



Till styrelsen

Överlåtelse och förvärv av fastigheter

Svenska Bostäder har inom ramen för ägarens uppdrag till bostadsbolagen fört förhandlingar med Primula Byggnads AB om en eventuell bytesaffär. Svenska Bostäder avser att överlåta åtta tomträttsfastigheter, två i Kärrtorp och sex i Bredäng, till Primula. Som delli kvid erhåller Svenska Bostäder två tomträttsfastigheter i Hammarby Sjöstad.

Översiktliga uppgifter om Svenska Bostäders fastigheter finns i nedanstående tabell och **Bilaga 1**.

Fastighet	Adress	Stadsdel	Antal lgh	Taxeringsvärde, Mkr
Understen 1	Kärrtorpsvägen 19-83, Vikstensvägen 20-24	Kärrtorp	167	144,9
Viksten 2	Vikstensvägen 4-18	Kärrtorp	40	26,1
Amarantern 1	Ålgrytevägen 127-143	Bredäng	142	70,8
Amarantern 2	Ålgrytevägen 111-125	Bredäng	140	77,0
Amarantern 3	Ålgrytevägen 91-109	Bredäng	141	78,3
Neptuniorden 1	Ålgrytevägen 145-151	Bredäng	69	37,6
Par Bricole 1	Bredängsvägen 228-248	Bredäng	141	74,6
Par Bricole 2	Bredängsvägen 204-224, Ålgrytevägen 1-7	Bredäng	212	111,3
Summa			1 052	620,6

De fastigheter Svenska Bostäder avser att förvärva från Primula är Redaren 2 och 3 i Hammarby Sjöstad. Redaren 2 innehåller 122 lägenheter, 435 kvm butiker samt garage. Redaren 3 innehåller en förskola på 859 kvm. Redaren 2 har ett taxeringsvärde på 270 Mkr medan Redaren 3 är skattefri skolbyggnad. Båda fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Mer uppgifter om fastigheterna finns i **Bilaga 2**.

Affären är i första hand tänkt att genomföras genom att Svenska Bostäders fastigheter överlåts i bolagsform (aktieöverlåtelse), medan förvärvet sker som ett direktförvärv. Det kan eventuellt bli aktuellt att genomföra även förvärvet i bolagsform.

En bolagsöverlåtelse innebär att fastigheterna först förs över till ett nybildat aktiebolag och därefter överlåts aktierna i bolaget till köparen. För att bilda och förvärva aktiebolag krävs kommunfullmäktiges godkännande, vilket innebär att en överlåtelse och ett eventuellt förvärv i bolagsform måste villkoras av fullmäktiges godkännande.

Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar

att uppdra åt verkställande direktören att genomföra eventuellt erforderlig bolagsbildning samt överföra i ärendet nämnda tomträtter till det nya bolaget,

att uppdra åt verkställande direktören att genomföra överlåtelse av i ärendet nämnda tomträtter i bolagsform eller som direktöverlåtelse,

att uppdra åt verkställande direktören att genomföra förvärv av i ärendet nämnda tomträtter i bolagsform eller som direktförvärv,

samt att överlåtelse respektive förvärv skall villkoras av fullmäktiges godkännande i den mån de sker i bolagsform.

Vällingby den 27 maj 2011



Pelle Björklund



Våra fastigheter

Område Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress [Sök fastighet](#)

Fastighetsbeteckning

UNDERSTEN 1

Stadsdel	Kärrtorp
Gatuadress	Kärrtorpsvägen 19-83, Vikstensvägen 20, Vikstensvägen 24
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1951
Antal lägenheter	167
<i>varav 1 rum</i>	5
<i>varav 2 rum</i>	77
<i>varav 3 rum</i>	58
<i>varav 4 rum</i>	17
<i>varav 5+ rum</i>	10
Total lägenhetsyta	11 306 kvm
<i>varav 1 rum</i>	135 kvm
<i>varav 2 rum</i>	4 466 kvm
<i>varav 3 rum</i>	4 051 kvm
<i>varav 4 rum</i>	1 517 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	1 137 kvm
Antal lokaler	27
Total lokalyta	1 790 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	30
Taxeringsvärde senaste årsskifte	144 891 000 kr
<i>varav bostäder</i>	135 000 000 kr
<i>varav lokaler</i>	9 891 000 kr

