

Handläggare: Stefan Sandberg
Telefon: 0850837019

Till styrelsen

HEMLIG

Enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets-
och sekretesslagen.
2022-04-28

Försäljning av Vällingby Centrum

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Godkänna försäljning av fastigheterna Kontorsskylten 2, 5, 6 och 8, Kartritaren 3 och Sidfoten 1 i enighet med Köpekontrakt, bilaga 1.
2. Godkänna hyresavtal mellan Svenska Bostäder och ny ägare i enighet med bilaga 2 och bilaga 3.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.
4. Sekretessen, med undantag för bilaga 1, hävs i samband med beslutet.

Vällingby den 19 april 2022

Stefan Sandberg
VD

Sammanfattning

I Stockholms stads budget för 2020 gavs Svenska Bostäder i uppdrag att genomföra en avyttring av Vällingby Centrum. I juni 2020 beslutade Svenska Bostäders styrelse om en försäljningsstrategi som bland annat beskrev vilka fastigheter som skulle omfattas av försäljningen och vilka kriterier som skulle användas i utvärdering av potentiell köpare.

I augusti 2020 påbörjades marknadsföringen av försäljningen, men på grund av pandemin pausades försäljningen redan under hösten. Under våren 2021 fanns åter igen ett intresse från marknaden och Svenska Bostäder mottog flera indikativa anbud som därefter utvärderades.

Utifrån beslutade urvalskriterier valdes en aktör med vilken bolaget skrev ett intentionsavtal för försäljning av centrumet. Intentionsavtalet gav köparen ensamrätt att genomföra en due dilligence (en djuplodig analys av de aktuella fastigheterna) och att förhandla pris.

Rekommenderad köpare är NREP (www.nrep.se) genom sex olika dotterbolag benämnda Coldcup 20627-20632 AB under namnändring till NSF V Sweden Holding 5-10 AB.

En köpeskilling om 1,68 miljarder kronor och ett köpekontrakt har överenskommit (Bilaga 1). Köpekontraktet är villkorat beslut i Svenska Bostäders styrelse i enighet med detta ärende. Efter eventuellt beslut kommer de aktuella fastigheterna att överlåtas per 2022-05-23.

I samband med försäljningen blir Svenska Bostäder hyresgäst i fastigheten Kontorsskylten 5. I samband med förhandling av köpekontraktet, har även hyresavtal mellan Svenska Bostäder och köparen förhandlats. Köpekontraktet är villkort dessa hyresavtal. Därför föreslås styrelsen även besluta om Svenska Bostäders hyresavtal. Se bilaga 2 och bilaga 3.

Ärendet

Vällingby Centrum omfattar c:a 80 000 kvm kommersiella ytor varav 43 000 kvm avser butiksytta med c:a 90 butiker och 5 000 kvm avser restauranger, 20 000 kvm är kontor och det finns c:a 1 800 parkeringsplatser i garage och på ett p-däck.

Svenska Bostäder har sitt huvudkontor samt ett distriktskontor i en av centrumfastigheterna, Kontorsskylten 5.

De kommersiella delarna av Vällingby Centrum omfattar följande fastigheter: Kontorsskylten 2, 5, 6 och 8, Tre Brunnar 1, Kartritaren 3 och Sidfoten 1 samt del av Grimsta 1:2 (ett parkeringsdäck på arrendemark med tillfälligt bygglov). Därutöver finns de så kallade kulturhusen i fastigheterna Ritskåpet 1, Kortet 1 och Tuschet 1.

Samtliga ovan nämnda fastigheter förvaltas idag av Newsec på uppdrag av Svenska Bostäder.

Svenska Bostäder har sedan 2020 haft i uppdrag att sälja Vällingby Centrum. I juni 2020 beslutade Svenska Bostäders styrelse om en försäljningsstrategi som bland annat beskrev vilka fastigheter som skulle omfattas av försäljningen och vilka kriterier som skulle användas i utvärdering av potentiell köpare.

Enligt beslutad försäljningsstrategi ska kulturbyggnaderna Ritskåpet 1 (Trappan), Kortet 1 (Biblioteket) och Tuschet 1 (Fritidsgården) inte ingå i försäljningen. Utöver dessa tre nämnda kulturbyggnaderna beslutades i försäljningsstrategin att fastigheten Tre Brunnar 1 (med bland annat biografen) skulle ingå i försäljningen, men att Svenska Bostäder, efter en genomförd fastighetsbildning skulle köpa tillbaka själva biografbyggnaden. Detta för att möjliggöra för Stockholms stad, genom Svenska Bostäder, att även fortsättningsvis hålla samman ägandeskapet av alla fyra kulturbyggnader.

