



Handläggare
Thomas Stadig
Tel 08-737 20 30

Styrelseärende
2013-04-09
Ärende nr 5
Dnr 2013/0590-1.2.1

Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder föreslås besluta följande.

1. Anmälan av koncernstyrelsens beslut angående omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd godkänns.
2. VD får i uppdrag att genomföra omstruktureringen och teckna erforderliga avtal.
3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Magdalena Bosson
VD

Thomas Stadig
Chef VD-staben

Sammanfattning

Stadens tre bostadsbolag; Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder är med sina fastighetsbestånd, vart och ett för sig i stort representerade i hela Stockholms stad. Koncernledningen och stadsledningskontoret har föreslagit 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.

Kommunfullmäktige beslöt den 4 mars i enlighet med förslaget. Beslutet innebär att Svenska Bostäder får en större koncentration i nordväst, där bolaget driver Järvalyftet. Stockholmshem kommer i söderort att ha en koncentration av beståndet i sydväst och i sydost. Till detta kommer att bolaget ökar sitt bestånd i Hökarängen. Familjebostäder blir större i de centrala delarna av söderort och framför allt i stråket mot Farsta och Rågsved samt ansvarar för utvecklingen i Rinkeby och satsningen kring Rinkebystråket.

Omstruktureringen innebär att samtliga tre bolag lämnar fastigheter till systerbolagen. Familjebostäder kommer på detta sätt att totalt lämna 2 026 lägenheter samtidigt som 3 200 lägenheter erhålls från Svenska Bostäder och Stockholmshem, således en nettoökning med 1 174 lägenheter.

Fastigheterna överförs till bokförda värden vilket i sammanhanget betyder skattemässiga restvärden. Enligt preliminära beräkningar kommer fastigheter motsvarande ett värde om 750 miljoner kronor överföras till systerbolagen medan fastigheter värda 1 627 miljoner kronor tillförs Familjebostäder. Köplikviden för Familjebostäder blir således efter de preliminära beräkningarna 877 miljoner kronor netto.

Omstruktureringen mellan bolagen innebär enligt lag att verksamhetsövergång föreligger och skagenomförs.

En särskild bolagsövergripande projektorganisation har inrättats i syfte att samordna och likforma de allehanda frågor och aktiviteter som krävs för att genomföra en affär med korsvisa byten mellan tre parter om totalt nära 10 800 lägenheter. Överföringen planeras ske i fyra etapper under hösten 2013.

De tre bolagen vinnlägger sig om en enhetlig information till de hyresgäster som omfattas av omfördelningen.

Bakgrund

Vid styrelsemöte den 4 februari 2013 beslöt styrelsen för Stockholms Stadshus följande.

- 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, enligt bilaga 1, Med reservation för mindre justeringar utifrån kompletterande förutsättningar under ärendet beredning.
- B. Koncernstyrelsen föreslår 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.

Kommunfullmäktige beslöt den 4 mars i enlighet med förslagen ovan.

Stadsledningskontorets och koncernstyrelsens tjänsteutlåtande bifogas inklusive förteckning i bilaga över berörda fastigheter per bolag.

Ärendet

Stadens tre bostadsbolag; Svenska Bostäder, Stockholmshem och Familjebostäder är med sitt totala fastighetsbestånd representerade i hela Stockholms stad.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår 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. Stockholmshem kommer i söderort att ha en koncentration av beståndet i sydväst och i sydost. Till detta kommer att bolaget ökar sitt bestånd i Hökarängen. Familjebostäder föreslås bli större i stråket mot Farsta och Rågsved samt ansvara för utveckling kring Rinkebystråket i Rinkeby.

Till Svenska Bostäder, exklusive Stadsholmen, föreslås 3 972 lägenheter i de nordvästra delarna överföras. Familjebostäder föreslås överföra 1 545 lägenheter i Tensta, Nockebyhov, Åkeshov, Åkeslund, Riksby, Johannesfred samt kvarteret Surtsö i Kista. 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 Stadsholmen från Stockholmshem. Efter överföringen omfattar Svenska Bostäders bestånd ca 25 300 lägenheter.

Till Familjebostäder föreslås 3 200 lägenheter överföras. Svenska Bostäder föreslås överföra 1 064 lägenheter i Rågsved, Västberga, Östberga och Farsta. Stockholmshem föreslås överföra 2 136 lägenheter i Rinkeby, Gubbängen, Farsta, Enskededalen, Enskede Gård och Fält samt från Stureby och Rågsved. Därefter omfattar Familjebostäders fastighetsbestånd ca 20 900 lägenheter.

