



Handläggare SLK:

Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311

Handläggare Stockholms Stadshus AB:

Susanna Höglund tfn 08-508 29 758

Till

Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Förvärv av bolag med tillhörande nyproduktion i kv Pendlaren 1 i Älvsjö

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. AB Familjebostäders förvärv av samtliga aktier i Maxera Bostad 5 AB (org.nr. 556751-6223), under namnändring, med tillhörande nyproduktion i kv Pendlaren 1 baserat på ett fastighetsvärde om 311 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet, godkänns.
2. AB Familjebostäder får i uppdrag att genomföra köpet samt teckna erforderliga avtal.
3. AB Familjebostäders investeringsutgift om 311 mnkr godkänns.
4. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Ny styrelse för Maxera Bostad 5 AB (org.nr. 556751-6223), under namnändring, utses.
6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Maxera Bostad 5 AB (org.nr. 556751-6223), under namnändring, utses.
7. Ny bolagsordning för Maxera Bostad 5 AB (org.nr. 556751-6223), under namnändring, bilaga, godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. AB Familjebostäders förvärv av samtliga aktier i Maxera Bostad 5 AB (org.nr. 556751-6223), under namnändring, med tillhörande nyproduktion i kv Pendlaren 1 godkänns.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Gunnar Björkman
Tf stadsdirektör

Per Blomstrand
Vice VD Stockholms Stadshus AB

Bakgrund

I Stockholms stads budget för år 2011 anges att bolaget AB Familjebostäder ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och fastighetsbeståndet ska utgöras av ett varierat utbud. Stadens bostadsbolag ska även medverka till att påbörja nyproduktion av ca 20 000 lägenheter under mandatperioden. Som ett led i detta har AB Familjebostäder fört förhandlingar om en affär med Maxera Holding 2 AB om förvärv av ett bolag med tillhörande nyproduktion i kv Pendlaren 1 i Älvsjö. Köpekontrakt har tecknats avseende förvärv av bolaget Maxera Bostad 5 AB (org.nr. 556751-6223), under namnändring, inkluderande fastigheten Pendlaren 1, upplåten med tomträtt.

Beskrivning av affären

Maxera Holding 2 AB har påbörjat uppförandet av en bostadsrättsfastighet genom ett entreprenadkontrakt om 240 mnkr. I nuvarande konjunkturläge har Maxera haft svårt att sälja de planerade lägenheterna och har därför beslutat att avyttra fastigheten som en hyresfastighet genom en bolagsförsäljning. Familjebostäder har, i konkurrens med andra budgivare, träffat ett aktieöverlåtelseavtal om att köpa bolaget Maxera Bostad 5 AB, under namnändring, med tillhörande tomträtt till fastigheten Pendlaren 1, med preliminärt tillträde 2012-05-22. I förvärvet ingår övertagande av pågående nyproduktionsprojekt med 104 lägenheter och 5 lokaler beläget intill Älvsjö Station. Projektet omfattar totalt 9 230 kvm bostads- och lokalarea. Förvärvet är villkorat av godkännande i berörda bolagsstyrelser och kommunfullmäktige.

Aktieöverlåtelseavtal m.m.

Fastighetsförvärvet föreslås ske i bolagsform och ett aktieöverlåtelseavtal har tagits fram.

Avtalet innebär att Stockholms stad genom AB Familjebostäder föreslås köpa aktierna i bolaget, Maxera Bostad 5 AB (org.nr. 556751-6223), under namnändring, och kommer preliminärt den 22 maj 2012 tillträda tomträtten Pendlaren 1 och därmed överta ansvaret för pågående nyproduktion.

