



STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 302-1393/2012
STADSHUS AB DNR 2012/3.2.2/144
2013-01-15
ÄRENDE 9

Handläggare SLK:

Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311

Handläggare Stockholms Stadshus AB:

Susanna Höglund, tfn 08-508 29 758

Till

Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Förslaget om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd, på det sätt som anges i ärendet, godkänns.
2. Berörda bolag och Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, m.m. av fastigheterna, enligt bilaga 1, med reservation för mindre justeringar utifrån kompletterande förutsättningar under ärendets beredning.

B. Koncernstyrelsen föreslås för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut ovan, besluta följande.

1. Förslaget om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd, på det sätt som anges i ärendet, godkänns.
2. Berörda bolag får i uppdrag att genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, m.m. av fastigheterna, enligt bilaga 1, med reservation för mindre justeringar utifrån kompletterande förutsättningar under ärendets beredning.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Irene Svenonius

Stadsdirektör/VD Stockholms Stadshus AB

Sammanfattning

Staden har tre bostadsbolag; AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder samt AB Stockholmshem, som med sitt fastighetsbestånd är representerade i hela Stockholms stad. Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår, efter samråd med bostadsbolagen, en omstrukturering av vissa fastigheter i bolagens fastighetsbestånd för att på ett mer effektivt sätt fördela återstående upprustningsbehov, utnyttja bolagens finansiella möjligheter, tekniska kapacitet och samtidigt styra mot geografiskt mer rationella förvaltningsenheter. Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att Svenska Bostäder får en större koncentration i nordväst, där bolaget driver Järvalyftet. I de sydvästra delarna kring Skärholmen, Vårberg och mot Hökarängen blir Stockholmshem en större aktör, där bolaget driver förnyelsearbete. AB Familjebostäder föreslås bli större i stråket mot Farsta och Rågsved samt ansvara för utveckling kring Rinkebystråket i Rinkeby.

Till AB Svenska Bostäder, exklusive AB Stadsholmen, föreslås 3 972 lägenheter i de nordvästra delarna överföras. AB Familjebostäder föreslås överföra 1 545 lägenheter i Tensta, Nockebyhov, Åkeshov, Åkeslund, Riksby, Johannesfred samt Surtsö i Kista. AB Stockholmshem föreslås överföra 2 427 lägenheter i Hässelbygård, Hässelby strand, Solhem, Bromsten, Råcksta, Beckomberga, Nockebyhov, Åkeshov, Åkeslund, Blackeberg, och Abrahamsberg. En kulturklassad fastighet med sex lägenheter överförs till AB Stadsholmen från AB Stockholmshem. Efter överföringen omfattar AB Svenska Bostäders bestånd ca 25 328 lägenheter.

Till AB Familjebostäder föreslås 3 200 lägenheter överföras. AB Svenska Bostäder föreslås överföra 1 064 lägenheter i Rågsved, Västberga, Östberga och Farsta. Stockholmshem AB föreslås överföra 2 136 lägenheter i Rinkeby, Gubbängen, Farsta, Enskededalen, Enskede Gård och Fält samt från Stureby och Rågsved. Därefter omfattar AB Familjebostäders fastighetsbestånd ca 20 858 lägenheter.

Till AB Stockholmshem föreslås 3 562 lägenheter överföras. AB Svenska Bostäder föreslås överföra 3 081 lägenheter i Bagarmossen, Bredäng, Långbro, Skärholmen, Solberga och Vårberg. Familjebostäder föreslås överföra 481 lägenheter i Hökarängen och Bagarmossen. Efter omstruktureringen omfattar AB Stockholmshems fastighetsbestånd ca 23 988 lägenheter.

Sammantaget ger omstruktureringen följande förändringar i bolagens fastighetsbestånd.

