

Utlåtande 2009:113 RV (Dnr 302-609/2009)

Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd
Minoritetsåterremiss från kommunfullmäktige den 25 maj 2009

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd i enlighet med utlåtandet godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att dels vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen m.m. av fastigheterna, dels ge berörda bolag i uppdrag att göra detsamma.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholms Stads Bostadsförmedling AB i uppdrag, att i samråd med bostadsbolagen, samordna bolagens internköer.

Föredragande borgarrådet Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

I syfte att förbättra möjligheterna att genomföra de omfattande underhållsåtgärder som krävs i stadens bostadsfastigheter under en kortare tidsperiod beslutade Stockholms Stadshus AB:s styrelse vid sitt sammanträde den 23 mars 2009 att AB Svenska Bostäders affärsområde Farsta, omfattande ca 4 000 lägenheter, överförs till AB Familjebostäder. Efter föreslagen omstrukturering kommer AB Svenska Bostäder ha ca 34 600 lägenheter och AB Familjebostäder ca 24 400 lägenheter. Överföringen omfattar även planerad nyproduktion.

Vidare beslutades att bolagens internköer ska samordnas i samband med föreslagen omstrukturering. Stockholms Stads Bostadsförmedling AB får i uppdrag att i samråd med bostadsbolagen utreda formerna för en gemensam admi-

nistration samt synkronisering av bolagens regelverk för att samordna internköerna.

Beredning

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

Beredning efter minoritetsåterremiss

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och har beretts i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Mina synpunkter

Ett av de mest prioriterade uppdragen stadens kommunala bostadsbolag har är att upprusta och ta itu med det eftersatta underhåll som kännetecknar många av miljonprogrammets fastigheter. Det är efterlängtat från hyresgästerna samtidigt som miljön gynnas genom de kraftiga energieffektiviseringar som möjliggörs. Den föreslagna omstruktureringen ger möjligheter att snabba upp åtgärderna för att komma tillrätta med det eftersatta underhållet genom att finansiella möjligheter, befintliga personalresurser och teknisk kompetens hos stadens bostadsbolag kan utnyttjas mer effektivt. Jag föreslår därför att koncernledningens och stadsledningskontorets förslag på strukturaffär mellan de två kommunala bostadsbolagen Svenska Bostäder och Familjebostäder godkänns.

Mina synpunkter efter minoritetsåterremiss

Klargörande på ett antal punkter har efterfrågats i minoritetsåterremissen av socialdemokraterna och vänsterpartiet. I föreliggande ärende redovisas svar på de frågor som anförts.

Jag vill åter betona att hyresgästernas och bostadsbolagens bästa är utgångspunkten för förslaget om omstrukturering. Skälen anges i stadsledningskontorets tjänsteutlåtanden. För det första ger en gemensam internkö hyresgästerna tillgång till ett större antal lägenheter med spridning över hela staden, vilket är en förbättring jämfört med tre separata köer. För det andra får hyresgästerna i det berörda affärsområdet snabbare underhållsinsatser i och med överföringen. För det tredje tas befintlig personal och dess kompetens väl tillvara genom omstruktureringen.

Med anledning av den redogörelse som återfinns i ärendet kan de frågor som restes i anslutning till återremissen anses besvarade.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Carin Jämtin* (s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Avslå föredragande borgarrådets förslag till beslut.
2. Därutöver anför följande.

Vi delar de ambitioner om upprustningar, energieffektiviseringar och dylikt som borgarrådet anför. Tyvärr är kopplingen mellan dessa ambitioner och den föreslagna förändringen fortfarande höljda i dunkel.

Bostadskön

I och med beslutet byter 4000 hushåll hyresvärd över en natt. Detta sker helt utan eget beslut, egna valmöjligheter eller annat som staden brukar lyfta fram som ambitioner inom bostadspolitik. Det innebär bland annat att förutsättningarna kastas om för det enda kapital en hyregäst har i sitt boende, nämligen tiden i internkon, både för de boende i de aktuella fastigheterna och för de boende i de två bolagen.

I återremissen ville vi få klargjort hur man avsåg lösa denna fråga. Borgarrådet och stadsledningskontoret svarar nu att det ska utredas.

