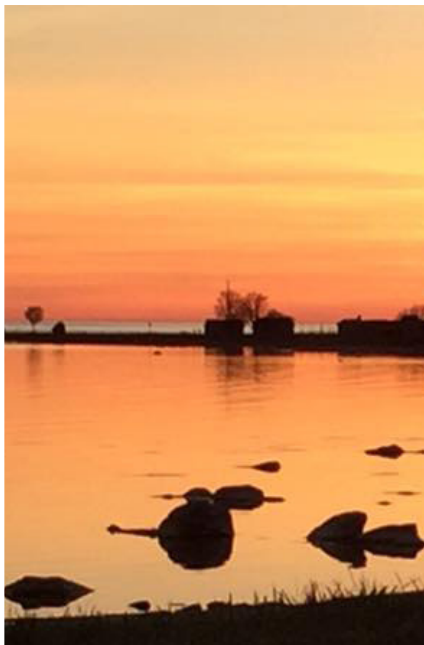




BJÖRKHAGA
STRANDBY & RESTAURANG



Detta är en unik möjlighet att köpa en turistanläggning som äger sin egen strand!

Det finns ingen annan så moderna anläggning med detta läge på Gotland. Stranden är ett paradys för kite-surfare och barnfamiljer då den ligger skyddad från två håll. Detta ger viken en känsla av en lagun där badvattnet alltid är bland de varmaste på ön. Till anläggningen har man från i år byggt en cykelväg från Visby och vidare till Klintehamn. Det är 30 km till Visby och 14 km till Tofta med paddelbanor och en av Sveriges populäraste och mest kända sandstränder. Det är 3 km till Klintehamn som har Nybyggd Konsum matbutik med post och utlämningsstation åt Systembolaget, bensinstation och pressbyråkiosk.

Bara ett stenkast bort så ligger en av Sveriges bästa golfbanor vilken den blev utnämnd till 2020 då den varit på pallplats flera gånger tidigare. Kring området finns det väldigt mycket natur och mängder av historia. På promenadavstånd finns det ett fiskemuseum och ett av ön vackrast belägna kapell dit många sommarbröllop äger rum.

Från stranden ser du Karlsöarna dit man tar sig med båt från Klintehamn cirka 8 km från anläggningen. Den södra holmen heter Vivesholm och har en spännande historia. 1397 stod sjörövare kungen Erik Mecklenburg sjörövarfort klart och där hade de sitt fäste till 1398 då den tyska orden kom med 4000 man och brände ner fortet och dödade samtliga sjörövare.

Här har sedan dess landstigit trupper, byggts båtar, legat sågverk och varv tillexempel. Idag är det fantastiska strövområden med rikt fågelliv och fina fågeltorn.





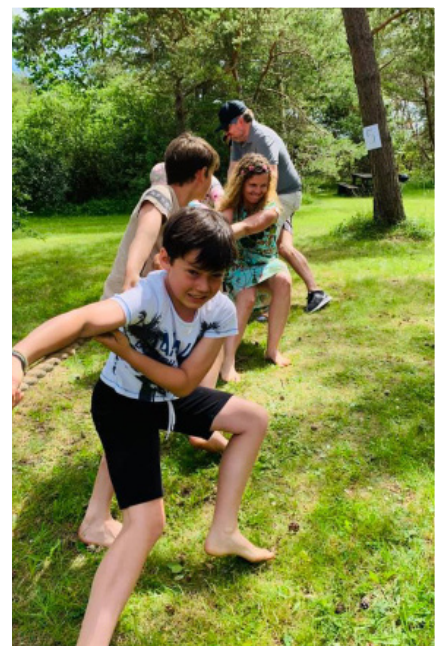
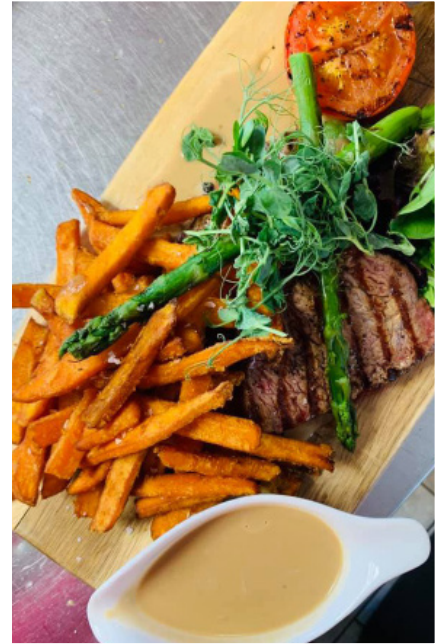
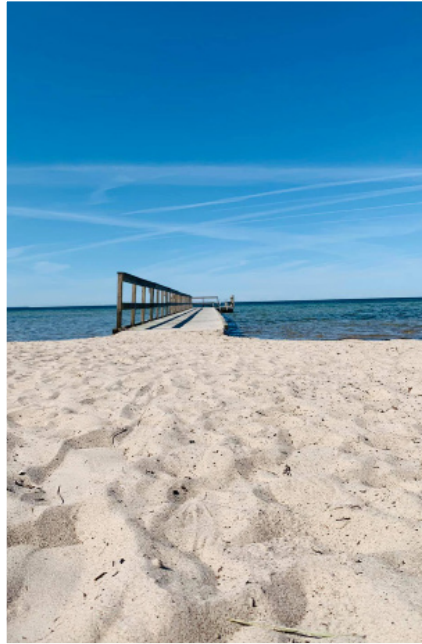
Anläggningen är uppdelad i TRE delar med ytterligare en mindre stugby 300 meter borta som heter Björkhaga by med en egen bostadsrättsförening!

