

Utlåtande 2005:110 RVI (Dnr 302-1877/2005)

Förvärv av bolagen Bostads AB Hammarby Gård samt AB Årstablick i Stockholm AB

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 1 juli 2005

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. AB Stockholmsshems förvärv av Bostads AB Hammarby Gård (556667-4745) från AB Grundstenen 104586, under namnändring till Fastighets AB Erik Wallin, för 188 mnkr godkänns.
2. AB Stockholmsshems förvärv av AB Årstablick i Stockholm (556633-0600) från Bällsta Fastighets AB för 153,516 mnkr godkänns.

Föredragande borgarrådet Teres Lindberg anför följande.

Bakgrund

AB Stockholmsshems styrelse beslöt den 26 augusti 2004 att godkänna ett samarbetsavtal med Byggnadsfirman Erik Wallin AB om ett byggnadsprojekt i kvarteret Kryssningen 1 och 3 i Hammarby Gård i Hammarby Sjöstad. I och med avtalet ges Stockholmshem möjlighet att förvärva objektet om Wallin bedömer den ursprungliga avsikten med projektet, att bygga för försäljning till bostadsrätter, som mindre lämplig.

Besluten villkoras av godkännanden i styrelsen för Stockholms Stadshus AB och av kommunfullmäktige i Stockholm senast den 1 juli 2005.

Ärendets beredning

Stockholmsshems styrelse behandlade två ärenden om förvärv av fastigheter för bostadsändamål. Enligt Stockholmsshems styrelse får Stockholmshem en mycket attraktivt belägen egendom i Hammarby Sjöstad. Därutöver har koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB fattat beslut i ärendet. Enligt koncernstyrelse är detta mycket attraktiva fastigheter och blir ett värdefullt tillskott av lägenheter upplåtna med hyresrätt.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att styrelsen för Stockholms Stadshus AB gjort bedömningen att kostnaden för de aktuella förvärven ligger på en rimlig nivå i förhållande till jämförbara objekt i Hammarby Sjöstad. Kontoret anser att förvärven stämmer överens med de politiska målen för bostadsbyggandet och att de två projekten innebär ett värdefullt tillskott av hyresrättslägenheter.

Mina synpunkter

Det är av största vikt att bostadsproduktionen i Stockholm ökar på lång sikt. En grundläggande förutsättning för att säkra Stockholm som den ledande tillväxtregionen är att bostadsförsörjningen fungerar tillfredsställande. Kommunfullmäktiges mål om att 20 000 nya bostäder ska påbörjas under åren 2003-2006 ligger fast och vi är på god väg att uppnå detta mål.

Jag tillstyrker AB Stockholmshems förvärv av bolagen Bostads AB Hammarby Gård samt AB Årstablick i Stockholm AB. Detta är mycket attraktiva fastigheter och blir ett värdefullt tillskott av lägenheter upplåtna med hyresrätt. Dessutom ligger kostnaden för förvärven på en rimlig nivå i förhållande till kostnaden för andra nyproduktioner av bostäder i Hammarby Sjöstad.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Mikael Söderlund* (m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. avslå förslaget
2. därutöver anförä.

Det blir inte fler bostäder i Stockholm för att de kommunala bostadsbolagen köper fastigheter.

De pengar som planeras användas för köp av fastigheter skulle göra större nytta genom att användas till att producera nya lägenheter.

Stadens bostadsbolag bör inte agera ekonomisk garant för privata aktörer på byggmarknaden. Det skapar en risk för att konkurrensen på byggmarknaden snedvrids. Det som krävs för en fungerande byggmarknad är snarare långsiktigt hållbara förutsättningar för byggande och boende, låga skatter och enkla regelverk.

Förvärvsförslaget är ett utslag av den nuvarande politiska majoritetens vilja att relativt minska antalet bostadsrätter och deras näst intill desperata försök att genom olika transaktioner närma sig sitt mål om 20 000 lägenheter under mandatperioden. Det målet kommer inte att nås. Garanterat inte genomförvärv av befintliga fastigheter.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. AB Stockholmshems förvärv av Bostads AB Hammarby Gård (556667-4745) från AB Grundstenen 104586, under namnändring till Fastighets AB Erik Wallin, för 188 mnkr godkänns.
2. AB Stockholmshems förvärv av AB Årstablick i Stockholm (556633-0600) från Bällsta Fastighets AB för 153,516 mnkr godkänns.

