

Utlåtande 2008:92 RI+V (Dnr 023-1083/2008)

Förvärv av fastigheter/tomträtter från AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, AB Familjebostäder till BK Sydväst AB, BK Syd AB samt BK Nordväst AB, helägda dotterbolag till Stockholms Stadshus AB, samt försäljning av aktierna i dessa bolag till externa fastighetsägare

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Överlåtelsen av fastigheter från AB Svenska Bostäder, Stockholmshem AB samt AB Familjebostäder till KS Proveniens 303 AB u.ä.t, BK Sydväst AB, KS Proveniens 304 AB u.ä.t. BK Syd AB samt KS Proveniens 305 AB u.ä.t. BK Nordväst AB, helägda dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, godkänns.
2. Styrelser i de tre bolagen skall utgöras av nu utsedda tjänstemannastyrelser samt att till lekmanarevisor i samtliga tre bolagen utse lekmanarevisorn i Stockholms Stadshus AB.
3. Det kommunala ändamålet i de tre bolagen fastställs till att äga, förvalta och sälja fast egendom i Stockholms kommun.
4. Villkorade förvärv av fastigheterna Fredman 2, Filmskarven 2, Bildfönstret 1, Stormhaken 1, Närbilden 4, Bildytan 2, Terrassmuren 1, Aspstrå 1, godkänns.
5. Överlåtelsen enligt avtal daterat den 22 april 2008 av samtliga aktier i KS Proveniens 303 AB u.ä.t, BK Sydväst AB, helägt dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, till Stena Fastigheter Öst AB, godkänns.
6. Överlåtelsen enligt avtal daterat den 23 april 2008 av samtliga aktier i KS Proveniens 304 AB u.ä.t. BK Syd AB, helägt dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, till IKANO Bostäder Holding AB, godkänns.
7. Överlåtelsen enligt avtal daterat den 18 april 2008 av samtliga aktier i KS Proveniens 305 AB u.ä.t. BK Nordväst AB, helägt dotterbolag inom

koncernen Stockholms Stadshus AB, till Wallfast AB, godkänns.

8. Handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos Stena Fastigheter Öst AB, IKANO Bostäder Holding AB och Wallfast AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap. 9 § 3 st. sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Koncernledningen har identifierat ca 4 200 lägenheter i de kommunala bostadsbolagens fastighetsbestånd, som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. För att genomföra försäljningen förvärvar Stockholms Stadshus AB fastigheter omfattande ca 1 000 lägenheter hos AB Svenska Bostäder, ca 1 400 från Stockholms hem AB och ca 1 700 från AB Familjebostäder till de tre nybildade dotterbolagen BK Syd, BK Sydväst och BK Nordväst. Fastigheterna förvärvas av Stockholms Stadshus AB till bokförda värden. De tre dotterbolagen säljs därefter till tre externa fastighetsägare, IKANO Bostäder Holding AB, Stena Fastigheter Öst AB och Wallfast AB. I åtta av de föreslagna fastigheterna har det inkommit intresseanmälning för förvärv från bildade bostadsrättsföreningar. Dessa fastigheter kommer bostadsrättsföreningarna i första hand ha möjlighet att förvärva till ett marknadsvärde. Om så inte sker överförs de till de försålda bolagen till ett marknadsmässigt värde och påverkar således inte den slutgiltiga köpeskillingen.

Den slutgiltiga köpeskillingen för de tre dotterbolagen, inkluderat de fastigheter där det finns intresseanmälningar, beräknas bli enligt redovisning nedan.

Mnkr	Syd	Sydväst	Nordväst	Summa
Överenskommet marknadsvärde	940	327,5	1605	2872,5
Bokfört värde fastigheter	-599	-162,7	-724	-1485,7
Latent skatt (hänförlig till skattem. avskr.)	-32	-8,2	-88	-128
Eget kapital	0,1	0,1	0,1	0,3
Preliminär köpeskillning för aktier	309	156,6	792,9	1259

Överlåtelsen av aktierna i de tre dotterbolagen innebär att staden erhåller en realisationsvinst genom fastigheternas övervärden som uppgår till ca 1,3 mdkr. Dessa medel behövs för t.ex. infrastruktur i exploateringsområden och möjliggör nyproduktion av hyresrätter i attraktiva lägen.

Uppgårelsen med IKANO Bostäder Holding AB, Stena Fastigheter Öst AB och Wallfast AB ligger i linje med kommunfullmäktiges direktiv och medför att flera aktörer med erfarenhet av bostadsförvaltning kommer in i områden där staden tidigare varit dominerande fastighetsägare. Köparna har redan innan förvärvet fastighetsinnehav i Sverige och är aktiva och välrenommerade förvaltare.

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

Beredning

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

I de bostadsområden som berörs av detta ärende dominerar de kommunala hyresrätterna kraftigt. Med en något mindre andel lägenheter i dessa områden kan de kommunala bostadsbolagen kraftsamla resurser och satsa mer på renovering och trivsel för de boende.