1: Dels finns det en bostadsrättsförening som äger alla stugor på anläggningen och med denna har operatören avtal. Bostadsrättsföreningen består av 55 enheter och deras mark går några meter utanför husknutarna. Föreningen har ett avtal om att bruka vägar och parkeringar på området. Föreningen är beroende av operatören och tvärt om där ägarna i föreningen är beroende av tillgång till pool, restaurang och så vidare. Värdet på deras enheter bygger på bra drift och god stämning mellan alla parter. Totalt finns det 220 bäddar och med bäddsofforna blir det cirka 250 bäddar.

2: Vi som ägare av fastigheten och alla byggnader förutom alla stugor och den mark som tillhör bostadsrättsföreningen. När Strandbyn byggdes för 10 år sedan var det en av Sveriges modernaste campingar och ligger fortfarande i toppen. Investeringen var cirka 70 miljoner med hela BRF satsningen.

3: Det finns ytterligare en bostadsrättsförening med cirka 30 enheter som ligger 300 meter söder ut och här är det ca 50% som hyr ut sina enheter och dessa vill ha samarbete. De har lite lägre standard så det finns ett komplement till Björkhaga Strandby höga standard. Här har man avtal med varje ägare. Det finns även ett område som gränsar till anläggningen med 50 fritidstomter där merparten är byggda eller påbörjade och dessa skulle antagligen vilja finnas med i uthyrningsservicen som operatören erbjuder. De vill absolut ha tillgång till poolen och andra faciliteter som finns på anläggningen.

Operatören har idag två olika hyreskontrakt med ägaren det vill säga med Werkelinbolagen. Man sköter drift av stugor, camping, restaurang, glasskiosk, pool mm. Operatören är beroende av avtalen med bostadsrättsförening och att det lämnas enheter till uthyrning vilket är konstant. Vi tror att siffran ligger på ca 70% men bör eventuellt stämmas av med operatören. Operatören har sagt upp sitt kontrakt men äger en del inventarier och profiler samt kundregister som de vill sälja vilket blir en separat affär som görs med Joakim & Valla som äger detta driftbolag.



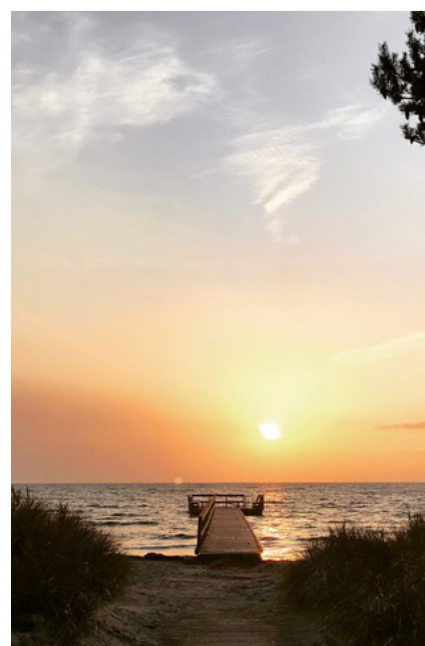
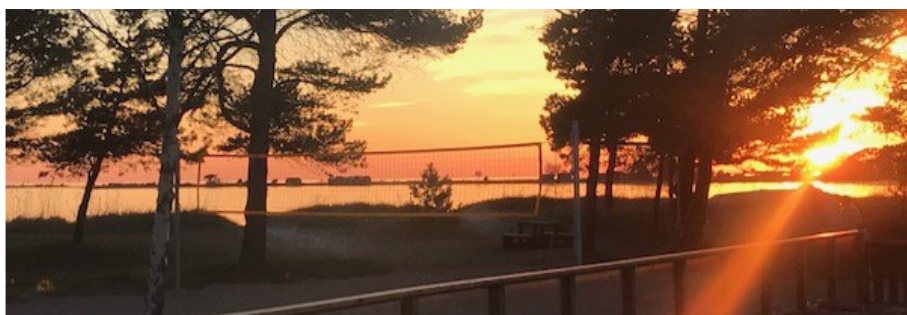


