

Handläggare

Datum

2011-05-18

Diarienummer

KSN-2011-0313

Kommunfullmäktige

Förvärv av aktier i fastighetsbolaget Studentstaden AB och försäljning av Uppsalahem Attika AB (bestående av servicebostäder och hyreslägenheter)**Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att godkänna att Uppsalahem AB förvärvar 51 procent av aktierna i Studentstaden AB, med option att om tre år förvärva återstående 49 procent, från Dombron AB,

att godkänna att Uppsalahem AB försäljer samtliga aktier i dotterbolaget Uppsalahem Attika AB till Dombron AB,

att uppdra till fastighetsnämnden att efter samråd med äldrenämnden och nämnden för vuxna med funktionshinder förlänga hyresavtalen gällande servicebostäder,

att uppdra till Uppsalahem AB att slutföra affären i enlighet med i ärendet redovisad **bilaga 2**,

att uppdra till Uppsalahem AB att medverka i kommunstyrelsens samarbete med universiteten och studentkåren avseende studentbostadsfrågor,

att uppdra till Uppsalahem AB att verka för goda övergångslösningar vad gäller kö och bytesfrågor för berörda intressenter,

att uppdra till Uppsalahem AB att verka för goda övergångslösningar vad gäller gällande överenskommelser om hyresgäststyrkt underhåll, kvarboenderabatt och inflytandefrågor, samt

att uppdra till Uppsalahem AB att inleda samtal med Dombron AB om deras roll och möjligheter i utvecklingen av Gottsunda som stadsdel.

Ilona Szatmari Waldau (V) reserverar sig enligt **bilaga 6**.

Uppsala den 18 maj 2011
På kommunstyrelsens vägnar

Gunnar Hedberg

Astrid Anker

I avgörandet deltagande: Gunnar Hedberg (M), Cecilia Forss (M), Liv Hahne (M), Magnus Åkerman (M), Sofia Spolander (M), Mohamad Hassan (FP), Cecilia Hamenius (FP), Stefan Hanna (C), Marlene Burwick (S), Erik Pelling (S), Ulrik Wärnsberg (S), Hilde Klasson (S), Maria Gardfjell (MP), Johan Lundqvist (MP) och Ilona Szatmari Waldau (V).

Dessutom närvarande: Mats Gyllander (M), Christopher Lagerqvist (M), Fredrik Ahlstedt (M), Peter Nordgren (FP), Karin Ericsson (C), Irene Zetterberg (S), Milischia Rezai (S), Frida Johnsson (MP) och Emma Wallrup (V).

Ärendet

Uppsala Stadshus AB har föreslagit kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige godkänna att Uppsalahem AB förvärvar 51 procent av aktierna i Studentstaden AB, med option att om tre år förvärva återstående 49 procent, från Dombrom AB, att godkänna att Uppsalahem AB försäljer samtliga aktier i dotterbolaget Uppsalahem Attika AB till Dombrom AB, samt uppdra till fastighetsnämnden att efter samråd med äldre- och nämnden för vuxna med funktionshinder förlänga hyresavtalen gällande servicebostäder. (**Bilaga:** se ärende till Uppsala Stadshus AB).

Föredragning

Uppsala Stadshus AB har i sin skrivelse redogjort för affären. Uppsalahem AB informerade kommunstyrelsens arbetsutskott i september 2010 om det tänkta affärsupplägget och har därefter vid två tillfällen lämnat kompletterande information om hur affären utvecklats samt redogjort för det slutliga förslaget.

Studentbostadsfrågan har varit och är en ständigt aktuell fråga, inte minst i kommunledningens återkommande överläggningar med universiteten och studentkårerna. Förvärvet av Studentstaden AB innebär att Uppsala kommun får en helt annan rådighet i studentbostadsproblematiken än idag.

Genom förvärvet att Studentstaden AB kan Uppsalahem AB få en viktig roll i kommunens samarbete med studentkårerna och universiteten vad gäller bostadsfrågan. Bolaget har en långvarig tradition av samråd med hyresgäster och kommer att samverka med studentkårerna som företrädare för de nya hyresgästerna. Då bostadsfrågorna är en återkommande punkt i de samarbetsfrågor som behandlas på övergripande nivå mellan Uppsala kommun och universiteten respektive studentkårerna föreslås Uppsalahem AB få i uppdrag att medverka i det samarbetet.

Den affär som föreslås är också i linje med den bostadspolitiska strategin som uttalar att det allmännyttiga bostadsaktiebolaget ska vara ett verktyg av strategisk vikt för kommunen för att medverka till en stabil bostadsmarknad som effektivt kan tillgodose efterfrågan. Genom förvärv och försäljning åstadkoms dels att Uppsalahem AB blir en av de större aktörerna på studentbostadsmarknaden dels att Dombron AB förstärker sin ställning som fastighetsbolag med hyresrätter i Uppsala.

För Uppsalahem AB innebär affären även att bolaget får en realisationsvinst samt likviditet att amortera på befintliga lån. Bolagets ekonomiska ställning behålls genom affären och bolaget kommer efter affären att kunna fortsätta sitt arbete med leva upp till de ägardirektiv, avkastningskrav samt utdelningsprinciper vilka Uppsala kommun som ägare har fastställt för bolaget.

Ekonomiska konsekvenser

Se Uppsala Stadshus AB:s redovisning.

Handläggare
Christoffer Nilsson

Datum
2011-05-08

Diarienummer
USAB-2011/14

Styrelsen för Uppsala Stadshus AB

Förvärv av aktier i fastighetsbolaget Studentstaden AB och försäljning av Uppsalahem Attika AB (bestående av servicebostäder och hyreslägenheter).

