

Handläggare: Stefan Sandberg  
Telefon 08-508 370 19

Till styrelsen

## **Försäljningsstrategi för Vällingby Centrum**

### **VD:s förslag till beslut**

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

1. VD får i uppdrag att genomföra förberedelser för försäljning av fastigheterna Kontorsskylten 2, 5, 6 och 8, Tre Brunnar 1, Kartritaren 3 och Sidfoten 1 samt arrende för del av Grimsta 1:2.
2. Utvärdering av inkomna bud ska ske inom kriterierna Finansiell styrka, Erfarenhet och kompetens, och Långsiktighet i ägandet.
3. VD får i uppdrag att precisera dokumentationskravet inom de tre utvärderingskriterierna.
4. VD får i uppdrag att initiera en fastighetsbildning med syftet att skilja ut biografbyggnaden från fastigheten Tre Brunnar.
5. VD får i uppdrag att förbereda servitutsrättigheter för att säkra framtida rättighet till allmänheten att använda kvartersmarken.
6. Beslutet i ärendet justeras omedelbart.

Vällingby den 15 juni 2020

Stefan Sandberg  
VD

### **Sammanfattning**

I Stockholms stads budget för 2020 ges Svenska Bostäder i uppdrag att genomföra en avyttring av Vällingby Centrum. Som förberedelse för avyttringen har en försäljningsstrategi utvecklats. Den syftar till att beskriva vad som ska inkluderas i försäljningen, vilka förutsättningar som finns, och vilka kvalificeringskrav som rekommenderas ställas på en köpare.

Sammanfattningsvis föreslås fastigheterna Kontorsskylten 2, 5, 6 och 8, Tre Brunnar 1, Kartritaren 3 och Sidfoten 1 samt del av Grimsta 1:2 att inkluderas i försäljningen. För fastigheten Tre Brunnar 1 föreslås en option för Svenska Bostäder att köpa tillbaka del av fastigheten (biografbyggnaden) efter att en ny fastighetsbildning har godkänts.

De så kallade kulturbyggnaderna i fastigheterna Ritskåpet 1, Kortet 1 och Tuschet 1 rekommenderas undantas från försäljningen.

Utvärdering av inkomna bud föreslås ske inom kriterierna Finansiell styrka, Erfarenhet och kompetens, och Långsiktighet i ägandet. Efter beslut om försäljningsstrategi, föreslås VD få i uppdrag att precisera dokumentationskravet inom ovan nämnda kriterier samt att utvärdera inkomna bud mot dessa krav. Dessa utvärderingskrav planeras användas som "hygienfaktorer" som ska uppfyllas för att budet ska tas i beaktande vid utvärdering och att det därefter är priset som blir styrande.

Givet ett beslut av försäljningsstrategi innan sommaren 2020, och att en bra köpare kan finnas i den efterföljande processen, kan ett beslutsunderlag med föreslagen köpare och föreslaget avtal redovisas vid årsskiftet 2020/2021. Det yttersta beslutet om försäljning fattas av Kommunfullmäktige.

### **Uppdraget**

Enligt Stockholms stads budget för 2020 ska stadens nämnder och bolag bedriva en aktiv fastighetsförvaltning. Fastighetsinnehavet ska utvecklas med fokus på verksamheternas behov och stadens utveckling. Att avyttra objekt som inte används för den egna verksamheten eller är av långsiktig strategisk vikt för staden ska därför övervägas. I Stockholms stads budget för 2020 ges Svenska Bostäder i uppdrag att genomföra en avyttring av Vällingby Centrum.

I november 2019 redovisades för styrelsen för Svenska Bostäder en enklare utredning över förutsättningarna och konsekvenserna av en eventuell avyttring av Vällingby Centrum. Efter denna redovisning beslutade styrelsen för Svenska Bostäder att ge vd i uppdrag att förfina och vidareutveckla arbetet till att omfatta en försäljningsstrategi för centrumet.

Detta ärende redovisar förslag på försäljningsstrategi som bland annat grundar sig på kunskap från extern expertis, med tidigare erfarenhet av försäljningar av fastigheter som ägs av kommuner eller kommunala bolag och med erfarenhet från försäljningar av köpcentrum och närcentrum.