Antal lägenheter	Fastighets bestånd 2012-08-31	Överförs till annat bolag	Tillskott från andra bolag	Bestånd efter omstrukturering i antal lägenheter
AB Svenska Bostäder inkl AB Stadsholmen	25 495	4 145	3 978	25 328
AB Stockholmshem	24 995	4 569	3 562	23 988
AB Familjebostäder	19 684	2 026	3 200	20 858

Beräkningen tar inte hänsyn till eventuella försäljningar till bostadsrättsföreningar och pågående bostadsrättsombildning hanteras av nuvarande fastighetsägare.

Fastigheter som hyrs av SHIS (Stiftelsen Hotellhem) omfattas inte.

Omstruktureringen bedöms medföra att AB Svenska Bostäder minskar de bokförda tillgångarna med 46 mnkr och AB Stockholmshem minskar med 831 mnkr. AB Familjebostäder betalar en motsvarande likvid om ca 877 mnkr, genom att fastigheter överförs från AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem.

De planerade överlåtelseerna av fastigheter kommer att medföra en uppskjuten stämpelskatt om ca 351 mnkr, som faller ut först om fastigheterna överläts till extern fastighetsägare.

Systemen för hyresgäststyrt underhåll ser olika ut mellan bolagen och efter omstruktureringen är ambitionen att överföra lägenheter, efter förhandlingar med respektive bolags förhandlingsdelegation i Hyresgästföreningen, ska omfattas av det underhållssystem som gäller hos det mottagande bolaget. Hänsyn måste dock tas till de olika bostadsområdenas förutsättningar.

Överföringen av fastigheter innebär ingen förändring vad gäller internkøn.

Pågående processer för ombildning till bostadsrätt avslutas av nuvarande ägare innan de tas över. Eventuella nya intresseanmälningar som inkommer, efter det att beslut om omstrukturering tagits av kommunfullmäktige och verkställt, hanteras av det bolag som tagit över fastigheten.

Hembud, i berörda fastigheter där intresseanmälan finns registrerad hos inskrivningsmyndigheten, kommer att beaktas inför omstruktureringen.

Byggstartade ombyggnadsprojekt färdigställs av det bolag som påbörjat projektet och överförs när projektet är klart, eller vid lämplig tidpunkt som parterna kommer överens om.

Ej byggstartade ombyggnads- och underhållsprojekt hanteras mellan bolagen, med beaktande av hyresgästperspektivet och pågående dialoger och samråd.

Byggstartade nybyggnadsprojekt färdigställs av det bolag som påbörjat projektet och överförs när projektet är klart eller vid annan lämplig tidpunkt som parterna kommer överens om.

Nybyggnadsprojekt under plan- och idéstadiet överförs så snart kommunfullmäktige fattat beslut om överföringen.

Omstrukturering mellan bolagen innebär enligt lag att verksamhetsövergång skall ske. Ingen övertalighet kommer uppstå under förutsättning av att geografisk tillhörighet och/eller arbetsgivare kan förändras för berörd personal.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att den föreslagna omstruktureringen ger förutsättningar att komma tillrätta med underhåll i stadens bostadsfastigheter på kortare tid och med finansiell stabilitet. Förslaget till omstrukturering samlar fastigheterna mer geografisk hos en fastighetsägare och ger mer rationella förvaltningsenheter samt bättre förutsättningar för bolagen att koncentrera sina insatser i ytterstadens olika områden.

Bakgrund

Staden har tre bostadsbolag; AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms hem, som med sitt fastighetsbestånd är representerade i hela Stockholms stad. I många kransområden har respektive bolag bestånd som är mindre än 200 lägenheter.

I stadens budget för år 2011 och inriktning för år 2012-2013 anges att stadens bostadsbolag ska vara aktiva fastighetsförvaltare samt ha en kostnadseffektiv och rationell förvaltning. De ska också medverka till att hela Stockholm ska vara attraktivt genom att arbeta med att nå de beslutade visionerna för Järva och Söderort. Ägardirektiven för bostadsbolagen anger även att alla tre ska fortsätta arbetet med att öka effektiviteten, med fokus på kärnverksamheten. Bostadsbolagen ska även förbättra driftresultaten och medverka till att nya attraktiva stadsmiljöer skapas i ytterstaden, bl.a. genom att medverka i investeringsprogram. De kommunala bostadsbolagen har även ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden

och ska samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och förvaltningar för riktade satsningar på underhåll, trygghet och säkerhet och energieffektiviseringar.

