



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 023-341/2012
STADSHUS AB DNR 2012/3.3.1/24
2012-03-08
ÄRENDE 9

Handläggare SLK:

Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311

Handläggare Stockholms Stadshus AB:

Andreas Jaeger tfn 08-508 29 269

Till

Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut gällande Stockholms nyproduktion av bostäder inom kv. Golvläggaren och Syllen, i Årstadal.

Genomförandebeslut gällande Stockholms omskaffande av aktierna i Fastighets AB Syl 3 i samband med nyproduktion inom kv. Golvläggaren och Syllen, i Årstadal.

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige 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 Stockholms omskaffande av samtliga aktier i Fastighets AB Syl 3 (org. nr. 556660-5555) godkänns.
 3. AB Stockholms omskaffande får i uppdrag att genomföra omskaffande 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.
- B. Koncernstyrelsen beslutar 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.

Gunnar Björkman
Tf stadsdirektör

Per Blomstrand
Vice VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

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 ”grön” 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 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 2011-12-16 mellan parterna och köpeskillingen uppgår till 64 mnkr och tillträde kan ske när kommunfullmäktige fattat beslut om förvärvet.

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.

Bakgrund

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 Förmansvägen 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 kantstensparkerings.

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 mervärdesskatt, 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 Stockholmsshems 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 Syllens.
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.

Ärendets beredning

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

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

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.

Bilagor

Bilaga 1. Tjänsteutlåtande samt utdrag ur protokoll från styrelsen för AB Stockholmshem.

Bilaga 2. Aktieöverlåtelseavtal mellan Balder Storstad och AB Stockholmshem avseende samtliga aktier i Fastighets AB Syl 3.

Bilaga 3. Ny bolagsordning för Fastighets AB Syl 3.