

Geografisk samordning av de allmännyttiga bolagens fastighetsbestånd

Rapport - Uppdrag från kommunfullmäktige

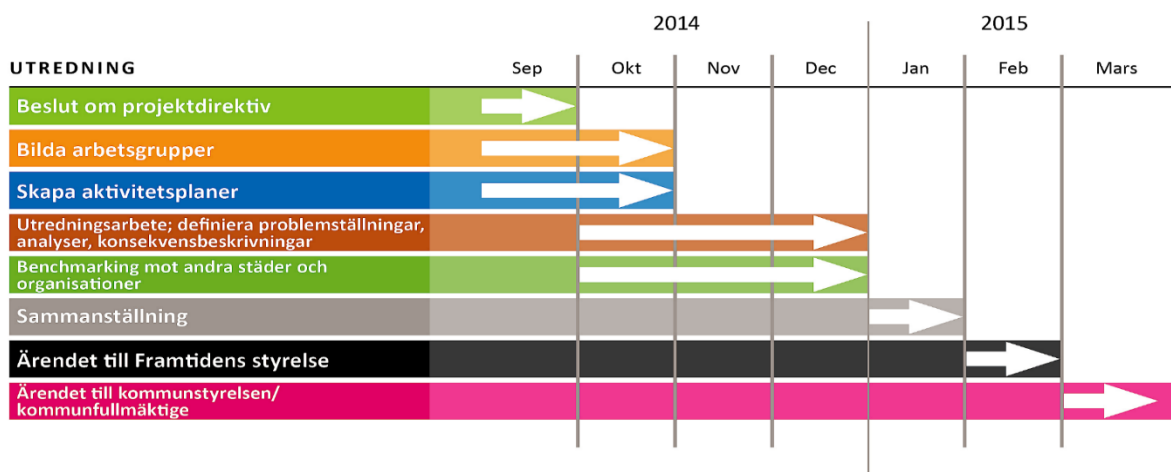
Bakgrund (Samtliga uppdrag)

Kommunstyrelsen beslutade 2011-09-28 med utgångspunkt i ett gemensamt yrkande från samtliga partier att genomföra en översyn av stadens bolag. Stadsledningskontoret fick i uppdrag att genomföra översynen.

I ett första steg redovisades ett förslag om ny bolagsstruktur, med en gemensam koncern som moderbolag, 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. Göteborgs Stadshus AB ska genomföra fyra uppdrag och Förvaltnings AB Framtiden ska genomföra sju uppdrag. Rubricerad rapport är framtagen för ett av Framtidenkoncernens sju uppdrag.

Förvaltnings AB Framtiden upprättade en tidsplan som redovisats för kommunstyrelsen. Innebörden är att arbete pågått med alla uppdragen parallellt under en sexmånadersperiod.

