



Handläggare SLK:

Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311

Handläggare Stockholms Stadshus AB:

Susanna Höglund, tfn 08-508 29 758

Till

Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Genomförandebeslut gällande AB Familjebostäders förvärv av aktierna i Smebab Deepgreen AB med tillhörande nyproduktion i kv. Gyllene Ratten 1, Fruängen

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. AB Familjebostäders förvärv av samtliga aktier i Smebab Deepgreen AB, under namnändring, (org nr. 556876-3196) med tillhörande nyproduktion baserat på ett fastighetsvärde om 392,6 mnkr och på övriga villkor godkänns.
 2. AB Familjebostäder får i uppdrag att genomföra förvärv av aktierna i Smebab Deepgreen AB samt teckna erforderliga avtal.
 3. Finansiering av erforderligt aktiekapital sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
 4. Ny styrelse för Smebab Deepgreen AB, under namnändring, utses.
 5. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Smebab Deepgreen AB, under namnändring, utses.
 6. Ny bolagsordning för Smebab Deepgreen AB, under namnändring, bilaga 3, godkänns.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. AB Familjebostäders förvärv av samtliga aktier i Smebab Deepgreen AB, under namnändring, (org. nr. 556876-3196) godkänns.
 2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

AB Familjebostäder planerar att förvärva ett projekt med 166 nybyggda lägenheter i kv. Gyllene Ratten 1, Fruängen. Detta projekt blir möjligt att genomföra genom att de köper samtliga aktier i Smebab Deepgreen, vilket är ett dotterbolag till Skanska. Förvärvskostnaden/köpeskillingen för aktierna uppgår till 392,6 mnkr som utbetalas under fem tillfällen under byggnadens uppförande.

Genom projektet utvecklas ett attraktivt bostadsområde i en grön miljö med tysta gårdsmiljöer i slutna kvarter. Gyllene Ratten 1 omfattar 166 lägenheter om 12 065 kvm och en affärslokal om 96 kvm. Lägenheterna fördelas storleksmässigt på 30% 1-2 r.o.k. och 4 r.o.k. vardera samt 37% 3 r.o.k. Byggnationen av de 166 lägenheterna beräknas avslutas i december 2014. Säljaren Smebab Rubin AB har tecknat totalentreprenadkontrakt för arbetets genomförande med ett annat bolag inom Skanska-koncernen.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. AB Familjebostäder bedriver en aktiv fastighetsförvaltning och genom sin finansiella styrka kan bolaget förvärva ett nyproduktionsprojekt som annars sannolikt hade förskjutits.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet. Avkastningsvärdet uppräknat till färdigställandetidpunkten bedöms motsvara köpeskillingen för aktierna.

Bakgrund

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar att bygga cirka 100 000 nya lägenheter fram till år 2030 och Familjebostäder medverkar till att uppnå detta mål genom att bidra med nyproduktion om 500 lägenheter per år. För att uppnå målet behöver bolaget, förutom genom markanvisningar och egna projekt, även förvärva nyproduktion under uppförande i projekt.

Enligt ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB ska AB Familjebostäder bedriva en aktiv förvaltning av sitt fastighetsbestånd, vilket kan innebära både köp och försäljning av fastigheter.

AB Familjebostäder äger fastigheter i Västertorp och Fruängen och har tidigare under 2012 förvärvat projekt vid Älvsjö station. För att ytterligare bidra till nyproduktionen av hyresrätter i Stockholm, avser Familjebostäder förvärva bolaget Smebab Deepgreen AB med nyproduktion på tomträtten Gyllene Ratten 1, vid Södertäljevägen i Fruängen.