Med fler aktörer är det också fler som kan bidra till en positiv utveckling i de aktuella bostadsområdena tillsammans med staden.

Tydliga krav har ställts när staden sökt efter köpare: de ska ha väldokumenterad god erfarenhet av förvaltning av bostadsfastigheter i Sverige, vara ansvarstagande och långsiktiga i sitt ägande av bostadsfastigheter och ha finansiell stabilitet. Köparen ska också ha tydligt kundfokus i sin bostadsförvaltning och en uttalad ambition att bidra till utvecklingen av berörda områden. Genom affärerna får vi nu fler seriösa, långsiktiga aktörer som kan bidra till en positiv utveckling i de här bostadsområdena.

Dessa affärer är positiva för hela Stockholm. Staden frigör i och med försäljningarna resurser som kan användas för viktiga investeringar för invånarna, t.ex. satsningar i berörda områden och på nya bostadsområden.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Roger Mogert* (s), *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Avslå förvärv av fastigheter/tomträtter enligt borgarrådets förslag
2. Därutöver anföra följande

Vi kan inte acceptera det som nu sker i vår stad. Med moderaterna i spetsen, utan tydligt mandat från väljarna, genomförs nu utförsäljningar helt och hållet av ideologiska skäl. Man sänker skatten mitt under brinnande högkonjunktur, man ökar uttaget från stadens bolag och samtidigt säljer ut stadens långsiktiga och strategiska innehav till underpriser. Det vi ser är inte bara en ekonomiskt oansvarig politik den innebär också att klyftorna ökar och förutsättningarna att utveckla välfärden och rättvisan i Stockholm försämras.

I likhet med försäljningen av centrumkompaniet så redovisas inte några konsekvensanalyser och resultatet visar med all tydlighet att det inte finns köpare för det stora fastighetspaket som var till försäljning från början. 1000 lägenheter har lyfts ut för att köparen inte vill köpa fler. Rent ekonomiskt är fastigheter kanske det på sikt allra bästa att investera pengar i. Rent politisk ter sig också investeringar i invånarnas boende som en klok investering. Som de solida och välskötta bolag som Stockholms allmännytta är finns redan utrymme att bygga nytt, rusta och utveckla befintligt bestånd utan avyttringar. Affärsmässigt är detta en mycket dålig affär för staden.

Vi vill dock betona att vår kritik inte riktar sig mot köparna av fastigheterna. Tvärtom är det vår övertygelse att köparna kommer att ha höga ambitioner för fastighetsförvaltningen. Vår kritik riktas enkom till de, av moderaterna framdrivna, ideologiskt motiverade dåliga affärerna där man utan dialog med de boende väljer att sälja ut tusentals lägenheter. Beslut som inte går att återta och som berör såväl stadens framtid som enskilda stockholmarnas hem och vardag.

Detta är inte ett exempel på aktiv fastighetsförvaltning utan är en konsekvens av att moderaterna har misslyckats med att få igång ombildning i ytterstaden. Av de 5200 lägenheterna som pekats ut har det bildats bostadsrättsföreningar som berör 1200 av lägenheterna. Ca 400 av dessa ligger bland de tusen lägenheter som man inte funnit någon köpare för.

Att den borgerliga majoriteten nu dessutom väljer att paketera fastigheterna och sälja via nybildade dotterbolag är inkonsekvent och mot gällande lagstiftning enligt domar som nyligen avkunnats i liknande försäljningar. Det handlade i de liknande fallen om ren skatteplanering där syftet är att komma undan skatt. Detta rimmar illa med en ansvarsfull ekonomisk politik.

Lösningen på segregationsproblematik och utanförskap går inte via privatiseringar och utförsäljning av allmännyttan. Istället borde kraften ägnas åt att bygga mer, både hyresrätter och bostadsrätter. Om detta också kombineras med att pressa både produktionskostnader och hyresnivåer så skulle detta bädda för ökad jämlikhet, större integration och en bostadspolitik som i sin tur ger förutsättningar för ett socialt och ekonomiskt uthålligt och rättvist samhället. Ett Stockholm i riktig världsklass.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Överlåtelsen av fastigheter från AB Svenska Bostäder, Stockholmshem AB samt AB Familjebostäder till KS Proveniens 303 AB u.ä.t, BK Sydväst AB, KS Proveniens 304 AB u.ä.t. BK Syd AB samt KS Proveniens 305 AB u.ä.t. BK Nordväst AB, helägda dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, godkänns.
2. Styrelser i de tre bolagen skall utgöras av nu utsedda tjänstemannastyrelser samt att till lekmanarevisor i samtliga tre bolagen utse lekmanarevisorn i Stockholms Stadshus AB.
3. Det kommunala ändamålet i de tre bolagen fastställs till att äga, förvalta och sälja fast egendom i Stockholms kommun.
4. Villkorade förvärv av fastigheterna Fredman 2, Filmskarven 2, Bildfönstret 1, Stormhaken 1, Närbilden 4, Bildytan 2, Terrasmuren 1, Aspstrå 1, godkänns.
5. Överlåtelsen enligt avtal daterat den 22 april 2008 av samtliga aktier i KS Proveniens 303 AB u.ä.t, BK Sydväst AB, helägt dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, till Stena Fastigheter Öst AB, godkänns.
6. Överlåtelsen enligt avtal daterat den 23 april 2008 av samtliga aktier i KS Proveniens 304 AB u.ä.t. BK Syd AB, helägt dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, till IKANO Bostäder Holding AB, godkänns.
7. Överlåtelsen enligt avtal daterat den 18 april 2008 av samtliga aktier i KS Proveniens 305 AB u.ä.t. BK Nordväst AB, helägt dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, till Wallfast AB, godkänns.
8. Handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos Stena Fastigheter Öst AB, IKANO Bostäder Holding AB och Wallfast AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009.