Beskrivning av Björkhaga Strandby

Det är den perfekta blandningen av avkoppling och äventyr, en plats som är idealisk för alla åldrar unga och gamla. 4-stjärniga Björkhaga Strandby med stugor i bostadsrätts-form och ställplatser till husbil/husvagn. Björkhaga är en välskött och populär Strandby som är belägen i Björkhaga, norr om Klintehamn med ett avstånd till Visby på cirka 30 km. Strandbyn är unik då den ligger med en egen sandstrand perfekt för sol och bad. Det är helt unikt att man äger stranden och att man har servering nere på sand stranden.

På anläggningen finns en bostadsrättsförening som ägar samtliga uthyrningsenheter och mellan drift och föreningen finns det då uthyrningsavtal. Där driften står för skötsel av uthyrning. Sedan finns det ytterligare en bostadsrättsförening 300 m ifrån med 35 uthyrningsenheter som är sammarbetspartners.

På fastigheten finns en strandcentrumbyggnad med restaurang och fyra mindre teknikbyggnader; poolhus, sopsortering, sanitetsbyggnad och garage. 17 ställplatser, 55 uthyrningsenheter, lekplatser och en pool.



Boende

Det finns 17 husvagnsplatser och 55 uthyrningsenheter.

Driftbolaget (Björkhaga Strandby AB) ansvarar för uthyrningen av stugor och lägenheter, för detta utgår en ersättning som förhandlas med BRF. Ägarna får en bestämd procentsats av uthyrningspriset, resterande till driftbolaget. Driftbolaget tillhandahåller idag både hemsida och bokningssystem samt står för marknadsföring.

Det finns även möjlighet att teckna serviceavtal med BRF för skötsel av stugor, gräsytor m.m.

Kapacitetsutnyttjande

17 husvagnsplatser, cirka 20 tältplatser och 55 uthyrningsenheter.

Resturang med kapacitet för 80 platser inne och 120 ute.

Se info:

<https://www.bjorkhagastrandby.se/sv/boende>

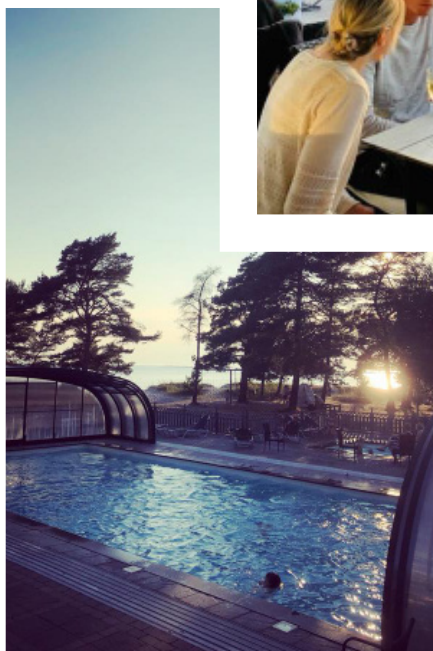
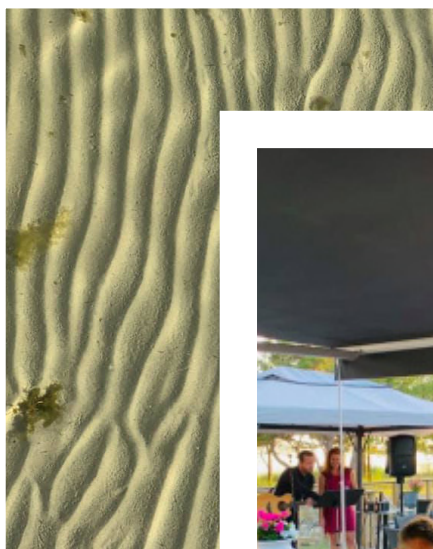
<http://www.bjorkhagaby.se/stugorna/>

