

Geografisk samordning av de allmännyttiga bolagens fastighetsbestånd – Köp och försäljningar av fastigheter

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2011-09-28 med utgångspunkt i ett gemensamt yrkande från samtliga partier att genomföra en översyn av stadens bolag. I ett första steg redovisades ett förslag om ny bolagsstruktur, samt nya riktlinjer för ägarstyrning. Kommunfullmäktige biföll förslaget 2013-12-05.

I ett andra steg lämnades förslag som berörde respektive bolagskluster. 2014-06-05 fattade kommunfullmäktige beslut om genomförandet av elva uppdrag med utgångspunkt i bostäder. En rapport togs fram av Förvaltnings AB Framtiden för uppdraget enligt nedan; ”Förvaltnings AB Framtiden i samråd med Stadshus AB ges i uppdrag att utreda för- och nackdelar med en geografisk samordning av de allmännyttiga bolagens bostadsbestånd i syfte att åstadkomma effektivare förvaltningsorganisation, skapa förutsättningar för ett fördjupat utvecklingsarbete samt belysa effekterna ur ett hyresgästperspektiv.”

Framtidens styrelse fattade 2015-02-06 beslut om att en fördjupad konsekvensanalys skulle göras för två alternativa förslag (bilaga 1 – styrelsehandling Förvaltnings AB Framtiden). I Framtidens handling beskrivs även arbetsmetodik mm. Alternativen presenterades på styrelsemöte 2015-06-12 (Bilaga 2) då Framtidens styrelse beslutade att uppdra åt VD att vidare utreda och förbereda koncerninterna överlåtelse av fastigheter enligt alternativ 2 för att under hösten 2015 återkomma med slutligt förslag till geografisk samordning samt avtalshandlingar. 2016-02-12 presenterades ett slutligt förslag för Framtidens styrelse (Bilaga 3).

Sammanställning av berörda fastigheter

För Poseidons del innebär den geografiska samordningen att bolaget överlåter totalt 14 fastigheter till Bostadsbolaget och Familjebostäder och förvärvar 22 fastigheter enligt nedanstående sammanställning, samt bilaga 4.

	Bostadsbolaget	Familjebostäder	Totalt
Antal fastigheter att överlåta	10	4	14
Värde per 31/12 2015, mnkr	498	451	949
Beräknad köpeskillning, mnkr*)	160	108	268
Antal fastigheter att förvärva	11	11	22
Värde per 31/12 2015, mnkr	494	428	923
Beräknad köpeskillning/nytt bokfört värde, mnkr*	96	191	288
Beräknade koncernbidrag, mnkr	-60	106	46
Beräknat antal fastigheter att reglera	6	5	11
Beräknad stämpelskatt efter reglering, mnkr**)	4,2	3,8	8,0



*)Köpeskillingen kommer att beräknas utifrån skattemässigt restvärde per 2016-03-31. I tabellen redovisas de skattemässiga restvärdena per 2015-12-31. Beloppen kan komma att justeras med skattemässigt anskaffningsvärde och skattemässiga avskrivningar på pågående projekt. Byggnadsinventarier kommer inte att ingå i köpeskillingen.

***)Stämpelskatten är beräknad utifrån att de föreslagna fastighetsregleringarna genomförs. De reglerade fastigheterna har en stämpelskatt på totalt 16,7 mnkr.

Ekonomi

Överlåtelseerna kommer att ske till underpris och köpeskillingarna kommer att utgöra fastigheternas skattemässiga restvärden. De fastigheter som föreslås förvärvas har ett totalt värde på ca 949 mnkr och ett skattemässigt värde på ca 268 mnkr och de fastigheter som föreslås överlåtas har ett totalt värde på ca 949 mnkr samt ett skattemässigt värde på ca 268 mnkr.