Stockholm den 25 maj 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Teres Lindberg

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Mikael Söderlund*, *Kristina Alvendal* och *Rolf Könberg* (alla m), *Ann-Katrin Åslund* och *Ulf Fridebäck* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Bakgrund

AB Stockholmsshems styrelse beslöt den 26 augusti 2004 att godkänna ett samarbetsavtal med Byggnadsfirman Erik Wallin AB om ett byggnadsprojekt i kvarteret Kryssningen 1 och 3 i Hammarby Gård i Hammarby Sjöstad. I och med avtalet ges Stockholmshem möjlighet att förvärva objektet för 188 mnkr om Wallin bedömer den ursprungliga avsikten med projektet, att bygga för försäljning till bostadsrätter, som mindre lämplig. På styrelsemötet gavs VD i uppdrag att upprätta och underteckna nödvändiga övriga avtal som behövdes för att fullfölja samarbetsavtalet. Detta är genomfört. Genom dessa avtal ges Stockholmshem rätt och skyldighet att förvärva objektet till ett på förhand uppgjort pris, om Wallin inte före den 1 juni 2006 meddelat Stockholmshem att man inte har för avsikt att sälja objektet till oss.

Byggnadsfirman Erik Wallin AB har i brev den 4 februari 2005 förklarat sig villiga att redan nu avstå sin möjlighet att bygga bostadsrättslägenheter för försäljning och i stället genomföra en direkt försäljning av objektet till Stockholmshem. Objektet är numera överfört till AB Grundstenen 104596 under namnändring till Fastighets AB Erik Wallin (556671-7673) som är ett helägt dotterbolag till Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Med anledning av erbjudandet har parterna inlett förhandlingar om ett tidigare övertagande av det av Byggnadsfirman Erik Wallin AB helägda Bostads AB Hammarbygård (556664-4745) och därmed tomträtterna till Kryssningen 1 och 3. Det sistnämnda bolaget har tecknat totalentreprenadavtal om uppförande av byggnaderna m.m. med Byggnadsfirman Erik Wallin AB som sålunda blir entreprenör vid genomförandet av byggnationen.

Förvärvet förutsätter godkännande av kommunfullmäktige i Stockholm senast den 1 juli 2005.

Ärendets beredning

Stockholmsshems styrelse har behandlat två ärenden om förvärv av fastigheter för bostadsändamål. Därutöver har koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB fattat beslut i ärendet.

REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av infrastrukturavdelningen.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 maj 2005 har i huvudsak följande lydelse.

Styrelsen för Stockholms Stadshus AB gjort bedömningen att kostnaden för de aktuella förvärven ligger på en rimlig nivå i förhållande till jämförbara objekt i Hammarby Sjöstad. Kontoret anser att förvärven stämmer överens med de politiska målen för bostadsbyggandet och att de två projekten innebär ett värdefullt tillskott av hyresrättslägenheter. Stadsledningskontoret anser att kommunstyrelsen bör föreslå kommunfullmäktige att godkänna de aktuella förvärven.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB beslutade den 2 maj 2005 följande.

1. AB Stockholmsshems förvärv av Bostads AB Hammarby Gård (556667-4745) från AB Grundstenen 104586, under namnändring till Fastighets AB Erik Wallin, för 188 mnkr godkänns.
2. AB Stockholmsshems förvärv av AB Årstablick i Stockholm (556633-0600) från Bällsta Fastighets AB för 153,516 mnkr godkänns.

Reservation anfördes av tjänstgörande suppleanten *Lotta Edholm* (fp) samt ledamöterna *Kristina Axén Olin* (m), *Magnus Tegborg* (m) och *Ewa Samuelsson* (kd), *bilaga*.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB tjänsteutlåtande daterat den 25 april 2005 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholmsshem får i och med en uppgörelse med Byggnadsfirman Erik Wallin AB möjlighet att förvärva en mycket attraktivt belägen egendom i Hammarby Sjöstad.

Genom tidigareläggningen av förvärvet undviker vi den osäkerhet gällande avtalets genomförande som samarbetsavtalet innehåller. I förhållande till andra byggen i Hammarby Sjöstad ligger kostnaden på en rimlig nivå. Ett förvärv innebär också att Stockholmsshem får bättre möjligheter att uppfylla kommunens krav på bolaget att påbörja byggandet av 2 000 lägenheter under perioden fram till 2006.