Försäljningsstrategin innehåller en beskrivning över de fastigheter som rekommenderas inkluderas i försäljningen, en genomgång av fastigheternas förutsättningar, och en analys av rådande marknadsförhållanden och marknadsaktörer.

I arbetet med försäljningsstrategin har också särskilt fokus lagts på att klargöra vilka rådighetsmässiga förutsättningar som gäller, identifiera intressen som bör värnas genom säljförberedande åtgärder så som servitut och avtalsfrågor för att säkerställa allmänhetens intressen, offentliga verksamheters fortsatta närvaro och kulturintressen samt att bedöma vilken vidare kravställning på en köpare som är lämplig utifrån detta.

### **Ärendet**

Vällingby Centrum omfattar c:a 80 000 kvm kommersiella ytor varav 43 000 kvm avser butiksytta med c:a 90 butiker och 5 000 kvm avser restauranger, 20 000 kvm är kontor och det finns c:a 2 000 parkeringsplatser i garage och på ett p-däck.

I centrumområdet finns bland annat de så kallade kulturhusen, Vällingby Folkets hus med Kulturhuset Stadsteatern samt biograf, bibliotek och fritidsgård. Kulturhusen är viktiga inslag i det sociala livet i Vällingby Centrum och utgör ett värdefullt komplement till de kommersiella delarna.

Svenska Bostäder har sitt huvudkontor samt ett distriktskontor i en av centrumfastigheterna, Kontorsskylten 5.

De kommersiella delarna av Vällingby Centrum omfattar följande fastigheter:

Kontorsskylten 2, 5, 6 och 8, Tre Brunnar 1, Kartritaren 3 och Sidfoten 1 samt del av Grimsta 1:2 (ett parkeringsdäck på arrendemark med tillfälligt bygglov). Därutöver finns de så kallade kulturhusen i fastigheterna Ritskåpet 1, Kortet 1 och Tuschet 1.

Samtliga ovan nämnda fastigheter förvaltas idag av Newsec på uppdrag av Svenska Bostäder.

Se vidare beskrivning i **Bilaga 1**.

#### Kulturfastigheter

En särskild frågeställning i försäljningsstrategin har varit om kulturbyggnaderna Ritskåpet 1, Kortet 1 och Tuschet 1 bör ingå i försäljningen. Dessa tre fastigheter är upplåtna på tomträtt.

*Trappan (Ritskåpet 1)* har Kulturhuset Stadsteatern som hyresgäst med ett avtal som löper till och med 2025. Av tomträttsavtalet framgår att fastigheten endast får användas som samlingssal.

*Biblioteket (Kortet 1)* har Kulturförvaltningen som hyresgäst och avtalet löper till och med september 2023. Av tomträttsavtalet framgår att fastigheten endast får användas för biblioteksändamål.

*Fritidsgården (Tuschet 1)* har Hässelby-Vällingby stadsdelsförvaltning som hyresgäst och avtalet löper till och med september 2023. Av tomträttsavtalet framgår att fastigheten endast får användas som samlingssal.

Det har bland annat undersökts om det är möjligt att fastighetsbildningsmässigt exkludera dessa kulturbyggnader från en försäljning. Eftersom dessa tre byggnader utgör tre separata tomträtter verkar det inte finnas några synbara hinder för att låta dessa undantas från försäljning.

Möjligheten att fastighetsrättsligt exkludera dessa tre fastigheter från en försäljning, i kombination med att dessa till 100 % idag har stadens egna verksamheter som hyresgäster, gör att rekommendationen är att exkludera dessa från försäljningen.

Utöver de tre ovan nämnda kulturbyggnaderna med Stockholms stad som hyresgäst, har även en angränsande kulturbyggnad analyserats om den är möjligt att fastighetsrättsligt exkludera från försäljningen. Byggnaden innehåller en biograf med Filmstaden som hyresgäst. Den aktuella byggnaden är dock en *del av fastigheten Tre Brunnar 1*, dvs en större fastighet som också innefattar närliggande tunnelbanebyggnad, ett lastfar samt en del av gaturummet. Att exkludera den aktuella byggnaden skulle kräva en mycket komplicerad fastighetsbildning. Då resterande delar av fastigheten (tunnelbanebyggnaden med dess kommersiella lokaler, samt lastfaret) anses vara angelägna att ha ägandeskapet över för en framtida köpare av hela centrumet, är rekommendationen att inkludera denna byggnad i försäljningen.