En utjämning av värdeöverföringarna kommer att ske mellan bolagen med hjälp av koncernbidrag. Detta innebär att skillnaden mellan avkastningsvärdet och köpeskillingen kommer att regleras via ett koncernbidrag mellan bolagen. För Poseidons del innebär detta att bolaget kommer att erhålla ett koncernbidrag, netto, på ca 46 mnkr. Fastighetsöverlåtelseerna beräknas initialt att påverka bolagets synliga soliditet marginellt med -0,01 procent.

Om samtliga fastigheter skulle överlåtas genom köp uppkommer en latent stämpelskatt på ca 24,7 mnkr, 4,25 % på det högsta av köpeskillingen och taxeringsvärdet. Uppskov medges med betalningen av stämpelskatten till dess att fastigheten säljs till extern part. Av de totalt 22 fastigheterna bedöms 11 fastigheter möjliga att reglera in i någon annan fastighet som bolaget äger. Samtliga fastigheter som skall regleras kräver en upphävd tomtindelning. Att reglera via upphävd tomtindelning beräknas ta ca 2 år, innan regleringarna är klara och registrerade i fastighetsregistret. Genom att ansöka om dessa regleringar beräknas stämpelskatten att reduceras med ca 16,7 mnkr och uppgå till ca 8,0 mnkr.

Lantmäterimyndigheten tar ställning till samtliga regleringar i samband med att en formell ansökan görs.

Hembud

I nuläget har en av fastigheterna en bildad bostadsrättsförening. Poseidon har ansökt om dispens hos Hyresnämnden för att hembudsskyldigheten inte ska gälla. Dispens har erhållits från hembudsskyldigheten och beslutet har vunnit lagakraft.

Personal

Geografisk samordning innebär inte någon övertalighet.

Ingen personalövergång mellan bolagen kommer att aktualiseras då summan av omflyttningarna fördelar sig jämnt mellan bolagen. För ett fåtal berörda medarbetare kommer det att innebära att man, inom sitt bolag, flyttar till ett annat bostadsområde.

Hyresgäster

Ett första brev gick ut till hyresgästerna under december månad 2015 för att informera om överföringar av fastigheter mellan bolagen. Kontakt har även tagits med Hyresgästföreningen



för att informera dem om vad som pågår. Då bostadsbolagens kunderbjudande ser lite olika ut har det beslutats att det är det mottagande bolagets system som ska gälla för de fastigheter som bolagen erhåller via överlåtelsen. När det gäller möjlighet till internbyte har beslut fattats att varje hyresgäst tar med sig sin boendetid till det nya bolaget, där man kommer att ha möjlighet att göra interna byten.

Utgångspunkten för dialogen med hyresgästerna är att det är viktigt att skapa förståelse för värdet av överlåtelseerna och att de i minsta möjliga mån upplever förändringen till det sämre.

Tidsplan och genomförande

Inriktningen för arbetet bygger på att överlåtelseerna sker per 2016-04-01. En tid framåt kommer bolaget att äga fastigheter som inte är registrerade på rätt ägare i fastighetsregistret. Totalt kan det röra sig om 11 fastigheter. Detta innebär att fastighetsskatten kommer att debiteras till bolaget som är registrerad ägare. I dessa fall kommer det att ske en interndebitering av fastighetsskatten. I avtalen till de fastigheter där överföring kommer ske via reglering görs en tilläggsskrivning, som innebär att om det inte går att genomföra en reglering så genomförs transaktionen som köp.

Bilagor

Bilaga 1	Styrelsehandling nr 9g 2015-02-06 Förvaltnings AB Framtiden
Bilaga 2	Styrelsehandling nr 13 2015-06-12 Förvaltnings AB Framtiden
Bilaga 3	Styrelsehandling nr 21 2016-02-12 Förvaltnings AB Framtiden
Bilaga 4	Sammanställning fastigheter

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att uppdra åt VD att genomföra de förslagna fastighetsöverföringarna enligt ovan beskrivna handling.

Göteborg 2016-03-07

Anders Söderman
VD