Stockholm den 14 maj 2008

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Tomas Rudin, Roger Mogert, Teres Lindberg* och *Malte Sigemalm* (alla s), *Stefan Nilsson* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s), (mp) och (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

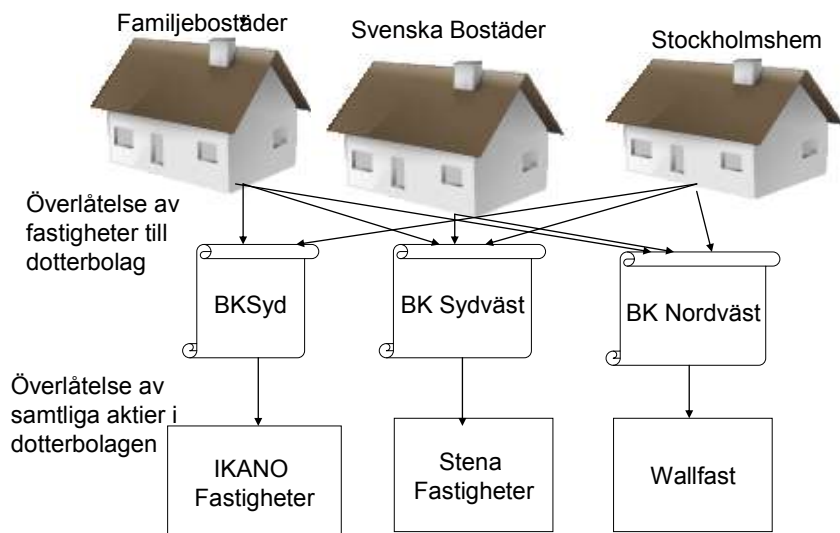
I budget för 2008 gav kommunfullmäktige Stockholms Stadshus AB i uppdrag att fortlöpande pröva möjligheterna att tillsammans med bostadsbolagen avyttra delar av fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. Under 2007 har därför Stockholms Stadshus AB i samarbete med bolagen identifierat fastigheter i södra, sydvästra och nordvästra Stockholm. Totalt omfattade dessa ca 5 200 lägenheter fördelade på olika geografiska områden, Syd, Sydväst och Nordväst. Ca 1 500 i Syd, 1 700 i Sydväst och 2 100 i Nordväst. Därefter har 995 lägenheter efter den tekniska besiktningen tagits bort, och då återstår 4 224 lägenheter som planeras avyttras. Fastigheterna omfattar ca 4 % av de kommunala bostadsbolagens nuvarande antal lägenheter i fastighetsbestånden. Lägenheterna i BK Syd är belägna i Högdalen, Rågsved och Snösätra, i BK Sydväst i Sätra, Vårberg och Hägersten och Nordväst i Hässelby strand, Hässelby villastad och Hässelby Gård. Fördelningen av lägenheter från de olika bolagen är följande

Bolag	AB Svenska Bostäder	Stockholmshem AB	AB Familjebostäder	Summa
BK Syd		275	1176	1451
BK Sydväst	1023*/28	458	171	1652*/657
BK Nordväst	1069	688	357	2114
Summa	2092*/1097	1423	1704	5219*/4224

* 995 lägenheter i Bredäng och Skärholmen har lyfts ur och omfattas inte av försäljningen till Stena Fastigheter Öst AB. Kvarstår 657 lägenheter och totalt säljs således 4 224 lägenheter.

Som en förberedelse inför försäljningen har Stockholms Stadshus AB, efter beslut i koncernstyrelsen 31 mars 2008, bildat tre dotterbolag utan verksamhet. I samband med försäljningen avses fastigheterna överföras från AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och Stockholmshem AB till de tre dotterbolagen fördelade på den geografiska uppdelningen. Styrelsen i Stockholms Stadshus AB beslutade 31 mars 2008 att ge VD i uppdrag att bilda de tre vilande

bolagen. Överlåtelse kommer genomföras enligt nedan redovisade principskiss.



Försäljningsavtalen mellan Stockholms Stadshus AB och Stena Fastigheter Öst AB, IKANO Bostäder Holding AB och Wallfast AB har tecknats den 18:e, 22:a och 23:e april 2008. Dessa är villkorade av köparens och säljarens styrelses godkännande samt Stockholms Stadshus AB:s koncernstyrelses och kommunfullmäktiges godkännande.