Till Stockholmshem föreslås 3 562 lägenheter överföras. 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 24 000 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.

Omstruktureringen bedöms medföra att Svenska Bostäder nettominskar de bokförda tillgångarna med 46 miljoner kronor medan Stockholmshem nettominskar med 831 miljoner kronor. Familjebostäder betalar i gengäld en motsvarande likvid om ca 877 miljoner kronor genom att fler fastigheter överförs till bolaget än från.

De planerade överlåtelseerna av fastigheter kommer att medföra en uppskjuten stämpelskatt om ca 351 miljoner kronor som faller ut först om fastigheterna överlåts till extern fastighetsägare.

Systemen för lägenhetsunderhåll ser olika ut mellan bolagen och efter omstruktureringen är huvudinriktningen att överförda lägenheter ska omfattas av det underhållssystem som gäller hos det mottagande bolaget. Förändringar av för fastigheterna gällande underhållssystem förhandlas av respektive tagande bolag med hyresgästföreningen.

Överföringen av fastigheter innebär ingen förändring vad gäller internkän.

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

Hembud, i berörda fastigheter där intresseanmälan finns registrerad hos inskrivningsmyndigheten, kommer att beaktas och hanteras 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.

Planerade men ännu 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 överlämnas i princip så snart kommunfullmäktige och respektive bolags styrelse fattat beslut i överföringsärendet, allt i syfte att inte förlora tid.

Omstrukturering mellan bolagen innebär enligt lag att verksamhetsövergång skall ske. Det totala antalet lägenheter påverkas inte. Ingen övertalighet bedöms komma uppstå i de tre bolagen under förutsättning 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.

Genomförandet

En särskild bolagsövergripande projektorganisation har inrättats i syfte att samordna och likforma de allehanda frågor och aktiviteter som krävs för att genomföra denna affär med korsvisa byten mellan tre parter om totalt nära 10 800 lägenheter. Överföringen planeras ske i fyra etapper under hösten 2013.

Som nämnts ovan är de tre bolagens system för lägenhetsunderhåll olika. Familjebostäder har ett system för hyresgäststyrt underhåll som innebär att målning/tapetsering av lägenhetens olika rumsenheter samt byte av spis och kyl/frys sker med bestämda tidsintervall, femton år för målning/tapetsering och sjutton år för vitvarubyte. Bedömer hyresgästen att aktuellt underhåll kan vänta, utgår en hyresrabatt under de år hyresgästen avstår underhåll. Rabatten beräknas per rumsenhet respektive per vitvaruenhet. Systemet är uppskattat av hyresgästerna och väl inarbetat. Familjebostäder har till följd av systemet en något högre bruttohyra än systerbolagen.

Stockholmshem har å sin sida ett mot Familjebostäder omvänt system för underhållet. Underhållsansvaret för målning/tapetsering och golvunderhåll har i princip förhandlats bort mot sänkt grundhyra. Hyresgästerna har i stället möjligheten att som tillval beställa underhåll av Stockholmshem mot ett hystillägg under en relativt kort återbetalningsperiod. Svenska Bostäder har ett traditionellt system för underhållet där lägenheterna underhålls enligt hyreslagens begrepp ”skäliga tidsmellanrum” vilket kan sammanfattas med att underhållet är behovsstyrt.

Huvudinriktningen i planeringsarbetet är att övertagande bolags system ska gälla för de fastigheter som tas emot. Inrangeringsförhandlingar med hyresgästföreningen blir med den principen nödvändiga för respektive bostadsbolag.

Familjebostäders synpunkter

Överföringen av fastigheter mellan bolagen innebär att Familjebostäder lämnar västerort men med ett viktigt och strategiskt undantag; Rinkeby. Tillskottet av Stockholmshems fastigheter i Rinkeby stärker Familjebostäder som aktör i området med utvecklingen av Rinkebystråket som i sitt slag närmast unik infrastrukturell satsning inom ramen för Järvalyftet.

Koncentrationen av bolagets fastighetsinnehav i söderort gör att Familjebostäders dominerande ställning i Farstaområdet befästs och möjliggör satsningar inom ramen för Söderortsvisionen. På samma sätt kan nu det relativt stora fastighetstillskottet i Rågsved göra möjligt för Familjebostäder att ta ansvar för och samordna utvecklingssatsningar för stadsdelen.

De tre bolagen vinnlägger sig om en enhetlig information till de hyresgäster som omfattas av omfördelningen.

Bilagor

1. Stadsledningskontorets och koncernledningens tjänsteutlåtande
2. Fastigheter som omfattas av överföringen