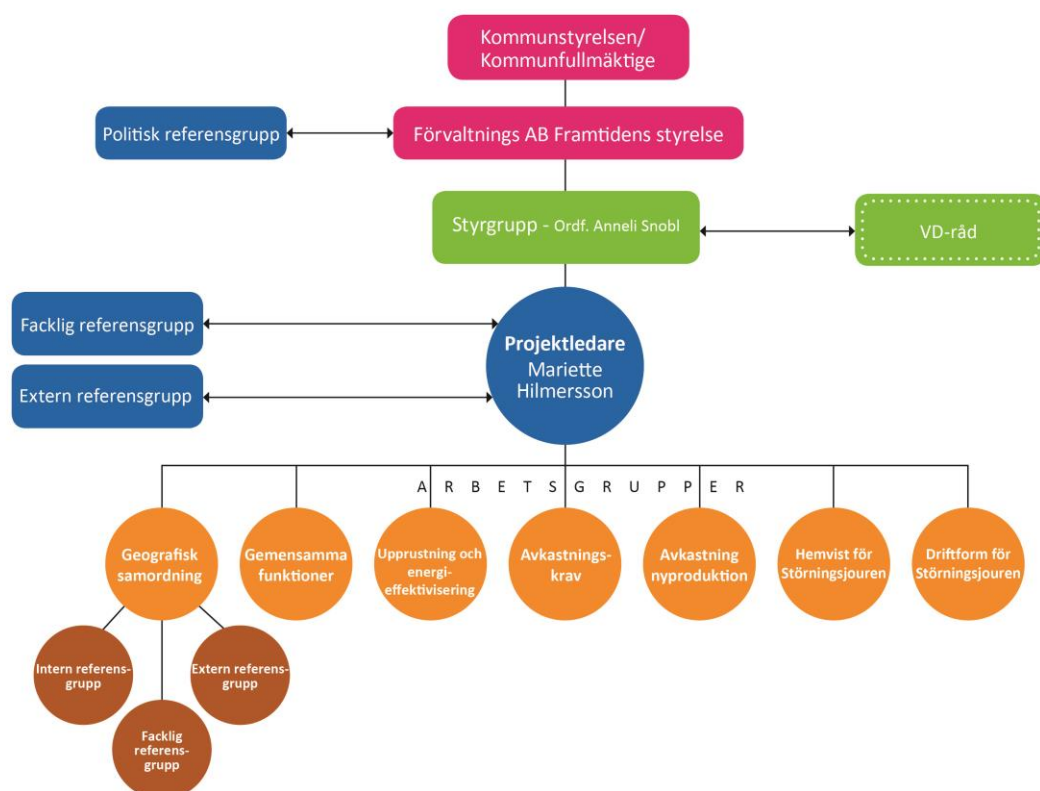


Det har funnits ett värde i att arbeta intensivt och effektivt med uppdragen då en viss oro över vad uppdragen kan komma att innebära har funnits inom berörda organisationer. Tidsplanen har därför varit snäv men ändå fullt rimlig.

Ett relativt stort antal personer har varit involverade i arbetet och jobbat parallellt med de olika uppdragen. Vidare hade mycket arbete redan skett under tiden som bolagsöversynen pågick och förberedelser hade gjorts internt inom moderbolaget för att kunna hantera utredningarna.

För arbetet med uppdragen bildades en organisation. För respektive uppdrag har det funnits en arbetsgrupp. Arbetsgrupperna har hållits ihop av en projektledare som har rapporterat till en styrgrupp. VD-råd, interna och externa referensgrupper samt fackliga samverkansgrupper har använts för avstämning, förankring och input under arbetets gång. Göteborgs Stadshus AB och Stadsledningskontoret har löpande hållits informerade under arbetets gång och har suttit i en referensgrupp på övergripande nivå.

Förvaltnings AB Framtidens presidium har vid några tillfällen träffat presidierna i dotterbolagen genom en politisk referensgrupp. En konferens ordnades också 2014-12-09 för att alla politiska styrelser skulle få en fördjupad information om de olika uppdragen samt beredas möjlighet att komma med input och lämna synpunkter.



Uppdraget

Uppdraget som utretts av Framtidenkoncernen enligt denna rapport lyder;

”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.”

Arbetsätt och metodik

- Arbetsgruppen har, förutom projektledaren, bestått av VD på Poseidon, tf VD på Gårdstensbostäder, VD på Familjebostäder, distriktschef på Bostadsbolaget samt koncernens expert på geografiskt informationssystem (GIS).
- GIS har använts som ett verktyg under processens gång för att ta fram de olika alternativen. Stadsbyggnadskontoret förfogar över en 3D-modell över staden och har medverkat i utredningen för att kunna tydliggöra alternativen visuellt.
- Intervjuer har genomförts med ett relativt stort antal personer som har bedömts kunna tillföra kunskap eller erfarenheter inom området.
- Den dokumentation som har bedömts vara relevant har gått igenom.
- Samtal har skett med anställda inom Stockholms Stad för att ta del av de erfarenheter man fått efter den geografiska samordning som tidigare skett där.
- Rättsutredningar har genomförts i första hand med hjälp av koncernintern skatterättslig expertis och i andra hand med användande av stadsjuristerna.
- En workshop har hållits med alla fackliga företrädare inom dotterbolagen.
- Företrädare för verksamheten har samlats, tillsammans med externa parter, för att gemensamt och utvecklingsinriktat fundera över problem och lösningar. Bland annat hölls en heldagsworkshop i uppstarten på arbetet.
- Tre referensgrupper; intern, extern och facklig har träffats löpande för dialog där input och synpunkter har lämnats under arbetets gång.

Koncernens fastighetsbestånd

De tre stora bostadsbolagen inom koncernen finns med något undantag representerade inom samtliga stadsdelsnämndsområden. Detta kan ses som en naturlig följd av bolagens affärsidé där drivkraften varit det egna varumärket och konkurrensen om hyresgästerna.



Samtliga tre allmännyttiga bostadsbolag har egna förvaltningsorganisationer som täcker i stort sett hela staden.

I arbetet med rapporten har arbetsgruppen gjort ett ställningstagande att inte arbeta in Gårdstensbostäders fastighetsbestånd i förslagen. Gårdstensbostäder äger ca 2700 lägenheter som inte omfattas av utredningen.

Inom fastighetsbranschen finns många nyckeltal som möjliggör jämförelser med andra fastighetsbolag avseende exempelvis effektivitet. I sådana jämförelser står sig dotterbolagen inom Framtidenkoncernen bra.

Merparten av alla svenska städer har bara ett allmännyttigt bostadsbolag och då blir frågan om geografisk samordning inte aktuell.

Ser man på övriga storstäder har Malmö ett stort allmännyttigt bostadsbolag, MKB. Stockholm har en mer jämförbar situation med Göteborg med tre stora kommunala bostadsbolag. Nu står Stockholm inför att genomföra stora överföringar för att åstadkomma geografisk samordning då åtgärder vidtagits i mindre skala för några år sedan och erfarenheterna varit positiva.