Vi anser att Stockholms stad och dess koncern (som bland annat bekostar upprepade konsultutredningar för att möjliggöra ombildningar av oäkta föreningar i enskilda fastigheter med några tiotal boende) borde kunna kosta på sig att utreda hur denna fråga ska lösas för de 4000 hushåll som direkt berörs, samt hur den påverkar övriga boende i de två bostadsbolagen, innan man gick till beslut.

Tidsmässiga fördelar

Stadsledningskontoret anför att Familjebostäder står i begrepp att under juni månad informera hyresgäster om stambyten i de aktuella fastigheterna, medan i Svenska Bostäder låg det i plan att ske under 2010 – 2012. Fördelen är vidare enligt stadsledningskontoret att området kan prioriteras av Familjebostäder.

Det är oklart på vilket sätt det innebär en tidsmässig skillnad mellan att genomföra stambyten 2010 i Familjebostäder eller under planeringsperioden 2010 – 2012 i Svenska Bostäder.

Det kan visserligen ligga en nyansskillnad i att insatserna *prioriteras* i Familjebostäder som stadsledningskontoret skriver. Frågan är dock varför de inte kan prioriteras även i Svenska Bostäder om ägaren vill det? Det är ju samma ägare och föredragande borgarrådet är ordförande i båda bolagen...

Sammanfattningsvis tycks dock tidsargumentet något tunt.

Personella fördelar

Stadsledningskontoret anför att minoritetsåterremissens uppgifter om att ett par personer arbetade med renoveringen av Familjebostädernas 40- och 50-talsbestånd är felaktigt. Det är så många som 10 årsanställda som arbetar med detta.

Stadsledningskontoret anför också att ca 35 anställda i Svenska Bostäder berörs av omstruktureringen. Stadsledningskontoret är också bekymrat över hur minoritetsåterremissen drabbar dessa anställda ur ett personalperspektiv. Det är behjärtansvärt. Å andra sidan hade frågan inte uppkommit om staden utrett omstruktureringen innan man tog upp beslutet.

Det framstår också som märkligt att stadens personalpolitik är beredd att låta 35 fastighetsskötare byta arbetsgivare och avtalsområde (det sistnämnda framgår inte av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande), samtidigt som det framgår att de personella fördelar som motiverar omstruktureringen tycks vara att en handfull anställda hos Familjebostäder ska få ta sig an det nya beståndet. Vid en omedelbar anblick tycks det alltså som om staden anser att ett 35-tal anställda ska byta arbetsgivare för att ca fem andra ska slippa det. (Den uppenbara möjligheten att Svenska Bostäder köpte tjänsterna av Familjebostäder är inte ens kommenterat.)

Finansiella fördelar

Här framgår tydligt av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande att inga egentliga fördelar finns.

Sammanfattningsvis

Det tycks som om de fem anställda på Familjebostäder och ordförandens oförmåga att prioritera underhållsinsatser i Svenska Bostäder som är de kvarstående konkreta anledningarna till omstruktureringen. Det är enligt oss inte skäl nog.

Det skulle också vara rimligt att en så stor organisation som Stockholms stad, innan man kastade om vardagen för 4000 hushåll och ett 50-tal anställda, gjorde det med ett rejält underlag som grund.

Det sistnämnda, samt det faktum att inte ens de berörda organisationerna själva har fått yttra sig i frågan, förstärker känslan av att beslutet är dåligt underbyggt och inte kan motiveras med klara argument.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande

1. Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd i enlighet med utlåtagandet godkänns.
2. Stockholms Stadshus AB uppmanas att dels vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen m.m. av fastigheterna, dels ge berörda bolag i uppdrag att göra detsamma.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att ge Stockholms Stads Bostadsförmedling AB i uppdrag, att i samråd med bostadsbolagen, samordna bolagens internköer.

Stockholm den 10 juni 2009

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Carin Jämtin, Malte Sigemalm, Mirja Räihä Järvinen* och *Kersti Py Börjeson* (alla s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s) och (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

I syfte att förbättra möjligheterna att genomföra de omfattande underhållsåtgärder som krävs i stadens bostadsfastigheter under en kortare tidsperiod beslutade Stockholms Stadshus AB:s styrelse vid sitt sammanträde den 23 mars 2009 att AB Svenska Bostäders affärsområde Farsta, omfattande ca 4 000 lägenheter, överförs till AB Familjebostäder. Efter föreslagen omstrukturering kommer AB Svenska Bostäder ha ca 34 600 lägenheter och AB Familjebostäder ca 24 400 lägenheter. Även planerad nyproduktion föreslås överföras enligt samma princip.