Efter genomförd förhandling med rekommenderad köpare har dock båda parter kommit överens om att Svenska Bostäder behåller hela fastigheten Tre Brunnar 1.

Vidare har parterna även kommit överens om att Svenska Bostäder bibehåller arrendet för Grimsta 1:2 som också tidigare var föremål för försäljning enligt beslutad försäljningsstrategi.

Att Svenska Bostäder, enligt förslag, behåller hela Tre Brunnar 1 och Grimsta 1:2 är alltså en förändring mot tidigare beslutad försäljningsstrategi.

De bibehållna fastigheterna kommer efter försäljning att förvaltas av Svenska Bostäders ordinarie förvaltningsorganisation.

Följande sex fastigheter är därför rekommenderade ingå i försäljningen: Kontorsskytten 2, 5, 6 och 8, Kartritaren 3 och Sidfoten 1.

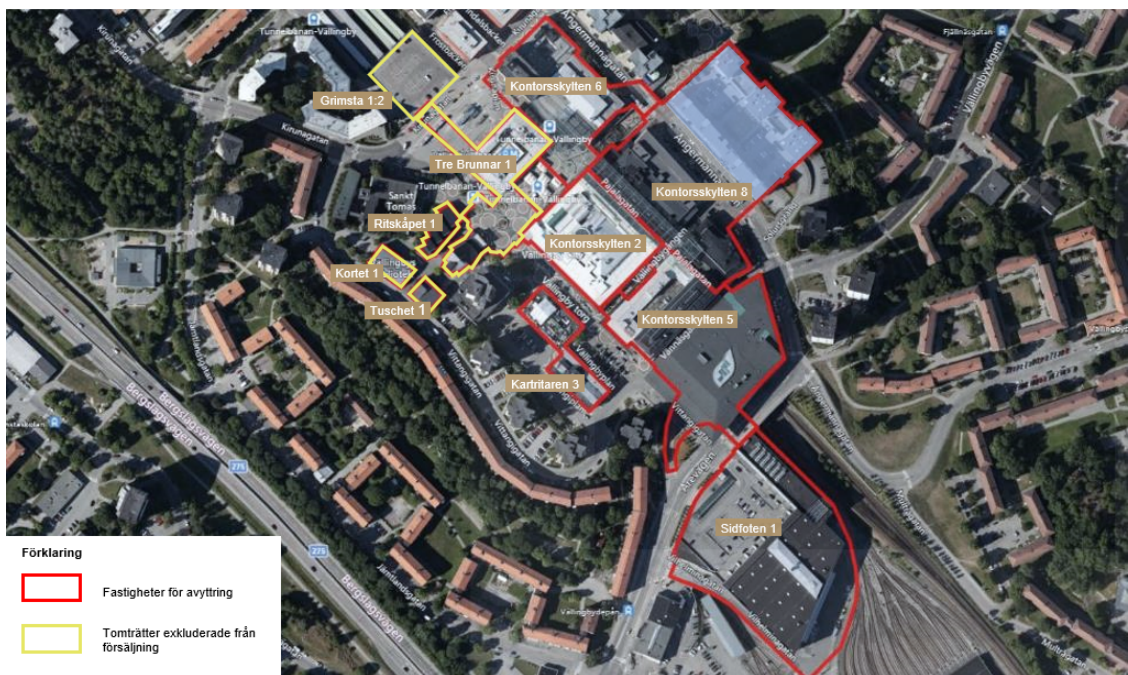


Bild. Fastigheter till försäljning (röda) och fastigheter som Svenska Bostäder behåller (gula).

Bevarandekrav på fastigheteter

Det har i utvecklingen av försäljningsstrategin konstaterats att det finns ett antal bestämmelser i gällande detaljplan som skyddar vissa fastigheter från utveckling.

Då området utgörs av flertalet värdefulla byggnader begränsar detta fastighetsägarens möjligheter att förändra centrumets karaktär i stor utsträckning men även att modernisera och anpassa enskilda lokaler.

Bedömningen är fortfarande att det är möjligt för köparen att genomföra varsamma anpassningar inom bevarandekraven. Därtill är bevarandekraven ett faktum och villkor som inte kommer att förändras.

Sammanfattningsvis är centrumets utseende således i hög grad en rådighet som Stockholms stad inte avhänder sig.