Stockholmsexemplet

Under 2009 beslutade Stockholms kommunfullmäktige om en särskild satsning på upp-
rustning, energieffektivisering och trygghetsåtgärder genom "Stimulans för Stockholm",
vilket omfattade alla bostadsbolag. Under en treårsperiod satsades 7,3 miljarder hos de tre

bostadsbolagen varav ca en tredjedel lades på upprustning av det befintliga bostadsbeståndet. Resterande del investerades i nyproduktion samt upprustningar av äldreboenden, förskolor och skolor.

För att fördela och påskynda upprustningsarbetet genomfördes en geografisk samordning 2009 genom att 4000 bostäder flyttades mellan bolagen.

Med ovanstående som bakgrund började koncernledningen, i samråd med bostadsbolagen, analysera möjligheterna att finna ett mer effektivt sätt att fördela återstående underhållsbehov och utnyttja bolagens finansiella möjligheter, tekniska kapacitet samt även styra mot mer geografiskt rationella förvaltningsenheter. Det resulterade i att Stockholms kommunfullmäktige 2014 tog beslut om att omstrukturera fastighetsbestånden genom överföringar av ytterligare 11000 lägenheter.

De positiva erfarenheter man konstaterade i det första steget som gjordes med geografisk samordning handlade om mer rationell förvaltning, en ekonomisk effekt. Sociala effekter märktes också. När ett ensamt bolag fick ett tydligare ansvar för ett område förstärktes närvaron och rådigheten på ett bra sätt. Vidare såg man flera fördelar som hade med nyproduktion att göra. Genom att det blev tydligt vilka geografiskt indelade områden respektive bolag skulle arbeta inom, kunde man undvika suboptimering och utveckla ett nätverk, både inom stadsdelar och tekniska förvaltningar, samt dra nytta av en ökad lokalkännedom.

Lagstiftning att beakta vid överlåtelse av fastigheter mellan de allmännyttiga bostadsbolagen inom Framtidenkoncernen

- Enligt inkomstskattelagen kan underprisöverlåtelser ske av fastigheter mellan de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen utan att inkomstbeskattning sker om överlåtelserna sker till skattemässiga restvärden. När överlåtelserna sker per fastighet betraktas dessa inte som byte enligt en dom 2014-09-15 från Högsta förvaltnings-domstolen, mål nr 1030-14. Domen öppnar upp möjligheter för att fastighetskoncerner kan omstrukturera sina fastighetsbestånd utan kännbara ekonomiska konsekvenser. Det går således att överlåta fastigheter mellan de allmännyttiga bostadsbolagen utan extra bolagsskatt som följd.
Det skattemässiga avskrivningsunderlaget på byggnaden baseras efter överlåtelserna på köpeskillingen multiplicerat med taxerat byggnadsvärde dividerat med fastighetens hela taxeringsvärde.
- Aktiebolagslagen innehåller regler om värdeöverföringar. Värdeöverföringar får ske om det efter överföringen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital. Detta får beaktas, men synes inte utgöra något egentligt hinder i de fall som är tänkt att genomföras.

- Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag innehåller särskilda begränsningar avseende värdeöverföringar. Begränsningen av värdeöverföringar gäller inte för överföring av sådant nettoöverskott som uppkommit vid avyttring av fastigheter under föregående räkenskapsår. Med nettoöverskott avses skillnaden mellan en fastighets försäljningspris och dess bokförda värde med tillägg för försäljningskostnader. Värdeöverföringar får dock inte överstiga hälften av nettoöverskottet och ska ha föregåtts av kommunfullmäktiges beslut.

Vidare framgår det att begränsningen av värdeöverföringar inte gäller för överföring av överskott som uppkommit under föregående räkenskapsår

1. Om överskottet används för sådana åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar som främjar integration och social sammanhållning eller som tillgodoser bostadsbehovet för personer för vilka kommunen har ett särskilt ansvar, eller
2. Om värdeöverföringen görs mellan allmännyttiga kommunala bostadsföretag inom samma koncern.

Det går således att överföra fastigheterna till skattemässiga restvärden.

- I lag om stämpelskatt framgår att om köparen är ett bolag ska stämpelskatt erläggas med 4,25 % av det högsta beloppet av taxeringsvärdet eller köpeskillingen för fastigheten. Uppskov med betalningen av stämpelskatten kan dock erhållas så länge som överlåtaren och förvärvaren ingår i samma koncern och fastigheten inte överlåts till annan. Stämpelskatten blir latent och redovisas under ansvarsförbindelser. Någon ränta löper inte på skulden.
- Statsstödsreglerna i EU-fördraget gäller om;
 1. de ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel
 2. det snedvrider eller hotar snedvrیدا konkurrensen
 3. gynnar vissa företag eller viss produktion
 4. påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Statsstödsreglerna aktualiseras inte då överlåtelser av fastigheter mellan två koncernbolag till skattemässiga restvärden kan ske utan att konkurrensen snedvrیدs då övriga förhållande är oförändrade.

