

Handläggare: Jonas Mångs
Telefon: 08-508 372 04

Till styrelsen

Sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen 19 kap. 1§

Förvärv, Vårbergstoppen

VD:s förslag till beslut

- A. Svenska Bostäders styrelse föreslår koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB respektive kommunfullmäktige att besluta följande:
 - a. AB Svenska Bostäders förvärv av samtliga aktier i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1, och därigenom även indirekt fastigheterna med sammanlagt 300 lägenheter till en total investeringsutgift om 729 mnkr godkänns.
 - b. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 till och med ordinarie årsstämma nomineras de personer som är angivna i bilaga 7.
 - c. Förslaget till ny bolagsordning i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 enligt bilaga 6.
- B. Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar för egen del följande:
 - a. Förvärv av samtliga aktier i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1, och därigenom även indirekt fastigheterna med sammanlagt 300 lägenheter till en total investeringsutgift om 729 mnkr godkänns.

- b. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkten A. a.-c. ovan, utses som AB Svenska Bostäders ombud på extra bolagsstämmor i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 till och med ordinarie årsstämma 2024 Stefan Sandberg och i hans frånvaro Monica Häger. Styrelsen uppdrar åt stämooombudet att rösta för att utse styrelseledamöter, styrelsesuppleant, revisor, revisorssuppleant, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1 i enlighet med bilaga 7, samt att anta bolagsordning för respektive bolag enligt bilaga 6.

C. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

I stadsdelen Skärholmen uppförs Projekt Vårbergstoppen med sammanlagt 300 nya lägenheter. Projektet uppförs av bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1 som båda idag är samägda mellan Åke Sundvall och Heba. Lomholmen 1 blir färdigställd sommaren 2024 och Viggholmen 1 färdigställs våren 2025.

Svenska Bostäder har tecknat avtal om att förvärva samtliga aktier i de två bolagen. I händelse av Kommunfullmäktiges beslut sker förvärv i samband med att byggnationerna inom respektive fastighet blir färdigställda.

Avtal om förvärv har tecknats och är villkorade Kommunfullmäktiges beslut. Avtalen återfinns i bilaga 2 och 3.

Total investeringsutgift för Svenska Bostäder är 729 mnkr, varav 304 617 tkr avser Fastighets AB Lomholmen 1 och 420 483 tkr avser Fastighets AB Viggholmen 1.

Utöver köpeskillingen uppgår kostnader för externa rådgivare, intern projektledning och kostnader för eventuella Anpassningar till 4 mnkr. Den sammanlagda investeringsutgiften uppgår därmed till 729 mnkr.

Inför förvärvet har en ekonomisk, juridisk och teknisk due diligence genomförts med hjälp av externa konsulter.

Förvärvet stödjer kommunfullmäktiges och bolagets mål om att tillföra fler hyresrätter under mandatperioden. Det innebär ett tillskott av nya hyresrätter som komplement till bolagets befintliga bestånd i samma område där synergier kommer uppstå i den dagliga förvaltningen. Förvärvet genererar också ett löpande positivt kassaflöde och bolaget anser att marknadsvärdena för fastigheterna kortsiktigt visserligen kan variera (upp eller ner) givet den fortsatta osäkra situationen på finansmarknaden, men att värdena på fastigheterna långsiktigt förväntas öka.

Ärendet

Svenska Bostäder ska bidra till uppfyllelse av stadens vision om 140 000 nya bostäder till år 2035. Kopplat till detta är Svenska Bostäders mål att tillföra minst 1 200 nya bostäder under gällande mandatperioden varav 300 under år 2024. Svenska Bostäder har inga nyproduktionsprojekt i ordinarie projektportfölj som är redo för produktionsstart under 2024 och därför utgör detta förvärv med 300 nya lägenheter ett viktigt bidrag till bolagets och därmed också stadens måluppfyllelse.

Detta ärende syftar till att Svenska Bostäders styrelse ska ta ställning till beslut om förvärv, samt i så fall också föreslå koncernstyrelsen för Stockholm Stadshus AB respektive Kommunfullmäktige att besluta om det samma. Ärendet har beretts av bolaget i samråd med koncernledningen.

