

# PARTNERSKAP

AB EKERÖ BOSTÄDER



  
**heimstaden**

EKERÖ KOMMUN

2016 -11- 28

Diariennr

Dpl

# Inledning

*Heimstaden Bostad AB har väldokumenterad och lång erfarenhet av att arbeta med att förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter i en övergripande målsättning att vara en aktiv, engagerad och ansvarfull part i ett samhällsbyggande.*

*Vi för en kontinuerlig diskussion kring hur vår verksamhet kan utvecklas för att möta morgondagens önskemål och behov för kommande generationer av hyresgäster för att ligga i takt med samhällets utveckling och förändring.*

*Mot bakgrund av detta vill vi framföra detta budbrev till Ekerö Kommun med en förhoppning om att bli Er framtida partner för att tillsammans vidareutveckla kommunens bostadsbestånd och möjliggöra tillskapandet av ytterligare bostäder för dess invånare.*

# Innehåll

<b>Introduktion</b>	<b>4</b>
<b>Budets omfattning</b>	<b>5</b>
Köpeskilling	5
Ägandeförhållanden och bolagsstyrning	5
Förvaltning	5
Finansiering	5
Nyproduktion av bostäder	5
Redovisning och Rapportering	5
Övrigt	5
Budgivare	6
<b>Heimstaden Bostad AB</b>	<b>7</b>
Om oss	7
Vision och mål	7
Förvaltning	7
Boendepåverkan	7
Socialt ansvarstagande	7
Hållbarhet miljö	8
Nyproduktion	8
Referensobjekt	9





Drottningholms trädgård

## Introduktion

Heimstaden Bostad AB ("Heimstaden") vill, genom detta budbrev, framföra sitt intresse att bli Ekerö Kommuns långsiktiga partner avseende ägande, förvaltning och framtida utveckling av kommunens bostadsbestånd.

Vår förhoppning och ambition är att genom våra kunskaper och erfarenheter av att äga, förvalta, förädla och uppföra bostadsfastigheter i hela Sverige skapa ett mervärde för kommunens invånare.

Ekerö Kommun:

- Får en långsiktig delägare
- Får en professionell fastighetsförvaltare
- Möjliggör uppförandet av nya bostäder och förädling av befintliga i högre grad
- Stärker sin soliditet och frigör kapital för bostadsbyggande eller andra verksamheter, såsom infrastruktur
- Effektiviserar sin resursallokering och reducerar förvaltningskostnaderna


- Bibehåller en långsiktig värdetillväxt och ökar den löpande avkastningen
- Ges möjlighet att samarbeta med Heimstaden i förvaltnings- och underhållsfrågor avseende kommunens samtliga fastighetsinnehav.

Mot bakgrund av ovan vill Heimstaden härmed lämna ett indikativt bud på att förvärva 49 procent av aktierna i AB Ekerö Bostäder ("Bolaget").

Heimstaden ser med tillförsikt framemot ett eventuellt partnerskap och att fortsätta arbetet med att utveckla kommunens redan väletablerade och välskötta bostadsbolag.

Stockholm 28 november, 2016

  
Patrik Hall  
VD

  
Kent Jonsson  
Styrelseordförande

# Vårt erbjudande om partnerskap

Heimstaden vill utifrån allmänt tillgänglig information, i synnerhet Bolagets Årsredovisning 2015, samt egna erfarenheter presentera följande förslag avseende partnerskap.

## Köpeskilling

Baserat på Bolagets fastighetsbestånd, som framgår av Bilaga 1, är Heimstaden av uppfattningen att det totala marknadsvärdet uppgår till:

1 200 MSEK

vilket motsvarar 588 MSEK för 49 procent.

Därutöver ämnar Heimstaden göra ett marknadsmissigt avdrag för den latent skatteskulden i Bolaget. Detta motsvarar 5,5 procent av mellanskillnaden av angivet marknadsvärde och det skattemässiga restvärdet i Bolaget per tillträdesdagen.

Bolagets totala skattemässiga restvärde uppgick till 443,5 MSEK per 2015-12-31, vilket preliminärt skulle generera ett avdrag om 20,4 MSEK på Heimstadens andel.