Utbud

Björkhaga Strandby erbjuder i samband med uthyrning av stugor, lägenheter och ställplatser i korthet:

- Café & glass, servicebutik.
- Restaurang med fullständiga rättigheter där du kan njuta av vällagad mat i härlig miljö - med underbar utsikt över havet. Under säsong arrangeras även musik och underhållningskvällar med liveband.
- Uppvärmd pool, havsbad och lekplatser.
- Beachvolleyboll
- Kanot uthyrning
- Internet via bredband.
- Samlingslokal i servicehus.

Under säsong arrangeras även träningssevent





Utvecklingspotential

Det finns flera utvecklingsmöjligheter på Björkhaga för att öka intäkterna och göra Björkhaga Strandby till en ännu mer lönsam anläggning.

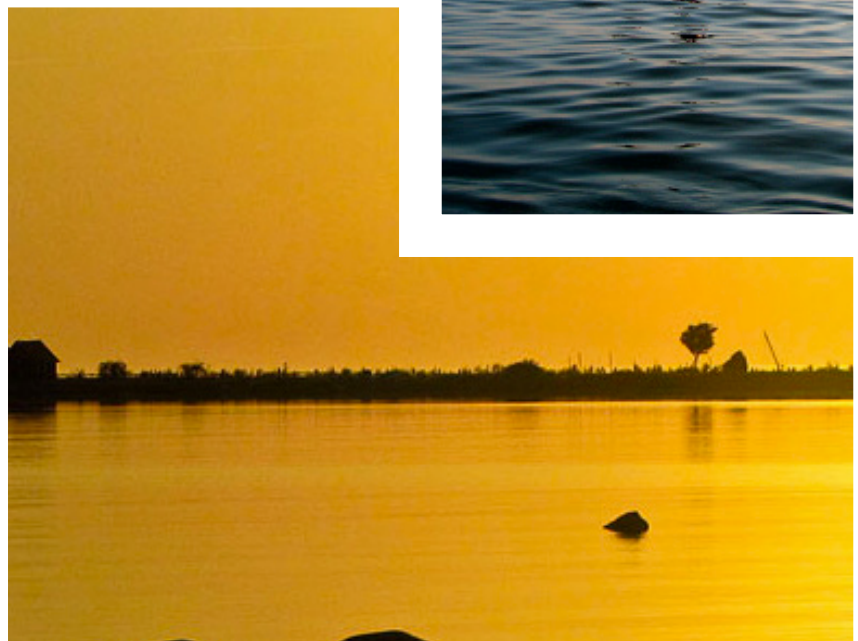
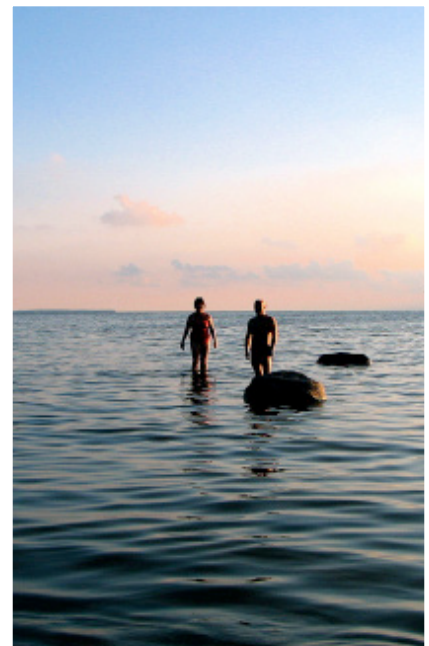
Det har funnits långtgående planer på padel och äventyrsgolf vilka båda hade gett bra intäkter och ökad beläggning i stugorna. Detta kräver inget bygglov och det finns utrymmet för bägge.

