

Till styrelsen

Konsekvenser av ombildningar till bostadsrätt, svar på skrivelse

Teres Lindberg hemställer i skrivelsen, **Bilaga 1**, att VD återkommer till styrelsen med en grundlig redovisning av vilka konsekvenser av ombildningar till bostadsrätt som hittills uppdagats och vilka ytterligare konsekvenser som är att vänta.

Som nämns i skrivelsen har väsentliga förändringar i bolagets fastighetsbestånd skett sedan januari 2007. Från den 1 januari 2007 till den 1 augusti 2010 har 145 försäljningar omfattande 9 570 lägenheter genomförts till bostadsrättsföreningar. Ytterligare åtta bostadsrättsföreningar med drygt 800 lägenheter har accepterat erbjudanden och överlåtelseerna beräknas bli genomförda under hösten 2010.

Beståndet har även minskat genom stora beståndsförsäljningar och vissa mindre försäljningar. Dessa redovisas närmare nedan.

Nyproduktionen har sedan januari 2007 omfattat c:a 2 300 lägenheter. En viss ökning av beståndet har även skett genom att Stadsholmen förvärvat fastigheter från staden och Micasa. Det har huvudsakligen handlat om lokalfastigheter. Många nya lokaler har också tillkommit i Vällingby City.

Det totala lägenhetsbeståndets utveckling framgår nedan (avser 1 januari respektive år och inkluderar Stadsholmen):

2007	43 725
2008	43 434
2009	38 654
2010	31 544
2011	28 600 (prognos)

Försäljningarna till bostadsrättsföreningar fördelar sig på geografiskt läge enligt följande (antal lägenheter):

Innerstad	3 277
Närförort	1 595
Ytterstad	4 698
Summa	9 570

Övriga försäljningar fördelas enligt följande:

Område/fastighet	Antal lgh	Köpare
Farsta	4 244	Familjebostäder
Hässelby	1 069	Wallfast
Hjulsta	1 194	Einar Mattsson
Skrapan	495	AP-fastigheter
Bostadsmoduler, Kista IP	480	Kungsleden
Akalla servicehus	232	Micasa
Övriga	24	
Summa	7 738	

Som framgår av redovisningen ovan har antalet lägenheter minskat med c:a 35 % sedan januari 2007. Det innebär att företagets hela organisation måste anpassas till den nya situationen. En anpassning har skett löpande under åren genom omplaceringar, anlitande av entreprenörer och indragning av tjänster. En ytterligare anpassning kommer dock att krävas och företagsledningen arbetar med en plan för detta.

De ekonomiska konsekvenserna av försäljningarna genomlyses återkommande i budget, treårsplan och prognoser. På kort sikt har försäljningarna inneburit att bolagets soliditet ökat starkt och att resurser frigjorts för omfattande underhållsåtgärder. Samtidigt innebär försäljningarna naturligtvis ett bortfall av driftnetton från de sålda fastigheterna.

Hemställen

Hemställes att styrelsen beslutar att godkänna svaret på skrivelsen och att denna därmed anses besvarad.

Vällingby den 19 augusti 2010

Pelle Björklund