Sammanfattning av legala förutsättningar för geografisk samordning inom Framtidenkoncernen

Ett färskt rättsfall från Högsta förvaltningsdomstolen innebär att det är rättsligt möjligt att överlåta fastigheter mellan de kommunala allmännyttiga bostadsbolagen inom Framtidenkoncernen utan att det blir någon extra bolagsskatt om det sker till skattemässiga restvärden.

En stämpelskatt uppkommer på 4,25% vid överlåtelser av fastigheter beräknat på det högsta av taxeringsvärdet och köpeskillingen. Uppskov medges med betalningen av stämpelskatten till dess att fastigheten realiserats (säljs).

Det går att utjämna värdeöverföringarna mellan bolagen till följd av fastighetsöverlåtelserna med koncernbidrag om så önskas.

Tre alternativa möjligheter till geografisk samordning

Geografisk samordning går att genomföra på en mängd olika sätt. Inom ramen för arbetet med uppdragen har tre alternativ utretts och belysts. Det första alternativet är litet, det andra är något större och det tredje är mycket mer omfattande. Utredningen som genomförts syftar till att ge Förvaltnings AB Framtidens styrelse tillräckligt med information för att eventuellt kunna fatta ett inriktningsbeslut om att gå vidare med något alternativ. Om ett sådant inriktningsbeslut fattas bör ytterligare analyser och konsekvensbeskrivningar göras i samband med att en plan för genomförande tas fram.

Solitäralternativet – Alternativ 1

Inom koncernen finns det ett antal fastigheter som ligger avsides i förhållande till bolagens övriga lägenhetsbestånd.

En fastighet har identifierats som solitär om den ur ett förvaltarperspektiv inom ett bolag har en udda placering med ett fåtal lägenheter där personal normalt inte är stationerad utan måste transportera sig och arbetsfordon till fastigheten för att utföra det arbete som erfordras.

Solitäralternativet innefattar 19 fastigheter och 778 lägenheter.

Vissa fastigheter inom solitäralternativet skulle med fördel kunna överföras till ett annat dotterbolag. Det är dock så att ett flertal av fastigheterna är lika svårförvaltade oavsett vilket dotterbolag som äger dem. I de fallen får man göra ett ställningstagande som inte innebär överföring. Det skulle exempelvis kunna innebära att fundera över försäljning alternativt en bytesaffär med andra närliggande fastighetsägare.

Inom några områden, exempelvis på öarna, kanske den aktuella fastigheten är den enda allmännyttiga fastigheten med hyreslägenheter som finns. Då kan den ha ett stort värde för stadsdelen. Eventuellt kan det då bedömas vara rimligt att behålla fastigheten men anlita en entreprenör för den regelbundna skötseln.

Solitäralternativet innebär mycket små, marginella konsekvenser på bolagens ekonomi och innebär inget behov av personalomflyttningar eller dylikt.

Förvaltningsalternativet – Alternativ 2

Utgångspunkten med alternativ 2 är att vinna förvaltningsmässiga fördelar där en grupp av fastigheter med upp till ca 400 lägenheter lämnas över till ett systerbolag som har ett större förvaltningsområde alldeles intill. Förvaltningsalternativet omfattar även bostäderna inom solitäralternativet.

Förvaltningsalternativet skulle innebära att 65 fastigheter förs över till ny ägare och att totalt 3023 lägenheter flyttas.

Förvaltningsmässiga fördelar – vad innebär det?

Om ett mindre antal lägenheter lämnas över till ett systerbolag med ett större bestånd kan effektiviteten i förvaltningen öka genom exempelvis;

- Behov av maskiner, verktyg och fordon såsom gräsklippare och snöplogar minskar
- Antalet lokaler och förråd för både personal, maskinpark, reservdelar osv. kan minska
- Samordning av, exempelvis sophantering, kan göras där ett bolag med ett större bestånd kan inrymma ett mindre antal lägenheter inom befintliga lösningar
- Antalet arbetstimmar för personalen minskar då tiden för förflyttning påverkas av de aktuella fastigheterna
- En större organisation på plats ger bättre täckning vid frånvaro och minskar sårbarheten
- Arbetstid för personal som arbetar med långsiktigt planerat underhåll påverkas genom att stora underhållsåtgärder kan samordnas, t.ex. takbyten, fasadrenoveringar o.d.
- Antalet entreprenader kan minska av. stora underhållsprojekt vilket får kostnads-
påverkan.

Ett förvaltningsalternativ skulle kunna kombineras med ett uppdrag till bolagen att utreda möjligheterna för att samordna skötsel av utemiljö, i första hand gräsklippning och snöröjning. I viss omfattning sker sådan samordning redan nu.