Vidare beslutades att bolagens internköer ska samordnas i samband med föreslagen omstrukturering. Formerna för den gemensamma administrationen och synkronisering av regelverken för bolagens respektive internkö, och bostadsbolagen fick i uppdrag att utreda detta vidare i samråd med Stockholms Stads Bostadsförmedling AB.

BEREDNING EFTER MINORITETSÅTERREMISS

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och har beretts i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 maj 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

I stadens budget för år 2008 och inriktning för år 2009-2010 samt även budget 2009-2011 anges att Stockholms Stadshus AB skall utveckla samspelet mellan ägaren, koncernledningen och dotterbolagen avseende resultat, budgethållning, effektivitet och kvalitet. Koncernledningen skall också fortlöpande pröva möjligheterna att tillsammans med bostadsbolagen avyttra delar ur fastighetsbeståndet, som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas.

Bland ägardirektiven för bostadsbolagen kan nämnas att de skall ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning, medverka till att nya attraktiva stadsmiljöer skapas i ytterstaden bl.a. genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden. De kommunala bostadsbolagen har även ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden. Bolagen skall samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och förvaltningar för riktade satsningar på underhåll, trygghet och säkerhet och energieffektiviseringar.

År 2007 redovisade AB Svenska Bostäder ett ärende till sin styrelse där underhållsbehovet i bolagets fastighetsbestånd inventerats och bedömdes uppgå till ca 10 mdkr. Under 2008 har bolaget genomfört en mer noggrann inventering, i samråd med ansvariga förvaltare, och bedömt det totala underhållsbehovet under de närmaste 10 åren till 18 mdkr, varav ca 8 mdkr utgörs av eftersatt underhåll. Åtgärderna är geografiskt spridda över hela Svenska Bostäders fastighetsbestånd, men med en viss tyngdpunkt i de sydvästra delarna och kring Järva.

Med syfte att kunna genomföra underhållsåtgärderna med så snäv tidshorisont som möjligt, och med mest effektivt utnyttjande av finansiella möjligheter, befintliga personalresurser och teknisk kapacitet inom bolagen, har Stockholms Stadshus AB föreslagit en viss omstrukturering i fastighetsbestånden mellan AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder. Ärendet beslutades av koncernstyrelsen den 23 mars 2009 och redovisades för Kommunfullmäktige den 25 maj 2009, där den återremitterades av minoriteten.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Kommunfullmäktige beslutade den 25 maj 2009 om s.k. minoritetsåterremiss till kommunstyrelsen. Komplettering har begärts på ett antal punkter och i föreliggande ärende redovisas frågeställningarna.

- Klargörande hur frågan om internkön för boende i de ca 4000 hushållen som berörs skall hanteras.
- Klargörande av vilka konkreta 1) tidsmässiga 2) personella och 3) finansiella problem som den föreslagna förändringen löser.

Under varje fråga återfinns stadsledningskontorets svar.

Internkön – reglerat sedan tidigare

Koncernstyrelsen i Stockholms Stadshus AB har i ärendet klargjort inriktningen för internkön för de boende i de tre kommunalägda bostadsbolagen, AB Svenska Bostäder, AB Stockholms hem och AB Familjebostäder. Stockholms stads Bostadsförmedling AB har fått i uppdrag, att i samråd med bostadsbolagen, utreda bolagens internköer med ambitionen att samordna dessa.

I avvaktan på utgången av detta arbete har Svenska Bostäder och Familjebostäder gemensamt informerat berörda hyresgäster om att deras kontraktstider kommer att överföras automatiskt från nuvarande boende till Familjebostäders internkö.

Tidsmässiga fördelar – snabbare underhållsinsatser

I det bestånd som Familjebostäder tar över från Svenska Bostäder, återstår ca 700 lägenheter i behov av stambyte och badrumsrenoveringar. Familjebostäder står i beredskap för att under juni månad informera berörda hyresgäster om planerna för att utföra dessa åtgärder redan under 2010. Hade fastigheterna legat kvar hos Svenska

Bostäder hade dessa åtgärder istället genomförts under perioden 2010-2012, enligt den ursprungliga planen.

