

Utlåtande 2011: RI (Dnr 300-1744/2011)

AB Svenska Bostäders förvärv och överlåtelser av bostadsfastigheter i Hammarby Sjöstad, Kärrtorp och Bredäng

Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 17 oktober 2011

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar 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 utlåtandet, godkänns.
2. AB Svenska Bostäders överlåtelse av tomträttsfastigheterna Understen 1 och Viksten 2 i Kärrtorp samt Amarantern 1-3, Neptunieorden 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 utlåtandet, godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Svenska Bostäder 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.
6. Som svar på kommunfullmäktiges återremiss hänvisas till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 oktober 2011 samt vad som sägs i detta utlåtande.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

I Stockholms stads budget för år 2011 anges att 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 två fastigheter upplåtna med tomträtt i Hammarby Sjöstad.

Kommunfullmäktige behandlade ärendet den 17 oktober 2011 då ärendet minoritetsåterremitterades med motiveringen att:

- Staden ska redovisa köparens ambitioner med fastigheten samt att köparens fastighetshistorik och ekonomiska historik redovisas.
- Möjligheten att förändra de allmännyttiga bolagens interna kösystem så att inte de stockholmare som investerat i kön förlorar sin köplats i den händelse deras bostäder säljs till annat fastighetsbolag.

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser efter sin redogörelse att den föreliggande affären fortfarande är godtagbar för Stockholms stad.

Beredning före minoritetsåterremiss

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

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.

Mina synpunkter efter minoritetsåterremiss

Efter att föreliggande ärende minoritetsåterremitterats från kommunfullmäktige har stadsledningskontoret i ett tjänsteutlåtande besvarat återremissyrkandets

frågeställningar angående köparens ambitioner med fastigheterna samt möjligheten till att förändra de allmännyttiga bostadsbolagens interna kösystem. Stadsledningskontoret konstaterar avseende den första frågeställningen att Primula Byggnads AB:s historik och tidigare affärsrelationer med Stockholms stad vittnar om en långsiktighet i förvaltningen. Kontoret redovisar också bolagets ekonomiska historik.

Vidare konstaterar stadsledningskontoret att alla hyresgäster som bor i en fastighet som överläts till annan fastighetsägare har en viss tidsperiod på sig att utnyttja sin plats i internbyteskön för att åter få ett boende hos något av stadens bostadsbolag. Denna möjlighet är lika för alla boende. Efter överlåtelsen har alla möjlighet att ta del av det öppna kösystem som bostadsförmedlingen tillhandahåller.

Minoritetsåterremissyrkandets frågeställningar får därför anses besvarade i och med detta ärende. Jag föreslår därför kommunfullmäktige att godkänna affären.

Mina synpunkter före minoritetsåterremiss

Stockholms stads fastighetsbolag har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning. Det innebär att bolagens bestånd kontinuerligt ska upprustas och förbättras, men också att delar av bestånden kan säljas och bytas när läge uppstår.

I den föreliggande affären med fastighetsbolaget Primula genomförs ett byte, via direktförvärv, av fastigheter där AB Svenska Bostäder köper fastigheter i ett område där allmännyttan är svagt representerad, samtidigt som man låter en privat fastighetsägare köpa fastigheter i ett område med stark allmännyttig närvaro. Det skapar en bostadsmarknad som är mer varierad i alla dess delar.

Jag föreslår därför att kommunfullmäktige godkänner affären.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar 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 utlåtandet, godkänns.

2. AB Svenska Bostäders överlåtelse av tomträttsfastigheterna Understen 1 och Viksten 2 i Kärrtorp samt Amarantern 1-3, Neptunieorden 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 utlåtandet, godkänns.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge AB Svenska Bostäder 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.
6. Som svar på kommunfullmäktiges återremiss hänvisas till vad som sagts i stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 oktober 2011 samt vad som sägs i detta utlåtande.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

ÄRENDET

I Stockholms stads budget för år 2011 anges att 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 två 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 m.m.

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 från Primula Byggnads 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 tomträtternas skick och att dess handlingar är korrekta.
- Personal som berörs av överlåtelsen erhåller ny anställning genom verksamhetsövergång.
- Tomträtterna 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 tomträtterna 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 Byggnads 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 tomträtterna har utförts av oberoende värderingskonsulter, vilka legat som underlag för överenskommelsen. Överenskommelsen innebär att AB Svenska Bostäder säljer de åtta tomträtterna 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.

BEREDNING EFTER MINORITETSÅTERREMISS

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 oktober 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Köparens ambitioner med fastigheterna, köparens fastighets- och ekonomiska historik.