Förslag till beslut

Styrelsen för Uppsala Stadshus AB föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att besluta

att godkänna att Uppsalahem AB förvärvar 51 procent av aktierna i Studentstaden AB, med option att om tre år förvärva återstående 49 procent, från Dombron AB,

att godkänna att Uppsalahem AB försäljer samtliga aktier i dotterbolaget Uppsalahem Attika AB till Dombron AB, samt

att uppdra till fastighetsnämnden att efter samråd med äldrenämnden och nämnden för vuxna med funktionshinder förlänga hyresavtalen gällande servicebostäder.

Ärendet

Bakgrund

Uppsalahem AB och Dombron AB har sedan september 2010 förhandlat om en affär med målsättning att Dombron AB försäljer det helägda dotterbolaget Studentstaden AB till Uppsalahem AB och där Uppsalahem AB säljer ett fastighetsbestånd som i huvudsak motsvarar affärsområdet servicebostäder till Dombron AB. Uppsalahems inriktning under förhandlingarna har varit att behålla sin nuvarande förmåga att arbeta med nyproduktion och förnyelse i beståndet efter en genomförd affär.

Uppsalahems styrelse beslutade den 4 maj att godkänna den framförhandlade affären med Dombbron AB. Bolaget har i skrivelse inkommen den 5 maj framställt att kommunfullmäktige godkänner affären då den är av principiell beskaffenhet, **bilaga 1**.

En omfattande genomlysning av de båda fastighetsbestånd som affären omfattar har genomförts av oberoende värderare och även av respektive part. Resultatet från genomlysningarna har visat på att den del av Uppsalahems fastighetsbestånd som berörs av försäljningen motsvarar den oberoende värderingen vilket uppgår till 3 041 miljoner kronor.

Genomlysningen av Dombrons fastigheter i Studentstaden AB visade på diskrepanser mellan antaganden i värderingen och faktiskt utfall. Skillnaden består i att värderingen är högre än det faktiska utfallet. För att hantera denna diskrepans genomförs köpet i två steg där Uppsalahem i ett första steg förvärvar 51 procent av Studentstaden AB till det bedömda marknadsvärdet. Uppsalahem får även en exklusiv option att förvärva resterande 49 procent av bolaget efter tre år. Under denna tid åtar sig Dombbron AB att åtgärda eftersatt underhåll i fastigheterna samt att i övrigt genomföra åtgärder som förbättrar driftnettot i bolaget så att en driftnettogaranti om 119 miljoner kronor per år uppnås.

Optionen att förvärva de resterande 49 procent av Studentstaden AB ska vila på en ny marknadsvärdering av bolaget, och väljer Uppsalahem att inte använda optionen har Dombbron AB rätt att återköpa Uppsalahems 51-procentiga andel i Studentstaden AB.

För att säkerställa Uppsala kommuns möjligheter att ha tillgång till ett stabilt bestånd av servicebostäder kommer snitthyrestiden för servicebostäder att förlängas från 10,6 år till 15,6 år med samma villkor som idag. Detta görs som en del av den samlade transaktionen. Förlängningen av snitthyrestiden för beståndet ger äldrenämnden och nämnden för vuxna med funktionshinder möjlighet att via fastighetsnämnden individuellt bedöma varje enskilt hyreskontrakt och kontraktslängd.

I affären ingår även respektive bestånds byggrätter, vilka har värderats lika. Det innebär att inga ekonomiska transaktioner föreligger i denna del. Några byggrätter är undantagna i denna transaktion; Uppsalahem behåller byggrätterna eller de potentiella byggrätterna vid Karl-Johansgården, del av Årstagården (byggrätter enligt Östra Salabackeprojektet). Dombbron behåller potentiella byggrätter inom Kapellgärdet.

Villkoren för transaktionen redogörs för i **bilaga 2**.

Studentstadens fastighetsbestånd beskrivs i **bilaga 3**, och utgörs av 4 350 lägenheter och rum framförallt lokaliserade till områdena Rackarberget, Studentstaden och norra Kapellgärdet (Kantorn och Våktargatan). Total yta är 202 016 kvadratmeter.

Den del av Uppsalahems fastighetsbestånd, som övergår i transaktionen genom försäljning av aktierna i Uppsalahem Attika AB, består dels av 1 675 servicebostäder motsvarande totalt 131 842 kvadratmeter **bilaga 4**, samt 1 018 hyreslägenheter motsvarande 67 094 kvadratmeter, **bilaga 5**. Servicebostäder är spridda över hela Uppsala kommun och hyreslägenheterna finns koncentrerade till 5 områden; Eriksberg, Gottsunda, Kvarngärdet, Löten och Rickomberga.

Föredragning

Förhandlingarna rörande affären har haft som utgångspunkt att studentbostäderna utgör en kritisk tillväxtfaktor för Uppsala kommun. Säljaren Dombron AB är ett delägt bolag där ägarna är pensionsfonder med mycket lång placeringshorisont som aktivt söker förvärva såväl hyresrätter och olika typer av serviceboenden för ett långsiktigt ägande.

Studentbostadsfrågan har varit och är en ständigt aktuell fråga och som Uppsala kommun och dess bolag har haft en liten rådighet över. Ett förvärv av Studentstaden AB innebär att Uppsala kommun får en helt annan rådighet över studentbostadsproblematiken. Genom ett förvärv av Studentstaden AB kommer Uppsalahem framgent att kunna bidra till att lösa studentfrågor där samhällsgemensamt intresse föreligger.

Försäljningen av aktierna i Uppsalahem Attika AB innebär att Uppsalahem överlåter beståndet av servicebostäder. Samråd har skett med framförallt äldrenämnden och dess kontor för att inhämta eventuella synpunkter. Vd:s bedömning är att köparen är en långsiktig och seriös förvaltare av servicebostäder. För att säkerställa en bra transaktion av fastigheterna förlängs snitthyrestiden för beståndet från 10,6 år till 15,6 år på samma villkor som idag. Det gör att äldrenämnden får rådighet att tillsammans med fastighetsnämnden bedöma enskilda kontraktslängder per fastighet.

