



Handläggare
Erica Lawesson
08 – 737 20 19

Styrelseärende
2014-03-07
Ärende nr 2
Dnr 2014/0443-3.2.3

Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheterna Kabelverket 2 och 7 Älvsjö

samt

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders förvärv av fastigheterna Kabelverket 2 och 7 Älvsjö i samband med nyproduktion

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande

1. för sin egen del godkänna inriktningen av nybyggnad i projektet Kabelverket 7 samt den del av Kabelverket 2 som omfattas av detaljplaner för bostäder för 1 300 miljoner kronor.
2. tillsammans med JM AB genomföra förvärv av fastigheten *Kabelverket 7* i Älvsjö till en köpeskillning om totalt 8,5 miljoner kronor, varvid Familjebostäders del ska vara cirka 49 procent avseende såväl ägarandelen som köpeskillningen eller, om inte JM AB fullföljer sin del av förvärvet, 100 procent av ägarandelen och köpeskillningen;
3. tillsammans med JM AB genomföra förvärv av del av fastigheten *Kabelverket 2* i Älvsjö till en köpeskillning om totalt 325 miljoner kronor, varvid Familjebostäders ägarandel ska vara cirka 49 procent och andelen av köpeskillningen ska vara 130 miljoner kronor eller, om inte JM AB fullföljer sin del av förvärvet, så ska Familjebostäders ägarandel och andel av köpeskillningen vara 100 procent samt;
4. hemställa att kommunfullmäktige godkänner detta förvärv
5. tillsammans med JM AB genomföra exploatering, inkluderande rivningsarbeten, av Kabelverket 7 och delar av Kabelverket 2, till en total kostnad av cirka 249 miljoner kronor, varav Familjebostäder ska svara för 132 miljoner kronor eller, om inte JM AB fullföljer sin del av förvärvet av fastigheterna, hela kostnaden;

6. hemställa att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av nybyggnad av bostäder i Familjebostäders delar av projektet Kabelverket 2 och 7 för 1 300 miljoner kronor.
7. uppdra åt verkställande direktören att träffa avtal om försäljning av hela eller delar av fastigheten Kabelverket 7 till Fastighets AB Nätverket för det fall något förvärv av del av fastigheten Kabelverket 2 ej kan genomföras;
8. uppdra åt verkställande direktören att träffa de andra avtal och vidta de övriga åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet, samt
9. beslutet förklaras omedelbart justerat.


Magdalena Bosson
VD


Håkan Siggelin
Chef Projektutvecklingsavdelningen

Sammanfattning

Familjebostäder, tillsammans med JM AB, har av Fastighets AB Nätverket erbjudits att till ett belopp om 333,5 miljoner kronor förvärva fastigheten Kabelverket 7 och delar av fastigheten Kabelverket 2 i Älvsjö. Förvärvet omfattar delar av det industri- och verksamhetsområde i Älvsjö där Ericssonkoncernen tidigare bedrivit verksamhet. Förvärvet är villkorat av att ny detaljplan antas.

Familjebostäders andel av förvärvet omfattar i färdigt skick cirka 450 lägenheter. Förvärvet sker i form av ett mindre fastighetsförvärv av Kabelverket 7 och en större fastighetsreglering av Kabelverket 2. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö uppnås ett positivt resultat.

Då JM AB är ett börsnoterat företag gäller särskilda regler för offentliggörande av affären, och ärendet omfattas därmed av sekretess intill dess att gemensam information lämnas av parterna i anslutning till styrelsens beslut.

Fastigheterna ligger i ett större programområde och ingår i den första detaljplanen (S-Dp 2013-00709) av sammanlagt tre. Dp 00709 prövar omfattning, utformning och placering av en första byggnationsetapp i exploateringsområdet om cirka 580 bostäder samt övergripande gatunät, grönstruktur och mötesplatser. Närheten till Älvsjö centrum och blandningen av bostäder, verksamhetslokaler och arbetsplatser bidrar till att ge området stadskvaliteter, samtidigt som det upplevs naturnära med en god tillgång till parker och rekreativsmöjligheter. Första inflyttning beräknas kunna ske under hösten 2016.

Den totala investeringskostnaden för Familjebostäders del av förvärv samt exploateringskostnader och uppförande av hyresrätter på Familjebostäders delar av Kabelverket 2 och 7 uppgår till drygt 1 300 miljoner kronor.

I det fall JM AB inte fullföljer sin del av förvärvet ska Familjebostäder genomföra hela förvärvet självt. Investeringskostnaden för förvärvet av JM AB:s delar av Kabelverket 2 och 7 jämte härpå belöpande exploaterings- och rivningskostnader uppgår i sådant fall till totalt cirka 323 miljoner kronor.

