

# KAFFESTUGAN I BÖDA

Kaffestugan är såväl omtyckt som välkänt, en perfekt möjlighet för dig som vill jobba halvårsvis och ta över en verksamhet som funnits i över 16 år.

Något för Entreprenören, dig som vill ta vid ett vinnande koncept, vidareutveckla verksamheten eller som drömmer om att få driva en verksamhet under sommarsäsongen och semestra under vintern. Ja, här är något för dig som ser möjligheter, du behöver knappt våga satsa - för satsningen är gjord, grunden för en lönsam verksamhet är klar och kvar finns alla möjligheter i världen!

Har jag din uppmärksamhet? Läs några rader till!  
Med stora möjligheter och utrymme för drömmar att slå in saluför jag med stor glädje Kaffestugan i Böda, en verksamhet vi känner till och älskar. Välkommen hit för att låta fantasin flöda och drömmarna slå in!

Vad är detta: En stor och välskött fastighet med bra lokaler, lägenheter och hus i Böda på Öland, en välbesökt och omtyckt semesterpärla med campingar, badstränder och vacker natur. Dessutom arrenden avseende lokaler på två av Ölands turisttätaste orter, Byxelkrok och Sandvik.

Vad är möjligheterna: Bageri- och café, gelateria, pizzeria, restaurang, lokaluthyrning, bed and breakfast, boende-uthyrning, affär - Fantasin sätter gränserna och The Sky Is The Limit!



Bakgrund: Under 16 säsonger har man med stor passion drivit och framgångsrikt utvecklat Kaffestugan till vad det är idag är. En lönsam verksamhet där du kan kombinera ett kreativt entreprenörskap med återhämtning. Konceptet har finslipats, justerats och utvecklats. Det är en mycket omtyckt verksamhet - välbesökt och omtalat, även i white guide. Idag har man bageri- och caféverksamhet, pizza, egen gelato samt en butik med egen rostat kaffe delikatesser. Glassen säljs i Böda, Byxelkrok och i Sandvik. I Böda har man pizza under vissa perioder och tider plus en pizzalucka. Konceptet är populärt och efterfrågat, det går såklart att justera och vidareutveckla.

Vad gäller övriga ytor i Böda hyrs en stor del av huset ut, och i viss mån nyttjas en del av lägenheterna till personal boenden, övriga hyrs ut veckovis under högsäsong och Dagar/vecka under lågsäsong. Åter igen finns stora möjligheter här för dig som själv vill bo och verka på Öland, kunna erbjuda personal boenden, ha en verksamhet halvårsvis eller för dig som vill satsa på mer än bara en sak. Säsongen har varit mellan maj till september, vilket ger möjlighet till lång återhämtning, semestrar och för planer och drömmar.

Verksamheten/fastigheterna säljs som bolag, där man köper bolagets aktier med värdering utifrån bolagets vinst. Man övertar därmed bolagets balansräkning, med tillgångar och skulder. I den processen har tidigare ägare arbetat med Tomas Lind, Revisorerna Borgholm som hjälpt till med de frågor som kan uppstå vid övertagandet av befintlig verksamhet, upplägg, avtal etc. Ett förvärv görs genom att köpa Kaffestugan i Bödas aktiebolag som innehåller fastigheter med alla dess inventarier, verksamheten i stort med arrenden, gott renommé och oräkneliga möjligheter!



## INFORMATION

### **Vad är Kaffestugan och vad får du som köpare?**

- Ett väl inarbetat hantverksbageri med högkvalitativa produkter.
- Ett charmigt bageri och café med potential att expandera.
- En populär pizzeria och gelateria, perfekt för sommarsäsongen.
- En modern och välunderhållen maskinpark som ger dig de bästa förutsättningarna för effektiv drift.
- Solcellsanläggning med en yta på 234,6 m2 solceller. Effekt 37,950 kwp, 31 499 kWh/år
- Boende för personal eller möjlighet till uthyrning och ägarlägenhet.
- Möjlighet att arrangera kurser och events under lågsäsong.
- Friheten att vara ledig resten av året om du önskar, eller använda den tiden för att utveckla nya idéer.

### **Anställda:**

4 st som är årsavlönade men under säsong har antal anställda varierat. Ca 30 st under högsäsong slimmat tänkt.

### **Boenden:**

Totalt 6 lägenheter samt en fristående stuga. 4 lägenheter har använts till personalbostad under högsäsong. Beroende på hur man väljer att använda lägenheterna är det möjligt att få in mer i hyresintäkter. Eller om man väljer att använda någon av dessa som ägarbostad är också möjligt. Lägenheterna kan även användas för boende under lågsäsong om man vill anordna kurser eller liknande.

### **Uthyrning:**

192 000 kr plus moms/år.

### **Omsättning:**

Omsättningen ökar stadigt årligen. I år kommer den landa på strax över 11 miljoner. Vinst ca 1 miljon.

### **Område:**

Böda ligger ca 5,5 mil norr om Borgholm och är mest känd för dom fina badstränderna vid Bödabukten. I Böda hamn vid Östersjön finns sommaröppna restauranger och butiker. Här finns även en åretruntöppen ICA-butik. För den golfintresserade finns golfbana i Böda Sand, Enerum och i Källatorp ca 17 km bort. Fina promenad stigar finns genom Böda-skogen, även utmätta markerade slingor. Böda förskola ligger precis bredvid fastigheten.

Ca 1 mil söderut ligger civilisationen Löttorp, med året runt restauranger, nybyggd skola, idrottsföreningar etc. Allt för den som vill bosätta sig permanent.

Fastighetsbeteckning

Böda 1:4

Adress

Kaffestugan i Böda, Landsvägen Böda 48, 38773 Löttorp

Pantbrev

Det finns 7 pantbrev uttagna om sammanlagt 5 000 000 kr.

Servitut & planbestämmelser

Förmån: Avtalsservitut Utfart, D201500510189:1.1

Detaljplan (2015-10-19)

Det ankommer på köparen själv att kontakta berörda instanser för besked i frågor gällande planbestämmelser, förekomst av byggrätt, bygglovsfrågor, rördragningar på tomten, el m.m.

Tillträde

Tidpunkt för övertagande kan diskuteras.





Fastighetsmäklare  
**Emma Maurin**  
emma@olandsmaklaren.se  
070 633 88 70

