



KONTAKT

Karin Jacobsson

08-737 20 00

kontakt@familjebostader.com

Förvärv av AB Hjulstahem

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

1. Att godkänna förvärvet av samtliga aktier i AB Hjulstahem (org. nr 556748–4166) baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr och på övriga villkor i villkorat aktieöverlåtelseavtal.
2. VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal och vidta de bolagsrättsliga åtgärder som aktieförvärvet kräver.
3. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
4. AB Familjebostäders lånelimit utökas med 1 100 mnkr för att genomföra förvärvet.
5. Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB respektive kommunfullmäktige föreslås godkänna förvärvet av samtliga aktier i AB Hjulstahem (org. nr 556748–4166) baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr och på övriga villkor i villkorat aktieöverlåtelseavtal.
6. Förslag till ändrad bolagsordning för AB Hjulstahem godkänns.
7. Förslag till ny styrelse, styrelsesuppleanter, revisor, revisorssuppleant, lekmannarevisorer och lekmannarevisorssuppleant i AB Hjulstahem godkänns.
8. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Chris Österlund
VD

Karin Jacobsson
Ekonomichef

Sammanfattning

AB Familjebostäder har tecknat avtal om att förvärva samtliga aktier i AB Hjulstahem. Förvärvet omfattar totalt 14 fastigheter med 1 194 hyresbostäder, ca 3 300 kvm kommersiella lokaler och 738 parkeringsplatser.

I enlighet med avtalet uppgår underliggande fastighetsvärde till 1 418 mnkr. Avtalet är villkorat av kommunfullmäktiges beslut och finns för påseende hos bolagets ekonomichef. Tillträde planeras ske i december 2025.

Bolaget har genomfört en finansiell och juridisk sk due dilligence inför förvärvet med hjälp av externa rådgivare. Den tekniska bedömningen utgår från en extern rapport tillsammans med genomgång av intern teknisk kompetens. En extern oberoende värdering har genomförts omfattande samtliga fastigheter.

Familjebostäder är en stor aktör i Järva med hyresrätter framförallt i Rinkeby och Tensta. Med förvärvet i Hjulsta stärker Familjebostäder sin närvaro i området ytterligare och intensifierar arbetet i en av stadens stora stadsutvecklingssatsningar, Fokus Järva, för att nå kommunfullmäktiges mål om en sammanhållen stad.

Ärendet

FÖRVÄRV

Einar Mattson och Familjebostäder har tecknat avtal om att Familjebostäder ska förvärva aktierna i AB Hjulstahem bestående av totalt 14 fastigheter enligt bifogad fastighetsförteckning (bilaga 1). Totalt omfattar förvärvet cirka 94 400 kvm uthyrningsbar area fördelat på 80 700 kvm hyresbostäder, cirka 3 300 kvm kommersiellt, 8 800 kvm parkering och 1 600 kvm förråd.

Köpeskillingen för aktierna baseras på ett underliggande fastighetsvärde för samtliga 14 fastigheter som uppgår till 1 418 mnkr. Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till 795 mnkr. Den totala likviden på tillträdesdagen beräknas uppgå till 1 350 mnkr och avser förutom köpeskillingen för aktierna även lösen av koncernintern fordran respektive extern skuld om preliminärt netto 555 mnkr för bolagets räkning.

Inför förvärvet har en finansiell, juridisk och teknisk due dilligence genomförts med hjälp av externa rådgivare. En oberoende värdering har gjorts omfattande samtliga fastigheter.

Avtalet är villkorat av kommunfullmäktiges beslut och återfinns för påseende hos bolagets ekonomichef. Avtalet inkluderar bland annat kommersiella villkor, villkor fram till tillträdesdagen och därefter samt garantier och ansvarsbegränsningar.

Tillträde förväntas genomföras under december 2025.

OMRÅDET

Hjulsta är en del av stadsdelen Tensta i nordvästra Stockholm med cirka 4 200 invånare. Området domineras av flerfamiljshus från 60- och 70-talet, men har även närhet till radhus- och villor. Kollektivtrafiken är väl utbyggd med en tunnelbanestation på blå linjen, och området har god tillgänglighet till bilburen trafik med sin närhet till E18.

Ett nytt vägavsnitt mellan Hjulsta och Häggvik inom *Förbifart Stockholm* öppnar hösten 2026, vilket ytterligare förbättrar tillgängligheten till området. Dessutom pågår en förlängning av blå tunnelbanelinjen mot Barkarby, med planerad öppning 2027. Region Stockholm utreder även en förlängning från Hjulsta till Barkarbystaden.

Hjulsta utgör ett område med god utvecklingspotential och goda förutsättningar för långsiktiga fastighetsinvesteringar.





