beaktas faktorer såsom (i) storlek på köpeskilling, (ii) budgivarens möjligheter att möta de krav som Stockholms stad uppställer i dess så kallade "byggherreprovning"; (iii) budgivarens möjligheter att faktiskt genomföra ett förvärv av Fastigheten och en utveckling av Fastigheten i linje med planförslag för Sätra centrum (Högsätra 10, Djursätra 3 m.fl.) (Dnr 2018-15976), (iv) eventuella krav på garantier, (v) villkor för tilläggsköpeskillingar etc. Såsom utgångspunkt kommer försäljningen att genomföras genom överlåtelse av tomträtten i Fastigheten.

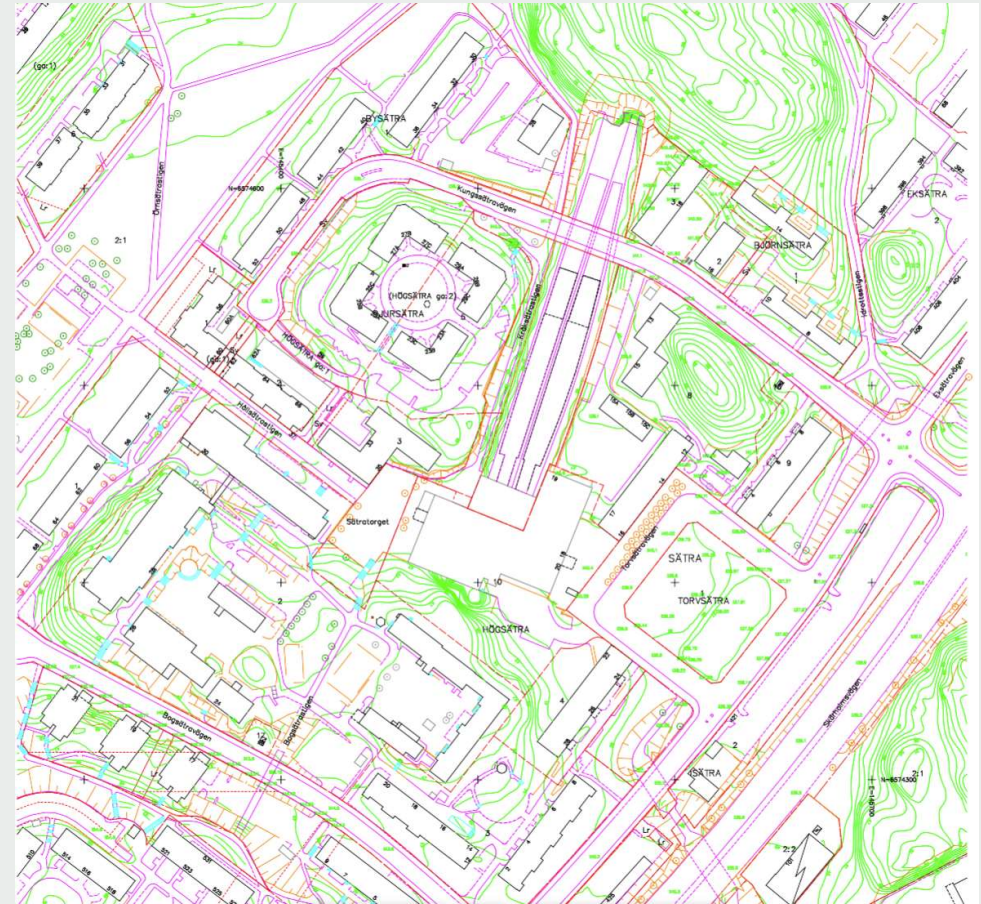
För det fall en vinnande Budgivare förespråkar en annan transaktionsstruktur kan detta diskuteras. Konkursboet förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna anbud och kommer att sälja tomträtten i Fastigheten på det sätt som Konkursboet finner mest lämpligt och eventuellt utan föregående meddelande till övriga spekulanter.

