

Utlåtande 2008:209 RI+V (Dnr 023-2337/2008)

**Försäljning av aktierna i AB Vitgatan, dotterbolag till AB Familjebostäder, och AB Björnstjärnan, dotterbolag till Stockholmskem AB, till Primula Byggnads AB
Hemställan från Stockholms Stadshus AB**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Kommunstyrelsens beslut rörande bildandet av bolagen i punkt 1, överlåtelseavtalen i punkt 2 samt förvärv av fastigheterna i punkt 3 nedan godkänns.
2. Handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos Primula Byggnads AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap. 9 § 3 st. sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2010.
3. Styrelsen i de bildade bolagen ska utgöras av den utsedda tjänstemannastyrelsen och till lekmannarevisorer ska utses lekmannarevisorerna i AB Familjebostäder och Stockholmskem AB.
4. Det kommunala ändamålet i dotterbolaget AB Vitgatan (org.nr. 556761-9571) och AB Björnstjärnan (org.nr 556761-2196) fastställs till att äga, förvalta och sälja fastigheter eller tomträtter i Stockholms kommun.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande

1. Bildandet av AB Vitgatan (org.nr. 556761-9571), dotterbolag till AB Familjebostäder samt AB Björnstjärnan (org.nr. 556761-2196), dotterbolag till Stockholmskem AB, för överlåtelser av fastigheter till Primula Byggnads AB godkänns.
2. Överlåtelseavtalen av samtliga aktier i AB Vitgatan, tidigare benämnt AB Vitbetan, och AB Björnstjärnan till Primula Byggnads AB godkänns.

3. AB Familjebostäders förvärv av fastigheten Stockholm Vitbetan 22 samt Stockholmshem AB:s förvärv av fastigheterna Stjärnsängen 3, Vintergatan 5, Älgskytterne 2 godkänns.

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 och strategiska förvärv. Som ett led i detta arbete har AB Familjebostäders och Stockholmshem AB:s styrelser den 26 augusti respektive den 9 oktober 2008 godkänt avtalsförslag där bolagen överlåter fastigheter i Blackeberg och Gröndal till Primula Byggnads AB. Försäljningen omfattar hos Familjebostäder 230 lägenheter och 32 lokaler och för Stockholmshem 580 bostäder och 75 lokaler i Blackebergs centrum. Därutöver säljer Familjebostäder 32 lägenheter och 2 lokaler i Gröndal. Affären genomförs som en bolagsaffär, det vill säga att fastigheterna säljs först in i två nybildade bolag, AB Vitgatan, som under bildande benämndes AB Vitgatan vilket anges i avtalet, och AB Björnstjärnan, varefter aktierna i bolagen säljs till Primula Byggnads AB. De fastigheter som överlåts är byggda på 1950-talet och är i behov av bland annat stambyten. Genom denna affär överlåts fastigheterna till en ägare som har ett gott renommé i fråga om ombyggnader och långsiktig fastighetsförvaltning.

Affären innebär också att Familjebostäder och Stockholmshem förvärvar fastigheter av Primula Byggnads AB. Familjebostäder förvärvar Vitbetan 22 med 60 lägenheter och två lokaler på Södermalm och Stockholmshem förvärvar Stjärnsängen 3, Vintergatan 5 samt Älgskytterne 2 med 138 bostäder och 7 lokaler i Fredhäll. De förvärvade fastigheterna utgör bra tillskott till bolagens befintliga fastighetsbestånd och ligger förvaltningsmässigt bra till då bolagen redan äger närliggande fastigheter i områdena.

I besluten i bolagens styrelser ges bolagens verkställande direktörer i uppdrag att genomföra affärerna och vidta de åtgärder som i övrigt krävs för affären med Primula Byggnads AB.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB konstaterar samfällt att avyttringen av fastigheterna i Blackeberg och Gröndal innebär att stadens samlade fastighetsinnehav blir mindre i de delar som är i behov av genomgripande underhållsinsatser samt att stadens bolag fått möjlighet att göra kompletteringar som passar väl förvaltningsmässigt i förhållande till bolagens befintliga fastigheter. Genom försäljningen frigörs kapital för de investeringar som behövs i bolagets kvarvarande fastighetsbestånd. Förutsättningarna för en positiv utveckling i de fastighetsbestånd som nu förvärvas av Primula Byggnads AB bedöms vara goda.

