



Tillhör punkt 3 på dagordningen
till extra styrelsesammanträde med
AB Svenska Bostäder 2012-03-07

HEMLIG

Enligt 19 kap 1 och 3 §§
offentlighets- och sekretesslagen
2012-02-29

Till styrelsen

Överlåtelse av fastigheter/tomträtter

I Stockholms stads budget för år 2012 anges att bostadsbolagen ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och att fastighetsbeståndet ska utgöras av ett varierat utbud. Svenska Bostäder har inom ramen för uppdraget fört förhandlingar med Ikano Bostad Hagsätra AB om en beståndsförsäljning i Hagsätra. Ikano Bostad Hagsätra AB (nedan kallat "Ikano") ingår i koncernen Ikano Fastigheter, som är en långsiktig fastighetsägare och projektutvecklare. Ikano äger sedan tidigare både bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i Hagsätra.

Ikano har en dokumenterad erfarenhet av seriös bostadsförvaltning i bolagets organisation, de är ansvarstagande och har en långsiktighet i ägandet och en förvaltning med tydligt kundfokus. Ikano ska dessutom vara berett att aktivt bidra till bostadsområdets fortsatta utveckling.

Parterna har den 27 februari 2012 träffat ett köpeavtal enligt vilket Ikano förvärvar Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Hagsätra. Överlåtelsen omfattar 11 fastigheter/tomträtter med sammanlagt 1 172 bostadslägenheter och c:a 5 500 kvm lokaler. Byggnaderna är uppförda på 1950- och 1960-talen och till största delen upprustade under 1990- och 2000-talen. Ombyggnad av en fastighet pågår och ytterligare två återstår att upprusta.

Översiktliga uppgifter om fastigheterna finns i följande tabell och **Bilaga 1**.

Fastighet	Adress	Antal lgh	Köpeskillning tkr	Köpeskillning Kr/kvm
Kolaren 1	Skyllbergsgatan 16-22	96	50 000	6 705
Kolbotten 1	Ämmebergsgatan 1-19, 20-38	174	101 000	7 348
Kolryssen 1	Kilsmogatan 1-23, 2-20	170	82 000	6 292
Rågrän 1	Olshammarsgatan 36-50	162	124 000	13 292
Rågröken 1	Glanshammarsgatan 53-67	112	96 000	10 929
Rågskylan 1	Kvarntorpsgränd 3-5	54	42 000	13 518
Struthatten 3	Glanshammarsgatan 42-50	64	69 000	13 098
Struthatten 4	Glanshammarsgatan 52-70	84	75 000	14 346
Stubbneken 1	Olshammarsgatan 43-63	128	124 000	11 648
Årtäkern 1	Pålsbodagränd 11-31	128	124 000	11 686
Höstsådden 1	Kvarntorpsgränd 8-10	0	3 000	2.306
Summa		1 172	890 000	

De huvudsakliga villkoren i köpeavtalet är följande:

- Köpeskillingen är sammanlagt 890 Mkr.
- Ikano går på tillträdesdagen in i Svenska Bostäders ställe i pågående entreprenad avseende ombyggnad av fastigheten Kolbotten 1.
- Ikano går in i Svenska Bostäders ställe i ett planerat nybyggnadsprojekt (c:a 45 lägenheter) på och intill fastigheten Kolbotten 1 samt ersätter Svenska Bostäder för nedlagda projekteringskostnader.

- Ikano åtar sig att erbjuda minst hälften av lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen i enlighet med den överenskommelse som gäller mellan Bostadsförmedlingen och Fastighetsägarna Stockholm.
- Ikano åtar sig att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter i minst samma omfattning som Svenska Bostäder.
- Köpeavtalet är villkorat av att försäljningen godkänns av Svenska Bostäders styrelse.
- Tillträde ska ske när försäljningen prövats i koncernstyrelsen och i kommunfullmäktige.