Ett antal av stadens förvaltningar; Trafikkontoret, Park och Natur, Fastighetskontoret och Lokalförvaltningen samarbetar sedan många år kring sina skötselytor för att skapa en bättre effektivitet. På sikt skulle samarbetet också kunna omfatta dotterbolagen inom Framtidenkoncernen.

Konkreta exempel på förändringar inom förvaltningsalternativet

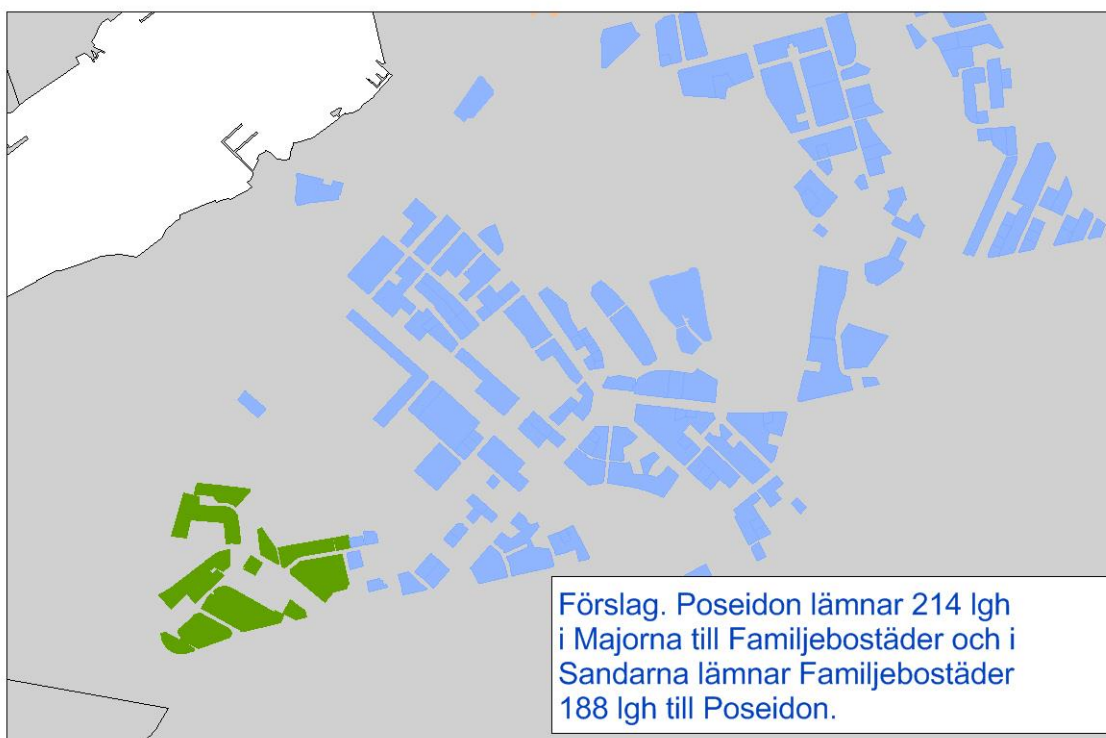
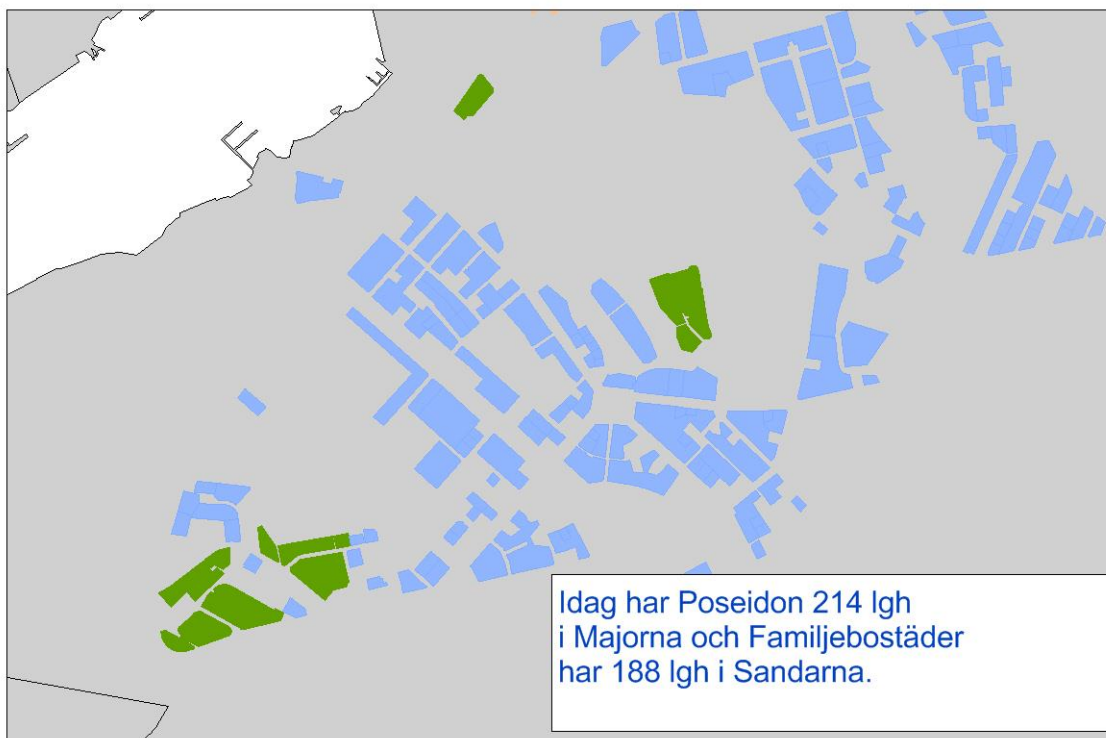
För att åskådliggöra vilken typ av förändringar som föreslås genom förvaltningsalternativet kan två konkreta exempel visa på omfattningen och typen av överföringar som föreslås.