För att möjliggöra för Stockholms stad, genom Svenska Bostäder, att även fortsättningsvis hålla samman ägandeskapet av alla fyra kulturbyggnader, är rekommendationen enligt försäljningsstrategin att försäljningen villkoras med en option för Svenska Bostäder att köpa tillbaka biografbyggnaden, om och efter att en ny fastighetsbildning har godkänts. Processen för ny fastighetsbildning uppskattas till mellan ett och två år.

Givet att detta beslutas, föreslås VD få i uppdrag att initiera en fastighetsbildning för att skilja ut biografbyggnaden av fastigheten Tre Brunnar 1.

Övriga fastigheter med stadens verksamheter som hyresgäst

Utöver analysen av möjligheten om att exkludera fyra ovan nämnda kulturfastigheter från försäljning, har även andra fastigheter med offentliga hyresgäster analyserats.

*Kontorsskylten 6* har Polisen och Arbetsförmedlingen som hyresgäst. De har sammanlagt ca 24 % av total uthyrningsbar yta. Bedömningen är att en så kallad tredimensionell fastighetsbildning för att enskilt avskilja Polisens och Arbetsförmedlingens lokaler till en egen fastighet är osäker både utifrån lämplighets- och planvillkor. Därför är rekommendationen att inkludera hela denna fastighet i försäljningen.

*Kontorsskylten 5* har Överförmyndarförvaltningen (3,5% av total uthyrningsbar yta) och Svenska Bostäder (27% av ytan) som hyresgäst. Det är troligen möjligt att stycka av det hus som Överförmyndarmyndigheten och Svenska Bostäder sitter i (genom en så kallad tvådimensionell fastighetsbildning). Nackdelen är dock att denna avstyckning innebär att ett helt bottenplan med butikslokaler skulle följa med i avstyckningen vilket innebär att Svenska Bostäder även fortsättningsvis skulle äga lokaler i Vällingby Centrum, insprängt i ett centrum med en i övrigt annan centrumägare. Det anses av anlitate experter att denna lösning skulle påverka priset som en köpare är villig att betala negativt.

Varken Svenska Bostäders tjänstemannaorganisation eller Överförmyndarmyndigheten ser heller någon större nackdel med att vara hyresgäst hos en extern hyresvärd. Svenska Bostäder kommer också inom kort teckna nytt hyresavtal enligt marknadsmässiga villkor för sin del av kontoret, och Överförmyndarmyndigheten kommer ges samma möjlighet. Givet ovan resonemang är rekommendationen därför att inkludera hela denna fastighet i försäljningen.

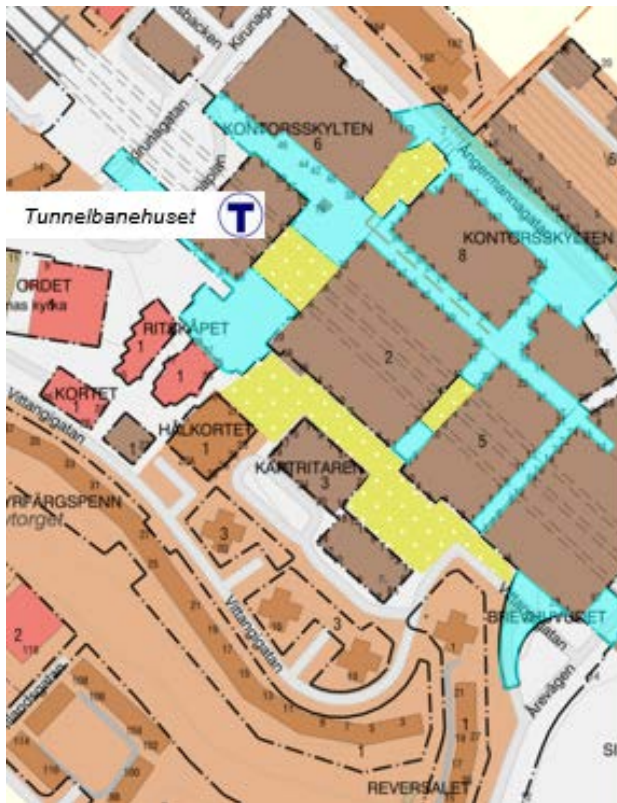
*Kontorsskylten 8* har bland annat Kulturskolan/Kulturförvaltningen som hyresgäst (ca 8% av fastighetens totala yta). Bedömningen är att en tredimensionell fastighetsbildning för att enskilt avskilja Kulturskolans lokaler till egna fastigheter är osäker både utifrån lämplighets- och planvillkor. Sannolikheten att kunna stycka av fastigheten (en tvådimensionell fastighetsbildning) bedöms dock som större. Nackdelen med en avstyckning (2D) är även här att avstyckningen innebär att ett helt bottenplan med butikslokaler skulle följa med i avstyckningen vilket innebär att Svenska Bostäder även fortsättningsvis kommer äga lokaler i Vällingby Centrum, insprängt i ett centrum med en i övrigt annan centrumägare. Det kan påverka prisbilden för köpet av övriga delar av centrumet negativt.

