

Utdrag ur
7/2007

Protokoll fört vid sammanträde med
styrelsen för AB Familjebostäder
(556035-0067)
torsdagen den 4 oktober 2007
kl 09.00 – 09.40

Närvarande:

Styrelseledamöter	Kristina Alvendal (m), ordförande Abdo Goriya (s), vice ordförande Bertil Johansson (m) Peter Lundberg (m) Mark Klamberg (fp) Agnetha Falck-Rodriguez (s) Ingvar von Malmborg (mp)
Suppleanter	Carl Tunberg (fp) Erdal Ertugrul (m) Astrid Grufman (m) Jan Sörling (s) Susanna Brolin (v) Vivianne Gunnarsson (mp)
Närvarande fackliga företrädare	Kjell Allgurin Conny Nilsson
Ersättare för fackliga företrädare	Lena Appelqvist
Verkställande direktör	Bosse Sundling
Övriga	Jonas Schneider, Thomas Stadig, Lars Björk och Ingvar Andreasson från bolagsledningen samt borgarrådssekreteraren Helena Olsson
Sekreterare	Annika Hejde Palm

Antecknades att sammanträdet ägde rum på bolagets
huvudkontor, Sankt Eriksgatan 47, 6 tr.

§ 1. Anmälan om protokollsjustering

Anmäldes justerat protokoll från styrelsens sammanträde den 30 augusti 2007.

§ 2. Val av två justeringsmän

Utsågs ordföranden Kristina Alvendal att jämte vice ordföranden Abdo Goriya justera dagens protokoll.

§ 7 Förvärv av nya bostäder och nytt kontor i kv Torkhuset, Hammarby Sjöstad (utsänt, hemligt)

Förelåg styrelseärende av verkställande direktören 2007-09-19. Nya handlingar delades ut vid sammanträdet med vissa förändringar i förhållande till utsänt material.

- Avtalen avser förvärv av aktier i stället för andelar i kommanditbolag.
- Ny bilaga med cashflowanalys avseende Torkhuset 3
- Upplysning om att förvärvet var villkorat av kommunfullmäktiges godkännande.

Styrelsen beslöt, i enlighet med förslaget

att godkänna redovisningen och de förslag som framförts i denna

att ge VD i uppdrag att träffa avtal med Skanska avseende nybyggnader inom kv Torkhuset i Hammarby Sjöstad till kostnaden 335 mnr exkl index

att bolaget skulle hemställa hos kommunfullmäktige att godkänna bolagets investering inom kv Torkhuset till kostnaden 335 mnr exkl index

att ärendet skulle vara fortsatt hemligt fram till det att avtal med Skanska hade tecknats

att beslutet skulle anses omedelbart justerat

Ordföranden förklarade sammanträdet avslutat.

Vid protokollet:

Annika Hejde Palm

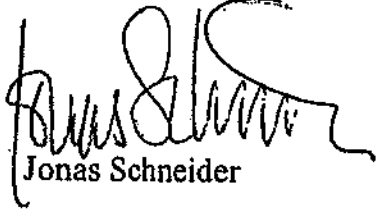
Justeras:

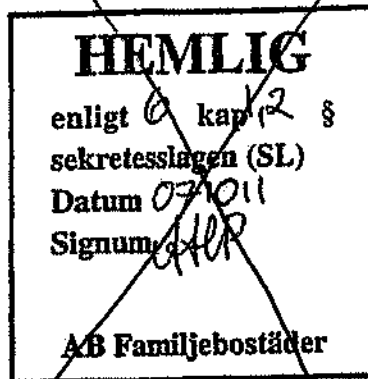
Kristina Alvendal

Abdo Goriya

Rätt utdraget intygar:


Annika Hejde Palm


Jonas Schneider



Punkt
på föredragningslistan vid
styrelsens sammanträde
2007-10-04

Till
Styrelsen för AB Familjebostäder

Förvärv av nya bostäder och nytt kontor i kv. Torkhuset, Hammarby Sjöstad

Vid styrelsens sammanträde 2007-08-30 redovisades intentionerna i pågående förhandlingar med Skanska om förvärv av nya bostäder och kontor i Hammarby Sjöstad. Styrelsen uppdrog åt VD att återkomma med ett formellt förvärvsförslag.

Upphandling

De fortsatta diskussionerna har nu utmynnat i ett förslag att AB Familjebostäder i ett paket förvärvar dels 80 hyresrätter, dels kontor, i två fastigheter i kv. Torkhuset i Hammarby Sjöstad. Förvärvserbudandet avser förvärv av två separata aktiebolag.

Förvärvsförslaget framgår av "Överlåtelse av andelar" (bilaga 1) som reglerar den föreslagna uppörelsen. Avtalskonstruktionen består i att Familjebostäder förvärvar två separata aktiebolag, Torkhuset 1 och Torkhuset 3. Torkhuset 1 kommer att inneha tomträtten till en nybildad fastighet med samma namn, med en byggrätt för kontor. Torkhuset 3 kommer att inneha tomträtten till en nybildad fastighet med samma namn, med en byggrätt för bostäder.

Kostnaden för förvärven har fastställts till 335 Mkr inkl moms exkl. index, varav 65 Mkr avser förvärv av bolagen inklusive redan upparbetad projektering och resterande del avser kostnader för att färdigställa respektive entreprenad. Till ovanstående kostnader kommer Familjebostäders interna kostnader samt fastighetsskatt och tomträttsavgäld under byggtiden. Totala produktionskostnaderna uppdelat på respektive entreprenad inklusive förvärvskostnader redovisas under ekonomi nedan.

Affären förutsätter kommunfullmäktiges godkännande.

Det exploateringsavtal som Skanska via sitt dotterbolag Gelbgjutaren HB tecknat med staden villkoras av att tomträttsavtal för kv. Torkhuset med förbindelse att genomföra byggnationen tecknas senast 31 december 2007, vilket gör att Skanskas förvärvserbudande gäller fram till 15 oktober 2007, dock med accept av de villkor som nämnts ovan.

Beskrivning av projekten

Den nya bebyggelsen innehåller 80 lägenheter om 6 104 m² (BOA) med fördelning och storlekar enligt nedan samt 775 m² (LOA) lokaler.

<u>Lägenhetsstorlek</u>	<u>Antal</u>	<u>Uthyrbar yta</u>	<u>Andel</u>
2 RK/45-60 kvm	32 st	1765	40%
3 RK/72-81kvm	26 st	2012	33%
4 RK/96-120 kvm	22 st	2327	27%
Totalt:	80 st	6 104 m²	100%

Bostadsfastigheten består av ett lamellhus i 7 våningar med lokaler och lägenhetskomplement som tvättstuga, förråd, tekniska utrymmen mm i bottenvåningen. Lägenheter Samtliga lägenheter kommer att ha balkong mot gården. Sophanteringen kommer att ske via en för de tre fastigheterna i kvarteret gemensam sopsug.

Utöver ovan beskrivet innehåller fastigheten även 40 parkeringsplatser i garage under gården. Drift och skötsel av garaget planeras ske i form av en gemensamhetsanläggning tillsammans med kontorsfastigheterna Torkhuset 1 och 2.

Kontorsfastigheten omfattar 6 040 m², varav ca 3000 m² avser Familjebostäders eget behov för huvudkontor, distriktskontor för innerstan och sydost samt kontor för fastighetsservice. Familjebostäders kontor kommer till övervägande del att utgöras av cellkontor med plats för 130 anställda, vilket motsvarar 22,5 m² per person (att jämföras med ca 42 m² i nuvarande huvudkontor). Utöver ovan beskrivet innehåller fastigheten även 58 parkeringsplatser i garage under gården, varav ca 35 för Familjebostäders behov.

Den del av kontorsfastigheten som skall disponeras av Familjebostäder förvärfvas fullt färdig att tas i bruk, medan resterande del förvärfvas som rålokal.

Genomförande

Etablering och byggstart planeras under våren 2008 och projektet i sin helhet skall vara färdigställt för inflyttning i kontorsfastigheten 2010-01-01 och bostadsfastigheten 2010-05-01. En förutsättning för inflyttning i bostäderna är att kontorsfastigheten som fungerar som skärm mot Södra Länken är färdigställd.

Ekonomi Bostadsfastigheten

Den totala produktionskostnaden beräknas till 193,5 Mkr netto (198,5 Mkr brutto), eller 28 100 kr/m² HYA.

Vid lönsamhetsbedömning har följande hyresnivåer mm antagits.

- Erforderlig bostadshyra för normlägenhet (3 rok på 77 m²) om 1 600 kr/m² (2007 års nivå) Temaplan har skattat betalningsviljan i Hammarby Sjöstad till 1 780 kr/m² (2006 års nivå)
- Hyra för p-platser 1200 kr/mån (2007 års nivå)
- Grundläggningsbidrag utgår ej för projektet
- Kalkylränta 5,74 %
- Tomträttsavgäld ingår med 102,6 resp. 275 kr/ m² BTA (BOA resp. LOA)
- Drift och underhåll ingår med 325 kr/m² HYA
- Hyresutveckling har antagits vara 1,5 % per år.
- Entreprenadindex har ej medräknats. Indexkostnad antas följa hyresutvecklingen.
- Momsreduktion 5 Mkr

Direkt avkastning på totalt kapital (produktionskostnad) blir 4,3 % år 1. Övriga förutsättningar framgår av bifogad kalkylsammanställning och cash – flowanalys (bilaga 2).

Ekonomi Kontorsfastigheten

Den totala produktionskostnaden beräknas till 123,5 Mkr netto (136,5 Mkr brutto), eller 20 450 kr/m² HYA.

Vid lönsamhetsbedömning har följande hyresnivåer mm antagits.

- För kontorsfastigheten har en lönsamhetskalkyl baserat på en medelhyra för bolagets eget bruk på 2200 kr/m² för fullt färdig lokal och på 1600 kr/m² för lokaler för extern förhyrning upprättats (bilaga 2).
- Hyra för p-platser 1200 kr/mån (2007 års nivå)
- Grundläggningsbidrag utgår ej för projektet
- Kalkylränta 5,77 %
- Tomträttsavgäld ingår med 275 kr/ m² BTA
- Drift och underhåll ingår med 250 kr/m² HYA
- Hyresutveckling har antagits vara 1,5 % per år.
- Entreprenadindex har ej medräknats. Indexkostnad antas följa hyresutvecklingen.
- Momsreduktion 13 Mkr

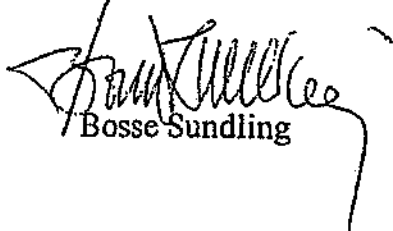
Direkt avkastning på totalt kapital (produktionskostnad) blir 6,4 % år 1. Övriga förutsättningar framgår av bifogad kalkylsammanställning och cash – flowanalys (bilaga 2).