Våra synpunkter

Detta ärende möjliggörs genom Stockholms stads uppdrag till de kommunala bostadsbolagen att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning som inkluderar köp, försäljningar, renoveringar och nyproduktion – eller en kombination av dessa. Affärerna innebär att Familjebostäder och Stockholmshem säljer ett antal bostadsfastigheter i Blackeberg och Gröndal. Samtidigt köper bolagen bostadsfastigheter på Södermalm och Kungsholmen.

Köparen motsvarar de krav på affärspartner som staden har sökt i form av seriösa och omvittnat bra hyresvärdar som sätter hyresgästen i fokus.

Stockholms kommunala bostadsbolag ska vara representerade över hela staden, de ska vara populära hyresvärdar och leda arbetet med miljöeffektivitet i fastighetsbeståndet, arbeta för trygghet och trivsel i boendemiljön, bygga för alla plånböcker. Affären är en del i detta arbete, dels genom att den stärker bostadsbolagen ekonomiskt, dels genom att kommunala bostadsbolagen stärker sin närvaro i innerstaden.

Bilaga

Reservationer m.m.

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 förslag till beslut
2. därutöver anföra följande

Blackeberg och Gröndal är attraktiva närförorter där det behövs ett kommunalt ägande av fastigheter. Vid årsskiftet förväntas antalet sökande i bostadskön uppgå till 270 000 personer och endast cirka tre procent av allmännyttans bestånd i innerstaden återstår om alla ombildningar genomförs. De kommunala bostadsbolagen ska vara livskraftiga och ekonomiskt starka föregångare och leda utvecklingen mot framtidens boende.

Ärendet innehåller inga klagande och hållbara argument till varför denna fastighetsaffär bör genomföras. Allmännyttan är oslagbar på temat långsiktigt ägande, förvaltande och utveckling av hyresrättsbeståndet. De allmännyttiga bostadsbolagens ekonomi är dessutom extremt god och det finns redan planer på att rusta upp flertalet av de aktuella fastigheterna. Det finns således ingen grund för argumentet att resurser saknas för att klara de nödvändiga renoveringarna.

Om argumentet skulle vara att säkra ett större bestånd i stadens mer centrala delar är det mer slagkraftigt att stoppa avyttringen och ombildningarna i dessa delar.

Konsekvensen av affären blir att staden netto förlorar drygt 600 allmännyttiga lägenheter och att än färre lägenheter kommer att lämnas till bostadsförmedlingen. Vidare är risken stor att dagens hyresgäster kommer att få ökade hyror efter det att omfattande renoveringar genomförs. Detta gör att ärendet endast skall ses som ytterligare ett avskräckande exempel på den borgerliga bristen på sammanhållen bostadspolitik. Istället borde fokus vara på att få igång bostadsbyggandet och förbättra rörligheten på bostadsmarknaden.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Kommunstyrelsens beslut rörande bildandet av bolagen i punkt 1, överlåtelseavtalen i punkt 2 samt förvärv av fastigheterna i punkt 3 nedan godkänns.
2. Handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos Primula Byggnads AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap. 9 § 3 st. sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2010.
3. Styrelsen i de bildade bolagen ska utgöras av den utsedda tjänstemannastyrelsen och till lekmannarevisorer ska utses lekmannarevisorerna i AB Familjebostäder och Stockholmshem AB.

4. Det kommunala ändamålet i dotterbolaget AB Vitgatan (org.nr. 556761-9571) och AB Björnstjärnan (org.nr 556761-2196) fastställs till att äga, förvalta och sälja fastigheter eller tomträtter i Stockholms kommun.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del följande

1. Bildandet av AB Vitgatan (org.nr. 556761-9571), dotterbolag till AB Familjebostäder samt AB Björnstjärnan (org.nr. 556761-2196), dotterbolag till Stockholmskem AB, för överlåtelse av fastigheter till Primula Byggnads AB godkänns.
2. Överlåtelseavtalen av samtliga aktier i AB Vitgatan, tidigare benämnt AB Vitbetan, och AB Björnstjärnan till Primula Byggnads AB godkänns.
3. AB Familjebostäders förvärv av fastigheten Stockholm Vitbetan 22 samt Stockholmskem AB:s förvärv av fastigheterna Stjärnsängen 3, Vintergatan 5, Älgskyttarne 2 godkänns.