Kulturskolan kommer också ges möjlighet att teckna nytt hyresavtal med hyrestid enligt önskemål innan överlåtelse till köpare kommer ske. Rekommendationen är därför att inkludera hela denna fastighet i försäljningen.

I processen framåt kommer det ses över hur bostadshyresrätterna ovan parkeringsgaraget i Kontorsskylten 8 även efter en försäljning ska få tillgång till parkeringsgaraget. Detta då bostäderna efter försäljningen kommer vara i Svenska Bostäders ägo, men garaget föreslås ingå i försäljningen.

Tillgång till gaturummet

En särskild fråga som analyserats i framtagandet av försäljningsstrategin är huruvida de gatu- och torgytor som inom området är planlagda som kvartersmark riskerar att stängas för allmänheten efter en försäljning.



*Bild. Kvartersmark inom Vällingby Centrum belägen inom fastigheter ägda av Svenska Bostäder. Blåmarkerad mark är Kvartersmark ägd av Svenska bostäder. Gulmarkerad mark är allmän platsmark ägd av Stockholms stad.*

De områden som är planlagda som kvartersmark tillhör de fastigheter som enligt försäljningsstrategin rekommenderas inkluderas i försäljningen. Dessa ytor tillhör Tre brunnar 1, Kontorsskylden 5, 6 och 8 och Sidfoten 1.

För kvartersmarken gäller enligt detaljplanerna ett antal så kallade x- och z-bestämmelser, som anger att marken ska vara tillgänglig för allmän gång- eller körtrafik. För att stärka denna rättighet planeras servitutsrättigheter att upplåtas som därmed kommer säkra framtida rättighet till allmänheten att använda kvartersmarken. Detta anges som en förutsättning i försäljningsprospektet och hanteras innan avtalsskrivning, alternativt anges det som villkor i överlåtelseavtalet och upprättas inför tillträde.

#### Bevarandekrav på fastigheteter

Det har i utvecklingen av försäljningsstrategin konstaterats att det finns ett antal bestämmelser i gällande detaljplan som skyddar vissa fastigheter från utveckling.

Kommersiellt antas detta medföra vissa utmaningar avseende möjligheterna att modernisera exempelvis kontorslokaler på centrumets övre våningsplan då även byggnadernas inre och icke publika utrymmen omfattas av betydande bevarandekrav.

Då området utgörs av flertalet värdefulla byggnader begränsar detta fastighetsägarens möjligheter att förändra centrumets karaktär i stor utsträckning men även att modernisera och anpassa enskilda lokaler. Detta kan förvisso vara värdepåverkande men får samtidigt betraktas i ljuset av de kulturhistoriska värdena och den identitet och särprägel som det ger centrumet.

Bedömningen är att det är möjligt om än utmanande för rätt köpare att genomföra varsamma anpassningar inom bevarandekraven. Därtill är bevarandekraven ett faktum och villkor som inte kommer att förändras.

Biografen (som är en del av Tre Brunnar 1) har också förklarats som byggnadsminne (2001-04-18). Ändring av byggnaden kräver därför tillstånd av Länsstyrelsen. Av byggnadsminnesförklaringen framgår att det finns förbud mot att förvanska såväl byggnadens yttre som inre såväl som ursprunglig fast inredning. Det finns också krav på att byggnaden ska underhållas vilket står under Länsstyrelsens översyn.

