



STADSLEDNINGSKONTORET



STOCKHOLMS
STADSHUS AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR DNR 023-344/2012
STADSHUS AB DNR 2012/3.4.2/40
2012-03-19
SID 1 (4)
ÄRENDE 11

Handläggare SLK:
Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311
Handläggare Stockholms Stadshus AB:
Susanna Höglund tfn 08-508 29 758

Till
Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Överlåtelse av fastigheter/tomträtter till Ikano Bostad i Hagsätra AB

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. AB Svenska Bostäders överlåtelse av tomträtterna Höstsådden 1, Kolaren 1, Kolbottnen 1, Kolryssen 1, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskylan 1, Stubbneken 1 och Ärtåkern 1 och fastigheterna Struthatten 3 och 4 i Hagsätra till Ikano Bostad i Hagsätra AB (org.nr. 556655-7863), till en köpeskilling om 890 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet, godkänns.
 2. AB Svenska Bostäder får i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. AB Svenska Bostäders överlåtelse av tomträtterna Höstsådden 1, Kolaren 1, Kolbottnen 1, Kolryssen 1, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskylan 1, Stubbneken 1 och Ärtåkern 1 och fastigheterna Struthatten 3 och 4 i Hagsätra till Ikano Bostad i Hagsätra AB (org.nr. 556655-7863), till en köpeskilling om 890 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet, godkänns.
 2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Gunnar Björkman
Tf stadsdirektör

Per Blomstrand
Vice VD Stockholms Stadshus AB

Bakgrund

I Stockholms stads budget för år 2012 anges att bolaget AB Svenska Bostäder ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och fastighetsbeståndet ska utgöras av ett varierat utbud. Som ett led i detta har bolaget fört förhandlingar om en affär med Ikano Bostad i Hagsätra AB. Köpekontrakt har den 27 januari 2012 tecknats avseende försäljning av nio fastigheter upplåtna med tomträtt och två fastigheter i Hagsätra till Ikano Bostad i Hagsätra AB.

Svenska Bostäders fastighetsbestånd i Hagsätra är uppfört på 1950- och 1960-talen och till största delen upprustat under 1990- och 2000-talen. Ombyggnad av en fastighet pågår och ytterligare två återstår att upprusta.

Ikano förvärvade 2008 ca 1 400 lägenheter i Rågsved och Högdalen från stadens bolag, och äger sedan tidigare fastigheter i Hagsätra. Ikano har sedan dess aktivt arbetat för att utveckla beståndet och deltar aktivt i arbetet med Söderortsvisionen.

Beskrivning av affären

Svenska Bostäder överlåter sitt bestånd i Hagsätra, d.v.s. tomträtterna Höstsådden 1, Kolaren 1, Kolbottnen 1, Kolryssen 1, Rågrian 1, Rågröken 1, Rågskylan 1, Stubbeken 1 och Ärtåtern 1 samt fastigheterna Struthatten 3 och 4, omfattande 1 172 lägenheter och ca 5 500 kvm lokaler i Hagsätra. Köpeskillingen uppgår till 890 mnkr och förvärfvare är Ikano Bostad i Hagsätra AB.

En extern oberoende värdering av fastigheterna indikerar ett värde om 959,5 mnkr i fullt ombyggt skick. Den kvarstående etappen av ombyggnaden i Kolbottnen 1 bedöms kosta Ikano ca 96 mnkr. Justeras köpeskillingen med detta belopp motsvarar den således ett värde som överstiger den externa värderingen.

Överlåtelseavtal mm

Fastighetsförvärvet föreslås ske som en direktöverlåtelse. Avtalen innebär att AB Svenska Bostäder överlåter nio tomträtter och två fastigheter (Struthatten 3 och 4) med ca 1 172 lägenheter i Hagsätra till Ikano. Fastigheterna omfattar 83 149 kvm bostadsarea och 5 465 kvm lokalarea. I Kolbottnen 1 övertar köparen etapp 2 av två ombyggnadsetapper omfattande ca 170 lägenheter. Den andra etappen beräknas påbörjas under sommaren 2012.