Stockholm den 3 december 2008

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Roger Mogert*, *Teres Lindberg* och *Malte Sigemalm* (alla s), *Emilia Hagberg* och *Stefan Nilsson* (båda mp) och *Inger Stark* (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 och strategiska förvärv. Som ett led i detta arbete har AB Familjebostäders och Stockholmshem AB:s styrelser den 26 augusti respektive den 9 oktober 2008 godkänt avtalsförslag där bolagen överlåter fastigheter i Blackeberg och Gröndal till Primula Byggnads AB. Försäljningen omfattar hos Familjebostäder 230 lägenheter och 32 lokaler och för Stockholmshem 580 bostäder och 75 lokaler i Blackebergs centrum. Därutöver säljer Familjebostäder 32 lägenheter och 2 lokaler i Gröndal. Affären genomförs som en bolagsaffär, det vill säga att fastigheterna säljs först in i två nybildade bolag, AB Vitgatan, som under bildande benämndes AB Vitgatan vilket anges i avtalet, och AB Björnstjärnan, varefter aktierna i bolagen säljs till Primula Byggnads AB. De fastigheter som överläts är byggda på 1950-talet och är i behov av bland annat stambyten. Genom denna affär överläts fastigheterna till en ägare som har ett gott renommé i fråga om ombyggnader och långsiktig fastighetsförvaltning.

Affären innebär också att Familjebostäder och Stockholmshem förvärvar fastigheter av Primula Byggnads AB. Familjebostäder förvärvar Vitbetan 22 med 60 lägenheter och två lokaler på Södermalm och Stockholmshem förvärvar Stjärnsängen 3, Vintergatan 5 samt Älgskytterne 2 med 138 bostäder och 7 lokaler i Fredhäll. De förvärvade fastigheterna utgör bra tillskott till bolagens befintliga fastighetsbestånd och ligger förvaltningsmässigt bra till då bolagen redan äger närliggande fastigheter i områdena.

I besluten i bolagens styrelser ges bolagens verkställande direktörer i uppdrag att genomföra affärerna och vidta de åtgärder som i övrigt krävs för affären med Primula Byggnads AB.

Tidplan/processen

Bolagen har under 2008 fört förhandlingar med Primula Byggnads AB som lett fram till följande avtal.

Överlåtelseavtalen mellan AB Familjebostäder, Stockholmshem AB och Primula Byggnads AB

Försäljningen grundas på en total köpeskilling för tomträtterna och fastigheterna om 152,6 mnkr respektive 272,5 mnkr. Köpeskillingen för bolagen utgörs av övervärdet för fastigheterna i förhållande till det bokförda värdet reducerat 10 % för latent skatt.

Affären innebär också att AB Familjebostäder förvärvar fastigheten Vitbetan 22 för 77 670 000 kr. Stockholmshem AB förvärvar fastigheterna Stjärnsängen 3, Vintergatan 5 samt Älgskyttearne 2 i Fredhäll för 170 mnkr.

Bildandet av de nya bolagen underställs kommunfullmäktiges godkännande. Affären är också villkorad av att införsäljningen av fastigheterna i bolaget och att aktieförsäljningen till Primula Byggnads AB godkänns av kommunfullmäktige.

Köparen har ingen skyldighet att överta personal.

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

Köparen

Primula Byggnads AB startade 1989 med ambitionen att föra en god byggmästartradition vidare; att långsiktigt äga, förädla och förhyra fastigheter.

Därför anger bolaget som en del av sin affärsidé att de bara förvärvar hus som har tillräckligt bra grundkvalitet i belägenhet och arkitektur. De genomför ombyggnationer och renoveringar med varsamhet och alltid i egen regi med egen personal. På detta sätt anser man sig bygga upp ett fastighetsbestånd av god kvalitet och med höga bruksvärden för hyresgästerna.

Primula har idag 50 medarbetare och fastighetsbeståndet utgörs idag av sammanlagt cirka 80 000 kvm fördelat på 33 fastigheter. De flesta av fastigheterna är bostadshus belägna innanför tullarna i Stockholm.

Primula anser sig skapa kostnadseffektiva och bra lösningar genom kontroll över hela kedjan, från arkitektskisser och projektering till byggnation och upphandling i egen regi. Bolagets ambition är att skapa attraktiva hyresrätter, byggda med stor omsorg och god kvalitet.

Stockholmshem AB har under 1990-talet förvärvat fem väl upprustade fastigheter av Primula Byggnads AB.

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 tillsyns-

myndighet 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 beretts av stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s koncernstyrelse beslutade vid sitt sammanträde den 20 oktober 2008 följande.