Därefter vidtar inhämtande av de enskilda hyresgästernas godkännande under hösten, upphandling av entreprenörer så att stambytena kan starta direkt och färdigställas under 2010. Parallellt kommer stambyten att genomföras i de sista lägenheterna i Familjebostäders nuvarande bestånd. Stambytesprojektet kommer att kunna avslutas för bolagets del 2010. Totalt satsas ca 300 mnkr på detta 2010. Tidplanen förutsätter dock Kommunfullmäktiges beslut innan sommaren.

Utöver stambytena pågår för närvarande en genomgång av det övriga underhåll som Svenska Bostäder har planerat för åren 2010-2012 och att även säkerställa att planerat underhåll för 2009 blir utfört av Familjebostäder. Familjebostäder kommer därutöver under sommaren, att genomföra ytterligare egna inventeringar och bedömningar av underhållsbehovet i de berörda fastigheterna.

Familjebostäder kommer att göra en kraftfull satsning på bland annat yttre underhåll av fasader, balkonger och tak under 2010 inom ramen för ordinarie underhållsbudget och de ytterligare medel som avsatts i Stockholms stads s.k. stimulanspaket. De områden som överförs från Svenska Bostäder till Familjebostäder (Affärsområde Farsta) kommer att utgöra ett prioriterat område för Familjebostäders underhållsarbete de närmaste åren. Totalt kommer ca 120 mnkr att satsas på yttre underhåll inom affärsområdet under 2010-2012 och ytterligare ca 130 mnkr på annat planerat underhåll.

De stora och uppenbara fördelarna tillställs således hyresgästerna i det berörda beståndet, eftersom stambytena kommer att kunna genomföras snabbare och områdena kommer att kunna prioriteras i Familjebostäders övriga underhållssatsningar.

Personella fördelar – bättre utväxling av humankapitalet

Mot bakgrund av att Familjebostäder under de senaste åren har arbetat successivt och aktivt med att anpassa organisationen efter nya förutsättningar, finns det mycket goda möjligheter för bolaget att ta emot ytterligare medarbetare från Svenska Bostäder utan några större förändringar i den egna organisationen.

Ca. 35 medarbetare i Svenska Bostäder berörs av övergången av verksamhet. Samtliga dessa har fått erbjudande om en ny tjänst inom Familjebostäder, som de ska ha lämnat besked om innan utgången av maj månad. Fördröjningen av beslut skapar en otrygg situation för dessa, speciellt med tanke på att ärendet har varit känt sedan i mars månad. Utifrån bolagen som ska hantera övergången är det ett krav att de 35 medarbetare i Svenska Bostäder – inklusive de medarbetare som berörs inom Familjebostäder genom omflyttning m.m. – inte ska behöva vänta på besked över sommaren och semesterperioder.

Redan idag dimensionerar Familjebostäder för fem heltidsanställda projektledare med fokus på underhåll inklusive stambyten. Någon medarbetare inom Svenska Bostäder förväntas förstärka Familjebostäders organisation för underhållsinsatserna. Därutöver sker, vid behov, projektledarförstärkning internt och genom inhyrda konsulter. Familjebostäders organisation anpassas i hög grad också utifrån de utökade krav som staden ställt centralt bl.a. genom stimulanspaketet. Att Familjebostäder endast har två

personer som arbetar med upprustningsarbetet, vilket anförts i återremissen, är enligt bolaget en ren felaktighet. För närvarande arbetar ca 12 personer eller 10 årsarbetare med stambytesprogrammet inom 40-50-talsbeståndet. Denna upprustning beräknas slutföras under 2009. Det tillskott med upprustningsbehov som Familjebostäder får ta över från Svenska Bostäder kommer därmed att medföra att den kapacitet och erfarenhet som den personalen har kan användas på bl.a. de ca 700 lägenheter i det beståndet som är i behov av stambytesrenovering.

Finansiella fördelar – bättre nyttjande av kapitalet

I grunden kan sägas att samtliga stadens bostadsbolag står på solid grund och är finansiellt mycket starka. Soliditeten uppgår till ca 44% hos Svenska Bostäder och ca 55% hos Familjebostäder. Omstruktureringen medför en viss sänkning av soliditeten hos Familjebostäder och en viss höjning hos Svenska Bostäder men fortfarande har de båda bolagen en god finansiell styrka men den blir något mera utjämnad. Utifrån organisationen med en central internbank för staden finns dock inga uppenbara finansiella problem som löses genom omstruktureringen av fastighetsbeståndet. Däremot kan sägas att det finns moment som innebär att det går att få en högre utväxling för det arbetande kapitalet i bolagen.

