



Förvärv av fastighet Östergötland 33

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Stadsholmen beslutar följande.

VD får i uppdrag att teckna erforderliga avtal samt genomföra de åtgärder som krävs för att förvärva fastigheten Östergötland 33.

Stockholm den 12 april 2013

Jonas Schneider
VD

Ärendet

Stockholms Stadshus AB:s koncernledning och stadsledningskontoret har föreslagit en omstrukturering av vissa fastigheter i AB Svenska Bostäders, AB Familjebostäders och AB Stockholmsheims fastighetsbestånd. Kommunfullmäktige behandlade ärendet vid sammanträde den 4 mars 2013 (kommunstyrelsens utlåtande nr 2013:30). Omstruktureringsärendet redovisas i ett ärende till styrelsen i Svenska Bostäder; se **Bilaga 1**

I ärendet rörande omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd föreslås att en kulturklassad fastighet överförs till AB Stadsholmen från AB Stockholmsheim. Det gäller fastigheten Östergötland 33 med adress Skaraborgsgatan 12 på Södermalm. Inom fastigheten finns ett bostadshus som inrymmer sex lägenheter.

VD:s analys och bedömning

Det är ändamålsenligt att överföra denna fastighet till Stadsholmen. Stadsholmen är den fastighetsförvaltande enhet i Stockholms stad som har såväl bredd som särskild kompetens att förvalta kulturhistoriskt värdefulla fastigheter med hänsyn tagen också till affärsmässiga principer.

Bilaga

Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd, AB Svenska Bostäder, styrelseärende 2013-04-25.



**Styrelseärende
Styrelsen 2013-04-25
Ärende 9**

Handläggare: Klas Heldesten
Telefon: 08-508 370 00 (vx)

Till styrelsen

Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd

VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. Anmälan av kommunfullmäktiges beslut den 4 mars 2013 angående omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd godkänns.
2. VD får i uppdrag att genomföra omstruktureringen och teckna erforderliga avtal.
3. Denna punkt förklaras omedelbart justerad.

Vällingby den 12 april 2013

Pelle Björklund
VD

Bakgrund

Vid styrelsemöte i Stockholms Stadshus AB den 4 februari 2013 förelåg ett gemensamt tjänsteutlåtande från koncernledningen och stadsledningskontoret. Koncernstyrelsen beslöt att föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Förslaget om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd, på det sätt som anges i ärendet, godkänns.
2. Berörda bolag och Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, m.m. av fastigheterna, enligt bilaga 1, med reservation för mindre justeringar utifrån kompletterande förutsättningar under ärendets beredning.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut ovan, att

1. Förslaget om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd, på det sätt som anges i ärendet, godkänns.
2. Berörda bolag får i uppdrag att genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, m.m. av fastigheterna, enligt bilaga 1, med reservation för mindre justeringar utifrån kompletterande förutsättningar under ärendets beredning.
3. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vid styrelsemöte i Svenska Bostäder den 14 februari 2013 lämnade VD en muntlig rapport för koncernstyrelsens beslut och den sålunda planerade omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd.

Kommunstyrelsen behandlade ärendet om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd vid sammanträde den 20 februari 2013. Kommunfullmäktige behandlade därefter ärendet vid sammanträde den 4 mars 2013 (kommunstyrelsens utlåtande nr 2013:30). Kommunfullmäktige beslöt – i enlighet med kommunstyrelsens förslag – följande.

1. Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd, på det sätt som anges i ärendet, godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge berörda bolag i uppdrag att tillsammans med Stockholms Stadshus AB genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, m.m. av fastigheterna, enligt bilagan till utlåtandet, med reservation för mindre justeringar utifrån kompletterande förutsättningar under ärendets beredning.

Ärendet

Ärendet om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret. Förslaget finns återgivet i kommunstyrelsens utlåtande nr 2013:30, se **Bilaga 1**. I huvudsak anförts följande.

Staden har tre bostadsbolag; Svenska Bostäder, Familjebostäder samt Stockholmshem, som med sitt fastighetsbestånd är representerade i hela Stockholms stad. Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår en omstrukturering av vissa fastigheter i bolagens fastighetsbestånd för att på ett mer effektivt sätt fördela återstående upprustningsbehov, utnyttja bolagens finansiella möjligheter, tekniska kapacitet och samtidigt styra mot geografiskt mer rationella förvaltningsenheter. Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att Svenska Bostäder får en större koncentration i nordväst, där bolaget driver Järvalyftet. Stockholmshem kommer i söderort att ha en koncentration av beståndet i sydväst och i sydost. Till detta kommer att bolaget ökar sitt bestånd i Hökarängen. Familjebostäder föreslås bli större i stråket mot Farsta och Rågsved samt ansvara för utveckling kring Rinkebystråket i Rinkeby.

Till Svenska Bostäder, exklusive Stadsholmen, föreslås 3 972 lägenheter i de nordvästra delarna överföras. Familjebostäder föreslås överföra 1 545 lägenheter i Tensta, Nockebyhov, Åkeshov, Åkeslund, Riksby, Johannesfred samt Surtsö i Kista. Stockholmshem föreslås överföra 2 427 lägenheter i Hässelbygård, Hässelby strand, Solhem, Bromsten, Råcksta, Beckomberga, Nockebyhov, Åkeshov, Åkeslund, Blackeberg, och Abrahamsberg. En kulturklassad fastighet med sex lägenheter överförs till Stadsholmen från Stockholmshem. Efter överföringen omfattar Svenska Bostäders bestånd ca 25 328 lägenheter.