Bakgrund

Familjebostäder har i uppdrag i linje med Vision 2030 att bidra till att fler hyresrätter byggs i Stockholm. För att uppnå målet om minst 500 nya lägenheter per år behöver bolaget försäkra sig om tillskott av byggbar mark genom såväl markanvisningar som genom förvärv.

I september 2012 förvärvade Familjebostäder och JM AB från Fastighets AB Utforskaren fastigheten Sandaletten 1 i Älvsjö för bostadsbyggnationsändamål (styrelsebeslut 2012-09-15). Parallellt med förvärvet tecknades ett optionsavtal om att förhandla om ett förvärv av delar av Kabelverket 2, som ägs av Fastighets AB Nätverket och förvaltas av Valad Sweden AB. Valad Sweden AB har av ägarna till Fastighets AB Nätverket uppdraget att sälja delar av fastigheten Kabelverket 2.

Fastighets AB Nätverket har erbjudit Familjebostäder och JM AB att för 333,5 miljoner kronor förvärva Kabelverket 7 samt de delar av Kabelverket 2 som avses omvandlas till bostadskvarter. Förvärvet omfattar samtliga planerade cirka 900 lägenheter indelade i åtta kvarter, varav Familjebostäders andel kommer att utgöra ca 49 procent, fyra kvarter.

Fastigheterna Kabelverket 2 och 7 ligger i ett större programområde i Älvsjö. Programmet omfattar tre detaljplaneetapper och Kabelverket 2 och 7 ingår till merparten i detaljplan etapp 1. Detaljplan etapp 2 innefattar den av Familjebostäder och JM AB tidigare förvärvade fastigheten Sandaletten 1 och detaljplan etapp 3 hanterar resterande delar av Kabelverket 2 och 7.

Ärendets beredning

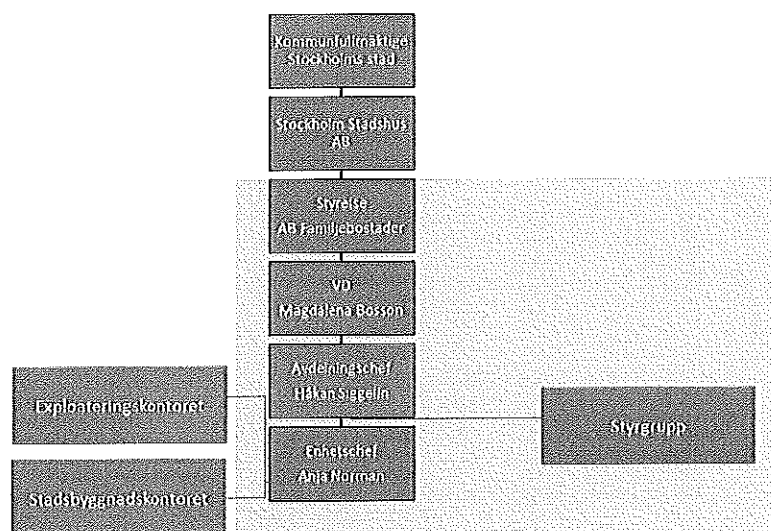
Ärendet har utarbetats av Projektutvecklingsavdelningen i samarbete med VD Stab och Kommunikationsavdelningen.

Mål och syfte

Förvärvet av Kabelverket 7 och 2 säkrar byggbar mark för bostadstillskott om cirka 900 bostäder varav cirka 450 är hyresrätter att ägas och förvaltas av Familjebostäder.

Byggnation av bostäder i det tidigare industri- och verksamhetsområdet möjliggör att i linje med Vision 2030 och Översiktsplanen Promenadstaden omvandla ett renodlat verksamhetsområde till en tilltalande boendemiljö med en stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar.

Organisation



Tidplan

	Detaljplan 1	Detaljplan 3
Beslut om startPM i Stadsbyggnadsnämnden	December 2012	Q1 2015
Genomförandebeslut förvärv av Familjebostäders styrelse	2014-03-04	2014-03-04
Inriktningsbeslut byggnation av Familjebostäders styrelse	2014-03-04	2014-03-04
Kommunfullmäktiges godkännande av inriktning av byggnation	Juni 2014	Juni 2014
Antagande av plan	Nov-december 2014	Prel Q1 2016
Projektering genomförande	2015	2016
Upphandling byggproduktion	Prel Q3 2015	Prel 2016
Byggproduktion	Prel Q4 2015-2017	Prel 2016
Inflyttning	Prel Q4 2016	Prel Q4 2017

Förvärv av fastigheterna Kabelverket 2 och 7 Älvsjö

Bakgrund

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

I september 2012 förvärvade Familjebostäder och JM AB från Fastighets AB Utforskaren fastigheten Sandaletten 1 i Älvsjö för bostadsbyggnationsändamål (styrelsebeslut 2012-09-15). Parallellt med förvärvet tecknades ett optionsavtal om att förhandla om ett förvärv av delar av Kabelverket 2 som ägs av Fastighets AB Nätverket och förvaltas av Valad Sweden AB. Valad Sweden AB har av ägarna till Fastighets AB Nätverket uppdraget att sälja delar av fastigheten Kabelverket 2.

