

Stockholmshem

Tjänsteutlåtande
Stockholmshems styrelse 2013-11-18
Ärende nr 9
Sida 1 av 4
2013-11-20

Handläggare: Jerker Stenbäck
E-post: jerker.stenback@stockholmshem.se
Telefon: 08-508 39 133

Till
Styrelsen för AB Stockholmshem

Förvärv av fastigheten Instrumentet 5 i Örnsberg genom förvärv av aktierna i Anser AB

Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Genomförandet av förvärvet av samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307) och därmed fastigheten Instrumentet 5 i Stockholm för ett underliggande fastighetsvärde på 40 884 000 kronor godkänns.
2. Stockholmshem föreslår kommunfullmäktige att förvärvet av samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307) och därmed fastigheten Instrumentet 5 för ett underliggande fastighetsvärde på 40 884 000 kronor godkänns.
3. Stockholmshem föreslår kommunfullmäktige att ny styrelse för Anser AB utses
4. Stockholmshem föreslår kommunfullmäktige att lekmannarevisor och suppleant för Anser AB utses
5. Stockholmshem föreslår kommunfullmäktige att ny bolagsordning för Anser AB godkänns.
6. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.



Ingela Lindh
VD

Bakgrund

Stockholms stads fastighetsnämnd avyttrar fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm för en köpeskilling om 155 mnkr och möjliggör för stadens bolag S:t Erik Markutveckling och Stockholmshem att förvärva tre tomträtter och en fastighet i kommande utvecklingsområden i söderort.

S:t Erik Markutveckling förvärvar tomträtterna, Styckmästaren 3 och Hjälpslaktaren 9 i Slakthusområdet och Dikesrenen 18 i Västberga. Därtill förvärvar Stockholmshem fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg. Samtliga förvärv sker genom bolag och säljare är dotterbolag till Libeno Invest. Libeno Invest ges möjligheten att förvärva fastigheten Våghalsen 12 i Stockholm av fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden säljer fastigheten Våghalsen 12 till bolaget Fastighets AB Melanita som ägs av Libeno Invest.

Samtliga avtal är villkorade av beslut i respektive bolagsstyrelse/nämnd och kommunfullmäktige. Vidare måste samtliga köpeavtal godkännas av kommunfullmäktige för att respektive avtal ska vara giltigt.

Stockholmshems förvärv av fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg

Som en del av bolagspaketet föreslås Stockholmshem förvärva fastigheten Instrumentet 5 i Örnberg. Fastighetens uthyrbara areor består huvudsakligen av kommersiella lokaler. Fastigheten är belägen invid ett bostadsområde på ena sidan och i övrigt invid kommersiella fastigheter. Läget kan betecknas som bra och är beläget nära både buss och tunnelbana. Stockholmshem äger fastigheter i direkt anslutning till fastigheten Instrumentet 5. På sikt är bedömningen att hela området kommer att omvandlas till ett attraktivt bostadsområde. Stockholmshem kommer i samband med förvärvet att ta en ledande roll i utvecklingen av området.

Förvärvet av fastigheten Instrumentet 5 sker genom att Stockholmshem förvärvar samtliga aktier i bolaget Anser AB (org. nr. 556705-9307) från Libeno Invest AB.

Aktieöverlåtelseavtal – Stockholmshems förvärv av aktierna i Anser AB

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

Avtalet innebär att AB Stockholmshem föreslås köpa aktierna i bolaget Anser AB. Detta bolag har inte bedrivit annan verksamhet än att äga och förvalta fastigheten Instrumentet 5. Nuvarande ägare av Anser AB är Libeno Invest.

Förslaget till aktieöverlåtelseavtalet innehåller och reglerar bl a följande:

- AB Stockholmshem förvärvar samtliga aktier i Anser AB 556705-9307 och därmed fastigheten Instrumentet 5

- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 40,884 mnkr med tillägg för bolagets beskattade kapital och med avdrag för fastighetens bokförda värde.
- Tillträde sker efter beslut av kommunfullmäktige.
- Bolagsstämma i bolaget skall hållas på tillträdesdagen med val av nya styrelseledamöter och revisor.
- Säljaren garanterar att bolaget inte har några anställda på tillträdesdagen.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier avseende bolaget och att dess handlingar är korrekta, t ex att bolaget inte har förfallna skatteskulder eller motsvarande.
- Fastigheten överläts i befintligt skick med friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister. Köparen har haft möjligheten att besiktiga fastigheten och gällande hyresavtal.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier om fastigheten fram till tillträdesdagen, bl a vad avser försäkringar, drift mm.
- Bolagets lån löses på tillträdesdagen.
- Förvärvet kräver beslut av Stockholms Stadshus ABs styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 30 juni 2014.

Fastigheten

Fastigheten Instrumentet 5 ligger på Instrumentvägen 2-4 i Örnberg, Hägersten och ägs av Anser AB. Fastigheten har en areal om 2 951 kvadratmeter. Enligt gällande detaljplan ska fastigheten användas för mindre industri och hantverk. Inom näraliggande stadsdelar planeras för 1 300 till 1 600 nya bostäder.

Byggnaden, som har värdeår 1976, består av 2-3 våningar ovan mark innehållande lokaler, mestadels kontor mm, samt en källare innehållande garage. Den uthyrbara lokalytan är totalt 4 280 kvadratmeter vartill kommer garage och p-platser.

Bolagets analys och bedömning

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller

byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar för cirka 140 000 nya lägenheter fram till 2030 och stadens bolag och nämnder ska bidra till att uppnå detta mål.

I stadsdelarna Aspudden och Midsommarkransen planerar staden för närvarande ny bostadsbebyggelse med upp till 1 600 lägenheter. Ett förvärv av Instrumentet 5 innebär att staden och Stockholmshem vill utvidga utbyggnadsområdet till att gälla även delar av industri- och hantverksområdet i Örnberg. På sikt är bedömningen att hela området kommer att omvandlas till ett attraktivt bostadsområde. Stockholmshem kommer i samband med förvärvet att ta en ledande roll i utvecklingen av området.

Priset för aktierna med därtill hörande fastighet, 40 884 000 kronor, ligger i samma nivå som den externa värderingen av fastigheten har kommit fram till. Priset bedöms som godtagbart för ett markköp i detta relativt centrala läge nära service och goda kommunikationer.

Ärendets beredning mm

Samråd har skett med koncernledningen i Stockholms Stadshus AB.

Värdering av fastigheten Instrumentet 5 har utförts av externt värderingsföretag och bedömt marknadsvärde uppgår till cirka 40 mnkr. Värderingen har genomförts under januari 2013. Vidare har extern teknisk besiktning av fastigheten utförts, bl. a med avseende på underhålls- och miljöstatus.

Bilagor

1. Akticöverlåtelseavtal (SEKRETESS)
2. Förslag till bolagsordning för Anser AB
3. Teknisk besiktning