År 2007 redovisade AB Svenska Bostäder ett ärende till sin styrelse om underhållsbehovet i bolagets fastighetsbestånd. Under år 2008 genomförde bolaget en mer noggrann inventering, i samråd med ansvariga förvaltare, och bedömde det totala underhållsbehovet under de närmaste 10 åren till 18 mdkr, varav ca 8 mdkr utgörs av eftersatt underhåll. Åtgärderna är geografiskt spridda över hela Svenska Bostäders fastighetsbestånd, men med en viss tyngdpunkt i de sydvästra delarna och kring Järva, d.v.s. till stora delar i fastigheter byggda under 1960-70-talet.

Under år 2009 beslutade kommunfullmäktige om en särskild satsning på upprustning, energieffektivisering och trygghetsåtgärder genom Stimulans för Stockholm, vilken omfattade alla bostadsbolag. Härigenom har t.o.m. år 2011 ca 7,3 mdkr satsats genom Stimulans för Stockholm hos de tre bostadsbolagen, varav ca en tredjedel avser upprustning av det befintliga fastighetsbeståndet.

För att fördela och påskynda upprustningsarbetet beslutade kommunfullmäktige år 2009 att ca 4 000 bostäder i Farsta skulle flyttas från AB Svenska Bostäder till AB Familjebostäder. Vid denna omstrukturering gick huvuddelen av personalen, som tillhörde affärsområde Farsta, över till AB Familjebostäder. På samma sätt övergick pågående och planerade underhållsprojekt över till Familjebostäder.

Med ovanstående som bakgrund har koncernledningen, i samråd med bostadsbolagen, analyserat möjligheterna att finna ett mer effektivt sätt att fördela återstående underhållsbehov och utnyttja bolagens finansiella möjligheter, tekniska kapacitet samt även samtidigt styra mot mer geografiskt rationella förvaltningsenheter. Därav föreslås en omstrukturering i fastighetsbestånden mellan AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem.

Ärendet

Nuvarande situation

Stadens samtliga tre bostadsbolag, AB Svenska Bostäder inkl. Stadsholmen, AB Familjebostäder och Stockholmshem AB, äger fastigheter i hela Stockholm. I flera kransområden har respektive bolag fastighetsbestånd som är mindre än 200 lägenheter vardera, men summeras bolagens samtliga fastigheter i respektive område blir förvaltningsenheterna större.

I förnyelseprojekt som exempelvis Järvalyftet och i utvecklingen av söderort samarbetar bolagen. Svenska Bostäder är dock främst drivande i Järvalyftet och

Stockholmshem i Skarpnäck, Skärholmen och Hökarängen, där Stockholmshem är stora ägare. Familjebostäder är sedan överföringen år 2009 stora i Farsta och har varit drivande i bildandet av en fastighetsägarförening i Rågsved samt ansvarar för utveckling av Rinkeby bl.a. genom Rinkebystråket.

Under de senaste åren har bostadsbolagen genomfört stora upprustningar, energieffektiviseringsåtgärder och trygghetsåtgärder genom framförallt satsningen inom Stimulans för Stockholm.

Under de senaste sex åren har stadens bolag nyproducerat ca 7 300 lägenheter och ytterligare ca 9 000 planeras från 2012 tom år 2017. Nyproduktionen är spridd i hela Stockholms stad.

