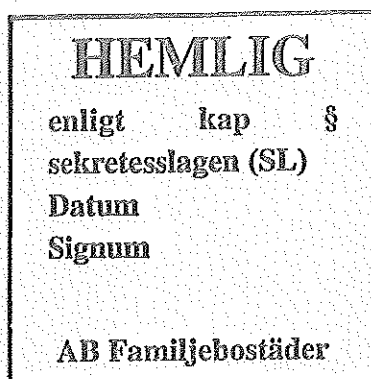




Punkt 1

på tilläggslistan vid
styrelsens sammanträde
2012-02-14

Till

Styrelsen för AB Familjebostäder

Förvärv av Maxera Bostad 5 AB med tillhörande nyproduktion i kv Pendlaren 1, Älvsjö

Bakgrund

Älvsjö Centrum är ett attraktivt område med synnerligen god tillgång till kollektivtrafik. Vidare finns ett varierat mindre utbud av såväl offentlig som kommersiell service. Serviceutbudet kommer att förbättras ytterligare med den nu pågående ombyggnaden av Älvsjö Torg.

Familjebostäder har sedan början av 1980-talet haft ett betydande fastighetsbestånd i Älvsjö. I nuvarande strategi ingår att utöka vår närvaro i området, inte minst mot bakgrund av områdets utvecklingspotential. För närvarande pågår uppförandet av 99 lägenheter i kv Perrongen 1.

Sedan länge har markanvisningar varit den dominerande förutsättningen för att nå bolagets nyproduktionsmål, men under senare år har antalet erhållna markanvisningar inte varit tillräckliga för måluppfyllelse. Utöver markanvisningar har koncernstyrelsen angivit att bolaget genom byggande på egen mark och genom mark- eller projektförvärv skall säkerställa att man når målet för antalet påbörjade lägenheter.

Familjebostäder har nu erbjudits att genom bolagsköp förvärva tomträtten till kv Pendlaren 1. Förvärvet förutsätter kommunfullmäktiges godkännande.

Förvärv

I kv Pendlaren 1, i Älvsjö har Maxera Holding 2 AB genom sitt dotterbolag Maxera Holding 5 AB, planerat och påbörjat uppförandet av en bostadsrättsfastighet med 104 lägenheter och 5 lokaler, om sammanlagt ca 9230 m² BOA/LOA. Fastighetens parkeringsbehov tillgodoses genom parkeringshus i grannkvarteret. Entreprenadkontrakt är träffat med en ursprunglig entreprenadsumma om 240 000 000 kronor. Ett tioårigt butikshyresavtal är träffat med COOP.

I rådande konjunkturläge har Maxera haft svårt att hitta köpare för de planerade lägenheterna och man har därför beslutat att istället avyttra fastigheten som hyresrättsfastighet, genom försäljning av Maxera Holding 5 AB.

Mot denna bakgrund har Familjebostäder och Maxera 2012-02-02 träffat ett avtal enligt vilket Familjebostäder köper Maxera Bostad 5 AB med tillhörande tomträtt till fastighet Pendlaren 1, med preliminärt tillträde 2012-05-22. Förvärvet är villkorat till godkännande av Familjebostäders styrelse samt av kommunfullmäktige. I förvärvet ingår även övertagande av pågående nyproduktion på fastigheten.

Summan av köpeskillingen för aktierna i Maxera Holding 5 AB, 103 000 000 kronor och kostnaden för återstående entreprenadsumma 208 000 000 kronor uppgår till 311 000 000 kronor inklusive moms, vilket utgör bolagets totala förvärvskostnad. Köpeskillingen kommer att reduceras med ett belopp motsvarande Maxera Bostad 5 AB:s per 2012-05-22 upplupna kostnader för dels förvärv av tomträtten, dels entreprenaden och mot dessa kostnader svarande lika stort koncernlån. Villkoren i övrigt framgår av bilagda aktieöverlåtelseavtal.