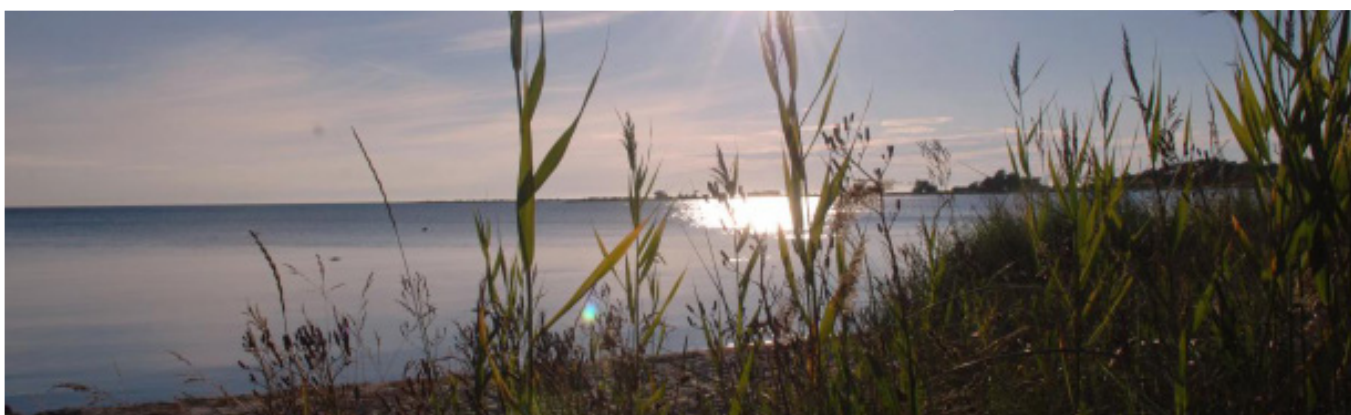
Om restaurangköket utökas går det att ta emot fler gäster under högsäsong dessutom finns det möjlighet till att bygga ett utekök.

Om restaurangen kompletteras med en värmekälla, öppen spis och värmepump så går det att ha öppet året runt. Med uppvärmd restaurang går det att förlänga säsongen ordentligt, mer boende gäster om restaurang är öppen.

Servicehuset har kapacitet till att ta emot fler gäster. För tillfället är campingplatserna begränsade men finns potentiellt möjligt att hyra/köpa marken ovanför anläggningen och använda delar av dags-gäst parkeringen som ställplatser.

Bukten är optimal för vattenlek, kan vara flera flytande leksaker, studs mattor, hinderbanor m.m.





En av de unikaste delarna är att vi äger sandstranden i Björkhaga vilket inte är speciellt vanligt på ön. Framför allt inte då den ligger i en lagun liknade form som skyddar för vågor från tre vädersträck. Det är även extremt långgrund vilket gör att Björkhaga är känt för att oftast ha varmest badtemperatur och sitt långgrund familjebad med fin sandbotten. Bland kite surfare och vindsurfare så är detta en av öns stränder med bäst förutsättningar.

Restaurangen ligger så att delar av ute serveringen ligger på sanden. Ute serveringen kan byggas ut mer mot stranden och på sandstranden. Med detta läge där man sitter i sanden och följer solen ner i Östersjön så har man ett gratis skådespel varje kväll. Gästerna kan njuta av en matbit o ett glas vin med fötterna i sanden samtidigt som barnen leker i poolen, på stranden eller den naturliga lekplatsen.

Vi äger även en strandremsan norr ut där det skulle vara extremt bra att sätta upp Glamping tält som skulle ge besökarna en helt unik upplevelse. Här skulle det antagligen få plats 10-20 tält som ger en intäkt på ca 55 000 kronor.

Det byggs ett helt nytt stugområde med ca 50 tomter öster om anläggningen där den närmaste tomten ligger ca 100 meter från Strandbyn. Här finns möjligheten att upprätta ett samarbete så att man på anläggningen kunde hjälpa till med uthyrning, städ, avsyn, nyckelutlämning mm.



Ekonomi

Driftbolaget visar en stabil verksamhet och ekonomi med god utveckling och potential. Under 2018 har omsättningen varit 6.500tkr och med en vinst på 38tkr första året.



Försäljning

totalt

2019

6.571'

2018

6.315'

Varav:

Stugor

3.595'

3.051'

Mat

1.224'

1.384'

Dryck

530'

575'

Camping

240'

298'

Pool

163'

153'

Kostnader

Ersättning stugägare

2.190'

2.282'

Löner*

1.703'

1.294'

Resultat

-80'

