

Utlåtande 2012:67 RI+V (Dnr 023-341/2012)

## **Inriktningsbeslut gällande AB Stockholmshems nyproduktion av bostäder inom kv. Golvläggaren och Syllen, i Årstadal**

## **Genomförandebeslut gällande AB Stockholmshems förvärv av aktierna i Fastighets AB Syl 3 i samband med nyproduktion inom kv. Golvläggaren och Syllen, i Årstadal**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 400 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Golvläggaren och Syllen, till en total investeringsutgift om 1 106 mnkr godkänns.
2. AB Stockholmshems förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Syl 3 (org.nr. 556660-5555) godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge AB Stockholmshem i uppdrag att genomföra förvärv av aktierna i Fastighets AB Syl 3 samt teckna erforderliga avtal.
4. Finansiering av erforderligt aktiekapital sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Ny styrelse för Fastighets AB Syl 3 för tiden till och med ordinarie årsstämma 2015 utses enligt följande.  
till ledamöter: Mikael de Faire, ordförande (opol), Svante Larsson (opol) och Bengt Kylerud (opol).
6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Fastighets AB Syl 3 för tiden till och med ordinarie årsstämma 2015 utses enligt följande.  
till lekmannarevisor: Bengt Leijon (M)  
till lekmannarevisorssuppleant: Barbro Hedman (S).

7. Ny bolagsordning för Fastighets AB Syl 3, bilaga 2, godkänns.

**Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson** anför följande.

#### *Ärendet*

AB Stockholmshem planerar att bygga ca 400 hyreslägenheter och kompletterande lokaler i Årstadal till en total investeringsutgift om 1 106 mnkr. Målet är att skapa en mångfald av attraktiva bostäder för olika livsstilar i en stimulerande miljö, som både innehåller naturnära och urbant boende och har nära till allmänna samfärdsmedel, kommersiell och social service.

En förutsättning för bostadsproduktion inom berörda fastigheter är att AB Stockholmshem förvärvar aktierna i bolaget Fastighets AB Syl 3 AB som äger tomträtten Syllen 3. Ägare till bolaget Fastighets AB Syl 3 är Balder Storstad.

Ett aktieöverlåtelseavtal tecknades den 16 december 2011 mellan parterna och köpeskillingen uppgår till 64 mnkr och tillträde kan ske när kommunfullmäktige fattat beslut om förvärvet.

#### *Beredning*

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

#### *Våra synpunkter*

Stockholms stads egna bostadsbolag ska bedriva en aktiv fastighetsförvaltning samt bidra till att det byggs mycket bostäder i Stockholm. Att AB Stockholmshem projekterar för ca 400 nya hyreslägenheter i Årstadal är därför ett välkommet tillskott på vägen mot stadens mål om att skapa förutsättningar för 5 000 nya bostäder per år de kommande 20 åren. Det är angeläget att detta tillskott av bostäder bidrar till att tillgodose behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning.

## *Bilagor*

1. Aktieöverlåtelseavtal mellan Balder Storstad och AB Stockholmshem avseende samtliga aktier i Fastighets AB Syl 3
2. Ny bolagsordning för Fastighets AB Syl 3

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet *Daniel Helldén* (MP) enligt följande.

Det är bra att östra sidan av Södertäljevägen, Årstadal omvandlas till ett funktionsblandat område med bostäder, arbetsplatser, service och parker. Området är komplex när det gäller närheten till tvärspårväg, Södertäljevägen i fråga om buller och gestaltungsmissigt spännande med tanke på områdets förkastningsbrant. Inför det fortsatta arbetet vill Miljöpartiet att planområdets naturvärden tas tillvara för att bostadsområdet ska uppfattas så trivsamt som möjligt vid färdigställande. Det är viktigt att den del av gröstrukturen, som finns utanför den södra delen av planområdet, som binder samman grönområden i flera stadsdelar i närområdet, beaktas och undantas exploatering.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 400 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv. Golvläggaren och Syllen, till en total investeringsutgift om 1 106 mnkr godkänns.
2. AB Stockholmshems förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Syl 3 (org.nr. 556660-5555) godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas ge AB Stockholmshem i uppdrag att genomföra förvärv av aktierna i Fastighets AB Syl 3 samt teckna erforderliga avtal.
4. Finansiering av erforderligt aktiekapital sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Ny styrelse för Fastighets AB Syl 3 för tiden till och med ordinarie årsstämma 2015 utses enligt följande.  
till ledamöter: Mikael de Faire, ordförande (opol), Svante Larsson (opol) och Bengt Kylerud (opol).
6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Fastighets AB Syl 3 för tiden till och med ordinarie årsstämma 2015 utses enligt följande.  
till lekmannarevisor: Bengt Leijon (M)  
till lekmannarevisorssuppleant: Barbro Hedman (S).