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

Tidplan/processen

Uppdraget har genomförts under hösten 2007 och våren 2008. Vid genomförandet av försäljningsprocessen har Newsec, inom ramen för gällande ramavtal, anlåtats som rådgivare. Stadens avsikt att avyttra 5 200 lägenheter och den tänkta processen för försäljningen offentliggjordes 11 december 2007 efter redovisning i respektive bolagsstyrelse. Utöver marknadsmässig prisnivå gäller följande krav på slutlig köpare;

- Väldokumenterad god erfarenhet av förvaltning av bostadsfastigheter i Sverige
- Ansvarstagande och långsiktighet i sitt ägande av bostadsfastigheter

- Tydlig kundfokus i sin bostadsförvaltning
- Uttalad ambition att bidra till utvecklingen av berörda områden
- Finansiell stabilitet

I januari fick samtliga intressenter lämna intresseanmälan och i februari distribuerades ett mera detaljerat prospekt till samtliga anmälda intressenter som utifrån det fick lämna in ett indikativt bud senast den 21 februari 2008. Totalt inkom 10 bud. Efter utvärdering av de indikativa buden valdes sju intressenter ut till nästa fas, som startade den 10 mars 2008. De återstående intressenterna har därefter fått tillgång till detaljerad dokumentation om bolagen och fastigheterna i syfte att kunna göra sin slutgiltiga undersökning, (s.k. due diligence) av bolagen och de däri ingående fastigheterna. Slutbud har infordrats till den 9 april 2008. De bästa buden inlämnades av Wallfast AB, Stena Fastigheter Öst AB och IKANO Bostäder Holding AB. Överenskommelser har träffats den 18, 22 och 23 april 2008, villkorade av koncernstyrelsens och kommunfullmäktiges beslut. Kommunfullmäktige föreläggs ärendet om överlåtelsen den 26 maj 2008 för godkännande. Tillträde till bostadsbolagens fastigheter skall ske den 1 september 2008 (BK Nordväst) och 3 november 2008 (BK Sydväst och BK Syd). Tillträdet till bostadsbolagens fastigheter till Stockholms Stadshus AB:s tre dotterbolag kommer att ske samma dag som aktierna i bolagen som därefter tillträds av de externa köparna.

Överlåtelseavtalen mellan Stockholms Stadshus AB och stadens bostadsbolag

Överlåtelseavtalen innebär att Stockholms Stadshus AB genom de tre dotterbolagen förvärvar bostadsbolagens fastigheter till skattemässigt bokfört restvärde som uppgår till följande;

Bolag	AB Svenska Bostäder	Stockholmshem AB	AB Familjebostäder
BK Syd	-	53 544 592	205 492 036
BK Sydväst	-	49 862 548	16 247 045
BK Nordväst	181 187 090	332 818 152	69 931 263

Ovan redovisade värden omfattar inte de fastigheter som är intresseanmälda för bostadsrättsombildning. Dessa kommer, om de inte säljs till respektive bostadsrättsförening, förvärvas av bolagen till marknadsvärden. Överlåtelseavtalen innebär att de nybildade dotterbolagen förvärvar fastigheterna och tomt- rätterna från bostadsbolagen med sedvanliga villkor avseende förvaltning och

åtaganden före tillträdesdagen, risk och försäkring, avräkning av intäkter och kostnader och övriga åtgärder inför tillträdet, momsredovisning, övertagande av förhandlingsordningsavtal och övriga avtal, garantier, friskrivning av ansvar för vissa fel i fastigheterna och stämpelskatt som bekostas av köparen. I avtalen finns också klausuler om kanalisation, personalövergång, miljöåtgärder m.m. som dotterbolagen åtar sig och som därefter övergår till den externa köparen av dotterbolagen BK Syd, BK Sydväst och BK Nordväst.

Avtalen är villkorade av kommunfullmäktiges godkännande senast den 17 juni 2008 genom beslut som senare vinner laga kraft samt att säljarens styrelse och styrelsen i Stockholms Stadshus AB senast den 17 juni 2008 godkänner avtalet.

BK Syd (Bostadskompaniet Syd)

Köpare

IKANO Bostäder Holding AB har inkommit med det bästa sammanvägda budet på BK Syd. Bolaget är en del av IKANO-gruppen som ägs av familjen Kamprad. Bostadsbeståndet omfattar idag ca 1 000 lägenheter men planeras växa till 3-4 000 lägenheter de närmaste åren. Förvaltningen sköts av egen personal. IKANO har bl.a. samarbetat med Familjebostäder och nyproducerat 140 hyresbostäder med rimliga boendekostnader för Familjebostäder. I detta samarbete är ytterligare 320 lägenheter under produktion och ca 500 i planeringsfas. Bolaget har också nyproducerat 240 lägenheter för egen förvaltning och planerar ytterligare 6-700 i Tensta, Västertorp, Kista, Hässelby, Västra Kungsholmen och Norra Stationsområdet.

