

ÄRENDE 12

vid styrelsemöte 2008-10-09

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Fastighetsaffär mellan Stockholmshem och Primula Byggnads AB

Som ett led i bolagets uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning har bolaget fört förhandlingar med Primula Byggnads AB i syfte att undersöka förutsättningarna för en fastighetsaffär. Förhandlingarna har lett fram till bifogade avtal.

Affären innebär att bolaget överlåter fastigheterna Stockholm Dalbon 2, Mexikanen 2, Engelsmannen 6, Mongolen 1, Eskimåen 2, Malajen 3, Afganien 1 samt Bornholmaren 1, med 580 bostadslägenheter och 75 lokaler i Blackeberg. Samtidigt förvärvar bolaget fastigheten Stjärnsången 3, Vintergatan 5 samt Älgskyttearne 2 med 138 bostäder och 7 lokaler i Fredhäll.

Fastigheterna i Blackeberg är bebyggda på 50-talet och är i behov av stambyten m m inom en snar framtid. Primula är kända för att långsiktigt äga, förädla och förvalta fastigheter. Genom denna affär överlåtes fastigheterna i Blackeberg till en ägare som har mycket gott renommé på fastighetsmarknaden i fråga om både ombyggnader av fastigheter och långsiktig fastighetsförvaltning.

För bolaget blir Fredhällsfastigheterna ett välkommet tillskott till vårt innerstadsbestånd. Primulas Fredhällsfastigheter är upprustade och stambytta. Stockholmshem förvärvade i slutet av 1990-talet fem väl upprustade fastigheter av Primula Bygg. Då vi dessutom redan innehar en fastighet i området, Stjärnsången 1, är förvärvet mycket lämpligt också ur en förvaltningsmässig aspekt.

De fastigheter som Stockholmshem säljer är värderade till 272,5 Mkr. Affären genomförs som en "bolagsaffär" i ena riktningen, d v s bolagets fastigheter i Blackeberg säljs in i ett nybildat bolag - AB Björnstjärnan - varefter aktierna i bolaget överlåtes till Primula. Preliminär köpeskilling för aktierna i AB Björnstjärnan blir, efter avdrag för latent bolagsskatt och lösen av bolagets reverslån, 205,8 Mkr. Bolaget erlägger i sin tur 170 Mkr som köpeskilling för fastighetsbeståndet i Fredhäll.

Affären är villkorad bl. a av att kommunfullmäktige senast den 31 december 2008 godkänner dels bildandet av AB Björnstjärnan, dels införsäljningen av bolagets fastigheter till AB Björnstjärnan och dels aktieförsäljningen till Primula. Förvärvet avseende Stjärnsången 3, Vintergatan 5 och Älgskyttearne 2 skall enligt styrelsens arbetsordning anmälas till koncernstyrelsen.

Tillträde till respektive fastigheter planeras till den 12 januari 2009.

Affären innebär inte sådan övergång av verksamhet att någon personal skall erbjudas anställning för övergång till Primula eller bolaget.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår jag att styrelsen beslutar

att för sin del godkänna att ovan redovisad fastighetsaffär genomförs i huvudsaklig enlighet med i ärendet bilagda avtal samt

att uppdra åt VD att vidta de åtgärder som i övrigt krävs för ett genomförande av affären

Stockholm 2008-09-30

Pelle Björklund