

Utlåtande 2008:93 RI+V (Dnr 023-1084/2008)

Försäljning av aktierna i Goldcup S 3736 AB, ett helägt bolag inom AB Svenska Bostäder-koncernen, till Einar Mattsson Byggnads AB

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Bildandet av Goldcup S 3734 AB under namnändring till Svenska Bostäder L-bolag 1 AB (org.nr. 556748-4141), dotterbolag till AB Svenska Bostäder samt Goldcup S 3736 AB under namnändring till Hjulsta L-bolaget 2 AB (org.nr. 556748-4166) dotterbolag till Goldcup S 3734 AB för överlåtelse av fastigheter till Einar Mattsson Byggnads AB, godkänns.
2. Koncerninternt överlåtelseavtal av fastigheterna Edinge 2 m.fl. till Goldcup S 3736 AB under namnändring till Hjulsta L-bolaget 2 AB (org nr 556748-4166), godkänns.
3. Styrelsen i de bildade bolagen skall utgöras av nu utsedda tjänstemannastyrelsen samt att till lekmannarevisorer utse lekmannarevisorn i AB Svenska Bostäder.
4. Det kommunala ändamålet i dotterbolaget Goldcup S 3734 under namnändring till Svenska Bostäder L-bolag 1 AB (org.nr. 556748-4141) fastställs till att äga, förvalta och sälja aktier i bolag som äger fast egendom i Stockholms kommun.
5. Det kommunala ändamålet i dotterbolaget Goldcup S 3736 under namnändring till Hjulsta L-bolaget 2 AB (org.nr. 556748-4166) fastställs till att äga, förvalta och sälja fastigheter eller tomträtter i Stockholms kommun.
6. Överlåtelseavtalet av samtliga aktier i Goldcup S 3736 AB, under namnändring till Hjulsta L-bolaget 2 AB (org.nr. 556748-4166) till Einar Mattsson Byggnads AB, godkänns.
7. Handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos Einar Mattsson Byggnads 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

I budget för 2007 gav kommunfullmäktige stadens bostadsbolag i uppdrag att vara aktiva fastighetsförvaltare och förnya och utveckla ytterstaden. Bolagen ska också ha en öppenhet för försäljningar. Som ett led i detta arbete har AB Svenska Bostäders styrelse den 18 mars 2008 godkänt ett avtalsförslag där AB Svenska Bostäder överlåter sina fastigheter i Hjulsta till Einar Mattsson Byggnads AB. Försäljningen omfattar 1 118 lägenheter i det äldre beståndet och 76 lägenheter i pågående nyproduktion i två punkthus. Affären genomförs som en bolagsaffär, dvs. fastigheterna säljs först in i ett nybildat bolag (Goldcup S 3736 AB under ändring till Hjulsta L-bolaget 2 AB), varefter aktierna i bolaget säljs till Einar Mattsson.

I beslutet i AB Svenska Bostäders styrelse får bolagets verkställande direktör i uppdrag att träffa aktieöverlåtelseavtal med Einar Mattsson Byggnads AB, samt bilda bolag att överföra fastigheterna till samt ett dotterbolag som äger aktierna i det fastighetsägande bolaget, villkorat av kommunfullmäktiges godkännande.

Beredning

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Våra synpunkter

Vi vill skapa bättre boendemiljöer för alla stockholmare. AB Svenska Bostäder hade före affären i Hjulsta 7 000 lägenheter i miljonprogrammet runt Järvafältet. Såväl husen som de omgivande miljöerna är i stort behov av upprustning. AB Svenska Bostäder har med sitt arbete inom ramen för Järvalyftet startat ett ambitiöst och välkommet arbete med att lyfta boendemiljön, öka tryggheten och renovera husen – något som borde ha gjorts för flera år sedan.

