



2013-04-08

Tjänsteskrivelse

Dnr KS26/4

1 (5)

KS 20130426

Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Telgepaketet

Dnr KS26/4

Sammanfattning av ärendet

Södertälje kommun har under lång tid renoverat och byggt fastigheter för kommunalt bruk och bostäder för Södertäljeborna. Trots detta finns ett fortsatt stort behov av nybyggnation och renoveringar. Samtidigt ska Telge, i enlighet med sina ägardirektiv, lägga fram en budget som innehåller amortering av lån. Enligt direktiven till Telge Fastigheter och Telge Bostäder, framgår att detta kan uppnås genom att avyttra fastigheter.

Förslaget är att, i linje med uppdraget från ägaren, genomföra försäljning av ett antal fastigheter i ett gemensamt paket, som finns beskrivet i detta ärende. Liknande affärer har tidigare genomförts i kommunkoncernen, där Tallhöjdens äldreboende har sålts till Hemsö Fastigheter och Heikensköldska äldreboende har sålts till Nordisk Renting AB.

Totalt sett är affären på 710 miljoner kronor, dessutom "säljs" ett underhållsbehov på cirka 230 miljoner kronor. Pengarna som kommer in kommer att användas till att amortera på låneskulden och till årets investeringar.

Telge har under försäljningsprocessen använt sig av NAISvefa och Grönbergs advokatbyrå som rådgivare.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse daterad 2013-04-08

Bilaga 1, Sammanfattande presentation av Telgepaketet

Bilaga 2, Fakta om Rikshem

Bilaga 3, Telge Bostäder AB Beslutsunderlag och protokoll

Bilaga 4, Information om Respektive Äldreboende

Bilaga 5, Telge Fastigheter AB Beslutsunderlag och protokoll

I ärendet finns även ett aktieöverlåtelseavtal mellan Telge Bostäder och Rikshem avseende aktierna i Telge Kvarteret Framtiden AB, samt ett aktieöverlåtelseavtal mellan Telge AB

och Rikshem avseende aktierna i Telge Rådgivaren. Dessa avtal omfattas fortsatt av sekretess enligt OSL § 19:1 och skickas därför ut till ledamöter och ersättare i slutet kuvert.

Beslutsprocessen

Telge Bostäders styrelse hanterade ärendet 2013-02-21 och Telge Fastigheters styrelse hanterade ärendet 2013-03-20. Enligt de allmänna ägardirektiven till Telge, ska kommunfullmäktige beredas möjlighet att ta ställning i frågor som rör försäljning av fast egendom som inte är av mindre omfattning. På sammanträdet 2013-04-08 beslutade koncernstyrelsen att tillstyrka Telgepaketet och att lämna ärendet vidare till kommunstyrelsen för slutligt beslut i kommunfullmäktige.

Telgepaketet

Syftet med Telgepaketet har varit att hitta och attrahera en stor national aktör till Södertälje. För att nå framgång har fastighetsaffärer i Telge Bostäder AB och Telge Fastigheter AB slagits ihop.

Telge Bostäder och Telge Fastigheter har, tillsammans med den anlitade konsulten NAI Svefa, genomfört en process där flera av de större aktörerna inom branschen, efter en scanning av marknaden, inbjöds att delta i försäljningsprocessen. De viktigaste parametrarna i valet av köpare har hela tiden varit att uppnå:

- Långsiktighet
- Socialt anavarstagande
- Nationellt fastighetsbolag
- Bra betalt

Rikshem, som ägs av Fjärde AP-fonden och AMF, förvaltar och utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Solna, Kalmar, Nyköping, Lidingö, Sigtuna, Ängelholm, Danderyd, Höganäs och Knivsta.

Rikshem uppfyller de kriterier som i förväg har definierats som viktiga. Rikshem har tydliga ambitioner att etablera sig som en långsiktig aktör i Södertälje inom områdena samhällsfastigheter och bostäder. Rikshem är ett av Sveriges största fastighetsbolag med egen förvaltning. De har fokus på affärsmässighet och långsiktighet och satsar på bostadssociala insatser.

Rikshems fastighetsbestånd omfattar cirka 300 fastigheter med en total yta om cirka 1 400 000 kvadratmeter (12 december 2012). Marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till drygt 16,1 miljarder kronor. Antal lägenheter är 17 700, varav 3 887 är äldreboenden.

Mer om Rikshem finns beskrivet i bilaga 2 till denna handling.

Affärsstruktur

Många större fastighetsförsäljningar som har genomförts de senaste åren, oavsett om säljaren är ett privat- eller kommunalägt bostads/fastighetsföretag, har genomförts genom att fastigheterna har paketerats i ett specifikt bolag, som sedan köparen har förvärvat. Enda innehållet i de sålda bolagen är de fastigheter som försäljningen avser. Anledningen till att

Telge Bostäder, Telge Fastigheter och de flesta andra aktörer på marknaden gör på detta sätt, är att hantera skattekonsekvenserna av en försäljning. Priset blir något lägre, vilket också blir effekten för reavinsten vid den tidpunkt den tilltänkte köparen säljer fastigheterna vidare.

Bolagen som använts i denna transaktion är för Telge Bostäder, Telge Kvarteret Framtiden AB och för Telge Fastigheter Telge Rådgivaren AB.

Telge Bostäder AB

Enligt förslaget i detta ärende, säljer Telge Bostäder 334 lägenheter i Västra Blombacka för ett bruttopris på 210 miljoner kronor. Efter affären äger Telge Bostäder fortsatt 379 lägenheter i området. De fastigheter som ingår i paketet är:

Repet 3	Fjärilstigen 1-7, Fjärilstigen 2-8
Repet 4	Fjärilstigen 9-15, Fjärilstigen 10-14
Sållet 1	Fjärilstigen 25-31, Fjärilstigen 22-26
Sållet 2	Fjärilstigen 17-23, Fjärilstigen 16-20
Trossen 1	Myrstigen 1-9, Myrstigen 2-14
Trossen 2	Myrstigen 11-21, Myrstigen 16-22

Efter avdrag för latent skatt på 13,7 miljoner kommer den slutliga köpeskillingen att bli 196,3 miljoner. Försäljningen innebär att uppskattningsvis 230 miljoner av underhållskostnader utblir för Telge Bostäder. Telge Bostäder arbetar för närvarande med den tredje etappen av modernisering i Västra Blombacka. Rikshem har i kontraktet åtagit sig att påbörja moderniseringen av Västra Blombacka. Det betyder att området inom några år kommer att vara det första miljonprogramområdet i Södertälje som genomgått en fullständig modernisering.

De boende i berörda fastigheter blev informerade om att en försäljningsprocess startas direkt efter styrelsebeslutet i Telge Bostäder. Berörda hyresgäster behåller besittningsrätten och om de så önskar även sina poäng i Hyresbörsen.

Totalt tillfrågades 16 bolag om intresse för att köpa. Rikshems bud var bäst och de levde dessutom upp till de övriga krav som ställts på långsiktigt och socialt engagemang.