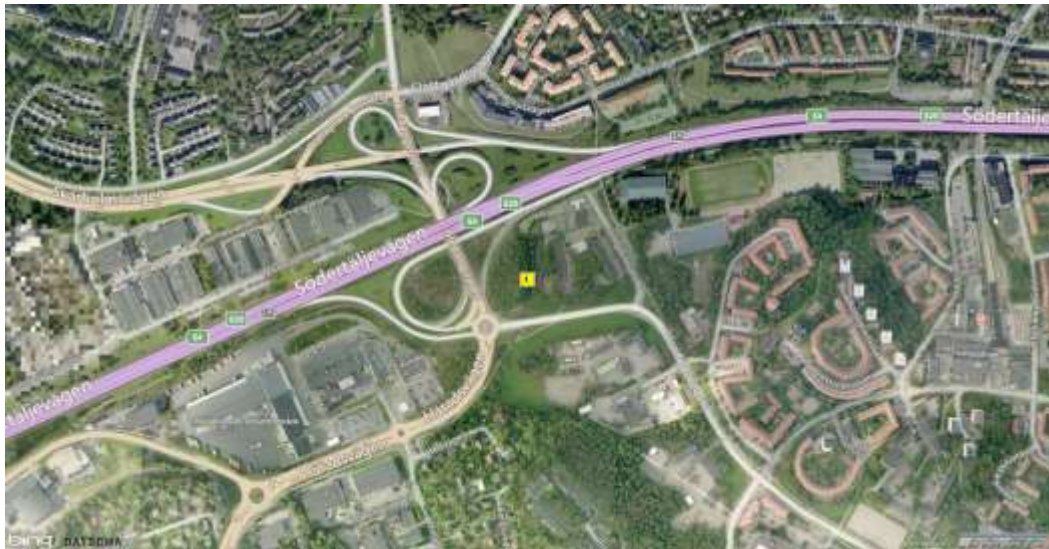


Bild: Kvarteret Gyllene Ratten 1

För kvarteret Gyllene Ratten 1, m.fl. där Hotellet Gyllene Ratten tidigare låg, har en ny detaljplan för bostäder tagits fram, där merparten kommer att bli bostadsrätter. På Gyllene Ratten 1 som idag ägs av Smebab Deepgreen AB (under namnändring till Gyllene Ratten Ny AB), uppför Smebab Rubin AB en byggnad med 166 hyresbostäder. De båda Smebab-bolagen ägs av Skanska och AB Familjebostäder avser förvärva tomträtten med de nyproducerande hyresrätterna genom förvärv av bolaget Smebab Deepgreen AB.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige. Dessutom omfattar förvärvet ett bolag, vilket medför att beslutet måste godkännas av kommunfullmäktige.

Ärendet

Det Skanska-ägda Smebab Rubin AB, som är moderbolag till Smebab Deepgreen AB, har bjudit ut tomträtt inklusive färdig byggnad till försäljning i bolagsform. AB Familjebostäder har genom sitt bud, i konkurrens med andra anbudsgivare, gått vidare i förhandlingar med bolaget och ett aktieöverlåtelseavtal har tecknats.

AB Familjebostäder köper samtliga aktier i Smebab Deepgreen AB. Det överenskomna värdet för aktierna i Gyllene Ratten 1 AB uppgår till 392,6 mnkr, vilket är den slutgiltiga köpeskillingen för aktierna och bolaget. Förvärvet omfattar tomträtten Gyllene Ratten 1 samt rätten att få byggnaden färdiguppförd i nyckelfärdigt skick utan ytterligare kostnader för någon av parterna. Byggnaden har tillförts Smebab Deepgreen AB genom ett aktieägartillskott från moderbolaget. På tillträdesdagen betalas 42 340 tkr för det bokförda värdet för tomträtten samt lösen av den preliminära koncernskulden om ca 40 000 tkr. På tillträdesdagen inbetalar AB Familjebostäder därutöver 200 mnkr på ett särskilt pantsatt konto hos Nordea som säkerhet för kommande betalningar. Resterande köpeskillning är kopplad till att aktieägartillskottet fullbordas genom att byggnationen fullföljs. Ingen förskottsbetalning sker därför för byggnaden under uppförande. Resterande köpeskillning kommer betalas vid fem tillfällen under uppförande av byggnaden och i takt med att byggnaden tillförs Smebab Deepgreen AB (under namnändring till Gyllene Ratten Ny AB) genom aktieägartillskottet. Betalningarna sker genom ett pantsatt konto den 15 januari och 15 juli 2013 samt 15 januari 2014 och resterande senast 15 dagar efter sista inflyttning.

