

Förbundsstyrelsens förslag om eventuell försäljning av fastigheten

Förbundsstyrelsen har mandat att fatta den här typen av beslut men eftersom en fastighetsförsäljning handlar om stora värden vill förbundsstyrelsen i ett tidigt skede be kongressen om vägledning.

Förbundets fastighet i Stockholm

Journalistförbundet köpte, i mitten av 80-talet, fastigheten Lagern 7, byggd 1876, på Vasagatan i Stockholm. Köpeskillingen var cirka åtta miljoner kronor, som i dagens penningvärde motsvarar cirka 20 650 000 kronor. Fastigheten var i mycket dåligt skick och en totalrenovering genomfördes, vilken då kostade cirka åtta miljoner kronor. Marken som huset står på ingick inte i köpet vilket innebär att förbundet betalar en hyra till staden.

Fastigheten värderades per december 2020 till 260 000 000 kronor och utgör idag 75 procent av förbundets tillgångar. Enligt en prisbedömning från en mäklare i september 2021 skulle ett försäljningspris kunna bli 370 000 000 kronor. Det skulle då utgöra cirka 80 procent av de samlade tillgångarna.

Fastigheten är gammal och kräver mer och mer investeringar i underhåll och reparationer. För att behålla värdet krävs stora löpande underhållskostnader. Förbundet har en underhållsplan för större arbeten som är nödvändiga med viss regelbundenhet. Att utveckla fastigheten till att kunna ge bästa möjliga avkastning kräver både ekonomiska muskler och fastighetskompetens.

Fastighetens ekonomi

Det kostar att förvalta en fastighet och utöver kostnader för underhåll och reparationer är fastighetsskatt och tomträttsavgäld (hyra till staden) stora kostnadsposter. Avtalet med Stockholms stad om tomträttsavgälden omförhandlas vart tionde år, nästa gång det sker är 2025. Vid de senaste omförhandlingarna har staden begärt det dubbla mot tidigare. Tomträttsavgälden utgör ca 30 procent av fastighetskostnaderna vilket innebär att en kraftig höjning slår hårt.

Hysesintäkterna har de senaste åren täckt fastighetskostnaderna med knapp marginal, men det har historiskt funnits många år då fastigheten gått med förlust och medlemsintäkterna har istället fått finansiera fastigheten. Coronapandemin har tyvärr inneburit att förbundet har förlorat intäkter på uppskjutna hyreshöjningar, rabatter till hyresgäster som driver restaurang- och kaféverksamhet samt på uppsagda hyreskontrakt. År 2021 kommer fastigheten gå med förlust med ca 600 000 kronor.

Fastighetsförvaltningen

Förvaltningen av förbundets fastighet utgör en stor del av förbundets totala verksamhet. Mycket tid läggs på fastighetsfrågor både av kanslimedarbetare och styrelseledamöter.

Att förvalta en fastighet i Stockholms innerstad och särskilt i CBD-området (Central Business District), i vilket fastigheten ligger, har utvecklats till ett komplext expertområde.

Det är lätt att göra fel om man inte har rätt kunskap och felet kan bli kostsamma.

Förbundet har inte heller tillräcklig intern kompetens i fastighetsförvaltning, vilket gör att vi idag anlitar flera experter inom olika fastighetsområden.

Behålla eller sälja fastigheten?

Det intressanta för att kunna svara på frågan är om vi kan få en bättre och säkrare avkastning – och därmed skapa större nytta för medlemmarna – genom att sälja fastigheten och investera det frigjorda kapitalet i andra tillgångsslag. Det är svårt att bedöma framtida utveckling för olika tillgångsslag, men vi kan tydligt säga att nuvarande risk minskas genom att sprida tillgångarna mer jämnt mellan olika tillgångsslag.

Idag utgör fastigheten 75 - 80 procent av förbundets samlade tillgångar.

Att behålla fastigheten

Det finns fördelar med att behålla fastigheten, en fördel är att fastigheten kan belånas, till exempel vid en större konflikt. Det är troligt att fastigheten över tid kommer att fortsätta öka i värde. Orealiserad värdeökning får dock inte tas upp i bokföringen i en ideell förening.

Att ha 75 – 80 procent av en portfölj låst i ett tillgångsslag är riskfyllt. Låsta tillgångar i tid och pengar utgör inte största möjliga medlemsnytta. En fastighetskrasch skulle kunna bli mycket kännbar för förbundet.

Ytterligare nackdelar är osäkerheten kring en höjd tomträttsavgäld, en förändrad fastighetsskatt, eventuell negativ utveckling på hyresmarknaden samt större oförutsedda kostnader.

Om fastigheten ska behållas i förbundets ägo bör förvaltningen läggas ut på professionella förvaltare som kan arbeta med utveckling för att få bästa avkastning på huset. Att lägga ut verksamhet innebär att vi måste ha en noggrann styrning med tydliga mål om avkastning och driftsöverskott samt en god uppföljning av förvaltningen. Det i sin tur kräver intern fastighetskompetens och tid.

Risken för en höjd tomträttsavgäld, som slår direkt på resultatet, kvarstår även om förvaltningen läggs ut.

Att sälja fastigheten

Om fastigheten säljs frigörs kapital till förbundets övriga verksamhet.

Fördelen med att sälja fastigheten är att osäkerheten och oron kring fastighetens ekonomi tas bort. Likaså frigörs mycket tid som kan läggas på mer medlemsfokus.

En nackdel med att sälja fastigheten är att det kan bli svårare att låna pengar.

Om fastigheten säljs krävs också mer resurser till en mer omfattande kapitalförvaltning.