Detta är ett mycket omfattande projekt och om AB Svenska Bostäder ska göra allt själva kommer det att ta alltför lång tid. Det är mycket positivt att få in en aktör i Hjulsta som vill vara med och utveckla Stockholm. Vinsten som AB Svenska Bostäder gör på affären kommer att användas för upprustning av det bestånd som bolaget har kvar i Järva.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens 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 försäljningen av aktierna i Goldcup 3736
2. Därutöver anför följande

Järvalyftet var tänkt som en bred satsning både vad gäller boendet, servicen och välfärden i området kring Järva. Det var viktigt att nå politiska överenskommelser för att satsningen ska hålla över tid och på bästa sätt gynna medborgarna i och kring Järva. Med denna omfattande utförsäljning har moderaterna tagit ett ännu längre kliv från ursprungsambitionerna med Järvalyftet. Beslutet att avyttra hela Svenska Bostäders bestånd i Hjulsta, och den största delen i Husby, är direkt kontraproduktivt. Ska Svenska Bostäder och politiken ha en möjlighet att ta ansvar för utvecklingen i stadsdelarna kring Järva måste bolaget rimligen ha en närvaro i området.

Vår kritik riktar sig inte mot köparna av fastigheterna. Tvärtom är det vår övertygelse att köparna kommer att ha höga ambitioner för fastighetsförvaltningen. Kritiken riktas enkom mot moderaterna som trots att vi har valt att sträcka ut en hand för kompromisser väljer att utan dialog med de boende eller med oss sälja ut tusentals lägenheter.

Till dagens försäljningsbeslut ska läggas de mycket omfattande försämringar som moderaterna har drivit igenom i stadsdelarna kring Järva som försämrar välfärd och utveckling för de boende. Barnvårds- och mödravårdscentralerna i Husby ska flyttas till Kista samtidigt som tonårsaborderna ökar. Dalhagsskolan har lagts ner. Ungdomsmottagningarna har blivit färre på Järvaområdet. Gula Gårdens mellanstadieverksamhet kommer att läggas ned m.m.

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.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Bildandet av Goldcup S 3734 AB under namnändring till Svenska Bostäder L-bolag 1 AB (org.nr. 556748-4141), dotterbolag till AB Svenska Bostäder samt Goldcup S 3736 AB under namnändring till Hjulsta L-bolaget 2 AB (org.nr. 556748-4166) dotterbolag till Goldcup S 3734 AB för överlåtelse av fastigheter till Einar Mattsson Byggnads AB, godkänns.
2. Koncerninternt överlåtelseavtal av fastigheterna Edinge 2 m.fl. till Goldcup S 3736 AB under namnändring till Hjulsta L-bolaget 2 AB (org nr 556748-4166), godkänns.

3. Styrelsen i de bildade bolagen skall utgöras av nu utsedda tjänstemannastyrelsen samt att till lekmannarevisorer utse lekmannarevisorn i AB Svenska Bostäder.
4. Det kommunala ändamålet i dotterbolaget Goldcup S 3734 under namnändring till Svenska Bostäder L-bolag 1 AB (org.nr. 556748-4141) fastställs till att äga, förvalta och sälja aktier i bolag som äger fast egendom i Stockholms kommun.
5. Det kommunala ändamålet i dotterbolaget Goldcup S 3736 under namnändring till Hjulsta L-bolaget 2 AB (org.nr. 556748-4166) fastställs till att äga, förvalta och sälja fastigheter eller tomträtter i Stockholms kommun.
6. Överlåtelseavtalet av samtliga aktier i Goldcup S 3736 AB, under namnändring till Hjulsta L-bolaget 2 AB (org.nr. 556748-4166) till Einar Mattsson Byggnads AB, godkänns.
7. Handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos Einar Mattsson Byggnads 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 2007 gav kommunfullmäktige stadens bostadsbolag i uppdrag att vara aktiva fastighetsförvaltare och förnya och utveckla ytterstaden. Bolagen ska också ha en öppenhet för försäljningar. Som ett led i detta arbete har AB Svenska Bostäders styrelse den 18 mars 2008, godkänt ett avtalsförslag där AB Svenska Bostäder överlåter sina fastigheter i Hjulsta till Einar Mattsson Byggnads AB. Försäljningen omfattar 1 118 lägenheter i det äldre beståndet och 76 lägenheter i pågående nyproduktion i två punkthus. Affären genomförs som en bolagsaffär, dvs. fastigheterna säljs först in i ett nybildat bolag (Goldcup s 3736 AB under ändring till Svenska Bostäder Lagerbolag 2 AB), varefter aktierna i bolaget säljs till Einar Mattsson.