Inför förhandlingarna värderades fastigheterna av Newsec till sammanlagt c:a 960 Mkr (värde tidpunkt juli 2011). Fastigheten Kolbotten 1, där ombyggnad pågår, värderades som helt ombyggd. Under förhandlingarna enades parterna om att Ikano ska gå in i ombyggnadsentreprenaden från etapp 2, när ungefär hälften av projektet återstår. Kontraktssumman för etapp 2 av entreprenaden är c:a 97 Mkr (inklusive moms). Köpeskillingen bestämdes mot bl a denna bakgrund till 890 Mkr. Summan av köpeskillingen och Ikanos kostnad för etapp 2 av entreprenaden överstiger sålunda den externa värderingen.

Svenska Bostäders hyresgäster ingår i den interna byteskö som är gemensam för Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder. För att underlätta övergången till Ikano som ny hyresvärd föreslås att berörda bostadshyresgäster, med bibehållen kötid, får byta lägenhet genom den interna kön. Denna bytesmöjlighet ska gälla fram till tillträdesdagen, dock under minst sex månader från den dag då försäljningen offentliggörs.

Hemställan

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna försäljning av i ärendet redovisade fastigheter och tomträtter till Ikano Bostad Hagsätra AB,

att hänskjuta ärendet till Stockholms Stadshus AB med hemställan att koncernstyrelsen för sin del godkänner försäljningen av i ärendet redovisade fastigheter och tomträtter samt bereder kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning till försäljningen,

att uppdra åt verkställande direktören att genomföra försäljningen och teckna erforderliga avtal,

att ge berörda hyresgäster rätt till byte genom den interna byteskön i enlighet med i ärendet redovisade förslag,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Vällingby den 29 februari 2012

Pelle Björklund



Våra fastigheter

Område

Fastighetsnummer

Fastighetsbeteckning

Adress



Fastighetsbeteckning	KOLAREN 1
Stadsdel	Hagsåtra
Gatuadress	Skyllbergsgatan 16-22
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1959
Antal lägenheter	96
varav 1 rum	0
varav 2 rum	84
varav 3 rum	0
varav 4 rum	0
varav 5+ rum	12

Total lägenhetsyta	7 188 kvm
<i>varav 1 rum</i>	0 kvm
<i>varav 2 rum</i>	5 712 kvm
<i>varav 3 rum</i>	0 kvm
<i>varav 4 rum</i>	0 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	1 476 kvm
Antal lokaler	8
Total lokalyta	269 kvm
Antal garage	12
Antal p-platser	74
Taxeringsvärde senaste årsskifte	73 750 000 kr
<i>varav bostäder</i>	72 000 000 kr
<i>varav lokaler</i>	1 750 000 kr

Svenska Bostäder 2012



Våra fastigheter

Område _____
 Fastighetsnummer _____ Fastighetsbeteckning _____ Adress _____

Sök fastighet



Fastighetsbeteckning	KOLBOTTNEN 1
Stadsdel	Hagsätra
Gatuadress	Glanshammarsgatan 6, Åmmebergsgatan 1-5, Åmmebergsgatan 5A, Åmmebergsgatan 6-19, Åmmebergsgatan 19A, Åmmebergsgatan 20-38
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1959
Antal lägenheter	177
varav 1 rum	5
varav 2 rum	70
varav 3 rum	51
varav 4 rum	39
varav 5+ rum	12
Total lägenhetsyta	12 598 kvm
varav 1 rum	203 kvm
varav 2 rum	3 782 kvm
varav 3 rum	3 927 kvm
varav 4 rum	3 594 kvm
varav 5+ rum	1 092 kvm
Antal lokaler	22
Total lokalyta	1 424 kvm
Antal garage	25

Antal p-platser	82
Taxeringsvärde senaste årsskifte	131 973 000 kr
<i>varav bostäder</i>	124 000 000 kr
<i>varav lokaler</i>	7 973 000 kr