Det första exemplet finns i Kyrkbyn, inom SDF Lundby. Där har koncernen ett sammanhållet bestånd där alla tre stora bostadsbolag är representerade, sida vid sida. I förslaget går Familjebostäders fastigheter över till Poseidon så att området delas ungefär lika mellan Bostadsbolaget och Poseidon. Tre bolag inom området blir två.



Inom alternativet finns liknande lösningar där överföringar föreslås om ett bolag är dominant i förhållande till det andra. Överföringar föreslås dock inte ske där våra bolags fastighetsbestånd finns bredvid varandra om antalet lägenheter hos respektive bolag ändå är så pass stort att förvaltningsenheterna blir relativt effektiva att arbeta med.

Ytterligare ett exempel nedan är ett förslag som syftar till att Familjebostäders bestånd samlas och koncentreras i Majorna och Poseidons bestånd blir sammanhängande i Sandarna.



Det finns olika sätt att hantera geografisk samordning ur personalhänseende för detta alternativ. Summan av omflyttningarna fördelar sig så pass jämnt över bolagen att man personalmässigt inte behöver göra någon omflyttning. Å andra sidan finns det personal som är väldigt väl förtrogen med fastigheter inom ett bolag där man kan tänka sig lösningar som innebär att vissa medarbetare följer med "sina" fastigheter till ett annat bolag.

När resonemang har förts med fackliga företrädare under arbetets gång är utgångspunkten att önskemålet från medarbetarna med all sannolikhet skulle innebära att man hellre vill vara kvar inom samma bolag istället för att följa med fastigheten och hyresgästerna till en ny fastighetsägare. Personalkonsekvenserna får utredas vidare om ett inriktningsbeslut skulle förorda förvaltningsalternativet men sammanfattningsvis bör konsekvenserna ur personalhänseende bli ytterst marginella.

Vad avser de finansiella konsekvenserna för bolagen är de inte särskilt omfattande. Överföringarna i förslaget fördelar sig väldigt jämnt och förändringarna i fastighetsbestånden är så pass måttliga att de inte nämnvärt påverkar bolagens finansiella styrka.

Stadsdelsalternativet – Alternativ 3

Det sista alternativet som tagits fram bygger på att tre jämnstora bolags bestånd utformas så att de möter stadsdelsorganisationen och har ett geografiskt sammanhängande bestånd.

Bolagen skulle då utformas på följande vis;

Bolag 1	SDF Västra Hisingen, SDF Norra Hisingen, SDF Lundby, SDF Centrum Totalt 23 800 lägenheter
Bolag 2	SDF Västra Göteborg, SDF Askim-Frölunda-Högsbo, SDF Majorna-Linné Totalt 21 546 lägenheter
Bolag 3	SDF Angered, SDF Östra Göteborg, SDF Örgryte-Härlanda Totalt 22 510 lägenheter

I stadsdelsalternativet behöver 523 fastigheter och 34 811 lägenheter överföras.

Visserligen skulle ett stadsdelsalternativ kunna utformas med mindre överflyttningar om respektive bolag ansvarade för stadsdelar som geografiskt inte hängde ihop. Å andra sidan mister man väldigt stora potentialer kopplade till förvaltningseffektiviteten då och därför har alternativet inte utretts.

Det finns behov av en djupare analys av hur förslaget på indelning i stadsdelsalternativet ser ut i förhållande till den nyproduktion som planeras inom Framtidenkoncernen och i staden. Närmare studier av utbyggnadsplaneringen skulle behöva göras för att kunna uppskatta hur bolagens storlek skulle ändras över tid.