Totalt bedömer vi förvärvet från Wallin/Bostads AB Hammarbygård som affärs-
mässigt sunt.

AB Stockholmsshems styrelse har den 28 april 2005 beslutat

1. att förvärva Bostads AB Hammarbygård (556664-4745) från AB Grundstenen 104596 under namnändring till Fastighets AB Erik Wallin (556671-7673) för 188 Mkr
2. att föreslå Stockholms Stadshus AB och Kommunfullmäktige i Stockholm att senast 2005-07-01 godkänna Stockholmsshems förvärv av Bostads AB Hammarbygård (556664-4745)
3. att förvärva AB Årstablick i Stockholm (556633-0600) från Bälsta Fastighet AB (556597-7542) för 153,516 Mkr
4. att föreslå att Stockholms Stadshus AB och Kommunfullmäktige i Stockholm att senast 2005-07-01 godkänna Stockholmsshems förvärv av AB Årstablick i Stockholm (556633-0600).

Reservation anfördes av vice ordföranden, *Lotta Edholm* och *Fredrik Hjelmqvist* med instämmande av *Sverker Holmberg*, bilaga.

Reservation anfördes av vice ordföranden, *Lotta Edholm* och *Fredrik Hjelmqvist* med instämmande av *Sverker Holmberg*, bilaga.

AB Stockholmshems tjänsteutlåtande daterat den 28 april 2005 har i huvudsak följande lydelse.

Förvärv av Bostads AB Hammarbygård

Objektet

Objektet omfattar Kryssningen 1 bestående av två huskroppar med 84 bostadslägenheter (preliminärt 6.800 kvm BOA), samt lokaler (preliminärt 700 kvm LOA) samt del i Kryssningen 3, källarvåning med garage för cirka 55 bilar, gemensamt för Kryssningen 1 och intilliggande fastigheten Kryssningen 2. De allra flesta lägenheterna får direkt utsikt över Hammarby kanal och/eller den konstgjorda vik från kanalen som nu anläggs. Husen kommer att till största delen att uppföras i överensstämmelse med Stockholmsshems standard och i vissa stycken med den något högre bostadsrättsstandard.

Ekonomi

Det i samarbetsavtalet med Byggnadsfirman Erik Wallin AB överenskomna priset för att överlåta Bostads AB Hammarbygård till Stockholmsshem har satts till 25 000 kronor/kvadratmeter BOA/LOA, dvs 188 Mkr plus index. Genom att Stockholmsshem tar över projektet i ett tidigare skede tillkommer kapitalkostnader under byggnadstiden med cirka 500 kronor/kvadratmeter BOA/LOA samt vissa kostnader för projektering

mm. Stockholmshem köper således aktierna till Bostads AB Hammarbygård inkluderande förvärvet av tomträtten samt övertagandet av totalentreprenadavtalet mm.

Jämfört med ett övertagande av ett ”nyckelfärdigt” hus kommer lagfartskostnaderna att minska i och med att bygget inte har kommit så långt före övertagandet. Stockholmshem får också större möjligheter att påverka projektets utformning än om vi hade köpt husen färdiga för inflyttning.

Jämfört med byggkostnaderna i bolagets fastighet i kvarteret Knallen i Hammarby Sjöstad som färdigställdes under 2004, är kostnaderna för detta projekt cirka 10 % lägre. Svenska Bostäders och Familjebostäders pågående projekt i Hammarby Sjöstad produceras till ett pris på cirka 30 000 kronor/kvadratmeter BOA/LOA.

Den slutliga anskaffningskostnaden beräknas komma i nivå med marknadsvärdet för fastigheten vilket, med idag kända förutsättningar, innebär att något nedskrivningsbehov inte föreligger.

Eftersom Stockholmshem föreslås förvärva ett aktiebolag måste beslutet godkännas av styrelsen för Stockholms Stadshus AB och av Kommunfullmäktige i Stockholm senast 2005-07-01.

Förvärv av AB Årstablick i Stockholm

Objektet

Objektet omfattar Kryssningen 2 bestående av en huskropp med 71 bostadslägenheter (preliminärt 5 630 kvm BOA), samt lokaler (preliminärt 60 kvm LOA) samt del i Kryssningen 3, källarvåning med garage för cirka 55 bilar, gemensamt för Kryssningen 1 och Kryssningen 2. De allra flesta lägenheterna får direkt/ indirekt utsikt över Hammarby kanal. Husen kommer att till största delen att uppföras i överensstämmelse med Stockholmshems standard och i vissa stycken med den något högre bostadsrättsstandarden.