Svenska Bostäder 2010



Våra fastigheter

Område
 Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress



Fastighetsbeteckning	VIKSTEN 2
Stadsdel	Kärntorp
Gatuadress	Vikstensvägen 4-18
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1951
Antal lägenheter	40
<i>varav 1 rum</i>	3
<i>varav 2 rum</i>	37
<i>varav 3 rum</i>	0
<i>varav 4 rum</i>	0
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	2 251 kvm
<i>varav 1 rum</i>	99 kvm
<i>varav 2 rum</i>	2 152 kvm
<i>varav 3 rum</i>	0 kvm
<i>varav 4 rum</i>	0 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	6
Total lokalyta	267 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	0
Taxeringsvärde senaste årsskifte	26 063 000 kr
<i>varav bostäder</i>	25 000 000 kr
<i>varav lokaler</i>	1 063 000 kr

Svenska Bostäder 2010



Våra fastigheter

Område

Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress

[Sök fastighet](#)



Fastighetsbeteckning	AMARANTERN 1
Stadsdel	Bredäng
Gatuadress	Ålgrytevägen 127-143
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1964
Antal lägenheter	142
<i>varav 1 rum</i>	2
<i>varav 2 rum</i>	44
<i>varav 3 rum</i>	80
<i>varav 4 rum</i>	16
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	10 626 kvm
<i>varav 1 rum</i>	44 kvm
<i>varav 2 rum</i>	2 550 kvm
<i>varav 3 rum</i>	6 432 kvm
<i>varav 4 rum</i>	1 600 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	15
Total lokalyta	279 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	166
Taxeringsvärde senaste årsskifte	70 761 000 kr
<i>varav bostäder</i>	69 200 000 kr
<i>varav lokaler</i>	1 561 000 kr

Svenska Bostäder 2010



Våra fastigheter

Område Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress
[Sök fastighet](#)


Fastighetsbeteckning

AMARANTERN 2

Stadsdel	Bredäng
Gatuadress	Ålgrytevägen 111-117, Ålgrytevägen 117A-B, Ålgrytevägen 119-125
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1964
Antal lägenheter	140
<i>varav 1 rum</i>	2
<i>varav 2 rum</i>	41
<i>varav 3 rum</i>	80
<i>varav 4 rum</i>	17
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	10 604 kvm
<i>varav 1 rum</i>	44 kvm
<i>varav 2 rum</i>	2 434 kvm
<i>varav 3 rum</i>	6 432 kvm
<i>varav 4 rum</i>	1 694 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	8
Total lokalyta	226 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	81
Taxeringsvärde senaste årsskifte	76 991 000 kr
<i>varav bostäder</i>	76 200 000 kr
<i>varav lokaler</i>	791 000 kr

Svenska Bostäder 2010



Våra fastigheter

Område

Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress

[Sök fastighet](#)



Fastighetsbeteckning

AMARANTERN 3

Stadsdel	Bredäng
Gatuadress	Ålgrytevägen 91-99, Ålgrytevägen 99A-B, Ålgrytevägen 103-109
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1964
Antal lägenheter	141
<i>varav 1 rum</i>	2
<i>varav 2 rum</i>	42
<i>varav 3 rum</i>	81
<i>varav 4 rum</i>	16
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	10 621 kvm
<i>varav 1 rum</i>	44 kvm
<i>varav 2 rum</i>	2 467 kvm
<i>varav 3 rum</i>	6 510 kvm
<i>varav 4 rum</i>	1 600 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	14
Total lokalyta	363 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	158
Taxeringsvärde senaste årsskifte	78 319 000 kr
<i>varav bostäder</i>	76 200 000 kr
<i>varav lokaler</i>	2 119 000 kr

Svenska Bostäder 2010



Våra fastigheter

Område

Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress

[Sök fastighet](#)



Fastighetsbeteckning

NEPTUNIORDEN 1

Stadsdel	Bredäng
Gatuadress	Ålgrytevägen 145, Ålgrytevägen 145A, Ålgrytevägen 147-151
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1965
Antal lägenheter	69
<i>varav 1 rum</i>	1
<i>varav 2 rum</i>	20
<i>varav 3 rum</i>	40
<i>varav 4 rum</i>	8
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	5 228 kvm
<i>varav 1 rum</i>	22 kvm
<i>varav 2 rum</i>	1 190 kvm
<i>varav 3 rum</i>	3 216 kvm
<i>varav 4 rum</i>	800 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	8
Total lokalyta	256 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	51
Taxeringsvärde senaste årsskifte	37 605 000 kr
<i>varav bostäder</i>	36 400 000 kr
<i>varav lokaler</i>	1 205 000 kr

Svenska Bostäder 2010



Våra fastigheter

Område
 Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress

[Sök fastighet](#)