Finansiella konsekvenser

En översiktlig finansiell analys är gjord för stadsdelsalternativet som pekar på att bolaget som skulle äga ett bestånd inom stadsdelarna Angered, Östra Göteborg samt Örgryte Härlanda skulle bli ett svagare bolag än de andra två. Då har taxeringsvärden, avkastningsvärden samt driftnetton analyserats.

Utvecklingsmöjligheter

Om ett bolag äger samtliga allmännyttiga bostadsfastigheter inom en stadsdel skulle synsättet sannolikt förändras. Inställningsmässigt går man från ett betraktelsesätt som tar en utgångspunkt i att äga ett antal hus till att känna ett större ansvar för ett helt område. Vid mer omfattande satsningar på olika områden har geografisk samordning ofta genomförts som ett led i processen. Under årens lopp har Framtidenkoncernen jobbat med geografisk samordning i exempelvis Gårdsten, Hjällbo och Bergsjön.

Stadsdelsalternativet skulle innebära att organisationen understödjer samarbete och underlättar ett gemensamt utvecklingsarbete med stadsdelarna. Med uppdraget som vilar på koncernen när det gäller nyproduktion skulle man i nära dialog med stadsdelen kunna arbeta utvecklingsinriktat med behoven av kompletteringsbyggnation för respektive stadsdel. De tekniska förvaltningarna som är berörda av nyproduktionsfrågan, t.ex. fastighetskontoret och stadsbyggnadskontoret, har traditionellt sett alltid haft geografiskt indelade organisationer; distrikt norr och söder osv.

Många andra kommunala förvaltningar har också en organisering som motsvarar en geografisk indelning eller stadsdelsorganisationen såsom exempelvis Lokalförvaltningen. Det skulle finnas ett stort värde i att kunna ha nära kontakter med ansvariga för förskolor, förskolor och äldreboenden inom våra bostadsområden.

I bostadsbolagens arbete med socialt utsatta områden finns det också stora värden som uppnås genom en ökad rådighet, förstärkt närvaro osv. Om en större andel av ett område förvaltas får bostadsbolaget mer överblick och helhetssyn.

Stadsdelsalternativet innebär inte per automatik någon fördel vad avser möjligheter att jobba mer utvecklingsinriktat. Om så skall ske behöver relationer byggas med företrädare för berörda organisationer, vilket skulle underlättas avsevärt då antalet kontaktytor minimerades.

Effektivitet i förvaltningen

Om bolagen hade samlade bestånd inom ett geografiskt område skulle det finnas det stora vinster att göra i förvaltningshänseende. Att minimera alla avstånd och därmed kunna nyttja personal och maskinpark helt optimalt skulle ge stora förutsättningar till besparingar inom koncernens förvaltning.

Stadsdelsalternativets omfattning

Stadsdelsalternativet är oerhört omfattande. Att föra över så många lägenheter innebär att man i princip slår sönder bolagens struktur, kultur, varumärke osv. Det skulle väcka massvis med frågeställningar om hur man skulle arbeta framåt, vilket bolags affärssystem man skulle använda osv.

Om en så omfattande förändring ska vidtas ligger det nära till hands att istället fundera över möjligheten att slå ihop verksamheterna i ett stort bolag och sedan bilda divisioner istället där geografisk samordning naturligt skulle uppstå vid exempelvis en distriktsindelning som följer stadsdelsgränserna. En sådan organisation har Lokalförvaltningen idag efter sammanslagningen mellan MedicHus och Lokalförsörjningsförvaltningen.

Alternativet innebär mycket stora överföringar som på olika sätt skulle blir kännbara för personalen. Storleksmässigt skulle bolagen dock bli relativt jämnstora och man skulle eventuellt kunna genomföra alternativet med begränsat behov av personalövergång.

Att sätta ett stadsdelsalternativ ställer stora krav ur ett lednings- och styrningsperspektiv. Det skulle vara helt nödvändigt med stort engagemang och motivation på ledningsnivå för att klara ett genomförande.

Övergripande förutsättningar

Diskussion om socialt alternativ

Under arbetets gång och framförallt under workshoparna som ägt rum, har mycket av diskussionen kommit att handla om koncernens socialt utsatta områden. Frågeställningen om huruvida geografisk samordning kan göras i syfte att stärka och understödja arbetet med det sociala perspektivet har varit aktuell. Olika idéer har varit uppe och förkastats, bl.a. en tanke om ett "socialt bolag" där man skulle samla flera områden med behov av speciella arbetssätt som en variant på Gårdstensbostäder men i större skala. Inom ramen för arbetet har dock så mycket nackdelar med ett sådant alternativ konstaterats att utredningen inte arbetat vidare med en sådan inriktning.

Hyresgästperspektivet

Hyresgästföreningen har deltagit i arbetet och bidragit i diskussionerna. De har kontinuerligt fått information om hur processen fortskridit.

Hyresgästföreningen ser positivt på att det arbetas med uppdrag som ska syfta till att Framtiden-koncernen kan förbättra och öka effektiviteten i sin förvaltningsorganisation.