Ekonomi

Det med Veidekke/Bällsta Fastighets AB överenskomna priset för att överlåta AB Årstablick i Stockholm till Stockholmshem har satts till 26 960 kronor/kvadratmeter BOA/LOA, eller 153,516 Mkr fixt pris, d v s utan indexuppräknings.

Stockholmshem köper således aktierna till AB Årstablick i Stockholm inkluderande förvärvet av tomträtten samt övertagandet av totalentreprenadavtalet mm.

Jämfört med ett övertagande av ett ”nyckelfärdigt” hus kommer lagfartskostnaderna att minska i och med att bygget inte har kommit så långt före övertagandet. Stockholmshem får också större möjligheter att påverka projektets utformning än om vi hade köpt husen färdiga för inflyttning.

Jämfört med byggkostnaderna i bolagets fastighet i kvarteret Knallen i Hammarby Sjöstad som färdigställdes under 2004, är kostnaderna för detta projekt cirka 10 % lägre. Svenska Bostäders och Familjebostäders pågående projekt i Hammarby Sjöstad produceras till ett pris på cirka 30 000 kronor/kvadratmeter BOA/LOA.

Den slutliga anskaffningskostnaden beräknas komma i nivå med marknadsvärdet för fastigheten vilket innebär att, med idag kända förutsättningar, något nedskrivningsbehov inte föreligger.

Eftersom Stockholmshem föreslår förvärva ett aktiebolag måste beslutet godkännas av styrelsen för Stockholms Stadshus AB och av Kommunfullmäktige i Stockholm senast 2005-07-01.

RESERVATIONER M.M.

Koncernstyrelsen för Stockholms Stadshus AB

Reservation anfördes av tjänstgörande suppleanten Lotta Edholm (fp), samt ledamöterna Kristina Axén Olin (m), Magnus Tegborg (m) och Ewa Samuelson (kd) enligt följande.

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. avslå förslaget
2. därutöver anföra

Det blir inte fler bostäder i Stockholm för att de kommunala bostadsbolagen köper fastigheter. De pengar som planeras användas för köp av fastigheter skulle göra större nytta genom att användas till att producera nya lägenheter.

Stadens bostadsbolag bör inte agera ekonomisk garant för privata aktörer på byggmarknaden. Det skapar en risk för att konkurrensen på byggmarknaden snedvrids. Det som krävs för en fungerande byggmarknad är snarare långsiktigt hållbara förutsättningar för byggande och boende, låga skatter och enkla regelverk.

Förvärvsförslaget är ett utslag av den nuvarande politiska majoritetens vilja att relativt minska antalet bostadsrätter och deras näst intill desperata försök att genom olika transaktioner närma sig sitt mål om 20 000 lägenheter under mandatperioden. Det målet kommer inte att nås. Garanterat inte genom förvärv av befintliga fastigheter.

AB Stockholmsshems styrelse

Reservation anfördes av vice ordföranden, Lotta Edholm och Fredrik Hjelmqvist med instämmande av Sverker Holmberg till förmån till det av dem framlagda förslaget enligt följande.

Att styrelsen skulle besluta:

- att avslå förslaget till förvärv av Bostads AB Hammarbygård.
- att i övrigt anföra:

Stadens bostadsbolag bör inte agera ekonomisk garant för privata aktörer på byggmarknaden. Det skapar en risk för att konkurrensen på byggmarknaden snedvrids. Det som krävs för en fungerande byggmarknad är snarare långsiktigt hållbara förutsättningar för byggande och boende, låga skatter och enkla regelverk. Bostadsbolagens resurser används bäst genom att bygga där det annars inte byggs, eller att i egen regi bygga på platser där det saknas förutsättningar för privata aktörer att bygga.

Reservation anfördes av vice ordföranden, Lotta Edholm och Fredrik Hjelmqvist med instämmande av Sverker Holmberg till förmån till det av dem framlagda förslaget enligt följande.

Att styrelsen skulle besluta:

- att avslå förslaget till förvärv av tomträtten mm till Kryssningen 2.

- att i övrigt anföras:

Mot bakgrund av Bostads AB Hammarbygård ej bör förvärvas är inte heller förvärv av tomträtten mm till Kryssningen 2 motiverad.