Under förhandlingarna har en avstyckning skett av Kabelverket 2 vilket tillskapat fastigheten Kabelverket 7. Av optionsavtalet framgår att priset för de aktuella delarna av Kabelverket 2 ska avse markvärdet med antagen detaljplan och baseras på tre oberoende värderingar med förutsättningen blandad upplåtelseform av hyres- och bostadsrätt.

Fastighets AB Nätverket har tecknat ett samarbetsavtal med JM AB enligt vilket JM AB biträder Fastighets AB Nätverket genom Valad Sweden AB med den pågående planändringen avseende Kabelverket 2 och 7 m fl fastigheter. Familjebostäder medverkar i detta arbete.

På de delar av fastigheten Kabelverket 2 som är aktuella för förvärv, finns bl a kontorsbyggnader. Huvudparten av hyresavtalen är uppsagda och hyresgästerna har avflyttat. Undantaget är en förskoleverksamhet lokaliserad i en tidigare idrottshall. Stadsdelen planerar för annan lokalisering och för detta finns ett särskilt detaljplaneärende.

Avtal och köpeskilling

Fastighets AB Nätverket har erbjudit Familjebostäder och JM AB att för 333,5 miljoner kronor förvärva Kabelverket 7 samt de delar av Kabelverket 2 som avses omvandlas till bostadskvarter. Förvärvet omfattar samtliga planerade cirka 900 lägenheter indelade i åtta kvarter, varav Familjebostäders andel kommer att utgöra ca 49 procent, fyra kvarter.

Under förutsättning av beslut från Familjebostäders styrelse, samt – i tillämpliga delar - efterföljande godkännande av kommunfullmäktige i enlighet med stadens regelverk, kommer förvärvet att ske genom fem avtal;

Avtal ett. Avser fastighetsöverlåtelse av Kabelverket 7 (avstyckad fastighet längs med Götalandsvägen) för 8,5 miljoner kronor, varav Familjebostäders andel utgör 49 procent. Syftet är att möjliggöra en inreglering av resterande del av Kabelverket 2 till en och samma fastighet i avvaktan på den kvartersbildning som kommer att ske när detaljplanerna vinner laga kraft. Familjebostäder ansvarar då mot säljaren för att hela köpet genomförs. Detta avtal är enbart villkorat av godkännande av styrelsen i Familjebostäder.

Avtal två. Avser fastighetsregleringen av Kabelverket 2 till en summa av 325 miljoner, varav Familjebostäders andel är 130 miljoner. Avtalet reglerar att affären kan genomföras även i händelse av att JM AB inte skulle fullfölja sin del av förvärvet. Familjebostäder ansvarar då mot säljaren för att hela köpet genomförs. Kostnaden för ett eventuellt förvärv av även JM AB:s delar uppgår till 206 miljoner kronor.

Avtal tre. Avser återköpsavtal av Kabelverket 7. En konstruktion som hanterar Fastighets AB Nätverkets återköp i händelse av ej lagakraft vunnit detaljplan. Detta avtal är enbart villkorat av godkännande av styrelsen i Familjebostäder.

Avtal fyra. Avser villkorad fastighetsöverlåtelse av del av Kabelverket 2. En konstruktion att användas om inte fastighetsregleringen godkänns och för att då kunna söka vilande lagfart.

Avtal fem. Avser samäganderättsavtal mellan Familjebostäder och JM AB vilket reglerar fördelning av köpeskilling och marken samt förhåvanden mellan parterna till dess detaljplan och fastighetsbildning vunnit laga kraft. Avtalet innefattar bland annat skrivningar om samarbete kring planprocessen, ekonomiska förhåvanden såsom förvaltningen av Kabelverket 7 fram till lagakraft vunnit plan samt gemensam handläggning av fastighetsbildning. Avtalet träder i kraft när det undertecknats och upphör att gälla när detaljplanen och fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Avtal ett och tre avseende köp och rätt till återförsäljning av Kabelverket 7 är enbart villkorade av godkännande av Familjebostäders styrelse. Avtalen är således inte villkorade av godkännande av kommunfullmäktige. Skälet till detta är att tillträde till Kabelverket 7 måste ske våren 2014 för att förvärvet av del av Kabelverket 2 enligt avtal två ska vara möjligt att genomföra. Köpeskillingen för Kabelverket 7 är enbart 8,5 miljoner. Skulle inte förvärvet av del av Kabelverket 2 genomföras ska Kabelverket 7 överlåtas tillbaka till Fastighets AB Nätverket för samma köpeskillning. Ingåendet av avtal ett binder inte Familjebostäder att genomföra förvärvet av del av Kabelverket 2 utan kommunfullmäktiges godkännande.