1. Att godkänna
 - a) bildandet av AB Vitgatan (org.nr. 556761-9571), dotterbolag till AB Familjebostäder samt AB Björnstjärnan (org.nr. 556761-2196), dotterbolag till Stockholmshem AB för överlåtelser av fastigheter till Primula Byggnads AB,
 - b) överlåtelseavtalen av samtliga aktier i AB Vitgatan, tidigare benämnt AB Vitbetan, och AB Björnstjärnan till Primula Byggnads AB,
 - c) AB Familjebostäders förvärv av fastigheten Stockholm Vitbetan 22 samt
 - d) Stockholmshem ABs förvärv av fastigheterna Stjärnsängen 3, Vintergatan 5, Älgskytterne 2.
2. Att hemställa att kommunfullmäktige godkänner
 - a) bildandet av bolagen i punkt 1a,
 - b) överlåtelseavtalen i punkt 1b,
 - c) förvärv av fastigheterna i punkt 1c.
3. Att hemställa att kommunfullmäktige beslutar
 - a) att handlingar som är allmänna handlingar vid tillträdet får förvaras hos Primula Byggnads AB med stöd av bestämmelserna i 1 kap 9 § 3 st sekretesslagen, dock längst till utgången av år 2010,
 - b) att styrelsen i de bildade bolagen skall utgöras av den utsedda tjänstemannastyrelsen samt att till lekmannarevisorer utse lekmannarevisorerna i AB Familjebostäder och Stockholms-

- hem AB,
- c) fastställa det kommunala ändamålet i dotterbolaget AB Vitgatan (org.nr. 556761-9571) och AB Björnstjärnan (org.nr 556761-2196) till att äga, förvalta och sälja fastigheter eller tomträtter i Stockholms kommun.

Reservation anfördes av ledamoten Roger Mogert m.fl. (s), ledamoten Yvonne Ruwaida (mp) samt ledamoten Ann Mari Engel (v), *bilaga*.

Koncernledningens och stadsledningskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 2 oktober 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Avyttringen av fastigheterna i Blackeberg och Gröndal innebär att stadens samlade fastighetsinnehav blir mindre i de delar som är i behov av genomgripande underhållsinsatser. Affären innebär också att stadens bolag fått möjlighet att stärka sin position i innerstaden och gör kompletteringar som passar väl förvaltningsmässigt i förhållande till bolagens befintliga fastigheter. 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.

Uppgåelsen med Primula Byggnads AB ligger i linje med kommunfullmäktiges beslut om att stadens bolag skall vara aktiva fastighetsförvaltare som fortlöpande pröva möjligheterna att avyttra delar av fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas. Köparna har redan innan förvärvet betydande fastighetsinnehav i Stockholm 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 Primula Byggnads AB.

RESERVATIONER M.M.

Stockholms Stadshus AB:s koncernstyrelse

Reservation anfördes av ledamoten Roger Mogert m.fl. (s), ledamoten Yvonne Ruwaida (mp) samt ledamoten Ann Mari Engel (v) enligt följande

Koncernstyrelsen föreslås besluta

att avslå förslag till beslut,

därutöver anföras:

Blackeberg och Gröndal är attraktiva närförorter där det behövs ett kommunalt ägande av fastigheter. Vid årsskiftet förväntas antalet sökande i bostadskön uppgå till 270 000 personer och endast cirka tre procent av allmännyttans bestånd i innerstaden återstår om alla ombildningar genomförs. De kommunala bostadsbolagen ska vara livskraftiga och ekonomiskt starka föregångare och leda utvecklingen mot framtidens boende.

Ärendet innehåller inga klagande och hållbara argument till varför denna fastighetsaffär bör genomföras. Allmännyttan är oslagbar på temat långsiktigt ägande, förvaltande och utveckling av hyresrättsbeståndet. De allmännyttiga bostadsbolagens ekonomi är dessutom extremt god och det finns redan planer på att rusta upp flertalet av de aktuella fastigheterna. Det finns således ingen grund för argumentet att resurser saknas för att klara de nödvändiga renoveringarna.

Om argumentet skulle vara art säkra ett större bestånd i stadens mer centrala delar är det mer slagkraftigt att stoppa avyttringen och ombildningarna i dessa delar.

Konsekvensen av affären blir att staden netto förlorar drygt 600 allmännyttiga lägenheter och att än färre lägenheter kommer att lämnas till bostadsförmedlingen. Vidare är risken stor att dagens hyresgäster kommer att få ökade hyror efter det att omfattande renoveringar genomförs. Detta gör att ärendet endast skall ses som ytterligare ett avskräckande exempel på den borgerliga bristen på sammanhållen bostadspolitik. Istället borde fokus vara på att få igång bostadsbyggandet och förbättra rörligheten på bostadsmarknaden.