Förslag till beslut

Med hänvisning till ovanstående redovisning föreslås att

1. Föreliggande redovisning och förslag godkänns.
2. VD ges i uppdrag att träffa avtal med Skanska avseende nybyggnader inom kv. Torkhuset i Hammarby Sjöstad med angivna villkor och till kostnaden 335 mnkr exkl. index.
3. AB Familjebostäder hemställer hos kommunfullmäktige att godkänna bolagets investering inom kv. Torkhuset i Hammarby Sjöstad till kostnaden 335 mnkr exkl. index.
4. Detta beslut anses vara omedelbart justerat.

Stockholm 2007-09-26


Bosse Sundling


Ingvar Andréasson

Bilagor:

- 1 Avtal om Överlåtelse av andelar (arbetsutkast)
- 2 Cash – flowanalyser
- 3 Skisser kv Torkhuset

ARBETSUTKAST 2007-10-03

AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

AB Torkhuset 3

Mellan å ena sidan

Skanska Mark och Exploatering Bygg AB, org nr 556668-2794, ("Säljaren"), med adress
169 83 Solna,

och å andra sidan

[] (gemensamt "Köparen")

har idag träffats följande avtal.

1. Bakgrund

1.1 Fastigheten Stockholm Torkhuset 1 belägen i Hammarby Sjöstad är idag upplåten till Fastighetsbolaget Gelbgjutaren HB, org nr 916505-3852, ("Gelbgjutaren") med tomträtt. Gelbgjutaren ingår i Säljarens koncern. Fastigheten avsågs enligt tidigare detaljplan användas enbart för kontorsändamål. Enligt ny detaljplan för området avses fastigheten att användas för både kontor och bostäder. För detta ändamål avses fastigheten indelas i tre fastigheter, varav två fastigheter för kontorsändamål (blivande Torkhuset 1 och blivitande Torkhuset 2), samt en bostadsfastighet (blivande Torkhuset 3) överensstämmelse med (eventuell justering enligt lantmäterimyndighetens beslut) karta Bilaga 1. Blivande fastigheten Torkhuset 3 benämns nedan "Fastigheten".

- 1.2 [AB Torkhuset 3], org nr [], har från Gelbgjutaren förvärvat rätten att med Stockholms stad teckna tomträtts- och sidoavtal m.m. för Torkhuset 3 enligt överlåtelseavtal, bilaga 2 ("Överlåtelseavtalet"). AB Torkhuset 3 benämns nedan "Bolaget". Bolagets aktiekapital uppgår till etthundratusen kronor och antalet aktier är 1 000 stycken ("Aktierna") vilka ägs av Säljaren. Köparen har beslutat att köpa Aktierna från Säljaren.
- 1.3 På Fastigheten skall Bolaget låta uppföra en byggnad för bostadsändamål. Uppförandet sker genom en totalentreprenad där Skanska Sverige AB är totalentreprenör åt Bolaget enligt ett totalentreprenadkontrakt, bilaga 3 ("Entreprenadkontrakt").

Mot denna bakgrund har parterna denna dag ingått följande avtal.

2. Överlåtelse

Säljaren överlåter härmed Aktierna till Köparen på de villkor som följer av detta avtal.

3. Köpeskilling

Köpeskillingen för Aktierna skall uppgå till ett preliminärt belopp om [] ([]) kronor ("Köpeskillingen"), [vilket utgör det sammanlagda egna kapitalet i Bolaget enligt proformabalansräkningen, bilaga 4 ("Proformabalansräkningen") med tillägg för ett belopp motsvarande skillnaden mellan det överenskomna marknadsvärdet för Fastigheten, 25 miljoner kronor och det bokförda värdet på Fastigheten enligt Proformabalansräkningen.]

4. Tillträdesdag

Köparen tillträder Aktierna inom fem bankdagar efter det att villkoren enligt punkt 17 nedan har uppfyllts ("Tillträdesdagen"), dock tidigast den 1 februari 2008. Äganderätten till Aktierna övergår till Köparen på Tillträdesdagen mot betalning m.m. enligt punkt 5 nedan.

5. Betalning av Köpeskillingen m.m.

- 5.1 Köpeskillingen skall Köparen erlægga till Säljaren på Tillträdesdagen. Betalningen sker till Säljarens bankkonto [] i [] före kl 13.00.
- 5.2 Vidare skall Köparen tillse att Bolaget på Tillträdesdagen och med valutadag samma dag löser Bolagets samtliga långfristiga skulder uppgående till [] kronor genom betalning på samma sätt som anges i punkt 5.1 ovan. Beloppet är preliminärt och kan komma att justeras enligt Tillträdesbalansräkningen (enligt definition nedan).
- 5.3 Säljaren skall upprätta en balansräkning per Tillträdesdagen ("Tillträdesbalansräkningen"), vilken skall granskas av Bolagets revisor som skall avge ett yttrande över Tillträdesbalansräkningen. Tillträdesbalansräkningen skall upprättas enligt lag och god redovisningssed. Tillträdesbalansräkningen skall lämnas av Säljaren inom trettio (30) dagar från Tillträdesdagen. Om det egna kapitalet enligt Tillträdesbalansräkningen inte överensstämmer med det egna kapitalet enligt Proformabalansräkningen (bilaga 1) skall Köpeskillingen justeras med motsvarande belopp (den "Slutliga Köpeskillingen"). I beräkningen för såväl Proformabalansräkningen som Tillträdesbalansräkningen skall bokfört värde för Fastigheten vara det värde som följer av Proformabalansräkningen.

Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbalansräkningen skall Köparen skriftligen meddela Säljaren senast trettio (30) dagar efter det att Tillträdes-

balansräkningen överlämnades till Köparen. Lämnas inte något sådant meddelande inom nämnda tid, skall Tillträdesbalansräkningen anses ha godkänts av Köparen. Skulle Köparen inom angiven tid meddela Säljaren att Köparen inte godkänner Tillträdesbalansräkningen skall parterna försöka komma överens om innehållet i Tillträdesbalansräkningen. Har parterna inte kommit överens inom trettio (30) dagar efter det att Köparen meddelade anmärkning skall tvisten avgöras av en av Stockholms Handelskammare opartisk auktoriserad revisor, vars avgörande skall meddelas inom 3 månader efter erhållande av uppdraget samt vara bindande och slutligt mellan parterna. Kostnaderna för sådan revisor skall bäras lika av parterna.

Tillträdesbalansräkningen, fastställd enligt ovan, skall vara bindande och slutligt avgörande för fastställandet av den Slutliga Köpeskillingen. Eventuella skillnader mellan Köpeskillingen och den Slutliga Köpeskillingen skall regleras inom tio (10) dagar efter det att Tillträdesbalansräkningen har fastställts enligt ovan. Betalning enligt denna punkt skall erläggas tillsammans med årlig ränta motsvarande den vid var till gällande av Riksbanken fastställda referensräntan med tillägg om två procentenheter från Tillträdesdagen till dess att betalning sker.

- 5.6 Vidare skall Köparen på Tillträdesdagen till Säljaren överlämna av Säljaren godkänd säkerhet till förmån för Skanska Sverige AB avseende Bolagets förpliktelser mot Skanska Sverige AB enligt Entreprenadkontraktet.

6. Underliggande handlingar

Till grund för detta avtal har i huvudsak legat följande handlingar avseende Bolaget och Fastigheten.

- a) Fastighetskarta, bilaga 1.
- b) Överlåtelseavtalet med bilagor (bilaga 2).
- c) Entreprenadkontraktet (bilaga 3).

- c) Proformabalansräkningen (bilaga 4)
- d) Registreringsbevis och bolagsordning för Bolaget, bilaga 5 (a)–(b).
- e) Utdrag från fastighetsregistret, bilaga 6.
- f) Servitut och nyttjanderätter som gäller för Fastigheten, bilaga 7.
- g) Arrendeavtal, bilaga 8.
- h) Mediaavtal, bilaga 9.

Vidare har Köparen beretts möjlighet att ta del av hos Bolaget och dess ägare tillgänglig information om Bolaget och Fastigheten.

7. Garantier

Säljaren lämnar följande garantier per såväl denna dag som Tillträdesdagen om annat inte framgår nedan.

- 7.1 Per denna dag är Bolagets aktuella registreringsbevis det som framgår av bilaga 5 (a). Bolaget har samtliga bolagshandlingar, registreringshandlingar och övriga handlingar som är nödvändiga för att driva Bolaget verksamhet. Bolagets gällande bolagsordning kommer att ha den lydelse som framgår av bilaga 5 (b).
- 7.2 Proformabalansräkningen överensstämmer med lag och god redovisningssed i Sverige, med de justeringar som följer av Tillträdesbalansräkningen.
- 7.3 Bolaget har inte ställt säkerheter, ingått ansvars- eller garantiförbindelser eller givit löfte härom. Bolaget har inga andra skulder än de som framgår av Tillträdesbalansräkningen.
- 7.4 Det föreligger per denna dag inte någon rättegång, skiljeförfarande, skattetvist eller motsvarande för Bolaget eller Fastigheten. Det har per denna dag inte utfärdats något

föreläggande, eller förbud som berör Bolaget eller Fastigheten, utöver vad som följer av detaljplan eller Överlåtelseavtalet.

- 7.5 Bolaget varken har eller har haft några anställda.
- 7.6 Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna som Säljaren överlåter enligt detta avtal. Aktierna utgör samtliga aktier i Bolaget. Aktierna kan övergå till Köparen på Tillträdesdagen fritt och utan hinder eller belastning av options-, hembuds, lösen- eller panträtt eller annat dylikt. Beslut har ej fattats om utgivande av nya aktier (inkluderande nya aktier utgivna i anledning av s.k. split), teckningsoptioner eller konvertibler eller upptagande av vinstandels- eller kapitalandelslån. Bolaget är inte likvidationspliktigt.
- 7.7 Bolaget har fullgjort sin deklarationsskyldighet och rapporteringsskyldighet och, i den utsträckning sådan skyldighet har förelegat, har deklarationer och rapporter varit fullständiga och korrekta, och Bolaget har fullgjort sina betalningar avseende skatter, avgifter och andra offentliga pålagor på föreskrivet sätt. Anmärkning från skatte- eller avgiftsmyndighet har inte riktats mot Bolaget.
- 7.8 Bolaget har förvärvat rätten att teckna tomträttsavtal avseende Fastigheten från Gelbgjutaren enligt Överlåtelseavtalet (bilaga 2).
- 7.9 Det finns i Fastigheten på Tillträdesdagen inte några uttagna pantbrev, eller servitut och nyttjanderätter eller andra rättsliga belastningar utöver vad som framgår av bilaga 6 och 7, detta avtal och detaljplan.
- 7.10 I detta avtal nämnda avtal per denna dag utgör samtliga gällande avtal för Bolaget och dess verksamhet.