Ekonomi

Köpeskillning är 1,68 miljarder kronor.

En marknadsvärdering genomförd av Svefa under hösten 2021 indikerar ett teoretiskt marknadsvärde på ca 1,7 miljarder kronor med ett osäkerhetsintervall på +/- 5 procent. Det ger ett teoretiskt marknadsvärde på 1,6 till 1,8 miljarder kronor.

Det bokförda värdet för aktuella fastigheter uppgår till ca 1,5 miljarder kronor per den sista maj 2022.

Då det är en ren fastighetsförsäljning uppkommer stämpelskatt motsvarande ca 70 miljoner kronor, som Svenska Bostäder som säljare bekostar.

Omsättning för hela centrumet uppgår till c:a 180 miljoner kronor och driftnettot c:a 90 miljoner kronor. Avskrivningar uppgår till ca 80 miljoner kronor. Resultat innan finansnetto är därmed c:a 10 miljoner kronor per år. Ovan siffror avser snitt senaste två åren och avser hela centrumet, inkl de fastigheter Svenska Bostäder behåller. De för försäljningen aktuella fastigheterna representerar ca 90% av ovan belopp.

Genom försäljningen minskar alltså Svenska Bostäders framtida omsättning och vinst med motsvarande belopp.

Genom försäljningen minskar dock även bolagets skuld och därmed även finansiella kostnader. Med förhandlad köpeskillning kommer Svenska Bostäders finansiella kostnader att minska med c:a 12 miljoner kronor per år (räknat på nuvarande genomsnittlig räntenivå för Svenska Bostäder). Med Stadsledningskontorets prognosticerade ränteutveckling, kommer motsvarande finansiella kostnader från år 2025 istället vara ca 30 miljoner kronor per år.

Genom försäljningen utgår även behovet av framtida investeringar i underhåll och hyresgäst Anpassningar. De senaste fem åren har dessa uppgått till drygt 40 mnkr årligen.

Tidigare investeringar i utvecklingen av centrumet, ännu längre tillbaka i tiden, har dock inte gett det förväntade resultatet och lett till stora ekonomiska nedskrivningar för bolaget. I en förändrad och vikande marknad för fastigheter med stort kommersiellt innehåll är bolagets analys att risken för framtida nedskrivningar inte kan uteslutas även om storleken på dessa är svåra att förutse.

Skattemässigt har bolaget inte gjort avdrag för tidigare nedskrivningar vilket försäljningen nu möjliggör. Preliminärt genererar därför försäljningen en positiv skatteeffekt på ca 100 miljoner kronor.

Val av köpare





Det har under 2021 inkommit två anbud och dessa har utvärderats utifrån beslutade kvalificeringskrav.



- Finansiell styrka:
Köparen ska kunna uppvisa erforderlig finansiell styrka samt påvisa hur finansiering av förvärv planeras.
- Erfarenhet och kompetens:
Köparen ska ha dokumenterad erfarenhet från ägande och förvaltning av köpcentrum och kunna påvisa detta genom referenser. Särskilt fokus på hållbarhets- och trygghetsfrämjande åtgärder samt samverkan med andra intressenter i centrumets närområde. Erfarenhet av att förvalta kulturverksamheter är meriterande.
- Långsiktighet i ägandet:
Långsiktighet i ägandet kan påvisas genom innehavsperioder för tidigare förvärvade fastigheter, beskrivning av affärsmodell och redogörelse för typ av finansärer samt utifrån uttalad ambition vilket innebär en moralisk förpliktelse.

Rekommenderad köpare är NREP (www.nrep.se) genom sex olika dotterbolag benämnda Coldcup 20627-20632 AB under namnändring till NSF V Sweden Holding 5-10 AB.

NREP grundades 2005 och har sedan dess fokuserat på fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling via förvaltad institutionellt kapital med inriktning mot den nordiska fastighetsmarknaden. De är verksamma i Sverige, Danmark, Norge och Finland.

Sammanfattning av utvärdering i tabellen nedan.