Till Familjebostäder föreslås 3 200 lägenheter överföras. Svenska Bostäder föreslås överföra 1 064 lägenheter i Rågsved, Västberga, Östberga och Farsta. Stockholmshem föreslås överföra 2 136 lägenheter i Rinkeby, Gubbängen, Farsta, Enskededalen, Enskede Gård och Fält samt från Stureby och Rågsved. Därefter omfattar Familjebostäders fastighetsbestånd ca 20 858 lägenheter.

Till Stockholmshem föreslås 3 562 lägenheter överföras. Svenska Bostäder föreslås överföra 3 081 lägenheter i Bagarmossen, Bredäng, Långbro, Skärholmen, Solberga och Vårberg. Familjebostäder föreslås överföra 481 lägenheter i Hökarängen och Bagarmossen. Efter omstruktureringen omfattar Stockholmshems fastighetsbestånd ca 23 988 lägenheter.

Respektive bolag kommer, efter föreslagen omstrukturering, ha följande bestånd i antal lägenheter räknat. Beräkningen tar inte hänsyn till eventuella försäljningar till bostadsrättsföreningar under 2012.

Antal lägenheter	Fastighetsbestånd 2012-08-31	Överförs till Annat bolag	Tillskott från Annat bolag	Bestånd efter omstruktureringen i antal lgh
Svenska Bostäder inkl Stadsholmen	25 495	4 145	3 978	25 328
Stockholmshem	24 995	4 569	3 562	23 988
Familjebostäder	19 684	2 026	3 200	20 858

Fastigheter som hyrs av Stiftelsen Hotellhem i Stockholm (SHIS) omfattas inte.

Omstruktureringen bedöms medföra att Svenska Bostäder minskar de bokförda tillgångarna med 46 mnkr och Stockholmshem minskar med 831 mnkr. Familjebostäder betalar en motsvarande likvid om ca 877 mnkr, genom att fastigheter överförs från Svenska Bostäder och Stockholmshem.

De planerade överlåtelseerna av fastigheter kommer att medföra en uppskjuten stämpelskatt om ca 351 mnkr, fördelat på ca 160 mnkr för Stockholmshem, 132 mnkr för Svenska Bostäder och ca 58 mnkr för Familjebostäder. Uppskjuten stämpelskatt för fastighet faller ut först om fastigheten överläts till extern fastighetsägare.

Systemen för hyresgäststyrt underhåll ser olika ut mellan bolagen och efter omstruktureringen är ambitionen att överföra lägenheter, efter förhandlingar med respektive bolags förhandlingsdelegation i Hyresgästföreningen, ska omfattas av det underhållssystem som gäller hos det mottagande bolaget. Hänsyn måste dock tas till de olika bostadsområdenas förutsättningar.

Överföringen av fastigheter innebär ingen förändring vad gäller internkön.

Pågående processer för ombildning till bostadsrätt avslutas av nuvarande ägare innan de tas över. Eventuella nya intresseanmälningar som inkommer, efter det att beslut om omstrukturering tagits av kommunfullmäktige och verkställt, hanteras av det bolag som tagit över fastigheten.

Hembud, i berörda fastigheter där intresseanmälan finns registrerad hos inskrivningsmyndigheten, kommer att beaktas inför omstruktureringen.

Byggstartade ombyggnadsprojekt färdigställs av det bolag som påbörjat projektet och överförs när projektet är klart, eller vid lämplig tidpunkt som parterna kommer överens om.

Ej byggstartade ombyggnads- och underhållsprojekt hanteras mellan bolagen, med beaktande av hyresgästperspektivet och pågående dialoger och samråd.

Byggstartade nybyggnadsprojekt färdigställs av det bolag som påbörjat projektet och överförs när projektet är klart eller vid annan lämplig tidpunkt som parterna kommer överens om.

Nybyggnadsprojekt under plan- och idéstadiet överförs så snart kommunfullmäktige fattat beslut om överföringen.

Omstrukturering mellan bolagen innebär enligt lag att verksamhetsövergång skall ske. Ingen övertalighet kommer uppstå under förutsättning av att geografisk tillhörighet och/eller arbetsgivare kan förändras för berörd personal.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att den föreslagna omstruktureringen ger förutsättningar att komma tillrätta med underhåll i stadens bostadsfastigheter på kortare tid och med finansiell stabilitet. Förslaget till omstrukturering samlar fastigheterna mer geografisk hos en fastighetsägare och ger mer rationella förvaltningsenheter samt bättre förutsättningar för bolagen att koncentrera sina insatser i ytterstadens olika områden.

VD:s analys och bedömning

Den omstrukturering som föreslås av koncernledningen och stadsledningskontoret innebär att stadens tre bostadsbolag får ett mer geografiskt koncentrerade fastighetsbestånd vilket innebär bättre förutsättningar för en rationell förvaltning, effektivare resursutnyttjande och fördelning av återstående upprustningsbehov.

Genom den föreslagna omstruktureringen kommer Svenska Bostäder att få ett tydligt fokus i nordväst förutom innerstaden och närförort vilket traditionellt är bolagets kärnområde.

Bilagor

1. Kommunstyrelsens utlåtande nr 2013:30
2. Fastighetsförteckning