Tillträde till Kabelverket 7 sker våren 2014. Tillträde till Kabelverket 2 sker när detaljplan 1 vunnit laga kraft. Vid samma tidpunkt erläggs alla ersättningar. Sedan detaljplan och fastighetsbildning vunnit laga kraft ska en avräkning mellan Familjebostäder och JM AB ske så att köpeskillingen justeras med hänsyn till vardera partens byggnadsyta.

Då JM AB är ett börsnoterat företag gäller särskilda regler för offentliggörande av affären, och ärendet omfattas därmed av sekretess intill dess att gemensam information lämnas av parterna i anslutning till styrelsens beslut.

Avtalsutkast som avses undertecknas av parterna 2014-03-06 och finns för styrelseledamöternas läsning hos VD:s sekreterare.

Risker

Att projekt överklagas är inte ovanligt i utvecklingen och framväxten av nya bostäder. I händelse av detta står bolaget risken att inte med tänkt tidsplan kunna erbjuda nya hyresrätter till bostadsmarknaden.

Antas inte detaljplan etapp 1 genom lagakraftvunnet beslut inom viss tid genomförs inte förvärvet av del av Kabelverket 2. I händelse av att detaljplan etapp 1 faller finns en avtalskonstruktion för Fastighets AB Nätverkets återköp av Kabelverket 7.

I händelse av att JM AB inte skulle fullfölja sin del av förvärvet finns en avtalskonstruktion att Familjebostäder ansvarar för köpet i sin helhet. Investeringskostnaden för förvärvet av JM AB:s delar av Kabelverket 2 och 7 uppgår i sådant fall till cirka 195 miljoner kronor. Därtill kommer exploaterings- och rivningskostnader om cirka 117 miljoner kronor. Denna mark kan sedan bebyggas av Familjebostäder eller säljas till annan exploatör.

Inom programområdet är det sammantaget en stor volym bostäder, hyresrätt och bostadsrätt, som över tid ska etableras. En marknadsanalys genomförs som underlag för att säkerställa att byggnation sker etappvis och med detta möter efterfrågan på bostäder i området vilket minskar risken för hög omsättning i nyproduktionen.

Utveckling av fastigheterna Kabelverket 2 och 7 Älvsjö

Bakgrund

Fastigheterna Kabelverket 2 och 7 ligger i ett större programområde i Älvsjö. Programmet omfattar tre detaljplaneetapper och Kabelverket 2 och 7 ingår till merparten i detaljplan etapp 1. Detaljplan etapp 2 innefattar den av Familjebostäder och JM AB tidigare förvärvade fastigheten Sandaletten 1 och detaljplan etapp 3 hanterar resterande delar av Kabelverket 2 och 7.

Detaljplan etapp 1 (S-Dp 2013-00709) pågår med samråd, utställning och möjligt antagande mot slutet av året. Detaljplan etapp 3 beräknas starta under första halvåret 2014 med möjligt antagande i början av 2016.

Älvsjö, tyngdpunkt i översiktsplanen Promenadstaden

En av översiktsplanens stadsutvecklingsstrategier är satsningar på attraktiva tyngdpunkter. Detta grundat på ståndpunkten att en hållbar tillväxt och utveckling av Stockholm kräver en bättre balans mellan stadens delar genom utvecklingen av en flerkärnig struktur med täta och innehållsrika stadskvarter i ytterstaden.

Älvsjö är en av de tyngdpunkter som anges i översiktsplanen och uppfyller de två främsta kriterierna för utvecklingspotential – knutpunkt för kollektivtrafik och god tillgång till service. Med pendeltågsstationen är tillgängligheten med spårtrafik redan idag hög och med öppnandet av Citybanan ökar kapaciteten i trafiken vilket ytterligare förstärker läget. Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting studerar även inom ramen för Spårväg Syd möjligheten att förbättra kollektivtrafiken utmed sträckan Flemingsberg – Masmo – Kungens kurva/Skärholmen – Fruängen – Älvsjö.