Utformning

Genom projektet utvecklas ett attraktivt bostadsområde i en grön miljö med tysta gårdsmiljöer i slutna kvarter. Gyllene Ratten 1 omfattar 166 lägenheter om 12 065 kvm och en affärslokal om 96 kvm. Byggnaden uppförs i 4-6 våningsplan med underbyggt garage med 65 parkeringsplatser och 70 markparkeringsplatser. Byggnaden uppförs med pustade fasader och har ritats av Herkommer Arkitekter AB. Lägenheterna fördelas storleksmässigt på drygt 30% 1-2 r.o.k. och 4 r.o.k. vardera samt 37% 3 r.o.k.

Miljö

Fastighetens energianvändning har beräknats uppgå till ca 60 kWh/m²/år och baseras på Skanskas metod för grönt byggande. Projektet följer också stadens program för ekologiskt byggande.

Ekonomi

Förvärvskostnaden för aktierna i Smebab Deepgreen AB uppgår till 392,6 mnkr. Efter projektets färdigställande återfår Familjebostäder en momsrestitution om ca 2,65 mnkr. Köpeskillingen bedöms marknadsmässig utifrån en marknadsvärdering av den blivande byggnaden. Normhyran för projektet bedöms uppgå till 1 700 kr/kvm/år i 2012 års penningvärde. Direktavkastningskravet för projektet bedöms till 4,36%, vilket är i nivå med marknadens bedömning på jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet. Det bedömda avkastningsvärdet för det färdiga projektet uppgår till ca

391 mnkr i dagens penningvärde, vilket motsvarar köpeskillingen i löpande penningvärde då denna betalas ut över tid.

Tidplan

Byggnationen av de 166 lägenheterna beräknas avslutas i december 2014. Säljaren Smebab Rubin AB har tecknat totalentreprenadkontrakt för arbetets genomförande med ett annat bolag inom Skanska-koncernen.

Risker

Tekniska risker bedöms vara minimala eftersom säljaren ska tillhandahålla en färdig byggnad med en given kvalitet. Den teknik som Skanska använder är beprövad, bl.a. i kvarteret Torkhuset i Hammarby Sjöstad som färdigställdes för ca två år sedan.

Ekonomiska risker bedöms som mycket begränsade. Utöver vad Familjebostäder betalar för aktieöverlåtelseavtalet, tillkommer endast kostnader för egen personal, konstnärlig utsmyckning, marknadsföring och besiktning. Den bedömda hyresnivån i kalkylen baseras på en betalningsviljestudie som Familjebostäder genomfört under andra halvåret 2011, och uthyrning baserad på samma hyressättningsprincip har inte föranlett svårigheter i andra områden.

Ärendets beredning

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

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt tillskott av hyresrätter i Stockholm. AB Familjebostäder utökar, genom förvärvet, sin nyproduktionsvolym och visar att de bedriver en aktiv fastighetsförvaltning genom komplettering av det befintliga fastighetsbeståndet. Tack vare bolagets finansiella stabilitet finns goda förutsättningar att förvärva projekt i lämpliga lägen. Därmed ges möjlighet för projekt att genomföras som annars hade förskjutits på grund av rådande konjunktur.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet. Det bedömda avkastningsvärdet uppräknat till färdigställandetidpunkten motsvarar det förhandlade marknadsvärdet som utgör grunden för köpeskillingen. Det motiverar förvärvet av aktierna i bolaget Smebab Deepgreen AB (under namnändring till Gyllene Ratten Ny AB).

Beträffande styrelsen, lekmannarevisor och dennes suppleant i det föreslagna förvärvade bolaget, anser koncernledningen och stadsledningskontoret att de bör vara desamma som i Familjebostäders övriga dotterbolag.

Förvärvet utgör en omfattande investering och är att definiera som stort projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler. Därför uppmanar koncernledningen AB Familjebostäder att följa uppförandet av de nyproducerade bostäderna och återrapporera till bolagsstyrelse och koncernstyrelse i tertialrapporterna. Vid risk för större avvikelse, ska även en lägesrapport delges koncernstyrelsen.

Bilagor

Bilaga 1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Familjebostäder.

Bilaga 2. Ny bolagsordning för Smebab Deepgreen AB, under namnändring.