I beslutet i bolagets styrelse får bolagets verkställande direktör i uppdrag att träffa aktieöverlåtelseavtal med Einar Mattsson Byggnads AB, samt bilda dotterbolag att överföra fastigheterna till samt dotterbolag som äger aktierna i dotterbolaget vilket utgör säljare av aktierna, villkorat av kommunfullmäktiges godkännande.

Under säljprocessen har AB Svenska Bostäder, via mäklare, haft kontakt med ett 20-tal tänkbara intressenter. Bland inkomna offerter bedömdes den från Einar Mattsson som fördelaktigast. Einar Mattsson är ett mycket välrenommerat fastighetsbolag som präglas av långsiktighet, ansvarstagande och kundfokus och som också uttryckt en stark vilja att utveckla området. En försäljning till Einar Mattsson var också ekonomiskt mest fördelaktig. Tillträde sker tidigast 1 juli 2008.

Överlåtelseavtalen mellan AB Svenska Bostäder och Einar Mattsson Byggnads AB

Försäljningen grundas på en total köpeskilling för fastigheterna om 630 mnkr, vilket motsvarar i genomsnitt ca 6 600 kr/kvm för det äldre beståndet och ca 21 000 kr/kvm för det nybyggda beståndet. Vad gäller det äldre beståndet varierar kvadratmeterpriset något från fastighet till fastighet beroende på om det är tomträtt eller äganderätt och på lokalandelen. Köpeskillingen för bolaget reduceras med 33 mnkr avseende latent skatt på fastigheternas övervärde. Realisationsvinsten för AB Svenska Bostäder uppgår till 331 mnkr.

Bildandet av de nya bolagen underställs kommunfullmäktiges godkännande. Affären är också villkorad av att införsäljningen av fastigheterna i bolaget och aktieförsäljningen till Einar Mattsson Byggnads AB godkänns av kommunfullmäktige. Innan tillträde sker skall dessutom godkänt slutbesiktningsprotokoll avseende entreprenaden för de två punkthusen föreligga.

Köparen förbinder sig att erbjuda anställning för den personal i AB Svenska Bostäder som berörs av förvärvet på minst samma villkor som man har idag. Personer som accepterar erbjudandet får efter en övergång tillgodoräkna sig sin anställningstid i AB Svenska Bostäder.

Aktieöverlåtelseavtalet, som är sekretessbelagt, finns tillgängligt för kommunfullmäktige-/styrelseledamöterna hos Stockholms Stadshus AB, Stadshuset 3 tr.

Köparen

Einar Mattsson Byggnads AB grundades av byggmästare Einar Mattsson 1935 då han bebyggde en villatomt i Södra Ängby. Från 1940-talet övergick Einar Mattsson till att uppföra flerbostadshus som sedan dess har varit tyngdpunkten i produktionen. Bolaget förvaltar idag ca 5 000 hyreslägenheter i Storstockholm.

Köparen räknar med att inom en 15-årsperiod investera ca 500 mnkr i standardförbättringar m.m. i Hjulsta. Man avser vidare att etablera en lokal organisation i området med målet att få samma kvalitet och kundnöjdhet som företaget har i sitt övriga fastighetsbestånd. Man kommer att utreda förutsättningarna för att förbättra miljön kring T-banestationen och se på möjligheterna till kompletteringsbebyggelse i närområdet. Man vill också förvärva mark i anslutning till fastigheterna från staden för att få ett samlat huvudmannaskap kring skötselfrågorna och för att skapa förutsättningar för ytterligare kompletteringsbebyggelse.

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 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.