Svenska Bostäder 2012



Våra fastigheter

Område Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress

Sök fastighet



Fastighetsbeteckning	KOLRYSSEN 1
Stadsdel	Hagsätra
Gatuadress	Glanshammarsgatan 16, Glanshammarsgatan 16A, Glanshammarsgatan 20A-C, Kilsmogatan 1, Kilsmogatan 1B, Kilsmogatan 2-7, Kilsmogatan 7A, Kilsmogatan 8-23
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1959
Antal lägenheter	170
varav 1 rum	2
varav 2 rum	90
varav 3 rum	39
varav 4 rum	27
varav 5+ rum	12
Total lägenhetsyta	11 523 kvm
varav 1 rum	54 kvm
varav 2 rum	4 890 kvm
varav 3 rum	3 003 kvm
varav 4 rum	2 484 kvm
varav 5+ rum	1 092 kvm
Antal lokaler	30
Total lokalyta	1 543 kvm

Antal garage	26
Antal p-platser	67
Taxeringsvärde senaste årsskifte	123 169 000 kr
<i>varav bostäder</i>	115 000 000 kr
<i>varav lokaler</i>	8 169 000 kr

Svenska Bostäder 2012



Våra fastigheter

Område

Fastighetsnummer

Fastighetsbeteckning

Adress



Fastighetsbeteckning	RÅGRIAN 1
Stadsdel	Hagsåtra
Gatuadress	Olshammsgatan 36-50
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1959
Antal lägenheter	162
<i>varav 1 rum</i>	50
<i>varav 2 rum</i>	106
<i>varav 3 rum</i>	6
<i>varav 4 rum</i>	0
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	9 164 kvm
<i>varav 1 rum</i>	2 050 kvm
<i>varav 2 rum</i>	6 620 kvm

<i>varav 3 rum</i>	494 kvm
<i>varav 4 rum</i>	0 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	12
Total lokalyta	165 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	77
Taxeringsvärde senaste årsskifte	124 518 000 kr
<i>varav bostäder</i>	124 000 000 kr
<i>varav lokaler</i>	518 000 kr

Svenska Bostäder 2012



Våra fastigheter

Område

Fastighetsnummer

Fastighetsbeteckning

Adress

Sök fastighet



Fastighetsbeteckning	RÅGRÖKEN 1
Stadsdel	Hagsätra
Gatuadress	Glanshammarsgatan 53A-E, Glanshammarsgatan 55-67
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1960
Antal lägenheter	112
varav 1 rum	1
varav 2 rum	2
varav 3 rum	109
varav 4 rum	0
varav 5+ rum	0
Total lägenhetsyta	8 473 kvm
varav 1 rum	42 kvm
varav 2 rum	115 kvm
varav 3 rum	8 316 kvm
varav 4 rum	0 kvm
varav 5+ rum	0 kvm
Antal lokaler	12
Total lokalyta	311 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	56
Taxeringsvärde senaste årsskifte	86 144 000 kr

varav bostäder	85 000 000 kr
varav lokaler	1 144 000 kr

Svenska Bostäder 2012



Våra fastigheter

Område
 Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress



Fastighetsbeteckning	RÅGSKYLEN 1
Stadsdel	Hagsätra
Gatuadress	Kvarntorpsgränd 3-5
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1959
Antal lägenheter	54
varav 1 rum	18
varav 2 rum	36
varav 3 rum	0
varav 4 rum	0
varav 5+ rum	0
Total lägenhetsyta	3 006 kvm
varav 1 rum	738 kvm
varav 2 rum	2 268 kvm
varav 3 rum	0 kvm
varav 4 rum	0 kvm
varav 5+ rum	0 kvm

Antal lokaler	7
Total lokalyta	101 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	31
Taxeringsvärde senaste årsskifte	30 253 000 kr
<i>varav bostäder</i>	30 000 000 kr
<i>varav lokaler</i>	253 000 kr