Heimstaden erbjuder 567,6 MSEK i underliggande fastighetsvärde för 49 procent av Bolaget.

Heimstaden erbjuder även att utgå ifrån det genomsnittliga värdet av två oberoende marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet ifall det ger ett högre värde än ovan angivna 1 200 MSEK.

## Ägandeförhållanden och bolagsstyrning

- Fördelning 51/49 av andelen totala aktier i Bolaget där kommunen behåller den större ägarandelen och således kontrollen
- Bolagets ledning och förvaltning leds av Bolagets styrelse och dess VD
- Styrelsen består av tillika antal styrelseledamöter från kommunen respektive Heimstaden
  - Kommunens styrelseledamöter utses av kommunfullmäktige
  - Styrelsens ordförande utses av kommunen
  - Bolagets VD utses av Heimstaden

## Förvaltning

- Parterna skapar en gemensam regional förvaltningsplattform för Bolaget

- Heimstaden erbjuder även utökad samarbete avseende förvaltnings- och underhållsfrågor för kommunens samtliga fastighetsinnehav

## Finansiering

- Sker genom eget kapital och i övrigt internt genererade medel
- Extern finansiering upptas i samförstånd mellan parterna
  - Säkerhet genom pant eller ägarna

## Nyproduktion av bostäder

- Parterna enas kring formerna för nyproduktion
- Finansieras genom eget och externt kapital i förhållande till respektive parts ägarandel
- Heimstaden är öppna för att ingå åtagande i förväg på rimliga förutsättningar samt beges möjlighet att, mot marknadsmässiga villkor, förvärva byggrätter för uppförande

## Redovisning och rapportering

- Bolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som kommunen samt:
  - Lämnar månadsvis rapportering
  - Lämnar halvårsbokslut
  - Tillhandahåller årlig budget

## Övrigt

- Eventuell återköpsrätt för kommunen efter viss tid och vissa förutsättningar
  - Lösenbelopp fastställs genom minst två oberoende värderingar
- Parterna är införstådda med att Bolaget sannolikt kommer att betraktas som ett kommunalt bolag fortsättningsvis
- Ingen av parterna får överlåta eller pantsätta sina rättigheter och skyldigheter utan motpartens samtycke



### Budgivare och framtida partner

Bolag	<b>Heimstaden Bostad AB</b>
Org. nr	556864-0873
Adress	Östra Promenaden 7 211 28 Malmö
Hemsida	<a href="http://www.heimstaden.com">www.heimstaden.com</a>
Ägare	Alecta Ericssons Pensionsstiftelse Sandviks Pensionsstiftelse Heimstaden
Kontaktperson	Patrik Hall, VD
Tel	0705-85 99 56
Email	<a href="mailto:patrik.hall@heimstaden.com">patrik.hall@heimstaden.com</a>

# Heimstaden

*Heimstaden Bostad AB är en partner som har en lång erfarenhet av förädling och förvaltning av hyresbostäder. För oss och våra institutionella ägare är det viktigt att arbeta långsiktigt, ha lokal förankring och vara engagerade i stadens utveckling.*

## Om oss

Heimstadens affärsidé är att erbjuda välanpassade bostäder med bra standard, attraktiv prissättning och hög servicegrad.

Vi äger 18 650 hyreslägenheter i Sverige i bland annat Luleå, Skellefteå, Uppsala, Katrineholm, Vetlanda, Ljungby, Malmö och Trelleborg samt ytterligare 1 080 lägenheter i Köpenhamn.

Bolaget bildar genom sin ägarstruktur av starka institutionella ägare; Alecta samt Ericssons och Sandviks pensionsstiftelser och Heimstaden en pålitlig aktör som värnar om långsiktighet, nöjda hyresgäster och varsamt utvecklande av bostadsfastigheter.

## Vision och mål

Vår vision är att erbjuda hem där hyresgästen upplever harmoni och trygghet, där familj och vänner umgås, och där hemmet utgör en livsnerv.

