

Stockholms Stadshus AB
Stadsledningskontoret

Dnr SSAB 2024/63
Dnr KS 2024/362

Handläggare
Stockholms Stadshus AB
Peter Dahlberg
Telefon: 08 - 508 293 23

Till
Koncernstyrelsen
Kommunstyrelsen

Stadsledningskontoret
Susanne Dingle
Telefon: 08 - 508 292 61

AB Svenska Bostäders förvärv av fastigheter vid Vårbergstoppen, Skärholmen

Förslag till beslut

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

1. 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, i enlighet med aktieöverlåtelseavtal och överenskomna fastighetsvärden vid respektive tillträdesdag, godkänns.
2. Till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, lekmannarevisorer 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 2.
3. Förslaget till ny bolagsordning i Fastighets AB Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 enligt bilaga 3 godkänns.

B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.

1. 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, i enlighet med aktieöverlåtelseavtal och överenskomna fastighetsvärden vid respektive tillträdesdag, godkänns.
2. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med punkterna 1, 2 och 3 ovan, ges AB Svenska Bostäder i uppdrag att på extra bolagsstämmor i Fastighets AB

Stockholms Stadshus AB

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

Lomholmen 1 respektive Fastighets AB Viggholmen 1 utse styrelseledamöter, styrelsesuppleant, revisor, revisorssuppleant, lekmannarevisor och lekmannarevisorssuppleant i Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1 i enlighet med bilaga 2, samt anta bolagsordningen för respektive bolag enligt bilaga 3.

3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I Skärholmens stadsdel uppförs Projekt Vårbergstoppen med 300 nyproducerade hyreslägenheter. Projektet omfattar två fastigheter med sex respektive sju våningar och uppförs av bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1. Bolagen är samägda av Åke Sundvall AB och Heba Fastighets AB. Idag pågår byggproduktion och AB Svenska Bostäder har förhandlat med ägarna om att förvärva projektet i bolagsform, det vill säga ett förvärv av bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1.

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. AB Svenska Bostäder har idag cirka 2000 lägenheter i Skärholmen. Av dessa är närmare 400 belägna i Vårberg.

AB Svenska Bostäders styrelse har den 7 mars 2024 beslutat om och därefter hemställt ärendet till koncernstyrelsen och kommunfullmäktige för beslut att godkänna bolagets förvärv av samtliga aktier i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1, och därigenom även indirekt fastigheterna till en total investeringsutgift om 729 mnkr. Vårbergstoppen bedöms vara en attraktiv del av Skärholmen, som i nuläget är ett av Stockholms mest expansiva utvecklingsområden.

Inför tillträdet har AB Svenska Bostäder krav på att säljaren ska uppnå en viss uthyrningsgrad. Fastigheterna är friköpta och säljaren sköter den initiala uthyrningen av lägenheter via Bostadsförmedlingen. Därmed har många risker som normalt ingår i bolagets egen nyproduktion reducerats. Bolaget redogör dock för en viss risk för ökade avkastningskrav och sänkta marknadsvärden vilket kan påverka investeringskalkylen negativt. Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer och förutsätter att samtliga möjliga risker är tillräckligt utredda och hanterade, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att

hantera den påverkan de kan få på det föreslagna förvärvet i detta ärende om de faller ut.

Förvärvet innefattar en utgift större än 300 mnkr varför ärendet ska beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. 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 Svenska Bostäder förvärvar bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1.

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.

AB Svenska Bostäder har idag cirka 2000 lägenheter i Skärholmen. Av dessa är närmare 400 belägna i Vårberg. AB Svenska Bostäder har inga nyproduktionsprojekt i ordinarie projektportfölj som är redo för produktionsstart under 2024. Därför föreslås i detta ärende att bolaget förvärvar 300 nya lägenheter vid Vårbergstoppen i Skärholmen som ett viktigt bidrag till bolagets och därmed också stadens måluppfyllelse.

AB Svenska Bostäders styrelse har den 7 mars 2024 beslutat om och därefter hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut att godkänna bolagets 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.

Investeringen är större än 300 mnkr och enligt koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges investeringsregler ska ärendet beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts gemensamt av Stockholms Stadshus AB och stadsledningskontoret.

Ärendet

I Skärholmen uppförs Projekt Vårbergstoppen av bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1 som är båda samägda av Åke Sundvall AB och Heba Fastighets AB. Fastigheterna är friköpta från Stockholms stad. Idag pågår byggproduktion och AB Svenska Bostäder har förhandlat med ägarna om att förvärva projektet i bolagsform. I ett led att uppnå

stadens bostadsmål och ägardirektiv föreslår därför AB Svenska Bostäders styrelse att kommunfullmäktige ska godkänna ett förvärv av aktierna i bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1.