Avtal

Försäljningen omfattar 1 451 lägenheter. Aktieöverlåtelseavtalet innebär att Stockholms Stadshus AB:s samtliga aktier i KS Proveniens 304 AB u.ä.t. BK Syd AB överläts till IKANO Bostäder Holding AB. Köpeskillingen skall motsvara eget kapital i bolaget per den 1 november 2008 med tillägg för skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde för fastigheterna.

	Mnkr
Överenskommet marknadsvärde	940
Bokfört värde fastigheter*	-599
Latent skatt (hänförlig till skattem. avskr.)	-32
Eget kapital	0,1
Preliminär köpeskillning för aktier	309

*Inklusive värdet av fastigheter där bostadsrättsföreningar lämnat intresseanmälan.

Överlåtelseavtalen innebär att de nybildade dotterbolagen förvärvar fastigheterna och tomträtterna från bostadsbolagen med sedvanliga villkor avseende förvaltning och åtaganden före tillträdesdagen, avräkning av intäkter och kostnader och övriga åtgärder inför tillträdet, momsredovisning, övertagande av förhandlingsordningsavtal och övriga avtal, garantier, friskrivning av ansvar för vissa fel i fastigheterna, sekretess samt justering av avtal om intresseanmälda fastigheter säljs till bostadsrättsföreningar.

BK Sydväst (Bostadskompaniet Sydväst)

Köpare

Stena Fastigheter Öst AB är ett helägt dotterbolag till Stena Fastigheter AB som i sin tur ägs av familjen Olsson. Bolaget äger ca 13 000 lägenheter och har under de senaste åren nyproducerat ca 200 lägenheter i Stockholm. Bolaget vill utveckla fastighetsbeståndet i samklang med de boende och arbetar med trygghets- och miljöåtgärder i sina bostadsområden.

Avtal

Försäljningen har slutligt kommit att omfatta 657 lägenheter efter att 995 lägenheter i Bredäng och Skärholmen lyfts ur p.g.a. att slutligt erbjuden prisnivå efter fördjupad teknisk besiktning inte kunnat accepteras av staden. Aktieöverlåtelseavtalet innebär att Stockholms Stadshus AB:s samtliga aktier i KS Proveniens 303 AB u.ä.t. BK Sydväst AB överläts till Stena fastigheter Öst AB. Köpeskillingen skall motsvara eget kapital i bolaget per den 1 november 2008 med tillägg för skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde för fastigheterna.

	Mnkr
Överenskommet marknadsvärde	327,5
Bokfört värde fastigheter*	-162,7
Latent skatt (hänförlig till skattem. avskr.)	-8,2
Eget kapital	0,1
Preliminär köpeskillning för aktier	156,6

*Inklusive värdet av fastigheter där bostadsrättsföreningar lämnat intresseanmälan.

Överlåtelseavtalen innebär att de nybildade dotterbolagen förvärvar fastigheterna och tomträtterna från bostadsbolagen med sedvanliga villkor avseende förvaltning och åtaganden före tillträdesdagen, avräkning av intäkter och kostnader och övriga åtgärder inför tillträdet, momsredovisning, övertagande av förhandlingsordningsavtal och övriga avtal, garantier, friskrivning av ansvar

för vissa fel i fastigheterna, sekretess samt justering av avtal om intresseanmälda fastigheter säljs till bostadsrättsföreningar.

BK Nordväst (Bostadskompaniet Nordväst)

Köpare

Det bästa budet på BK Nordväst har lämnats av Wallfast AB. Bolaget äger och förvaltar ca 1 500 lägenheter samt ett antal kommersiella fastigheter i stockholmsregionen. Wallfast AB ingår i Soyakoncernen och är systerföretag till Walleniusrederierna AB. Bolaget anger att högkvalitativ långsiktighet skall prägla fastighetsförvaltningen. Bolagets fastighetsbestånd håller en god underhållsnivå och under 2006 nyproducerade bolaget hyresbostäder och 2008 planerar man bygga 80 äldre bostäder.

Avtal

Försäljningen omfattar 2 114 lägenheter. Aktieöverlåtelseavtalet innebär att Stockholms Stadshus AB:s samtliga aktier i KS Proveniens 303 AB u.ä.t. BK Nordväst AB överläts till Stena fastigheter Öst AB. Köpeskillingen skall motsvara eget kapital i bolaget per den 1 september 2008 med tillägg för skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde för fastigheterna.

	Mnkr
Överenskommet marknadsvärde	1.605
Bokfört värde fastigheter*	-724
Latent skatt (hänförlig till skattem. avskr.)	-88
Eget kapital	0,1
Preliminär köpeskillning för aktier	792,9

*Inklusive värdet av fastigheter där bostadsrättsföreningar lämnat intresseanmälan.

