



Tillhör punkt 5 på dagordningen till styrelsesammanträde i AB Svenska Bostäder 2007-11-21

Skrivelse angående ombildning av AB Svenska Bostäders bestånd av hyresrätter

Styrelsesuppleanten Mehdi Oguzsoy har i skrivelse överlämnad till Svenska Bostäders 2007-10-02 (bifogas) efterlyst en redovisning av hur bolagets bestånd förväntas komma se ut efter mandatperiodens slut. I skrivelsen hänvisas bl a till den pågående omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter. Också frågan om nyproduktion berörs. Skrivelsen överlämnades till Verkställande direktören för beredning.

Tom v 44 har 199 intresseanmälningar med 13 657 lägenheter avseende Svenska Bostäder inkommit till företaget. 192 av intresseanmälningarna är fn kompletta. Inströmningen av nya intresseanmälningar var under våren 2007 närmare 20 ärenden per månad. Efter sommaren har den varit ca 10 per månad.

I innerstaden är 82 % av lägenheterna intresseanmälda (exkl kategoribostäder), i närförort 85 % av lägenheterna och i ytterstaden 19 % av lägenheterna. För SB som helhet är 34 % av antalet lägenheter intresseanmälda.

Att idag bedöma hur många fastigheter som kommer att säljas till bostadsrättsföreningar är inte möjligt. Dels vet vi inte hur många ytterligare intresseanmälningar som kommer att inkomma, dels vet vi inte hur stor andel av de föreningar som får erbjudanden som kommer att tacka ja.

Förra mandatperioden med bostadsrättserbjudanden (1998-2002) såldes knappt 40 % av de ca 11 600 intresseanmälda lägenheterna (48 % av föreningarna). Förutsättningarna var dock då delvis annorlunda. Priserna vid försäljning till bostadsrättsföreningar ligger idag väsentligt högre än den gången, vilket innebär att man idag många gånger får räkna med höjda boendekostnader vid förvärv - åtminstone i innerstaden. Detta kan självfallet dämpa intresset för ombildning. Samtidigt har priserna på bostadsrättsmarknaden ökat ännu mer vilket omvänt torde öka intresset för förvärv.

Ytterligare en omständighet som ev kan påverka andelen som accepterar erbjudandet är att antalet intresseanmälda lägenhet i ytterstaden är större idag än 1998 – 2002. En annan skillnad är att under perioden 1998- 2002 fanns ett generellt undantag för försäljningar till föreningar som kunde förväntas bli oäkta.

Hittills har 13 föreningar tackat ja till erbjudanden och ingen nej.

Man kan konstatera att det finns skäl som talar både för och emot att en högre andel av intresseanmälda fastigheter försäljs denna gång jämfört med vid föregående erbjudandetillfälle. Några av dem nämns ovan, det finns säkert fler. Härtill kommer som sagt att vi inte vet hur många ytterligare intresseanmälningar som kommer att inkomma under mandatperioden.

Till ovanstående kommer att koncernstyrelsen uttalat att bostadsbolagen skall en öppen inställning till fastighetsförsäljningar, bl a i områden där bolagen har en dominerande roll på den lokala marknaden. Samtidigt kan förvärv i innerstaden bli aktuella. Några beslut om köp eller försäljning i anledning härav har ännu inte tagits och det går därför inte att bedöma vilka effekter detta får på företagets fastighetsbestånd. Däremot är det klarlagt att en försäljning av Skatteskrapan skall förberedas.

Vad gäller nyproduktion är inriktningen att företaget skall bygga i genomsnitt 800 lägenheter per år under de närmaste åren.

Hemställs att styrelsen förklarar bifogad skrivelse besvarad med vad som redovisas i detta ärende.

Vällingby 2007-11-10

Göran Wendel

Sven Belfrage