## Läge och omgivning

Centrumanläggningen (Sätra Centrum) är uppförd på Fastigheten (Stockholm Högsätra 10). Centrumanläggningen anlades 1965 och inkluderar idag 20 uthyrningsbara lokaler. Det finns nära spårbindelser genom tunnelbana med uppgång i Sätra Centrum. Pendlingsavstånd till Stockholm Central är ca 20 minuter. Hyresgäster är bland annat ICA.

Området ingår i det så kallade "Fokus Skärholmen", vilket innebär att området är prioriterat av Stockholm stad för stadsutveckling i syfte att möta framtidens behov av nya bostäder. Enligt staden är bland annat social hållbarhet i fokus när området utvecklas.

Fastigheten är föremål för en pågående planprocess som befinner sig i den avslutande antagandefasen. Enligt förslaget ska Sätra centrum rivas och ersättas av ett publikt utomhustorg, kringbyggt av fyra kvarter med 550 bostäder och lokaler i samtliga bottenvåningar mot torget. Mer information följer på sidan 8.



## Tomträttsinformation

SAMMANFATTNING	
Fastighetsbeteckning	Stockholm Högsätra 10
Typkod	310 Hyreshusenhet, tomtmark, 325 Hyreshusenhet, lokaler och 399 hyreshusenhet
Kommun	Stockholm
Upplåtelseform	Tomträtt
Tomträttsavgäld, kr	170 000
Lagfaren ägare	Stockholms kommun
Uthyrbararea, kvm	3 652
Hysesintäkter 2023, kr	Ca 6 049 000
Inteckningar, kr	190 000 000

## Legal information

### Inteckningar

Det finns totalt tio stycken inteckningar uttagna ur Fastigheten om totalt 190 000 000 kronor enligt tabell till höger.

### Taxeringsenheter

På Fastigheten är tre taxeringsenheter uppförda:

1. 310 Hyreshusenhet, tomtmark, taxeringsvärde 36 000 kronor.
2. 325 Hyreshusenhet, lokaler, taxeringsvärde 33 338 000 kronor.
3. 399 hyreshusenhet, taxeringsvärde under 1000 kr (taxerad ägare Sahagian Gruppen AB).

### Tomträttsupplåtelse

Tomträttsavgälden uppgår till 170 000 kronor och nuvarande avgäldsperiod pågår till 2036-01-01.

NUMMER	BELOPP, KR	INSKRIVNING SDAG	AKT
1	7 900 000	2003-02-24	03/6195
2	5 500 000	2011-03-22	11/4568
3	15 000 000	2016-07-07	D-2016-00318813:1
4	13 600 000	2016-10-11	D-2016-00463149:1
5	5 000 000	2017-04-04	D-2017-0010957:1
6	43 000 000	2019-06-03	D-2019-00256307:1
7	30 000 000	2021-12-10	D-2021-00563903:1
8	30 000 000	2022-09-07	D-2022-00367426:1
9	30 000 000	2023-04-04	D-2023-00107560:1
10	10 000 000	2023-05-26	D-2023-00164877:1

# Projektplan

Stockholm Högsåtra 10 (Fastigheten) är en del av en planerad ny stadsdel. Arbetet med en ny detaljplan har pågått sedan 2018 inom ramen för planen *Såtra Centrum (Högsåtra 10, Djursåtra 3 samt del av Såtra 2:1 m.fl.)* (Diariernr 2018-15976) ("**Planförslaget**")\*.