Projektets utformning

I Skärholmens stadsdel uppförs Projekt Vårbergstoppen. Projektet uppförs av bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1 som är båda samägda mellan Åke Sundvall och Heba. Fastigheterna är friköpta från Stockholms stad.

Projektet omfattar sammanlagt 300 lägenheter på två fastigheter med sex respektive sju våningar (inklusive suterrängvåning). Fastigheterna ligger

längs med Vårbergsvägen, cirka en kilometer från Vårbergs centrum och tunnelbanestation. Fastigheterna ansluter till Vårbergstoppens park där Stockholms stad nyligen genomfört en stor upprustning i syfte att skapa en ny stadspark.

I den ena fastigheten finns en mindre lokal, och under båda fastigheterna finns underliggande garage med sammanlagt 93 parkeringsplatser. Ytterligare 24 parkeringsplatser finns som markparkering.

Gemensam tvättstuga och förråd finns i källare på respektive byggnad. Barnvagnsrum finns placerade på gårdsplan. Fastigheterna värms upp med fjärrvärme och det blir mekanisk från- och tilluft med värmeåtervinning. Fastigheterna ansluts till fibernät. Lägenheterna har genomgående hög standard och kan i stora delar jämföras med standarden inom Svenska Bostäders ordinarie nyproduktion.



Bild: Illustration över fastigheten Lomholmen 1 från Vårbergsvägen.



Bild: Utdrag från plankarta. De två fastigheterna inom svart ram.



Bild: Illustration. Utsikt från balkong mot innergård, Lomholmen 1.



Bild: Illustration. Lomholmen 1 över innergård.

Genomförande av projektet

Byggherre för uppförandet är bolagen Fastighets AB Lomholmen och Fastighets AB Viggholmen 1. Bolagen ägs gemensamt av Åke Sundvall och Heba med 50 % ägande var. Fastigheterna som ägs av bolagen är friköpta från Stockholms stad. Upphandlad totalentreprenör är Åke Sundvall Entreprenad AB.

Projektet produktionsstartade år 2021 och Fastigheten Lomholmen 1 har inflyttning i olika etapper med start april/maj 2024 och sista inflyttning juni 2024. Fastigheten Viggholmen 1 har inflyttning i olika etapper med start november/december 2024 och sista inflyttning januari/februari 2025.

Då Svenska Bostäder tillträder respektive bolag i samband med att byggnaderna blir helt färdigställda och ”nyckelfärdiga”, hanteras även den kvarvarande produktionen av säljarens nuvarande projektgrupp och entreprenör, och slutbesiktning sker av säljarens upphandlade oberoende

besiktningorganisation. Svenska Bostäder har hösten 2023 genomfört en teknisk besiktning av fastigheten med hjälp av extern expertis och ges vid händelse av beslut av förvärv möjlighet att tätt följa projektet fram till övertagande. Svenska Bostäder har också rätt att tillsätta egen oberoende besiktningorganisation som kan gå parallellt med säljarens i syfte att upptäcka eventuella väsentliga avvikelser i samband med slutbesiktningen.

Säljaren sköter den initiala uthyrningen av lägenheter och parkeringsplatser. Lägenheter hyrs ut via Stockholms stads bostadsförmedling. Svenska Bostäder har själv ansvaret för uthyrning av lokalen.

Lägenhetstyper

Lägenhetstyper	Lomholmen 1	Viggholmen 1
1 RoK	46 st	51 st
2 RoK	48 st	78 st
3 RoK	13 st	13 st
4 RoK	22 st	29 st
Summa	129 st	171 st

Parkeringslösning

I projektet tillskapas sammanlagt 117 parkeringsplatser varav 93 i garage och 24 som markparkeringar. 16 av dessa markparkeringar finns genom servitut på grannfastigheten Svanholmen 1.

Mål och hållbarhetsaspekter

Projektet bidrar till Svenska Bostäders mål om att tillföra 300 nya lägenheter under 2024 och 1 200 över hela mandatperioden. Projektet ligger även i linje med Svenska Bostäders övergripande mål som handlar om att utveckla stadsmiljöer och fastigheter som är hållbara och trygga, samt om att säkra en för bolaget långsiktigt hållbar ekonomi.

