



Tillhör punkt 12 på dagordningen till styrelsesammanträde med AB Svenska Bostäder 2009-03-19

Till styrelsen

Svar på skrivelse från Mehdi Oguzsoy med rubriken "Svenska Bostäders vinster skall tillbaka till hyresgäster"

I skrivelsen framhålls att det de allmännyttiga bostadsbolagens hyror, enligt massmedia, även går till att täcka kostnader för andra kommunala verksamheter. Vidare framhålls att byggandet av hyresrätter är obefintligt medan byggandet av dyra bostadsrätter fortsätter om än något avmattat på grund av den rådande krisen. Förberedelser för införande av marknadshyror pågår.

Skrivelsen avslutas med krav på att alla bolagets vinster skall återgäldas till hyresgästerna i form av hyresstopp eller sänkning av hyran samt krav på undanröjande av alla hyresrättens ekonomiska nackdelar.

När det gäller bolagets ekonomiska resultat så finns ett avkastningskrav på 150 Mkr. Denna avkastning bör betraktas som en värdesäkring av bolagets egna kapital och stannar i bolaget. Utdelningen är väsentligen mindre, endast 31 Mkr vilket är 0.44 % av bolagets egna kapital och kan betraktas som en ränta på det grundkapital som staden tillskjutit till bolaget. Koncernbidrag från bostadsbolagen för att finansiera annan kommunal verksamhet förekommer inte inom Stockholm stad.

Utöver dessa verksamhetsbaserade resultat har bolaget det senaste året gjort betydande realisationsvinster som en följd av fastighetsförsäljningar till bostadsrättsföreningar. För 2008 uppgående till 2 859 Mkr. Även dessa mycket stora belopp kvarstannar i bolaget och kommer nu att destineras enligt de direktiv som framgår av det särskilda ärende som kommer att behandlas i KF under mars månad. Dessa medel destineras till extra underhåll, företrädesvis inom miljonprogrammet, och nyproduktion av hyresrätter.

Av ovanstående framgår att avkastningskravet och den begränsade utdelningen är ett sunt företagsekonomiskt synsätt och en rimlig utgångspunkt för beräkning av ett långsiktig självkostnad och har också accepterats som grundförutsättning vid de sedvanliga hyresförhandlingarna. Temporära realisationsvinster, som är en produkt av ökade fastighetsvärden återgår till hyresgästkollektivet bostadssektorn genom en ökat underhåll och nyproduktion torde också vara rimligt.

Beträffande hyressättningssystem och de kommunägda företagens villkor så behandlas det för närvarande inom näringsdepartementets remissbehandling av den så kallade Allvill-utredningen (sou 2008:38). Hur ett eventuellt lagförslag kommer att utformas är för tidigt att uttala sig om men vägledning kan möjligen ges i de parlamentariskt samstämmiga remissyttrandena från såväl SABO som SKL där ingendera part förespråkar

marknadshyror. För Stockholms bostadsmarknad pågår ett arbete inom ramen för Hyreskommittén att utforma ett systematiskt hyressättningsystem som bland annat tar sin utgångspunkt i de boendes värderingar. Ett arbete som förhoppningsvis kan slutföras under innevarande år.

Hemställes att

styrelsen anser skrivelsen besvarad.

Vällingby den 5 mars 2009

Pelle Björklund