

**Styrelsehandling nr 21
 2016-02-12**

Geografisk samordning av de allmännyttiga bolagens fastighetsbestånd

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, 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. 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. Alternativen presenterades på styrelsemöte 2015-06-12 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.

Nuläge

Under hösten har det pågått dels ett internt arbete med olika representanter i bolagen för att förbereda dessa transaktioner samtidigt som det har förts en dialog med Lantmäteriet för att försöka utreda vilka möjligheter det finns att överföra vissa av fastigheterna via fastighetsreglering.

Totalt är det 58 st fastigheter som beräknas att beröras i den geografiska samordningen enligt nedanstående fördelning:

	Poseidon	Bostadsbolaget	Familjebostäder	Totalt
Antal fastigheter att lämna	14	27	17	58
Värde per 31/12 2015	949	1 029	898	2 876
Bokförda värden 31/12 2015	338	329	371	1 038
Beräknad köpeskillning*	268	283	340	891
Antal fastigheter att erhålla	22	16	20	58
Värde per 31/12 2015	923	967	986	2 876
Beräknad köpeskillning/nytt bokfört värde*	288	309	295	891

*)köpeskillingen är beräknad utifrån skattemässigt restvärde. Siffran kan komma att justeras med större pågående projekt på ingående fastigheter. Belopp anges i mnkr.

Ekonomi

Överlåtelseerna kommer att ske till underpris och köpeskillingarna kommer att utgöra fastigheternas skattemässiga restvärden. Fastigheterna har ett totalt värde på ca 2,9 mdkr och ett skattemässigt restvärde på knappt 900 mnkr.

Om fastigheterna överläts genom köp uppkommer en latent stämpelskatt på ca 77,7 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 58 fastigheterna bedöms 25 fastigheter möjliga att reglera in i någon annan fastighet som bolagen äger. Fem av dessa 25 fastigheter bedöms ha ett enklare regleringsförfarande medan resterande del av fastigheterna 20 stycken kräver 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 40,3 mnkr och uppgå till ca 37 mnkr.

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

En utjämning av värdeöverföringarna kommer att ske mellan bolagen med hjälp av koncernbidrag, så att inget av bolagen "förlorar" något värde genom fastighetsöverlåtelseerna.

Fastighetsöverlåtelseerna beräknas initialt att påverka de enskilda bolagens synliga soliditet. I Poseidon och Bostadsbolaget är den marginell (-0,01 % och 0,45 %). Familjebostäders soliditet beräknas påverka negativt med ca 1,87 procent initialt. Detta beror på att Familjebostäder erhåller fastigheter till ett högre värde än vad de lämnar och därmed lämnar koncernbidrag. Detta kommer att utjämnas över tid, då dessa fastigheter bör ge ett högre resultat framåt.

Hembud

I nuläget har en av fastigheterna en bildad bostadsrättsförening. Poseidon har ansökt om dispens hos Hyresnämnden för att hembudsskyldigheten inte ska gälla. I nuläget har dispens erhållits. Bostadsrättsföreningen har fram till den 18 februari 2016 på sig att överklaga beslutet. Om beslutet överklagas kommer fastigheten undantas från försäljning till dess att nytt beslut är fastställt.

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 kunderbudande 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 överlåtelserna sker per 2016-04-01. En tid framåt kommer koncernens bolag att äga fastigheter som inte är registrerade på rätt ägare i fastighetsregistret. Totalt kan det röra sig om 25 fastigheter. Detta innebär att fastighetsskatten kommer att debiteras till fel bolag. I dessa fall kommer det att ske en interndebitering av fastighetsskatten. I avtalen till de fastigheter där överföring kommer ske via reglering görs en tilläggskrivning, som innebär att om det inte går att genomföra en reglering så genomförs transaktionen som köp.

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att uppdra åt VD att tillsammans med VD:arna i dotterbolagen genomföra de förslagna fastighetsöverföringarna mellan bolagen enligt ovan beskrivna handling.

FÖRVALTNINGS AB FRAMTIDEN

Mariette Hilmersson
VD