Projektet omfattar två fastigheter med totalt 300 lägenheter fördelade på sex och sju våningar delvis i suterräng. Lägenheterna är fördelade på 51 bostäder med fyra rum, 26 bostäder med tre rum, 126 bostäder med två rum och 97 bostäder har ett rum. Fastigheterna ligger längs med Vårbergsvägen, ungefär en kilometer från Vårbergs centrum och tunnelbanestation. Platsen ansluter till Vårbergstoppens park där Stockholms stad nyligen genomfört en stor upprustning i syfte att skapa en ny stadspark.

I den ena fastigheten planeras en mindre lokal och under båda fastigheterna byggs ett underliggande garage med sammanlagt 93 parkeringsplatser. Det ingår också 24 parkeringsplatser med markparkering. Fastigheterna värms upp med fjärrvärme och lägenheterna har genomgående hög standard och kan i stora delar jämföras med AB Svenska Bostäders ordinarie nyproduktion.



Illustration över fastigheten Lomholmen 1 från Vårbergsvägen.



Utdrag från plankarta. De två fastigheterna finns inom svart ram.

Upphandlad totalentreprenör är Åke Sundvall Entreprenad AB. AB Svenska Bostäder har värderat och besiktigt fastigheterna och vid beslut om förvärv möjlighet att tätt följa projekten fram till övertagande. AB Svenska Bostäder har också rätt att tillsätta egen oberoende besiktningsorganisation i syfte att upptäcka eventuella väsentliga avvikelser i samband med slutbesiktningen.

Säljaren sköter den initiala uthyrningen av lägenheter och parkeringsplatser. Lägenheterna hyrs ut via Stockholms stads Bostadsförmedling. AB Svenska Bostäder får ansvaret för uthyrning av lokalen. Aktieöverlåtelseavtalen inkluderar villkor kring besiktnings, tillträdestidpunkter och garantiåtaganden. I avtalsvillkoren ingår att köpeskillingen ska nedsättas motsvarande eventuella extra kostnader som AB Svenska Bostäder kan förorsakas på grund av garantiavvikelser.

Tidplan

Projektet hade produktionsstart år 2021. 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.

AB Svenska Bostäder tillträder respektive bolag i samband med att byggnaderna blir helt färdigställda, vilket planeras till september 2024 för Lomholmen 1 och januari 2025 för Viggholmen 1. Den kvarvarande produktionen inför respektive tillträde hanteras av säljarens nuvarande projektgrupp och entreprenör. Slutbesiktning genomförs av säljarens upphandlade oberoende besiktningsorganisation.

Ekonomi

Köpeskillingen uppgår sammanlagt till cirka 725 mnkr i enlighet med aktieöverlåtelseavtal och överenskomna fastighetsvärden vid respektive tillträdesdag, varav cirka 305 mnkr för Fastighets AB Lomholmen 1 och cirka 420 mnkr för Fastighets AB Viggsholmen 1. Vid respektive tillträde under 2024 för Lomholmen 1 och 2025 för Viggsholmen 1 justeras köpeskillingen med en avräkning för beräkning av justerat eget kapital, vilket inkluderar eventuella upparbetade vinster.

En handpenning betalas från AB Svenska Bostäder till säljarna i det fall besluten i kommunfullmäktige vinner laga kraft. Bostadshyran är presumtionsförhandlad av säljaren.

Utöver köpeskillingen uppgår kostnader för externa rådgivare och intern projektledning till 4 mnkr. Den sammanlagda investeringsutgiften uppgår därmed till 729 mnkr. Bolaget bedömer att cirka 200 mnkr av årets investering i Vårbergstoppen ryms inom bolagets investeringsbudget för 2024. Investeringsutgiften för år 2025 finns med i bolagets flerårsunderlag för kommunfullmäktiges kommande budget.

Utöver att bolaget har genomfört en egen investeringsanalys har också externa oberoende värderingar genomförts, vilka återfinns i de sekretessbelagda bilagorna till AB Svenska Bostäders tjänsteutlåtande. AB Svenska Bostäders samlade bedömning i kombination med ett förväntat positivt kassaflöde och resultat efter finansnetto är att rekommendera affären.

Risker

AB Svenska Bostäder ser att avkastningskraven för bostadsfastigheter har ökat under 2023, vilket i stort har berott på hög inflation och stigande räntor. Det har i sin tur påverkat fastighetsvärden negativt.