Sammantaget dras slutsatsen att det är av stor vikt, både i förhållande till potentiella köpare och andra intressenter, att i försäljningsprospekt tydligt framhålla och redogöra för bevarandekraven.

Sammanfattningsvis är centrumets utseende således i hög grad en rådighet som Stockholms stad inte avhänder sig.

#### Rättigheter för hyresgäster efter en försäljning

En befintlig hyresgästs rättigheter påverkas till viss grad av en försäljning. Detta regleras i Jordabalken 12 kapitlet ("Hyreslagen") 56 -60 §.

Befintliga hyresavtal överläts på köparen i och med försäljningen och löper således på oförändrat. Hyresgästen har dock ingen omedelbar rätt till förlängning av hyresavtalet när detta löper ut. Istället har denne ett indirekt besittningsskydd vilket innebär att denne har rätt till ersättning om inte de hyresvillkor som hyresvärden erbjuder för förlängning är skäliga. En krävd hyra anses t.ex. oskälig om den överstiger den hyra som lokalen vid hyrestidens utgång kan antas betinga på öppna marknaden (marknadshyra). Marknadshyran ska i första hand bestämmas med utgångspunkt i en jämförelse med hyran för andra liknande lokaler på orten. Ersättningen ska alltid uppgå till minst en årshyra för lokalen enligt det uppsagda hyresavtalet. Om hyresgästen förorsakats förlust som inte täcks av en årshyra ska hyresvärden i skälig omfattning ersätta hyresgästen för denna förlust.

Svenska Bostäder för en dialog om hyreskontrakt med hyresgäster i centrumet idag. Särskild dialog har förts med hyresgäster som är en del av Stockholms stad. Dessa har blivit erbjudna att teckna nya avtal med en förlängd kontraktstid enligt egna önskemål.

#### **Ekonomi**

Vid försäljning minskar Svenska Bostäders omsättning med c:a 185 mnkr och driftnettot minskar med c:a 95 mnkr. Därefter minskar avskrivningar, som enligt prognos 2020 uppgår till 80 mnkr. Efter försäljning kommer därmed bolagets resultat innan finansnetto att minska med c:a 15 mnkr per år.

Räntekostnaderna för Svenska Bostäder kommer att minska givet att bolagets skuld i samband med försäljningen minskar. Givet att försäljningsbeloppet kommer uppgå till den preliminära marknadsvärderingen för fastigheterna, kommer Svenska Bostäders räntekostnader att minska med c:a 16 mnkr per år (räknat på nuvarande genomsnittlig räntenivå för Svenska Bostäder).

En marknadsvärdering av fastigheterna har genomförts av extern part. De fastigheter som omfattas av rekommendationen att inkluderas i försäljningen har det sammanlagda marknadsvärdet av drygt 2 miljarder kronor.

Fastighetsbeteckning	Ägandeform	Huvudsaklig verksamhet	Area	Hyresvärde	Bedömt marknadsvärde
			kvm	tkr	mkr
Kontorsskytten 2	Äganderätt	Handel / Kontor	14 247	32 412	316,7
Kontorsskytten 5	Äganderätt	Handel / Kontor	23 848	47 312	350,6
Kontorsskytten 6	Äganderätt	Handel / Kontor	13 435	40 923	459,9
Kontorsskytten 8	Äganderätt	Handel / Kontor / Park.	12 276	35 590	425,1
Sidfoten 1	Äganderätt	Handel / Parkering	6 828	18 810	182,7
Kartritaren 3	Äganderätt	Handel / Kontor	4 940	12 337	141,7
Tre Brunnar 1	Äganderätt	Biograf / T-banhuset	4 862	9 991	104,5
Grimsta 1:2 (del av)	Arrende	Parkering	0	0	35,7
<b>Totalt</b>			<b>80 436</b>	<b>197 375</b>	<b>2 017</b>

Tabell: Ytor, hyresvärde och bedömt marknadsvärde för fastigheter

Inom ramen för utvecklingen av försäljningsstrategin har en analys också gjorts om försäljningen bör ske genom att fastigheterna paketeras till ett nybildat dotterbolag, i vilket Svenska bostäder sedan avyttrar aktierna i. Alternativt om försäljningen bör ske genom en ren fastighetsförsäljning. I vissa fall kan det vara skattemässigt fördelaktigt för antingen köparen eller säljaren med den ena eller den andra modellen. I detta fall verkar det inte ur Svenska Bostäders perspektiv finnas några tydliga rationella skäl att paketera fastigheterna i ett bolag ur ett skattemässigt perspektiv pga att