Vid en eventuell förändring har hyresgästföreningen påpekat vikten av att fundera över de olika bostadsbolagens kunderbudande. Systemen för hyresgäststyrtd underhåll ser olika ut mellan bostadsbolagen genom att de förhandlat fram olika överenskommelser avseende ansvaret för det inre underhållet. En eventuell omstrukturering kräver ett ställningstagande till vilket underhållssystem som ska gälla för fastigheterna som förs över. En ambition bör vara att överförda lägenheter på sikt ska omfattas av det underhållssystem som gäller hos det mottagande bolaget. Hänsyn måste tas till de olika bostadsområdenas aktuella förutsättningar och det kan vara aktuellt att tillämpa "övergångsbestämmelser" under en viss tidsperiod.

Hyresgästföreningen gör bedömningen att berörda hyresgäster skulle acceptera och förstå en eventuell geografisk samordning i den omfattning som alternativ 1 och 2 skulle innebära. Alla dotterbolagen betraktas som seriösa, bra hyresvärdar. Det är dock viktigt att kommunicera ordentligt med hyresgästerna inför en eventuell förändring där anledningen till hyresvärdssbytet förklaras. Det är så klart också viktigt att lyfta fram vinsterna med alternativet för hyresgästerna.

I Stockholm har hyresgästerna inte reagerat negativt då man har bytt hyresvärd. Bostadsbolagen där hade förberett sig för en del starka reaktioner och blev förvånade när de uteblev.

Ett stadsdelsalternativ skulle skapa inlåsnings effekter för hyresgästerna vad avser möjligheterna att kunna flytta till andra delar av staden. För att motverka den effekten bör ett stadsdelsalternativ kombineras med förändrade regler för intern omflyttning så att hyresgästerna ges möjligheter till internbyten inom hela koncernens fastighetsbestånd.

Överväganden

De två första alternativen får konsekvenser ur ett förvaltningsperspektiv. Solitäralternativet får mycket marginella effekter medan förvaltningsalternativet innebär mer långtgående konsekvenser avseende skötsel, drift och långsiktigt planerat underhåll. Inget av alternativen innebär några direkta fördelar ur ett utvecklingsperspektiv. Förvaltningsalternativet innebär visserligen färre kontaktytor, tre bolag som är representerade inom ett område föreslås bli två, vilket exempelvis kan underlätta det lokala nätverksbyggandet.

Stadsdelsalternativet är oerhört genomgripande och skulle få väldigt stora konsekvenser vid ett genomförande. Inom utredningsarbetet har det varit svårt att se vinster med alternativet som skulle väga upp nackdelarna. I stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, KF's handling 2014 nr 84, beskrivs att man övervägt ett alternativ innebärande att dotterbolagen ombildas till divisioner/affärsområden. Även att stora synergier skulle uppnås ser man en nackdel med att "Sammanlagning av stora organisationer med delvis olika kulturer och starka varumärken är historiskt svåra processer som tar lång tid och kräver stort ägarengagemang." Om ett stadsdelsalternativ genomfördes vore det i princip lika omfattande som en organisations-förändring till divisioner fast med mindre synergieffekter.

Övriga utredningar

Frågan om geografisk samordning kan ha samband med flera av de andra utredningar som pågår för bostadsklustret. Hur Framtidenkoncernen på sikt ska arbeta med nyproduktion kan komma att få betydelse. Det kommer att vara viktigt att säkerställa en helhetssyn på utredningarna så att de förhåller sig till varandra på ett bra sätt.

Sammanfattning

Geografisk samordning utlöser en stämpelskatt om 4,25% på fastigheternas skattemässiga restvärden när fastigheterna överförs. Stämpelskatten ligger latent och betalas när fastigheten realiserar (säljs).

Bostadsbolagen inom koncernen kan öka effektiviteten inom förvaltningen genom geografisk samordning.

Om inriktningen blir att arbeta vidare med alternativ 2 eller 3 bör en vidare utredning belysa vilken latent stämpelskatt som utlöses med fastigheternas skattemässiga restvärden som grund respektive en fördjupad analys på hur stora rationaliseringsvinsterna kan förväntas bli.

Geografisk samordning kan göras stegvis. Efter genomförande kan en utvärdering ske efter rimlig tid och om konsekvenserna av förändringen varit positiva så kan fler åtgärder genomföras i ett nästa steg.

Förvaltningsalternativet skulle innebära en relativt hanterlig förändring.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår besluta

- att** uppdra åt VD att återkomma till styrelsen med en fördjupad konsekvensanalys och en plan för genomförande avseende alternativ 1.
- att** uppdra åt VD att återkomma till styrelsen med en fördjupad konsekvensanalys inför ett ställningstagande avseende alternativ 2.
- att** översända ärendet till kommunstyrelsen.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Anneli Snobl