Svenska Bostäder 2012

<i>varav bostäder</i>	54 000 000 kr
<i>varav lokaler</i>	104 000 kr

Svenska Bostäder 2012



Våra fastigheter

Område
 Fastighetsnummer Sök fastighet Fastighetsbeteckning Adress



Fastighetsbeteckning	STRUTHATTEN 4
Stadsdel	Hagsätra
Gatuadress	Glanshammarsgatan 52-70
Ägarförhållanden	Ägande
Byggår	1967
Antal lägenheter	84
varav 1 rum	28
varav 2 rum	56
varav 3 rum	0
varav 4 rum	0
varav 5+ rum	0
Total lägenhetsyta	5 180 kvm
varav 1 rum	1 372 kvm
varav 2 rum	3 808 kvm
varav 3 rum	0 kvm
varav 4 rum	0 kvm
varav 5+ rum	0 kvm
Antal lokaler	3

Total lokalyta	48 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	39
Taxeringsvärde senaste årsskifte	53 842 000 kr
<i>varav bostäder</i>	53 800 000 kr
<i>varav lokaler</i>	42 000 kr

Svenska Bostäder 2012



Våra fastigheter

Område Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress

Sök fastighet



Fastighetsbeteckning	STUBBNEKEN 1
Stadsdel	Hagsätra
Gatuadress	Olshammsgatan 43-51, Olshammsgatan 55-57, Olshammsgatan 61-63
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1959
Antal lägenheter	128
varav 1 rum	0
varav 2 rum	0
varav 3 rum	72
varav 4 rum	56
varav 5+ rum	0
Total lägenhetsyta	10 456 kvm
varav 1 rum	0 kvm
varav 2 rum	0 kvm
varav 3 rum	5 472 kvm
varav 4 rum	4 984 kvm
varav 5+ rum	0 kvm
Antal lokaler	13
Total lokalyta	190 kvm
Antal garage	0

Antal p-platser	92
Taxeringsvärde senaste årsskifte	113 461 000 kr
<i>varav bostäder</i>	113 000 000 kr
<i>varav lokaler</i>	461 000 kr

Svenska Bostäder 2012



Våra fastigheter

Område

Fastighetsnummer

Fastighetsbeteckning

Adress

Sök fastighet



Fastighetsbeteckning	ÄRTÅKERN 1
Stadsdel	Hagsåtra
Gatuadress	Pålsbodagränd 10-13, Pålsbodagränd 17-19, Pålsbodagränd 23-25, Pålsbodagränd 29-31
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1960
Antal lägenheter	128
varav 1 rum	0
varav 2 rum	0
varav 3 rum	72
varav 4 rum	56
varav 5+ rum	0
Total lägenhetsyta	10 456 kvm
varav 1 rum	0 kvm
varav 2 rum	0 kvm
varav 3 rum	5 472 kvm
varav 4 rum	4 984 kvm
varav 5+ rum	0 kvm
Antal lokaler	15
Total lokalyta	172 kvm
Antal garage	0