Förslag till omstrukturering

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår, mot bakgrund av ovanstående, att stadens bostadsbolag omstrukturerar delar av sina fastighetsbestånd för att få en jämnare fördelning av underhållsbehovet. Delar av detta underhållsbehov, som idag till stor del finns hos AB Svenska Bostäder, överförs genom förslaget till AB Familjebostäder och AB Stockholmshem som har god ekonomisk och teknisk kapacitet att genomföra åtgärderna. Förslaget ger också förutsättningar för mer rationella förvaltningsenheter.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att AB Svenska Bostäder koncentrerar fastighetsbeståndet och underhållsbehovet i högre grad i nordväst, där bolaget driver Järvalyftet. I de sydvästra delarna kring Skärholmen, Vårberg och mot Hökarängen blir AB Stockholmshem kraftfull aktör, där bolaget driver förnyelsearbete. AB Familjebostäder föreslås bli mer kraftfull aktör i stråket mot Farsta och Rågsved.

Till AB Svenska Bostäder, exklusive AB Stadsholmen, föreslås 3 972 lägenheter i de nordvästra delarna överföras. AB Familjebostäder föreslås överföra 1 545 lägenheter i Tensta, Nockebyhov, Åkeshov, Åkeslund, Riksby, Johannesfred samt Surtsö i Kista. AB Stockholmshem föreslås överföra 2 427 lägenheter i Hässelbygård, Hässelby strand, Solhem, Bromsten, Råcksta, Beckomberga, Nockebyhov, Åkeshov, Åkeslund, Blackeberg, och Abrahamsberg. En kulturklassad fastighet med sex lägenheter överförs till AB Stadsholmen från Stockholmshem AB. Efter överföringen omfattar AB Svenska Bostäders bestånd ca 25 328 lägenheter.

Till AB Familjebostäder föreslås 3 200 lägenheter överföras. AB Svenska Bostäder föreslås överföra 1 064 lägenheter i Rågsved, Västberga, Östberga och Farsta. Stockholmshem AB föreslås överföra 2 136 lägenheter i Rinkeby, Gubbängen,

Farsta, Enskededalen, Enskede Gård och Fält samt från Stureby och Rågsved.
 Därefter omfattar AB Familjebostäders fastighetsbestånd ca 20 858 lägenheter.

Till AB Stockholmhem föreslås 3 562 lägenheter överföras. AB Svenska Bostäder föreslås överföra 3 081 lägenheter i Bagarmossen, Bredäng, Långbro, Skärholmen, Solberga och Vårberg. Familjebostäder föreslås överföra 481 lägenheter i Hökarängen och Bagarmossen. Efter omstruktureringen omfattar AB Stockholmshems fastighetsbestånd ca 23 988 lägenheter.

Respektive bolag kommer, efter föreslagen omstrukturering, ha följande bestånd i antal lägenheter räknat. Beräkningen tar inte hänsyn till eventuella försäljningar till bostadsrättsföreningar under 2012.

Antal lägenheter	Fastighets bestånd 2012-08-31	Överförs till annat bolag	Tillskott från andra bolag	Bestånd efter omstrukturering i antal lägenheter
AB Svenska Bostäder inkl AB Stadsholmen	25 495	4 145	3 978	25 328
AB Stockholmshem	24 995	4 569	3 562	23 988
AB Familjebostäder	19 684	2 026	3 200	20 858

Den föreslagna omstruktureringen föreslås genomföras under våren 2013 och inarbetas i underlaget för tertialrapport 1, 2013. Ambitionen är att fastigheterna ska överföras under perioden 1 september 2013 till 1 november 2013.

SHIS- Stiftelsen Hotellhem

I den föreslagna omstruktureringen undantas fastigheter som disponeras eller planeras byggas för SHIS. AB Stockholmshem har som ägardirektiv, sedan lång tid tillbaka, att bistå Stiftelsen Hotellhem (SHIS) i dess verksamhet. Bolaget har därför SHIS som hyresgäst i 11 fastigheter och planerar viss nyproduktion för verksamheten. Dessa fastigheter är därför undantagna från den föreslagna omstruktureringen.