I bilaga 3 finns Telge Bostäders beslutsunderlag och protokoll samt en bild över området i Västra Blombacka.

Telge Fastigheter

Telge Fastigheter säljer fem äldreboenden, Ljungbacken, Vibacken, Mariekällgården, Artursberg och Glasberga. Verksamheten drivs vidare i kommunal regi och verksamhetens motpart i fastighetsfrågor kommer fortsatt vara Telge Fastigheter. Ett så kallat ”trippel net” avtal har upprättats med Rikshem, vilket kort innebär att Telge Fastigheter säljer stommar, väggar, golv och tak. Telge Fastigheter AB fortsätter att sköta det löpande drift- och underhållsarbetet. Till respektive fastighet kopplas ett långt hyresavtal och det är detta som gör affären intressant för Rikshem.

Långa hyreskontrakt innebär säkra kassaflöden (ingen vakansrisk) för Rikshem, vilket också medför en bra betalningsvilja. Det bedöms som en trygg motpart i hyresförhållandet, vilket innebär att riskbedömning (prisavdrag) för möjlig utebliven hyresbetalning uteblir.

Hyreskontrakten för Ljungbacken, Vibacken, Mariekällgården och Glasberga ser likadana ut. Hyreskontraktet ser något annorlunda ut för Artursberg, på grund av att det finns externa hyresgäster att ta hänsyn till.

Summering av det långsiktiga åtagandet för Telge Fastigheter och Södertälje kommun.

Fastighet	Avtalstid	Uppsägningstid	Förlängningstid	Årshyra till Rikshem
Ljungbacken	15 år	18 månader	5 år	4969 tkr
Vibacken	15 år	18 månader	5 år	1658 tkr
Mariekällgården	15 år	18 månader	5 år	6700 tkr
Artursberg	15 år	18 månader	5 år	6200 tkr
Glasberga	20 år	18 månader	5 år	9977 tkr

Det avtalade bruttopriset är 500 miljoner kronor. Efter avdrag för latentskatt på 9 miljoner kronor, kommer den slutliga köpeskillingen att sluta på 491 miljoner kronor.

Totalt tillfrågades 11 bolag om intresse för att köpa. Rikshems bud var bäst och de levde dessutom upp till de övriga krav som ställts på långsiktigt och socialt engagemang.

I bilaga 4 finns kort information om respektive äldreboende

I bilaga 5 finns Telge Fastigheters beslutsunderlag och protokoll.

Ekonomiska konsekvenser

En försäljning av fastigheterna som ingår i Telgepaketet är en förutsättning för att Telgekoncernen skall kunna nå det uppsatta målet att amortera på låneskulden. I sammanhanget är det viktigt att notera att Telge Fastigheter och Södertälje kommun tar på sig ett finansiellt åtagande, genom hyresavtal, mot Rikshem på 15 – 20 år.

Hyresbeloppet kommer att indexeras med KPI. I scenarierna i ärendet, räknas med en hyresökning i jämförelse med att äga fastigheterna själva.

Det ekonomiska utfallet av försäljningen i Telge Bostäder AB kan sammanfattas enligt nedan:

	Mkr
Avtalat bruttopris	210,00
	-
Avdrag latent skatt	13,70
Summa	196,30
	-
Bokfört värde	38,40
Reavinst	<u>157,90</u>
Sparade underhållskostnader	230,00

Det ekonomiska utfallet av försäljningen i Telge Fastigheter AB kan sammanfattas enligt nedan:

	Mkr
Avtalat bruttopris	500,00
	-
Avdrag latent skatt	9,00
Summa	491,00
	-
Bokfört värde	387,00
Reavinst	<u>104,00</u>

Vid en jämförelse av hyresnivåerna före och efter en försäljning, kommer hyrorna att gå upp under kontraktstiden. Hyresnivåerna är indexerade mot KPI. Det betyder att om KPI går upp med 1% går hyran upp med 1% och vice versa.

Följande beräkningsantaganden har använts:

- Årlig KPI ökning på 2%
- Belåningsgrad på 90% i Telge Fastigheter
- Bankränta 4,09%
- Diskonteringsränta 4%

	Mkr	Mkr/år
Bedömd hyresökning nominellt	57,3	2,9
Bedömd hyresökning reall	34,5	1,7

Långsiktighet

Det finns en klausul i avtalet där köparen garanterar sitt långsiktiga intresse för att äga, förvalta och bidra till områdesutveckling. Klausulen innehåller en garanti att de skall behålla fastigheterna i minst 10 år. Det finns ett vite om maximalt 40 miljoner kronor som faller ut om köparen skulle sälja innan dess. Telge har dessutom rätt att köpa tillbaka fastigheterna om de skulle vilja sälja.

Förvaltningens förslag till kommunstyrelsens beslut


Kommunstyrelsen tillstyrker förslaget till kommunfullmäktige.

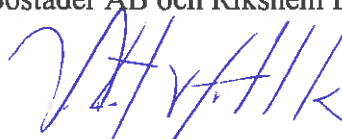
Förvaltningens förslag till kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige godkänner att:

Telge Rådgivaren AB innehållande fastigheterna Lönnen 3, Vibacken 2, Ljungbacken 2, Elefanten 19 och Glasberga 1:132 och 1:133 säljs till Rikshem Samhold AB org nr 556856-2929, i enlighet med aktieöverlåtelseavtal mellan Telge (i Södertälje) AB och Rikshem Samhold AB.

Telge Kvarteret Framtiden AB säljs till Rikshem Samhold AB i enlighet med aktieöverlåtelseavtal mellan Telge Bostäder AB och Rikshem Bostäder Holding AB.


Martin Andrae
Stadsdirektör
Södertälje kommun


Stefan Hollmark
Koncernchef
Telge AB

Bilaga 1, Sammanfattande presentation av Telgepaketet

Telgepaketet

Köpare

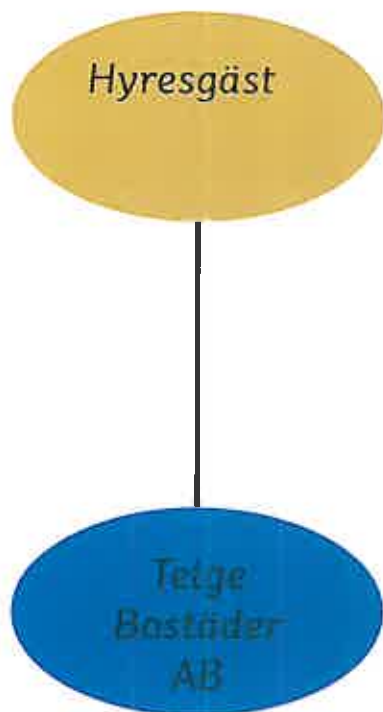
rikshem

- Ägare Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF.
- Fastighetsbeståndet omfattar cirka 300 fastigheter med en total area om cirka 1 400 000 kvadratmeter (12 december 2012).
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till drygt 16,1 miljarder kronor.
- Antal lägenheter 17 700, varav 3 887 äldreboenden.
- Antal anställda är ca 90 personer.

