

Tillhör punkt 13 på dagordningen till styrelsesammanträde med AB Svenska Bostäder

Till styrelsen

Överföring av nyproduktionsfastigheter från Svenska Bostäder Affärsområde Farsta till Familjebostäder

Koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB har beslutat och Kommun fullmäktige förväntas innan sommaren besluta om en större strukturaffär mellan Familjebostäder och Svenska Bostäder. Denna strukturaffär innebär att samtliga fastigheter inklusive pågående nyproduktion inom Svenska Bostäders affärsområde Farsta skall överföras till Familjebostäder till bokfört värde. Affären skall vara slutförd före 2009-08-31.

Bolagen har bl.a. tagit fram en plan för hur Svenska Bostäders pågående nyproduktion kan överföras till Familjebostäder för båda bolagens förmånligaste sätt. Bolagen har kommit fram till nedanstående förslag till handlingsplan, vilket redovisas till respektive styrelse parallellt.

Kv Ekerö och Nåttarö i Farsta

Kvarteren består av lamellhus i sex våningar med 196 lägenheter. Bostäderna uppförs av Peab på totalentreprenad. Kv Ekerö är färdigbyggt och inflyttat. Samtliga lägenheter är uthyrda. I kv Nåttarö pågår produktionen och inflyttning sker under hösten 2009. Uthyrning av bostäder och två butikslokaler pågår.

Bolagen föreslår att entreprenaden och uthyrningen slutförs av Svenska Bostäder och att fastigheterna förs över till Familjebostäder 2009-12-31. Svenska Bostäder ansvarar för uthyrning och endast de lägenheter/lokaler som är outhyrda vid övergången till Familjebostäder hyrs ut av det senare bolaget.

Då förslaget innebär en avvikelse gällande tidplanen från kommunfullmäktiges beslut bör Stockholms Stadshus AB och koncernstyrelsen slutgiltigt godkänna förslaget.

Kv Blå Jungfrun 1, i Hökarängen

Kvarteret består av 97 lägenheter i fyra lamellhus i fem till sex våningar. Kvarteret är utvecklat i samarbete med Skanska och uppförs i passivhusteknik. Projektet är det första hyreshusprojektet i Stockholm som uppförs i passivhusteknik och är ett test- och försöksobjekt.

För att säkerställa en fungerande utvärdering av försöket har bolagen gemensamt kommit fram till att det innebär avsevärda fördelar att fastigheten

behålls av Svenska Bostäder. Därigenom säkerställs att det engagemang och noggranna utvärderingsprogram som utarbetats inom Svenska Bostäder i nära samarbete med Skanska också kommer projektet till godo. Svenska Bostäder och Familjebostäder har ett fungerande erfarenhetsutbyte och Svenska Bostäder kommer att delge Familjebostäder resultaten så att även Familjebostäder kan tillgodogöra sig projektets erfarenheter. Projektet överförs förslagsvis till affärsområde Kärrtorp.

Då förslaget innebär en avvikelse från kommunfullmäktiges beslut bör Stockholms Stadshus AB och koncernstyrelsen slutgiltigt godkänna förslaget.

Kv Mätkedjan 1 och Mätnålen 2 i Fagersjö

Kvarteret skall bestå av tre punkthus om 78 lägenheter. På fastigheten finns även en befintlig lokalbyggnad. Punkthusen skall uppföras av Peab på totalentreprenad med löpande räkning baserat på det ramavtal om samverkan som Svenska Bostäder har tecknat med Peab. För närvarande pågår slutfasen av projekteringen och byggstart är planerad till maj 2009. Byggnaderna uppförs på mark där tidigare legat en panncentral. Marken är sanerad.

Familjebostäder och Svenska Bostäder har kommit fram till att det är fördelaktigt att projektet överförs till Familjebostäder så snart som möjligt så att Familjebostäder redan från projektstart kan styra projektet mot önskat utförande.

Bolagsledningen föreslår att fastigheten överförs till Familjebostäder med tidigareläggning till den 2009-06-15, under förutsättning av godkännande i styrelsen i respektive bolag.

Kv Kållandsö i Farsta

I kvarteret har Svenska Bostäder en markanvisning för uppförande av 80 lägenheter i lamellhus. Detaljplan beräknas vinna laga kraft i oktober 2009. Exploateringsavtal finns framtaget, men är ej undertecknat utan vilar i avvaktan på besked till Exploateringskontoret om vilket av bolagen som skall teckna avtalet.

Med hänsyn till Exploateringskontorets önskemål om ett snart tecknande av exploateringsavtal har bolagen gemensamt funnit det lämpligt att avtalet tecknas med Familjebostäder direkt efter styrelsens godkännande av denna redovisning.

Kv Sandhamn i Farsta

På fastigheten finns idag en tomställd byggnad som tidigare innehållit en pannundercentral och affärsområdeslokal. Svenska Bostäder tagit fram ett förslag där befintlig byggnad rivs och att 60 lägenheter uppförs i två punkthus. Detaljplan beräknas vinna laga kraft i augusti/september 2009.

Exploateringsavtal finns framtaget, men är ej undertecknat utan vilar i avvaktan på besked till Exploateringskontoret om vilket av bolagen som skall teckna avtalet.

Med hänsyn till Exploateringskontorets önskemål om ett snart tecknande av exploateringsavtal har bolagen gemensamt funnit det lämpligt att avtalet tecknas med Familjebostäder direkt efter styrelsens godkännande av redovisningen.

Förslag till beslut.

Med hänvisning till ovanstående hemställas att styrelsen beslutar.

1. att ovanstående redovisning godkänns.
2. att genomföra överlåtelsen av kv Mätkedjan och Mätålen per 2009-06-15.
3. att under förutsättning av koncernstyrelsens godkännande avstår bolaget från att genomföra överlåtelsen av kv Blå Jungfrun.
4. att under förutsättning av koncernstyrelsens godkännande genomförs överlåtelsen av kv Ekerö och Nåttarö per 2009-12-31.
5. att Svenska Bostäder överlämnar uppdraget till Familjebostäder att teckna exploateringsavtal med Exploateringskontoret gällande kv Kållandsö.
6. att Svenska Bostäder överlämnar uppdraget till Familjebostäder att teckna exploateringsavtal med Exploateringskontoret gällande kv Sandhamn.
5. att Svenska Bostäders styrelse hemställer hos koncernstyrelsen att besluta om att bolaget avstår från att genomföra överlåtelsen av kv Blå Jungfrun.
7. att Svenska Bostäders styrelse hemställer hos koncernstyrelsen att besluta om att bolaget genomför överlåtelsen av kv Ekerö och Nåttarö per 2009-12-31.
8. att beslutet justeras omedelbart.

Vällingby 2009-05-20

Pelle Björklund

Roland Nilsson