## Gedigen erfarenhet och lokal närvaro

Vårt synsätt är att det är genom att verka lokalt som vi kan leverera hög kvalitet och servicenivå. Detta gör att vi i samtliga orter där vi verkar har avsikten att rekrytera en lokal organisation vilket skapar nya arbetstillfällen inom exempelvis uthyrning, fastighetsskötsel och nybyggnation.

Vi vill genom att etablera oss som aktör på Ekerö ansvara för en god och långsiktig förvaltning och förädling av befintligt bestånd så väl som att vara en naturlig del i nyproduktion av nya bostäder för att utveckla och skapa en hållbar framtid för kommunens invånare.

Vår bedömning är att det behövs en kritisk fastighetsmassa för att kunna tillhandahålla en välfungerande och effektiv fastighetsförvaltning vilket Bolagets innehav uppfyller.

## Boendepåverkan

Vi vet att många goda idéer om hur fastigheter och service ska utvecklas kommer från hyresgästerna själva. Därför strävar vi efter att ge våra hyresgäster möjlighet att vara med och påverka. I vissa fastigheter har det lett till självförvaltning, det vill säga lösningar där de boende sköter sådant som trappstädning och trädgårdsskötsel själva. Det är ett sätt för hyresgästerna att påverka både boendekostnad och närmiljö på ett bra sätt. Enligt vår erfarenhet leder det också till ökad trygghet och minskat slitage.

## Socialt ansvarstagande

Vårt arbete startar i de egna bostadsområdena. Som fastighetsägare ser vi oss inte enbart som leverantör av bostäder, det måste även finnas tid för det sociala engagemanget, att ha tid att lyssna och bry sig om den enskilda hyresgästen. Att känna trygghet i att fysiskt få möta samma person är exempelvis stor anledning till att vi valt att ha fastighetsskötsel i egen regi.

För att ytterligare öka trivseln i våra områden har vi en bosocial samordnare med målsättning om att fånga upp problem, önskemål eller andra behov i bostadsområdena. En viktig del i denna verksamhet är att erbjuda och engagera de boende i olika aktiviteter, som exempelvis gemensamma planeringsdagar, cirkusskola för barn och grillkvällar.

Vidare syftar vårt sociala engagemang till att skapa förutsättningar för alla att delta och därigenom förbättra självkänsla och självförtroende.

Engagemanget kan innebära att vi utöver kvalitativ förvaltning är med och stödjer lokala aktiviteter, idrottsföreningar och ungdomslag. Det kan även innebära stöd till kulturarrangemang i våra bostadsområden, kostnadsfri utlåning av sportutrustning till våra hyresgästers ungdomar eller sponsring av läxhjälp.



### Hållbarhet miljö

För oss är det viktigt att hushålla med de begränsade resurser som finns, inte minst av respekt för kommande generationer.

Vi fokuserar särskilt på att implementera små effektiviseringar, som exempelvis att trimma in befintliga anläggningar, vilket ger stora resultat. Vi vill även bli ännu bättre på att arbeta förebyggande. Detta ska vi nå genom att ha en tätare kommunikation med våra hyresgäster och genom kunskap och medvetenhet minska deras energianvändning utan att det försämrar boendekvaliteten.

Även vid nybyggnationer vill vi arbeta klokt med miljöval. Exempelvis i vår nya fastighet Vidar i Malmö använder vi modern teknik; den har individuell mätning av varmvatten och all el kommer från ursprungs-märkt vattenkraft.

Vårt projekt Inre Hamnen i Norrköping planeras att byggas enligt Miljöbyggnad Silver, ett certifierings-system baserat på svensk byggpraxis där särskilt stor hänsyn tas till energi, inomhusmiljö och material.

### Nyproduktion

Som långsiktig ägare och aktör för samhällsutvecklingen vill vi ta en del av framtida förtätning och nyproduktion. Vår övergripande målsättning är att hitta lösningar som är hållbara, långsiktiga och relevanta för alla som verkar i staden.

Våra projekt ska vara hållbara ur många aspekter; miljö, funktion, teknik, ekonomi och gestaltning. Vi eftersträvar en miljö med höga värden som håller över tid, robusta tekniska lösningar och en arkitektur som utstrålar integritet och stolthet.

