



Punkt 8

på föredragningslistan vid
styrelsens sammanträde
2012-03-07

Till

Styrelsen för AB Familjebostäder

Försäljning av bostadsfastigheter

Familjebostäder har inom ramen för ägaruppdrag till stadens bostadsaktiebolag att vara aktiva fastighetsförvaltare som såväl köper som säljer fastigheter låtit sätta samman en fastighetsportfölj om totalt 22 objekt med 1 382 bostadslägenheter till försäljning. Totalt omfattar fastigheterna drygt 91 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav 4 300 kvadratmeter lokaler.

Bakgrunden till försäljningsuppdraget är att frigöra resurser som kan användas för nybyggnation och underhållsinsatser. Vidare medför försäljningen att ett nytt fastighetsbolag kan bidra med sitt engagemang på bostadsmarknaden i Stockholm och med detta även bidra till utvecklingen för berörda områden.

De aktuella fastigheterna är belägna i Blackeberg, Hässelby och Bromma/Ulvsunda. Huvuddelen av fastigheterna representerar bostadsområden där Stockholms stads tre allmännyttiga bostadsaktiebolag har ett dominerande fastighetsinnehav. För Familjebostäders del handlar det dessutom om fastigheter som ur ett förvaltningsstrategiskt sammanhållet geografiskt perspektiv avyttras.

Nedanstående tabell visar de aktuella fastigheterna (1 fastighet och 21 fastigheter upplåtna med tomträtt). Mer utförlig information om varje fastighet finns i bilaga 1.

Område	Fastighet	Adress	Antal lgh	Tax värde (mnkr)
Blackeberg	Blackebergs Gård 3	Blackebergs Gårdsv 3-13	72	62,4
Blackeberg	Lappmannen 3	Wergelandsg 11-19	32	28,0
Blackeberg	Lappmannen 4	Wergelandsg 21	Garage	3,4
Blackeberg	Norrmannen 10	Björnsonsg 144-146	44	39,2
Blackeberg	Skärkarlen 11	Wergelandsg 16-18	48	57,3
Blackeberg	Smålänningen 3 *)	Drachmannsg 15-23	188	145,2
Blackeberg	Upplänningen 3	Holbergsg 25-49	148	113,5
Blackeberg	Västgöten 2	Drachmannsg	96	67,2
Bromma	Bergielund 1	Cronströmsv 16	7	7,9
Bromma	Hingsten 18	Klintbacken 11	5	0,0
Bromma	Bergsryggen 22	Ulvsundav 37-49	40	24,0
Bromma	Bergsudden 11	Ulvsundav 61-67	8	5,0
Bromma	Landstinget 2	Bielkev 20	11	12,4
Bromma	Landstinget 4	Ulvsundav 46	11	9,6
Bromsten	Sigrid 12	Fältv 1-16	55	64,5
Hässelby	Galleriet 2	Aprikosg 14-20	90	59,6
Hässelby	Malmkronan 1	Krikongränd 1-9	114	93,4
Hässelby	Matsalen 2	Vindruvsbacken 11-13	32	20,8
Hässelby	Paradsängen 1	Aprikosg 5-13	80	60,7
Hässelby	Salen 2	Vindruvsbacken 14-16	34	21,1
Hässelby	Skänkrummet 1	Aprikosg 22-36	182	122,4
Hässelby	Väggfältet 1	Aprikosg 40-60	85	62,5
	Totalt		1 382	1 080,1
	*) intresseanmälan från brf			

Försäljningsprocessen

Fastigheterna har bjudits ut till försäljning genom ett anbudsförfarande till vilken ett antal intressenter bjudits in att lämna indikativa bud och presentera sin organisation och fastighetsförvaltning. Intressenterna har valts utifrån god erfarenhet av fastighetsförvaltning och stabil finansiell ställning. Samråd har skett med Stockholms Stadshus AB. De indikativa buden har legat till grund för fortsatt utvärdering och avtalsdiskussioner med ett par av intressenterna som senare lämnat slutbud.

Försäljningen är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande

Formkrav

Som förutsättning för deltagande i budgivningen gällde att en köpare skulle ha en dokumenterad erfarenhet av seriös bostadsförvaltning i bolagets organisation, vara ansvarstagande och ha en långsiktighet i ägandet och en förvaltning med tydligt kundfokus. Köparen skulle vidare acceptera att minst 50 procent av lediga lägenheter i beståndet förmedlas av bostadsförmedlingen och att andelen försöks- och träningslägenheter vidmakthålls. Som krav gällde slutligen att köparen ska vara beredd att aktivt bidra till bostadsområdenas fortsatta utveckling.

I köpeavtalet har köparen åtagit sig att efterleva ovanstående krav.

Särskild vikt har dessutom lagts på att köparen har beredskap för aktiv kundkommunikation från den stund affären blir känd.

Konsekvenser för hyresgäster och personal

Från tillträdesdagen övergår från Familjebostäder till köparen samtliga gällande avtalsreglerade förhållanden, däribland förhandlingsordning, som Familjebostäder har med hyresgästföreningen. Detta innebär att nuvarande hyresvillkor gäller oförändrade även efter ägarbytet.

