



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

Till
Koncernstyrelsen och kommunstyrelsen

Överlåtelse av fastigheter/tomträtter till Willhem Stockholm AB

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut

- A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.
1. AB Familjebostäders överlåtelse av tomträtterna Blackebergs Gård 3, Lappmannen 3 och 4, Norrmannen 10, Skärkarlen 11, Smålänningen 3, Upplänningen 3 och Västgöten 2 i Blackeberg, Hingsten 18, Bergsryggen 22, Bergsudden 11, Landstinget 2 och 4 i Bromma, Sigrid 12 i Bromsten, Galleriet 2, Malmkronan 1, Matsalen 2, Paradsängen 1, Salen 2, Skänkrummet 1 samt Väggfältet 1 i Hässelby samt fastigheten Bergielund 1 i Bromma till Willhem Stockholm AB (org.nr. 556280-0085), till en köpeskilling om 1 463 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet, godkänns.
 2. AB Familjebostäders får i uppdrag att genomföra försäljningen samt teckna erforderliga avtal.
- B. Koncernstyrelsen beslutar för egen del följande.
1. AB Familjebostäders överlåtelse av tomträtterna Blackebergs Gård 3, Lappmannen 3 och 4, Norrmannen 10, Skärkarlen 11, Smålänningen 3, Upplänningen 3 och Västgöten 2 i Blackeberg, Hingsten 18, Bergsryggen 22, Bergsudden 11, Landstinget 2 och 4 i Bromma, Sigrid 12 i Bromsten, Galleriet 2, Malmkronan 1, Matsalen 2, Paradsängen 1, Salen 2, Skänkrummet 1 samt Väggfältet 1 i Hässelby samt fastigheten Bergielund 1 i Bromma till Willhem Stockholm AB (org.nr. 556280-0085), till en köpeskilling om 1 463 mnkr och på övriga villkor som anges i tjänsteutlåtandet, godkänns.
 2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Gunnar Björkman
Tf stadsdirektör

Per Blomstrand
Vice VD Stockholms Stadshus AB

Bakgrund

I Stockholms stads budget för år 2012 anges att bolaget AB Familjebostäder ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och fastighetsbeståndet ska utgöras av ett varierat utbud. Familjebostäder har inom ramen för ägaruppdraget låtit sätta samman en fastighetsportfölj om totalt 22 objekt med 1 382 bostadslägenheter till försäljning. Totalt omfattar fastigheterna drygt 91 000 kvadratmeter uthyrningsbar area varav 4 300 kvadratmeter lokaler. Åtta av tomträtterna är belägna i Blackeberg, fem tomträtter och en fastighet i Bromma, en tomträtt i Bromsten och sju tomträtter i Hässelby.

Bakgrunden till försäljningsuppdraget är att frigöra resurser som kan användas för nybyggnation och underhållsinsatser. Vidare möjliggör försäljningen för ett nytt fastighetsbolag att bidra med sitt engagemang på bostadsmarknaden i Stockholm och med detta även bidra till utvecklingen för berörda områden.

De aktuella fastigheterna är belägna i Blackeberg, Hässelby och Bromma/Ulvsunda. Huvuddelen av fastigheterna representerar bostadsområden där Stockholms stads tre allmännyttiga bostadsaktiebolag har ett dominerande fastighetsinnehav.

Försäljningsprocessen

Fastigheterna har bjudits ut till försäljning genom ett anbudsförfarande där ett antal intressenter bjudits in att lämna indikativa bud. Intressenterna har valts utifrån god erfarenhet av fastighetsförvaltning och stabil finansiell ställning och samråd har skett med Stockholms Stadshus AB. De indikativa buden har legat till grund för fortsatt utvärdering och avtalsdiskussioner med ett par av köparna som i slutbud preciserat sina uppfattningar.

Överlåtelseavtal mm

Fastighetsöverlåtelsen föreslås ske som en direktöverlåtelse. I underlaget till affären och i avtalet har framgått att en köpare ska kunna bekräfta att de har en dokumenterad erfarenhet av seriös bostadsförvaltning i bolagets organisation, att de är ansvarstagande och har en långsiktighet i ägandet och en förvaltning med tydligt kundfokus. Köparen ska dessutom vara beredd att aktivt bidra till bostadsområdenas fortsatta utveckling.

I köpeavtalet krävs att köparen accepterar att minst 50 procent av lediga lägenheter i beståndet förmedlas av bostadsförmedlingen och att andelen försöks- och träningslägenheter vidmakthålls.

Beståndets storlek medför att till fastigheterna knuten personal har rätt till anställning hos köparen, så kallad verksamhetsövergång.

Från tillträdesdagen övergår från Familjebostäder till köparen samtliga gällande avtalsreglerade förhållanden, däribland förhandlingsordning, som Familjebostäder har med hyresgästföreningen. Systemet med hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll överförs således på den tillträdande fastighetsägaren.

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

Interna byteskön

Berörda bostadshyresgäster kommer att erbjudas att byta lägenhet genom den bolagsgemensamma internkön under sex månader från det att överlåtelsen offentliggörs. Hyresgästerna föreslås också få behålla sin plats i kön om de utnyttjar möjligheten att byta inom perioden.

Intresseanmäld fastighet

Familjebostäder har per 22 februari 2012 mottagit intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt avseende den äldre delen av fastigheten Smålänningen 3. Fastigheten utgörs av två tydligt urskiljbara byggnader, en äldre del från 1951 med 156 lägenheter och en ny del, ett punkthus från 2007 med 32 lägenheter. Enligt riktlinjer för arbetet med ombildningsärenden har denna intresseanmälan en överordnad status visavi försäljning till annan fastighetsägare så länge avtal ännu inte tecknats.

I detta ärende kommer Willhem Stockholm AB att erbjudas köpa fastigheten Smålänningen 3 med förbehåll för att den äldre delen efter sedvanlig handläggnings- och beslutsprocess kan komma att säljas till aktuell bostadsrättsförening. En försäljning förutsätter då en fastighetsreglering.

Köparen

Köparen, Willhem Stockholm AB, är ett helägt dotterbolag till Willhem AB, som är ett bostadsbolag med omkring 11 500 hyresbostäder fördelade på åtta orter. Med Första AP-fonden som ägare bygger Willhem AB ett långsiktigt och ansvarsfullt bostadsbolag med ambition att växa och utvecklas.

Ekonomi

Överenskommelsen innebär att AB Familjebostäder säljer de 21 tomträtterna och en fastighet för en köpeskilling om 1 463 mnkr till Willhem Stockholm AB.

Affären bedöms medföra en realisationsvinst hos AB Familjebostäder om ca 848 mnkr.

En extern oberoende värdering av fastigheterna indikerar ett värde om knappt 1 300 mnkr. Köpeskillingen motsvarar således ett värde som överstiger den externa värderingen med 14 %.

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 affärer med privata aktörer. Affärer, som denna med Willhem Bostad AB, ger även realisationsvinster om ca 848 mnkr hos AB Familjebostäder som kan användas vid upprustning och nyproduktion av bostäder i andra delar av staden.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att det är lämpligt att stadens bostadsbolag genomför affärer för att minska sina fastighetsbestånd i de delar av staden där bolagen har en stor andel av bostäderna och för att frigöra resurser för upprustning och nyproduktion i andra områden.

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 Familjebostäder får i uppdrag att genomföra överlåtelsen

enligt redovisat förslag, samt överlämnar det för kommunfullmäktiges slutgiltiga godkännande.

Bilaga

1. Tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Familjebostäder
2. Utdrag ur protokoll (*utsändes senare*)