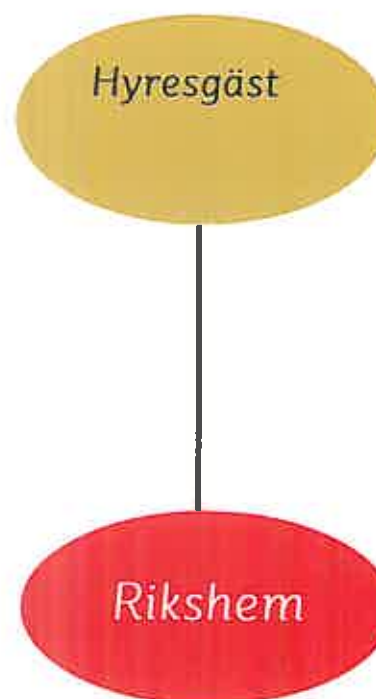
Bostäderna

Struktur

Före



Efter



Västra Blombacka



Sållet (12 och 13)
Repet (4 och 5)
Trossen (14-15)

Ekonomiska konsekvenser

	Mkr
Avtalat bruttopris	210,00
Avdrag latent skatt	- 13,70
Summa	196,30
Bokfört värde	- 38,40
Reavinst	<u>157,90</u>
Sparade underhållskostnader	230,00

Summerat aktieöverlåtelse avtalet

- Vi säljer i befintligt skick
- Vi skall genomföra OVK besiktningar och åtgärda eventuell brist
- Åtgärda 5 lgh som har för höga radonhalter
- Rikshem kommer inom kort påbörja renovering av fastigheterna, eventuella brister som uppkommer då, står de för

Äldreboendena

Struktur

Före

Hyresgäst
Äldreomsorgs
kontoret

Hyra enligt självkostnadsmodellen

Telge
Fastigheter
AB

Efter

Hyresgäst
Äldreomsorgs
kontoret

Telge
Fastigheter
AB

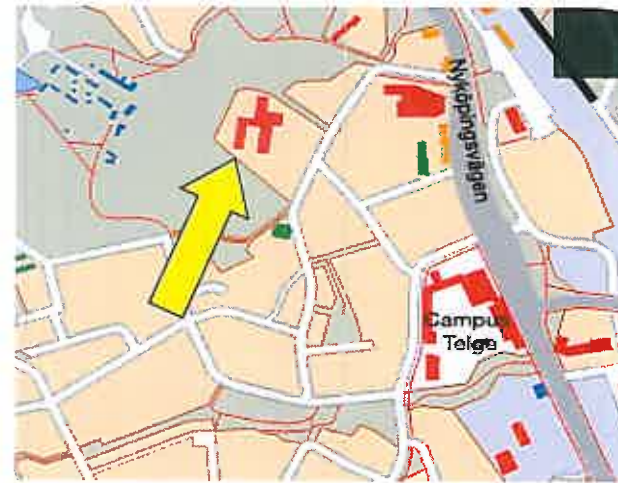
Inhyrning

Rikshem

Lönnen 3



Parkgatan 8-10



Fastighetsbeteckning:	Lönnen 3	Uthyrbar yta (m ²):	7 054
Adress:	Parkgatan 8-10	Markyta (m ²):	10 532
Ort:	Södertälje		
Byggår:	1969		
Populärnamn:	Mariekällgården		
Taxeringsenhet:	823 - Specialenhet, vårdbyggnad		
Verksamhet i dag:	Gruppboende		

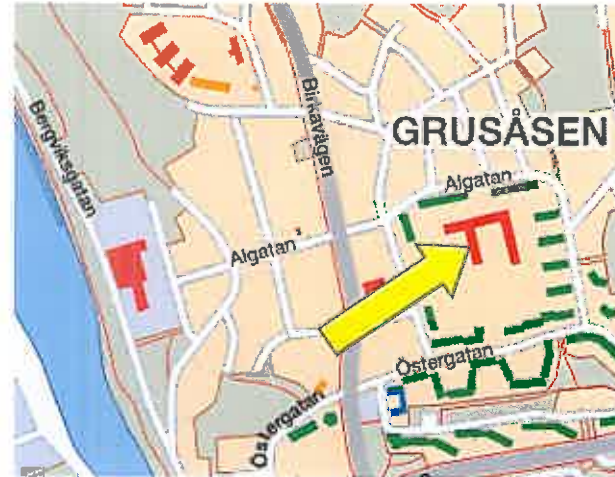
Vibacken 2 Wijbacksvägen 1



Fastighetsbeteckning:	Vibacken 2	Uthyrbar yta (m²):	1 851
Adress:	Wijbacksvägen 1	Markyta (m²):	11 840
Ort:	Hölo		
Byggår:	2003		
Populärnamn:	Wijbackens Äldreboende		
Taxeringsenhet:	823 - Specialenhet, vårdbyggnad		
Verksamhet i dag:	Äldreboende		

Elefanten 19

Björklundsgatan 4



Fastighetsbeteckning:	Elefanten 19	Uthyrbar yta (m ²):	8 218
Adress:	Björklundsgatan 4	Markyta (m ²):	25 285
Ort:	Södertälje		
Byggår:	1940/2003		
Populärnamn:	Artursberg, Nyckelknippan, Zebran, Grekiska kolgrillen		
Taxeringsenhet	823 - Specialenhet, vårdbyggnad		
Verksamhet i dag:	Särskilt boende, lokaler, vård		

Ljungbacken 2 Rönnevägen 9



Fastighetsbeteckning:	Ljungbacken 2	Uthyrbar yta (m ²):	5 000
Adress:	Rönnevägen 9	Markyta (m ²):	33 300
Ort:	Järna		
Byggår:	2004		
Populärnamn:	Ljungbackens äldreboende		
Taxeringsenhet:	823 - Specialenhet, vårdbyggnad		
Verksamhet i dag:	Gruppboende		

Glasberga 1:132 + 1:133

Glasbergagatan 1 + 3A



Fastighetsbeteckning:	Glasberga 1:132 + 1:133	Uthyrbar yta (m²):	5 253
Adress:	Glasbergagatan 1, 3A	Markyta (m²):	7 296
Ort:	Södertälje		
Byggår:	2012, beräknas färdigställt December.		
Populärnamn:	Glasberga äldreboende	Taxeringsvärde 2010:	7 538 000
Taxeringsenhet	310 Hyreshusenhet, tomtmark		
Verksamhet i dag:	411 Industrienhet, tomtmark Äldreboende		

Ekonomiska konsekvenser

	Mkr
Avtalat bruttopris	500,00
Avdrag latent skatt	- 9,00
Summa	491,00
Bokfört värde	-387,00
Reavinst	<u>104,00</u>

Med beräknings antaganden om:

Årlig KPI ökning på 2%

Belåningsgrad på 90% i Telge Fastigheter

Bankränta 4,09%

Diskonteringsränta 4%

	Mkr	Mkr/år
Bedömd hyresökning nominellt	57,3	2,9
Bedömd hyresökning reall	34,5	1,7