- 7.11 Bolaget har sedan bildandet inte bedrivit eller bedriver annan verksamhet än ägande, förvaltning och utveckling av Fastigheten.

8. Friskrivning

Köparen är medveten om sin undersökningsplikt och har noggrant undersökt samtliga förhållanden som rör Bolaget och Fastigheten. Säljarens ansvar för fel i Aktierna, inklusive Fastigheten, skall uteslutande regleras genom av Säljaren lämnade garantier i detta avtal, och Köparen godtar därför att Säljaren inte har något ansvar för fel enligt köplagen (1990:931) eller någon annan lagstiftning eller rättsregel utöver de uttryckliga garantier som Säljaren lämnar i detta avtal. Köparen avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel i Bolaget och Fastigheten. Vidare gäller inte Säljarens garantier för sådana omständigheter som Köparen känner till eller borde känna till.

9. Krav

- 9.1 Krav med anledning av detta avtal skall skriftligen framställas av Köparen till Säljaren senast ett (1) år efter Tillträdesdagen.
- 9.2 Vid avvikelse från lämnade utfästelser enligt detta avtal äger Köparen rätt till avdrag på köpeskillingen och skadestånd därutöver intill ett belopp motsvarande berört kommanditbolags skulder på Tillträdesdagen. Köparen har inte rätt till någon annan påföljd.
- 9.3 Innebär en avvikelse att Bolaget får en för inkomstbeskattningen avdragsgill kostnad eller en skattepliktig intäkt bortfaller skall krav i anledning av avvikelsen minskas med 28 procent. Om berört bolag vid närmast tre följande taxeringar inte kan komma i åtnjutande av den skattelindring som åsyftas, skall dock nedsättning enligt denna punkt inte ske.

- 9.4 Avdrag på köpeskillingen skall endast göras om avvikelserna sammantaget överstiger [] kronor. Endast avvikelse uppgående till minst [] kronor skall tas med i denna beräkning. Om tröskelbeloppet uppnås skall ersättning utgå med hela beloppet och inte enbart med överskjutande belopp.
- 9.5 De begränsningar som följer av punkterna 9.1, 9.2 och 9.4 ovan skall inte gälla beträffande avdrag eller skada som uppstår till följd av avvikelser i den garanti som anges i punkt 7.7. Krav avseende punkt 7.7 skall skriftligen framställas av Köparen till Säljaren senast inom tre (3) månader efter lagakraftvunnet beslut.
- 10. Kostnader och intäkter m.m.**
- 10.1 [Säljaren skall på Tillträdesdagen tillse att Fastighetens mätare för elektricitet, vatten, värme och andra liknande nyttigheter avläses. Köparen har rätt att närvara vid sådana avläsningar om man så begär.] ?
- 10.2 I Tillträdesbalansräkningen skall Bolagets resultat för tiden före Tillträdesdagen belastas med skatt för perioden fram till Tillträdesdagen..
- 10.3 [Säljaren skall för tiden till Tillträdesdagen tillse att Bolaget håller Fastigheten försäkrad till fullvärde. Skulle Fastigheten drabbas av skada före Tillträdesdagen skall köpet ändå fullföljas, varvid Säljaren ersätter eventuell självrisk genom att den beaktas i Tillträdesbalansräkningen.]?

11. Verksamheten i Bolaget

Säljaren förbinder sig att från denna dag fram till Tillträdesdagen tillse att Bolagets verksamhet bedrivs i normal omfattning enligt affärsmässiga och för branschen normala principer, i enlighet med tidigare praxis och utan avbrott eller ändring av verksamhetens inriktning. [Före det att beslut i väsentlig fråga fattas, såsom beslut som kan inverka på värdet på Fastigheten, skall Köparens skriftliga godkännande inhämtas.] Angående beslut som berör genomförande av projektet enligt Entreprenadkontraktet gäller istället följande. Erforderliga beslut och besked för program- och projekteringsarbetet överenskomms mellan parterna i särskild ordning, i annat fall kommer färdigställandetiden enligt Entreprenadkontraktet att förskjutas med såväl tids- som kostnadskonsekvenser som följd.

12. Byte av bolagsmän och åtgärder på Tillträdesdagen m.m.

- 12.1 På Tillträdesdagen skall Köparen hålla en extra bolagsstämma i Bolaget för utseende av nya styrelseledamöter och revisorer. Förändringarna rörande styrelse, revisorer, firma m.m. skall av Köparen omgående anmälas för registrering.
 - 12.2 Säljaren svarar för att nuvarande styrelseledamöter och revisorer ställer sina platser till förfogande utan krav på ersättning från Bolaget och att dessa styrelseledamöter ej utnyttjar sin formella behörighet att, intill dess nya styrelseledamöter registrerats, företräda Bolaget.
 - 12.3 Köparen skall tillse att vid nästkommande ordinarie årsstämma i Bolaget nuvarande styrelseledamöter beviljas ansvarsfrihet under förutsättning att Bolagets revisorer tillstyrker sådan ansvarsfrihet.
- 12.2 Säljaren skall på Tillträdesdagen överlämna

- a. samtliga handlingar och material som kan vara av betydelse för Köparen och som Säljaren innehar, såsom aktiebrev representerande Aktierna vederbörligen transporterade till Köparen, aktiebok och bolagshandlingar. Redovisningshandlingar överlämnas i samband med överlämnandet av Tillträdesbalansräkningen. [avtal, ritningar och bygglovshandlingar]; samt
- b. generalfullmakt för av Köparen anvisad person att företräda Bolaget till dess ny firmateckningsrätt har blivit registrerad.

13. Sekretess

Parterna förbinder sig att inte offentliggöra eller annars för tredje man avslöja information gällande detta avtal utan andra partens föregående skriftliga godkännande, annat än vad som följer av skyldighet enligt lag eller annan författning, myndighets beslut eller börsregler. I övrigt skall parterna komma överens om när och hur offentliggörande skall ske.

14. Fullständighet, ändring och tillägg

Detta avtal innehåller allt som avtalats mellan Säljaren och Köparen avseende överlåtelsen av Bolaget och Fastigheten.

15. Förvärvsanmälan m.m.

Köparen skall, om så följer av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., anmäla förvärvet av Aktierna till Stockholms stad enligt denna lag och senast inom lagstadgad tid.

16. Tvist

Tvist i anledning av detta avtal skall slutligt avgöras i svensk allmän domstol.

17. Villkor

Detta avtals giltighet är villkorat av att nedanstående förutsättningar har uppfyllts senast []:

- De villkor som anges i Överlåtelseavtalet punkt [] har uppfyllts.
- Godkännande enligt Skanska ABs beslutsordning finns.
- Godkännande av Familjebostäder ABs styrelse och Stockholm stads kommunfullmäktige finns.

Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

SKANSKA MARK OCH EXPLOATERING BYGG AB

[]

AVTAL OM ÖVERLÅTELSE AV AKTIER

AB Torkhuset 1

Mellan å ena sidan

Skanska Mark och Exploatering Bygg AB, org nr 556668-2794, ("Säljaren"), med adress
169 83 Solna,

och å andra sidan

[] (gemensamt "Köparen")

har idag träffats följande avtal.

1. Bakgrund

- 1.1 Fastigheten Stockholm Torkhuset 1 belägen i Hammarby Sjöstad är idag upplåten till Fastighetsbolaget Gelbgjutaren HB, org nr 916505-3852, ("Gelbgjutaren") med tomträtt. Gelbgjutaren ingår i Säljarens koncern. Fastigheten avsågs enligt tidigare detaljplan användas enbart för kontorsändamål. Enligt ny detaljplan för området avses fastigheten att användas för både kontor och bostäder. För detta ändamål avses fastigheten indelas i tre fastigheter, varav två fastigheter för kontorsändamål (blivande Torkhuset 1 och blivande Torkhuset 2), samt en bostadsfastighet (blivande Torkhuset 3) överensstämmande med (eventuell justering enligt lantmäterimyndighetens beslut) karta Bilaga 1. Blivande fastigheten Torkhuset 1 benämns nedan "Fastigheten".

- 1.2 [AB Torkhuset 1], org nr [], har från Gelbgjutaren förvärvat tomträtten till fastigheten Torkhuset 1 och rätten att med Stockholms stad teckna tilläggavtal m.m. för Torkhuset 1 enligt överlåtelseavtal, bilaga 2 ("Överlåtelseavtalet").
- AB Torkhuset 1 benämns nedan "Bolaget". Bolagets aktiekapital uppgår till etthundratusen kronor och antalet aktier är 1 000 stycken ("Aktierna") vilka ägs av Säljaren. Köparen har beslutat att köpa Aktierna från Säljaren.
- 1.3 På Fastigheten skall Bolaget låta uppföra en byggnad för kontorsändamål. Uppförandet sker genom en totalentreprenad där Skanska Sverige AB är totalentreprenör åt Bolaget enligt ett totalentreprenadkontrakt, bilaga 3 ("Entreprenadkontraktet").

Mot denna bakgrund har parterna denna dag ingått följande avtal.

2. Överlåtelse

Säljaren överlåter härmed Aktierna till Köparen på de villkor som följer av detta avtal.

3. Köpeskilling

Köpeskillingen för Aktierna skall uppgå till ett preliminärt belopp om [] ([]) kronor ("Köpeskillingen"), [vilket utgör det sammanlagda egna kapitalet i Bolaget enligt proformabalansräkningen, bilaga 4 ("Proformabalansräkningen") med tillägg för ett belopp motsvarande skillnaden mellan det överenskomna marknadsvärdet för Fastigheten, 40 miljoner kronor och det bokförda värdet på Fastigheten enligt Proformabalansräkningen.]

4. Tillträdesdag

Köparen tillträder Aktierna inom fem bankdagar efter det att villkoren enligt punkt 17 nedan har uppfyllts ("Tillträdesdagen"), dock tidigast den 1 februari 2008. Äganderätten till Aktierna övergår till Köparen på Tillträdesdagen mot betalning m.m. enligt punkt 5 nedan.

