



## STADSLEDNINGSKONTORET



TJÄNSTEUTLÅTANDE  
SLK DNR 300-1744/2011  
STADSHUS AB DNR 2011/3.3.1/87  
2011-08-26  
SID 1 (4)  
ÄRENDE 6

Handläggare SLK:  
Katharina Gratschew, tfn 08-508 29 311  
Handläggare Stockholms Stadshus AB:  
Susanna höglund tfn 08-508 29 758

Till  
Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

## Förvärv och överlåtelser av bostadsfastigheter

### Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. AB Svenska Bostäders förvärv av tomträttsfastigheterna Redaren 2 och 3 i Hammarby Sjöstad från Primula Byggnads AB (org.nr. 556375-5767), baserat på ett fastighetsvärde om 352 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet, godkänns.
  2. AB Svenska Bostäders överlåtelse av tomträttsfastigheterna Understen 1 och Viksten 2 i Kärrtorp samt Amarantern 1-3, Neptunieordern 1 samt Par Bricole 1 och 2 i Bredäng till Primula Byggnads AB (org.nr. 556375-5767), baserat på ett fastighetsvärde om 613 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet, godkänns.
  3. AB Svenska Bostäder får i uppdrag att genomföra köpet och försäljningen samt teckna erforderliga avtal.
  4. AB Svenska Bostäders budgetjustering för investeringsutgifter om 352 mnkr godkänns.
  5. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. AB Svenska Bostäders förvärv av tomträttsfastigheterna Redaren 2 och 3 i Hammarby Sjöstad godkänns
  2. AB Svenska Bostäders överlåtelse av tomträttsfastigheterna Understen 1 och Viksten 2 i Kärrtorp samt Amarantern 1-3, Neptunieordern 1 samt Par Bricole 1 och 2 i Bredäng till Primula Byggnads AB godkänns.
  3. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Staffan Ingvarsson  
Tf stadsdirektör

Per Blomstrand  
vice VD Stockholms Stadshus AB

## Bakgrund

I Stockholms stads budget för år 2011 anges att bolaget AB Svenska Bostäder ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och fastighetsbeståndet ska utgöras av ett varierat utbud. Som ett led i detta har bolaget fört förhandlingar om en bytesaffär med Primula Byggnads AB. Köpekontrakt har tecknats avseende försäljning av åtta fastigheter upplåtna med tomträtt i Kärrtorp och Bredäng till Primula Byggnads AB samt förvärv av 2 fastigheter upplåtna med tomträtt i Hammarby Sjöstad.

### Beskrivning av bytesaffären

Svenska Bostäder förvärvar två tomträttsfastigheter i Hammarby Sjöstad från Primula Byggnads AB. Dessa är Redaren 2, med 122 lägenheter, och Redaren 3 som innehåller en förskola om 435 kvm. Köpeskillingen för dessa två uppgår till 352 mnkr.

Svenska Bostäder överlåter i sin tur fastigheterna Understen 1 och Viksten 2 i Kärrtorp, omfattande 207 lägenheter, samt Amarantern 1-3, Neptunieorden 1 och Par Bricole 1 och 2 i Bredäng, omfattande 845 lägenheter. Köpeskillingen uppgår till 613 mnkr och förvärvare är Primula Byggnads AB.

### Överlåtelseavtal mm

Fastighetsförvärvet föreslås ske som ett direktförvärv. Avtalen innebär att Stockholms stad genom dess bolag AB Svenska Bostäder förvärvar två fastigheter i Hammarby Sjöstad med 122 lägenheter och en förskola Primula Fastighets AB samt överlåter 8 tomträtter med ca 1 000 lägenheter i Bredäng och Kärrtorp till Primula.

Förslagen till köpekontrakt innehåller och reglerar bl a följande:

- Köpeskillingarna baseras på ett underliggande marknadsvärde.
- Tillträdesdag är 30 dagar efter beslut av kommunfullmäktige, dock tidigast 3 oktober 2011 eller senast 31 januari 2013.

- Säljarna lämnar sedvanliga garantier avseende tomträternas skick och att dess handlingar är korrekta.
- Personal som berörs av överlåtelsen erhåller ny anställning genom verksamhetsövergång.
- Tomträterna överlåts i befintligt skick med friskrivning för säljaren från ansvar för fel och brister. Köparen har haft möjligheten att besiktiga fastigheten och gällande hyresavtal.
- Säljaren lämnar sedvanliga garantier om tomträterna fram till tillträdesdagen, bl a vad avser försäkringar, drift mm.
- Förvärvet kräver beslut av Stockholms Stadshus AB:s styrelse, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige. Avtalet är villkorat av att kommunfullmäktige fattar beslut i ärendet senast den 31 december 2012.
- Avtalet avseende försäljningen till Primula Fastighets AB reglerar förutsättningarna för övertagande, nytecknande av avtal med leverantörerna Com Hem AB, AB Stokab, avtal med kommunikationsoperatör, Stockholms Stads Parkerings AB.

Överlåtelseavtalen, som är sekretessbelagda, finns tillgängliga för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, stadshuset 3 tr.

## Ekonomi

Värdering av tomträterna har utförts av oberoende värderingskonsulter, vilka legat som underlag för överenskommelsen. Överenskommelsen innebär att AB Svenska Bostäder säljer de åtta tomträterna i Kärrtorp och Bredäng för en köpeskilling om 613 mnkr och förvärvar tomträtter till en köpeskilling om 352 mnkr, varav bostadsfastigheten Redaren 2 utgör 328 mnkr.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Stockholms Stadshus AB i samråd med stadsledningskontoret.

## Koncernledningen och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

I direktiven och uppdragen för stadens bostadsbolag anges att bolagen ska utvecklas genom en aktiv förvaltning och finnas representerade med ett varierat utbud i hela staden. Som ett led in denna utveckling och för att förbättra variationen av ägande i stadens olika bostadsområden krävs att bolagen genomför bytesaffärer med privata

aktörer. Bytesaffärer, som denna med Primula Fastighets AB, ger även realisationsvinster hos Svenska Bostäder som kan användas vid nyproduktion av bostäder i andra delar av staden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att det är lämpligt att stadens bostadsbolag genomför bytesaffärer för att minska sina fastighetsbestånd i de delar av staden där bolagen har en stor andel av bostäderna och för att stärka sin representation i områden där allmännyttan är underrepresenterad.

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att de ekonomiska konsekvenserna av affären är godtagbara. Därav föreslås att koncernstyrelsen och kommunstyrelsen för egen del godkänner redovisade förslag till överlåtelseavtal. Vidare föreslås att AB Svenska Bostäder får i uppdrag att genomföra förvärv och försäljning, enligt redovisat förslag, samt överlämnar det för kommunfullmäktiges slutgiltiga godkännande.