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiskt åtagande från Telge och Södertälje kommun

Fastighet	Avtalstid	Uppsägningstid	Förvärringstid	Årshyra till Rikshem	Årshyra till Kommunen	Index
Ljunghäcken	15 år	18 månader	5 år	4969 tkr	7946 tkr	100% KPI
Wihacken	15 år	18 månader	5 år	1658 tkr	3601 tkr	100% KPI
Mariakällgården	15 år	18 månader	5 år	6700 tkr	11766 tkr	100% KPI
Artursberg	15 år	18 månader	5 år	6200 tkr	10628 tkr	100% KPI
Glasberga	20 år	18 månader	5 år	9977 tkr	13641 tkr	100% KPI

Sammanfattning av Aktieöverlåtelse avtalet

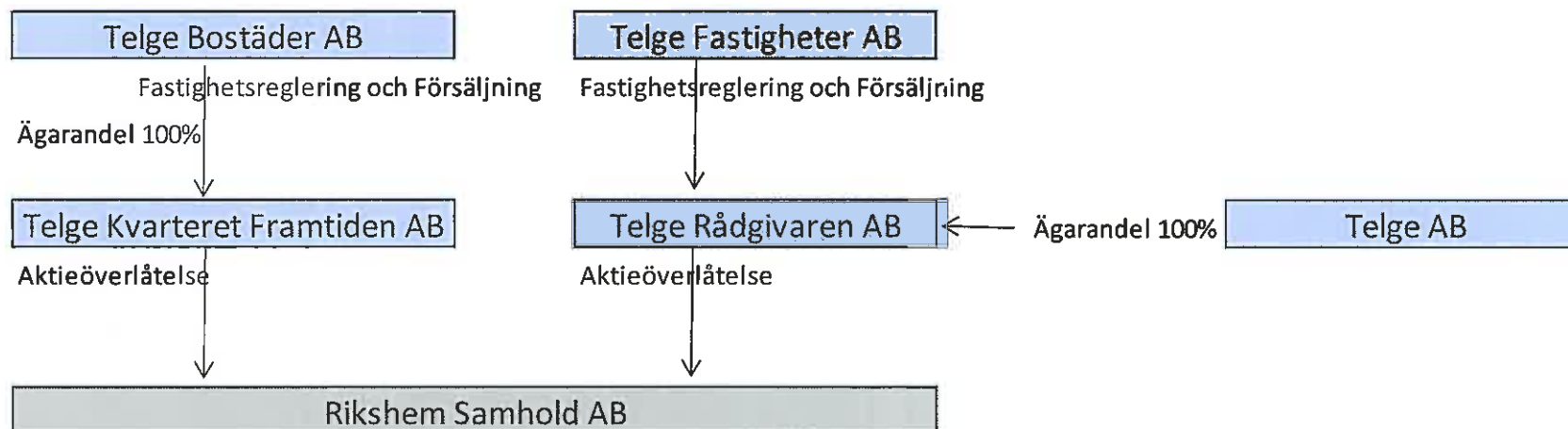
- Trippel-net avtal, vi säljer stommar, väggar, golv och tak
- Vi säljer i befintligt skick
- Vi måste leva upp till de myndighetskrav som behöver åtgärdas, ex arbetsmiljöverket (ombyggnation badrum), PCB, Asbest (inventering och åtgärd av inventerings protokoll)

Sammanfattning av Hyres- avtalet

- Lös egendom som listas ingår inte i försäljningen
* konst och utrustning såsom ex taklyftar
- Förvaltningsmöten två gånger per år
- Södertälje kommun måste träda in i Telge Fastigheters ställe om bolaget skulle säljas.

Transaktions struktur

Fastigheterna paketeras i bolag



Telgepaketet långsiktighet

Långsiktigt ägande

Summerat:

- Rikshem förbinder sig att äga dessa fastigheter i 10 år
- Om de tänker sälja måste de erbjuda oss först att köpa tillbaka
- Säger vi nej till försäljning/köp så får de betala ett vite på 10% av värdet dock max 40 miljoner
- Skulle de sälja utan att fråga oss kan vi stämna dom på total skada

Bilaga 2 - Fakta Rikshem

Fakta om Rikshem

Organisationsnumret för Rikshem AB (publ) är 556709-9667.

Antal anställda är ca 90 personer.

Så här beskriver Rikshem sig själva

Rikshem – Södertälje, bakgrund

Södertälje kommun är en tillväxtkommun där Rikshem (publ) AB gärna vill etablera sig som en långsiktig aktör inom områdena samhällsfastigheter och bostäder. Rikshem är ett av Sveriges största fastighetsbolag med ca 20 000 bostäder i egen förvaltning och skall vara en långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter.

En tydlig affärsmässighet med egen förvaltning och långsiktighet med fokus på bostadssociala insatser samt samarbete med kommunerna ger möjlighet till att Rikshem kan ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Rikshem tar sitt bostadssociala ansvar genom att bedriva sin förvaltning med sina ledord; långsiktighet, pålitlighet och utveckling. I alla våra beslut utgår vi från att vi ska äga fastigheterna långsiktigt. Vi ska bidra till ett hållbart samhälle. Vi söker därför såväl miljömässiga, ekonomiska som socialt hållbara lösningar.

Exempel på Rikshems mål:

- Verka för att påverka branschen i viktiga frågor, såsom till exempel nolltolerans mot vräkning av barnfamiljer.
- Minskad energiförbrukning. Vi går med i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB.
- Fastställa och kommunicera ambition vad gäller FNs Global Compact.

Öppenhet och tydlighet:

Viktigt för oss är öppenhet och tydlighet. Vi har därför en bostadsuthyrningspolicy som talar om vilka krav vi ställer för att kunna bli hyresgäst hos oss. Vi har ett kösystem på de orter där det inte finns en kommunal bostadsförmedling för att säkerställa en rättvis hantering. Rikshem ska i möjligaste mån säkerställa att bostadssökande som vid tillfället för övertagandet sökt lägenhet i fastigheterna behåller sin köplats.

Viktigt för Rikshem är dialog. Vi har i alla våra områden där det finns lokala hyresgästföreningar en löpande dialog om vad som är aktuellt och vad som är på gång. Vi



understödjer olika bostadssociala projekt som drivs av lokala hyresgästföreningar, som tex Grottan och Fredriksdahls kommittén i Helsingborg. Vi har också tillsammans med Hyresgästföreningen på förbunds nivå tagit fram en rutin för samverkan med de boende i samband med ROT- renoveringar.