Under 2024 finns fortfarande risk för ökade avkastningskrav och sänkta marknadsvärden vilket kan påverka investeringskalkylen negativt. Investeringskalkylen innefattar dock en viss marginal avseende räntenivåer och avkastningskrav. Ökade avkastningskrav som kraftigt påverkar marknadsvärdet negativt kan innebära behov av nedskrivning. Samtidigt sker en årlig avskrivning som med tiden minskar risken. Bolagets uppfattning är att marknadsvärdena långsiktigt kan förväntas öka.

Bolaget ser också att förväntade hyresnivåer i kombination med konjunkurläget innebär att det finns en viss risk för ökad vakansgrad. Kalkylunderlagen har av säkerhetsskäl därför räknat in detta avseende såväl bostäderna som lokalen och parkeringsplatserna. För att ytterligare minska risken för vakanser ställer aktieöverlåtelseavtalen krav på att säljaren ska uppnå en viss uthyrningsgrad vid själva överlåtelsen.

Aktieöverlåtelseavtalen ställer också krav på att säljaren åtgärdar eventuella fel som upptäcks. Bolaget bedömer att risken för produktionsfel inte är större än motsvarande andra nyproduktionsprojekt.

Då Viggsholmen 1 har ungefär ett år kvar till färdigställande kan oväntade händelser uppstå som påverkar tidplanen negativt. Bedömningen är att sannolikheten är låg då både grundläggning och stommar är färdigställda. I händelse av förseningar förskjuts själva övertagandet och därmed även tidpunkt för att erlagga köpeskillingen. Aktieöverlåtelseavtalen ställer också ett antal krav på säljaren inom ramen för till exempel garantier och tillträdesvillkor.

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 bra komplement till bolagets befintliga bestånd i området.

I stadens översiktsplan anges att det prioriterade strategiska sambandet mellan Skärholmen och Vårberg samt mellan Vårberg och Vårby gård bör stärkas bland annat genom en utveckling av Vårbergsvägen till en stadsgata och satsningar på de offentliga rummen. Stockholms stad har också utvecklat Vårbergstoppen i Skärholmen till en ny park med olika värden och funktioner för alla åldrar. Vårbergstoppen bedöms vara en attraktiv del av Skärholmen, som i nuläget är ett av Stockholms mest expansiva utvecklingsområden. AB Svenska Bostäder har också inför tillträdet ställt krav på att säljaren ska uppnå en viss uthyrningsgrad, vilket bedöms minska osäkerheterna i projektet.

Fastigheterna är friköpta och säljaren sköter den initiala uthyrningen av lägenheter genom Bostadsförmedlingen. Därmed har många risker som normalt ingår i bolagets egen nyproduktion reducerats.

Bolaget redogör dock för en viss risk för ökade avkastningskrav och sänkta marknadsvärden vilket kan påverka investeringskalkylen negativt. Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer dock att dessa risker inte är specifika för detta förvärv. Vidare framgår att AB Svenska Bostäder bedömer att marknadsvärdena långsiktigt kan förväntas öka. Det kan i sig medföra att de positiva effekterna av att genomföra affären på sikt också ökar.

Utöver det som framgår i detta ärende både förutsätter och bedömer stadsledningskontoret och koncernledningen att samtliga möjliga risker är tillräckligt utredda och hanterade, så att det finns en tillräcklig buffert och planering för att hantera den påverkan de kan få på det föreslagna förvärvet i detta ärende om de faller ut.

Bolaget bedömer att cirka 200 mnkr av årets investering i Vårbergstoppen ryms inom bolagets investeringsbudget för 2024. Investeringsutgiften för år 2025 finns med i bolagets underlag för kommunfullmäktiges budget 2025. Stadsledningskontoret och koncernledningen konstaterar därför att bolaget får en avvikelse mot årets investeringsplan i kommunfullmäktiges budget om dryga 100 mnkr i samband med ett godkännande av förvärvet som föreslås i detta ärende.

Förvärvet innefattar en utgift större än 300 mnkr varför ärendet ska beslutas av koncernstyrelsen och kommunfullmäktige. 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 Svenska Bostäder ska förvärva bolagen Fastighets AB Lomholmen 1 och Fastighets AB Viggholmen 1.

Fredrik Jurdell
VD

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från AB Svenska Bostäder
2. Förslag till styresledamöter mm.
3. Förslag till ny bolagsordning
4. Övriga bilagor till AB Svenska Bostäders tjänsteutlåtande (SEKRETESS)
5. Protokollsutdrag från AB Svenska Bostäders styrelsemöte

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Fredrik Jurdell, VD	2024-04-22
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2024-04-22