Överlåtelseavtalen innebär att de nybildade dotterbolagen förvärvar fastigheterna och tomträtterna från bostadsbolagen med sedvanliga villkor avseende förvaltning och åtaganden före tillträdesdagen, avräkning av intäkter och kostnader och övriga åtgärder inför tillträdet, momsredovisning, övertagande av förhandlingsordningsavtal och övriga avtal, garantier, friskrivning av ansvar för vissa fel i fastigheterna, sekretess samt justering av avtal om intresseanmäld fastighet säljs till bostadsrättsföreningen.

Ombildningar till bostadsrättsföreningar

Sedan urvalet av de 5 200 lägenheterna gjordes och planerade försäljningar offentliggjordes så har ett antal, 8 st, intresseanmälningar för ombildning till

bostadsrätt inkommit till bostadsbolagen. Efter att BK Sydväst minskade till 657 lägenheter föreligger intresseanmälningar i 8 fastigheter. Alla föreningar som kan uppvisa 40 % anslutning bland hyresgästerna skall få ett erbjudande om förvärv. Därför har anbudsgivarna lämnat preciserad köpeskilling per fastighet inom respektive område. Gången blir därför att dessa fastigheter/tomträtter kan av respektive bostadsbolag erbjuda föreningarna till aktuell köpeskilling. Fastigheterna/tomträterna med föreningar som avböjer erbjudande om att förvärva går istället in i det nya BK-bolaget för respektive område till samma köpeskilling. Besluts- och hanteringsgången blir för dessa fastigheter att ett separat avtal för varje tomträtt/fastighet träffas mellan bostadsbolagen/säljaren och de nybildade ”områdesbolagen”, köparna av fastigheterna, som är villkorat av att hembud skall lämnas till bostadsrättsföreningen och köpeavtalet fullföljs om bostadsrättsföreningen avstår förvärv. Respektive bostadsbolags styrelse kommer därför att för sin del godkänna varje sådant villkorat avtal samt hembjuda fastigheten/tomträten till berörda bostadsrättsföreningar.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Överlåtelsen av aktierna i Stockholms Stadshus AB:s dotterbolag BK Syd, BK Sydväst och BK Nordväst innebär att staden erhåller en realisationsvinst genom fastigheternas övervärden som uppgår till ca 1,3 mdkr.

Mnkr	Syd	Sydväst	Nordväst	Summa
Överenskommet marknadsvärde	940	327,5	1605	2872,5
Bokfört värde fastigheter	-599	-162,7	-724	-1485,7
Latent skatt (hänförlig till skattem. avskr.)	-32	-8,2	-88	-128
Eget kapital	0,1	0,1	0,1	0,3
Preliminär köpeskilling för aktier	309	156,6	792,9	1259

Förvaring av allmänna handlingar

Enligt bestämmelserna i 1 kap. 9 § 3 st. sekretesslagen måste kommunfullmäktige besluta att de avtal m.m. som ingår i överlåtelsen av BK Syd, BK Sydväst och BK Nordväst får förvaras av bolaget under en begränsad tid. Som allmänna handlingar betraktas exempelvis hyresavtal m.m. som tecknats före köparens tillträde av bolaget. De övertagna allmänna handlingarna skall hållas åtskilda från det övertagande bolagets övriga handlingar och hanteras enligt

arkivlagens bestämmelser. De övertagna allmänna handlingarna får inte ändras. Övertagande bolag får myndighets ställning i fråga om hanterande av de allmänna handlingarna gällande t.ex. utlämning och sekretessprövning. Arkivmyndigheten i Stockholms stad är tillsynsmyndighet gällande hanteringen av allmänna handlingar hos det övertagande bolaget.

De allmänna handlingarna skall då övertagandetiden gått ut levereras till arkivmyndigheten i Stockholms stad om inte tiden förlängs. Handlingarna skall då vara gallrade samt ordnade och förtecknade enligt arkivlagens krav. Det övertagande bolaget står för samtliga kostnader gällande gallring, ordnande och förtecknande, samt förvaring hos arkivmyndigheten.

MBL

MBL-förhandling i bolaget skedde 2 april 2008 i AB Svenska Bostäder. AB Svenska Bostäder har förhandlat om försäljning till bolag inom Stockholms Stadshus AB samt om försäljning till externa kommersiell fastighetsägare. Förhandlingen utmynnade i sedvanliga erinringar. I AB Familjebostäder MBL-förhandlades försäljningen den 9 april 2008 och kommer att avslutas inför de nya ägarnas tillträde.