Boende för äldre:

Utöver långsiktigheten har Rikshem en unik profilering att erbjuda boende för äldre. Rikshem förvaltar ett antal trygghetsbostäder och seniorbostäder och är idag landets största aktör när det gäller vård- och omsorgsbostäder i tillväxtorterna. Rikshem äger och förvaltar drygt 3 500 lägenheter i vård- och omsorgsboende. Genom att kombinera vård- och omsorgsboende för äldre (biståndsbedömda boenden) med trygghetsboende och seniorbostäder breddar Rikshem servicen för äldre. Detta kan leda till att fler äldre kan bo längre i egna lägenheter utan att flytta till ett vårdboende. En insats som både sparar kommunerna pengar och bidrar till bättre livskvalitet för äldre. Rikshem har inga vakanser och lyfts fram ofta som en långsiktig aktör som prioriterar samarbete med kommunerna.

Ytterligare information om köparen finns tillgängligt på Rikshems hemsida.
www.rikshem.se.

~~OBSERVERA SEKRETESS~~

2013-03-08

Ä 7

Till Styrelsen

~~Sekretessärende enligt (19:1) offentlighets- och sekretesslagen (OSL) 2013-03-08;~~
~~Telge Bostäder AB~~ Sekretessen hävd 2013-04-09. Ann

Försäljning av fastigheter

Ärendet i korthet

Telge Bostäders styrelse beslutade den 24 oktober 2011 att ge Vd i uppdrag att påbörja arbetet med försäljning av fastigheterna Trossen 1 och 2, innehållande 140 bostadslägenheter belägna i Västra Blombacka.

Detta beslut utökades sedan av Telge Bostäders styrelse vid ett extra styrelsemöte den 26 april 2012 till att omfatta också fastigheterna Repet 3 och 4, Sället 1 och 2 belägna i Västra Blombacka samt fastigheterna Darrgräset 1 och Rajgräset 1 och 2 belägna i Geneta. Sammanlagt omfattar styrelsens beslut om försäljning nio fastigheter med 679 bostadslägenheter. I både Geneta och Västra Blombacka kommer Telge Bostäder även efter försäljningen att äga en betydande del av bostäderna i området.

De boende i berörda fastigheter informerades morgonen efter att besluten tagits om att försäljningsprocessen skulle påbörjas. Informationen skedde genom att ett brev med information kring detta lämnades i de boendes brevlådor. Endast några få har kontaktat ansvariga på Telge Bostäder för att ställa frågor. Berörda hyresgäster behåller besittningsrätten och om de så önskar också sina poäng i Hyresbörsen.

Telge Bostäder har, tillsammans med den anlitate konsulten NAI Svefa genomfört en process där efter en scanning av marknaden flera av de större aktörerna inom branschen inbjöds att delta i försäljningsprocessen. En viktig parameter vid valet av dessa var att de bedömdes vara långsiktiga aktörer som skulle kunna bidra positivt till Södertäljes framtida utveckling. Samtliga visade initialt intresse men flera valde av olika skäl att avstå från att lämna anbud. Tre företag inkom med anbud och av dessa valdes den aktör ut som lämnade det högsta anbudet och med vilken tecknades en s k Letter of Intent. Inom ramen för detta genomfördes under sommaren en s k Due Diligence, en genomlysning och kontroll av fastigheterna. Därefter påbörjades

förhandlingar mellan köpare och säljare. Arbetet avbröts under hösten då den tilltänkte köparens styrelse beslutade att inte genomföra affären.

Vd har därefter arbetat vidare för att finna en långsiktigt hållbar köpare och under december träffades en avsiktsförklaring med en köpare och där arbetet har fortskridit så att samtliga dokument och handlingar som behövs för att genomföra en försäljning är klara.

Telge Bostäder har i enlighet med den nya lagstiftningen gällande kommunala bostadsföretag i uppdrag att agera affärsmässigt. De flesta större fastighetsförsäljningar som genomförts de senaste åren, oavsett om säljaren är ett privat eller kommunalt ägt bostadsföretag, har genomförts på så sätt att bolagen sålt fastigheterna som paketeras i ett bolag, vilket köparen förvärvat. Vid styrelsens sammanträde den 5 maj 2012 belystes denna fråga.

Telge Bostäders styrelse beslöt den 22 februari 2013 att godkänna att Vd påbörjade arbetet med försäljningen genom att föra över berörda fastigheter till ett av Telge Bostäder AB helägt dotterbolag. I detta fall handlar det om Telge Kvarteret Framtiden AB som därefter säljs vidare till extern köpare. Enda innehållet i det sålda bolaget är de fastigheter som försäljningen avser. Anledningen till att Telge Bostäder och de flesta andra aktörer på marknaden gör på detta sätt är att det skjuter upp skatten vid en försäljning. Köpare och säljare delar på detta, eftersom skatten kommer att falla ut när fastigheterna nästa gång säljs vidare. Priset blir något lägre, vilket också blir effekten för reavinsten vid den tidpunkt den tilltänkte köparen säljer fastigheterna vidare.

Den i detta ärende föreslagna affären avser fastigheterna Trossen 1 och 2, Repet 3 och 4, Sället 1 och 2 samtliga belägna i Västra Blombäcka. I dessa fastigheter finns sammanlagt 334 bostadslägenheter. Det försäljningspris för Telge Kvarteret Framtiden AB brutto om 210 miljoner kronor som överenskommits med köparen motsvarar väl den försäljningsvärdering som Telge Bostäder gjorde inför att arbetet påbörjades. Beräknat tillträde är 8 maj 2013, detta bland annat under förutsättning att erforderliga beslut tas i de olika beslutsinstanserna samt att kommunfullmäktiges beslut inte överklagas. Tidpunkten kan komma att flyttas framåt i tiden.

Köpare är Rikshem (publ) AB som vill etablera sig som en långsiktig aktör inom områdena samhällsfastigheter och bostäder i Södertälje. Man ser Södertälje kommun som en tillväxtkommun.

Rikshem beskriver sig själv på följande sätt;

”Rikshem är ett av Sveriges största fastighetsbolag med ca 20 000 bostäder i egen förvaltning och vars avsikt är att vara en långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter.

*En tydlig affärsmässighet med egen förvaltning och långsiktighet med fokus på bostadssociala insatser samt samarbete med kommunerna ger möjlighet till att Rikshem kan ta den lediga platsen som ett "nationellt allmännyttigt" bolag. Rikshem tar sitt bostadssociala ansvar genom att bedriva sin förvaltning med sina ledord; långsiktighet, pålitlighet och utveckling. I alla våra beslut utgår vi från att vi ska äga fastigheterna långsiktigt. Vi ska bidra till ett hållbart samhälle. Vi söker därför såväl miljömässiga, ekonomiska som socialt hållbara lösningar.
Exempel på Rikshems mål:*

Verka för att påverka branschen i viktiga frågor, såsom till exempel;

- *Nolltolerans mot vräkning av barnfamiljer.*
- *Minskad energiförbrukning. Vi går med i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB.*
- *Fastställa och kommunicera ambition vad gäller FNs Global Compact.*

Öppenhet och tydlighet:

Viktigt för oss är öppenhet och tydlighet. Vi har därför en bostadsuthyrningspolicy som talar om vilka krav vi ställer för att kunna bli hyresgäst hos oss. Vi har ett kösystem på de orter där det inte finns en kommunal bostadsförmedling för att säkerställa en rättvis hantering. Rikshem ska i möjligaste mån säkerställa att bostadssökande som vid tillfället för övertagandet sökt lägenhet i fastigheterna behåller sin köplats.