BEREDNING

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB beslutade den 6 maj 2008

1. Godkänna bildandet av Goldcup 3736 AB under namnändring till Lagerhus 2 AB (org.nr. 556748-4166) dotterbolag till AB Svenska Bostäder för överlåtelse av fastigheter till extern Einar Mattsson Byggnads AB,
2. För egen del godkänna överlåtelseavtalet av samtliga aktier i AB Svenska Bostäders dotterbolag till Einar Mattsson Byggnads AB,
3. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner bildandet av ett dotterbolag,
4. Hemställa att kommunfullmäktige godkänner aktieöverlåtelseavtalet,
5. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos Einar Mattsson Byggnads AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2009,
6. Hemställa att kommunfullmäktige beslutar att styrelsen i dotterbolaget skall utgöras av nu utsedda tjänstemannastyrelsen samt att till lekmannarevisor utse lekmannarevisorn i AB Svenska Bostäder,
7. Hemställa att kommunfullmäktige fastställer det kommunala ändamålet i dotterbolaget till att äga, förvalta och sälja fast egendom i Stockholms kommun,
8. 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 aktierna i Goldcup 3736.
därutöver anföras:

Vi socialdemokrater valde inledningsvis att samarbeta med moderaterna i arbetet med Järvalyftet eftersom vi menar att det är viktigt att satsningen håller över tid. Vi har varit beredda att göra mycket omfattande kompromisser med moderaterna för att nå stabilitet i dessa områden.

Men vi kan inte ställa upp på detta mycket omfattande utförsäljningsärende. Vi menar att beslutet att avyttra hela Svenska Bostäders bestånd i Hjulsta och den största delen i Husby är direkt kontraproduktivt. Ska Svenska Bostäder ha en möjlighet att ta ansvar för utvecklingen i stadsdelarna kring Järva måste bolaget rimligen ha en närvaro i området.

Vi vill 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 mot moderaterna som trots att vi har valt att sträcka ut en hand för kompromisser väljer att utan dialog med oss eller de boende sälja ut tusentals lägenheter.

Till dagens försäljningsbeslut ska läggas de mycket omfattande försämringar som moderaterna har drivit igenom i stadsdelarna kring Järva som försämrar välfärd och utveckling för de boende. Barnavårds- och mödravårdscentralerna i Husby ska flyttas till Kista samtidigt som tonårsaborterna ökar. Dalhagsskolan har lagts ner. Ungdoms-

mottagningarna har blivit färre på Järvafältet. Gula Gårdens mellanstadieverksamhet kommer att läggas ned m.m.

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.

Reservation anfördes av Yvonne Ruwaida (mp) enligt följande:

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

Fastigheterna i Hjulsta bör inte säljas till privata fastighetsvärdar. Många som bor där har valt att bo i allmännyttan och trivs med det. Att överföras till privat fastighetsvärd innebär många förändringar och nackdelar, till exempel förlorad intern kötid. Om man ändå för en diskussion om försäljning SKA det ske i en öppen process där alla intressenter kan anmäla sitt intresse. Det nuvarande förfarings sättet är ingenting annat än skandal.

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

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. avslå bildandet av ett dotterbolag,
2. avslå försäljningen,
3. om förslaget till försäljning kvarstår, låta berörda hyresgäster rösta om affären.

därutöver anföras:

Det är häpnadsväckande att majoriteten nu frånträder sitt ansvar för ett helt bostadsområde genom att överlåta alla fastigheter i Hjulsta till ett privat bolag. Staden bör i stället satsa på upprustning av området, i nära samverkan med de boende.

Det är också uppseendeväckande att man väljer att genomföra denna affär på detta sätt, genom att bilda ett dotterbolag i enda syfte att säljas vidare.

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 är i huvudsak av följande lydelse

Avyttringen av fastigheterna i Hjulsta innebär att stadens samlade fastighetsinnehav blir mindre dominerande i vissa områden. Överlåtelsen innebär att fler fastighetsägare blir engagerade i områden som utpekats som förnyelseområden. Genom försäljningen frigörs kapital för de investeringar som behövs i bolagets kvarvarande fastighetsbestånd för att exempelvis möjliggöra nyproduktion av hyresrätter och underhållsinsatser i övriga områden.

Uppgårelsen med Einar Matsson Byggnads AB ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om att fortlöpande pröva möjligheterna att 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 fastighetsbestånd i som nu förvärvas av Einar Mattson Byggnads AB.