En bärande del av den totala affären är att Dombron AB även förvärvar ett antal hyresfastigheter från Uppsalahem. Beståndet är väl spritt över Uppsala och över byggår. Vd bedömer även i detta fall att Dombron AB är en långsiktig och seriös ägare av hyreslägenheter.

Affärsuppgörelsen mellan Dombron AB och Uppsalahem AB är av en betydande storlek där ca 7000 bostäder byter ägare. Hittills har affärsuppgörelsen fokuserat på fastighetstransaktionerna mellan parterna och villkoren för dessa. Väsentliga detaljer rörande hantering av existerande bostadsköer ligger utanför aktuellt ärende och är beroende hur respektive part organiserar sin verksamhet utifrån de nya förutsättningarna.

Diskussioner pågår mellan parterna för att hitta ett samarbete och väl fungerande övergångsbestämmelser rörande respektive bostadsköer till de olika boendeformerna. Uppsalahems ambition är att skapa en väl fungerande hyresrättsmarknad med smidiga övergångslösningar mellan boendeformerna ungdoms- och studentboende, reguljära hyresrätter och senior- och trygghetsboenden.

Sammanfattningsvis föreslås att styrelsen för Uppsala Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige att godkänna ovan beskriven affär mellan Uppsalahem AB och Dombron AB.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för Uppsalahem AB

Uppsalahem försäljer ett fastighetsbestånd genom sitt helägda dotterbolag Uppsalahem Attika till ett värde av 3 041 miljoner kronor. Reavinsten beräknas till cirka 2 miljarder kronor. Samtidigt förvärvar Uppsalahem 51 procent av Studentstaden för 1 202 miljoner kronor. Det preliminära nettot av köpeskillingarna för Uppsalahem blir 1 839 miljoner kronor. Uppsalahem har lån bundna till servicebostäder motsvarande 700 miljoner kronor som amorteras och som Uppsala kommun är borgenär för.

Konsekvenser för Uppsala Stadshus AB:s värde på aktier i Uppsalahem AB

Transaktionerna innebär inte några väsentliga förändringar som påverkar bedömningen av värdet på Uppsala Stadshus AB:s aktier i Uppsalahem AB. Uppsalahems bokförda substansvärde ökar med vinsten från försäljningen. Förvärvet sker till marknadsvärde. Det övervärde (skillnad marknadsvärde – bokfört värde) i fastigheter som tidigare inte var beaktat i Uppsalahems redovisning minskar. Värdering av Uppsalahem påverkas därför inte i stort.

Konsekvenser i Stadshuskoncernen

I Uppsala Stadshuskoncernen fanns per 31 december 2010 ett bokfört koncernmässigt övervärde på 516 mnkr hänförligt till Uppsalahems fastigheter. Det koncernmässiga övervärdet uppkom 1994 när Uppsala Stadshus AB förvärvade Uppsalahems fastigheter från Uppsala kommun för ett pris som översteg det egna kapitalet i bolaget. Övervärdet skrivs årligen av med 15 mnkr i koncernen. Vid försäljningen kommer en nedskrivning att ske av de övervärden som avser de överlåtna fastigheterna, vilket får en negativ engångseffekt på resultatet i Stadshuskoncernen. Exakt hur stort detta belopp är kommer att beräknas senare. En bedömning utifrån Servicebostäders andel av Uppsalahems totala fastighetsbestånd ger en nedskrivning på cirka 70 miljoner kronor. Detta innebär således att den reavinst på ca 2 miljarder kronor som uppstår i Uppsalahem AB reduceras med dessa 70 mnkr i Stadshuskoncernen. Till skillnad från i Uppsala Stadshuskoncernen får nedskrivningen ingen resultateffekt i Uppsala kommun-koncern. Detta då nedskrivningen återläggs eftersom fastigheterna ursprungligen förvärvades från Uppsala kommun

Kenneth Holmstedt

Vd



UPPSALAHEM

Uppsalahem AB
S:t Persgatan 28
Box 136, 751 04 Uppsala
www.upsalahem.se
email@upsalahem.se
Tel vxl. 018-727 34 00
Fax 018-727 34 74
Org.nr 556137-3589
Styrelsen har sitt säte i Uppsala

Bilaga 1

USAB	
Ink.	2011 -05- 05
Dianer USAB-2011/14	
	Aktbil.

Uppsala 2011-05-05

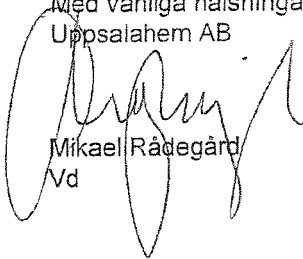
Uppsala Stadshus AB
c/o Uppsala kommun
753 75 Uppsala

Affären med Dombbron

Vid sitt sammanträde den 4 maj 2011 beslöt Uppsalahems styrelse att godkänna ett förvärva av en andel aktier i Studentstaden AB och en avyttring av samtliga aktier i Uppsalahem Attika AB. Styrelseprotokollet av vilket beslutet framgår bifogas detta missiv tillsammans med övriga styrelsehandlingar (**bilaga 1**).

Styrelsen i Uppsalahem hanskjuter det slutgiltiga beslutet till kommunfullmäktige i Uppsala då frågan anses vara av principiell beskaffenhet och större vikt i enlighet med bestämmelserna i kommunallagen (1991:900) 3 kap 17 §.