Älvsjö har goda bussförbindelser med omgivande stadsdelar, t ex Fruängen och Högdalen och centrumet är knutpunkt för ett mycket stort antal resande varje dag. Omvandlingen med resecentrum, bostäder och affärslokaler i området vid pendeltågsstationen har även förstärkt serviceutbudet i centrala Älvsjö.

Den nyligen presenterade utvecklingen av stadsdelen Södra Älvsjö förstärker ytterligare områdets position som tyngdpunkt. Området sydost om Älvsjö Centrum som idag domineras av trafikaneläggningar utvecklas till en stadsdel med närmare 10 000 nya bostäder. En förlängning av tunnelbanans sträckning från Hagsätra över till Älvsjö är nyckel för projektet som kompletterar de redan befintliga stadsutvecklingsprojekten i Vision 2030.

Familjebostäders sammantagna bostadstillskott i Älvsjö Centrum om cirka 820 bostäder åren 2011-2022 bidrar i linje med översiktsplanens intention till utveckling av tätare stadskarakter och varierad utformning i stadsmiljön. Med bolagets bostadsbyggnation av fastigheterna Pendlaren 1 (2011-2012), Perrongen 1 (2012-2013) och Sandaletten 1 och Kabelverket 2 och 7 förändras bebyggelsekaraktern nordost om Älvsjö Centrum från kontors- och industribebyggelse till stadskvarter. Omvandlingen med bostäder kompletteras dock fortfarande av befintliga fastigheter innehållande kontor och arbetsplatser vilket ger en blandad bebyggelse.

Detaljplan etapp 1

Den pågående detaljplanen (S-Dp 2013-00709) möjliggör ny markanvändning inom ett område som tidigare använts för industriändamål. Planen prövar omfattning, utformning och placering av en första byggnationsetapp i exploateringsområdet samt övergripande gatunät, grönstruktur och mötesplatser. Närheten till Älvsjö centrum och blandningen av bostäder, verksamhetslokaler och arbetsplatser bidrar till att ge området stadskvaliteter, samtidigt som det upplevs naturnära med en god tillgång till parker och rekreativsmöjligheter.

Älvsjö karaktäriseras av bebyggelse från olika årsringar i stadens framväxt. Den nya bebyggelsen kommer att utgöra en ny årsring i stadsväven kring Älvsjö Centrum. Genom att addera bostäder till ett idag renodlat verksamhetsområde skapas en tilltalande boendemiljö med en stadsmässig karaktär där bostäder och verksamheter samverkar.

Bebyggelsen planeras att uppföras i två kvartersområden som hyser två kvarter nordost om de befintliga Dragospelshuset (där bland annat Idrottsförvaltningen Stockholms stad är lokaliserad) respektive fyra kvarter mot Solbergaskogen. Mot huvudgatan tillåts tätare bebyggelse i form av flerbostadshus i mellan 5-16 våningar varav tre högdelar som får en våningshöjd på 12-16 våningar. Mot Solbergaskogen samt i kvarteren nordost om Dragospelshuset tillåts bebyggelse i 5-8 våningar.

En målsättning med planen är även att skapa en struktur som förbättrar kopplingarna från övriga delar av Älvsjö till den bakomliggande Solbergaskogen samt att skapa en ny park som vetter mot skogsområdet. Genom att området blir tillgängligt för allmänheten med nya gator och gång- och cykelvägar skapas nya möjligheter att nå målpunkter som Solbergaskogen, Kämpetorpsskolan och den fotbollsplan som finns i området.

Solbergaskogen har stor betydelse för friluftslivet, särskilt för de närboende. Även Prästparken och Sjöörvarparken som ligger i närheten är en stor tillgång för området. Kopplingarna mot Solbergaskogen utvecklas och förbättras bland annat genom att ett nytt parkområde föreslås i anslutning till skogen som också fungerar som entré till Solbergaskogen.

Familjebostäders bostadsbyggnation Kabelverket 2 och 7

Fastigheterna Kabelverket 2 och 7 ligger centralt på gångavstånd från Älvsjö Centrum längs med Älvsjövägen. Fastigheterna består av ett antal industri- och kontorsbyggnader med byggnadsår från tidigt 1900-tal fram till 1990-talet. Omvandlingen från dagens byggnation till bostäder innebär att merparten av de fastigheter som idag finns inom exploateringsområdet rivs. Undantaget är en kontorsbyggnad med byggår 60-tal som bolaget ämnar utreda för möjligheten att bygga om till studentbostäder med en möjlig inflyttning från höstterminen 2015. Inom fastigheten finns även en mindre, äldre industribyggnad från tidigt 1900-tal till vilken bostadsprojektet kommer att behöva ta särskild hänsyn.

