

Rapport avseende

”Överföringen av AB Svenska Bostäders affärsområde Farsta, omfattande 4 000 lägenheter, till AB Familjebostäder.

BAKGRUND

Inledning

”I syfte att förbättra möjligheterna till att genomföra de omfattande underhållsåtgärder som krävs i stadens bostadsfastigheter under en kortare tidsperiod” beslutade Stockholms Stadshus AB den 23 mars – 2009 att AB Svenska Bostäders fastighetsbestånd(miljonprogram) i Farsta (4 000 lägenheter) överförs till AB Familjebostäder.

Vidare beslutades att bolagens internköer ska samordnas i samband med föreslagen omstrukturering.

Beslut angående dessa punkter togs i vid Kommunfullmäktiges sammanträde den 15 juni 2009.

Affärsområde Farsta

Affärsområde Farsta består av 5 geografiskt separata områden. Fastigheterna är byggda mellan 1948 till 1962 med tyngdpunkt 1956 – 1962. Antalet lägenheter (1/1 2009) är 4.122 st. Inom beståndet finns också små centrumanläggningar byggda under samma tid. Totalt hanterar AB Svenska Bostäder 376 kommersiella lokaler om 27 500 kvm. Rent allmänt präglas Farsta av en blandad bebyggelse, d v s hyreshus, bostadsrätter, radhus och villor.

I Affärsområde Farsta arbetar 30 personer som tillsammans med cirka 8 000 hyresgäster direkt berörs av omstruktureringen. AB Svenska Bostäder har tillsammans med AB Familjebostäder skapat en organisation med som enda mål att i samarbetets tecken skapa en bra, smidig och snabb övergång med såväl personalens (hos SB och FB) som hyresgästernas bästa för ögonen. Enligt Stockholms Stadshus AB ska ”samtliga fastighetsöverföringar vara genomförda per den 31 augusti 2009.” Två koordinatörer (en från vardera fastighetsbolaget) har haft det operativa ansvaret. Vice VD samt de båda personalcheferna från de båda bostadsbolagen har fungerat som styrgrupp under processen.

PROCESSEN

I början av april -2009 påbörjades det konkreta arbetet. Arbetet har haft två inriktningar, dels överföringen av 4 000 lägenheter från ett bolag till ett annat, dels ett arbete med att skapa ett tydligt beslutsunderlag för det erbjudande om tjänst i Familjebostäder (som all personal fick i slutet av maj).

Överföring av 4 000 lägenheter

Bostadsbolagens koordinatörer har tillsammans med avdelningar såsom ekonomi, juridik, energi & teknik, inköp hanterat allting som ska föras över till Familjebostäder. Avtal har sagts upp, ändrats etc. Koordinatorerna har träffats varje vecka för att stämma av en gemensam aktivitetslista. Där det har behövts har också möten anordnats med representanter från båda bolagen och ibland externa aktörer. Det övergripande målet har varit att hyresgästerna inte ska "märka någonting". Förvaltningen av lägenheterna ska gå över till FB så smidigt som möjligt. Hyresgästerna har fått information om processen via två brev (en trapphusinformation och ett mer personligt brev hem i brevlådan). Många hyresgäster hör av sig till områdeskontoret och har frågor om hur det kommer att se ut i september. Ett behov av mer information kvarstår ytterligare insatser planeras.

Personalen i Farsta

Vid det första mötet hos SB informerades all personal om att de var välkomna att följa med till FB. För att alla skulle kunna fatta ett så bra beslut som möjligt har möten regelbundet anordnats. Varje måndag (mellan 20/4 och 15 /6) har personal träffat båda koordinatörerna för frågor och svar. Där personalen så önskat har mötena haft besök av distriktschefer (FB) , personalchefer (SB & FB), områdeschefer (FB) samt FB-personal från deras teknikavdelning. All personal hos SB har dessutom gjort studiebesök hos FB där man fått träffa personal med likartad roll. Dessutom har alla personal intervjuats av FB:s distriktschefer. Personalen fick ett erbjudande om tjänst hos FB i mitten av maj. Av 30 personer valde 24 stycken att följa med till FB. Situationen för de 6 personer som valde att stanna kvar hos SB har löst sig under sommaren. Alla har fått nya arbetsuppgifter.

Nyproduktion i Farsta Strand

SB har under 2009 inflyttning i 196 nya lägenheter i Farsta Strand (kvarteren Ekerö & Nåttarö). I kvarteret Ekerö har inflyttning skett under våren 2009 (72 lägenheter). Dessa fastigheter följer med vid beståndsförsäljningen. För kvarteret Nåttarö (124 lägenheter) sker inflyttning 1/10 respektive 1/12 2009. Vidare återstår uthyrning av lokaler i båda fastigheterna. Kvarteret Blå Jungfrun (SB passivhus) kommer att kvarstå i SB:s ägo. Fastigheterna kommer att överföras till AO Kärrtorp per den 27/8. Blå Jungfrun är SB forsknings- och utvecklingsprojekt avseende energieffektivisering och behöver utvärderas i SB regi. Familjebostäder har framfört önskemål att SB skall förvalta och hyra ut nyproduktionen under 2009.

Underhåll och ombyggnadsprojekt i Farsta

Det har varit meningen att pågående projekt i Farsta ska fortsätta utan avbrott. Det som SB påbörjat ska FB avsluta i egenskap av nya ägare. Det är idag oklart hur överlämningen ska se ut i detalj. FB har framfört ett önskemål om att SB skall driva ett antal projekt under 2009, det gäller bland annat hissar och fasader/fönster.

Hur behov av extra resurser under övergången skall lösas diskuteras mellan parterna.



Svenska Bostäder
Bo Strömvall
10 augusti 2009

EKONOMI – RESULTATPÅVERKAN

Svenska Bostäder resultat kommer som en direkt följd av beståndsförsäljningen att minska med ca 30 miljoner kronor årligen. Dessa 30 miljoner står i paritet med beståndet i övrigt. Köpeskillingen beräknas uppgå till 1 225 000 000 kr (se bilaga 1).

ÖVRIGT

Alla praktiska detaljer kring överföringen av fastigheterna beräknas vara klara till den 26 augusti. Alla kontrakt (lägenheter, lokaler, P-platser och garage) kommer att lämnas över till FB torsdagen den 13/8. efter detta datum kommer vi inte kunna skriva några kontrakt, arbetet med att ta fram underlag, genomföra prövningar etc ska fortgå som vanligt.

De avslutande veckorna kommer mycket av arbetet att fokuseras på det material och den utrustning som SB har i Farsta. FB har anmält intresse att ta över viss kontorsutrustning, möbler samt en del av fordonsparken. Detta måste regleras i samband med försäljningen. Vad som händer med övrigt material och maskinpark skall redas ut.

Områdeskontoret på Munkforsplan ska avvecklas, gällande femårskontrakt ska sägas upp och förhandlingar med ägaren (Atrium) ska genomföras.

Interna köer

En arbetsgrupp har under sommar utrett hur samordningen av de interna köerna skall genomföras. Arbetsgruppen resultat skall presenteras under augusti och har en bedömd genomförandetid till december 2009.