



KONTAKT

Lars Nylund
08-7372000
kontakt@familjebostader.com

Försäljning av fastigheten Gröndal 1:12

Förslag till beslut

Styrelsen för AB Familjebostäder beslutar följande.

- Försäljning av AB Familjebostäders fastighet Gröndal 1:12 till Déus Fastigheter Holding AB (orgnr 556872-6623) alternativt av Déus Fastigheter Holding AB helägt dotterbolag, eller till den av hyresgästerna bildade bostadsrättsföreningen genom hembud, godkänns.
- Vd får i uppdrag att vidta de åtgärder som i övrigt krävs för ett genomförande av försäljningen av fastigheten Gröndal 1:12.

Jonas Schneider
VD

Lars Nylund
Fastighetschef

Ärendet

Familjebostäder har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och att avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse. Som ett led i detta arbete har fastigheten Gröndal 1:12 av bolaget bedömts angelägen att sälja till en extern aktör.

Bakgrund

Familjebostäder har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning. I Kommunfullmäktiges budget står att bostadsbolagen ska avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse. Som ett led i detta har bolaget identifierat fastigheter som bedömts vara lämpliga för avyttring i syfte att effektivisera bolagets fastighetsförvaltning.

Fastigheten Gröndal 1:12 är belägen på Gröndalsvägen 83. Fastigheten är belägen nära Essingeleden, i praktiken nedanför/under densamma, och ytterligare exploatering eller tillbyggnad bedöms inte möjlig. Fastigheten byggdes 1929 och överläts till Familjebostäder från Exploateringskontoret 1987. Det är en liten fastighet med en BOA om 369 m², fördelat på 10 st bostadslägenheter, varav 8 st 1 rok och 2 st 2 rok. Två lägenheter är idag vakanta. Hyresintäkterna fullt

uthyrt uppgår till ca 329 tkr/år och efter driftkostnader varierar resultatutfallet som över- eller underskott mellan olika år. Fastighetens bokförda värde är ca 337 tkr och taxeringsvärdet är 7 270 tkr. Bolaget har hösten 2019 gjort en extern värdering av fastigheten vilket gav ett värdeutlåtande om 9 000 tkr.

Fastighetens skick och lägenheternas standard är låg. Fastigheten har stort behov av underhållsåtgärder, inklusive grundförstärkning, vilket är en omfattande åtgärd. I fastigheten finns inte tvättstuga, utan hyresgästerna är hänvisade till en tvättstuga belägen i en annan av bolagets fastigheter, ca 700 m ifrån fastigheten. I lägenheterna finns inte dusch. Duschen är gemensam för husets hyresgäster och ligger i husets källare. Duschetrymmet har lågt i tak och vägen till duschen går genom husets källare. Den sammanlagda bedömningen är att bolaget inte uppfyller fastighetsägaransvaret i tillräcklig utsträckning.

Bolaget har utrett underhållsåtgärder för fastigheten. Kostnaderna för dessa, och för att bygga om till bolagets och godtagbar standard, genom att tillskapa tvättstuga och duschar i lägenheterna, bedöms kunna överstiga 20 mkr. Det finns väsentlig osäkerhet i uppskattningen, då grundförstärkningen inte har analyserats djupare, d v s risken för kostnadsökningar är hög.

De underhålls- och ombyggnationsåtgärder som behövs bedöms medföra ett nedskrivningsbehov av bolagets resultat med betydande belopp. Fastigheten är liten och ett projekt skulle ta inte oväsentliga personella och ekonomiska resurser i anspråk, vilka bolaget vill prioritera till betydligt större fastigheter i tyngdpunktsområden, exempelvis Tensta, där ett ombyggnadsbehov för ett antal fastigheter föreligger.

Bolagets synpunkter och bedömning

Efter analys av fastighetens tekniska status och skick, underhållsbehov, ekonomiska och förvaltningsmässiga förutsättningar, bedömer bolaget att fastigheten är lämplig att sälja.

Bolagets bedömning är att en mindre fastighetsägare kan genomföra för fastigheten och hyresgästerna aktuella åtgärder fördelat över tid på ett kostnadseffektivt sätt.

Försäljningsprocess

Bolaget har anlitat en mäklare för att genomföra en försäljning av fastigheten Gröndal 1:12.

Vid ett hyresgästmöte i september 2020 informerade bolaget hyresgästerna i fastigheten om avsikten att inleda en försäljning och därefter påbörjades processen. I syfte att ge bolagets hyresgäster en ökad valfrihet i aktuell situation, kommer hyresgästerna att kunna stå kvar i den interna byteskön i upp till ett år efter att en ny ägare har tillträtt fastigheten, som om de fortfarande var hyresgäster hos bolaget. Efter informationsmötet har hyresgästerna bildat en

bostadsrättsförening och till Inskrivningsmyndigheten ingivit en intresseanmälan om att förvärva fastigheten.

I försäljningsprocessen har sju olika budgivare avlagt bud, samtliga över fastighetens värdering enligt värdeutlåtande. Det högsta inkomna budet är 12,7 mkr. Budgivare är Déus Fastigheter Holding AB ("Deus").

Deus är ett familjeägt fastighetsbolag, verksamt sedan 2011, som äger ytterligare fastigheter i Stockholmsområdet, varav 3 med hyresrätter och en hotellfastighet. Deus uttryckta ambition med Gröndal 1:12 är att erbjuda nuvarande hyresgäster evakueringsbostäder i deras befintliga fastigheter, för att därefter grundförstärka, stambyta och uppgradera standarden på lägenheterna och därefter erbjuda återflytt alternativt hyra ut till nya hyresgäster.

Familjebostäder har i egen regi och med externt stöd gjort seriositetskontroll av Deus och dess registrerade företrädare, inklusive bland annat ekonomi, samt kontroll hos Hyresnämnden i Stockholm. Kontrollerna har inte innehållit anmärkningar som bedöms medföra att Deus inte skulle vara en lämplig köpare. Bolaget bedömer att kontroll av den presumtive köparen därmed har gjorts i rimlig omfattning.

Då hyresgästerna i fastigheten bildat bostadsrättsförening ("Föreningen") och inkommit med intresseanmälan, så inträder hembudsskyldighet. Det innebär att, om Familjebostäder beslutar att gå vidare med försäljning, kommer bolaget att erbjuda Föreningen att förvärva fastigheten till samma pris och även i övrigt i huvudsak samma villkor som Deus. Betänketiden för föreningen blir då maximalt 3+3 månader från att de erhållit hembudet. Det omfattande behovet av underhåll och tekniska åtgärder ska dokumenteras i bostadsrättsföreningens ekonomiska plan, som sedan ska ligga till grund för bl a föreningens beslut om förvärv och för en banks beslut om finansiering.

För närvarande förhandlas och färdigställs ett köpekontrakt för fastigheten med kontraktssumma 12,7 mkr. Kontraktet villkoras av beslut om försäljning i bolagets styrelse, samt av att hembud till Föreningen inte antas av. Tillträde beräknas ske senast 2021-08-31.

Bilagor

1. Bilaga 1 - Karta och bilder