

Handläggare: Björn Lindstaf  
E-post: bjorn.lindstaf@stockholmshem.se  
Telefon: 08/508 39 112

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## **Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd**

### **Förslag till beslut**

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

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

Ingela Lindh  
VD

### **Bakgrund**

Vid Stockholmshems styrelsemöte den 31 januari 2013 anmälde VD ett kommande ärende i styrelsen för Stockholms Stadshus AB angående omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd. Anmälan lades till handlingarna.

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, 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.

### **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 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. AB 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. 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	Fastighetsbestånd 2012-08-31	Överförs till annat bolag	Tillskott från andra bolag	Bestånd efter omstrukturering i antal lägenheter
AB Svenska Bostäder inkl AB Stads- holmen	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 överlåts 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 internkon.

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 verkställts, 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.

Se vidare bilaga.

### **Stockholmshems synpunkter**

Överföringen av fastigheter mellan Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder innebär att Stockholmshems lägenhetsbestånd minimeras i västra ytterstaden men att bolaget blir klart dominerande fastighetsägare inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde. Efter överföringarna av Svenska Bostäders fastighetsbestånd i sydvästra ytterstaden och i Bagarmossen ger detta Stockholmshem bättre förutsättningar att koncentrera sina insatser i framför allt dessa områden genom ännu bättre samarbete med stadsdelsförvaltningarna och andra aktörer. Detsamma gäller Hökarängen där bolaget, efter tillskottet av Familjebostäders fastighetsbestånd, nu än mer kraftfullt kan fortsätta med sina insatser inom projektet Hållbara Hökarängen och andra satsningar för att göra stadsdelen ännu mer attraktiv.

I det fortsatta arbetet med bestandsöverföringarna har parterna noterat några smärre avvikelser från den ursprungliga objektslistan. Detta innebär att Stockholmshem tillförs ytterligare 44 lägenheter i fastigheten Urmakaren 38 i Mälarhöjden från Svenska Bostäder. Stockholmshem släpper å sin sida fastigheten Melongården 3 i Hässelby Strand med enbart parkeringsplatser till Svenska Bostäder.

Den sammanställning av fastighetsbeståndet som finns i tabellerna utgår från förhållandena 2012-08-31. Med denna utgångspunkt skulle Stockholmshem efter överföringarna ha ett bostadsbestånd på 24 042 lägenheter. Med siffror uppdaterade per senaste årsskifte skulle bolagets bestånd uppgå till knappt 24 500 efter bestandsöverföringarna.