Köparen har förklarat att systemet för hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) och tillvalsmöjligheterna ska behållas.

Beståndets storlek medför att till fastigheterna knuten personal har rätt till anställning hos köparen, så kallad verksamhetsövergång.

Köpare och köpeskilling

Köparen, Willhem Stockholm AB, är ett helägt dotterbolag till Willhem AB, som är ett bostadsbolag med starkt fokus på hög kundservice och trygghet i boendemiljön med ett fastighetsbestånd som består av omkring 11 500 hyresbostäder fördelade på åtta orter varav 973 bostäder i Stockholms län. Med Första AP-fonden som ägare bygger Willhem AB ett långsiktigt och ansvarsfullt bostadsbolag med ambition att växa och utvecklas.

Willhem Stockholm AB förvärvar de i bilaga 1 redovisade fastigheterna (1 fastighet och 21 fastigheter upplåtna med tomträtt) för en total överenskommen köpeskilling om 1 463 miljoner kronor.

Köpeskillingen överstiger fastigheternas samlade taxeringsvärde med 383 miljoner kronor, motsvarande 35 procent.

Tillträde kan ske så snart kommunfullmäktiges godkännande vunnit laga kraft vilket med fastlagd plan för ärendehantering i staden innebär tidigast den 1 juni 2012.

Kommunikation till hyresgästerna

Familjebostäder, i samverkan med Willhem AB, lägger stor vikt vid att försäljningen ska kommuniceras med berörda hyresgäster för att ge tydlig information om vad ägarbytet innebär.

Efter styrelsemötet den 7 mars distribueras till samtliga bostads- och lokalhyresgäster ett brev från Familjebostäder. Här redogörs för bakgrunden till försäljningen, att ägarbytet inte innebär förändringar av hyresavtal eller hyresnivå samt hur lägenhetsunderhåll och tillval kommer att hanteras fram till tillträde samt att Willhem Stockholm AB övertar systemet med hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll. I samma utskick finns även ett brev från Willhem AB med information om bolaget och dess förvaltningsorganisation.

All information kommer att finnas på Familjebostäders hemsida tillsammans med svar på vanliga frågor. Ett informationsmöte för hyresgäster där Familjebostäder och Willhem AB medverkar kommer att arrangeras och Familjebostäder har särskilda personer dedikerade att hantera frågor från hyresgäster via telefon och e-post.

Interna byteskön

Familjebostäders hyresgäster ingår i den interna byteskön som är gemensam för Stockholmshem, Svenska Bostäder och Familjebostäder.

Hyresgästerna får stå kvar i den interna byteskön i sex månader från och med den dag köpeavtal för denna fastighetsförsäljning undertecknas. Om tillträde av ny ägare till fastigheten sker senare än sex månader förlängs bytesrätten automatiskt till dess tillträde sker. Därefter upphör möjligheten att stå i den interna kön.

Hyresgästerna föreslås också få behålla sin plats i kön om de utnyttjar möjligheten att byta inom perioden.

Intresseanmäld fastighet

Familjebostäder har per 22 februari 2012 mottagit intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt avseende den äldre delen av fastigheten Smålänningen 3. Fastigheten utgörs av två tydligt urskiljbara byggnader, en äldre del från 1951 med 156 lägenheter och en ny del, ett punkthus från 2007 med 32 lägenheter. Enligt riktlinjer för arbetet med ombildningsärenden har denna intresseanmälan en

överordnad status visavi försäljning till annan fastighetsägare så länge avtal ännu inte tecknats.

Med anledning av detta kommer Willhem Stockholm AB att erbjudas köpa fastigheten Smålänningen 3 med förbehåll för att den äldre delen efter sedvanlig handläggnings- och beslutsprocess kan komma att säljas till aktuell bostadsrättsförening. En försäljning till bostadsrättsförening förutsätter en fastighetsreglering.

Offentlighet och sekretess

Detta ärende är belagt med sekretess till dess att styrelsen fattat sitt beslut. De försäljningsavtal som ligger som grund för detta ärende har emellertid en avtalsmässig sekretess som innebär att avtalens innehåll inte är offentliga för annan än styrelsens ledamöter. Avtalen finns för läsning hos Vds sekreterare.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att godkänna försäljningen av tomträtten Smålänningen 3 med förbehåll för bildad bostadsrättsförenings möjlighet att efter fastighetsreglering förvärva del av tomträtten,

att godkänna försäljningen av i ärendet i övrigt redovisade fastigheter (1 fastighet och 20 fastigheter upplåtna med tomträtt),

att uppdra åt verkställande direktören att genomföra försäljningarna och teckna erforderliga avtal,

att hänskjuta ärendet till Stockholms Stadshus AB med hemställan att koncernstyrelsen för sin del godkänner försäljningen av i ärendet redovisade fastigheter samt bereder kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning till försäljningen,

att ge berörda hyresgäster rätt till byte genom den interna byteskön i enlighet med i ärendet redovisade förslag,

att ärendet förklaras omedelbart justerat.

Stockholm 2012-02-29

Magdalena Bosson