- det inte sker någon besparing avseende inkomstskatt då skattemässigt värde idag överstiger marknadsvärde
- säljande bolag står för stämpelskattekostnaden vid en paketering

Rekommendationen är därför att slutlig s.k. transaktionsstruktur lämnas öppen till dess att indikativa bud mottagits av intressenter för att på så sätt avvakta beslutet och bedöma optimalt utfall för Svenska Bostäder utifrån bud och konkurrenssituation.

### Val av köpare

Kravställning på köpare i samband med en fastighetsförsäljning kan i huvudsak göras i två olika skeden. Dels i själva utvärderingen av anbud fram till kontraktskrivande, dels genom att ställa juridiskt bindande krav på köparens framtida agerande.

Både utvärderingskrav och framåtriktade legala krav kräver noga övervägande för att säkerställa att de är relevanta, rimliga, mätbara och balanserade i förhållande till eventuell prispåverkan som kraven kan medföra.

Att Stockholms stad äger den allmänna platsmarken och därmed en betydande del av torg- och gaturummet, att allmän tillgång till övrigt gaturum säkras med servitut samt att staden fastställt omfattande bevarandekrav i detaljplan ger goda förutsättningar att Vällingby centrumets kvaliteter bevaras och säkerställs även efter en försäljning.

I egenskap av hyresgäst säkras också långa kontraktstider, där dessutom ett indirekt besittningsskydd finns vid kontraktstidens utgång för att skydda mot icke marknadsmässiga hyresvillkor eller dylikt.

Att ställa framåtriktade krav på en köpare är komplicerat och har inte alltid varit framgångsrikt. Inte minst är det komplicerat att få kraven juridiskt bindande och tydligt formulerade, det ställer dessutom stora krav på säljaren att bevaka att de uppställda kraven efterlevs av köparen och att agera i det fall så inte sker. Därtill kan sådana krav, som begränsar köparens möjligheter att sälja fastigheten vidare under en viss tid, exempelvis leda till svårigheter att finansiera förvärvet och med

detta bli tydligt negativt värdepåverkande. Det kan även begränsa bra köpare från att kunna lägga bud på grund av svårigheten att finansiera.

Sammantaget bedöms lämplig kravställning ske genom kvalificeringskrav, angivna nedan. Med kvalificeringskrav menas "hygienfaktorer" som ska uppfyllas för att budet ska tas i beaktande vid utvärdering och att det därefter är priset som blir styrande.

*Rekommenderade kvalificeringskrav:*

- Finansiell styrka:  
Köparen ska kunna uppvisa erforderlig finansiell styrka samt påvisa hur finansiering av förvärv planeras.
- Erfarenhet och kompetens:  
Köparen ska ha dokumenterad erfarenhet från ägande och förvaltning av köpcentrum och kunna påvisa detta genom referenser. Särskilt fokus på hållbarhets- och trygghetsfrämjande åtgärder samt samverkan med andra intressenter i centrums närområde. Erfarenhet av att förvalta kulturverksamheter är meriterande.
- Långsiktighet i ägandet:  
Långsiktighet i ägandet kan påvisas genom innehavsperioder för tidigare förvärvade fastigheter, beskrivning av affärsmodell och redogörelse för typ av finansiering samt utifrån uttalad ambition vilket innebär en moralisk förpliktelse.

Givet beslut av ovan rekommenderade kriterier, föreslås styrelsen att ge vd i uppdrag att precisera dokumentationskravet inom ovan nämnda kriterier samt att utvärdera inkomna bud mot dessa krav.

### **Covid-19**

I arbetet med försäljningsstrategin har också överväganden kring hur pandemin påverkar en eventuell försäljning skett. Pandemiutbrottet är ytterligare en stor prövning för den fysiska handeln. Den pågående sociala distanseringen har minskat antalet besökare och omsättningen i fysiska butiker, restauranger och andra lokaler innehållande kommersiell service. Det är i det här skedet svårt att bedöma hur mycket omsättningen har minskat, hur utvecklingen kommer att se ut i närtid och hur länge det kommer att pågå. Det vi med säkerhet vet är att det har en direkt och kortsiktigt påtaglig inverkan på den underliggande verksamheten i köpcentrum.

