

Stockholms Stadshus AB
StadsledningskontoretDnr SSAB 2025/162
Dnr KS 2025/1148**Handläggare**
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08-508 293 23**Till**
Stockholms Stadshus AB
KommunstyrelsenStadsledningskontoret
Susanna Höglund
Telefon: 08-508 293 59

AB Familjebostäders förvärv av AB Hjulstahem

Förvaltningarnas förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. AB Familjebostäders förvärv av samtliga aktier i AB Hjulstahem (org.nr 556748–4166), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr och i enlighet med villkorat aktieöverlåtelseavtal, godkänns.
2. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i AB Hjulstahem till och med ordinarie årsstämma nomineras de personer som anges i bilaga 2.
3. Förslag till ändrad bolagsordning för AB Hjulstahem enligt bilaga 3 godkänns.
4. AB Familjebostäders lånelimit utökas med 1 100 mnkr för att genomföra förvärvet.
5. Finansiering av förvärvet sker genom nyupplåning från staden på gällande villkor.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande

1. AB Familjebostäders förvärv av samtliga aktier i AB Hjulstahem (org.nr 556748–4166), baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr och i enlighet med villkorat aktieöverlåtelseavtal, godkänns.
2. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkterna A.1–A.3 ovan, ges AB Familjebostäder i uppdrag att på extra bolagsstämma i AB Hjulstahem utse styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisor, revisorssuppleant, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant enligt bilaga 2, samt anta ändrad bolagsordning enligt bilaga 3.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stockholms Stadshus ABRagnar Östbergs plan 1
Stadshuset
105 35 Stockholm
Växel 08-508 290 00
Fax 08-508 290 80
info@stadshusab.se
stadshusab.stockholm.se

Sammanfattning

I detta ärende föreslås att AB Familjebostäder förvärvar AB Hjulstahem och därigenom bolagets flerbostadshus. Hjulsta är en del av stadsdelen Tensta i nordvästra Stockholm med cirka 4 200 invånare. Området präglas av flerbostadshus från 1960–70-talen och närhet till småhusområden. Kollektivtrafiken är väl utbyggd med tunnelbana på blå linjen, och området har god tillgänglighet till E18.

AB Familjebostäder har tecknat villkorat avtal med säljaren, Einar Mattsson-koncernen, om att förvärva samtliga aktier i AB Hjulstahem. Portföljen omfattar totalt 14 fastigheter och tomträtter med 1 194 hyresbostäder, cirka 3 300 kvm kommersiella lokaler och 738 parkeringsplatser. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 94 400 kvm varav cirka 80 700 kvm bostäder, 3 300 kvm kommersiellt, 8 800 kvm parkering och 1 600 kvm förråd.

Köpeskillingen för aktierna baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr. Inför förvärvet har AB Familjebostäder genomfört finansiell, juridisk och teknisk due diligence med stöd av externa rådgivare. Aktieöverlåtelseavtalet är belagt med sekretess och det innehåller kommersiella villkor samt villkor fram till och efter tillträde, inklusive garantier och ansvarsbegränsningar.

Bostadsportföljen är väl förvaltd och hyresgästnöjdheten hög. Kalkylmässigt bedöms förvärvet vara försvarbart med ett positivt kassaflöde och marknadsmässig direktavkastning givet nuvarande antaganden. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Därför föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar om att godkänna att AB Familjebostäders förvärv av AB Hjulstahem och relaterade beslut enligt detta tjänsteutlåtande.

Bakgrund

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska bostadsbolagen bland annat säkerställa att de har en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär också förvärv av strategiska fastigheter. Enligt översiktsplanen för Stockholms stad har Hjulsta möjligheter till stadsutveckling. Fler bostäder samt upprustning av befintlig bebyggelse och det offentliga rummet är högt prioriterad för att skapa en trygg och attraktiv miljö.

AB Familjebostäder har ett betydande bestånd i Rinkeby och Tensta. I detta ärende föreslås att AB Familjebostäder förvärvar AB Hjulstahem och därigenom de flerbostadshus om totalt 1 194

lägenheter som ingår i AB Hjulstahems bestånd. Ett förvärv av AB Hjulstahem stärker bolagets närvaro i en del av staden där bolaget redan har ett stort bestånd.