Med vänliga hälsningar
Uppsalahem AB


Mikael Rådegård
Vd



UPPSALAHEM

Extra styrelsemöte 2011-05-04
Ärende 4
Sekretess ja

USAB	
Ink.	2011 -05- 05
Diarium	2011/14
Aktbil.	2

2011-04-27
Mikael Rådegård

Affären med Dombron

Sedan sommaren 2010 har Uppsalahem diskuterat ett affärsupplägg med Dombron AB avseende en bytesaffär Studentbostäder/Servicebostäder. Affären fick under senhösten en delvis ny struktur innebärande att:

1. Uppsalahem förvärvar Dombrons dotterbolag Studentstaden AB
2. Dombron förvärvar samtliga fastigheter i affärsområdet Servicebostäder
3. Dombron förvärvar ett bestånd övriga hyresfastigheter.
4. Parterna värderar och skiftar potentiella byggrätter i respektive bestånd
5. Parterna utvärderar möjligheten att samarbeta kring bostadsförmedlingsfrågor, samt ett antal övriga affärsförslag som inte direkt berör Uppsalahem.

Fastighetsförsäljning/förvarv (punkter 1-3 i uppdragsbeskrivningen enligt ovan)

Inför den slutgiltiga förhandlingen har parterna varit överens om att marknadsvärdera respektive bestånd som framgår av **bilaga 1** och att genomgå en sk due diligence för att identifiera eventuella tekniska, ekonomiska och juridiska brister.

Due diligence processen avslutades formellt den 14 januari 2011. Sedan december 2010 har Uppsalahem haft tillgång till Studentstadens räkenskapsmaterial avseende år 2010 och kunnat göra en analys av företagets ekonomi.

Analysen visar att Studentstadens förväntade marknadsvärde bygger på ett antagande om att företagets löpande verksamhet ska generera ett resultat som är väsentligen högre än det faktiska utfallet.

I Uppsalahems fall ligger det faktiska ekonomiska utfallet i nivå med eller högre än det som antas i marknadsvärderingen.

Skillnaden mellan presumtiv och faktisk intjäningsförmåga i Studentstaden uppskattades ligga inom intervallet 350-500 mkr, varvid Uppsalahem diskuterade med motparten en rabatt på den tilltänkta köpeskillingen för Studentstaden alternativt ett tillägg på köpeskillingen på Uppsalahems bestånd, samt möjligheten att förvärva 51% av aktierna i Studentstaden i stället för 100% mot en option att förvärva resterande aktier då Studentstaden kan prestera ett faktiskt utfall i nivå med det som anges i marknadsvärderingen.

Efter genomförda förhandlingar konkretiserades allt enligt ovan i ett affärsförslag från Uppsalahem enligt följande:

- Uppsalahem förvärvar 51% av aktierna i Studentstaden, med underliggande fastighetsvärde om 2 357 Mkr. Dombron förvärvar Uppsalahems bestånd, exklusive Eksätrahemmet, värderat till 32 milj kr, vilket dock inte påverkar köpeskillingen, till ett pris som motsvarar marknadsvärdet. Underliggande fastighetsvärde 2 124 Mkr plus 715 mkr. Därutöver betalar Dombron ett tillägg på 180 mkr plus del av transaktionskostnader motsvarande 20 mkr, beroende på resultatrisk i Studentstaden.



UPPSALAHEM

2011-04-27
Mikael Rådegård

Extra styrelsemöte 2011-05-04

Ärende 4

Sekretess ja

- Dombron lämnar en garanti under tre år avseende Studentstaden innebärande ett resultat i nivå med det som anges i marknadsvärderingen. Resultatet ska uppnås redan efter ett år. Garantin justeras för inflationen för år två och tre.
- Uppsalahem erhåller ensidig option att förvärva Dombrons aktier i Studentstaden efter tre år. Priset ska bestämmas efter värdering där tre oberoende värderingsmän anlitas. Utnyttjar inte Uppsalahem optionen har Dombron rätt att återköpa Uppsalahem:s aktier för samma värde.
- Dombron förvaltar Studentstaden under den period resultatgarantin gäller. Jämbördig styrelse, fyra ledamöter, skall utses av båda parter. Uppsalahem äger rätt att utse styrelseordförande. Därutöver äger Uppsalahem rätt att tillsätta VD efter 1 år (vars kostnad inte ska belasta resultatgarantin) samt att direkt svara för studentfrågor av samhällsgemensamt intresse. Uppsalahem äger dessutom rätt att omgående utse en observatör i Studentstaden, men eventuell medhjälpare.
- Dombrons finansiering ligger kvar i Studentstaden.
- Uppsalahem ska verka för att Studentstaden kan nyttja Uppsalahems fjärrvärmevillkor förutsatt att förhållanden är likvärdiga Uppsalahems övriga bestånd.
- Dombron ska genomföra underhållsåtgärder motsvarande minst 48 mkr (totalbelopp) fördelat på de två första åren för att åtgärda eftersatt underhåll. Underhållsbehovet ska förtecknas.
- Andelen pantbrev i respektive bestånd ska vara lika.
- Befintliga och möjliga byggrätter följer med respektive bestånd och ingår i överenskomna värden förutom med följande undantag; parkeringen på Karl-Johansgården, del av Årstagården (byggrätterna enligt Östra Salabacke projektet), vilka behålles av Uppsalahem, de presumtiva byggrätterna inom Kapellgårdet, som ingår i Studentstaden idag behålles av Dombron.
- Parterna svara i övrigt var och en sina egna transaktions- och inpaketeringskostnader.
- Förutom det ovan reglerade är parterna överens om att tekniska brister inte innebär några ytterligare ekonomiska regleringar
- Vid beräkningen av aktiepriserna ska avdrag göras med 5% för den latent skatten
- Tillträde 1 september 2011.
- Övriga villkor framgår av bifogad term sheet.

Dombron framförde tidigare synpunkter på storleken på det tilltänkta tillägget på köpeskillingen och kunde godkänna ett tillägg på 100 mkr. Det ytterligare tillägget godkänns om kommunen kan lämna ett löfte att förlänga nu gällande hyresavtal med Servicebostäder från en snittlängd på 10,6 år till 15 år, vilket Uppsala kommun ställer sig positiv att göra.