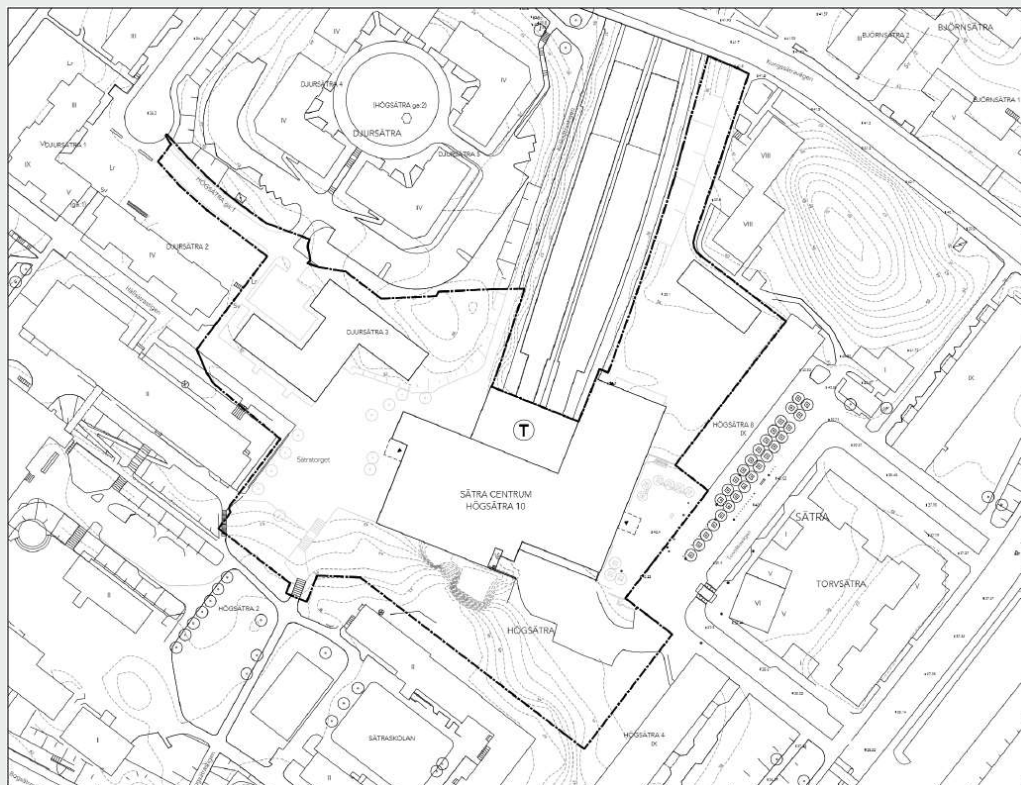
Enligt ett förslag kan ca. 12 958 kvm BOA och 3 000 kvm LOA utvecklas på Fastigheten. Infrastrukturen finns i stor utsträckning redan på plats i området.

En förvärvare av Fastigheten (tomträten till) erhåller därmed möjligheten att slutföra processen baserat på beslut om att anta ny detaljplan och efterföljande byggnation av bostäder och kommersiella ytor på Fastigheten. Det erfordras att en förvärvare kan ingå relevanta avtal för utvecklingen av Fastigheten (bl.a. exploateringsavtal, markanvisningsavtal och genomförandeavtal) och således möter sådana krav som uppställs avseende ett sådant övertagande (bland annat Stockholm Stads så kallade byggherreprovning).

Den planerade omvandlingen ska ske i olika steg och involverar inte endast Fastigheten. Inom ramen för Planförslaget ska nuvarande centrumanläggning rivas och Fastigheten avses, tillsammans med grannfastigheter, omvandlas enligt förslag till fem hus bestående av hyres- och bostadsrätter samt lokaler. Ett tilltänkt exploateringsavtal kommer därför att inkludera flera fastighets- eller tomtägare samt fastighetsbildningsåtgärder. I följande sidor presenteras två områdeskartor vilka påvisar aktuell bebyggelse och färdigställd projektering enligt Planförslaget.

\*<https://etjanster.stockholm.se/byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2018-15976>

