

ÄRENDE 9

vid styrelsemöte 2009-04-21

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Försäljning av fastigheten Fästmanssoffan 1 till Micasa fastigheter i Stockholm AB

Bakgrund

Stockholms kommunfullmäktige har 2003-12-15 fattat beslut om renodling av stadens bostadsbestånd. Vidare har styrelsen för Stockholms Stadshus AB 2004-04-26 fattat beslut om överlåtelse utifrån kommunfullmäktiges beslut. Vissa av bostadsbolagens servicehus skulle överlåtas till FB Servicehus, numera Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Aktuella fastigheter ska överlåtas till skattemässigt restvärde.

Servicehuset

Kommunstyrelsen har vid sitt sammanträde den 2008-05-28 uppmanat stadsdelsnämnden att omstrukturera Nälsta servicehus till en ny form av ordinärt boende för äldre, 65 år eller äldre.

Borgarrådet Ewa Samuelsson har redovisat ärendet i sin promemoria 2008:113: "Med ett helhetsperspektiv på Nälsta är det svårt och dyrt att driva det som servicehus. Det är för närvarande, med nuvarande service och boendeform, inte heller tillräckligt attraktivt för äldre. Servicehuset bör därför omstruktureras till en ny form av ordinärt boende för äldre, 65 år och äldre. Syftet är att erbjuda ett boende med möjlighet till utökad service, social gemenskap, trygghetsalarm, möjlighet att äta tillsammans och viss tillgång till personal. Boendet ska bestå av hyreslägenheter och det ska inte krävas någon biståndsbedömning för att få en lägenhet."

Fastigheten Fästmanssoffan 1 i Nälsta

Fästmanssoffan 1 byggdes 1960 och byggdes om 1992 då befintliga enrumslägenheter i servicehusdelen byggdes om till 26 tvårumslägenheter. Byggnaderna är i två plan och lägenheterna har egen ingång i markplan eller från loftgång. De fem fristående byggnaderna är sammanbundna med en inglasad men ouppvärmad gång som leder till gemensamhetslokalerna i huvudbyggnaden. I denna byggnad finns också en panncentral som betjänar denna fastighet. I huvudbyggnaden finns också två bostäder som inte ingår i servicehuset och hyrs ut på normalkontrakt.

I servicehusdelen finns 26 lägenheter om 2 rok med en snittyta på 58 kvm och med en genomsnittshyra på cirka 6 300 kr/månad. Vidare finns en lägenhet på 3 rok och 70 kvm med en månadshyra på och lägenhet på 2 rok och 84 kvm som inte tillhör servicehuset. Bostadsarean är totalt 1 640 kvm och årshyran 2009 för bostäderna är 2,15 Mkr, d.v.s. 1 300 kr/kvm. Lokalytan är på 1 472 kvm och lokalhyran uppgår till 1,8 Mkr, d.v.s. 1 220 kr/kvm.

Stockholmshem har för sin del skissat på två olika utvecklingsmöjligheter för ett blivande senior/trygghetsboende. En möjlighet är att friställa ett hus i taget, fräscha upp lägenheterna, förse dem med balkong/uteplats samt tillskapa ytterligare två- eller tretrumslägenheter på befintliga lokalytor. Rivning av nuvarande huvudbyggnaden som ersätts av en nybyggnad av ett högre hus skulle kunna ge ett tillskott på ytterligare några seniorlägenheter.

En annan möjlighet är att, på den idag dåligt utnyttjade tomten, successivt riva befintlig bebyggelse och i stället bygga fler moderna lägenheter. Efter samtal med Stadsbyggnadskontoret gör Stockholmshem bedömningen att ett 70-tal lägenheter skulle kunna tillskapas på fastigheten. Lägenheterna skulle, beroende på efterfrågan, helt eller delvis upplåtas för seniorboende. Genom att bolaget själv äger marken kan ett bättre utnyttjande av tomten

medföra att hyrorna i de nybyggda lägenheterna kan hållas på en rimlig nivå. Detta alternativ förutsätter planändring och den nya bebyggelsen kan komma till stånd först på några års sikt.

Fastigheten är värderad till 46 000 000 kronor per 2008-12-31. Skattemässigt restvärde för fastigheten uppgår till preliminärt 20 220 857 kronor.

Samråd

Efter samråd med Stockholms Stadshus AB och Micasa Fastigheter i Stockholm AB har överenskommit att AB Stockholmshem ska överlåta fastigheten Fästmanssoffan 1 till Micasa. För att kompensera Stockholmshem för de uteblivna byggrätterna ges Stockholmshem en tioårig option från Micasa att förvärva viss mark utmed Räckstavägen inom fastigheten Tunet 1 i Beckomberga till skattemässigt restvärde. På fastigheten avser Stockholmshem att uppföra bostäder. Stockholmshem och Micasa ska också tillsammans med Stadsbyggnadskontoret pröva förutsättningarna för att möjliggöra kompletteringsbebyggelse för Stockholmshem på fastigheten Edö 1 i Farsta strand.

Micasa planerar att behandla ärendet i sin styrelse 2009-05-05 och en överföring av fastigheten beräknas kunna ske 2009-06-01.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

- att godkänna överföringen till Micasa Fastigheter i Stockholm AB av fastigheten Fästmanssoffan 1 till skattemässigt värde
- att ge verkställande direktören i uppdrag att slutföra överföringen av fastigheten till Micasa Fastigheter i Stockholm AB samt
- att förklara beslutet omedelbart justerat

Stockholm 2009-04-14

Mikael de Faire