7. Ny bolagsordning för Fastighets AB Syl 3, bilaga 2, godkänns.

Stockholm den 25 april 2012

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

Joakim Larsson

*Ylva Tengblad*

**Särskilt uttalande** gjordes av *Åsa Jernberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

I Vision 2030 etablerade Stockholms stad ambitionen att bli en storstad i världsklass. I detta arbete föreligger behov av utveckling inom en rad områden, bland annat vad gäller byggandet av nya bostäder. Stockholms stad planerar att bygga cirka 100 000 nya lägenheter fram till 2030 och Stockholmshem ska bidra till att uppnå detta mål.

Enligt ägardirektiv från Stockholms Stadshus AB ska Stockholmshem bedriva en aktiv förvaltning av sitt fastighetsbestånd vilket kan innebära både köp och försäljning av fastigheter.

För att bidra till utvecklingen i Årstadal köpte Stockholmshem 2009-06-25 byggrätterna på fastigheterna Golvläggaren 1 och 2009-09-27 del av Golvläggaren 2. Bägge dessa fastigheter är tomträtter. Dessa fastigheter är nu sammanslagna till en fastighet. I en senare affär 2011-12-16 tecknades avtal om förvärv av aktierna i Fastighets AB Syl 3, som innehar tomträtten Syllen 3. Avtalet är villkorat av beslut i Kommunfullmäktige. Vidare sökte Stockholmshem år 2011 markanvisning från exploateringskontoret för del av fastigheten Årsta 1:1.

För de ovan beskrivna fastigheterna har Stockholmshem, tillsammans med stadsbyggnadskontoret, upprättat ett förslag till detaljplan för ca 400 hyresbostäder och kompletterande lokaler.

Enligt stadens riktlinjer ska inriktningsbeslut och genomförandebeslut om investeringar överstigande 300 mnkr också godkännas av Stockholms kommunfullmäktige.

### *Ärendet*

Stockholmshem planerar att bygga ca 400 hyreslägenheter och kompletterande lokaler i Årstadal. Projektet ligger norr om Nybodahöjden nedanför berget med Tvärbanan i väster. Den urbana delen av kvarteren begränsas av Förman svägen i norr och bergskärningen i söder. På västra sidan om kv Syllen ligger ett järnvägsspår och lite längre bort Södertäljevägen.



*Bilden visar de ingående fastigheterna, Syllen 3, Golvläggaren och Årsta 1:1*

Genom projektet utvecklas två relativt nedgångna kvarter, med äldre kontor och småindustri, med låg trygghetskänsla, till ett attraktivt bostadsområde med butiker och förskolor i gatuplanet och möjligheter till en levande gatumiljö.

En förutsättning för utvecklingen är att Stockholmshem förvärvar aktierna i bolaget Fastighets AB Syl 3 AB som äger tomträtten Syllen 3.

Stockholmshem tecknade en avsiktsförklaring i december 2010 med Balder Storstad AB om att förvärva tomträtten till Syllen 3 via dotterbolaget Fastighets AB Syl 3. Stockholmshems styrelse beslöt 2011-12-05 att ge VD i uppdrag att slutföra förhandlingarna med Balder Storstad AB om förvärv av aktierna i dotterbolaget Fastighets AB Syl 3. Enligt det avtal som tecknades 2011-12-16 mellan parterna angående överlåtelsen uppgår köpeskillingen till 64 mnkr och tillträde sker när kommunfullmäktige fattat beslut om förvärvet.

Totalt planerar Stockholmshem att bygga ca 160 lägenheter i kv Golvläggaren och ca 250 lägenheter i kv Syllen. Målgruppen för projektet kan ses som ett tvärsnitt av befolkningen. Det medför en jämn fördelning av lägenhetsstorlekar med en övervägande del 2 – 4 rok. Målet är att skapa en mångfald av attraktiva bostäder för olika livsstilar i en stimulerande ”grön” miljö, som både

innehåller naturnära och urbant boende och har nära till allmänna samfärdsmedel, kommersiell och social service.

I varje kvarter kommer det att byggas en förskola med vardera tre avdelningar. Det planeras även för en butikslokal i kv Golvläggaren. Garage kommer att finnas under husen och gårdarna och Stockholmshem planerar även att ta ett närliggande bergrum i anspråk för parkering. Totalt antal garageplatser bedöms uppgå till ca 315 stycken och därutöver tillkommer viss kantstensparkering.