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

BEREDNING

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB beslutade den 6 maj

1. Godkänna överlåtelsen av fastigheter från AB Svenska Bostäder, Stockholmshem AB samt AB Familjebostäder till KS Proveniens 303 AB u.ä.t, BK Sydväst AB, KS Proveniens 304 AB u.ä.t. BK Syd AB samt KS Proveniens 305 AB u.ä.t. BK Nordväst AB, helägda dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB,
2. För egen del godkänna villkorade förvärv av fastigheterna Fredman 2, Filmskarven 2, Bildfönstret 1, Stormhaken 1, Närbilden 4, Bildytan 2, Terrasmuren 1, Aspsåtra 1,
3. För egen del godkänna överlåtelsen enligt avtal daterat den 22 april 2008 av samtliga aktier i KS Proveniens 303 AB u.ä.t, BK Sydväst AB, helägt dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, till Stena Fastigheter Öst AB,
4. För egen del godkänna överlåtelsen enligt avtal daterat den 23 april 2008 av samtliga aktier i KS Proveniens 304 AB u.ä.t. BK Syd AB, helägt dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, till IKANO Bostäder Holding AB,

5. För egen del godkänna överlåtelsen enligt avtal daterat den 18 april 2008 av samtliga aktier i KS Proveniens 305 AB u.ä.t. BK Nordväst AB, helägt dotterbolag inom koncernen Stockholms Stadshus AB, till Wallfast AB,
6. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner samtliga avtalen,
7. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos Stena Fastigheter Öst AB, IKANO Bostäder Holding AB och Wallfast AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009,
8. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att styrelser i de tre bolagen skall utgöras av nu utsedda tjänstemannastyrelser samt att till lekmannarevisor i samtliga tre bolagen utse lekmannarevisorn i Stockholms Stadshus AB,
9. Hemställa att kommunfullmäktige fastställer det kommunala ändamålet i de tre bolagen till att äga, förvalta och sälja fast egendom i Stockholms kommun,
10. Förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Reservation anfördes av Carin Jämtin (s) och Roger Mogert (s) enligt följande:

Koncernstyrelsen föreslås besluta

att avslå försäljning av bestånd enligt SLK och koncernledningens förslag till beslut
därutöver anföras:

En flexibel hyresmarknad med brett och prisvärt utbud är en garant för tillväxt och utveckling. Inte bara i Stockholms stad utan för hela Mälardalen. Ombildningarna som sker från hyresrätt till bostadsrätt tillsammans med dessa framtvingade privatiseringar och utförsäljning till den privata fastighetsmarknaden, kombinerat med att byggandet av nya hyresrätter snart avstannat helt, är ett riktigt hot mot stadens ambitioner som världsstad.

Med denna bostadspolitik, där allmännyttans roll marginaliseras riskeras även den flexibilitet som behövs för att arbetsmarknaden som helhet framöver ska kunna rekrytera arbetskraft vid generationsväxling och expansion. Detta gäller såväl offentlig sektor som privat.

När allmännyttan marginaliseras slås även solidariteten över generationsgränserna sönder. När den sociala dimensionen i det allmännyttiga uppdraget ersätts med rent ekonomiska intressen kommer bostadsmarknaden bli tuffare med större utslagning som följd. När det är marknaden som styr sätts ekonomisk vinning framför socialt ansvarstagande och hänsyn.

Vi kan inte acceptera det som nu sker i vår stad. Med moderaterna i spetsen, utan tydligt mandat från väljarna, genomförs nu utförsäljningar helt och hållet av ideologiska skäl. Man sänker skatten mitt under brinnande högkonjunktur, man ökar uttaget från stadens bolag och samtidigt säljer ut stadens långsiktiga och strategiska innehav till underpriser. Det vi ser är inte bara en ekonomiskt oansvarig politik den innebär

också att klyftorna ökar och förutsättningarna att utveckla välfärden och rättvisan i Stockholm försämras.

I likhet med försäljningen av centrumkompaniet så redovisas inte några konsekvensanalyser och resultatet visar med all tydlighet att det inte finns köpare för dessa stora fastighetspaket. 1000 lägenheter har lyfts ut för att köparen inte vill köpa fler. Rent ekonomiskt är fastigheter kanske det på sikt allra bästa att investera pengar i. Rent politisk ter sig också investeringar i invånarnas boende som en klok investering. Som de solida och välskötta bolag som Stockholms allmännytta är finns redan utrymme att bygga nytt, rusta och utveckla befintligt bestånd utan avyttringar. Affärsmässigt är detta en mycket dålig affär.

Vi vill dock betona att vår kritik inte riktar sig mot köparna av fastigheterna. Tvärtom är det vår övertygelse att köparna kommer att ha höga ambitioner för fastighetsförvaltningen. Vår kritik riktas enkom till de, av moderaterna framdrivna, ideologiskt motiverade dåliga affärerna där man utan dialog med vare sig oss eller de boende väljer att sälja ut tusentals lägenheter. Beslut som inte går att återta och som berör såväl stadens framtid som enskilda stockholmarnas hem och vardag.

Detta är inte ett exempel på aktiv fastighetsförvaltning utan är en ren bestraffnings och skrämselåtgärd för att moderaterna har misslyckats med att få igång ombildning i ytterstaden. Som delvis har lyckats av de 5200 lägenheterna som pekats ut har det i bildats bostadsrättsföreningar som berör 1200 av lägenheterna. Ca 400 av dessa ligger bland de tusen lägenheter som man inte funnit någon köpare för.