5. Betalning av Köpeskillingen m.m.

- 5.1 Köpeskillingen skall Köparen erlægga till Säljaren på Tillträdesdagen. Betalningen sker till Säljarens bankkonto [] i [] före kl 13.00.
- 5.2 Vidare skall Köparen tillse att Bolaget på Tillträdesdagen och med valutadag samma dag löser Bolagets samtliga långfristiga skulder uppgående till [] kronor genom betalning på samma sätt som anges i punkt 5.1 ovan. Beloppet är preliminärt och kan komma att justeras enligt Tillträdesbalansräkningen (enligt definition nedan).
- 5.3 Säljaren skall upprätta en balansräkning per Tillträdesdagen ("Tillträdesbalansräkningen"), vilken skall granskas av Bolagets revisor som skall avge ett yttrande över Tillträdesbalansräkningen. Tillträdesbalansräkningen skall upprättas enligt lag och god redovisningssed. Tillträdesbalansräkningen skall lämnas av Säljaren inom trettio (30) dagar från Tillträdesdagen. Om det egna kapitalet enligt Tillträdesbalansräkningen inte överensstämmer med det egna kapitalet enligt Proformabalansräkningen (bilaga 1) skall Köpeskillingen justeras med motsvarande belopp (den "Slutliga Köpeskillingen"). I beräkningen för såväl Proformabalansräkningen som Tillträdesbalansräkningen skall bokfört värde för Fastigheten vara det värde som följer av Proformabalansräkningen.

Om Köparen har några anmärkningar mot Tillträdesbalansräkningen skall Köparen skriftligen meddela Säljaren senast trettio (30) dagar efter det att Tillträdes-

balansräkningen överlämnades till Köparen. Lämnas inte något sådant meddelande inom nämnda tid, skall Tillträdesbalansräkningen anses ha godkänts av Köparen. Skulle Köparen inom angiven tid meddela Säljaren att Köparen inte godkänner Tillträdesbalansräkningen skall parterna försöka komma överens om innehållet i Tillträdesbalansräkningen. Har parterna inte kommit överens inom trettio (30) dagar efter det att Köparen meddelade anmärkning skall tvisten avgöras av en av Stockholms Handelskammare opartisk auktoriserad revisor, vars avgörande skall meddelas inom 3 månader efter erhållande av uppdraget samt vara bindande och slutligt mellan parterna. Kostnaderna för sådan revisor skall bäras lika av parterna.

Tillträdesbalansräkningen, fastställd enligt ovan, skall vara bindande och slutligt avgörande för fastställandet av den Slutliga Köpeskillingen. Eventuella skillnader mellan Köpeskillingen och den Slutliga Köpeskillingen skall regleras inom tio (10) dagar efter det att Tillträdesbalansräkningen har fastställts enligt ovan. Betalning enligt denna punkt skall erläggas tillsammans med årlig ränta motsvarande den vid var till gällande av Riksbanken fastställda referensräntan med tillägg om två procentenheter från Tillträdesdagen till dess att betalning sker.

- 5.6 Vidare skall Köparen på Tillträdesdagen till Säljaren överlämna av Säljaren godkänd säkerhet till förmån för Skanska Sverige AB avseende Bolagets förpliktelser mot Skanska Sverige AB enligt Entreprenadkontraktet.

6. Underliggande handlingar

Till grund för detta avtal har i huvudsak legat följande handlingar avseende Bolaget och Fastigheten.

- a) Fastighetskarta, bilaga 1.
- b) Överlåtelseavtalet med bilagor (bilaga 2).
- c) Entreprenadkontraktet (bilaga 3).

- c) Proformabalansräkningen (bilaga 4)
- d) Registreringsbevis och bolagsordning för Bolaget, bilaga 5 (a)–(b).
- e) Utdrag från fastighetsregistret, bilaga 6.
- f) Servitut och nyttjanderätter som gäller för Fastigheten, bilaga 7.
- g) Arrendeavtal, bilaga 8.
- h) Mediaavtal, bilaga 9.

Vidare har Köparen beretts möjlighet att ta del av hos Bolaget och dess ägare tillgänglig information om Bolaget och Fastigheten.

7. Garantier

Säljaren lämnar följande garantier per såväl denna dag som Tillträdesdagen om annat inte framgår nedan.

- 7.1 Per denna dag är Bolagets aktuella registreringsbevis det som framgår av bilaga 5 (a). Bolaget har samtliga bolagshandlingar, registreringshandlingar och övriga handlingar som är nödvändiga för att driva Bolaget verksamhet. Bolagets gällande bolagsordning kommer att ha den lydelse som framgår av bilaga 5 (b).
- 7.2 Proformabalansräkningen överensstämmer med lag och god redovisningssed i Sverige, med de justeringar som följer av Tillträdesbalansräkningen.
- 7.3 Bolaget har inte ställt säkerheter, ingått ansvars- eller garantiförbindelser eller givit löfte härom. Bolaget har inga andra skulder än de som framgår av Tillträdesbalansräkningen.
- 7.4 Det föreligger per denna dag inte någon rättegång, skiljeförfarande, skattetvist eller motsvarande för Bolaget eller Fastigheten. Det har per denna dag inte utfärdats något

föreläggande, eller förbud som berör Bolaget eller Fastigheten, utöver vad som följer av detaljplan eller Överlåtelseavtalet.

- 7.5 Bolaget varken har eller har haft några anställda.
- 7.6 Säljaren har full och oinskränkt äganderätt till Aktierna som Säljaren överlåter enligt detta avtal. Aktierna utgör samtliga aktier i Bolaget. Aktierna kan övergå till Köparen på Tillträdesdagen fritt och utan hinder eller belastning av options-, hembuds, lösen- eller panträtt eller annat dylikt. Beslut har ej fattats om utgivande av nya aktier (inkluderande nya aktier utgivna i anledning av s.k. split), teckningsoptioner eller konvertibler eller upptagande av vinstandels- eller kapitalandelslån. Bolaget är inte likvidationspliktigt.
- 7.7 Bolaget har fullgjort sin deklarationsskyldighet och rapporteringsskyldighet och, i den utsträckning sådan skyldighet har förelegat, har deklARATIONER och rapporter varit fullständiga och korrekta, och Bolaget har fullgjort sina betalningar avseende skatter, avgifter och andra offentliga pålagor på föreskrivet sätt. Anmärkning från skatte- eller avgiftsmyndighet har inte riktats mot Bolaget.
- 7.8 Bolaget har förvärvat tomträtten till Fastigheten från Gelbgjutaren enligt Överlåtelseavtalet (bilaga 2).
- 7.9 Det finns i Fastigheten på Tillträdesdagen inte några uttagna pantbrev, eller servitut och nyttjanderätter eller andra rättsliga belastningar utöver vad som framgår av bilaga 6 och 7, detta avtal och detaljplan. Uttagna pantbrev i Fastigheten är obelånade.
- 7.10 I detta avtal nämnda avtal per denna dag utgör samtliga gällande avtal för Bolaget och dess verksamhet.

- 7.11 Bolaget har sedan bildandet inte bedrivit eller bedriver annan verksamhet än ägande, förvaltning och utveckling av Fastigheten.

8. Friskrivning

Köparen är medveten om sin undersökningsplikt och har noggrant undersökt samtliga förhållanden som rör Bolaget och Fastigheten. Säljarens ansvar för fel i Aktierna, inklusive Fastigheten, skall uteslutande regleras genom av Säljaren lämnade garantier i detta avtal, och Köparen godtar därför att Säljaren inte har något ansvar för fel enligt köplagen (1990:931) eller någon annan lagstiftning eller rättsregel utöver de uttryckliga garantier som Säljaren lämnar i detta avtal. Köparen avstår härmed med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel i Bolaget och Fastigheten. Vidare gäller inte Säljarens garantier för sådana omständigheter som Köparen känner till eller borde känna till.

9. Krav

- 9.1 Krav med anledning av detta avtal skall skriftligen framställas av Köparen till Säljaren senast ett (1) år efter Tillträdesdagen.
- 9.2 Vid avvikelser från lämnade utfästelser enligt detta avtal äger Köparen rätt till avdrag på köpeskillingen och skadestånd därutöver intill ett belopp motsvarande berört kommanditbolags skulder på Tillträdesdagen. Köparen har inte rätt till någon annan påföljd.
- 9.3 Innebär en avvikelse att Bolaget får en för inkomstbeskattningen avdragsgill kostnad eller en skattepliktig intäkt bortfaller skall krav i anledning av avvikelsen minskas med 28 procent. Om berört bolag vid närmast tre följande taxeringar inte kan komma i åtnjutande av den skattelindring som åsyftas, skall dock nedsättning enligt denna punkt inte ske.

- 9.4 Avdrag på köpeskillingen skall endast göras om avvikelserna sammantaget överstiger [] kronor. Endast avvikelse uppgående till minst [] kronor skall tas med i denna beräkning. Om tröskelbeloppet uppnås skall ersättning utgå med hela beloppet och inte enbart med överskjutande belopp.
- 9.5 De begränsningar som följer av punkterna 9.1, 9.2 och 9.4 ovan skall inte gälla beträffande avdrag eller skada som uppstår till följd av avvikelser i den garanti som anges i punkt 7.7. Krav avseende punkt 7.7 skall skriftligen framställas av Köparen till Säljaren senast inom tre (3) månader efter lagkraftvunnet beslut.
- 10. Kostnader och intäkter m.m.**
- 10.1 [Säljaren skall på Tillträdesdagen tillse att Fastighetens mätare för elektricitet, vatten, värme och andra liknande nyttigheter avläses. Köparen har rätt att närvara vid sådana avläsningar om man så begär.] ?
- 10.2 I Tillträdesbalansräkningen skall Bolagets resultat för tiden före Tillträdesdagen belastas med skatt för perioden fram till Tillträdesdagen..
- 10.3 [Säljaren skall för tiden till Tillträdesdagen tillse att Bolaget håller Fastigheten försäkrad till fullvärde. Skulle Fastigheten drabbas av skada före Tillträdesdagen skall köpet ändå fullföljas, varvid Säljaren ersätter eventuell självrisk genom att den beaktas i Tillträdesbalansräkningen.]?

11. Verksamheten i Bolaget

Säljaren förbinder sig att från denna dag fram till Tillträdesdagen tillse att Bolagets verksamhet bedrivs i normal omfattning enligt affärsmässiga och för branschen normala principer, i enlighet med tidigare praxis och utan avbrott eller ändring av verksamhetens inriktning. Före det att beslut i väsentlig fråga fattas, såsom beslut som kan inverka på värdet på Fastigheten, skall Köparens skriftliga godkännande inhämtas. Angående beslut som berör genomförande av projektet enligt Entreprenadkontraktet gäller istället följande. Erforderliga beslut och besked för program- och projekteringsarbetet överenskomms mellan parterna i särskild ordning, i annat fall kommer färdigställandetiden enligt Entreprenadkontraktet att förskjutas med såväl tids- som kostnadskonsekvenser som följd.

