



Erbjudande om försäljningar/byten av bostadsfastigheter

11 december 2007



Stockholmshem

Innehåll

- Bakgrund
- Målsättningar
- Aktiv fastighetsförvaltning i praktiken
- Urvalet av bostadsfastigheter
- Fastigheter för försäljning/byten
- Krav på köpare
- Positiv syn på byten
- Konsekvenser för de kommunala bostadsbolagen
- Den fortsatta processen

Bakgrund – Rollen för de kommunala bostadsföretagen

- Staden ska under överskådlig tid äga bostäder genom Svenska Bostäder, Familjebostäder, Stockholmshem och Micasa
- Ägandet ska vara aktivt i syfte att:
 - Säkra ett varierat utbud av efterfrågade hyresrätter
 - Säkerställa att bostäder kan erbjudas personer med särskilda behov
 - Nyproducera hyresrätter
 - Utveckla stadsdelar med särskilda behov



FAMILJEBOSTÄDER

Stockholmshem



Bakgrund – Aktiv fastighetsförvaltning

- Breddat ägardirektiv för Stockholms Stadshus AB, antaget av kommunfullmäktige
 - Renoveringar
 - Stadsförnyelse
 - Nyproduktion
 - Köp
 - Försäljningar
 - Byten



Målsättningar

1. Fler aktörer som kan bidra till en **positiv utveckling** för bostadsområden
2. Ökad **mångfald** – fler alternativ för stockholmarna
3. Förbättra de kommunala bostadsbolagens möjligheter att erbjuda **attraktiva lägenheter** och fullgöra sin del av de **bostadssociala åtagandena**
4. Frigöra resurser för **viktiga investeringar** för stadens invånare
 - Fortsatta satsningar ytterområden
 - Nya bostadsområden



Aktiv fastighetsförvaltning i praktiken

- Järvalyftet – unik investering för att utveckla sex stadsdelar
- Stora investeringar även i andra ytterstadsområden
- Omfattande renoveringar och underhåll i befintliga bestånd
- 6 000 kommunala hyreslägenheter byggs till 2010
- Familjebostäder förvärvade nyligen 80 hyreslägenheter i Hammarby Sjöstad
- Ytterligare förvärv och byten eftersträvas
- Renodlade fastighetsbestånd



Urvalet av bostadsfastigheter

Varje steg i processen har utgått från noggrann analys av insamlad information

- Tre av de kommunala bostadsbolagen har gjort urval av fastigheter i sina bestånd som kan säljas/bytas
- 
- Urvalet har skett i ytterstadsområden där:
 - De kommunala bostadsbolagen har stor andel fastigheter
 - Det finns goda förutsättningar för andra aktörer att tillsammans med de kommunala bostadsbolagen bidra till en positiv utveckling
- 
- Besiktningar genomförda av Newsec har utgjort underlag för beslut om vilka fastigheter som ska erbjudas för försäljning/byten

Bostadsfastigheter för försäljning/byten

Sammanlagt ca 5 200 lägenheter

- Syd – Högdalen och Rågsved
- Sydväst – Bredäng, Sättra, Skärholmen och Vårberg
- Nordväst – Hässelby strand, Hässelby villastad och Hässelby gård

Syd Högdalen och Rågsved



- Ca 1 400 lägenheter
- Totalt ca 107 000 m² uthyrningsbar yta
- Hyresvärde ca 93 MSEK
- Vid försäljning från 58% till 42% kommunala hyreslägenheter i området

● Sydväst

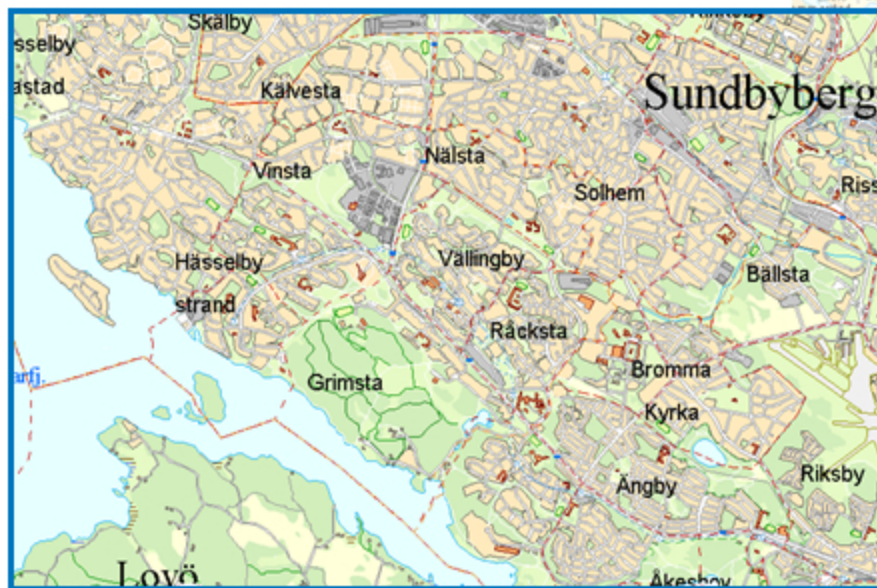
Bredäng, Sätra, Skärholmen och Vårberg



- Ca 1 700 lägenheter
- Totalt ca 128 000 m² uthyrningsbar yta
- Hyresvärde ca 105 MSEK
- Vid försäljning från 45% till 31% kommunala hyreslägenheter i området

