

Lars Brogren  
Anders Jenelius

Till styrelsen

## Förändringar i fastighetsbeståndet, rapport

På begäran av suppleanten Mehdi Oguzsoy vid styrelsemötet den 14 oktober 2010 åtog sig verkställande direktören att återkomma till styrelsen med en rapport rörande antalet sålda fastigheter (lägenheter), antalet förvärvade eller nyproducerade fastigheter (lägenheter) samt den ekonomiska påverkan av förändringen, allt omfattande den senaste mandatperioden.

### Fastighetsbeståndets utveckling

Väsentliga förändringar i bolagets fastighetsbestånd har skett sedan januari 2007. Från den 1 januari 2007 till den 1 november 2010 har 155 försäljningar omfattande 10 312 lägenheter genomförts till bostadsrättsföreningar. Fastighetsbeståndet har även minskat genom andra försäljningar, sammanlagt omfattande 7 738 lägenheter.

Lägenhetsbeståndet har ökat genom nyproduktion och genom att lokaler byggts om till bostäder. Nya kommersiella lokaler har tillkommit i Skrapan, som både färdigställts och sålts under perioden, och i Vällingby City. Stadsholmen har förvärvat fastigheter huvudsakligen innehållande lokaler från staden och Micasa. Några andra förvärv har inte genomförts.

Fastighetsbeståndets utveckling framgår nedan (redovisningen avser den 1 januari respektive år och inkluderar Stadsholmen):

	<b>Antal lgh</b>	<b>Kvm lokalyta</b>
2007	43 725	544 914
2008	43 434	575 853
2009	38 654	559 469
2010	31 544	506 822
2011	28 366 (prognos)	478 100 (prognos)

Förändringar i beståndet uppdelade på tillkommande och avgående lägenheter redovisas nedan:

	<b>Antal lgh</b>
Beståndet 1 jan 2007	43 725
Nyproduktion, ombyggnad mm	2 791
Förvärv	18
Sålt till bostadsrätt	-10 430 <sup>1)</sup>
Sålt till övriga	-7 738
Beståndet 1 jan 2011 (prognos)	28 366

1) Sålda t o m 1 november och prognos för resten av året.

Lägenhetsbeståndets utveckling uppdelad på geografisk belägenhet redovisas nedan.

	<b>Antal lgh 2007</b>	<b>Antal lgh 2011<sup>1)</sup></b>	<b>Minskning</b>
Innerstad	8 928	6 067	32 %
Närförort	2 685	1 012	62 %
Ytterstad	32 112	21 287	34 %
<b>Summa</b>	<b>43 725</b>	<b>28 366</b>	<b>35 %</b>

1) Prognos

Antalet lägenheter har minskat med c:a 35 % sedan januari 2007. Den procentuellt största minskningen har skett i närförort, där närmare två tredjedelar av beståndet har sålts, i samtliga fall till bostadsrättsföreningar.

Fastighetsbeståndet i innerstaden har som helhet minskat något mindre än genomsnittet. Detta hänger delvis samman med att Stadsholmens bostadsbestånd, som i till största delen är beläget i innerstaden, endast i obetydlig omfattning påverkats av försäljningar. Det "reguljära" innerstadsbeståndet, exklusive Stadsholmens bostäder samt student- och seniorbostäder, har under perioden minskat från 6 781 till 3 270 lägenheter, en minskning med över 50 %.

Minskningen av beståndet i ytterstaden beror till större delen på beståndsförsäljningar till Familjebostäder, Einar Mattsson och Wallfast, sammanlagt c:a 6 500 lägenheter. Omkring 5 000 lägenheter har sålts till bostadsrättsföreningar, varav nästan 1 000 lägenheter i Östberga. I övrigt har endast ett fåtal försäljningar skett i s k miljonprogramsområden. Drygt 700 lägenheter har sålts till andra fastighetsägare, främst Kungsleden och Micasa.

### **Ekonomisk påverkan**

Under perioden har nettoflödet av likvider vid försäljningar och förvärv uppgått till 18,6 mdkr, varav försäljningslikviderna uppgår till 18,8 mdkr. Reavinsterna för perioden uppgår till 11,4 mdkr.

Det operativa resultatet har i det korta perspektivet påverkats marginellt av beståndsförändringen. Lägre driftnetto ligger i nivå med minskade avskrivningar och lägre räntekostnader.

Soliditeten har väsentligt förbättrats under perioden från 30 % till närmare 100 %.

Sammanfattningsvis har vi i dagsläget en stark balansräkning och en något svagare fastighetsportfölj ur ett operativt perspektiv. Fastighetsbeståndet på t ex Järvafältet och i Skärholmen och Bredäng utgör nu en större del av det totala beståndet än det gjorde vid periodens början.

### **Hemställan**

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

Vällingby den 15 november 2010

Pelle Björklund