Primula Byggnads AB startade 1989 med ambitionen att långsiktigt äga, förädla och förhyra fastigheter. Bolaget beskriver att vid förvärv är ambitionen att endast förvärva fastigheter som har en bra grundkvalitet. Ombyggnationer och renoveringar genomförs med stor varsamhet och i egen regi med egen personal.

Primula har idag 50 medarbetare och fastighetsbeståndet utgörs idag av sammanlagt cirka 134 000 kvadratmeter fördelat på 48 fastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av bostadsfastigheter inom tullarna i Stockholms stad, Blackeberg och Gröndal. Fastigheterna i Blackeberg och Gröndal förvärvades i januari 2009 av Stockholms stad. I Blackeberg har Primula rustat cirka 10 procent av bostäderna. Hyresökningen i dessa bostäder har varit i nivå med nivåerna i det allmännyttiga beståndet. AB Stockholmshem har under 1990-talet förvärvat fem väl upprustade fastigheter av Primula Bygg-

nads AB.

Under perioden 2008 till och med 2011 har Primula lämnat 383 lägenheter till Stockholm stads Bostadsförmedlingen AB.

Primulas verksamhet har sedan starten varit fokuserad på att bygga upp ett välförvalt hyresrättsbestånd i Stockholm. Vilket genomförts primärt genom renoveringar och nyproduktion. Bolaget har planerat nyproduktion av bostäder på Mariestadsvägen i Björkhagen samt i Norra Djurgårdsstaden.

Förvaltningen av Bredäng/Kärrtorp ska, enligt Primula Byggnads AB, fortsättningsvis bedrivas med dagens ambition. Detta innebär att fortsätta med renoveringar av bland annat fasader, gårdar och nybyggnation av tvättstugor enligt Svenska Bostäders påbörjade program samt att ha en aktiv förvaltning med hög närvaro i området.

Offentlig redovisning av bolagets ekonomi genom Bolagsverket påvisar en nettoomsättningsökning från 77 miljoner kronor 2007-12-31 till cirka 100 miljoner kronor 2010-12-31. Den synliga soliditeten exklusive övervärden i fastigheterna har under perioden 2007-2010 legat kring 10 procent enligt offentliga källor. Resultat efter finansnetto var 2008 cirka 55 miljoner kronor men har under 2009 och 2010 varit negativt om cirka -42 miljoner kronor 2009 och - 48 miljoner kronor år 2010.

En jämförelse av andra större bostadsförvaltande företag enligt samma offentliga källor ger att den synliga soliditeten varierar kraftigt mellan 5 till 50 procent men flera företag visar på motsvarande resultatutveckling efter 2008.

En bedömd justerad soliditet ligger väl över 30 procent enligt bolaget. Primulas löpande resultat har sedan bolaget bildades 1989 återinvesterats till 100 procent i fastighetsbeståndet genom renoveringar och nyproduktion av hyresrätter.

Omsättningsökningen har enligt bolagets egna uppgifter ökat med 10 miljoner kronor 2008 till 2010, från 190 miljoner kronor till 200 miljoner kronor.

Möjligheten att förändra de allmännyttiga bolagets interna kösystem

Sedan årsskiftet 2010/2011 förmedlar Stockholms Stads Bostadsförmedling lägenheter åt stadens allmännyttiga bostadsbolags interna bytesköer. Detta innebär att de boende i stadens bolag har tillgång till alla de lediga lägenheter som de tre kommunala bostadsbolagen lämnar in till förmedling.

De boende i de fastigheter som avses överlåtas kan under den period som löper mellan det att överlåtelsen blir offentlig i samband med styrelsebeslut och till det tillträdet sker, använda sin köplats i interbyteskön och byta till en annan lägenhet i de allmännyttiga bolagen bestånd. Denna tidsperiod omfattar normalt cirka sex månader.

Stadsledningskontorets förslag

Sammantaget bedömer koncernledningen att Primula Byggnads ABs historik och tidigare affärsrelationer med Stockholms stad vittnar om en långsiktighet i förvaltningen. Bolagets egen beskrivning av verksamheten överensstämmer också med den offentliga ekonomiska redovisningen där åren efter större förvärv genererar sänkta resultat vilket överensstämmer med beskrivningen att förvaltningsresultat återinvesteras i fastigheterna. Koncentrerade upprustningsåtgärder kan generera negativa driftsresultat om fastighetsägaren väljer att föra en stor del av kostnaderna över resultatet.