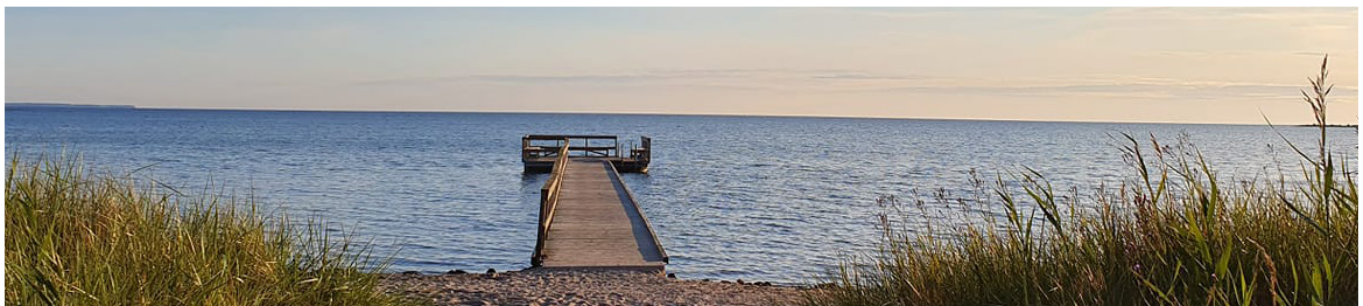
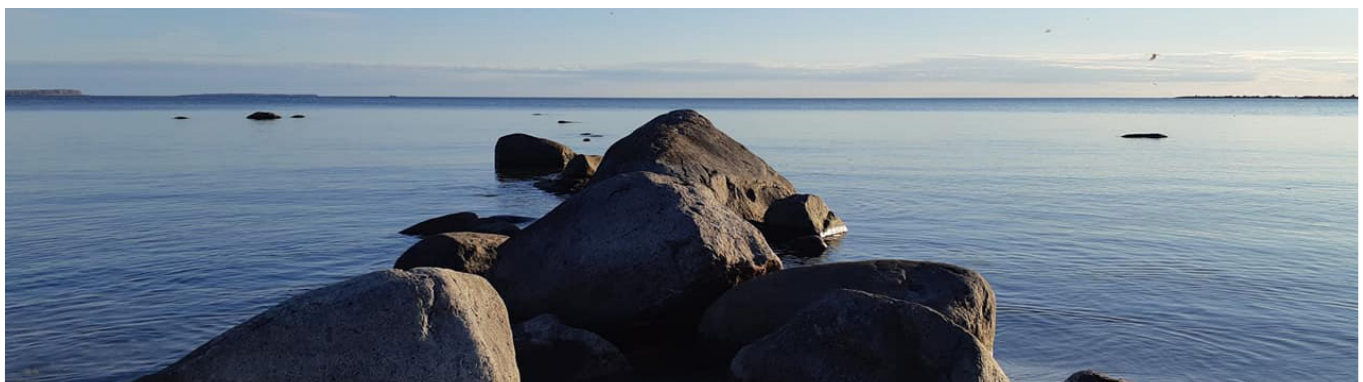
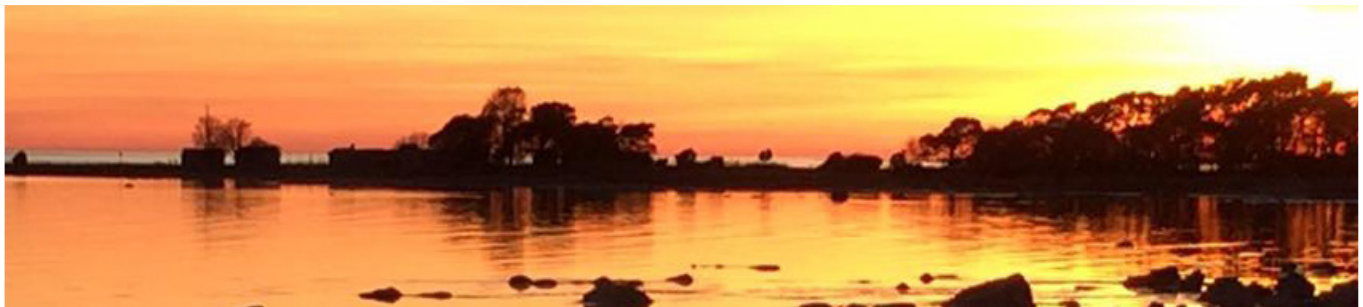
38'

* inklusive konsultarvode till ägares, Joakim & Valla, bolag. Lönekostnader Joakim & Valla

Försäljningen kan ökas markant med event och förlängd säsong.

Före Corona hade operatören en 40% försäljningsökning inför säsongen 2020.







Simon Lexén
070-664 55 50
simon@werkelinbolagen.se



Pigge Werkelinbolagen
070-766 64 60
pigge@werkelinbolagen.se



WERKELIN
BOLAGEN