



Punkt 14  
på föredragningslistan vid  
styrelsens sammanträde  
2012-05-29

Till  
Styrelsen för AB Familjebostäder

## **Förvärv av Smebab DeepGreen AB med tillhörande nyproduktion i kv Gyllene ratten 1, Fruängen**

### **Bakgrund**

Familjebostäder har i uppdrag att bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. För att uppnå målet om ca 500 nya lägenheter per år behöver bolaget försäkra sig om tillskott av mark och projekt genom såväl markanvisningar, som genom projektköp.

För den del av Fruängen där tidigare motellet Gyllen Ratten var beläget har en ny stadsplan med inriktning på bostäder antagits. Merparten av bostäderna kommer att uppföras som bostadsrätter. Området omfattar bland annat tomträffen till fastigheten Gyllene Ratten 1.

Gyllene Ratten 1 innehas i dagsläget av Smebab DeepGreen AB (under namnändring till Gyllene Ratten Ny AB). Smebab DeepGreen AB är ett helägt dotterbolag till Smebab Rubin AB. Båda bolagen ingår i Skanska-koncernen.

På Gyllene Ratten 1 uppför Smebab Rubin AB en byggnad med 166 hyresbostäder. Byggnaden har tillförts Smebab DeepGreen AB genom ett aktieägartillskott varför uppförandet av byggnaden inte förorsakar Smebab DeepGreen AB några kostnader.

Då säljaren är ett börsnoterat företag gäller särskilda regler för offentliggörande av affären, och ärendet är därmed hemligt intill dess gemensam information sker av parterna i anslutning till styrelsens beslut

### **Förvärvet**

Smebab Rubin AB har utbudit tomträffen, inklusive den färdiga byggnaden, till försäljning i bolagsform. Familjebostäders bud har av Smebab Rubin AB bedömts mest förmånligt och baserat på detta har fortsatta förhandlingar genomförts och ett aktieöverlåtelseavtal träffats. Familjebostäder har således träffat aktieöverlåtelseavtalet i konkurrens med andra budgivare.

Förvärvet av Smeab Deepgreen AB och den byggnad som kommer att uppföras på tomträffen skall ses mot bakgrund av att Familjebostäder för att uppfylla bolagets nyproduktionsmål om 500 påbörjade lägenheter per år, inte kan uteslutande basera sin nyproduktion på markanvisningar. Bolagsförvärv, liksom byggande på egen

mark efter planändring, kommer således under kommande år att utgöra ett nödvändigt komplement till markanvisningar från staden.

Familjebostäder köper samtliga aktier i Smebab DeepGreen AB. Det överenskomna värdet på aktierna i Gyllene Ratten 1 AB uppgår till 392 600 000 kronor vilket också är den slutliga köpeskillingen för aktierna och därmed bolaget. I förvärvet ingår Gyllene Ratten 1 och rätten att få byggnaden färdiguppförd i nyckelfärdigt skick utan ytterligare kostnader för Smebab DeepGreen AB eller Familjebostäder. Av köpeskillingen betalas endast 42 340 000 kronor på tillträdesdagen. Resterande delbetalningar är kopplade till att aktieägartillskottet fullbordas genom att byggnationen fullföljs enligt åtagandet. Därmed sker ingen förskottsbetalning för byggnaden som är under uppförande och därmed föreligger heller ingen finansiell risk för Familjebostäder.

För att säkerställa att Smebab DeepGreen AB (under namnändring till Gyllene ratten Ny AB) tillförs byggnaden enligt aktieägartillskottet kommer resterande köpeskillning att betalas i olika delar, på tillträdesdagen, den 15 januari 2013, den 15 juli 2013, den 15 januari 2014 och när den slutliga inflyttningen i byggnaden kan ske.