UPPSALAHÄM

2011-04-27
Mikael Rådegård

Extra styrelsemöte 2011-05-04

Ärende 4

Sekretess ja

Skifte av byggrätter

Efter gemensamt samråd med Stadsbyggnadschef i Uppsala är parterna överens om att byggrätterna i respektive bestånd är likvärdiga och kan därmed skiftas utan kostnader med ovanstående undantag.

Samordning av bostadsförmedling

Parterna är överens om att värna om respektive varumärke, vilket innebär att en samordnad bostadsförmedling inte förespråkas i nuläget.

Övriga affärsförslag

Övriga affärsförslag med inblandning av Uppsala kommun har diskuterats. Uppsalahem har fått en indikation från kommunen att dessa förslag inte kommer att genomföras.

Mot bakgrunden av ovanstående föreslås att styrelsen överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

Sekretess

Ärendet är sekretessbelagt med stöd av offentlighets- och sekretesslag 2009:400 31 kap. 17§.

Styrelsen föreslås besluta

att godkänna affären enligt de i ärendet redovisade principerna

att överlämna ärendet till kommunfullmäktige för godkännande

att uppdraga åt vd att förbereda och teckna alla avtal som erfordras för affärens genomförande, samt

att återkomma med en redovisning av affären senast i december 2011.

Mikael Rådegård
Vd

UPPSALAHEM AB (publ)
Org.nr 556137-3589

Styrelsemöte
Uppsalahem, St Persgatan 28
2011-05-04
Kl. 15:02 – 17:04

Närvarande:

Peter Nordgren	ordförande
Thure Svensson	1:e vice ordförande
Susanne Eriksson	2:e vice ordförande

Tor Bergman	ledamot
Selahattin Karakas	ledamot
Heléne Molund	ledamot
Hanna Mörck	ledamot
Anders Nilsson	ledamot

Sigvard Nilsson	suppleant
Lars-Göran Ferlin	suppleant

Per Viklund	SKTF
Stefan Henriksson	FA

Mikael Rådegård	vd
Fredrik Holm	fastighetschef Bostad
Sara Westberg	fastighetschef Servicebostäder
Kjerstin Joelsson	finanschef
Mario Pagliaro	ekonomichef

Karl Johansson	sekreterare
----------------	-------------

§§. 63-71

§63. Mötets öppnande

Ordföranden förklarar mötet öppnat.

§64. Val av justeringsperson

Susanne Eriksson väljs ut att justera sammanträdets protokoll.

§65. Godkännande av föredragningslista

Vd adderar en beslutspunkt under övriga frågor som följer av ett tidigare bolagsförvärv.

Styrelsen beslutar
att godkänna föredragningslistan.

§66. Hyresförhandlingen 2011

I ärendet föreligger handling
Mikael Rådegård är föredragande

Styrelsen beslutar
att godkänna utfallet av 2011 års hyresförhandlingar.

- §67. Rättvisare hyra**
Föredragande är Marica Johansson
Distriktschef city informerar om projektet rättvisare hyra samt dess innehåll.

Styrelsen beslutar
att godkänna informationen.

- §68. Övriga frågor**
Föredragande är Mikael Rådegård
Vd meddelar att Uppsalahem per den 6 maj 2011 får tillträde till bolaget Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB.

Styrelsen beslutar
att genomföra val av ny styrelse i Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB.
Till ledamöter väljs Peter Nordgren och Thure Svensson
Till suppleant väljs Susanne Eriksson
Till vd väljs Mikael Rådegård,
att firmatecknare för Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB är två av ovanstående namn i förening,
att genomföra val av ny revisor.
Till revisor väljs nuvarande revisorer som företrädar Uppsalahem AB,
att utse Peter Nordgren som ägarombud att företräda Uppsalahem vid bolagstämma för Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB.

- §69. Affären Dombron** **Sekretessbelagt ärende**
I ärendet föreligger handling samt handling på bordet
Mikael Rådegård är föredragande

Styrelsen beslutar
att godkänna affären enligt de i ärendet redovisade principerna,
att överlämna ärendet till kommunfullmäktige för godkännande,
att uppdraga åt vd att förbereda och teckna alla avtal som erfordras för affärens genomförande, samt
att återkomma med en redovisning av affären senast i december 2011.

Susanne Eriksson, Anders Nilsson samt Hanna Mörck reserverar sig inte mot beslutet men meddelar att de avser att lämna ett särskilt yttrande.

- §70. Fråga om omedelbar justering av § 69**

Styrelsen beslutar
att omedelbart justera § 69.

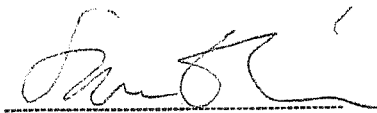
- §71. Mötets avslutande**

Ordförande förklarar mötet avslutat.

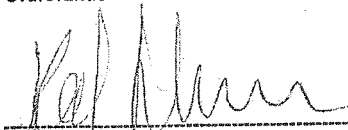
Underskrifter:



Peter Nordgren
Ordförande



Susanne Eriksson
Justerande



Karl Johansson
Sekreterare

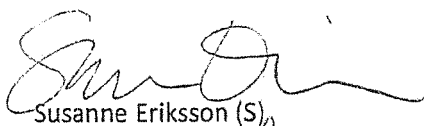
Särskilt yttrande till extra styrelsemöte 2011-05-04 § 69

Vi är positiva till inriktningen på affären att ta ansvar för studentbostadssituationen samtidigt som Uppsalahem inte tummar på affärsmässigheten. Positivt är att Uppsalahem får ökade resurser att lägga på upprustning av miljonprogram och andra bostäder med renoveringsbehov.

Vår generella hållning är att det alltid är problematiskt att sälja allmännyttiga hyresbostäder. Det ser vi som ett problem även i den här affären.