De bostäder som förvärvet av Kabelverket 2 och 7 medför kompletterar dels den av bolaget 2012 förvärvade fastigheten Sandaletten 1 i samma område med planering för 150 nya bostäder, dels de nybyggda fastigheterna Pendlaren 1 och Perrongen 1 precis vid pendeltågstationen med 203 hyresrätter. Dessa fastigheter sammantaget innebär en utveckling av centrala Älvsjö och en stor volymökning av bolagets bestånd i området. För bolaget innebär det förvaltningsmässiga fördelar men även stärker även vårt uppdrag att bidra till utvecklingen i de områden där bolaget har stora bestånd.

Familjebostäder äger och förvaltar i området även Prästgårdsgärdet 5 (33 lägenheter, byggår 1985) samt Prästgårdshagen 1 (33 lägenheter, byggår 1984).

Miljö

Avsikten är att nyproduktionen ska efterleva standarden enligt miljöbyggnad Silver. Miljö- och energikrav möts och följs upp genom energi- och miljöprestandaindex som är del i bolagets certifierade miljöledningssystem.

Ekonomi

Baserat på förvärvskostnaden om 134 miljoner kronor samt Familjebostäders andel av exploateringskostnader i form av rivnings- och saneringskostnader och kostnader för gemensamhetsanläggning har i den exploateringskalkyl som gjorts i anslutning till förvärvet produktionskostnaden beräknas till 35 000 – 38 000 kr/m² i dagens penningvärde. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i Älvsjö uppnås ett positivt resultat. Direktavkastningen bedöms till cirka 3,75 procent.

	Totalt (FB+JM)	Familjebostäders del
Köpeskilling	333,5 mkr	134 mkr
Rivning/sanering	42 mkr	31 mkr
Exploateringskostnader	206,6 mkr	101 mkr
Byggnation		1 034 mkr
Summa	582,2 mkr	1 300 mkr

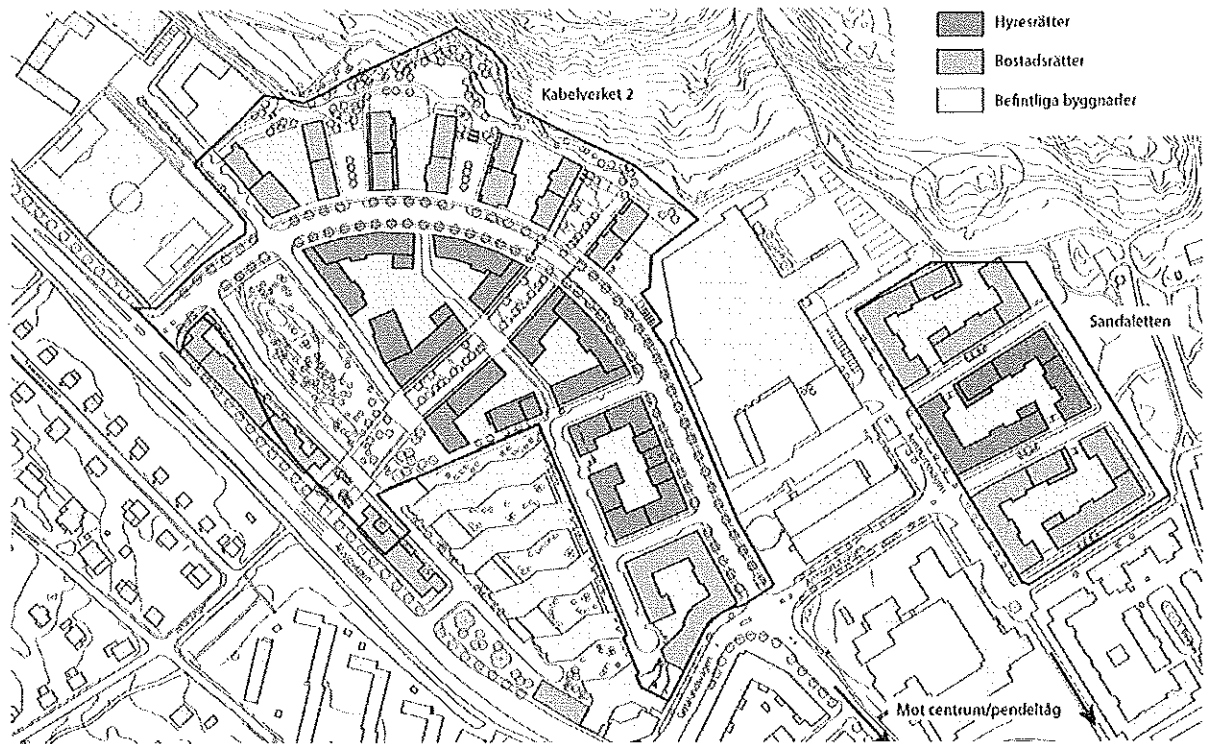
Exploaterings- rivnings- och saneringskostnader samt kostnader för gemensamhetsanläggningar enligt planförslaget har, baserat på kalkyler, beräknats att ej överstiga 249 miljoner kronor.