12. Byte av bolagsmän och åtgärder på Tillträdesdagen m.m.

- 12.1 På Tillträdesdagen skall Köparen hålla en extra bolagsstämma i Bolaget för utseende av nya styrelseledamöter och revisorer. Förändringarna rörande styrelse, revisorer, firma m.m. skall av Köparen omgående anmälas för registrering.
- 12.2 Säljaren svarar för att nuvarande styrelseledamöter och revisorer ställer sina platser till förfogande utan krav på ersättning från Bolaget och att dessa styrelseledamöter ej utnyttjar sin formella behörighet att, intill dess nya styrelseledamöter registrerats, företräda Bolaget.
- 12.3 Köparen skall tillse att vid nästkommande ordinarie årsstämma i Bolaget nuvarande styrelseledamöter beviljas ansvarsfrihet under förutsättning att Bolagets revisorer tillstyrker sådan ansvarsfrihet.
- 12.2 Säljaren skall på Tillträdesdagen överlämna

- a. samtliga handlingar och material som kan vara av betydelse för Köparen och som Säljaren innehar, såsom aktiebrev representerande Aktierna vederbörligen transporterade till Köparen, aktiebok och bolagshandlingar samt pantbrev. Redovisningshandlingar överlämnas i samband med överlämnandet av Tillträdesbalansräkningen. [avtal, ritningar och bygglovshandlingar]; samt
- b. generalfullmakt för av Köparen anvisad person att företräda Bolaget till dess ny firmateckningsrätt har blivit registrerad.

13. Sekretess

Parterna förbinder sig att inte offentliggöra eller annars för tredje man avslöja information gällande detta avtal utan andra partens föregående skriftliga godkännande, annat än vad som följer av skyldighet enligt lag eller annan författning, myndighets beslut eller börsregler. I övrigt skall parterna komma överens om när och hur offentliggörande skall ske.

14. Fullständighet, ändring och tillägg

Detta avtal innehåller allt som avtalats mellan Säljaren och Köparen avseende överlåtelsen av Bolaget och Fastigheten.

15. Förvärvsanmälan m.m.

Köparen skall, om så följer av lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., anmäla förvärvet av Aktierna till Stockholms stad enligt denna lag och senast inom lagstadgad tid.

16. Tvist

Tvist i anledning av detta avtal skall slutligt avgöras i svensk allmän domstol.

17. Villkor

Detta avtals giltighet är villkorat av att nedanstående förutsättningar har uppfyllts senast []:

- De villkor som anges i Överlåtelseavtalet punkt [] har uppfyllts.
- Godkännande enligt Skanska ABs beslutsordning finns.
- Godkännande av Familjebostäder ABs styrelse och Stockholms stads kommunfullmäktige finns.

Detta kontrakt har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Stockholm den

SKANSKA MARK OCH EXPLOATERING BYGG AB

[]

CASHFLOWANALYS

Prognos

Fastighet: Torkhuset 3	Datum: 2007-10-02	bostäder
Projekt: Sjöstadsporten	Åtgärdstyp: Nybyggnad	(frd i lgh -12 kr/m ²)
Stadsdel: Hammarby Sjöstad	Fastighetsnr: XXXX	

Hyresbärande area (HYA):			
	Antal	m ²	medel-lgh
Bostäder	80	6 104 m ² (preliminär)	76,3 m ²
Butiker		775 m ² (preliminär)	
Garage-pl (P-tal 0.5)	40		
		S:a 6 879 m²	

Medelhyra	kr/m ²	årshyra	årlig ökning	Dir.avk.
Bostäder	1 596	9 741 984	2,0%	3,25%
Butiker	1 500	1 162 500	2,0%	6,00%
Garage-pl (1 200 kr/mån)	14 400	576 000	2,0%	6,00%
		S:a 11 480 484 kr		
Genomsnittlig årshyra:	1 669 kr/m² HYA		Vägt (Pdt): 3,67%	

Produktionskostnad: 193,3 Mkr	(Förslag, netto)	28 100 kr/m² HYA
Drift:	1 961 kkr med 2% årlig ökning.	285 kr/m ² HYA
Underhåll:	275 kkr med 2% årlig ökning.	40 kr/m ² HYA
Tomträttsavgäld:	1619,23 kkr höjs med 25% vid reglering	235 kr/m ² HYA
Taxvärde (tot):	126 Mkr	18 320 kr/m ² HYA
Fastighetsskatt:	0% år 1-5; 0,2% år 6-10; 0,4% fr o m år 11	
Eget kapital:	58,5 Mkr (= 30% av PK)	8 504 kr/m ² HYA
Lånat kapital:	136,5 Mkr: annuitetslån 50 år annuitet 5,06%	19 747 kr/m ² HYA
Låneränta: år 1-5	4,50%	Låneränta: år 6-tv 4,00%
Sub A: år 1-5	0,00%	Sub A: år 6-tv 0,00%
Kalkylränta:	5,74%	
Direktavkastningskrav:	3,67%	(för beräkning av restvärdet)
Avkastningsvärde: 193,3 Mkr	Resultat: 0,0 Mkr	28 107 kr/m² HYA
Bidragsunderlag:	0,0 Mkr (borttaget)	0 kr/m ² HYA
"Anskaffningsvärde":	28 100 kr/m ² (= PK)	
Rörelseskatt:	28%	
Avskrivning:	2% (inkl amort) av bokfört värde: 193,3 Mkr	562 kr/m ² HYA
Inflation:	2%	
Anmärkning:	* Bostadsstöd utgår ej + fast.skatt är enl alliansförslaget 2006 * Tomträttsavgäld 178,70 kr/m ² BTA (bost, brf) + 275 kr/m ² BTA lok * Investeringsmoms avdragen med ~5 Mkr * Angiven medelhyra motsvarar en <u>normhyra på ~1.588 kr/m² (år 2007)</u> * Kostnadsläge sept 2007	

CASH-FLOWANALYS kr/m² HYA nominellt för Torckhuset 3

Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1 Hyra	1 669	1 702	1 736	1 771	1 807	1 843	1 880	1 917	1 955	1 995	2 035	2 075	2 117	2 159	2 202	2 246	2 291	2 337	2 384	2 431
2 Hyresförlost																				
3 D o U	325	332	338	345	352	359	366	373	381	388	396	404	412	420	429	437	446	455	464	473
4																				
5 Fastighetsskatt	16	16	16	16	17	17	17	17	17	17	107	109	111	113	115	117	119	122	124	126
6 Tomträttsavgäld	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235	294	294	294	294	294	294	294	294	294	294
7 Drifnetto	1 093	1 120	1 147	1 175	1 203	1 192	1 220	1 250	1 279	1 310	1 238	1 268	1 300	1 332	1 365	1 398	1 432	1 467	1 502	1 538
8 Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 Amortering	111	116	121	127	133	158	164	171	178	185	192	200	208	216	225	234	243	253	263	274
10 Ränta	893	888	883	877	872	766	759	753	746	739	731	724	716	707	699	690	680	671	660	650
11 Betalnetto (före skatt)	89	116	143	171	198	268	297	326	355	386	315	344	376	409	441	474	509	543	579	614
12 Skatteunderlag (7+8-10-15-9)	-362	-330	-298	-264	-231	-136	-101	-65	-29	9	-55	-18	22	63	104	146	190	234	280	326
13 Skatt (28 %)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	6	18	29	41	53	65	78	91
14 Betalnetto (efter skatt)	89	116	143	171	198	268	297	326	355	383	315	344	370	391	412	433	456	477	501	523
15 Avskrivning (2%)-amort	451	446	441	435	429	404	398	391	384	377	370	362	354	346	337	328	319	309	299	288
16 Resultat (efter avskrivning)	-362	-330	-298	-264	-231	-136	-101	-65	-29	6	-55	-18	16	45	75	105	137	168	202	235
17 Anskaffningsvärde	28 100	27 538	26 976	26 414	25 852	24 728	24 166	23 604	23 042	22 480	21 918	21 356	20 794	20 232	19 670	19 108	18 546	17 984	17 422	16 860
18 Låneskuld	19 747	19 636	19 520	19 399	19 272	18 981	18 817	18 646	18 468	18 283	18 091	17 891	17 683	17 467	17 242	17 008	16 765	16 512	16 249	15 975
19 Eget kapital (17-18)	8 353	7 902	7 456	7 015	6 580	5 747	5 349	4 958	4 574	4 197	3 827	3 465	3 111	2 765	2 428	2 100	1 781	1 472	1 173	885
20 Direktavk. tot kap (7+8/17)	4,0%	4,2%	4,3%	4,5%	4,8%	4,8%	5,0%	5,3%	5,6%	5,8%	5,6%	5,9%	6,3%	6,6%	6,9%	7,3%	7,7%	8,2%	8,6%	9,1%
21 Direktavk. eg kap (11/19)	1,1%	1,6%	2,0%	2,6%	3,2%	4,7%	5,6%	6,6%	7,8%	9,2%	8,2%	9,9%	12,1%	14,8%	18,1%	22,6%	28,6%	36,9%	49,4%	69,4%
22 Nuvärdeberäknet driftnetto (7+8)	1 034	1 001	970	940	910	853	826	800	774	750	670	649	629	610	591	572	554	537	520	504
23 Nuvärde beräknet efter 20 år, kalkylränta	Interimränta: 5,7%																			
	193,3 Mkr																			

28 107 kr/m² HYA

CASHFLOWANALYS

Prognos

Fastighet: Torkhuset 1	Datum: 2007-09-20	<u>kontor</u>
Projekt: Sjöstadsporten	Åtgärdstyp: Nybyggnad	
Stadsdel: Hammarby Sjöstad	Fastighetsnr: XXXX	

Hyresbärande area (HYA):			
	<u>Antal</u>	<u>m²</u>	<u>medel-lgh</u>
Bostäder			
Kontor		6 040 m ² (enl SKANSKA)	
Garage-pl	58		
	S:a	6 040 m ²	