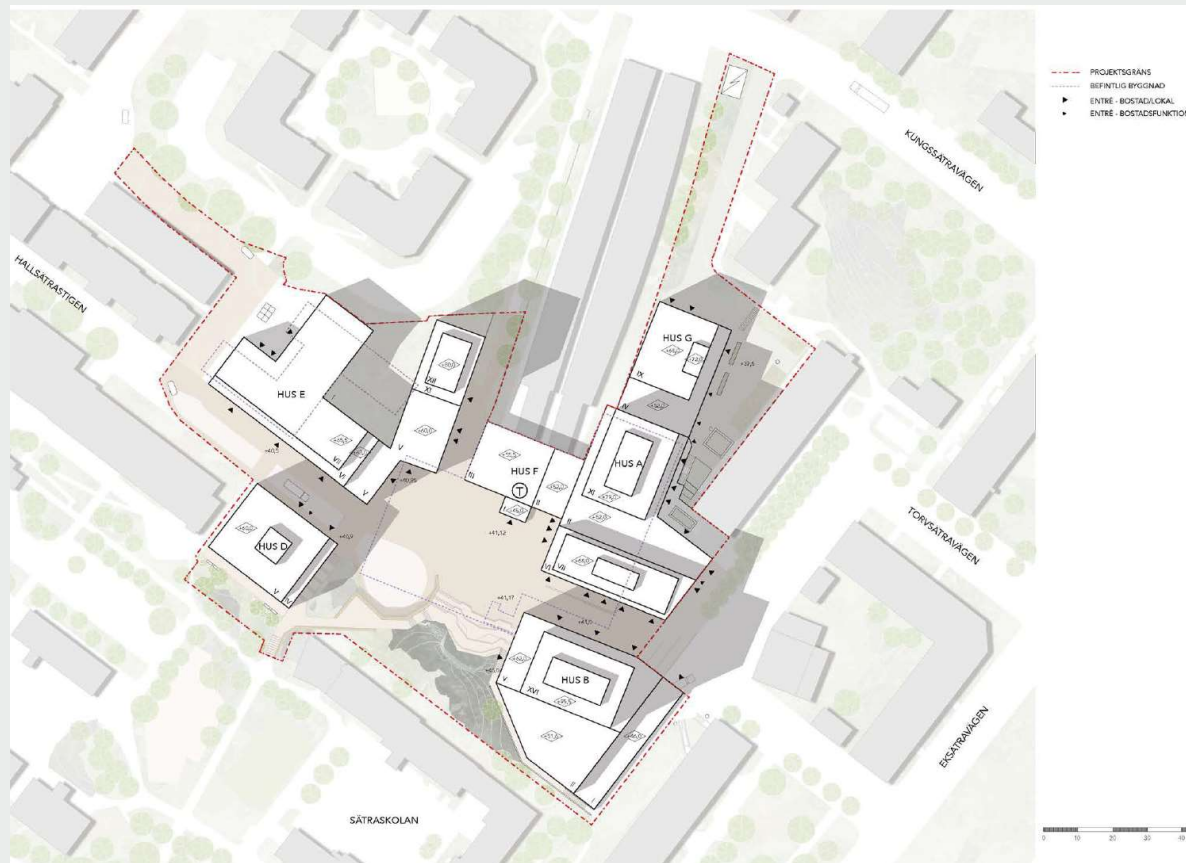
## Sättra Centrum - planområde



*Nuvarande bebyggelse.*



## Sätra Centrum - Nyutvecklat område enligt Planförslaget



Enligt befintlig projektplan ska Hus A upplåtas med hyresrätter (110 lägenheter) med totalt 5 519 kvm BOA. Bottenplan ska bestå av lokaler med totalt 3000 kvm LOA.

Hus B ska upplåtas med antingen hyresrätter eller byggrätt för bostadsrätter om totalt 7 439 kvm BOA. Mark för uppförande av Hus B förväntas friköpas. Att noteras att lastkaj vid Hus B är belägen på angränsande fastighet (ägd av kommunalt bolag).

Utgångspunkt för Bolagets kostnadsansvar återfinns i markanvisningsavtal från 2018.

Vid beräkning av köpeskilling enligt markanvisning ska avdrag göras för värde av befintlig bebyggelse, rivningskostnader mm. Enligt tidigare markanvisningsavtal beräknades avdraget till ca. 54,5 mkr. Slutligt avdrag ska beräknas utifrån färdig byggrätt.

Parkering kommer sannolikt behöva lösas utanför Fastigheten.