BEREDNING

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

Styrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade vid sitt sammanträde den 23 mars 2009 att

1. Förslaget om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd på sätt som anges i ärendet godkänns.
2. Berörda bolag och Stockholms Stadshus AB får i uppdrag att genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, mm av fastigheterna.
3. Stockholms stads Bostadsförmedling AB får i uppdrag, att i samråd med bostadsbolagen, samordna bolagens internköer.

Koncernstyrelsen beslöt för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut ovan, att

1. Förslaget om omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd på sätt som anges i ärendet godkänns.
2. Berörda bolag får i uppdrag att genomföra erforderliga åtgärder för genomförandet av omstruktureringen, mm av fastigheterna.
3. Stockholms stads Bostadsförmedling AB får i uppdrag, att i samråd med bostadsbolagen, samordna bolagens internköer.

Reservation anfördes av Carin Jämtin (s) och Roger Mogert (s), *bilaga*.

Stadsledningskontorets och Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande daterat den 17 mars 2009 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Staden har idag tre bostadsbolag, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholmshem, som med sitt fastighetsbestånd är representerade i hela Stockholms stad. Under de senaste två åren har bolagen minskat sina fastighetsbestånd, genom försäljningar till privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Vid årsskiftet 2008/2009 ägde Svenska Bostäder 38 650 lägenheter och Familjebostäder 20 374 lägenheter. I förnyelseprojekt som exempelvis ”Järvalyftet” och i utvecklingen av söderort samarbetar bolagen. Svenska Bostäder är dock främst drivande i Järvalyftet och Stockholmshem i Skarpnäck och Skärholmen, där de är dominerande ägare. Samtliga bolagen planerar och genomför personalförändringar för att anpassa organisationen till den nya situationen, med ett mindre fastighetsbestånd efter genomförda försäljningar till externa fastighetsägare och bostadsrättsföreningar. Under 2008 har bolagen sålt ca 5 000 lägenheter till bostadsrättsföreningar. Bolagen har även sålt ca 6 500 lägenheter till privata hyresvärdar, i områden där de allmännyttiga bolagen tidigare varit dominerande.

I stadens budget för år 2008 och inriktning för år 2009-2010 samt även budget 2009-2011 anges att Stockholms Stadshus AB skall utveckla samspelet mellan ägaren, koncernledningen och dotterbolagen avseende resultat, budgethållning, effektivitet och kvalitet. Koncernledningen skall också fortlöpande pröva möjligheterna att tillsammans med bostadsbolagen avyttra delar ur fastighetsbeståndet, som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas.

Bland ägardirektiven för bostadsbolagen kan nämnas att de skall ha en kostnadseffektiv och rationell bostadsförvaltning, medverka till att nya attraktiva stadsmiljöer skapas i ytterstaden bl.a. genom att medverka i investeringsprogram i ytterstaden. De kommunala bostadsbolagen har även ett särskilt ansvar för att förnya och utveckla ytterstaden. Bolagen skall samarbeta med övriga berörda kommunala bolag och förvaltningar för riktade satsningar på underhåll, trygghet och säkerhet och energieffektiviseringar.

Under de senaste åren har stadens tre bostadsbolag genomfört stora upprustningar av de fastigheter som byggdes under 40-60-talen. AB Familjebostäder och AB Stockholmshem bedömer att det nu främst återstår normalt underhåll i det övriga beståndet. Under de senaste fem åren har stadens bolag nyproducerat ca 10 000 lägenheter och ytterligare ca 3 000 planeras tom år 2010. Nyproduktionen är spridd i hela Stockholms stad.