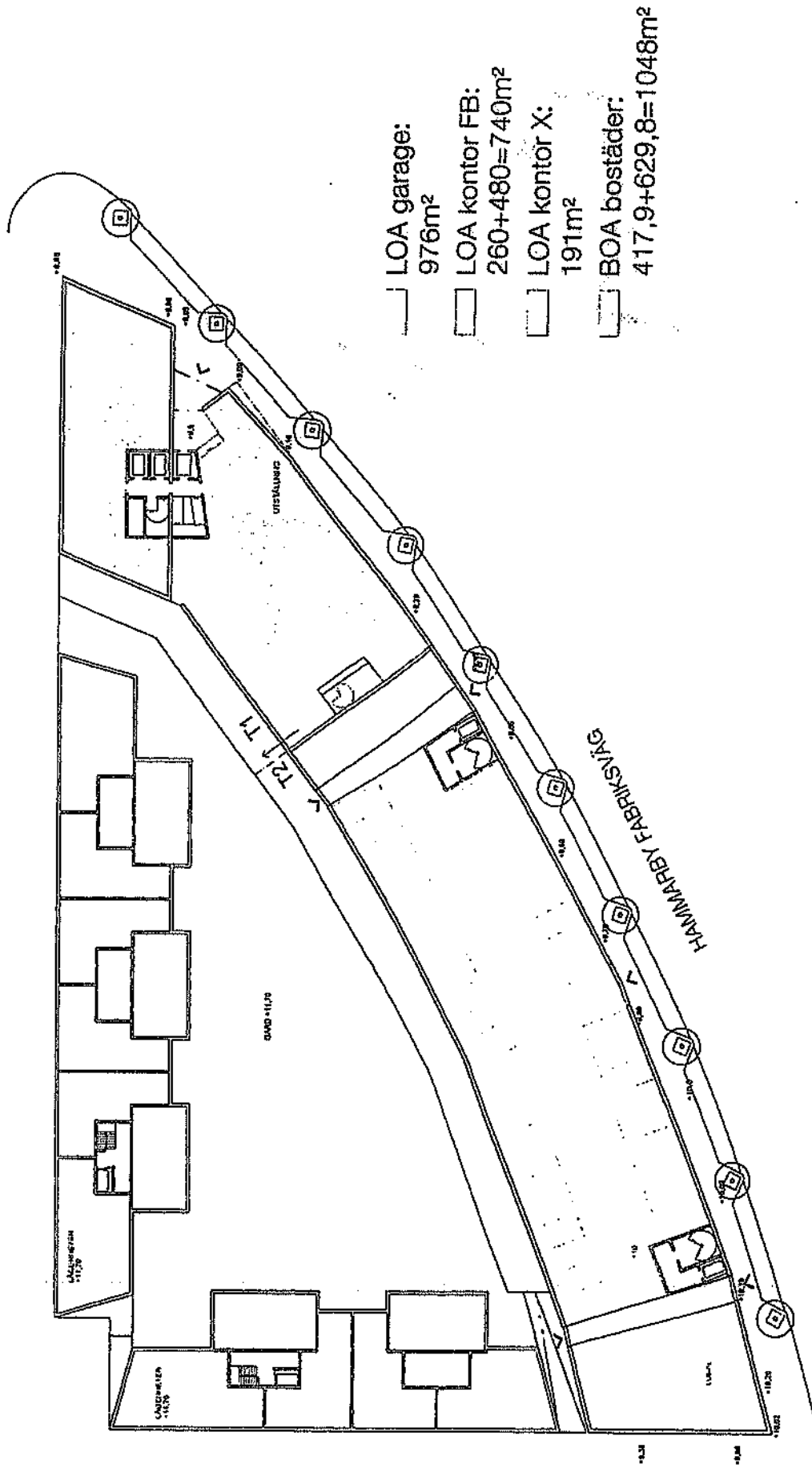
Medelhyra	<u>kr/m²</u>	<u>årshyra</u>	<u>årlig ökning</u>	<u>Dir.avk.</u>
Bostäder	0		1,5%	3,50%
Kontor (1600+2200)	1 900	11 476 000	1,5%	5,75%
Garage-pl	14 400	835 200	1,5%	6,00%
(1 200 kr/mån)		S:a 12 311 200 kr		
Genomsnittlig årshyra:	2 038 kr/m ² HYA		Vägt (Pot):	5,77%

Produktionskostnad:	123,5 Mkr	(Förslag, netto)	20 450	kr/m² HYA
Drift:	1 510 kkr	med 2% årlig ökning.	250	kr/m ² HYA
Underhåll:	211 kkr	med 2% årlig ökning.	35	kr/m ² HYA
Tomträttsavgäld:	1994 kkr	höjs med 25% vid reglering	330	kr/m ² HYA
Taxvärde (tot):	84 Mkr		13 910	kr/m ² HYA
Fastighetsskatt:	1,0% för lokaler			
Eget kapital:	37 Mkr	(= 30% av PK)	6 126	kr/m ² HYA
Lånat kapital:	86,5 Mkr: annuitetslån 50 år annuitet 5,06%		14 088	kr/m ² HYA
Låneränta: år 1-5	4,50%	Låneränta: år 6-tv	4,00%	
Sub A: år 1-5	0,00%	Sub A: år 6-tv	0,00%	
Kalkylränta:	7,88%			
Direktavkastningskrav:	5,77%	(för beräkning av restvärdet)		
Avkastningsvärde:	123,5 Mkr	Resultat:	0,0 Mkr	20 447 kr/m ² HYA
Bidragsunderlag:	0,0 Mkr		0	kr/m ² HYA
"Anskaffningsvärde":	20 450 kr/m ² (= PK)			
Rörelseskatt:	28%			
Avskrivning:	2% (inkl amort) av bokfört värde: 123,5 Mkr		409	kr/m ² HYA
Inflation:	2%			
Anmärkning:	* Eget kontor ~3.000 m ² resten externa hyresgäster * Tomträttsavgäld 275 kr/m ² BTA (7.250 m ²) * Angiven medelhyra ~1.900 kr/m ² (år 2007) * Investeringsmoms för externa lokaler avdragen med ~ 13 Mkr * Kostnadsläge okt 2007			

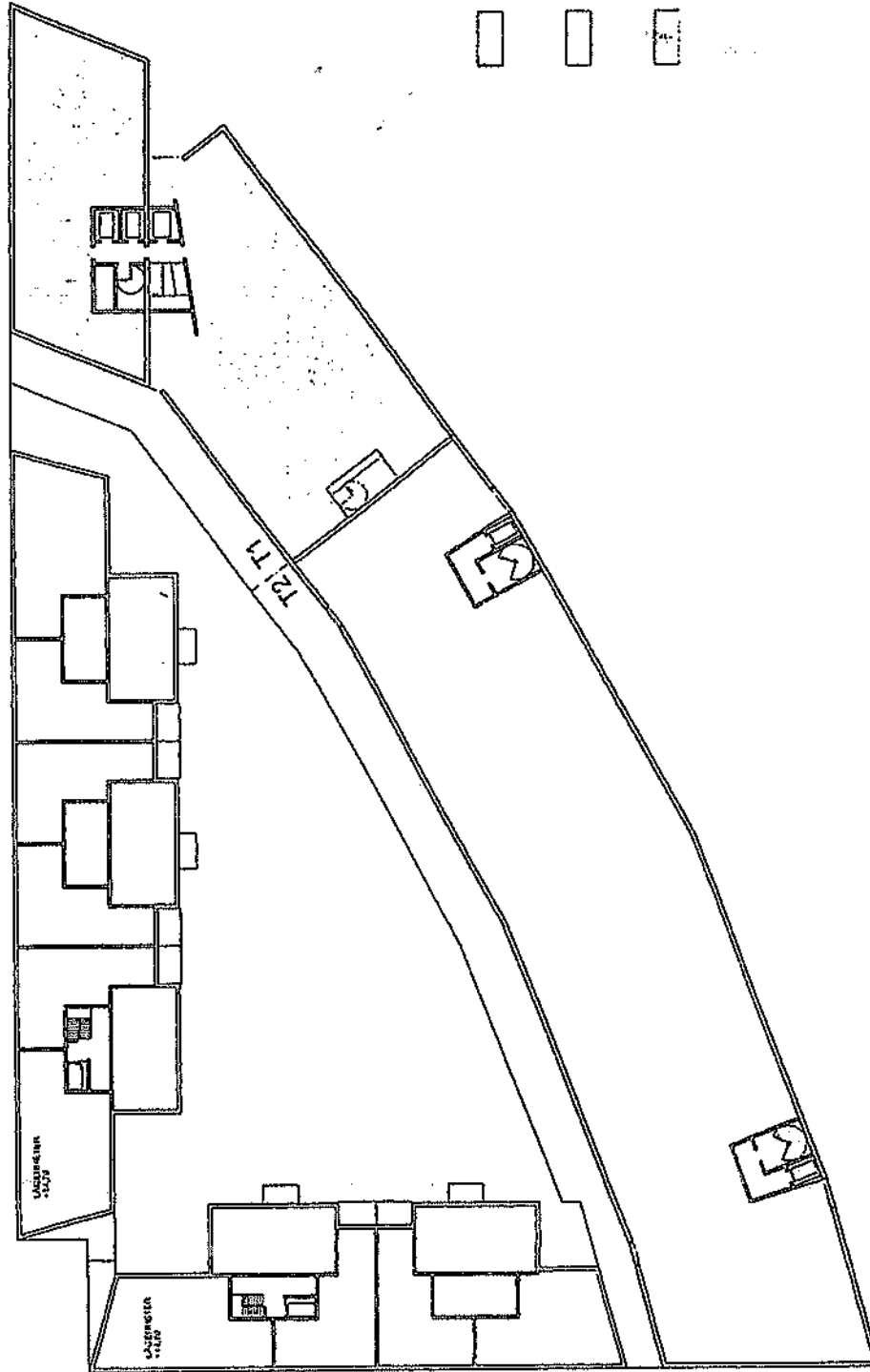
CASH-FLOWANALYS krm² HYA nominelt for Torkhuset 1

Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1 Hyra	2 038	2 069	2 100	2 131	2 163	2 196	2 228	2 262	2 296	2 330	2 365	2 401	2 437	2 473	2 510	2 548	2 586	2 625	2 664	2 704
2 Hyresforlost																				
3 D o U	285	291	297	302	308	315	321	327	334	341	347	354	361	369	376	384	391	399	407	415
4																				
5 Fasilghetskall	139	140	142	143	145	146	148	149	151	152	154	155	157	158	160	161	163	165	166	168
6 Tomtrattsavgald	330	330	330	330	330	330	330	330	330	330	413	413	413	413	413	413	413	413	413	413
7 Driffrnetto	1 284	1 307	1 331	1 355	1 380	1 405	1 430	1 455	1 481	1 508	1 452	1 479	1 506	1 534	1 562	1 590	1 619	1 649	1 678	1 709
8 Rantebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 Amorerling	88	92	96	114	119	123	128	134	139	144	150	156	162	169	176	183	190	198	206	214
10 Ranta	637	633	629	553	548	543	538	533	528	522	516	510	504	498	491	484	477	469	461	453
11 Betalnetto (for skatt)	559	582	606	688	713	739	764	788	814	842	786	813	840	867	895	923	952	982	1 011	1 042
12 Skatteunderlag (1+6-10-15-9)	238	265	293	393	423	453	483	513	544	577	527	560	593	627	662	697	733	771	808	847
13 Skatt (28 %)	67	74	82	110	118	127	135	144	152	161	147	157	166	175	185	195	205	216	226	237
14 Betalnetto (efter skatt)	492	508	524	578	594	612	629	645	662	680	638	656	674	691	710	728	747	766	785	805
15 Avskrivning (2%)-aimont	321	317	313	295	290	286	281	275	270	265	259	253	247	240	233	226	219	211	203	195
16 Resultat (efter avskrivning)	171	191	211	283	304	326	348	370	392	415	379	403	427	451	477	502	528	555	582	610
17 Anskaffingsvårde	20 450	20 041	19 632	19 223	18 814	18 405	17 996	17 587	17 178	16 769	15 951	15 542	15 133	14 724	14 315	13 906	13 497	13 088	12 679	12 270
18 Låneskuld	14 088	14 000	13 908	13 812	13 698	13 579	13 456	13 328	13 194	13 055	12 761	12 605	12 443	12 274	12 098	11 915	11 725	11 527	11 321	11 107
19 Eget kapital (17-18)	6 362	6 041	5 724	5 411	5 116	4 826	4 540	4 259	3 984	3 714	3 190	2 937	2 690	2 450	2 217	1 991	1 772	1 561	1 358	1 163
20 Direktavk. tot kap (7+8/17)	6,4%	6,7%	6,9%	7,2%	7,5%	7,8%	8,1%	8,5%	8,8%	9,2%	9,1%	9,5%	10,0%	10,4%	10,9%	11,4%	12,0%	12,6%	13,2%	13,9%
21 Direktavk. eg kap (11/19)	9,3%	10,2%	11,2%	13,5%	14,8%	16,3%	17,9%	19,8%	21,9%	24,4%	24,6%	27,7%	31,2%	35,4%	40,4%	46,4%	53,7%	62,9%	74,5%	89,6%
22 Nuvårdeberåknat driffrnetto (7+8)	1 190	1 123	1 060	1 001	944	891	841	793	748	706	630	595	562	530	500	472	446	421	397	375
23 Nuvårde beråknat efter 20 år, kalkylranta	7,88 %																			
	20 447 krm ² HYA										Internranta: 7,9%									
	123,5 Mkr																			