Vi ser också det 51-procentiga ägandet i Studentstaden som en osäkerhetsfaktor och vad det i praktiken innebär för åtagande för respektive part.

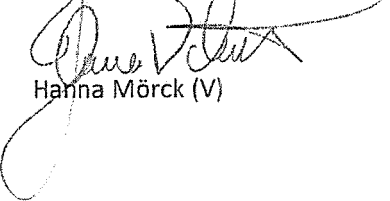
Anledningen till att vi ändå kan se positivt på affären är att Dombron är en seriös aktör med ett redan i dag stort hyresbestånd i Uppsala.



Susanne Eriksson (S)



Anders Nilsson (MP)



Hanna Mörck (V)

2011-04-21

FINAL VERSION

Term Sheet

sammanfattande villkor för genomförande av den aktuella affären:

USAB	
Ink.	2011 -05- 05
Direktör	<i>[Signature]</i> 2011/14
	Aktie

Part: Uppsalahem

Part: Dombron

Studentstaden

- Uppsalahem förvärvar 51% av aktierna i Studentstaden.
- Köpeskillingen för aktierna baseras på ett underliggande fastighetsvärde på 2 357 Mkr.
- Dombron lämnar en driftnettogaranti under 3 år på 119 Mkr med justering för KPI för år 2 och 3 allt enligt tidigare diskussioner och utkast till aktieägaravtal daterat 23 februari 2011.
- Dombron svarar för att åtgärda eftersatt underhåll (DD findings) under 2011 och 2012 med ett totalbelopp motsvarande 48 Mkr, enligt tidigare diskussioner och utkast till aktieägaravtal daterat 23 februari 2011.
- Uppsalahem erhåller en option att förvärva Dombrons resterande aktier. Optionen gäller per den 1 januari 2014 (dvs ca 3 år efter undertecknande av affären). Om inte Uppsalahem utnyttjar optionen har Dombron en optionsrätt att återköpa Uppsalahems aktier, se utkast till aktieägaravtal daterat 23 februari 2011.
- Dombron erhåller rätt att förvärva, utan ersättning, byggrätter på ca 43.000 kvm (nybyggnadsrätter) som kan skapas inom Studentstadens fastigheter i Kvarngärdet. Byggrätterna förvärvas genom förvärvsavtal, villkorat av detaljplan och fastighetsbildning. Avstyckningskostnaden och övriga förvärvsomskostnader svarar den köpande parten för.
- Om inte Dombron sökt bygglov, som sedan beviljas av kommunen, inom 2 år efter laga kraftvunnen detaljplan och påbörjar byggnation har Uppsalahem rätt att köpa byggrätterna.
- Bolagets styrelse ska bestå av 4 personer plus två suppleanter. Vardera parten utser 2 personer plus en suppleant. Parterna är överens om att Uppsalahem har rätt att utse ordförande.
- Uppsalahem har rätt att, på egen bekostnad, tillsätta en "observatör" samt en reserv för "observatören" som ska följa bolaget löpande och samtidigt svara för bolagets studentpolitiska frågor.
- Parterna är överens om att firman ska tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två styrelseledamöter i förening varav parterna ska ha utsett var sin.

Servicebostäderna

- Dombron förvärvar aktierna i bolaget som äger Servicebostäderna (Uppsalahem Attika AB).
- Eksätrahemmet (Gotsunda 47:2) ska inte ingå i Servicebostäderna.
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde på 2 224 Mkr.
- Fastighetsvärdet förutsätter att de befintliga hyresavtalen med kortare löptid än 15 år förlängs till 15-åriga hyresavtal med start på tillträdesdagen.. Detta ska regleras via ett tillägg till de befintliga hyresavtalen.
- Uppsala erhåller rätt att förvärva, utan ersättning, parkeringen vid Karl Johansgården för att skapa byggrätter (hänsyn måste tas till kvarvarande parkeringsbehov). Byggrätterna förvärvas genom förvärvsavtal, villkorat av detaljplan och fastighetsbildning. Avstyckningskostnaden och övriga förvärvsomskostnader svarar den köpande parten för.

Bostadsportföljen

- Dombron förvärvar aktierna i bolaget som äger bostadsportföljen (Uppsalahem Attika AB).
- Köpeskillingen baseras på ett underliggande fastighetsvärde på 795 Mkr (715+80).

Övriga villkor

- Avdrag för latent skatt med 5%.
- Paketering av pantbrev proportionellt i förhållande till underliggande fastighetsvärde i respektive portfölj enligt tidigare diskussioner.
- Tillträde avseende de tre delarna i affären den 1 sept 2011.
- Dombron svarar för Uppsalahems transaktionsomkostnad med ett belopp på 20 mkr inkl moms (Pangea-arvode ca 0,6% på 2224+715, exkl moms).
- Gemensam presskonferens där man kommunicerar affären..
- En bindande affär är villkorad av beslut i dels Uppsalahems styrelse och Uppsala kommunfullmäktige dels Dombrons styrelse.