Hyresgästen i en fastighet som överlåts till annan fastighetsägare har en viss tidspe-

riod att utnyttja sin plats i internbyteskön för att åter få boende hos stadens bolag. Koncernledningen anser att den förutsättningen är lika för alla boende i bolagens fastigheter och därefter har de möjlighet att ta del av det öppna kösystem som bostadsförmedlingen kan erbjuda och som ger samma förutsättningar för alla Stockholmare oavsett hyresvärd.

Utifrån ovanstående anser stadsledningskontoret att affären är godtagbar och föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar godkänna AB Svenska Bostäders förvärv och överlåtelse av bostadsfastigheter i Hammarby Sjöstad, Kärrtorp och Bredäng.

BEREDNING FÖRE MINORITETSÅTTERREMISS

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

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 19 september 2011 att föreslå kommunfullmäktige besluta följande:

1. Godkänna 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.
2. Godkänna AB Svenska Bostäders överlåtelse av tomträttsfastigheterna Understen 1 och Viksten 2 i Kärrtorp samt Amarantern 1-3, Neptunierorden 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.
3. Ge AB Svenska Bostäder i uppdrag att genomföra köpet och försäljningen samt teckna erforderliga avtal.
4. Godkänna AB Svenska Bostäders budgetjustering för investeringsutgifter om 352 mnkr.
5. Finansiering sker genom nyupplåning från staden till gällande villkor.

Reservation anfördes av Per Bolund (MP), *bilaga*.

Reservation anfördes av Marie Antman (V), *bilaga*.

Stockholms Stadshus AB:s och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 26 augusti 2011 har i huvudsak följande lydelse.

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 i 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.

RESERVATIONER M.M.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av Per Bolund (MP) enligt följande

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Avslå koncernledningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra:

Generellt anser vi att det är bra att staden i bostadsområden där ett fåtal bostadsbolag har stora fastighetsbestånd verkar för att få in nya bostadsaktörer. I ett läge då det råder stor bostadsbrist borde dock allmännyttans högsta prioritet vara att bygga nya bostäder. En sund fastighetsförvaltning, inbegriper förutom att förvärva bostadsfastigheter och att överlåta allmännyttiga bostäder till privata fastighetsförvaltare, att göra sunda avvägningar om när en försäljning är lämplig. En faktor som alltid måste beaktas är den rådande bostadssituationen. Att ta bort ytterligare hyresrätter från den kommunala bostadskön är fel. I Kärrtorp har informationen om överlåtelsen till de boende dessutom varit bristfällig vilket Miljöpartiet anser vara mycket olyckligt.

Reservation anfördes av Marie Antman (V) enligt följande

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. Avslå föreslagna förvärv och överlåtelser av bostadsfastigheter.
2. Därutöver anföra:

Vänsterpartiet ifrågasätter den affär där 1128 lönsamma lägenheter i Kärrtorp och Bredäng med rimliga hyror (5 800 kr för en trea) och ett taxeringsvärde motsvarande 620 miljoner kr, säljes för 613 mkr och förvärvar en fastighet med 122 lägenheter i Hammarby sjöstad med 270 miljoner i taxeringsvärde och höga hyror (10 000 kr för en trerums lägenhet) plus ett daghem till en köpeskilling av 352 milj. kr.

För de boende i Kärrtorp och Bredäng är den personliga förlusten betydande. De kommer inte längre att ha tillgång till den interna bostadskön, vilket minskar deras frihet att kunna flytta till andra områden i staden avsevärt. De har också valt att bo hos allmännyttan med de fördelar det innebär; med den service och standard som ingår i hyran och boendeinflytandeavtal med hyresgästföreningen som ger hyresgästernas möjligheter att påverka sitt boende.

Vi menar att affären är en dålig affär för bolaget Svenska Bostäder; för kommunen, för de hyresgäster som "säljs ut" och för Svenska Bostäders hyresgäster. Det finns anledning att undersöka om affären bryter mot kommunallagen samt lagen om de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen.

Den enda vinnaren bli de som av ideologiska skäl vill att allmännyttan ska minskas till förmån för privat ägande.

Enligt den nya hyreslagen "Lagen om de kommunala bostadsföretagen" ska ett kommunalt bostadsaktiebolag inte kunna genomföra affärer som inte är affärsmässiga. Svenska Bostäder är överkonsoliderat utan några skulder, något ökat kapital behövs därför inte, men väl flera hyreslägenheter till rimliga hyror.

Enligt den nya lagen definieras också ett allmännyttigt bostadsbolag bland annat som ett bolag som erbjuder hyresgästerna boendeflytande och inflytande i bolagen. Vi anser att Svenska bostäder inte uppfyller detta krav, då hyresgästerna informerats om deras bostäder kommer att säljas endast genom en lapp i brevlådan, vilket knappast kan definieras som "boendeflytande".