AB Familjebostäders styrelse har i september 2025 beslutat om, och därefter hemställt ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut, att godkänna förvärvet av samtliga aktier i AB Hjulstahem i enlighet med villkorat aktieöverlåtelseavtal.

Investeringen innebär förvärv av aktier i ett bolag och ska därför enligt koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges investeringsregler beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

AB Familjebostäder har tecknat villkorat avtal med säljaren, Einar Mattsson-koncernen, om att förvärva samtliga aktier i AB Hjulstahem. Portföljen omfattar totalt 14 fastigheter och tomträtter med 1 194 hyresbostäder, cirka 3 300 kvm kommersiella lokaler och 738 parkeringsplatser. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 94 400 kvm varav cirka 80 700 kvm bostäder, 3 300 kvm kommersiellt, 8 800 kvm parkering och 1 600 kvm förråd. Det finns en framtida potential för förtätning på befintlig mark i området med fem fristående flerbostadshus om totalt cirka 130 lägenheter.

Köpeskillingen för aktierna baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr. Aktieöverlåtelseavtalet, som är belagt med sekretess, är villkorat av kommunfullmäktiges beslut och finns tillgängligt på Stockholms Stadshus ABs kontor för koncernstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige inför beslut.

Inför förvärvet har AB Familjebostäder genomfört finansiell, juridisk och teknisk due diligence med stöd av externa rådgivare. Aktieöverlåtelseavtalet innehåller kommersiella villkor samt villkor fram till och efter tillträde, inklusive garantier och ansvarsbegränsningar.

Området

Hjulsta är en del av stadsdelen Tensta i nordvästra Stockholm med cirka 4 200 invånare. Området präglas av flerbostadshus från 1960–70-talen och närhet till småhusområden. Kollektivtrafiken är väl

utbyggd med tunnelbana på blå linjen, och området har god tillgänglighet till E18.

Förbifart Stockholm får ett nytt vägavsnitt mellan Hjulsta och Häggvik med planerad öppning hösten 2026, vilket förbättrar tillgängligheten och utvecklingspotentialen för långsiktiga fastighetsinvesteringar. Den pågående förlängningen av den blå tunnelbanelinjen mot Barkarby planeras öppna 2027. Region Stockholm utreder även en förlängning från Hjulsta till Barkarbystaden.



Flerbostadshus i Hjulsta som ingår AB Familjebostäders förvärv av AB Hjulstahem

Byggnaderna

Beståndet uppfördes huvudsakligen 1970–1971 med lamellhus. År 2007 kompletterades beståndet med två punkthus. Portföljen innehåller, utöver bostäder, kontor, butiker, förskola och gemensamhetslokaler. I beståndet ingår 100 ettor, 528 tvåor, 315 treor samt 251 fyrrumslägenheter.

Fastigheterna är välskötta och har löpande underhållits, bland annat genom fönsterbyten, tak- och fasadrenoveringar, byte av armaturer, stambyten i källare, ventilationsåtgärder och hissrenoveringar. Drygt 430 lägenheter har genomgått standardhöjande renoveringar med nya golv, kök och badrum. Löpande underhåll och renovering av ytskikt har även skett i ett större antal lägenheter.

Intäkter och hyresgäster

Kontrakterad bostadshyra uppgår till cirka 126 mnkr för 2025. Den långsiktiga vakansgraden bedöms till cirka två procent. För bostäder avser vakansen främst tomställda lägenheter i samband med renovering eller omflyttning. Genomsnittshyran för bostäderna uppgår till cirka 1 425 kr/kvm/år, motsvarande drygt 7 800 kr/månad för en genomsnittlig lägenhet om 66 kvm. Hyresgästnöjdheten är hög med positiva trender för både produkt och service.

Tidplan

Under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner ärendet tidigt i november kan tillträde ske tidigast i december 2025.

Ekonomi

Den preliminära köpeskillingen för aktierna uppgår till 795 mnkr, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 1 418 mnkr. På tillträdesdagen ska köparen lösa extern bankskuld samt hantera nettolösen av koncernintern fordran. Tillsammans med transaktionskostnader för externa rådgivare och intern projektledning beräknas den sammanlagda preliminära utgiften till cirka 1 355 mnkr.