plan 3

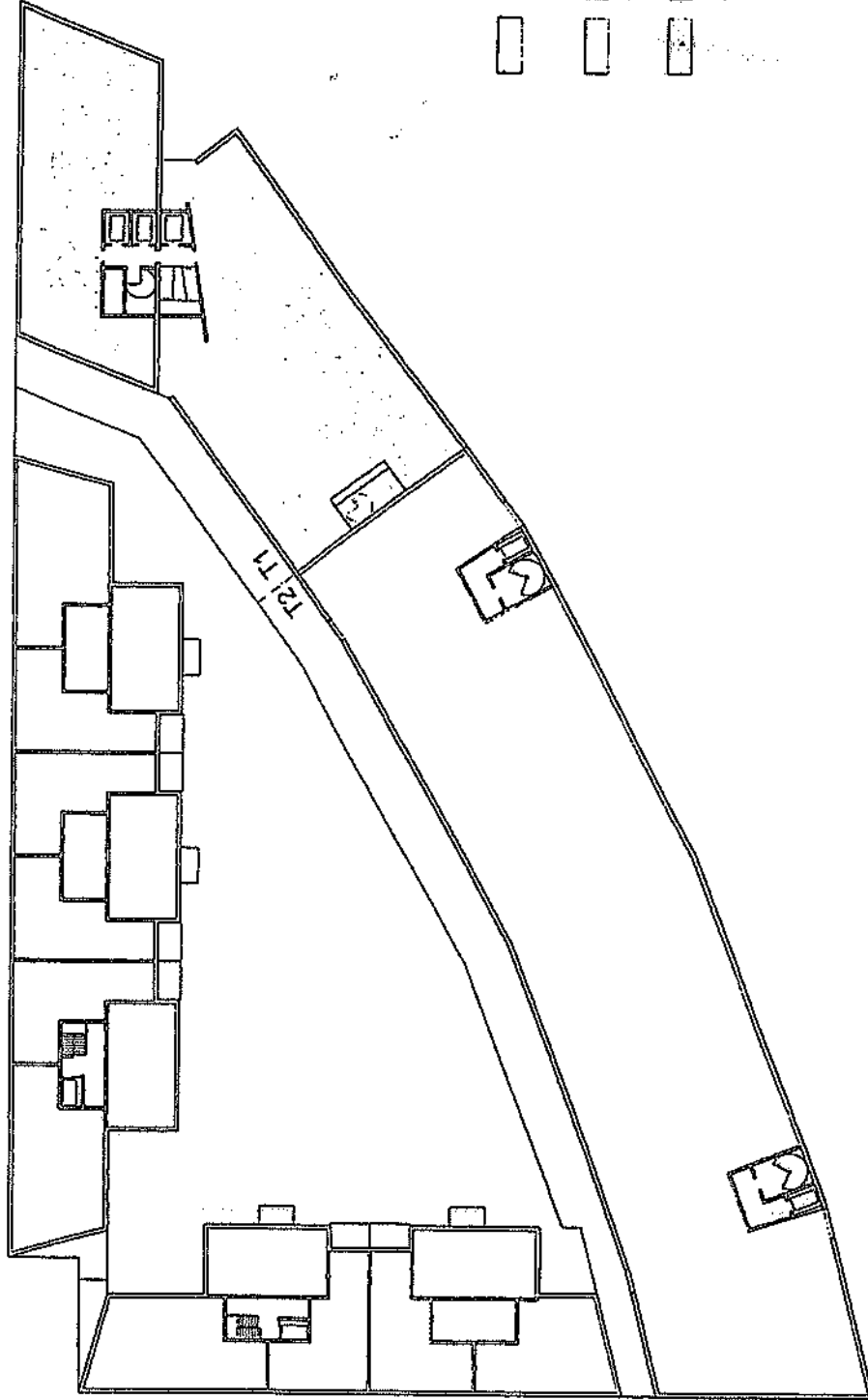





plan 4



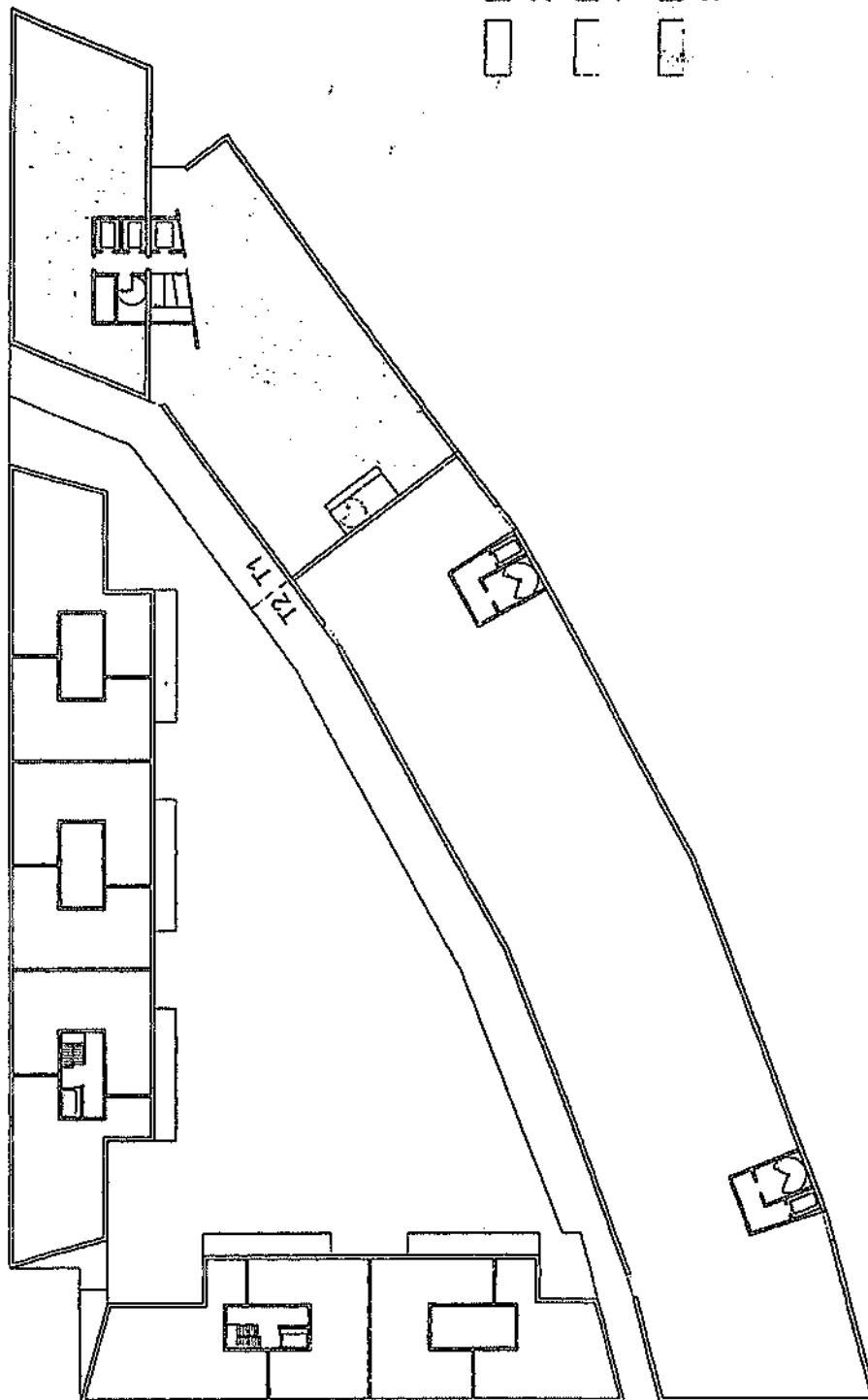
- LOA kontor FB:
260+485 ≈745m²
- LOA kontor X:
1331m²
- BOA bostäder:
417,9+629,8=1048m²

typplan (plan 5-6)