Viktigt för Rikshem är dialog. Vi har i alla våra områden där det finns lokala hyresgästföreningar en löpande dialog om vad som är aktuellt och vad som är på gång. Vi understödjer olika bostadssociala projekt som drivs av lokala hyresgästföreningar, som t ex Grottan och Fredriksdahls kommittén i Helsingborg. Vi har också tillsammans med Hyresgästföreningen på förbunds nivå tagit fram en rutin för samverkan med de boende i samband med ROT- renoveringar”

I köpeavtalet listas ett antal garantier som Telge Bostäder skall uppfylla. De viktigaste är att bolaget snarast på egen bekostnad skall genomföra den Obligatoriska Ventilationskontrollen och också skyndsamt åtgärda eventuella brister som upptäcks vid kontrollen. Bolaget skall också skyndsamt och på egen bekostnad fortsätta arbetet med att åtgärda fem angivna bostadslägenheter där radonhalten överstiger godkänd nivå. Detta arbete påbörjades redan 2012, men tar tid då vi efter varje åtgärd också måste få godkända mätresultat vilka tar tid att göra. En annan förklaring är att varje lägenhet har sina speciella förutsättningar vilket gör att det inte finns garantier att insatt åtgärder är de optimala för alla lägenheter.

Den nya ägaren har för avsikt, och har också angivit så i avtalet, att snarast påbörja arbetet med modernisering av fastigheterna. Redan innan avtalet undertecknats har ägarens representanter på plats i Västra Blombacka sammanträffat med Telge Bostäders representanter och där man erhållit detaljerad information om vilka åtgärder Telge Bostäder genomfört i de fastigheter i västra Blombacka som

renoverats, och även fått del av våra ekonomiska analyser för detta projekt. Det betyder att samtliga fastigheter i Västra Blombacka inom några år kommer att vara moderniserade.

Bostadslägenheter som sägs upp i de fastigheter som nu säljs kommer enligt sidoöverenskommelse med köparen inte att hyras ut, detta under förutsättning att försäljningsprocessen inte tar allt för lång tid. Anledningen till detta är att den nye ägaren har ett behov av att reservera lägenheter för att kunna evakuera boende i samband med planerad modernisering av fastigheterna.

I avtalet finns en klausul som innebär att köparen garanterar sitt långsiktiga intresse för att äga, förvalta och bidra till utvecklingen av Västra Blombacka. Klausulen innehåller ett vite om 40 miljoner kronor om köparen inom tio år säljer fastigheterna indirekt eller direkt utanför sin ägarsfär. Köparen åtar sig också att genom aktiva åtgärder och samarbeten medverka till trivsel, trygghet och attraktiva bostadsområden.

Denna försäljning är villkorad av en annan försäljning av fastigheter i vårt systemföretag Telge Fastigheter. Dessutom skall, för att försäljningen ska kunna genomföras, beslut om detta tas i respektive bolags styrelse, Telges koncernstyrelse, Södertälje kommunstyrelse samt av Södertälje kommunfullmäktige.

Detta ärende är sekretessbelagt i sin helhet till dess att information lämnas från Vd eller styrelseordförande att ärendets sekretessbeläggning hävts.

Styrelsen föreslås besluta:

att godkänna att Telge Kvarteret Framtiden AB säljs till Rikshem (publ) AB i enlighet med ovan angivna förutsättningar.

Telge Bostäder AB

Eva Nygren

Vd Telge Bostäder

PROTOKOLL 2/2013
Styrelsen för
Telge Bostäder AB
2013-02-21

NÄRVARO:

Ordinarie ledamöter	Noteringar	Tjänstgörande ersättare
Ingela Nylund Watz (s)	Ordförande	
Erik Andersson (s)	Frånvarande	Hans Olsson (s)
Katja Nilsson (s)	Frånvarande	Kenan Unesi (s)
Mats Pertoft (mp)	Frånvarande	Aud Holmberg Aune (s)
Sait Yildiz (v)	Frånvarande	Lennart Rendik (v)
Peder Bennich (m)		
Mats Dahl (m)	Frånvarande	Ackad Barsom (m)
Karin Westerberg (fp)		
Madeleine Halef (kd)		

Närvarande icke-tjänstgörande ersättare:
Håkan Mankefors (fp)

Personalrepresentanter:

Telge:
Henrik Lindqvist

Tjänstemän TB:
Vd Eva Nygren
Veijo Stenbäck
Cecilia Löfquist

Sammanträdet pågår mellan kl 19:00 – 19:45

Dagens sammanträde hålls i lokal Katten/Svensen på Storgatan 42.

§ 13 Protokolljusterare

Att jämte ordförande justera dagens protokoll utses Peder Bennich
Protokollet justeras 2013-02-21

§ 14 Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes med följande tillägg till punkt 5
övrigt.
Ackad Barsom, fråga om hur hyresförhandlingarna fortlöper.

§ 15 Till handlingarna

Följande lades med godkännande till handlingarna
- föregående protokoll 1/2013

§ 16 Fastighetsförsäljningar

Fastighetsförsäljningar enligt tidigare styrelsebeslut.

Styrelsen beslutar

att godkänna att fastigheterna Trossen 1 och 2, Repet 3 och 4, Sället 1 och 2, Darrgräset 1 och Rajgräset 1 och 2 överlåtes till av Telge Bostäder helägda dotterbolag som en del i processen kring försäljning av dessa fastigheter.

§ 17 Övrigt

Ackad Barsom ställer fråga om hur hyresförhandlingarna fortlöper.

Vd svarar att bolaget avvaktar beslut från hyresmarknadskommittén som förväntas komma med svar inom de närmaste dagarna.

Vid protokollet:

Veiho Stenbäck

Justeras:

Ingela Nylund Watz

Peder Bennich

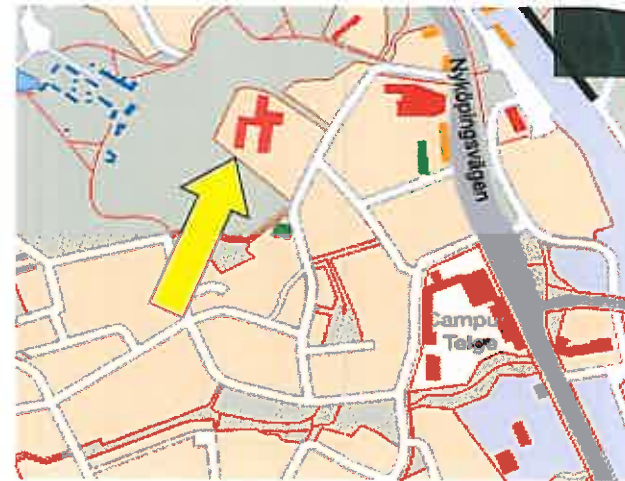
Bilaga 3 – Telge Bostäder AB Beslutsunderlag