År 2007 redovisade AB Svenska Bostäder ett ärende till sin styrelse där underhållsbehovet i bolagets fastighetsbestånd inventerats och bedömdes uppgå till ca 10

mdkr. Under 2008 har bolaget genomfört en mer noggrann inventering, i samråd med ansvariga förvaltare, och bedömt det totala underhållsbehovet under de närmaste 10 åren till 18 mdkr, varav ca 8 mdkr utgörs av eftersatt underhåll. Åtgärderna är geografiskt spridda över hela Svenska Bostäders fastighetsbestånd, men med en viss tyngdpunkt i de sydvästra delarna och kring Järva. Med ovanstående uppdrag och underhållsbehov som bakgrund, har koncernledningen analyserat möjligheterna att finna ett mer effektivt sätt att inom en rimlig tidshorisont genomföra erforderliga underhålls-satsningar.

Förslag till omstrukturering

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår mot bakgrund av ovanstående, att en del av det stora underhållsbehov som i huvudsak återfinns hos AB Svenska Bostäder fördelas på AB Familjebostäder, som har både ekonomisk och teknisk kapacitet. Därmed koncentreras Svenska Bostäders fastighetsbestånd och dess underhållsbehov i högre grad till nordväst, där bolaget driver Järvalyftet, och i sydväst kring Skärholmen, där bolaget, i samarbete med AB Stockholmshem, kan driva ett förnyelsearbete. Bolagets andra större sammanhängande miljonprogramsbestånd i Farsta, med fastigheter i stadsdelarna Farsta C, Farsta Strand, Fagersjö, Tallkrogen, Hökarängen omfattande ca 4 000 lägenheter, föreslås överföras till AB Familjebostäder.

Överflyttningen från AB Svenska Bostäder till AB Familjebostäder föreslås omfatta ett affärsområde inom AB Svenska Bostäder, för att dels underlätta en smidig övergång och kontinuitet i fastighetsförvaltningen, och dels för att lättare identifiera personal som kan bli berörd av att medfölja verksamheten. Respektive bolag kommer efter föreslagen omstrukturering ha följande bestånd i antal lägenheter räknat. Beräkningen tar inte hänsyn till eventuella försäljningar till bostadsrättsföreningar under 2009.

Antal lägenheter

	Lägenheter 2008-12-31	Överföring	Tillskott, över- föring	Lägenheter efter omstrukturering
Svenska Bostäder	38 600	-4 000		34 600
Stockholmshem	29 200			29 200
Familjebostäder	20 400		4 000	24 400
Bolagen blir efter föreslagen omstrukturering, således något mera jämbördiga avseende storlek.				

Den föreslagna omstruktureringen föreslås genomföras under våren 2009 och inarbetas i underlaget för tertialrapport 2, 2009. Detta innebär att samtliga fastighetsöverföringar skall vara genomförda per den 31 augusti 2009.

Ekonomiska konsekvenser av överföringen

Fastigheterna överförs till bokförda värden/skattemässiga restvärden och omstruktureringen bedöms medföra att Svenska Bostäder tillförs en likvid om ca 770 mnkr,

genom att de överför fastigheter till Familjebostäder. Familjebostäder minskar sina tillgångar med motsvarande.

Finansiella konsekvenser hos bolagen

Familjebostäder redovisar också en soliditet på 55%, med en balansomslutning på ca 9 mdkr. Svenska Bostäder har en soliditet på 43,6%, och en balansomslutning på 16,3 mdkr. Sammantaget har således bolagen, en för branschen, oerhört hög soliditet. Föreslagen omstrukturering medför att nivån på soliditeten utjämnas något och utnyttjas för att genomföra underhålls- och investeringsåtgärder.

Internkö

Bolagen har idag internköer, där nuvarande boende har förtur till byten av lägenheter inom bolagets fastigheter. Cirka en tredjedel av de ledigblivna lägenheterna fördelas till internköerna, och två tredjedelar förmedlas av stadens bostadsförmedling. För att förbättra bolagens hyresgästers möjligheter att byta till sig ett annat boende i en annan del av staden, föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att bolagens internköer samordnas i samband med föreslagen omstrukturering. Formerna för den gemensamma administrationen och synkronisering av regelverken för bolagens respektive internkö, får bostadsbolagen i uppdrag att utreda vidare i samråd med Stockholms Stads Bostadsförmedling.

Pågående bostadsrättsombildningar

Per februari 2009 återstår ca 335 lägenheter, som ligger under process för eventuellt bostadsrättsombildning i de områden som föreslås överföras från AB Svenska Bostäder till AB Familjebostäder. Koncernledningen bedömer att de aktuella intresseanmälningarna kommer att kunna behandlas under 2009 och samtliga bostadsrättsföreningar har då haft möjlighet att ta ställning till ett eventuellt förvärv av sin fastighet. I de fall bostadsrättsföreningen tackar nej till förvärv, överläts de enligt ovanstående omstruktureringsförslag.

