

AB Familjebostäders förvärv av bolag med tillhörande nyproduktion i kv. Pendlaren 1 i Älvsjö

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar 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 utlåtandet, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge AB Familjebostäder 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, för tiden till och med ordinarie årsstämma 2015 utses enligt följande.
till ledamöter: Magdalena Bosson, ordförande (opol), Ingvar Andreasson (opol), Thomas Stadig (opol) och Peter Wickberg (opol).
6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Maxera Bostad 5 AB (org.nr 556751-6223), under namnändring, för tiden till och med ordinarie årsstämma 2015 utses enligt följande.
till lekmannarevisor: Sven Lindeberg (FP)
till lekmannarevisorssuppleant: Amanj Mala-Ali (S).
7. Ny bolagsordning för Maxera Bostad 5 AB (org.nr. 556751-6223), under namnändring, bilaga, godkänns.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

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.

Beredning

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

Våra synpunkter

Stockholms stads egna bostadsbolag ska bedriva en aktiv fastighetsförvaltning samt bidra till att det byggs många bostäder i Stockholm. I föreliggande ärende genomför AB Familjebostäder ett förvärv av ett redan befintligt bostadsprojekt i ett attraktivt läge invid Älvsjö station. Ett förfaringssätt som med fördel kan användas när tillfälle ges. Genom köpet kan AB Familjebostäder snabbt färdigställa nya hyresrätter för Stockholms ständigt växande bostadsmarknad. Det är angeläget att detta tillskott av bostäder bidrar till att tillgodose behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning.

Bilaga

Förslag till ny bolagsordning

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. AB Familjebostäders förvärv av samtliga aktier i Maxera Bostad 5 AB (org.nr. 556751-6223), under namnändring, med tillhörande nyproduk-

tion i kv. Pendlaren 1 baserat på ett fastighetsvärde om 311 mnkr och på övriga villkor som anges i utlåtandet, godkänns.

2. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge AB Familjebostäder 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, för tiden till och med ordinarie årsstämma 2015 utses enligt följande.
till ledamöter: Magdalena Bosson, ordförande (opol), Ingvar Andreasson (opol), Thomas Stadig (opol) och Peter Wickberg (opol).
6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Maxera Bostad 5 AB (org.nr 556751-6223), under namnändring, för tiden till och med ordinarie årsstämma 2015 utses enligt följande.
till lekmannarevisor: Sven Lindeberg (FP)
till lekmannarevisorssuppleant: Amanj Mala-Ali (S).
7. Ny bolagsordning för Maxera Bostad 5 AB (org.nr. 556751-6223), under namnändring, bilaga, godkänns.

Stockholm den 25 april 2012

På kommunstyrelsens vägnar:

STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

Särskilt uttalande gjordes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Det är bra att Familjebostäder utvidgar sitt bestånd av hyresrätter, men det vore bättre om det skedde genom markanvisningar från staden än genom övertagande av befintliga projekt. Den privata fastighetsägaren har spekulerat fel om möjligheterna att sälja lägenheterna som bostadsrätter och staden går då in och köper ut dem. Det innebär att kostnadsnivån redan är satt, bland annat genom att bygget upphandlats på totalentreprenad av säljarens moderbolag. Familjebostäder får därmed inget inflytande på byggkostnaderna. Den beräknade hyran på 1650 kr/m² ligger över vad många bostadssökande stockholmare kan betala. Det är nödvändigt att staden arbetar aktivt med att sänka produktionskostnaderna vid nybyggnation. Vid ett övertagande som detta är det uppenbarligen inte möjligt, varför allmännyttans nyproduktionsmål inte bör uppfyllas genom denna typ av transaktioner.

ÄRENDET

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 konjunkurläge 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 tomträten 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 köpeskillning 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.

BEREDNING

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

Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 19 mars 2012 att föreslå 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.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande:

1. AB Familjebostäders förvärv av samtliga aktier i Maxera Bostad 5 AB (org.nr. 556751-6223), under namnändring, med tillhörande nypro-

- duktion i kv Pendlaren 1 godkänns.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Särskilt uttalande gjordes av Ann Mari Engel (V) enligt följande.

Det är bra att Familjebostäder utvidgar sitt bestånd av hyresrätter, men det vore bättre om det skedde genom markanvisningar från staden än genom övertagande av befintliga projekt. Den privata fastighetsägaren har spekulerat fel om möjligheterna att sälja lägenheterna som bostadsrätter och staden går då in och köper ut dem. Det innebär att kostnadsnivån redan är satt, bland annat genom att bygget upphandlats på totalentreprenad av säljarens moderbolag. Familjebostäder får därmed inget inflytande på byggkostnaderna. Den beräknade hyran på 1650 kr/m² ligger över vad många bostadssökande stockholmare kan betala. Det är nödvändigt att staden arbetar aktivt med att sänka produktionskostnaderna vid nybyggnation. Vid ett övertagande som detta är det uppenbarligen inte möjligt, varför allmännyttans nyproduktionsmål inte bör uppfyllas genom denna typ av transaktioner.

Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 8 mars 2012 har i huvudsak följande lydelse.

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.

FÖRSLAG TILL NY BOLAGSORDNING
För
MAXERA BOSTAD 5 AB (556751-6223)
(under namnändring)

§ 1

Bolagets firma är Maxera Bostad 5 AB *(under namnändring)*

§ 2

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Stockholms kommun

§ 3

Föremålet och det kommunala ändamålet med bolagets verksamhet är att förvärva fastigheter eller tomter i syfte att på dessa uppföra och förvalta bostadshus med tillhörande affärlägenheter och kollektiva anordningar även som att handha liknande byggnads- och förvaltningsuppdrag åt Stockholms kommun. Det sålunda angivna föremålet för bolagets verksamhet ska inte utgöra hinder för bolaget att avyttra fastigheter eller tomträtter. Bolaget ska bedrivas inom ramen för Stockholms kommuns verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet ska vara lägst 100 000 och högst 400 000 kronor.
Antalet aktier ska vara lägst 1000 och högst 4 000.

§ 5

Styrelsen ska bestå av lägst tre och högst fem ordinarie ledamöter med lägst en och högst fem suppleanter. Stockholms kommunfullmäktige väljer ledamöter och suppleanter samt bland dessa ordförande för tiden från årsstämman som följer närmast efter det att val till kommunfullmäktige förrättas till tiden vid slutet av den årsstämma som följer efter nästa val till kommunfullmäktige.

§ 6

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte bokföringen, i förekommande fall koncernredovisningen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, väljer bolagsstämman en revisor och en revisorssuppleant. Revisor och suppleant ska vara auktoriserade revisorer. Uppdraget som revisor och suppleant gäller till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen

(2005:551) 9 kap 21 § första stycket, som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet.

Stockholms kommunfullmäktige väljer en lekmannarevisor och en suppleant för denna, dock längst till slutet av den årsstämma enligt aktiebolagslagen (2005:551) 9 kap 21 § första stycket, som hålls året efter det år då allmänna val till fullmäktige förrättas nästa gång.

§ 7

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom brev till aktieägarna tidigast fyra och senast två veckor före stämman.

§ 8

Årsstämma ska hållas senast under maj månad. På årsstämman ska följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman samt utseende av protokollförare
2. Upprättande och godkännande av röstlängd
3. Val av justeringsmän
4. Godkännande av dagordning
5. Fråga om stämman blivit behörigen sammankallad
6. Framläggande av årsredovisningen, revisionsberättelsen och lekmannarevisorns granskningsrapport samt i förekommande fall koncernredovisningen och koncernrevisionsberättelsen
7. Beslut om
 - a) Fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen
 - b) Dispositioner av bolagets vinst eller förlust (fria kapital) enligt den fastställda balansräkningen och i förekommande fall koncernbalansräkningen
 - c) Ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören
8. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
9. Val i förekommande fall av revisor och revisorssuppleant
10. Anteckning om Stockholms kommunfullmäktiges val av lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant
11. Fastställelse av arvoden åt styrelsen, revisorerna och suppleanterna
12. Eventuella övriga ärenden som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen eller av annat skäl

§ 9

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 10

Den som avser att överlåta aktie till annan aktieägare i bolaget, eller till någon som inte är aktieägare i bolaget, ska genom skriftlig anmälan hos bolagets styrelse erbjuda övrig aktieägare att köpa aktien. Av anmälan ska framgå de villkor som gäller för förköpet.

Erbjudande om förköp kan bara nyttjas för alla de aktier som erbjudandet omfattar.

När aktie har anmälts till förköp ska styrelsen genast skriftligen meddela detta till varje förköpsberättigad med anmodan till den som önskar begagna sig av förköpsrätten, att skriftligen framställa förköpsanspråk hos bolagets styrelse inom två månader, räknat från anmälan hos styrelsen om förköpserbjudande.

Skulle flera förköpsberättigade anmäla sig, ska företrädesrätten dem emellan bestämmas genom lottning av bolagets styrelse. Om flera aktier erbjudits ska aktierna, så långt det är möjligt, fördelas i proportion till tidigare innehav mellan dem som framställt förköpsanspråk.

Talan i en fråga om förköp måste väckas inom två månader från den dag då den som ville utöva förköpsrätt anmälde detta till bolagets styrelse.

Aktie som förköps ska betalas inom en månad från den tidpunkt då priset blev bestämt.

§ 11

Stockholms kommunfullmäktige ska ges tillfälle att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten, som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, fattas.

§ 13

Denna bolagsordning får inte ändras utan Stockholms kommunfullmäktiges medgivande.

.....

Denna bolagsordning har antagits på extra bolagsstämma den