Ekonomiska konsekvenser av överföringen

Fastigheterna överförs till bokförda värden/skattemässiga restvärden och omstruktureringen bedöms medföra att AB Svenska Bostäder och

AB Stockholmshem minskar sina bokförda tillgångar med 46 mnkr respektive 831 mnkr. AB Familjebostäder betalar en motsvarande likvid om ca 877 mnkr, genom de överförda fastigheterna från AB Svenska Bostäder och AB Stockholmshem.

	Fastighets bestånd 2011-12- 31 Bokfört värde mnkr	Överförs till annat bolag	Tillskott från andra bolag	Netto likvid
AB Svenska Bostäder inkl AB Stadsholmen	13 674	1668	1621	46
AB Stockholmshem	11 972	2093	1262	831
AB Familjebostäder	12 169	750	1627	-877

De redovisade bokförda värdena avser 2011-12-31. Inför överföringen kommer dessa att vara uppdaterade till 2012/2013 års värden. Därav kommer även likvidbeloppen som överförs komma att justeras.

Bredband

Från 2007 och framåt har en bredbandsutbyggnad genomförts i stadens bostadsbolags fastigheter, genom tre bredbandsbolag som ägs av respektive bolag. Dessa tillgångar är exkluderade i ovanstående redovisning. Överföringen av dessa tillgångar förväntas ske genom bredbandsbolagen vid omstrukturering; IT BO i AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshems Fastighetsnät och AB Familjebostäder Fastighetsnät.

Finansiella förutsättningar hos bolagen

AB Familjebostäder redovisade 2011-12-31 en synlig soliditet på ca 73%, med en balansomslutning på ca 12,4 mdkr. AB Svenska Bostäder inklusive AB Stadsholmen har en soliditet på ca 77%, och en balansomslutning på ca 15,8 mdkr.

AB Stockholmshem redovisade 2011-12-31 en soliditet på ca 61%, med en balansomslutning på ca 14,2 mdkr. Samtliga bolag har en god soliditet och därmed goda förutsättningar att genomföra planerade åtgärder enligt kommunfullmäktiges ägardirektiv.

Uppskjuten stämpelskatt

De planerade överlåtelseerna av fastigheter kommer att medföra en stämpelskatt som genom att det avser överlåtelser inom koncerner, kommer att bli möjlig att få uppskov med, tills dessa fastigheter eventuellt överlåts till en extern aktör. Den uppskjutna skatteskulden redovisas som en ansvarsförbindelse och påverkar därmed inte bolagens balansräkning. Stämpelskatten beräknas på 4,25% på det högsta av skattemässigt restvärde eller taxeringsvärdet. Totalt omfattar den uppskjutna stämpelskatten ca 351 mnkr, fördelat på ca 160 mnkr för AB Stockholmshem, 132 mnkr för AB Svenska Bostäder och ca 58 mnkr för AB Familjebostäder. Beräkningen baseras på skattemässiga restvärden/taxeringsvärden 2011-12-31 och kommer därav justeras inför överföringen som sker under 2013.

Hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll

Enligt Jordabalken 12 kap 15 § ”ska hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick så att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet, såvida hyresavtalet inte innehåller en förhandlingsklausul, enligt hyresförhandlingslagen och bestämmelser om lägenhetens skick tagits in i en förhandlingsöverenskommelse”.

Systemen för hyresgäststyrtd underhåll ser olika ut mellan bolagen genom att bolagen förhandlat fram olika överenskommelser avseende ansvaret för det inre underhållet. Såväl AB Familjebostäder som AB Stockholmshem har tecknat förhandlingsöverenskommelser som innebär att de tillsammans med hyresgästerna valt att komma överens om andra underhållsintervaller än de som anges i Jordabalken 12 kap 15 §. Dessa överenskommelser innebär, efter införandet 1989 hos AB Familjebostäder och 1993 hos AB Stockholmshem, en viss rabatt i hyressättningen jämfört hos AB Svenska Bostäder, i de fall hyresgästen inte beställt underhåll enligt normala underhållsintervaller. AB Svenska Bostäder har ingen sådan förhandlingsöverenskommelse, utan underhåll genomförs med skäliga intervaller utifrån Jordabalken 12 kap 15 § vilken anger att; Om lägenheten är helt eller delvis uthyrd till bostad, ska hyresvärden, i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum, ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk.