Att den borgerliga majoriteten nu dessutom väljer att paketera fastigheterna och sälja via nybildade dotterbolag är inkonsekvent och mot gällande lagstiftning enligt domar som nyligen avkunnats i liknande försäljningar. Det handlade i de liknande fallen om ren skatteplanering där syftet är att komma undan skatt. Detta rimmar illa med en ansvarsfull ekonomisk politik.

Lösningen på segregations problematik och utanförskap går inte via privatiseringar och utförsäljning av allmännyttan. Istället borde kraften ägnas åt att bygga mer, både hyresrätter och bostadsrätter. Om detta också kombineras med att pressa både produktionskostnader och hyresnivåer så skulle detta bädda för ökad jämlikhet, större integration och en bostadspolitik som i sin tur ger förutsättningar för ett socialt och ekonomiskt uthålligt och rättvist samhället. Ett Stockholm i riktig världsklass.

Reservation anfördes av Yvonne Ruwaida (mp) enligt följande:

Koncernstyrelsen föreslås besluta
att samtliga punkter i förslag till beslut avslås.
därutöver anföras:

Miljöpartiet de gröna ser inga fördelar, varken ekonomiska, sociala, förvaltningsmässiga eller ägartekniska, för de försäljningar som presenteras i ärendet. Inte heller finns några fördelar för staden eller stockholmarna i en försäljning var yttersta motiv, i kombination med en rad andra åtgärder, är att slå sönder det allmännyttiga fastighetsägandet i Stockholm.

Det allmännyttiga fastighetsägandet har garanterat stadens invånare ett långsiktigt stabilt boende med rimliga hyror, vilket varit en av förutsättningarna för att förse se-

dan med arbetskraft inom många sektorer och för Stockholms ekonomiska utveckling i sin helhet.

Det är oansvarigt att i detta läge sälja ytterligare 4200 lägenheter när allmännyttan som helhet hotas av majoriteten på grund av ombildningar, rivningar och utförsäljningar. Stockholmarna behöver allmännyttan. Tillgång till en god bostad ska finnas för alla, oavsett ekonomiska eller sociala resurser. För att garantera att alla människor får tillgång till en bostad av god standard och till en rimlig kostnad i attraktiva miljöer måste affärsmässighet och socialt ansvar gå hand i hand. Allmännyttan ska också vara föregångare i boendeinflytande och detta riskerar att motverkas av försäljning till privata bostadsbolag.

Reservation anfördes av Ann Mari Engel (v) enligt följande:

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. avslå förslaget,
2. om förslaget till försäljning kvarstår, låta berörda hyresgäster rösta om affären, därutöver anföras:

Vi anser inte att staden genom sina tre bostadsbolag skall sälja 4200 lägenheter till privata fastighetsägare. Vi ser inget angivet skäl till försäljningen annat än att gynna privata fastighetsägare.

Tvärtom borde staden ta sitt ansvar för att rusta upp och långsiktigt förvalta dessa lägenheter som utgör en strategisk resurs för staden. Behovet av kommunala hyresrätter är fortsatt mycket stort.

Om majoriteten framhårdar i denna kortsiktiga politik bör de berörda hyresgästerna få rätt att rösta om de vill kvarstå som hyresgäster i allmännyttan. Det är ett rimligt rättvisekrav att få rösta om att deras bostäder ska bli sålda, liksom de ha haft möjlighet att rösta om de vill ombilda fastigheterna eller inte. En majoritet bland rösterna bör vara utslagsgivande för stadens ställningstagande.

Denna försäljning genomförs av majoriteten dessutom på ett osnyggt sätt då det är tveksamt om den blir godkänd enligt förvärvslagen.

Personalyttrande gjordes av Conny Nilsson (LO) till förmån för Carin Jämtins (s) och Roger Mogerts (s) förslag till beslut.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 18 april 2008 är i huvudsak av följande lydelse

Avyttringen av BK Syd, BK Sydväst och BK Nordväst innebär att stadens samlade fastighetsinnehav blir mindre koncentrerat och dominerande i de aktuella områdena. Överlåtelsen innebär att fler fastighetsägare blir engagerade i områden där staden varit dominerande. Genom försäljningen frigörs kapital för de investeringar som behövs för infrastruktur i exploateringsområden och för att exempelvis möjliggöra nyproduktion av hyresrätter i attraktiva lägen.

Uppgårelsen med IKANO Bostäder Holding AB, Stena Fastigheter Öst AB och Wallfast AB ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om att fortlöpande pröva möjligheterna att tillsammans med bostadsbolagen avyttra delar av fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. Försäljningen medför också att flera aktörer med erfarenhet av bostadsförvaltning kommer in i områden där staden tidigare varit dominerande fastighetsägare. Köparna har redan innan förvärvet betydande fastighetsinnehav i Sverige och är aktiva och välrenommerade förvaltare. Stadsledningskontoret och koncernledningen bedömer därför att de finns goda förutsättningar för en positiv utveckling i de fastighetsbestånd i som nu förvärvas av IKANO Bostäder Holding AB, Stena Fastigheter Öst AB och Wallfast AB.