### *Tidplan*

Projekteringen har påbörjats och kommer att pågå till mitten av 2012. Stockholmshem kan tillträda aktierna till bolaget Fastighets AB Syl 3 direkt efter att kommunfullmäktiges beslut vunnit laga kraft. Bedömningen är att detaljplanen beslutas av stadsbyggnadsnämnden i september 2012.

Inflyttning planeras ske etappvis mellan oktober 2014 och juni 2016.

### *Ekonomi*

Total projektkostnad för kv Golvläggaren och kv Syllen är, inklusive mervärdeskatt, beräknad till 1 106 mnkr, där utvecklingen av kv Golvläggaren bedöms till 428 mnkr och kv Syllen bedöms till 678 mnkr. Den totala projektkostnaden inkluderar de ingående värden för befintliga byggnader och fastighetsköp om 95,7 mnkr.

Direktavkastningen bedöms till ca 3,9 procent, vilket är i linje med direktavkastningen på jämförbara befintliga flerbostadshus i närområdet.

En detaljerad ekonomisk bedömning av Stockholmshems investering på cirka 1 106 mnkr i projektet Golvläggaren och Syllen, som är sekretessbelagd, finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, stadshuset, plan 3.

### *Risker*

De risker som Stockholmshem har identifierat är enligt nedan:

1. Detaljplanen är ännu inte klar varför det finns en risk att man tvingas minska antalet våningar på husen i kv Syllen.
2. Risk att antalet lägenheter minskar om kravet kommer på större gårdar för förskolor. Glesare bebyggelse medför att en eller flera huskroppar måste utgå.
3. Planrisk. Planen har inte vunnit laga kraft. Tidsförskjutning på grund av överklagande.

4. Risk för ”dåligt” berg som medför att större volymer berg måste sprängas bort för att uppnå rätt grundläggningsnivåer.
5. Upphandlingsrisk. Svårt att få in ”bra priser” på entreprenader på grund av överhettad marknad.

## BEREDNING

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

### **Stockholms Stadshus AB**

**Koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB** beslutade vid sitt sammanträde den 19 mars 2012 att föreslå kommunfullmäktige att besluta följande:

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 400 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv Golvläggaren och Syllen, till en total investeringsutgift om 1 106 mnkr godkänns.
2. AB Stockholmsshems förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Syl 3 (org. nr. 556660-5555) godkänns.
3. AB Stockholmsshem får i uppdrag att genomföra förvärv av aktierna i Fastighets AB Syl 3 samt teckna erforderliga avtal.
4. Finansiering av erforderligt aktiekapital sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
5. Ny styrelse för Fastighets AB Syl 3 utses.
6. Lekmannarevisor och suppleant för denne i Fastighets AB Syl 3 utses.
7. Ny bolagsordning för Fastighets AB Syl 3, bilaga 3, godkänns.

Koncernstyrelsen beslutade för egen del följande:

1. Inriktningen för nyproduktion om ca 400 hyreslägenheter med kompletterande lokaler, inom kv Golvläggaren och Syllen, till en total investeringsutgift om 1 106 mnkr godkänns.
2. AB Stockholmsshems förvärv av samtliga aktier i Fastighets AB Syl 3 (org. nr. 556660-5555) godkänns.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

**Stockholms Stadshus AB:s** tjänsteutlåtande daterat den 8 mars 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret och koncernledningen anser att projektet utgör ett värdefullt



tillskott av hyresrätter i Stockholm. Stockholmshem visar att de bedriver en aktiv fastighetsförvaltning genom att förvärva två relativt nedgångna kvarter, med äldre kontor och småindustri, med låg trygghetskänsla och därefter utveckla det till ett attraktivt bostadsområde.

Stadsledningskontoret och koncernledningen gör bedömningen att direktavkastningen i projektet ligger i linje med jämförbara flerbostadshus i närområdet. Det motiverar även förvärvet av aktierna i bolaget Fastighets AB Syl 3 som är en del av totalkalkylen. Byggekostnaden har under de senaste åren stigit kraftigt och hyresutvecklingen har inte följt med i samma takt. Stadsledningskontoret och koncernledningen ser positivt på att Stockholmshem utvecklar nya sätt att upphandla inom ramen för lagen om offentlig upphandling och hittar nya marknader i syfte att uppnå bättre konkurrens.

Beträffande styrelsen och lekmannarevisor och dennes suppleant i det föreslagna förvärvade bolaget anser koncernledningen och stadsledningskontoret att de bör vara desamma som i Stockholmshems övriga dotterbolag.

Då de tre projekten utgör omfattande investeringar och är att definiera som stora projekt (>300 mnkr), enligt kommunfullmäktiges investeringsregler, uppmanar koncernledningen Stockholmshem att kontinuerligt återkomma till sin styrelse och till koncernledningen med lägesredovisningar.