



STOCKHOLMS
STADSHUS AB

TJÄNSTEUTLÅTANDE
SLK DNR 302-609/2009
STADSHUS AB DNR 09/21/19
SID 1 (7)
2009-03-17

ÄRENDE 13

Handläggare SLK:

Eva-Lena Eirefelt, telefon: 08-508 29 315

Handläggare Stockholms Stadshus AB:

Susanna Höglund, telefon: 08-508 29 758

Till

Kommunstyrelsen

Koncernstyrelsen

Omstrukturering av bostadsbolagens fastighetsbestånd

Stadsledningskontorets och koncernledningens förslag till beslut.

A. Kommunstyrelsen respektive koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

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.

B. Koncernstyrelsen föreslås för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut ovan, besluta följande.

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.
4. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius
Stadsdirektör och VD Stockholms Stadshus AB



Sammanfattning

Staden har idag tre bostadsbolag, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms hem, 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.

Under 2008 har AB Svenska Bostäder genomfört en inventering av underhållsbehovet i bolagets fastigheter. Det eftersatta underhållet bedöms enligt denna uppgå till ca 8 mdkr.

Med syfte att dels förbättra möjligheterna att genomföra de omfattande underhållsåtgärder som krävs i stadens bostadsfastigheter under en kortare tidsperiod, föreslår koncernledningen och stadsledningskontoret en omstrukturering av bolagen enligt följande.

AB Svenska Bostäders affärsområde Farsta, omfattande ca 4 000 lägenheter överförs till AB Familjebostäder. Efter föreslagen omstrukturering kommer Svenska Bostäder ha ca 34 600 lägenheter och AB Familjebostäder ca 24 400 lägenheter. Även planerad nyproduktion föreslås överföras enligt samma princip.

Den föreslagna omstruktureringen innebär att fastigheterna överförs mellan bolagen till bokförda värden/skattemässiga restvärden. Detta bedöms ge ett kapitaltillskott netto om ca 770 mnkr, till Svenska Bostäder från Familjebostäder. Genom omstruktureringen kan den goda soliditet, som nu finns inom bolagen, utjämnas något och utnyttjas för att genomföra underhålls- och investeringsåtgärder. Överföringen skall genomföras under våren/sommaren 2009 och inarbetas i underlaget till tertialrapport 2, 2009.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att bolagens internköer samordnas för förbättra hyresgästernas möjlighet att byta till sig ett annat boende inom hela staden.

Eventuell pågående bostadsrättsomvandlingar föreslås genomföras av det bolag som är nuvarande ägare, och eventuell överföring av fastigheterna genomförs först efter avslutad process.

Koncernledningen och stadsledningskontoret anser att föreslagen omstrukturering ger möjligheter att snabba upp åtgärderna för att komma tillrätta med det eftersatta underhållet, genom att mer effektivt utnyttja både finansiella möjligheter, befintliga personalresurser och teknisk kompetens hos stadens bostadsbolag.



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 ovanstående uppdrag och underhållsbehov som bakgrund, har koncernledningen analyserat möjligheterna att finna ett mer effektivt sätt att inom en rimlig tidshorisont genomföra erforderliga underhållssatsningar. 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, föreslås en viss omstrukturering i fastighetsbestånden mellan AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder.

Nuvarande situation

Stadens samtliga tre bostadsbolag, AB Svenska Bostäder, AB Familjebostäder och AB Stockholms hem äger idag fastigheter i hela Stockholm. 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.

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.

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.

Koncernledningen och stadsledningskontoret föreslår att Svenska Bostäder koncentrerar fastighetsbeståndet och underhållsbehovet i högre grad i 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	Fastighets bestånd 2008-12-31	Överförs till annat bolag	Tillskott från andra bolag	Bestånd efter omstrukturering i antal lägenheter
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.

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 omstrukturen, 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.

Stadsledningskontoret och koncernledningens synpunkter

Koncernledningen och stadsledningskontoret bedömer att den föreslagna omstrukturen 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 omstrukturen 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.