FASTIGHETERNA

AB Hjulstahem omfattar 1 194 hyresbostäder med en total boyta på 80 700 kvadratmeter. Utöver bostäderna ingår i fastigheterna även ca 4 900 kvadratmeter uthyrningsbar yta för förråd och kommersiella lokaler, samt 738 parkeringsplatser.

Samtliga fastigheter bebyggdes 1970–1971 med flerbostadshus i lamellshustyp. 2007 kompletterades Rottninge 1 och Kippinge 1 med två punkthus. Utöver bostäder innehåller fastigheterna kontor, butiker, förskola och gemensamhetslokaler.

Lägenheterna fördelar enligt följande;

Lägenhetstyp	Antal lgh	Genomsnittlig kvm	Procentuell andel
1 RoK	100	45	8%
2 RoK	528	58	44%
3 RoK	315	75	26%
4 RoK	251	88	21%
Totalt	1 194	68	100%

Fastigheterna är välskötta och underhåll har genomförts kontinuerligt omfattande bland annat fönsterbyten, tak- och fasadrenoveringar, utbyte av armaturer, stambyten i källare, ventilation och renovering av hissar. Av totalt 1 194 lägenheter har drygt 430 lägenheter renoverats med standardhöjande åtgärder. Renoveringarna omfattar bland annat att lägenheterna försetts med nya golv och kök och badrum. Utöver de totalrenoverade lägenheterna har löpande underhåll och renovering av ytskikt i kök och badrum genomförts i flertalet lägenheter.

Potential finns att utifrån bolagets samverkansavtal och underhållspolicy genomföra standardshöjande renoveringar för resterande bestånd vilket i sin tur möjliggör ökade hyresintäkter.

Intäkter och hyresgäster

Den kontrakterade hyran uppgår till ca 126 mnkr för 2025. Vakansgraden är låg och beräknas uppgå till ca 2% över tid. Avseende bostäder utgörs vakansen i sin helhet av tomställda lägenheter i samband med renovering, alternativt omflyttning. Hyresnivån för bostäderna uppgår till i snitt 1 425 kr/kvm. Detta ger en snitthyra för en snittlägenhet om 66 kvm på 7 838 kr per månad.

Hyresgästerna i Hjulstahem ger bolaget höga nöjdhetspoäng i AktivBo:s undersökningar avseende både produkt och service. Service- och produktindex har utvecklats positivt över tid, vilket visar på att säljaren har gjort kontinuerliga investeringar med ett löpande underhåll vilket tillsammans med en fastighetsnära förvaltning resulterat i en hög kundnöjdhet. Denna återspeglas även i en relativt låg omsättning bland hyresgästerna som ligger på 8,5 procent årligen.

Möjlig förtätning

En studie har genomförts av säljaren avseende möjlig förtätning på befintlig tomträtt genom uppförande av fem fristående flerbostadshus om totalt 130 bostadslägenheter. Förslaget avser friköpta fastigheter vilket stärker genomförbarheten.

TIDPLAN OCH BESLUTSPROCESS

- 2 september Beslut i Familjebostäders styrelse
- 22 september Beslut i koncernstyrelse Stockholm Stadshus AB
- 1 oktober Beslut i kommunstyrelse
- 3 november Beslut i kommunfullmäktige

Tillträde beräknas kunna ske tidigast den 1 december.

EKONOMI OCH FINANSIERING

Den preliminära köpeskillingen för aktierna på avtalsdagen uppgår till 795 mnkr, baserat på ett överenskommet fastighetsvärde om 1 418 mnkr. Köparen ska på tillträdesdagen även lösa extern banksskuld i bolaget på 794 mnkr samt erhålla nettolösen av koncernintern fordran på ca 239 mnkr. Tillsammans med kostnader för extern rådgivning och intern projektledning uppgår den sammanlagda preliminära utgiften till 1 355 mnkr.

En extern oberoende värdering av samtliga fastigheter har genomförts. Bedömt marknadsvärde uppgår till 1 471 mnkr och genomsnittlig direktavkastning till 4,58 procent.

I enlighet med föreslaget beslut sker finansiering av förvärvet genom en utökning av bolagets lånelimit med 1 100 mnkr till en total limit på 11 700 mnkr. Bolagets belåningsgrad uppgår efter förvärvet till 23,3%. Belåningsgraden baseras på marknadsvärdet av bolagets fastighetsbestånd per 2024-12-31 tillsammans med marknadsvärdet på förvärvat bestånd och en skuld där lånelimiten är fullt utnyttjad. Detta är en ökning med 3 procent.

AKTIEÖVERLÅTELSEAVTALET

Signerat aktieöverlåtelseavtal är villkorat beslut i kommunfullmäktige.