De huvudsakliga villkoren i köpeavtalet är följande:

- Köpeskilling om sammanlagt 890 Mkr.
- Ikano Bostad går på tillträdesdagen in i Svenska Bostäders ställe i pågående entreprenad avseende ombyggnad av fastigheten Kolbottnen 1.
- Ikano Bostad går in i Svenska Bostäders ställe i ett planerat nybyggnadsprojekt (c:a 45 lägenheter) på och intill fastigheten Kolbottnen 1 samt ersätter Svenska Bostäder för nedlagda projekteringskostnader.
- Ikano Bostad åtar sig att erbjuda minst hälften av lediga lägenheter till Bostadsförmedlingen i enlighet med den överenskommelse som gäller mellan Bostadsförmedlingen och Fastighetsägarna Stockholm.
- Ikano Bostad åtar sig att tillhandahålla försöks- och träningslägenheter i minst samma omfattning som Svenska Bostäder.

Av avtalet framgår också att köparen har en dokumenterad erfarenhet av seriös bostadsförvaltning i bolagets organisation, att de är ansvarstagande och har en långsiktighet i ägandet och en förvaltning med tydligt kundfokus. Köparen är dessutom beredd att aktivt bidra till bostadsområdenas fortsatta utveckling.

Överlåtelseavtalen, som är sekretessbelagda, finns tillgängliga för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, stadshuset 3 tr.

Intern byteskö

Berörda bostadshyresgäster kommer att erbjudas att byta lägenhet genom den bolagsgemensamma internkön under sex månader från det att överlåtelsen offentliggörs. Hyresgästerna föreslås också få behålla sin plats i lön om de utnyttjar möjligheten att byta inom perioden.

Ekonomi

Överenskommelsen innebär att AB Svenska Bostäder säljer de nio tomträtterna och två fastigheter i Hagsätra för en köpeskilling om 890 mnkr. Inför förhandlingarna värderades fastigheterna av Newsec till sammanlagt c:a 960 Mkr (värdetidpunkt juli 2011). Fastigheten Kolbottnen 1, där ombyggnad pågår, värderades som helt ombyggd. Under förhandlingarna enades parterna om att Ikano Bostad ska gå in i ombyggnadsentreprenaden fr o m etapp 2, när ungefär hälften av projektet återstår. Entreprenadsumman för etapp 2 är c:a 97 Mkr (inklusive moms). Köpeskillingen bestämdes mot bl a denna bakgrund till 890 Mkr.

Affären bedöms medföra en realisationsvinst hos Svenska Bostäder om ca 600 mnkr.

Ärendets beredning

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

Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

I direktiven och uppdragen för stadens bostadsbolag anges att bolagen ska utvecklas genom en aktiv förvaltning och finnas representerade med ett varierat utbud i hela staden. Som ett led in denna utveckling och för att förbättra variationen av ägande i stadens olika bostadsområden krävs att bolagen genomför affärer med privata aktörer. Affärer, som denna med IKANO, ger även realisationsvinster om ca 600 mnkr hos Svenska Bostäder som kan användas vid upprustning och nyproduktion av bostäder i andra delar av staden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att det är lämpligt att stadens bostadsbolag genomför affärer för att minska sina fastighetsbestånd i de delar av staden där bolagen har en stor andel av bostäderna och för att frigöra resurser för upprustning och nyproduktion i andra områden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att de ekonomiska konsekvenserna av affären är godtagbara. Därav föreslås att koncernstyrelsen och kommunstyrelsen för egen del godkänner redovisade förslag till överlåtelse. Vidare föreslås att AB Svenska Bostäder får i uppdrag att genomföra försäljningen, enligt redovisat förslag, samt överlämnar det för kommunfullmäktiges slutgiltiga godkännande.

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Svenska Bostäder
2. Utdrag ur protokoll (*utsändes senare*)