Efter omstruktureringen kommer bolagen ta ställning till vilket underhållssystem som ska gälla för de överförda fastigheterna. En ambition är att överföra lägenheter, efter förhandlingar med respektive bolags förhandlingsdelegation i Hyresgästföreningen, på sikt ska omfattas av det underhållssystem som gäller hos det mottagande bolaget. Hänsyn måste dock tas till de olika bostadsområdenas aktuella förutsättningar.

Internkö

Bolagen har idag en gemensam internkö hos Stockholms Stads Bostadsförmedling AB, där nuvarande boende har förtur till byten av lägenheter inom de tre bolagens fastigheter. Cirka en tredjedel av de ledigblivna lägenheterna fördelas till internköerna, och två tredjedelar förmedlas av stadens bostadsförmedling.

Överföringen av fastigheterna som föreslås innebär ingen förändring av vad gäller internkön.

Pågående bostadsrättsombildningar

Per september 2012 återstår ca tre fastigheter som ligger under process för eventuellt bostadsrättsombildning i de områden som föreslås överföras.

Koncernledningen bedömer att de aktuella intresseanmälningarna kommer att kunna behandlas under 2013 och samtliga bostadsrättsföreningar har då haft möjlighet att ta ställning till ett eventuellt förvärv av sin fastighet. I de fall bostadsrättsföreningen tackar nej till förvärv, överläts de enligt ovanstående omstruktureringsförslag.

Eventuella nya intresseanmälningar som inkommer, efter det att beslut om omstrukturering tagits av kommunfullmäktige, hanteras av det bolag som övertar fastigheten.

Hembud

En fastighet, för vilken det finns en gällande intresseanmälan registrerad hos inskrivningsmyndighet om ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, får normalt inte överlåtas genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som har gjort intresseanmälan har erbjudits att förvärva fastigheten. I vissa fall får dock överlåtelse ske utan hembud till bostadsrättsföreningen. Hembud behövs t.ex. inte om ett förvärv av bostadsrättsföreningen skulle vara oskäligt med hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än bostadsrättsföreningen. Det kan då vara fråga om t.ex. ett koncernförhållande. Frågan om hembud, i berörda fastigheter där intresseanmälan finns registrerad hos inskrivningsmyndigheten, behöver därmed prövas av hyresnämnden på begäran av fastighetsägaren. Denna fråga kommer att beaktas inför omstruktureringen och är aktuell i de områden där hyresgästen, sedan beslut i koncernstyrelsen, inte ska erbjudas att förvärva fastigheter.

Överföring av planerade ombyggnads- och underhållsprojekt

Pågående ombyggnads- och större underhållsprojekt i områdena föregås av dialog och samråd med de boende och förhandling med hyresgästföreningen, vilket behöver tas hänsyn till vid överföring av pågående projekt. Därav föreslås följande principer vid överföringen.

- Byggstartade ombyggnadsprojekt färdigställs av det bolag som påbörjat projektet (tecknat entreprenadavtal). Projekten överförs när projektet är klart eller vid lämplig tidpunkt som parterna överenskommer.
- Ej byggstartade ombyggnads- och underhållsprojekt hanteras mellan bolagen med beaktande av hyresgästperspektivet, d.v.s. projekt där samråd har skett ska om möjligt fullföljas av tillträdande bolag.

Överföring av planerad nyproduktion

Bolagen har i uppdrag att bidra till nyproduktion av nya bostäder. För närvarande planeras en omfattande nyproduktion i samtliga bostadsbolag, enligt direktiv från kommunfullmäktige. Volymen som planeras under de kommande åren från 2012 till 2017 uppgår till ca 9 000 lägenheter.

I de tre bolagens portföljer finns projekt som ligger i olika skeden från idéer, markanvisningar, planprojekt till genomförandefas. De olika projekten föreslås överföras till det bolag som har det geografiska huvudansvaret för respektive område.