Fastighetsbeteckning

PAR BRICOLE 1

Stadsdel	Bredäng
Gatuadress	Bredängsvägen 228-234, Bredängsvägen 234A, Bredängsvägen 236-238, Bredängsvägen 242-248
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1964
Antal lägenheter	141
<i>varav 1 rum</i>	3
<i>varav 2 rum</i>	42
<i>varav 3 rum</i>	80
<i>varav 4 rum</i>	16
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	10 586 kvm
<i>varav 1 rum</i>	91 kvm
<i>varav 2 rum</i>	2 463 kvm
<i>varav 3 rum</i>	6 432 kvm
<i>varav 4 rum</i>	1 600 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	5
Total lokalyta	249 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	84
Taxeringsvärde senaste årsskifte	74 616 000 kr
<i>varav bostäder</i>	73 600 000 kr
<i>varav lokaler</i>	1 016 000 kr

Svenska Bostäder 2010



Våra fastigheter

Område Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress



Fastighetsbeteckning

PAR BRICOLE 2

Stadsdel	Bredäng
Gatuadress	Bredängsvägen 204-224, Ålgrytevägen 1, Ålgrytevägen 1A-B, Ålgrytevägen 3-7
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1963
Antal lägenheter	212
<i>varav 1 rum</i>	5
<i>varav 2 rum</i>	63
<i>varav 3 rum</i>	120
<i>varav 4 rum</i>	23
<i>varav 5+ rum</i>	1
Total lägenhetsyta	15 922 kvm
<i>varav 1 rum</i>	135 kvm
<i>varav 2 rum</i>	3 691 kvm
<i>varav 3 rum</i>	9 648 kvm
<i>varav 4 rum</i>	2 300 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	148 kvm
Antal lokaler	17
Total lokalyta	437 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	239
Taxeringsvärde senaste årsskifte	111 318 000 kr
<i>varav bostäder</i>	110 000 000 kr
<i>varav lokaler</i>	1 318 000 kr

Svenska Bostäder 2010

3 Beskrivning av värderingsobjektet

3.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt	Redaren 2
Fastighetstyp	Bostäder
Adress	Förskeppsgatan 2, Hammarby Allé 32-36
Område/stadsdel	Södra Hammarbyhamnen
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm

3.2 Läge

Värderingsobjektet är beläget intill Luma Park i Hammarby Sjöstad. Hammarby Sjöstad har under den senaste tioårsperioden utvecklats från industriområde till modernt bostadsområde med inslag av kommersiella lokaler. Området beräknas vara helt utbyggt 2017.

Kommersiell service finns i området. Kollektiva kommunikationer finns i form av tvärbanan och färja till Södermalm. Hållplats för tvärbanan finns inom 200 m. Bostadsläget bedöms som gott.

3.3 Ägarförhållanden

Tomträttsinnehavare är Primula Byggnads AB (org nr 556375-5767), som innehaft värderingsobjektet sedan 2006-12-07.

3.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 3 193 m² och innehas med tomträtt.

För värderingsobjektet gäller följande planer.

Plan	Datum	Akt nr
Detaljplan: Kv proppen m m	2005-09-22	0180K-P2004-00503
Populärnamn: Södra hammarbyhamnen		
Ändamål: Bostäder		

Befintlig bebyggelse bedöms överensstämma med gällande planbestämmelser för området.

3.5 Servitut

Följande servitut finns inskrivna på fastigheten enligt FDS-utdrag per 2011-02-08:

Ändamål		Rättsförhållande
Område för in- och utfart mm	Avtalsservitut	Förmån
Garagedfart	Avtalsservitut	Last

3.6 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering för hyreshus och industri skedde inför 2007.

Fortsättningsvis kommer en allmän eller förenklad taxering för hyreshus att ske vart tredje år och en allmän taxering för industri vart sjätte år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med typkod 320, hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	98 000	161 000	259 000
Lokaler	1 620	9 400	11 020
Summa	99 620	170 400	270 020

3.7 Byggnad

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i åtta plan ovan mark. Byggnaden uppfördes 2008 och inrymmer 122 bostadslägenheter, fyra butikslokaler och garage.

Byggnaden har stomme av betong, fasader av tegel och puts, yttertak belagt med plåt. Byggnaden har aluminiumklädda tre-glasfönster med isolerruta. Det finns fyra trapphus med hiss och invändig kommunikation mellan dem på bottenvåningen. Entréer har golvbeläggning av sten och målade väggar, trapplopp av terazzo. Det finns tre tvättstugor på entréplan, utrustningen är från byggåret.