Risker

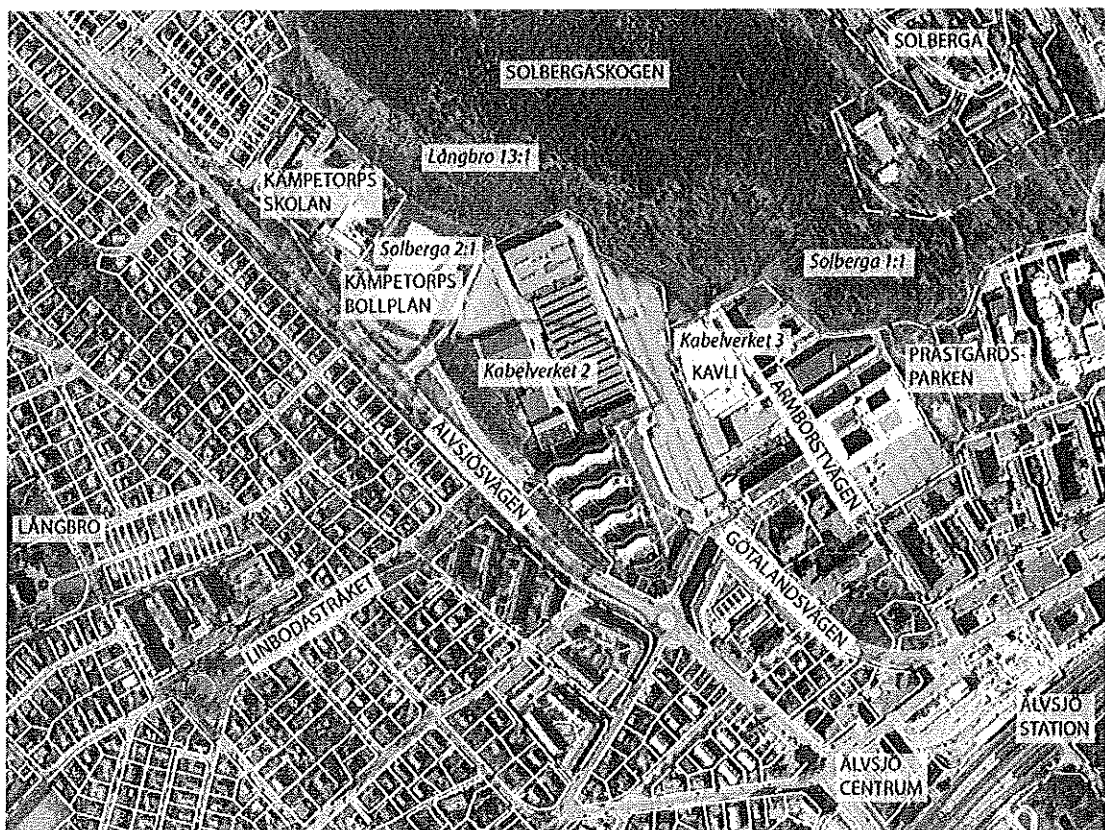
Familjebostäder och JM AB har låtit göra en teknisk besiktning av fastigheten för att undersöka eventuell förekomst av asbest, PCB och liknande föroreningar. Av denna framgår att skadliga ämnen endast torde finnas i begränsad omfattning. Omhändertagande av dessa ingår i beräkningar ovan.

Riskanalys kommer att utföras för projektet i enlighet med stadens projektmodell.

Bildmaterial



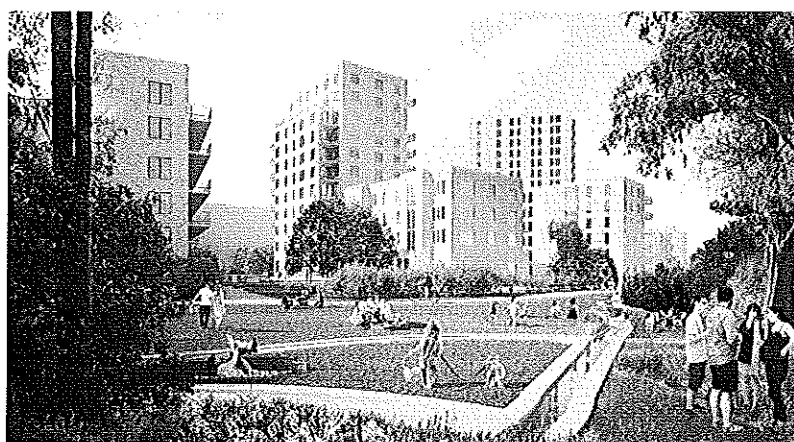
Situationsplan Kabelverket 2



Planområdesavgränsning Kabelverket 2, rödmarkering.