Eventuella nya intresseanmälningar som inkommer, efter det att beslut om omstrukturering tagits av kommunfullmäktige, hanteras av AB Familjebostäder i de fall det berör fastigheter som beslutats överföras.

Planerad nyproduktion

Sedan 2007 har bolagen uppdrag att bygga 6 000 lägenheter under mandatperioden. Sedan år 2003 har bolagen påbörjat ca 10 000 nya lägenheter. För närvarande planeras en omfattande nyproduktion i samtliga bostadsbolag, enligt direktiv från kommunfullmäktige. Volymen som planeras under de kommande åren till 2010 uppgår till ca 3 000 lägenheter.

Analyseras den nu pågående nyproduktionen under 2008-2010, med hänsyn till den föreslagna omstruktureringen, ger det följande resultat.

Svenska Bostäder planerar projekt i de föreslagna områdena omfattande ca 370 lägenheter. Dessa är belägna i Farsta i projektet Ekerö/Nättraö (196 lgh), i Hökarängen i

kv Blå Jungfrun (97 lgh) och kv Mätkedjan i Fagersjö (78 lgh). Dessa projekt föreslås överföras till AB Familjebostäder.

Koncernledningens och stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att den föreslagna omstruktureringen ger förutsättningar att genomföra åtgärder för att komma tillrätta med det eftersatta underhållet i stadens bostadsfastigheter på kortare tid, än det 10-årsperspektiv som AB Svenska Bostäder planerar. AB Familjebostäder har genomfört stora upprustningsprogram i 40-50-talsbebyggelsen, och har därmed en teknisk och organisatorisk kompetens att genomföra de omfattande underhållsåtgärder som Svenska Bostäders fastighetsbestånd i söderort står inför. För att förbättra bolagens hyresgästers möjligheter att byta till sig ett annat boende i en annan del av staden, föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret att bolagens internköer samordnas i samband med föreslagen omstrukturering. Koncernledningen föreslår att aktuella intresseanmälningarna från bostadsrättsföreningar hanteras av nuvarande fastighetsägande bolag men i de fall bostadsrättsföreningen tackar nej till förvärv, överläts de enligt ovanstående omstruktureringsförslag. Nya intresseanmälningar som inkommer, efter det att beslut om omstrukturering tagits av kommunfullmäktige, hanteras av AB Familjebostäder i de fall det berör fastigheter som beslutats överföras.

Planerad nyproduktion inom affärsområde Farsta hos AB Svenska Bostäder föreslås överföras till AB Familjebostäder. Genom att omstruktureringen föreslås ske genom överförande av ett helt sammanhållet affärsområde, bedömer koncernledningen och stadsledningskontoret att övergången av berörd personal och verksamhet och pågående förvaltning av fastigheterna underlättas.

RESERVATIONER M.M.

Styrelsen för Stockholms Stadshus AB

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

Koncemstyrelsen föreslås besluta att återremittera ärendet i enlighet med nedanstående. därutöver anföras: Vi delar ambitionen att öka takten avseende renoveringar och upp- rustningar i allmännyttan - inte minst i Svenska Bostäder AB. Det finns också gott om investeringsmedel i alla de tre bolagen vilket innebär att ingenting hindrar ett omedel- bart agerande.

Det nu föreliggande ärendet behandlar vad som måste ses som en omfattande fas- tighetsägar, i alla fall med svenska mått mätt Det vore därför rimligt att komplettera ärendet med information och underlag som, visserligen indirekt tas för givna i tjänste- uttåtandet, men som i nuvarande form inte kommit styrelsen till del.

Ärendet bör kompletteras med följande delar:

- Klargörande av hur frågan om internkön för boende i de 4000 hushåll som berörs ska hanteras.
- Klargörande av vilka konkreta 1) tidsmässiga, 2) personella och 3) finansiella problem som den föreslagna förändringen löser.

Det är fullt möjligt att förändringen är motiverad. Ett beslut om en så stor fastighetsaf- får som den här bör dock fattas med erforderliga underlag som stöd. På så sätt kan också styrelsen ta fullt ansvar för beslutet.