Familjebostäder har träffat aktieöverlåtelseavtalet i konkurrens med andra budgivare. Det är av stor vikt för Maxera att överlåtelsen kan genomföras med tillträde senast sommaren 2012. Aktieöverlåtelseavtalet är, enligt de regler som tillämpas inom Stockholms Stad, villkorat av att kommunfullmäktige godkänner affären. Föreligger inte ett slutligt bindande godkännandebeslut senast den 30 juni 2012 har Maxera rätt att häva aktieöverlåtelseavtalet för att kunna avyttra Maxera Bostad 5 AB eller kv. Pendlaren 1 till annan köpare.

Byggnadsutformning

Kvarteret Pendlaren 1 består av 104 lägenheter och fem affärslokaler om sammanlagt 7 180 m² BOA och 2050 m² LOA. Lägenhetsfördelning framgår nedan.

21	1 rok	38-42 m ²	20%
22	2 rok	40-85 m ²	20%
32	3 rok	62-81 m ²	32%
25	4 rok	83-98 m ²	24%
4	5 rok	105-126 m ²	4%

Byggnaden uppförs i sex våningar med putsade fasader i enlighet med gestaltungsprogrammet för Älvsjö centrum. Byggnaden har ritats av AW Arkitekter AB.

Miljöaspekter

Fastighetens energianvändning har beräknats uppgår till högst 110 kWh/m²,år. Projektet följer stadens program för ekologiskt byggande.

Tidplan

Byggandet av kv Pendlaren 1 har påbörjats med grundläggningsarbete i december 2011 och beräknas vara avslutat under juni månad 2013. För det pågående arbetet har säljaren Maxera Bostad Holding 2 AB tecknat totalentreprenadkontrakt med sitt moderbolag Maxera Bostad AB.

Ekonomi

Produktionskostnaden exkl index inkl förvärvskostnad, uppgår till 311,0 Mkr.
Med nedanstående kalkylförutsättningar erfordras en normhyra om 1650 kr/m²,år
vilket kan jämföras med betalningsviljan i området som av Evidens på uppdrag
från AB Familjebostäder beräknats till 1585-1670 kr/m²,år.

Produktionskostnad	311,0 Mkr
Produktionskostnad	33 690 kr/m ²
Normhyra	1650 kr/m ² ,år
Kalkylränta	6,2 %
Vägt direktavkastningskrav	4,13 %
Drift och underhåll	300 kr/m ² ,år
Direktavkastning på totalt kapital år 1	4,4 %
Nuvärdesberäknat avkast- ningsvärde räknat på 20 år	34 402 kr/m ²

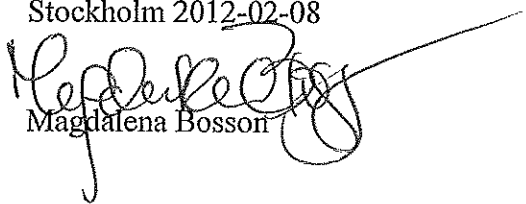
Förslag till beslut

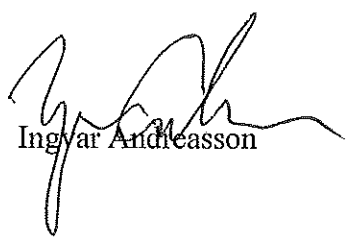
Det förslås

att styrelsen beslutar att genomföra förvärvet av Maxera Bostad 5 AB på villkor
enligt bilagda aktieöverlåtelseavtal samt under förutsättning av
kommunfullmäktiges godkännande,

att beslutet omedelbart justeras

Stockholm 2012-02-08


Magdalena Bosson


Ingvar Andreasson

Bilagor: Aktieöverlåtelseavtal
 Fasadskiss
 Plankarta
 Cash-flow



Kvarter 2 sett från torget. Illustration av Brunnberg och Forshed Arkitektkontor.