Projektet certifieras enligt Svanen. Svanen-märkningen ställer krav som främjar resurseffektivitet, minskad klimatpåverkan, cirkulär ekonomi och bevarande av biologisk mångfald. De främjar också bra inomhusklimat. Kriterierna i Svanen är dessutom i linje med de tekniska granskningskriterierna enligt EU:s taxonomi.

Genom säljarens avtal med Stockholms stad avseende att bygga på fastigheten, uppfyller projektet de krav som även Svenska Bostäder normalt har för egen nyproduktion. T.ex. gäller att energianvändningen ska vara 25 % bättre än gällande BBR-krav.

Lägenheterna är förberedda för att förses med teknik för individuell mätning och debitering av varmvattenförbrukning.

Kvalitet

Projektet kommer följas upp avseende kundnöjdhet på samma sätt som Svenska Bostäders ordinarie nybyggnadsprojekt görs. Mål för produktindex och trygghetsindex ska uppnå 85% och uppföljning sker sex månader efter inflyttning.

Tidplan

- Byggstart	jun 2021
- Due dilligence startad	okt 2023
- Aktieöverlåtelseavtal avtal signerade	feb 2024
- Beslut om förvärv AB Svenska Bostäder	mar 2024
- Beslut om förvärv Stockholm Stadshus AB	maj 2024
- Beslut om förvärv Kommunfullmäktige	jun 2024
- Överlåtelse Lomholmen 1	sep 2024 (prel.)
- Överlåtelse Viggholmen 1	jan 2025 (prel.)

Ekonomi

Köpeskillingen uppgår sammanlagt till 725 100 tkr varav Fastighets AB Lomholmen 1 uppgår till 304 617 tkr och Fastighets AB Viggholmen 1 till 420 483 tkr. En handpenning betalas från Svenska Bostäder till säljarna i det fall besluten i kommunfullmäktige vinner laga kraft.

Svenska Bostäder kommer att begära utökad investeringsram för 2024 i det fall den redan beslutade ramen inte räcker.

Bostadshyran är av säljaren presumtionsförhandlad.

Förvärvskalkyl är uppförd i samarbete med extern rådgivare.

Utöver köpeskillingen uppgår kostnader för externa rådgivare och intern projektledning till 4 mnkr. Den sammanlagda investeringsutgiften uppgår därmed till 729 mnkr.

Mer utförlig information om ekonomi framgår i bilaga 1.

Utöver av bolaget egen genomförd investeringsanalys har även en extern oberoende värdering av de två fastigheterna genomförts och dessa återfinns i bilaga 8 och 9.

Uppföljning och rapportering

En slutredovisning av investeringen genomförs efter att båda förvärven är genomförda.

Aktieöverlåtelseavtal

Undertecknade aktieöverlåtelseavtal för de två bolagen är villkorade för beslut i kommunfullmäktige. Avtalen återfinns i sin helhet i bilaga 2 respektive 3.

Avtalen stipulerar villkoren för om Svenska Bostäder förvärvar aktierna i de två bolagen, och därigenom även indirekt fastigheterna inom respektive bolag.

Avtalen inkluderar bland annat:

- Villkor som gäller vid tillträde av fastigheterna. Villkor gäller till exempel att entreprenaden ska ha uppförts och slutreglerats i enlighet med entreprenadavtalet, att slutbesiktning hållits och att entreprenaden i dess helhet godkänts av oberoende besiktningsman, att slutbesked eller interimistiskt slutbesked erhållit samt att en viss grad av uthyrning ska ha uppnåtts.
- Villkor som gäller för perioden mellan avtalsdag och tillträdesdag. Villkor gäller till exempel att säljaren fram till tillträdesdagen ska tillse att Svenska Bostäder bereds insyn i projektet såväl som bolagens verksamhet, samt att Svenska Bostäder äger rätt att genomföra egna besiktningar av byggnaderna.
- Villkor som gäller garantiåtaganden från säljaren. Villkor gäller till exempel att köpeskillingen ska nedsättas med belopp motsvarande den eventuella förlust som Svenska Bostäder förorsakats på grund av garantiavvikelse
- Villkor som gäller avseende borgen från säljande bolags nuvarande ägare. Villkor innebär att nuvarande ägare till de aktuella bolagen ingår borgensåtagande till trygghet av de förpliktelser som finns i enlighet med avtalet.