En extern, oberoende värdering anger ett marknadsvärde om 1 471 mnkr och en genomsnittlig direktavkastning om 4,58 procent för portföljen. Efter förvärvet bedöms AB Familjebostäders belåningsgrad uppgå till cirka 23,3 procent, beräknad på marknadsvärdet av bolagets fastighetsbestånd vid det senaste årsskiftet samt marknadsvärdet på förvärvat bestånd. Finansieringen sker genom nyupplåning från staden.

Aktieöverlåtelseavtalet

Det signerade aktieöverlåtelseavtalet är belagt med sekretess och villkorat av beslut i kommunfullmäktige. Avtalet omfattar bland annat överlåtelse av aktierna och beräkning av köpeskillingen, villkor för avtalets giltighet samt villkor under perioden fram till tillträde.

Vid tillträdet ska köparen lösa bolagets externa bankskuld samt för bolagets räkning erhålla koncernintern nettofordran. Avtalet innehåller särskilda åtaganden för säljaren, en garantikatalog samt ansvarsbegränsningar.

Organisation och styrning

En affärsplan för AB Hjulstahem tas fram. Inriktningen är effektiv fastighetsförvaltning med energirelaterat underhåll och optimerad drift, vilket bedöms förbättra driftnettot. En varsam renovering med fokus på standardhöjande åtgärder ska bidra till ökad lönsamhet och bibehållen kundnöjdhet. Erfarenheter från AB Familjebostäders förvaltningsteam i Rinkeby och Tensta skapar organisatoriska synergier.

En tillfällig styrgrupp inrättas för att säkerställa övertagande, organisation, riskhantering och driftsättning. Vid tillträde träder ordinarie förvaltningsorganisation in. Bolagsordningen är uppdaterad i enlighet med stadens standardbolagsordning.

Risker

Beståndet är uppfört 1970–1971, vilket medför risk för dolda fel och framtida underhållsbehov som kan bli kostsamma. AB Familjebostäder har genomfört teknisk genomgång och analys för att minimera dessa risker.

Det makroekonomiska läget är fortsatt utmanande. Ökade avkastningskrav och lägre marknadsvärden kan medföra risk för nedskrivningar. Den externa värderingen överstiger dock det underliggande fastighetsvärdet med marginal, vilket minskar nedskrivningsrisken. Långsiktigt bedöms marknadsvärden kunna öka. Vakansrisken för bostäder bedöms som låg givet befintliga hyresnivåer, men på kort sikt har en högre vakansgrad beaktats för kommersiella lokaler, parkering och förråd.

Synpunkter och förslag

I enlighet med kommunfullmäktiges budget ska bostadsbolagen bland annat säkerställa att de har en långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning. En aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär också förvärv av strategiska fastigheter. Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att förvärvet kan bidra till en mer effektiv och hållbar fastighetsförvaltning, då fastigheterna utgör ett komplement till bolagets befintliga bestånd.

Bostadsportföljen är väl förvaltd och hyresgästnöjdheten hög. Kalkylmässigt bedöms förvärvet vara försvarbart med ett positivt kassaflöde och marknadsmässig direktavkastning givet nuvarande antaganden. Bolaget redogör dock för en viss risk för ökade avkastningskrav och sänkta marknadsvärden vilket kan påverka investeringskalkylen negativt. Stadsledningskontoret och koncernledningen delar bedömningen men konstaterar att den för närvarande gäller fastighetsmarknaden generellt. AB Familjebostäder bedömer att marknadsvärdena långsiktigt kan förväntas öka vilket motverkar denna risk.

Utöver vad som framgår i detta ärende förutsätter stadsledningskontoret och koncernledningen att samtliga identifierade risker är tillräckligt utredda och hanterade, med tillräcklig buffert och planering för att hantera eventuell påverkan om de faller ut.

Förvärvet innefattar förvärv av aktier i ett bolag varför ärendet ska beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. Med förväntade hyresnivåer och normala avkastningskrav för

bostadsfastigheter i området uppnås ett positivt resultat. Mot denna bakgrund föreslås att koncernstyrelsen och kommunfullmäktige beslutar att godkänna AB Familjebostäders förvärv av AB Hjulstahem samt relaterade beslut enligt detta tjänsteutlåtande

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Familjebostäder
2. Förslag till styrelseledamöter m.m. i AB Hjulstahem
3. Förslag till ändrad bolagsordning för AB Hjulstahem
4. Fastighetsförteckning
5. Protokollsutdrag från AB Familjebostäders styrelsemöte

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2025-09-12
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-09-12