Kv 2 – Familjebostäder – Rosenbergs arkitekter



Vy över parken mot Solbergaskogen. Bild: Rosenbergs arkitekter



Utdrag ur

2/2014

Protokoll fört vid sammanträde med styrelsen för
AB Familjebostäder

(556035-0067)

Fredagen den 7 mars 2014

kl 08.15

Närvarande:

Styrelseledamöter

Jonas Nilsson (M), ordförande
Ann-Margarethe Livh, (V), vice ordförande
Emilia Bjuggren (S)
Bertil Johansson (M)
Peter Lundberg (M)
Elina Åberg (MP)

Suppleanter

Lars-Erik Backman (V)
Anders Löwdin (S)
Filip Solsjö (M)
Azad Hassan (S)
Hans Tjernström (C)
Ida Karlbom (M) tjug

Fackliga företrädare

Lena Appelqvist

Verkställande direktör

Magdalena Bosson

Övriga

Lars Björk, Ulla Ritzén, Håkan Siggelin och Frank
Strand från bolaget.

Sekreterare

Annika Hejde Palm

Antecknades att mötet ägde rum i Stadshuset, Drätselnämndens sessionssal.

§ 1. Val av justeringsmän

Utsågs ordföranden Jonas Nilsson (M) att jämte vice ordföranden Ann-Margarethe Livh (V) justera dagens protokoll.

§ 2. Inriktningsbeslut gällande AB Familjebostäders nyproduktion av bostäder inom fastigheterna Kabelverket 2 och 7, Älvsjö

samt

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders förvärv av fastigheterna Kabelverket 2 och 7, Älvsjö, i samband med nyproduktion (hemligt)

Dnr 2014/0444-3.2.4

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören. Håkan Siggelin föredrog därutöver muntligt.

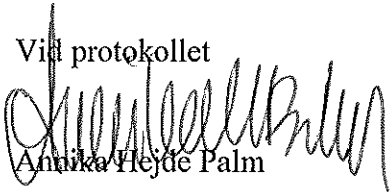
Frågor ställdes och besvarades.

Styrelsen beslöt, i enlighet med verkställande direktörens förslag, att:

1. för sin egen del godkänna inriktningen av nybyggnad i projektet Kabelverket 7 samt den del av Kabelverket 2 som omfattas av detaljplaner för bostäder för 1 300 mnkr;
2. Tillsammans med JM AB genomföra förvärv av fastigheten Kabelverket 7 i Älvsjö till en köpeskillning om totalt 8,5 mnkr, varvid Familjebostäders del ska vara cirka 49 procent avseende såväl ägarandelen som köpeskillningen eller, om inte JM AB fullföljer sin del av förvärvet, 100 procent av ägarandelen och köpeskillningen;
3. Tillsammans med JM AB genomföra förvärv av del av fastigheten Kabelverket 2 i Älvsjö till en köpeskillning om totalt 325 mnkr, varvid Familjebostäders ägarandel ska vara cirka 49 procent eller, om inte JM AB fullföljer sin del av förvärvet, så ska Familjebostäders ägarandel och andel av köpeskillningen vara 100 procent;
4. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner detta förvärv;
5. Tillsammans med JM AB genomföra exploatering, inkluderande rivningsarbeten, av Kabelverket 7 och delar av Kabelverket 2, till en total kostnad av cirka 249 mnkr, varav Familjebostäder ska svara för 132 mnkr eller, om inte JM AB fullföljer sin del av förvärvet av fastigheterna, hela kostnaden;
6. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner inriktningen av nybyggnad av bostäder i Familjebostäders delar av projektet Kabelverket 2 och 7 för 1 300 mnkr;
7. Uppdra åt verkställande direktören att träffa avtal om försäljning av hela eller delar av fastigheten Kabelverket 7 till Fastighets AB Nätverket för det fall något förvärv av del av fastigheten Kabelverket 2 ej kan genomföras;
8. Uppdra åt verkställande direktören att träffa de andra avtal och vidta de övriga åtgärder som erfordras för att verkställa beslutet samt
9. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Magdalena Bosson erinrade om att all information i ärendet är hemligt till dess styrelsen informeras om annat.

Vid protokollet


Annika Hejde Palm

Justeras

.....
Jonas Nilsson

.....
Ann-Margarethe Livh

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