Risk

En riskanalys har genomförts varav de mest väsentliga och övergripande som identifierats är:

De mest väsentliga riskerna som identifierats är:

- *Risk för förändrad investeringskalkyl.*
Givet hög inflation och kraftigt stigande räntor, har avkastningskrav för bostadsfastigheter ökat under 2023 vilket i sin tur påverkat fastighetsvärden negativt. Inför 2024 finns fortfarande risk för ökade avkastningskrav och sänkta marknadsvärden vilket i så fall påverkar investeringskalkylen negativt för detta förvärv. Investeringskalkylen innefattar en viss riskmarginal avseende räntenivåer och avkastningskrav. Ökar avkastningskraven på marknaden mer än beräknat kommer det innebära behov av nedskrivning av fastigheternas värden. Trots den risken är bolagets uppfattning att marknadsvärdena långsiktigt förväntas öka och kan givet detta, i kombination med det förväntade positiva kassaflödet och resultatet efter finansnetto, därför rekommendera affären. Se bilaga 1 för fördjupad analys.
- *Risk för vakanser.*
Givet den relativt höga hyran i kombination med stundande lågkonjunktur, finns risk för en viss ökad vakansgrad. Bedömningen är att det ändå är låg sannolikhet för strukturella vakanser. Kalkylunderlag har ändå av säkerhetsskäl räknat in viss vakansgrad avseende såväl bostäderna som lokalen och parkeringsplatserna. För att ytterligare minska risken ställer även aktieförvärvsavtalen krav på att säljaren ska uppnå en viss uthyrningsgrad vid själva överlåtelsen.
- *Risk för fel från pågående produktion.*
I all nyproduktion finns viss risk för fel eller avvikelser. Bedömningen är att riskbilden inte är större i detta projekt än motsvarande nyproduktionsprojekt. Aktieöverlåtelseavtalen ställer också krav på att säljaren och/eller säljarens entreprenör åtgärdar eventuella fel som upptäcks.
- *Risk för försening av färdigställande*
Givet att ena fastigheten (Viggholmen 1) har ytterligare ett år kvar till färdigställande finns viss risk för att oväntade händelser kan uppstå som påverkar tidplanen negativt. Bedömningen är dock att sannolikheten är låg givet att projektet hittills har hållit tidplan och att grundläggning såväl som byggnadens stomme redan är färdigställda. I händelse av förseningar förskjuts själva övertagandet

och därmed även tidpunkt för att erlægga köpeskillingen.
Aktieöverlåtelseavtalen ställer ett antal krav på säljaren inom ramen för till exempel garantier och tillträdesvillkor.

Organisation

Säljande bolag ansvarar för produktion fram till slutbesked (alternativt interimistiskt slutbesked) för respektive fastighet. Projektet drivs med av säljaren egen projektledningsorganisation och upphandlad totalentreprenör är Åke Sundvall Entreprenad AB. Anlitad arkitekt är OWC Arkitekter AB.

I händelse av beslut om förvärv, tillsätter Svenska Bostäder egen organisation i syfte att bevaka resterande del av projektet. Vidare tillsätts en av Svenska Bostäder egen oberoende besiktningsorganisation som genomför parallella besiktningar med säljarens egna besiktningar.

Kommunikation

Ärendet har kommersiell sekretess fram till att Svenska Bostäders styrelse tagit beslut och ärendet blivit justerat. Bilagor har sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen kapitel 19 1§.

Övergripande kommunikation kring ärendet planeras av säljande bolag i samband med signering av avtalen vilket sker innan aktuellt styrelsemöte.

Bilagor

1. Ekonomiska förutsättningar
2. Aktieöverlåtelseavtal Fastighets AB Lomholmen 1, inkl bilagor
3. Aktieöverlåtelseavtal Fastighets AB Viggholmen 1, inkl bilagor
4. Byggnadsbeskrivning Lomholm 1
5. Byggnadsbeskrivning Viggholmen 1
6. Förslag till ändrad bolagsordning för Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1
7. Förslag till ny styrelse etc. i Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1
8. Värdeutlåtande Lomholmen 1
9. Värdeutlåtande Viggholmen 1