"Journalisternas hus"

Journalistförbundet kansli flyttade in under 1985 och har fram till september 2021 bott i fastigheten. Kansliet flyttar ut ur fastigheten i början av september och verksamheten flyttas istället till lokaler på Kungsgatan.

Sedan fastigheten på Vasagatan i Stockholm köptes har den kallats "Journalisternas hus", eftersom förbundet äger fastigheten. De medlemmar, främst förtroendevalda, som besökt kansliet har uppskattat att fastigheten ligger centralt men det kommer även det nya kansliet göra. Själva huset har dock inte varit en mötesplats för andra medlemmar, det var istället restaurang Pressklubben som flyttade in i huset samtidigt med kansliet 1985. Genom samarbete med Journalistförbundet och en rabatt på hyran (som fortfarande gäller idag) har journalister som besökt Pressklubben fått rabatt på maten. Pressklubben blev en mötesplats för stockholmsjournalister och journalister som besökte Stockholm. Där kunde man träffa kollegor, titta på TV, läsa tidningar och tidskrifter. Idag har inte Pressklubben den betydelsen längre och för journalister utanför Stockholm har vare sig Pressklubben eller fastigheten haft någon större betydelse.

Frågor och svar

Varför vill FS ha möjlighet att under rätt förutsättningar sälja huset?

Svar:

Förbundsstyrelsen vill minska risken i låsta tillgångar samt att kunna använda viss realiserad avkastning till den fackliga verksamheten, för att skapa större nytta för medlemmarna.

Kan förbundet sälja en del av huset?

Svar:

Ett alternativ till att sälja av fastigheten helt och hållet är att sälja fastigheten delvis och bli delägare. Dvs om fastigheten läggs i eget bolag och delar av bolaget säljs till extern part så skulle förbundet kunna behålla säg 10 - 15 procent.

10 – 15 procents fastighetsinnehav är också rimligt i en kapitalportfölj.

Att bara sälja en del kräver att förbundet säljer till en samarbetspartner som man kan "leva med".

När skulle fastigheten säljas?

Det avgör i slutänden förbundsstyrelsen. Timingen för ett så här stort beslut måste bli rätt och därför kommer beslutet att föregås av en utredning för att säkerställa, så långt det är möjligt, att försäljningen ger förbundet bästa möjliga utdelning.

Hur ska en eventuell försäljning gå till?

Svar:

En försäljning bör genomföras i en strukturerad process, för att få ut bästa möjliga pris.

Försäljningen måste också hanteras ur ett skatteperspektiv som gynnar förbundet.

Välrenommerade mäklare och fastighetsjurister kommer att anlitas för att säkerställa att försäljningen blir korrekt genomförd.

Vad händer med kapitalet som frigörs?

Svar:

Vid en försäljning frigörs mycket pengar och en plan för hur dessa ska förvaltas måste tas fram. En kapitalportfölj i storleksordningen 200 – 400 miljoner kronor måste förvaltas mer

aktivt, med stor riskspridning i en mer diversifierad (flera tillgångsslag) portfölj än idag. Investeringarna bör "rullas" så att realiserade vinster kan användas i den löpande fackliga verksamheten.

Hur säkerställer vi att de finansiella tillgångarna, som frigörs vid en försäljning, inte tappar i värde?

Förvaltningen av förbundets finansiella tillgångar ska ske på ett aktsamt sätt där risktagandet minimeras samtidigt som avkastningen är god så att tillgångarna ökar i värde över tid.

Det viktigaste är att sprida riskerna på flera tillgångsslag. I stora kapitalportföljer arbetar man med olika typer av finansiella instrument som gör att de finansiella tillgångarna inte minskar i värde trots en nedgång på börsen. Målet med kapitalförvaltning är alltid att värdet i portföljen ska öka.

Hur säkras konfliktberedskapen om förbundet säljer fastigheten?

Fastighetens värde räknas idag med i konfliktberedskapen. Om fastigheten säljs kommer istället kapitalet från försäljningen att räknas med. De finansiella tillgångarna kommer precis som idag förvaltas på ett aktsamt sätt till låg risk men till en bra avkastning, som gör att konfliktberedskapen ökar. Riskerna kommer att spridas på flera tillgångsslag och finansiella instrument kommer att användas för att minska risken för en nedgång i värdet.

Går det att nu få fram exakta uträkningar på vad en försäljning skulle ge?

Nej, det är svårt eftersom vi inte kan säga idag exakt vad försäljningspriset skulle bli.

Förbundsstyrelsen måste utvärdera prisutvecklingen och anbud när och om en försäljning blir aktuell.

Hur mycket tid läggs idag på fastigheten?

Svar:

Kanslichefen, som har det operativa ansvaret för förvaltningen, lägger idag ca 30 - 40 procent på fastigheten och ekonomiavdelningen runt 15 procent av tiden. Dessutom är det många fastighetsfrågor som tas upp på arbetsutskotts- och förbundsstyrelsemöten. Det är tid som istället skulle kunna läggas på andra frågor och verksamhet som ger förbundets medlemmar bästa medlemsnytta.

Hur stor andel fastigheter har andra organisationer?

Svar:

Flera av de mindre TCO-förbunden har sålt sina fastigheter. De förbund som fortfarande har kvar fastigheter har mellan 5 och 20 procent av sina tillgångar i fastigheter.

Kan det bli så att fastigheten inte säljs?

Ja, om inte förutsättningarna är rätt och förbundsstyrelsen ser att en försäljning inte ger bättre medlemsnytta än idag kommer en försäljning inte att genomföras.

FS föreslår kongressen

att besluta att FS har möjlighet att sälja del av eller hela fastigheten om rätt förutsättningar finns.