● Nordväst

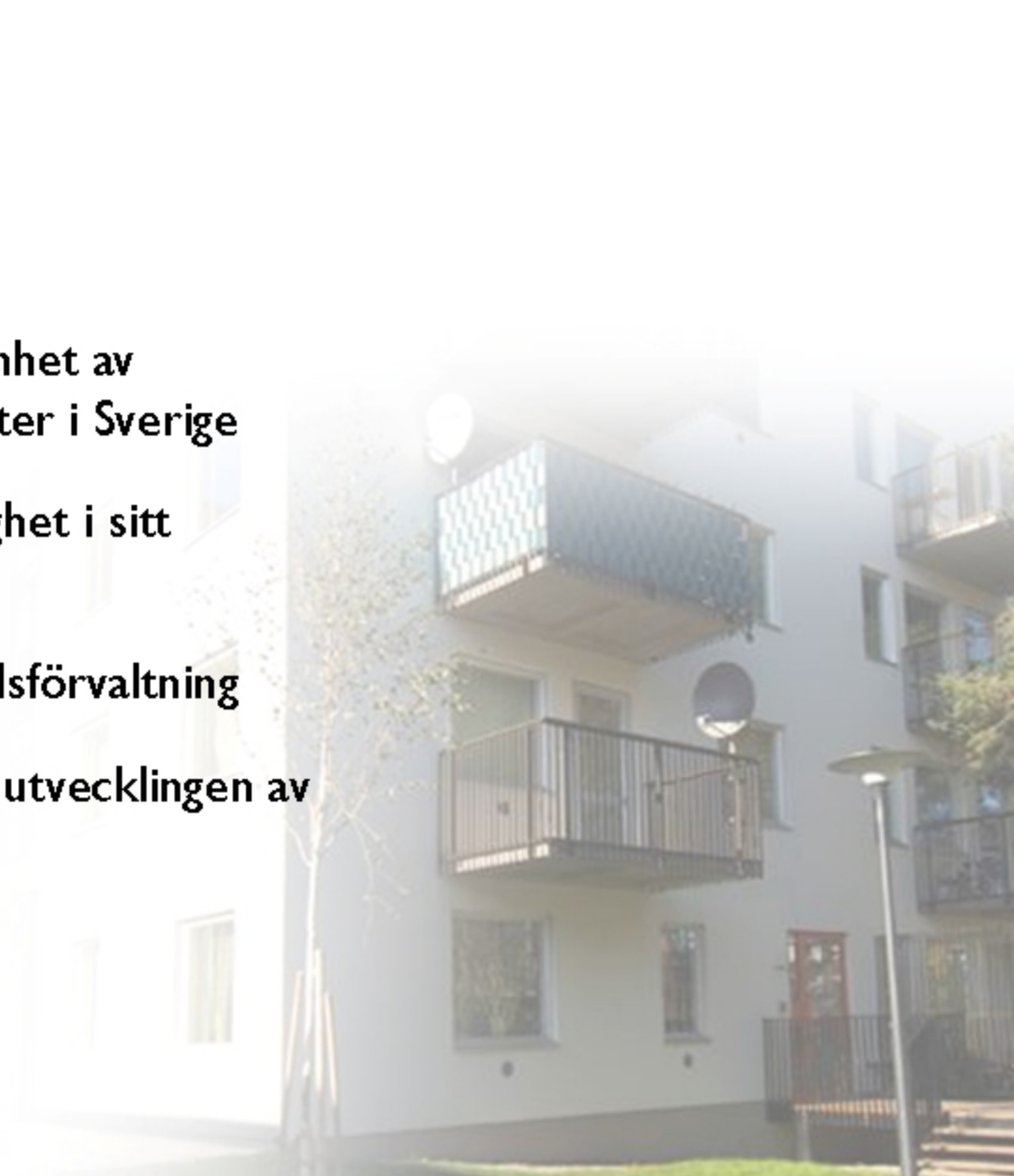
Hässelby strand, Hässelby villastad och Hässelby gård



- Ca 2 100 lägenheter
- Totalt ca 136 000 m² uthyrningsbar yta
- Hyresvärde ca 132 MSEK
- Vid försäljning från 64% till 41% kommunala hyreslägenheter i området

Krav på köpare

1. VÄldokumenterad god erfarenhet av förvaltning av bostadsfastigheter i Sverige
2. Ansvarstagande och långsiktighet i sitt ägande av bostadsfastigheter
3. Tydligt kundfokus i sin bostadsförvaltning
4. Uttalad ambition att bidra till utvecklingen av berörda områden
5. Finansiell stabilitet



Positiv syn på byten

Staden ser positivt på dellikvid i form av bostäder i områden där de kommunala bolagens närvaro kan behöva stärkas

Konsekvenser för de kommunala bostadsbolagen

- Även efter en försäljning har de kommunala bostadsbolagen en stark ställning i aktuella områden
- Bättre förutsättningar att vara attraktiv hyresvärd med balans mellan fastigheter i olika typer av lägen
- Möjlighet till större utbud i attraktiva lägen
- Partnerskap med privata bolag för att stödja utvecklingen av bostadsområden



Stockholmshem

Den fortsatta processen

Steg 1

- Information i de tre kommunala bostadsbolagens styrelser och i koncernstyrelsen
- Teaser skickas till ca 50 potentiella köpare 11 december 2007 för att undersöka intresset för fastigheterna

Steg 2

- Utskick av prospekt till potentiella köpare som uppfyller angivna krav januari 2008

Steg 3

- Indikativa anbud ca 3 veckor efter att prospekt skickats ut

Steg 4

- Slutbud februari/ mars 2008
- Utvärderingsfas
- Villkorade överenskommelser mars 2008

Steg 5

- Beslut i bolagens styrelser, koncernstyrelsen och kommunfullmäktige april 2008