Bland projekt som planeras påbörjas de närmaste åren och som ska överföras kan följande nämnas:

- Från AB Svenska Bostäder förväntas projekt omfattande ca 285 lägenheter i Skärholmen och Bagarmossen övergå till Stockholmshem.
- Från AB Stockholmshem kommer projekt omfattande ca 190 lägenheter i Åkeshov, Blackeberg och Bromma överföras till AB Svenska Bostäder. Till AB Familjebostäder ska 75 lägenheter i kvarteret Perstorp.
- AB Familjebostäder har ett projekt, Skogsstjärnan i Hässelby gård, omfattande 90 lägenheter, som föreslås överföras till AB Svenska Bostäder.

Byggstartade nybyggnadsprojekt färdigställs av det bolag som påbörjat projektet (tecknat entreprenadavtal). Dessa överförs när projektet är klart, d.v.s. då hyresgästkontrakt skrivs med den tillträdande fastighetsägaren, eller vid annan lämplig tidpunkt som överenskomms mellan parterna.

Ej byggstartade nybyggnadsprojekt, såväl under planstadiet som i idéstadiet överförs och framtagna handlingar överlämnas till tillträdande bolag så snart kommunfullmäktige/koncernstyrelsen fattat beslut om överföringen mellan bolagen.

Nedlagda projektkostnader ska ersättas av det tillträdande bolaget.

Personal

Omstrukturering mellan bolagen innebär enligt lag att verksamhetsövergång skall ske. Det totala antalet lägenheter minskar inte. Därför kommer ingen övertalighet att uppstå inom de tre bolagen, under förutsättning att geografisk tillhörighet och/eller arbetsgivare (AB Svenska Bostäder/AB Familjebostäder/ AB Stockholmshem) kan förändras för berörd personal.

Stadsledningskontoret och koncernledningens synpunkter

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att den föreslagna omstruktureringen ger förutsättningar att genomföra åtgärder för att komma tillrätta med underhållet i stadens bostadsfastigheter på kortare tid och med stabilare finansiella förutsättningar.

Den föreslagna omstruktureringen samlar fastigheter i respektive område hos ett av stadens bolag och ger därför mer rationella förvaltningsenheter. Genom omstruktureringen får respektive bolag bättre förutsättningar att koncentrera sina insatser i ytterstadens olika områden.

Respektive bostadsbolag får, genom föreslagen omstrukturering, en större rådhighet i utvecklingen i respektive delmarknad och blir representant för staden i utvecklingsarbetet kring de attraktiva tyngdpunkter som stadens Översiktsplan utpekar; AB Svenska Bostäder i Vällingby och Spånga-Kista, AB Stockholmshem kring Skärholmen och AB Familjebostäder i Farsta och Rinkeby.

De föreslagna överföringarna medför också att läges- och åldersstrukturen hos de tre bolagen bli mer jämnt fördelad, vilket ger bättre förutsättningar för ett jämnare underhållsbehov över tiden och förbättrade driftnetton.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att aktuella intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar hanteras av nuvarande fastighetsägande bolag, men i de fall bostadsrättsföreningen tackar nej till förvärv, överlåts de enligt ovanstående omstruktureringsförslag. Nya intresseanmälningar som inkommer, efter det att beslut om omstrukturering tagits av kommunfullmäktige och verkställts, hanteras av det bolag som tagit emot den aktuella fastigheten.

Ombyggnadsprojekt föreslås överföras med hyresgästerna och pågående dialoger, samråd och hyresförhandlingar i fokus.

Nyproduktion föreslås överföras så att pågående produktion kan genomföras enligt plan.

Omstruktureringen föreslås ske med relativt väl bibehållen storlek i de kvarvarande bestånden hos respektive bolag. Därför bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret att övergången av berörd personal, verksamhet och pågående förvaltning av fastigheterna underlättas.

Bilaga

Fastighetsförteckning