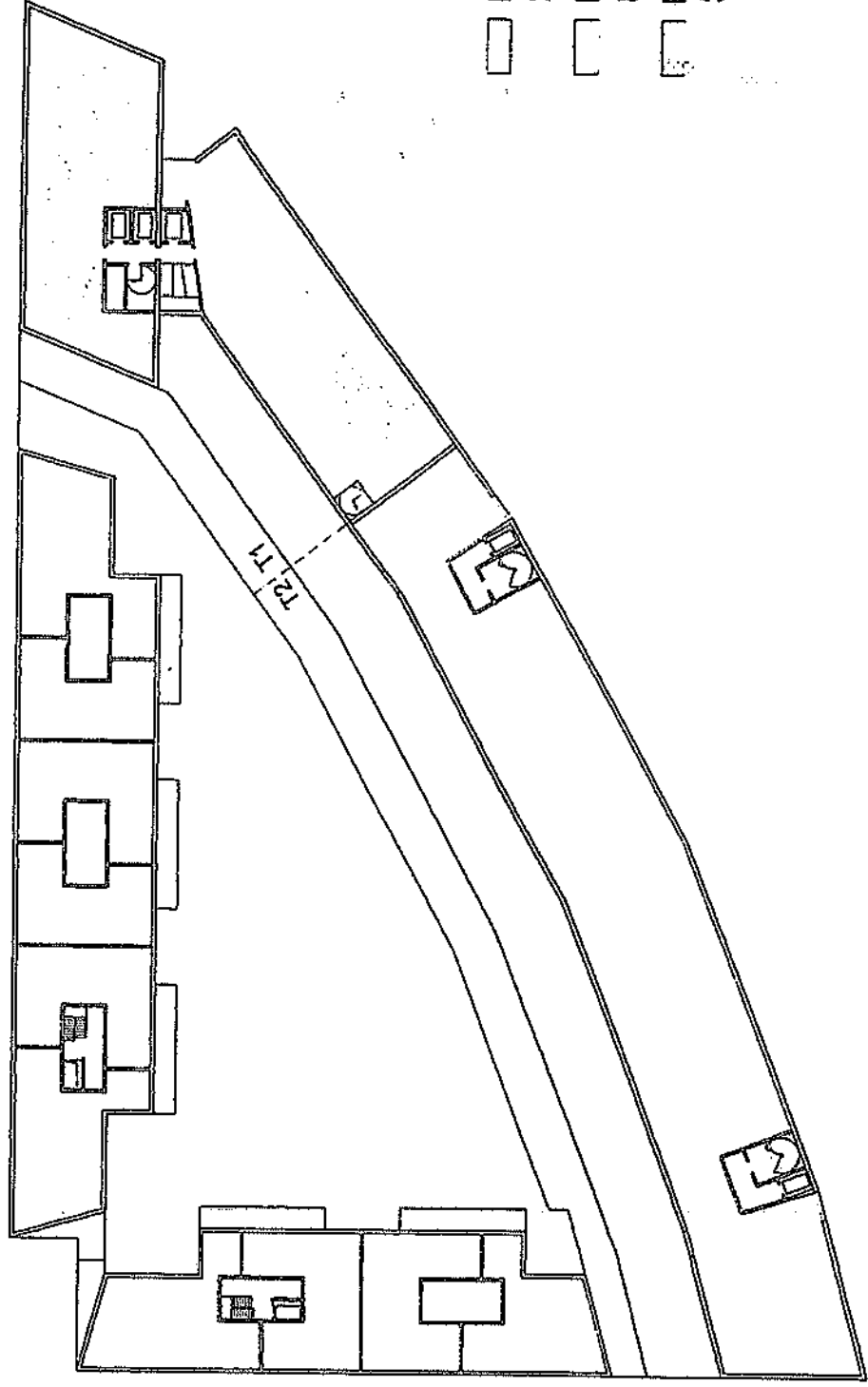
-  LOA kontor FB:
260+485 =745m²
-  LOA kontor X:
1331m²
-  BOA bostäder:
417,9+629,8=1048m²

plan /



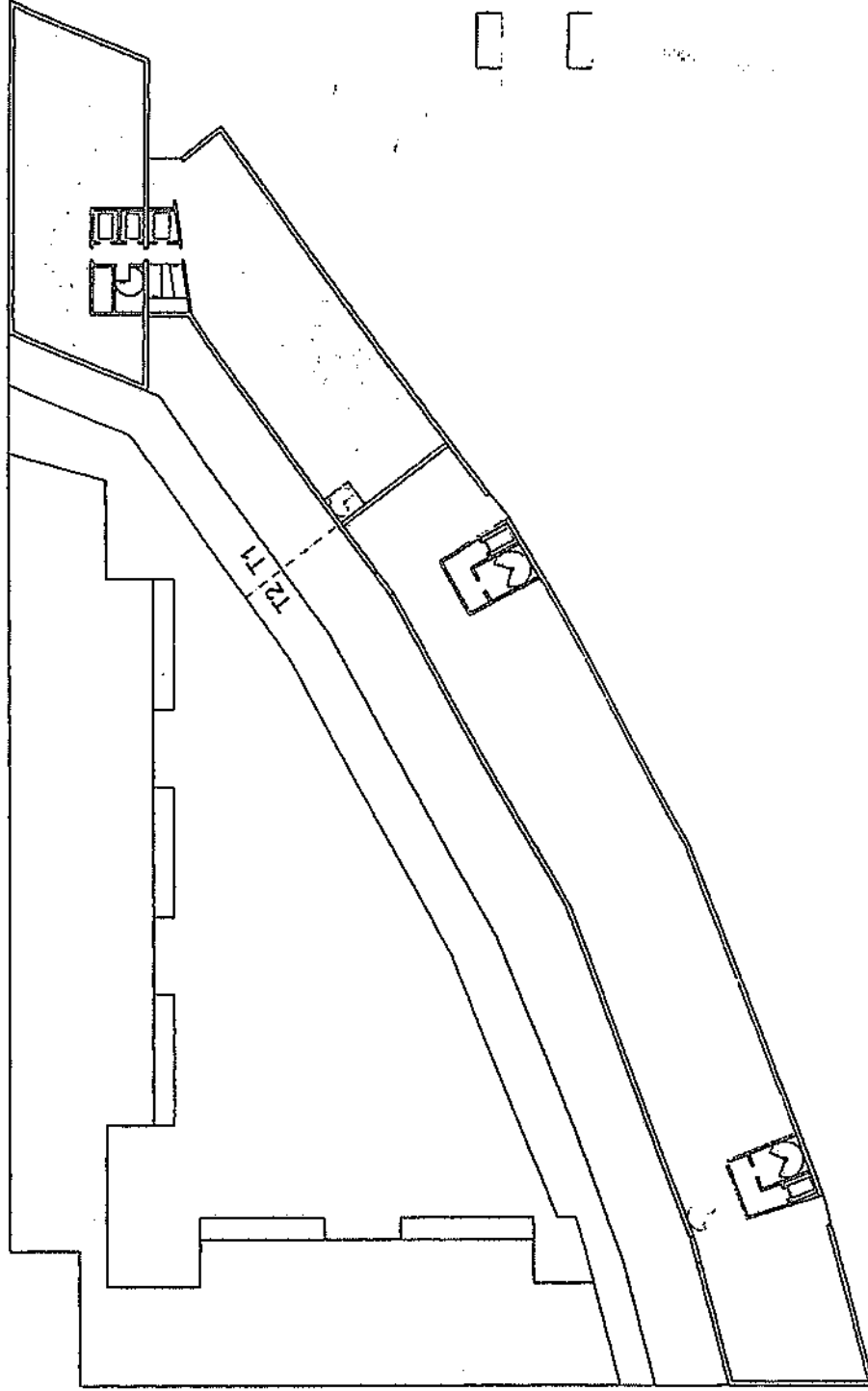
- LOA kontor FB:
260+485=745m²
- LOA kontor X:
1331m²
- BOA bostäder:
380,8+574,8=956m²

plan 8

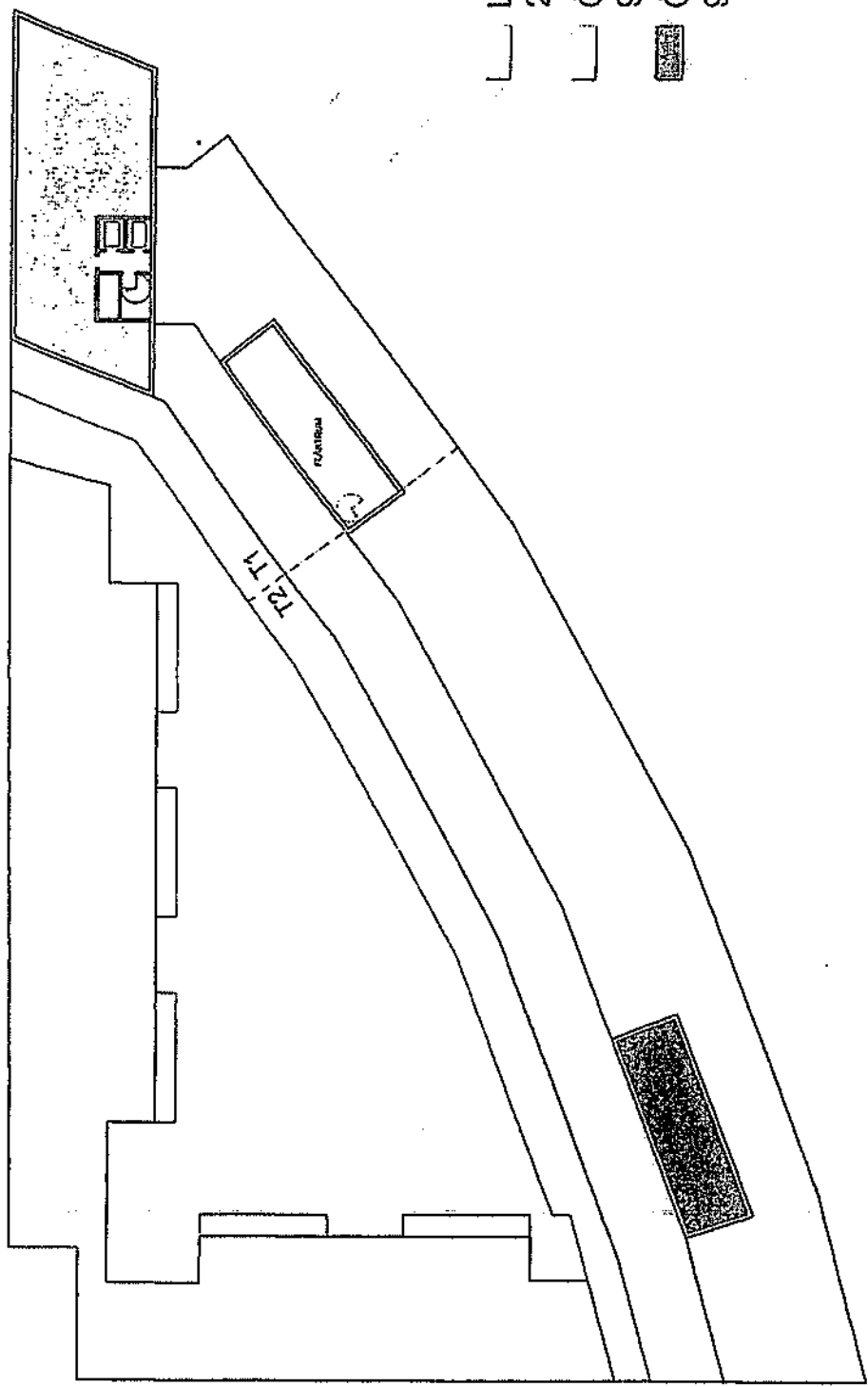


- LOA kontor FB:
260+345=605m²
- LOA kontor X:
859m²
- BOA bostäder:
380,8+574,8=956m²

plan 9



plan 10



- ┌ LOA kontor FB:
260m²
- ┌ ÖVA kontor FB:
94m²
- ▒ ÖVA kontor X:
93m²