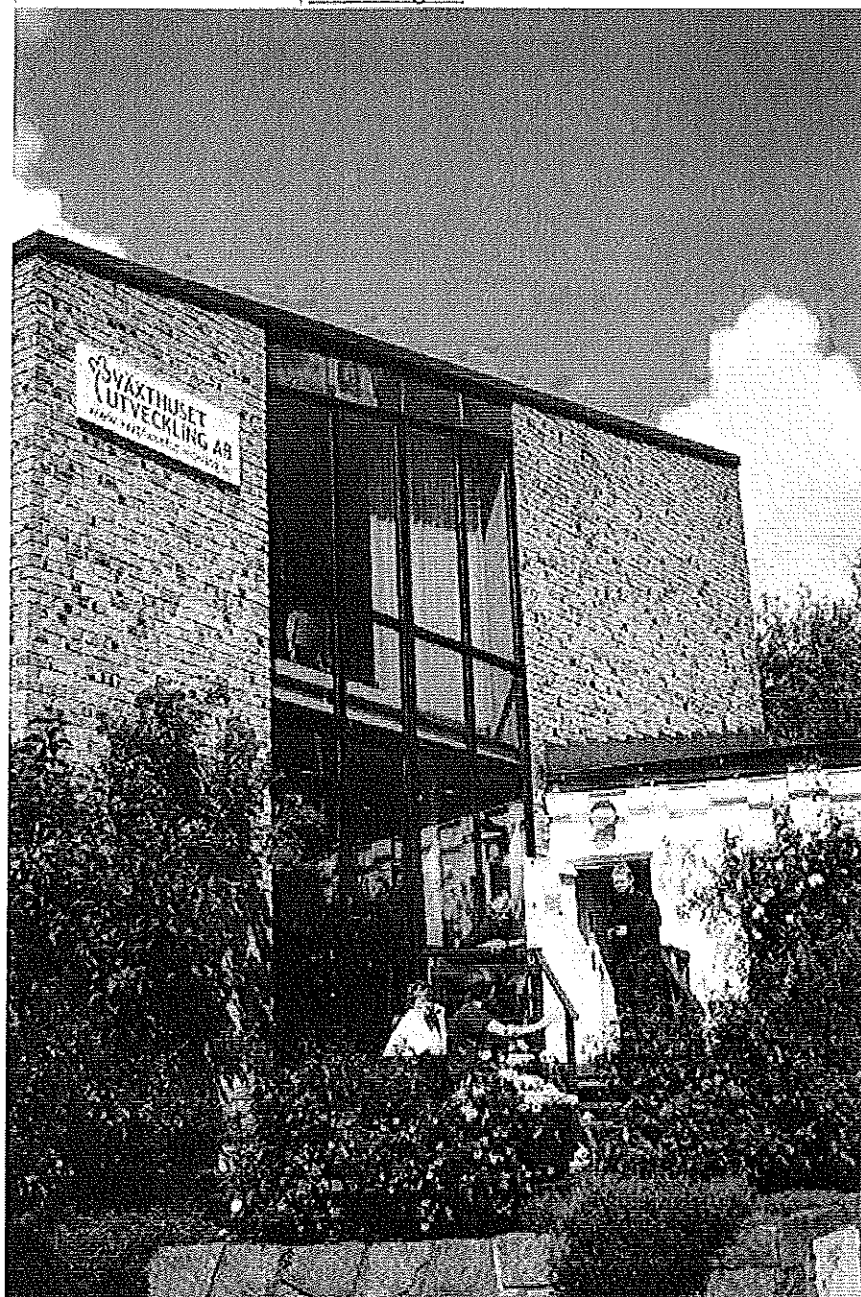
Antal p-platser	107
Taxeringsvärde senaste årsskifte	103 445 000 kr
<i>varav bostäder</i>	103 000 000 kr
<i>varav lokaler</i>	445 000 kr

Svenska Bostäder 2012



Våra fastigheter

Område
Fastighetsnummer Fastighetsbeteckning Adress



Fastighetsbeteckning	HÖSTSÄDDEN 1
Stadsdel	Hagsåtra
Gatuadress	Kvarntorpsgränd 8-10
Ägarförhållanden	Tomträtt
Byggår	1959

Antal lägenheter	0
<i>varav 1 rum</i>	0
<i>varav 2 rum</i>	0
<i>varav 3 rum</i>	0
<i>varav 4 rum</i>	0
<i>varav 5+ rum</i>	0
Total lägenhetsyta	0 kvm
<i>varav 1 rum</i>	0 kvm
<i>varav 2 rum</i>	0 kvm
<i>varav 3 rum</i>	0 kvm
<i>varav 4 rum</i>	0 kvm
<i>varav 5+ rum</i>	0 kvm
Antal lokaler	3
Total lokalyta	1 301 kvm
Antal garage	0
Antal p-platser	0
Taxeringsvärde senaste årsskifte	0 kr
<i>varav bostäder</i>	0 kr
<i>varav lokaler</i>	0 kr

Svenska Bostäder 2012