Bilaga 4: Information om respektive äldreboende

Lönnen 3

Parkgatan 8-10



Fastighetsbeteckning:	Lönnen 3	Uthyrbar yta (m²):	7 054
Adress:	Parkgatan 8-10	Markyta (m²):	10 532
Ort:	Södertälje		
Byggår:	1969		
Populärnamn:	Mariekällgården		
Taxeringsenhet:	823 - Specialenhet, vårdbyggnad		
Verksamhet i dag:	Gruppboende		

Vibacken 2 Wijbacksvägen 1



Fastighetsbeteckning:	Vibacken 2	Uthyrbar yta (m ²):	1 851
Adress:	Wijbacksvägen 1	Markyta (m ²):	11 840
Ort:	Hölo		
Byggår:	2003		
Populärnamn:	Wijbackens Äldreboende		
Taxeringsenhet:	823 - Specialenhet, vårdbyggnad		
Verksamhet i dag:	Äldreboende		

Elefanten 19

Björklundsgatan 4



Fastighetsbeteckning:	Elefanten 19	Uthyrbar yta (m ²):	8 218
Adress:	Björklundsgatan 4	Markyta (m ²):	25 285
Ort:	Södertälje	Bokfört värde:	77 570 120
Byggår:	1940/2003		
Populärnamn:	Artursberg, Nyckelknippan, Zebran, Grekiska kalgrillen		
Taxeringsenhet	823 - Specialenhet, vårdbyggnad		
Verksamhet i dag:	Särskilt boende, lokaler, vård		

Ljungbacken 2 Rönnevägen 9



Fastighetsbeteckning:	Ljungbacken 2	Uthyrbar yta (m ²):	5 000
Adress:	Rönnevägen 9	Markyta (m ²):	33 300
Ort:	Järna		
Byggår:	2004		
Populärnamn:	Ljungbackens äldreboende		
Taxeringsenhet:	823 - Specialenhet, vårdbyggnad		
Verksamhet i dag:	Gruppboende		

Glasberga 1:132 + 1:133

Glasbergagatan 1 + 3A



Fastighetsbeteckning:	Glasberga 1:132 + 1:133	Uthyrbar yta (m ²):	5 253
Adress:	Glasbergagatan 1, 3A	Markyta (m ²):	7 296
Ort:	Södertälje		
Byggår:	2012, beräknas färdigställt December.		
Populärnamn:	Glasberga äldreboende	Taxeringsvärde 2010:	7 538 000
Taxeringsenhet	310 Hyreshusenhet, tomtmark		
Verksamhet i dag:	411 Industrienhet, tomtmark Äldreboende		



~~Sekretessärende enligt §19:1 OSL~~

Sekretessen hävd 2013-04-09
Ann

Till Styrelsen för Telge Fastigheter AB

Försäljning av fastigheter

För att uppfylla Telges ägardirektiv om amortering på låneskulden, så skall Telge Fastigheter AB bidra genom bland annat försäljning av fastigheter. Då behovet av försäljningar är större än de försäljningar av styckefastigheter som vi arbetat med tidigare så beslutades vid styrelsemötet 2012-06-19 att samtliga fastigheter som är äldreboenden eller övriga boenden kan vara aktuella till försäljning. Det finns ett stort intresse från marknaden att förvärva sk samhällsfastigheter. De mest intressanta samhällsfastigheterna är äldreboenden och övriga boenden där behovet från kommunen är stadigt och stigande, då möjlighet finns att teckna långa hyresavtal på dessa, vilket är attraktivt hos en investerare. Dessa investerare är mycket intresserade av att köpa flera liknande fastigheter i ett "paket".

I samråd med NAI Svefa valde vi ut fyra stycken äldreboenden för försäljning. Ljungbackens äbo, Vibackens äbo, Mariekällgården och nya Glasberga äbo. Muntlig information om detta gavs på styrelsemötet 2012-08-27. På styrelsemötet 2012-09-11 beslutades om att genomföra en försäljning av dessa fyra äldreboenden.

Telge Fastigheter och konsulten NAI Svefa genomförde en analys av marknaden för potentiella köpare av dessa fastigheter och gjorde ett urval av dessa. En viktig parameter vid valet av potentiella köpare var att de bedömdes vara långsiktiga aktörer som skulle kunna bidra positivt till Södertäljes framtida utveckling. Dessa utvalda aktörer fick under hösten 2012 en förfrågan om intresse för förvärv av de fyra äldreboendena. De intresserade aktörerna lämnade indikativa bud och de två bästa valdes ut för att arbeta vidare med. Information om framstegen i försäljningsarbetet har lämnats vid samtliga styrelsemöten.

Information under sekretess om försäljningarna har även givits på Järna kommunalnämnd 2012-12-04, på Äldreomsorgsnämnden 2013-01-29 samt brevledes till Hölö-Mörkö kommunalnämnd. Även verksamhetschefen för äldreomsorgen har hållits informerad. Informationsbrev har lämnats ut till ovanstående, se bilaga.

Av de två slutliga intressenterna föredrog Telge Fastigheter den ena av dem. Samråd har skett med Telge Fastigheters presidie i frågan. Tyvärr hade den utvalde köparen svårt att få beslut i sin styrelse om förvärv, så vi valde att gå vidare med den andra intressenten. Förhandlingar om avtal påbörjades med den andra intressenten och dessa var i sitt slutskede under den senare delen av december då vårt förstahandsval återkom med ett förnyat intresse. Dessutom med en totalt högre köpeskilling.

Förstahandsvalet är Rikshem AB (publ), som inkom med ett nytt bud där de även önskade förvärva ett femte äldreboende, Artursbergs äldreboende - kv Elefanten 19. Beslut om att även försälja Artursbergs äldreboende fattades av Telge Fastigheters styrelse 2013-02-11.

Rikshem har dessutom uttryckt önskemål om att förvärva ytterligare två äldreboenden; Lillängens äldreboende (kv Räfserskan 4) samt Oxbackshemmet/Cederströmska gården (kv Nötviveln 13 & 14). Vid styrelsemötet 2013-02-11 beslutades att Telgae Fastigheter kan fortsätta diskussionerna med Rikshem och i ett andra skede erbjuda dem att förvärva fastigheterna kv Nötviveln 13 & 14 samt Räfserskan 4.

Rikshem vill etablera sig som en långsiktig aktör inom områdena samhällsfastigheter och bostäder i Södertälje. De ser Södertälje kommun som en tillväxtkommun. Rikshem har för avsikt att genomföra en större satsning som fastighetsägare i Södertälje och skall även köpa ca 700 lägenheter av Telge Bostäder i västra Blombacka.

Rikshem ägs till 50% av 4:e AP fonden och till 50% av AMF pensionsförsäkring AB. Rikshem beskriver sig själv på följande sätt;

”Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att förvärva och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige. Rikshems särdrag är långsiktigheten och den starka profileringen att erbjuda boende för äldre. Rikshem äger ett antal trygghets- och seniorbostäder och är idag landets största aktör när det gäller vård- och omsorgsbostäder i tillväxtorter.”