## Bilder



*Projektbilder på framtida Sätra Centrum*



## Bilder forts



*Forts.*

## Anbudsinstruktioner

Respektive Budgivare ombeds tillhandahålla följande information:

- i. **Värdering** - Två separata värderingar av Fastigheten (som indikerar det pris Budgivaren är beredd att betala för Fastigheten) enligt följande:
  - a. utan beaktande av pågående detaljplaneprocess;
  - b. förutsatt att beslut om ny detaljplan fattas baserat på liggande planförslag.
- ii. **Strategi** – Budgivarens planer för Fastigheten efter ett eventuellt förvärv.
- iii. **Byggherreprövning** – Information avseende hur budgivaren avser att möta eventuella krav enligt Stockholms stad så kallade byggherreprövning.
- iv. **Finansiering** – I vilken utsträckning ett förvärv av fastigheten och/eller en utveckling av Fastigheten är beroende av extern finansiering och i vilken utsträckning sådan finansiering har säkrats.
- v. **Budgivarinformation** – Budgivarens identitet (inklusive förvärvande bolag) samt kontaktinformation.

Om konkursboet, baserat på anbud enligt ovan, väljer att fortsätta dialogen med Budgivaren avseende en eventuell överlåtelse av Fastigheten kommer Budgivaren att förväntas ingå åtagande om bland annat sekretess och om att inte delta i en framtida eventuell exekutiv försäljning av Fastigheten om inte konkursboet skriftligen samtyckt därtill.

## Kompletterande information 2024-04-17

Av planbeskrivningen till Planförslaget\* framgår att den omfattar sex separata hus. Av dessa är Hus A och Hus B (med reservation för en lastkaj i anslutning till Hus B) belägna på Fastigheten. Av Hus D är ca. 4% belägget på Fastigheten och 96% (enligt uppgifter från Stockholms stad) beläget på Stockholms stads mark, fastigheten Stockholm Sättra 2:1. Hus D var (tillsammans med Hus A och Hus B) föremål för markanvisningsavtal som löpt ut ("**Tidigare Markanvisningsavtalet**"). Ett nytt markanvisningsavtal med staden förväntas omfatta i vart fall Hus A och Hus B. Stockholms stad utesluter inte heller att markanvisningen även omfattar Hus D.

Ersättning enligt det Tidigare Markanvisningsavtalet var 8 500 kr/kvm ljus BTA bostäder, 3 333 kr/kvm BTA kontor och handel och 2 500 kr/kvm BTA skola – avseende byggrätter överlåtna med äganderätt (Hus B och D).\*\* Såvitt avsåg byggrätter överlåtna med tomträtt (Hus A) var avgälden angiven till 150 kr/kvm BTA avseende lokaler, 125 kr/kvm BTA avseende kultur och skola\* samt, såvitt avsåg bostäder, enligt de av kommunfullmäktige beslutade principerna för tomträttsavgäld som gäller vid tidpunkten för tomträttsavtal (Hus A).

Såvitt avser parkering kommer den enligt Planförslaget att behöva lösas utanför Fastigheten, på mark som ägs av det kommunala fastighetsbolaget Stockholmshem. Även om det i nuläget inte finns bindande avtal avseende sådan parkeringslösning så har vi ingen anledning att anta att detta inte kan lösas i linje med tidigare förslag och avtal.

\* <https://etjanster.stockholm.se/Byggochplantjansten/PresentPlan/GetFile?fileRecordNumber=9413222&journalNumber=2018-15976&fileName=Planbeskrivning%20antagande>

\*\* Prisläge mars 2018 avseende förvärv och april 2018 avseende tomträttsavgäld. Aktuell ersättning för Ljus BTA bostäder är föremål för förhandling med staden men staden har i nuläget inte aviserat någon förändring jämfört med vad som framgår av Tidigare Markanvisningsavtalet.

## Kompletterande information 2024-04-17, forts.

Av planbeskrivningen till Planförslaget framgår vidare följande avseende förväntade BTA i aktuella byggnader:

	Hus A	Hus B	Hus D
Ljus BTA bostäder (kvm)	7 800	10 010	3 200
Ljus BTA lokaler (kvm)	3 160	1 490	170

### Ytterligare information

Information kring planprocessen och dess olika skeden, såsom buller- vatten och markutredningar, plankarta och planbeskrivning finns tillgängliga genom följande länk: <https://vaxer.stockholm/projekt/satra/utveckling-av-satra-centrum/>.

Spekulanter med vilka Konkursboet inleder fördjupade dialoger och förhandlingar med kommer även ges tillgång till ett s.k. datarum efter ingående av sedvanligt sekretessavtal.