Förslaget till aktieöverlåtelseavtalet innehåller och reglerar bl a följande:

- AB Familjebostäder förvärvar samtliga aktier i Maxera Bostad 5 AB (org.nr. 556751-6223), under namnändring, från Maxera Bostad Holding 2 AB med tillhörande tomträtt.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde för den färdigbyggda fastigheten om 311 mnkr.
- Köpeskillingen omfattar 103 mnkr som avser köpeskillingen för aktierna och ett investeringsåtagande om 208 mnkr inkl moms avseende återstående entreprenad.
- Tillträde sker preliminärt den 22 maj 2012 efter beslut av AB Familjebostäders bolagsstyrelse, koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.
- Förvärvet är villkorat av Familjebostäders styrelse, koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges godkännande och har detta inte skett senast den 30 juni 2012 har Maxera rätt att häva avtalet för att avyttra till annan köpare.
- Bolagsstämma i bolaget ska hållas på tillträdesdagen med val av nya styrelseledamöter och revisorer samt att styrelsen utser ny firmatecknare och tillser ändringsanmälan hos Bolagsverket.
- Köparen ska gentemot entreprenören, som genomför en entreprenad för den nya bebyggelsen på tomträtten, se till att det förvärvade bolaget fullföljer sina åtaganden enligt entreprenadkontraktet.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier om tomträtten och att den pågående entreprenaden uppför byggnaden enligt tidplan fram till tillträdesdagen.
- Säljaren ser till att entreprenören gentemot Familjebostäder åtagit sig att färdigställa totalentreprenaden.
- Säljaren garanterar att COOP Sverige Fastigheter som tecknat avtal med entreprenören, godkänner bolaget som hyresvärd.
- Bolagets lån löses på tillträdesdagen.

Aktieöverlåtelseavtalet i sin helhet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, plan 3 i Stadshuset.

Byggnadsprojektet

Projektet i kv Pendlaren 1 som AB Familjebostäder förvärvar består av 104 lägenheter och fem lokaler i sex våningar. Nyproduktionsprojektet påbörjades 2011 och beräknas stå klart i juni 2013. Maxera Bostad AB, ett bolag inom säljarens koncern, genomför totalentreprenaden.

Ekonomi

Produktionskostnaden, inklusive index och köpeskilling för aktiekapitalet, uppgår till 311 mnkr. Det motsvarar en produktionskostnad om ca 34 000 kr/kvm. En extern värdering av projektet har genomförts, vilken indikerar ett marknadsvärde om 310 mnkr.

Betalningsviljan i detta område har av oberoende konsulter bedömts till 1 585-1 670 kr/kvm. En projektkalkyl utifrån dessa förutsättningar ger ett positivt nuvärde som är 6,5 mnkr högre än köpeskillingen för projektet. Därmed bedöms projektet medföra ett positivt investeringsresultat för bolaget samt inte medföra några nedskrivningsbehov.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Enligt Vision 2030 och stadens bostadsbolags ägardirektiv i budget 2012-2014 skall bolagen medverka i nyproduktionen av hyresrätter. Familjebostäder har aviserat vissa problem att uppfylla denna målsättning genom att antalet markanvisningar inte motsvarar det nyproduktionsmål som bolaget är åsatt, ca 500 lägenheter per år.

Genom den goda finansiella bas som bolaget åstadkommit genom främst försäljningar av fastigheter till bostadsrättsföreningar, men även genom strategiska bytesaffärer med privata aktörer, kan bolaget förvärva projekt från privata fastighetsaktörer. Bolaget gjorde en liknande affär år 2008 då man förvärvade kv Sällheten på nordvästra Kungsholmen, vilket färdigställts under 2011. Härigenom kan bolaget medverka till att byggandet av bostäder fortgår enligt tidplan trots att efterfrågan på bostadsrätter i vissa lägen inte motsvarar de privata aktörernas förväntan.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att de ekonomiska konsekvenserna av affären är godtagbara. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunstyrelsen för egen del godkänner redovisade förslag till överlåtelseavtal.

Vidare föreslås att AB Familjebostäder får i uppdrag att genomföra förvärv enligt redovisat förslag, samt överlämnar det för kommunfullmäktiges slutgiltiga godkännande.

Beträffande styrelseledamöter och lekmannarevisor och dennes suppleant i det föreslagna förvärvade bolaget anser koncernledningen och stadsledningskontoret att de bör vara desamma som i AB Familjebostäders övriga dotterbolag.

Bilagor

Bilaga 1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder.

Bilaga 2. Ny bolagsordning för Maxera Bostad 5 AB (org.nr. 556751-6223), under namnändring