



KONTAKT

Lars Nylund
087372000
kontakt@familjebostader.com

Försäljning av fastigheten Gröndal 1:15

Förslag till beslut

1. Försäljning av AB Familjebostäders fastighet Gröndal 1:15 till Introbolaget 4391 AB (org.nr. 559265-7000) till en köpeskilling om 11,5 mnkr godkänns.
2. VD får i uppdrag att vidta de åtgärder som krävs för ett genomförande av försäljningen av fastigheten Gröndal 1:15.

Jonas Schneider
VD

Lars Nylund
Chef Fastighetsavdelningen

Bakgrund

Familjebostäder har i uppdrag att bedriva en aktiv fastighetsförvaltning och i Kommunfullmäktiges budget står att bostadsbolagen ska avyttra fastigheter som saknar strategisk betydelse. Som ett led i detta har bolaget identifierat fastigheter som bedöms sakna strategisk betydelse eller som av andra skäl bedöms vara lämpliga för avyttring i syfte att effektivisera bolagets fastighetsförvaltning.

Fastigheten Gröndal 1:15 är belägen på Klyvarvägen 5. Fastigheten är belägen nära Essingeleden och tvärbanan, och ytterligare exploatering eller tillbyggnad bedöms inte möjlig. Fastigheten byggdes 1920 och överläts till Familjebostäder från Exploateringskontoret 1987. Det är en liten fastighet med en byggnad som har en BOA som uppgår till 386 m², fördelat på 10 st bostadslägenheter, varav 8 st 1 rok, och 3 st 2 rok, samt en lokal om 71 m². Två lägenheter är vakanta. Hyresintäkterna fullt uthyrt uppgår till ca 434 tkr/år och efter driftkostnader varierar resultatutfallet som över- eller underskott mellan olika år. Fastighetens bokförda värde är 755 tkr. Bolaget har hösten 2019 gjort en extern värdering av fastigheten vilket gav ett värdeutlåtande om 11 mnkr.

Fastighetens skick och lägenheternas standard är låg. Fastigheten har stort behov av underhållsåtgärder både ut- och invändigt. I lägenheterna finns inte dusch. Duschen är gemensam för husets hyresgäster och ligger i husets källare.

Duschtrymmet har lågt i tak och vägen till duschen går genom husets källare. Den sammanlagda bedömningen är att bolaget idag inte uppfyller fastighetsägaransvaret i tillräcklig utsträckning.

Bolaget har utrett underhållsåtgärder för fastigheten. Kostnaderna för dessa, samt för att bygga om till bolagets och godtagbar standard genom underhållsåtgärder och att tillskapa duschar i lägenheterna, bedöms kunna överstiga 14 mnkr. Det finns en väsentlig osäkerhet i uppskattningen, då åtgärdsanalysen är 4-5 år gammal, dvs. risken för kostnadsökningar är hög.

De underhålls och ombyggnadsåtgärder 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.

Bedömning

Efter analys av fastighetens tekniska status och skick, underhållsbehov, ekonomiska och förvaltningsmässiga förutsättningar, bedömer Familjebostäder 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

Efter dialog med ägaren har bolaget av skäl enligt ovan anlitat en mäklare för att genomföra en försäljning av fastigheten Gröndal 1:15.

Vid ett hyresgästmöte i januari 2021 informerade Familjebostäder hyresgästerna i fastigheten om avsikten att sälja fastigheten. 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.

I försäljningsprocessen har mäklaren fört dialog med ett antal intressenter. Bolaget föreslår försäljning av fastigheten för 11,5 mnkr. Budgivare är Déus Fastigheter Holding AB ("Deus") som avser förvärva fastigheten genom ett nybildat helägt dotterbolag.

Deus är ett familjeägt fastighetsbolag, verksamhet sedan 2011, som äger ytterligare fastigheter i Stockholmsområdet, varav 3 med hyresrätter och en hotellfastighet. Deus förvärvade nyligen närliggande Gröndal 1:12 på Gröndalsvägen 83 av Familjebostäder. Deus ambition även med Gröndal 1:15 är

att erbjuda nuvarande hyresgäster evakueringsbostäder i deras befintliga fastigheter, för att därefter genomföra underhållsåtgärder och stambyta och uppgradera standarden på lägenheterna och därefter erbjuda återflytt alternativt hyra ut till nya hyresgäster.

Familjebostäder har i samband med förvärv av Gröndal 1:12 i egen och extern regi och gjort seriositetskontroll av Deus och dess registrerade företrädare, innefattande bland annat ekonomi, samt kontroll hos Hyresnämnden. Kontrollerna har inte innehållit anmärkningar som bedöms medföra att Deus inte skulle vara en lämplig köpare. Bolaget har nu gjort en förnyad förenklad kontroll. Bolaget bedömer att kontroll av den presumtive köparen därmed har gjorts i rimlig omfattning.

Ingen av hyresgästerna bildad bostadsrättsförening har hos inskrivningsmyndigheten inkommit med intresseanmälan för ombildning, varför hembudsskyldighet inte har inträtt.

Köpekontraktet, som finns för styrelsens påseende hos VD, villkoras av beslut om försäljning i bolagets styrelse, med tillträde senast 2021-04-01.