För att kunna bygga ändamålsenliga och prisvärda hyresrätter och med det öka konkurrens och skapa prispress har vi bildat ett projektutvecklingsbolag, Heimstaden Projektutveckling AB, tillsammans med grundarna av Ikano Bostad. Där pågår för närvarande arbete med detaljplaner för nyproduktion av cirka 2 000 bostäder om sammanlagt en yta på 150 000 kvadratmeter.



# Referensobjekt



## Studentboende

Stad	Flogsta, Uppsala
Lägenheter	2 014 hyresrätter
Yta	53 700 kvm
Byggår	1969 - 1972
Förvaltning	Heimstaden Förvaltnings AB



## Studentboende

Stad	Skellefteå
Lägenheter	256 hyreslägenheter
Yta	7 600 kvm
Byggår	1978
Förvaltning	Heimstaden Förvaltnings AB



## Bostadsområde

Stad	Karlskrona centrum
Lägenheter	226
Yta	7 500 kvm
Byggår	1930-talet
Förvaltning	Heimstaden Förvaltnings AB



## Förtättningsprojekt

Stad	Ljungby
Lägenheter	28
Yta	2 100 kvm
Byggstart	2016
Byggherre	Heimstaden Projektutveckling AB



# Bilaga 1

## Not 15 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt uppkommer då skattemässiga avskrivningar på fastigheter överstiger bokföringsmässiga avskrivningar.

	2015-12-31	2014-12-31
Skattemässigt restvärde fastigheter	443 465	426 935
Bokfört värde fastigheter	-515 046	-500 265
<b>Skattepliktig skillnad</b>	<b>-71 581</b>	<b>-73 330</b>
Uppskjuten skatteskuld (22 %)	-15 748	-16 133
Sparade förlustavdrag	-	7 739
Uppskjuten skattefordran (22 %)	-	1 703
<b>Nettoskuld</b>	<b>-15 748</b>	<b>-14 430</b>
<b>Skatt på årets resultat:</b>		
Förändring av skatteskuld från föregående år	-7 467	-2 790
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-7 467</b>	<b>-2 790</b>

## Not 16 Bokförda värden, taxeringsvärden och marknadsvärde

Område	Fastighetsbeteckning	Bokfört värde	Taxeringsvärde	Marknadsvärde
Wrangels väg	Tappström 3:1	69 878	69 400	121 000
Ekebyhovsvägen	Ekebyhov 1:329	65 392	104 000	168 000
Fårhagsplan	Stockby 3:35	49 132	39 600	74 000
Hovgården	Hovgården 3:22	2 546	5 848	9 000
Kullen	Tappström 1:49	30 996	47 663	94 000
Söderströms väg	Stockby 4:146	45 438	67 800	123 000
Ångbåtsvägen	Tappsund 1:61	57 023	64 765	119 000
Gustavavägen	Ekebyhov 1:545	108 575	103 400	180 000
Ploglandsvägen	Träkvista 2:161	44 667	61 600	110 000
Hertigarnas Stall	Drottningholm 1:59	14 318	10 345	20 000
Övergården	Stockby 4:112	5 828	5 154	6 900
Svartsjö	Svartsjö 1:13 m fl	5 977	8 430	10 000
Munsö Prästgård	Munsö Prästgård 1:33	985	1 624	300
Brunna gruppbostad	Träkvista 1:125	6 230	-	7 000
Herman Palms Plan	Stockby 2:170	8 642	3 858	8 000
		<b>515 627</b>	<b>593 487</b>	<b>1 050 200</b>

En extern marknadsvärdering av fastigheterna har utförts i januari 2016 av Cushman & Wakefield (fd DTZ Sweden AB). Värdet har bedömts genom kassaflödesanalys, med utgångspunkt från marknadens framtidsbedömningar och förräntningskrav.

Området Svartsjö omfattar 5 st fastigheter som är taxerade som småhus.

Området Brunna gruppbostad är taxerad som specialenhet och har inte åsatts taxeringsvärde.