” Rikshem är ett av Sveriges största fastighetsbolag med ca 20 000 bostäder i egen förvaltning och vars avsikt är att vara en långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter.”

De flesta större fastighetsförsäljningar som genomförts de senaste åren, oavsett om säljaren är ett privat eller kommunalt ägt företag, har genomförts på så sätt att företagen har sålt fastigheterna som paketeras i ett bolag, vilket köparen därefter har förvärvat. Anledningen till att de flesta försäljningarna i dag görs enligt denna modell är att detta medför en möjlighet att skjuta upp eventuell reavinstskatt vid en försäljning. Köpare och säljare delar på effekten av detta, eftersom skatten kommer att falla ut när fastigheterna nästa gång säljs vidare. Priset blir något lägre, vilket också gäller för reavinsten vid den tidpunkt den tilltänkte köparen säljer fastigheterna vidare.

För att kunna genomföra denna affär så skall fastigheterna först säljas in till ett bolag. Telge AB har ett lämpligt dotterbolag, Telge Rådgivaren AB, som kan nyttjas i denna affär. Bolaget har tidigare inte bedrivit någon verksamhet. De fem äldreboendena säljs in till Telge Rådgivaren AB och därefter görs en aktieöverlåtelse av bolaget Telge Rådgivaren AB till Rikshem AB. – reviderad text 130319 LLN

Försäljningspriset (brutto) som överenskommit med köparen är 500 miljoner kronor. Detta motsvarar mer än väl den försäljningsvärdering som Telge Fastigheter gjorde inför att arbetet påbörjades. Beräknat tillträde är i slutet av maj 2013, detta bland annat under förutsättning att erforderliga beslut tas i de olika beslutsinstanserna samt att kommunfullmäktiges beslut inte överklagas. Tidpunkten kan komma att flyttas framåt i tiden. Avtalet är färdigförhandlat och samtliga handlingar som behövs för att genomföra försäljningen är klara. Tidpunkt för undertecknande av avtal är utsatt till onsdagen den 20 mars 2013.

I avtalet finns en klausul som innebär att köparen garanterar sitt långsiktiga intresse för att äga fastigheterna. Klausulen innehåller ett vite om 40 miljoner kronor (inkluderande affären med Telge Bostäder) om köparen inom tio år säljer fastigheterna indirekt eller direkt utanför sin ägarsfär.

Denna försäljning är villkorad av den andra försäljningen i vårt systerföretag Telge Bostäder. Dessutom skall, för att den ska kunna genomföras, beslut om detta tas i respektive bolags styrelse, Telges koncernstyrelse, Södertälje kommunstyrelse samt av Södertälje kommunfullmäktige.

Förslag till beslut

Telge Fastigheters styrelse föreslås besluta:

- reviderad text 130319 LLN

- Att fastigheterna Lönnen 3, Vibacken 2, Ljungbacken 2, Elefanten 19 och Glasberga 1:132&1:133 säljes till ett av Telge helägt bolag Telge Rådgivaren AB
- Att godkänna att Telge Rådgivaren AB innehållande fastigheterna Lönnen 3, Vibacken 2, Ljungbacken 2, Elefanten 19 och Glasberga 1:132&1:133 säljs till Rikshem (publ) AB

LiseLott Nilsson
Vd Telge Fastigheter AB

~~**Sekretessärende enligt §19:1 OSL**~~

~~(Sekretessen råder fram till information om upphävande erhålls från antingen
LiseLott Nilsson eller Stefan Hollmark)~~

Sekretessen hävd
2013-04-09. Ann

Detta är ett sekretessärende enligt §19:1 OSL

I arbetet med försäljningarna av våra fem äldreboenden, på fastigheterna Lönnen 3, Vibacken 2, Ljungbacken 2, Elefanten 19 och Glasberga 1:132&1:133, har arbetet nu kommit så långt att vi är klara med förhandlingarna och har utsett en köpare, Rikshem AB (publ)

Rikshem vill etablera sig som en långsiktig aktör inom områdena samhällsfastigheter och bostäder i Södertälje. De ser Södertälje kommun som en tillväxtkommun. Rikshem har för avsikt att genomföra en större satsning som fastighetsägare i Södertälje och skall även köpa ca 700 lägenheter av Telge Bostäder i västra Blombacka.

För att kunna genomföra denna affär så skall fastigheterna först säljas in till ett bolag. Telge AB har ett lämpligt dotterbolag, Telge Rådgivaren AB, som kan nyttjas i denna affär. Bolaget har tidigare inte bedrivit någon verksamhet. De fem äldreboendena säljs in till Telge Rådgivaren AB och där-efter görs en aktieöverlåtelse av bolaget Telge Rådgivaren AB till Rikshem AB.

Försäljningspriset (brutto) som överenskommit med köparen är 500 miljoner kronor. Detta motsvarar mer än väl den försäljningsvärdering som Telge Fastigheter gjorde inför att arbetet påbörjades. Beräknat tillträde är i slutet av maj 2013, detta bland annat under förutsättning att erforderliga beslut tas i de olika beslutsinstanserna samt att kommunfullmäktiges beslut inte överklagas. Tidpunkten kan komma att flyttas framåt i tiden. Avtalet är färdigförhandlat och samtliga handlingar som behövs för att genomföra försäljningen är klara. Tidpunkt för undertecknande av avtal är utsatt till onsdagen den 20 mars 2013.

I avtalet finns en klausul som innebär att köparen garanterar sitt långsiktiga intresse för att äga fastigheterna. Klausulen innehåller ett vite om 40 miljoner kronor (inkluderande affären med Telge Bostäder) om köparen inom tio år säljer fastigheterna indirekt eller direkt utanför sin ägarsfär.

Denna försäljning är villkorad av den andra försäljningen i vårt systerföretag Telge Bostäder. Dessutom skall, för att den ska kunna genomföras, beslut om detta tas i respektive bolags styrelse, Telges koncernstyrelse, Södertälje kommunstyrelse samt av Södertälje kommunfullmäktige.



Styrelsen beslutade

att fastigheterna Lönnen 3, Vibacken 2, Ljungbacken 2, Elefanten 19 och Glasberga 1:132&1:133 säljs till ett av Telge helägt bolag Telge Rådgivaren AB

att godkänna att Telge Rådgivaren AB innehållande fastigheterna Lönnen 3, Vibacken 2, Ljungbacken 2, Elefanten 19 och Glasberga 1:132&1:133 säljs till Rikshem (publ) AB.

(Sekretessen råder fram till information om upphävande erhålls från antingen LiseLott Nilsson eller Stefan Hollmark)

§ 19 **Avslutning**

Ordförande förklarade dagens styrelsesammanträde för avslutat.

Nästa sammanträde äger rum den 15 april.

Kallelse utgår.

Vid protokollet



LiseLott Nilsson

Justeras:



Stefan Bengtsson

Pirjo Linna-Avarre