Som kompensation för att hela köpeskillingen inte behöver betalas på tillträdesdagen, skall Familjebostäder ställa en säkerhet. Säkerheten består i att Familjebostäder pantsätter ett eget för ändamålet särskilt öppnat konto i Nordea. På konto skall Familjebostäder på Tillträdesdagen inbetala 200 miljoner kronor. Beloppet är anpassat till planen för betalningarna av resterande köpeskillning. På kontot skall aldrig stå ett större belopp än vad som återstår att betala av köpeskillingen. Räntan från det pantsatta kontot förfogas av Familjebostäder och garanteras av säljaren genom aktieöverlåtelseavtalet till att uppgå till minst 5,6 mkr, vilket belopp har avräknats från köpeskillingen i bifogade lönsamhetskalkyl.

Denna konstruktion för köpeskillingens erläggande och pantsättning som säkerhet har utarbetats i samråd med stadens finanssenhet och Stockholms Stadshus AB och är i just detta förvärvsärende att betrakta som en förutsättning för ett tillskott av ett tämligen stort antal nya bostäder.

Villkoren i övrigt framgår av bilagda aktieöverlåtelseavtal. Aktieöverlåtelseavtalet är, enligt de regler som tillämpas inom Stockholms Stad vid bolagsförvärv, villkorat av att kommunfullmäktige godkänner affären. Kommunfullmäktige skall här till alltid godkänna bolagsköp oavsett köpeskillning.

Avtalet finns för styrelseledamöternas läsning hos VD sekreteraren.

### **Byggnadsutformning**

I kvarteret Gyllene Ratten 1 skapas ett attraktivt bostadsområde i grön miljö med tysta gårdsmiljöer i slutna kvarter.

Gyllene Ratten 1 består av 166 lägenheter och en affärslokal om sammanlagt 12 065 m<sup>2</sup> BOA och 96 m<sup>2</sup> LOA. Byggnadens fördelas mellan 13 trapphus i 4-6 våningsplan, med underbyggt garage med 65 parkeringsplatser, och 70 markparkeringsplatser. Lägenhetsfördelning framgår nedan.

10	1 rok	41-43 m <sup>2</sup>	6 %
42	2 rok	51-66 m <sup>2</sup>	25%
62	3 rok	63-76 m <sup>2</sup>	37%
52	4 rok	81-106 m <sup>2</sup>	32%

Byggnaden uppförs med putsade fasader. Byggnaden har ritats av Herkommer Arkitekter AB.

### Miljöaspekter

Fastighetens energianvändning baseras på Skanskas metod för grönt byggande och har beräknats uppgå till ca 60 kWh/m<sup>2</sup>,år. Projektet följer stadens program för ekologiskt byggande.

### Tidplan

Byggandet av kv Gyllene Ratten 1 beräknas vara avslutat i december 2014. För det planerade arbetet har säljaren Smebab Rubin AB tecknat totalentreprenadkontrakt med ett annat bolag inom Skanska-koncernen.

### Ekonomi

Förvärvskostnaden för aktierna i Smebab DeepGreen AB uppgår till 392,6 miljoner kronor. Till underlag för att bedöma om köpeskillingen är marknadsmässig föreligger följande kalkylförutsättningar. Normhyra för projektet är beräknad till 1 700 kronor per kvadratmeter och år..

Produktionskostnad	384,4 mnkr
Produktionskostnad	31 610 kr/m <sup>2</sup>
Normhyra	1700 kr/m <sup>2</sup> ,år
Kalkylränta	6,4 %
Vägt direktavkastningskrav	4,36 %
Drift och underhåll	285 kr/m <sup>2</sup> ,år
Direktavkastning på totalt kapital år 1	4,6 %
Nuvärdesberäknat avkastningsvärde räknat på 20 år	32 146 kr/m <sup>2</sup>

### Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att genomföra förvärvet av Smebab DeepGreen AB enligt förslaget under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande

att styrelsen uppdrar åt verkställande direktören att träffa de övriga avtal och vidta de åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet; samt

att beslutet omedelbart justeras

Stockholm 2012-05-21

Magdalena Bosson  
VD

Ingvar Andreasson  
Avdelningschef Bygg- och Teknik

Bilagor:      Fasadskiss  
                 Plankarta  
                 Cash-flow