USAB	
Ink.	2011 -05- 05
Dokument	USAB-2011/14
Aktbil.	1

Bilaga 3

Studentstaden AB

Fastighet	Område	BOA+LOA (m²)	Antal lgh	Hyra (kr/m²)
Eriksberg 38:1	Eriksberg	8 567		1 002
Eriksberg 39:1	Eriksberg	8 433	252	1 012
Kvarngärdet 4:1	Kvarngärdet	31 306	998	1 227
Kvarngärdet 4:2	Kvarngärdet	-	-	-
Kvarngärdet 4:3	Kvarngärdet	-	-	-
Kvarngärdet 4:4	Kvarngärdet	-	-	-
Kvarngärdet 5:1	Kvarngärdet	13 440	210	1 008
Kvarngärdet 5:3	Kvarngärdet	-	-	-
Kvarngärdet 5:5	Kvarngärdet	-	-	-
Kvarngärdet 7:3	Kvarngärdet	1 446	-	1 421
Kvarngärdet 6:1	Kvarngärdet	13 715	420	992
Kvarngärdet 8:1	Kvarngärdet	13 715		992

Studentstaden AB

Fastighet	Område	BOA+LOA (m²)	Antal lgh	Hyra (kr/m²)
Kvarngärdet 9:1	Kvarngärdet	13 291		964
Kvarngärdet 9:2	Kvarngärdet	6 711	288	964
Kvarngärdet 9:6	Kvarngärdet	-	-	-
Luthagen 61:1	Luthagen	10 428		1 463
Luthagen 61:2	Luthagen	7 656	966	1 535
Luthagen 61:3	Luthagen	10 440		1 048
Luthagen 62:5	Luthagen	12 263	466	1 622
Flogsta 23:5	Flogsta	50 606	750	1 007
SUMMA:		202 016	4 350	

Fastigheter utan uppgifter är fastigheter upplåtna med p-platser

Servicebostäder

Fastighet	Område	BOA+LOA (m ²)	Antal lgh	Hyra (kr/m ²)
Trollbo 5:3	Vattholma	330	5	1 358
Vattholma 5:330	Vattholma	519	6	1 811
Vattholma 5:320	Vattholma	2 263	30	1 221
Storvreta 1:214	Storvreta	339	5	1 356
Storvreta 55:1	Storvreta	339	5	1 356
Storvreta 4:15	Storvreta	2 565	31	1 091
Storvreta 56:1	Storvreta	519	5	1 821
Årsta 96:1	Årsta	11 450	164	1 325
Årsta 93:1	Slavsta	339	5	1 319
Ellsta 2:72	Knutby	2 197	22	1 273
Almunge-Prästgård 1:59 Almunge		2 403	41	1 425
Gamla Uppsala 97:3	Gamla Uppsala	203	1	1 323

Servicebostäder

Fastighet	Område	BOA+LOA (m²)	Antal lgh	Hyra (kr/m²)
Gamla Uppsala 94:4	Gamla Uppsala	330	5	1 321
Gåvsta 2:37	Gåvsta	2 338	30	981
Gåvsta 2:36	Gåvsta	330	5	1 321
Årsta 78:3	Fyrislund	187	4	871
Årsta 106:3	Slavsta	416	6	2 464
Vaksala-Lunda 4:14	Vaksala-Lunda	570	7	2 023
Librobäck 19:7	Librobäck	555	12	2 528
Librobäck 4:7	Librobäck	1 101	30	1 212
Berthåga 43:1	Berthåga	407	5	1 523
Berthåga 48:6	Berthåga	379	5	1 583
Dalby 11:1	Dalby	3 149	40	1 200
Vänge-Täby 1:2	Vänge	3 725	42	1 452

Servicebostäder

Fastighet	Område	BOA+LOA (m²)	Antal lgh	Hyra (kr/m²)
Vänge-Täby 1:138	Vänge	339	5	1 319
Vänge-Täby 1:137	Vänge	423	5	1 320
Berthåga 60:2	Berthåga	5 730	80	1 315
Berthåga 38:5	Berthåga	339	5	1 320
Flogsta 17:2	Flogsta	584	16	925
Luthagen 24:1	Luthagen	5 497	56	995
Eriksberg 15:2	Eriksberg	3 963	48	1 253
Eriksberg 11:5	Eriksberg	5 070	112	1 062
Norby 73:4	Norby	157	1	540
Valsätra 54:6	Valsätra	370	5	1 513
Norby 63:33, 63:34	Norby	397	4	1 319
Norby 90:8	Norby	512	1	1 321

Servicebostäder

Fastighet	Område	BOA+LOA (m²)	Antal lgh	Hyra (kr/m²)
Gamla Uppsala 47:7	Gamla Uppsala	5 464	109	967
Flogsta 34:3	Flogsta	330	5	1 321
Valsätra 36:3	Gottsunda	4 179	50	1 069
Sunnersta 193:1	Sunnersta	410	5	1 537
Gottsunda 49:1	Gottsunda	1 085	13	990
Sunnersta 67:35	Sunnersta	341	5	1 321
Gottsunda 48:2	Gottsunda	330	5	1 321
Sunnersta 79:31	Sunnersta	429	5	1 320
Gottsunda 32:6	Gottsunda	298	1	1 320
Sunnersta 63:1	Sunnersta	327	1	1 223
Sunnersta 155:7	Sunnersta	276	1	1 319
Tuna-Backar 33:1	Tuna backar	5 447	100	1 106

Servicebostäder

Fastighet	Område	BOA+LOA (m²)	Antal lgh	Hyra (kr/m²)
Vänge-Täby 1:138	Vänge	339	5	1 319
Vänge-Täby 1:137	Vänge	423	5	1 320
Berthåga 60:2	Berthåga	5 730	80	1 315
Berthåga 38:5	Berthåga	339	5	1 320
Flogsta 17:2	Flogsta	584	16	925
Luthagen 24:1	Luthagen	5 497	56	995
Eriksberg 15:2	Eriksberg	3 963	48	1 253
Eriksberg 11:5	Eriksberg	5 070	112	1 062
Norby 73:4	Norby	157	1	540
Valsätra 54:6	Valsätra	370	5	1 513
Norby 63:33, 63:34	Norby	397	4	1 319
Norby 90:8	Norby	512	1	1 321