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Denna fastighet levererar värme till Redaren 2. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftsventilation med separata system för bostäder och lokaler. För lokaldelen finns återvinning. Sophantering sker via sopsuganläggning, utrymmen för källsortering finns inom fastigheten.

Lokalerna utgörs av butikslokaler med egna entréer från Hammarby Allé. Lokalerna är i gott skick.

Lägenheterna har en för byggåret god standard med parkettgolv i vardagsrum och i övriga rum, klinker i hall och målade väggar. Badrummen är kaklade med golvbeläggning av klinker. Köken har skåp- och bänkinredning samt vitvaror från byggåret. Samtliga lägenheter har spishäll och inbyggnadsugn. Till de flesta lägenheterna hör balkong. Lägenhetsförråd finns i källaren.

Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak mycket gott yttre och inre skick och en hög standard.

Parkeringsmöjligheterna är goda och utgörs av 47 garageplatser. Garageinfarten delas med grannfastigheten Redaren 1, se servitutsredovisning.

3.8 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m ²	Fördelning, %
Bostäder	9 200	94%
Butik	435	4%
Fritid	176	2%
Summa area/andel	9 811	100%

Kontrollmätning har ej utförts.

4.7 Taxeringsvärden

Senaste allmänna fastighetstaxering för hyreshus och industri skedde inför 2007. Fortsättningsvis kommer en allmän eller förenklad taxering för hyreshus att ske vart tredje år och en allmän taxering för industri vart sjätte år.

Värderingsobjektet har i allmän fastighetstaxering taxerats med typkod 825, specialenhet, skolbyggnad. Taxeringsvärdena redovisas i tabellen nedan.

Taxeringsvärde, tkr	Mark	Byggnad	Totalt
Summa	0	0	0

4.8 Byggnad

På värderingsobjektet finns en byggnad uppförd i två plan ovan mark. Byggnaden uppfördes 2008 och inrymmer lokaler för förskola.

Byggnaden har stomme av betong, fasader av tegel, yttertak belagt med sedum. Byggnaden har tre-glasfönster med aluminiumklädda träbågar.

Lokalerna är inredda för förskoleverksamhet för fyra avdelningar.

Uppvärmning sker med fjärrvärme från grannfastigheten Redaren 2. Ventilationen är utförd i form av mekanisk till- och frånluftsventilation med återvinning. Sophantering sker via sopsugsanläggning. Samtliga teknikutrymmen är belägna i Redaren 2.

Vid besiktningstillfället konstaterades att byggnaden har ett i huvudsak mycket gott yttre skick. Besök inne i förskolan kunde inte göras.

4.9 Uthyrbar area

Nedan redovisas en fördelning av den uthyrbara arean.

Lokalslag	Uthyrbar area, m ²	Fördelning, %
Vård/daghem	859	100%
Summa area/andel	859	100%

Kontrollmätning har ej utförts.

3 Omvärldsanalys

4 Beskrivning av värderingsobjektet

4.1 Allmänna uppgifter

Värderingsobjekt	Redaren 3
Fastighetstyp	Förskola
Adress	Förskeppsgatan 4
Område/stadsdel	Södra Hammarbyhamnen
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm

4.2 Läge

Värderingsobjektet är beläget intill Luma Park i Hammarby Sjöstad. Hammarby Sjöstad har under den senaste tioårsperioden utvecklats från industriområde till modernt bostadsområde med inslag av kommersiella lokaler. Området beräknas vara helt utbyggt 2017.

Kommersiell service finns i området. Kollektiva kommunikationer finns i form av tvärbanan och färja till Södermalm. Hållplats för tvärbanan finns inom 200 m.

4.3 Ägarförhållanden

Lagfaren ägare är Primula Byggnads AB (org nr 556375-5767), som innehaft värderingsobjektet sedan 2008-01-29.

4.4 Tomt

Värderingsobjektet omfattar en areal om 555 m² och innehas med tomträtt. Tomten utgörs av utsläppsgård för förskola.

4.5 Planförhållanden

För värderingsobjektet gäller följande planer.

Plan	Datum	Akt nr
Detaljplan: Kv proppen m m	2005-09-22	0180K-P2004-00503
Populärnamn: Södra hammarbyhamnen		
Ändamål: Bostäder		

Befintlig bebyggelse bedöms i huvudsak överensstämma med gällande planbestämmelser/kommunens planintentioner för området.

4.6 Servitut

Enligt FDS-utdrag per 2011-02-08 finns inga servitut inskrivna på fastigheten.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Mårensdal GA:1, avseende sopsugsanläggning.