Avtalet inkluderar bland annat kommersiella villkor, villkor fram till tillträdesdagen och därefter samt garantier och ansvarsbegränsningar. Sammanfattningsvis omfattar villkor och garantier bland annat;

- överlåtelse av aktierna och beräkning av köpeskillning
- villkor för avtalets giltighet. Giltigheten är villkorad beslut i kommunfullmäktige.
- villkor under perioden fram till tillträdesdagen omfattande bland annat att fastigheterna ska förvaltas fackmannamässigt och enligt god sed på svenska fastighetsmarknaden
- att köparen i samband med tillträdet ska, förutom köpeskillingen, även betala bolagets externa bankskuld samt erhålla för bolagets räkning en koncernintern nettofordran
- särskilda åtaganden för säljaren avseende specificerade åtgärder samt en garantikatalog och ansvarsbegränsningar

ORGANISATION OCH STYRNING

En affärsplan för AB Hjulstahem håller på att tas fram. Arbetssätt för en effektiv fastighetsförvaltning med energirelaterat underhåll och optimerad drift visar en potential för driftnettoförbättringar. En varsam renovering skapar förutsättningar för en ökad lönsamhet och att bibehålla kundnöjdheten. Erfarenheter och kunskap från bolagets förvaltningsteam i Rinkeby och Tensta blir en stor tillgång för organisatoriska synergier och effektiviseringar.

För att omhänderta och säkerställa tillträdet med implementering och driftsättning av fastigheterna kommer en tillfällig styrgrupp att tillsättas med uppdrag att agera utifrån fastställd affärsplan för att säkerställa övertagande, organisation, riskhantering och driftsättning. Vid tillträdet träder ordinarie förvaltningsorganisation in.

RISKER

AB Familjebostäder förvärvar ett äldre bestånd med 14 fastigheter från 1970 där två byggnader byggts till under 2007. Risk finns för dolda fel som kan innebära kostsamma renoveringar. Inför förvärvet har bolaget gjort en teknisk genomgång och analys för att minimera den risken.

Fastighetsbeståndet ligger i ett område där medelinkomsten är under genomsnittet i riket och arbetslösheten högre. Det ökar sårbarheten särskilt när hushållens kostnader för t ex mat och boende stiger som de har gjort de senaste åren. Familjebostäder har väl etablerade arbetssätt för att stödja hyresgäster som hamnar i ekonomiskt trångmål.

Konjunkturläget är fortsatt utmanande, även om avkastningskrav och fastighetsvärden det senaste året har stabiliserats. En marknadsrisk är att ökade avkastningskrav och kraftigt sänkta marknadsvärden skulle innebära ett behov av nedskrivning. Den oberoende värdering som gjorts inför förvärvet ger ett marknadsvärde som överstiger det underliggande fastighetsvärdet med god marginal, vilket minskar risken för nedskrivning. Bolagets uppfattning är att marknadsvärdena långsiktigt kan förväntas öka.

Vakansrisken bedöms som låg till följd av befintliga hyresnivåer för hyresbostäderna. För kommersiella lokaler, parkering och förråd har höjd tagits på kort sikt för en högre vakansgrad som över tid bedöms minska.

KOMMUNIKATION

Ärendet har kommersiell sekretess fram till att Familjebostäders styrelse fattat beslut i ärendet och justering skett. Bilagorna omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen kapital 19 §1 och 19 §3.

En kommunikationsplan har tagits fram och en extern kommunikation planeras i dialog med säljande bolag i nära anslutning till styrelsebeslutet den 2 september 2025.

RAPPORTERING

AB Hjulstahem kommer från och med tillträdet, som tidigast december 2025, att ingå i Familjebostäder koncernen. Avrapportering av koncernens utfall och prognoser sker enligt fastställd arbetsordning i styrelsen och till moderbolaget Stockholm Stadshus AB.

Bolagets analys och bedömning

Familjebostäder ökar genom detta förvärv sitt fokus på Järva. Genom att förvärva 1 194 hyresrätter i Hjulsta blir bolaget en av de största hyresvärdarna på Järva med utökade påverkansmöjligheter.

Hjulstahem är en välförvaltd portfölj där långsiktiga och kontinuerliga investeringar har genomförts över tid. I portföljen finns fortsatt potential att göra driftnettohöjande investeringar och öka attraktiviteten genom fortsatta renoveringar. Hyresgästomsättningen är låg och bolaget har en stabil ekonomi med låga hyresförluster.

Med de nya fastigheterna utökar Familjebostäder sitt befintliga bestånd och får möjlighet att utveckla bolagets förvaltning i ett samlat område med välskötta fastigheter.

Bilageförteckning

Bilaga 1: Fastighetsförteckning

Bilaga 2: Förslag till ändrad bolagsordning AB Hjulstahem.

Bilaga 3: Förslag till ny styrelse, styrelsesuppleanter, revisor, revisorssuppleant, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i AB Hjulstahem.