Servicebostäder

Fastighet	Område	BOA+LOA (m²)	Antal lgh	Hyra (kr/m²)
Gamla Uppsala 47:7	Gamla Uppsala	5 464	109	967
Flogsta 34:3	Flogsta	330	5	1 321
Valsätra 36:3	Gottsunda	4 179	50	1 069
Sunnersta 193:1	Sunnersta	410	5	1 537
Gottsunda 49:1	Gottsunda	1 085	13	990
Sunnersta 67:35	Sunnersta	341	5	1 321
Gottsunda 48:2	Gottsunda	330	5	1 321
Sunnersta 79:31	Sunnersta	429	5	1 320
Gottsunda 32:6	Gottsunda	298	1	1 320
Sunnersta 63:1	Sunnersta	327	1	1 223
Sunnersta 155:7	Sunnersta	276	1	1 319
Tuna-Backar 33:1	Tuna backar	5 447	100	1 106

Servicebostäder

Fastighet	Område	BOA+LOA (m ²)	Antal lgh	Hyra (kr/m ²)
Björklinge-Tibble 5:52	Björklinge	3 361	45	1 497
Bälinge-Ekeby 12:1	Bälinge	4 761	48	1 775
Bälinge-Ekeby 14:1	Bälinge	330	5	1 321
Björklinge-Tibble 2:9	Björklinge	461	5	1 321
Björklinge-Tibble 2:8	Björklinge	421	5	1 321
Fålhagen 15:2	Fålhagen	3 133	32	954
Fålhagen 22:5	Fålhagen	2 604	30	1 008
Sala Backe 13:4	Sala Backe	5 081	69	1 115
Sala Backe 13:3	Sala Backe	2 059	32	1 230
Svartbäcken 36:45	Svartbäcken	2 279	36	1 038
Gamla Uppsala 21:80	Gamla Uppsala	416	6	2 392
Sävja 64:2	Nåntuna	519	6	1 599

Servicebostäder

Fastighet	Område	BOA+LOA (m ²)	Antal lgh	Hyra (kr/m ²)
Sävja 59:1	Sävja	330	5	1 321
Svartbäcken 36:49	Svartbäcken	22 318	172	1 455
Luthagen 37:8	Luthagen	1 849	30	1 085
SUMMA:		131 842	1 675	

USAB	
Ink.	2011 -05- 05
Dokument	2011/14
Aktbil	5

Bilaga 5

Tillkommande fastigheter - Uppsala hem

Fastighet	Område	BOA+LOA (m²)	Antal lgh	Hyra (kr/m²)
Eriksberg 17:1	Lågberget	6 790	269	931
Eriksberg 17:2	Lågberget	8 379		
Gottsunda 34:3	Bröderna Berwald	21 684	297	854
Kvarngärdet 45:1	Kvarngärdet	3 623	52	943
Kvarngärdet 46:1	Kvarngärdet	1 384	16	943
Kvarngärdet 47:1	Kvarngärdet	3 602	60	943
Kvarngärdet 52:1	Kvarngärdet	3 686	56	1 319
Kvarngärdet 53:1	Kvarngärdet	4 054	60	943
Kvarngärdet 54:1	Kvarngärdet	3 327	50	943
Kvarngärdet 55:1	Kvarngärdet	2 424	40	943
Löten 7:4	Lagerlöf	7 501	110	1 291
Rickomberga 33:3	TVå gruppboenden	640	8	1 074
SUMMA:			1 018	

 UPPSALAHEM

Bilaga 6

V-reservation

Förvärv av aktier i fastighetsbolaget Studentstaden AB och försäljning av Uppsalahem Attika AB

Reservation till förmån för avslag

Uppsala har förhållandevis få hyreslägenheter och en stor aktör på hyresmarknaden, Uppsalahem. Styrkan med en stor aktör är att utbudet blir stort för den som söker bostad och som har uppnått tillräckligt med kötid. Den som bor i Uppsalahems fastigheter har tillgång till Uppsalahems service och kan byta lägenhet inom Uppsalahem om behoven förändras.

67 000 personer köade till Uppsalahems lägenhetsbestånd vid ingången av året. För de köande är det viktigt att det är ett jämnt flöde av lediga lägenheter.

I och med att 1 000 "vanliga" hyreslägenheter följer med till Dombron i samband med den föreslagna affären minskar de lägenheter som de köande kan erbjudas. De som bor i de aktuella fastigheterna förlorar sin interna kötid och måste börja om med köandet eller förlita sig på privata byten om behovet av lägenhet förändras. Allmännyttans andel av hyreslägenheter minskar, vilket också kan påverka Uppsalas hyresmarknad.

Dessa nackdelar ska ställas mot att det finns fördelar med att ytterligare en fastighetsägare får en stark ställning på Uppsalas hyresmarknad och kan bidra till att ytterligare utveckla den. Det är också positivt att studentbostäderna kan säkras som studentbostäder och att Uppsalahem kan bli en stark aktör på studentbostadsmarknaden. En försäljning ger Uppsalahem kapital som underlättar finansieringen av nyproduktion.

Dessa fördelar väger dock inte upp nackdelarna med affären. Tydliga garantier för en gemensam kö, både för redan boende och för nyköande, är en förutsättning för att Vänsterpartiet ska säga ja till förslaget. Det måste också vara helt klart att hyresgästerna i de hus som säljs inte kommer att få några försämrade villkor. Det har heller inte framkommit några fördelar med att Dombron tar över ägandet av servicebostäder.

En ytterligare tveksamhet i förslaget är att Uppsalahem idag ska förvärva 51 procent av Stiftelsen Studentstaden med option på resterande bestånd om tre år. Om Uppsalahem inte utnyttjar optionen har Dombron rätt att köpa tillbaka alla studentlägenheter. I ett sådant läge innebär det att Uppsalahem enbart sålt lägenheter till Dombron och inte säkrat studentbostäderna till framtidens studenter.

För Vänsterpartiet är det viktigt att bevara och stärka allmännyttan. Vi ser gärna att Uppsalahem tar över studentlägenheterna men inte på bekostnad av att allmännyttan minskar och att det totalt sett kan bli svårare att hitta en hyreslägenhet i Uppsala.

Ilona Szatmari Waldau