De mer långsiktiga och indirekta effekterna på fastighets- och finansmarknaderna återstår också att se. Omfattande finans- och penningpolitiska stimulanspaket har presenterats från såväl Sverige som stora delar av västvärlden. Med detta kan den finansiella miljön för fastighetsinvesteringar bli alltmer gynnsam trots att den underliggande verksamheten hos hyresgästerna kommer att vara turbulent om än varierande.

I den tidplan som nu föreslås för försäljning av Vällingby Centrum är det först under slutet av det innevarande året som potentiella köpare förutsätts fatta investeringsbeslut. Hur fastighetsmarknaden i det skedet kommer att betrakta ett förvärv återstår att se och det finns i nuläget ingen entydig prognos.

I det fall marknaden bedöms som tillfälligt ogynnsam vid den aktuella tidpunkten är det möjligt att förskjuta processen för att invänta att affär kan göras på rätt premisser.

Utifrån tre scenarier, presenterade av Nordea, bedömer Svefa att försäljningsprocessen påverkas på olika sätt.



I det första scenariot antas spridningen av coronaviruset hejdas inom en relativt snar framtid. Aktiviteten i ekonomin börjar återhämta sig redan under tredje kvartalet och fortsätter i god takt därefter. I detta scenario bedömer Svefa att förutsättningar för finansiering och intresse i handelsfastigheter i princip blir oförändrade. Det är i detta fall troligen fortsatt gynnsamma förutsättningar för avyttring i fjärde kvartalet.

I det andra scenariot bedöms virusbekämpningen blir mer mödosam och efterfrågan fortsätter att vara svag under en längre tid och konkurserna blir omfattande. De negativa konsekvenserna för ekonomin i allmänhet och arbetsmarknaden i synnerhet blir påtagliga. Återhämtningen dröjer till 2021 och sker då endast gradvis. Förutsättningar för finansiering och intresse i handelsfastigheter påverkas troligen negativt. Svefas bedömning är att det i detta scenario blir osäkra förutsättningar för avyttring i fjärde kvartalet.

I det sista scenariot blir virusbekämpningen ännu mer utdragen och effekterna på arbetsmarknaden och ekonomin blir omfattande. Detta väntas i sin tur orsaka fall i bostadspriserna och det finansiella systemet spås hamna i påtaglig stress. I detta scenario sker ingen återhämtning, dvs "en mycket svår ekonomisk situation". Enligt Svefas bedömningar påverkas finansiering och intresse i handelsfastigheter mycket negativt. Det blir i detta scenario väldigt ogynnsamma förutsättningar för avyttring i fjärde kvartalet 2020.

Då det i skrivande stund är svårt att avgöra hur långdragen pandemin blir, är rekommendationen ändå att arbetet med förberedelser för försäljning tillsvidare ska fortgå. Detta då det är möjligt för Svenska Bostäder att avbryta försäljningen efter att indikativa bud har hämtats in.

### **Kommunikation**

Bolagets målsättning är att ha en så öppen och transparent process som möjligt där tydlig information till närboende, näringsidkare, stadens verksamheter och övriga hyresgäster ska prioriteras. Ett utkast till kommunikationsplan är framtagen och kommer vidareutvecklas efter att försäljningsstrategin har blivit beslutad.

### **Plan framåt**

Givet att försäljningsstrategin blir beslutad, finns en plan för tillvägagångssätt fram till försäljning. För att kvalitetssäkra processen kommer externt stöd att användas, s.k. transaktionsrådgivning och juridisk rådgivning.

De återstående huvudsakliga stegen i processen är Framtagning av prospekt, marknadsföring, "due diligence", förhandlingar och avslut. Se vidare information i **Bilaga 1**.

Givet ett beslut av försäljningsstrategi innan sommaren 2020, och att en bra köpare kan finnas i den efterföljande processen, kan ett beslutsunderlag med föreslagen köpare och föreslaget avtal redovisas vid årsskiftet 2020/2021. Det yttersta beslutet om försäljning fattas av Kommunfullmäktige.

### **Bilagor**

1. Försäljningsstrategi (sekretess)
-