	Styrgruppens motivering	Styrgruppens bedömning av uppfyllnad
Vällingby Centrum ska köpas som en <u>budenhet</u>	Aktuell budgivare har justerat sitt bud utifrån de ursprungliga förutsättningarna, så att budet avser samtliga objekt	Godkänd 
Köparen ska kunna uppvisa finansiell styrka samt kunna påvisa hur finansiering av förvärv samt utveckling planeras	Aktuell budgivare påvisar tydligt stark finansiell position och med svenskt och nordiskt pensionskapital med bland investeringarna	Godkänd 
Visa genom referenser på ett långsiktigt och aktivt ägande som borgar för ett tryggt och levande centrum	Aktuell budgivare har bildat partnerskap med det kommunalt ägda City & Port i Nordhavn. Där budgivaren gick in som långsiktig ägare till detaljhandelslokalerna i området. Aktuell budgivare påvisar aktivt arbete med trygghetsfrämjande åtgärder i samverkan med kommun och andra intressenter, bland annat i Tingbjerg där konkreta exempel redovisas. I Mars 2021 gick polisen ut med att Tingbjerg plockas bort från listan över utsatta områden.	Godkänd 
Ha som vision och avsikt att vara den drivande parten i utvecklingen av Vällingby Centrum, i samarbete med Stockholm Stad i egenskap av fortsatt ägande av kulturfastigheterna i anslutning till centrum	Aktuella anbudsgivare uppfyller till stor del det som den gamla ABC-staden stod för, och tror på det även idag, om än i en uppdaterad tappning. Anbudsgivaren ger sken och visar plan för att vara den drivande parten i framtida utvecklingen och förvaltningen av Vällingby Centrum	Godkänd 

	Styrgruppens motivering	Styrgruppens bedömning av uppfyllnad
Köparen ska ha en gedigen erfarenhet från tidigare stads och/eller centrumförvaltning och kunna påvisa detta genom referensobjekt	Aktuell anbudsgivare har också genom 90% ägandeskap i Stadsdelscentrum flera centrumanläggningar i stor-Stockholmsområdet. Ekerö Centrum, Näsbypark Centrum, Saltsjöbaden Centrum, Viksjö Centrum och Handelsplatsen Rondellen. Som referens inom köpcentrum har aktuell anbudsgivare också en portfölj av närcentrum i Danmark som vi om arbetat med under de senaste 6-7 åren för att förvandla de ganska "föråldrade" shoppingdestinationerna till moderna och starka stadskärnor med starkt fokus på nödvändighetsdriven handel, där de t.ex. kompletterat med närservice så som vårdcentraler, tandläkare, gym, sport, kultur med mera.	Godkänd 
Kunna redogöra för sin vision för framtida förvaltning och utveckling av centrum	Aktuell anbudsgivare har presenterat ett förslag till plan där fokus ligger på att fortsätta förvalta, minska sällanköpshandeln och samlokalisera denna ytterligare. Även att se över möjligheten till framtida utveckling av Sidfoten 1 (eventuellt bostäder) och se över hur K5 vid behov kan innehålla andra typer av verksamheter, exempelvis aktivitetsbaserade verksamheter och/eller skola.	Godkänd 

Tabell. Utvärdering av föreslagen köpare.

Sammantaget är det bolagets uppfattning att den föreslagna köparen lever upp till de utvärderingskriterier som beslutats om i försäljningsstrategin.

Överlåtelse

I det fall Svenska Bostäders styrelse beslutar om försäljning i enighet med detta underlag, planeras överlämnande till ny ägare 2022-05-23.

Svenska Bostäders hyresavtal

I samband med försäljningen kommer Svenska Bostäder som hyresgäst få köparen av centrumet som ny hyresvärd. I samband med förhandling om köpet, har därför även framtida hyresavtal för Svenska Bostäder förhandlats. Det är två avtal som avser huvudkontoret respektive distriktskontoret. De nya avtalen har samma hyresnivå som i befintliga avtal, men har ny giltighetstid.

Genom försäljningen binder sig Svenska Bostäder att med huvudkontoret sitta kvar i 10 år efter försäljningen, t.o.m. 2032-06-30. Däremot har bolaget en möjlighet att säga upp distriktskontorets avtal efter 2 år, t.o.m. 2024-06-30.

Total årlig hyra för huvudkontor enligt nytt avtal uppgår till 10,1 miljoner kronor, och avser sammanlagt 4 542 kvm. Totalt hyresvärde är ca 101 miljoner kronor. Se bilaga 2.

Total årlig hyra för distriktskontor enligt nytt avtal uppgår till 2,9 miljoner kronor, och avser sammanlagt 1 306 kvm. Totalt hyresvärde är ca 5,8 miljoner kronor. Se bilaga 3.

Köpekontraktet är villkorat Svenska Bostäders hyresavtal.

Bilagor

1. Köpekontrakt Vällingby Centrum (sekretess)
2. Hyresavtal Svenska Bostäders huvudkontor
3. Hyresavtal Svenska Bostäders Västerortskontor