

Lars Brogren

Till styrelsen

### Svar på skrivelse från suppleanten Gunilla Bhur (V)

Gunilla Bhur efterfrågar via skrivelse daterad 8 juni 2011, **Bilaga**, mer information om Svenska Bostäders bytesaffär med Primula Byggnads AB som styrelsen fattade beslut om den 9 juni 2011.

I Stockholms stads budget för år 2011 anges att bolaget AB Svenska Bostäder ska utvecklas genom en aktiv fastighetsförvaltning och fastighetsbeståndet ska utgöras av ett varierat utbud. Som ett led i detta har bolaget fört förhandlingar om en bytesaffär med Primula Byggnads AB. Köpekontrakt har tecknats avseende försäljning av åtta fastigheter upplåtna med tomträtt i Kärrtorp och Bredäng till Primula Byggnads AB samt förvärv av 2 fastigheter upplåtna med tomträtt i Hammarby Sjöstad. Fastighetstransaktionerna sker som direktförvärv.

Svenska Bostäder förvärvar två tomträttsfastigheter i Hammarby Sjöstad från Primula Byggnads AB. Dessa är Redaren 2, med 122 lägenheter, och Redaren 3 som innehåller en förskola om 435 kvm. Köpeskillingen för dessa två uppgår till 352 mkr.

Svenska Bostäder överlåter i sin tur fastigheterna Understen 1 och Viksten 2 i Kärrtorp, omfattande 207 lägenheter, samt Amarantern 1-3, Neptuniorden 1 och Par Bricole 1 och 2 i Bredäng, omfattande 845 lägenheter. Köpeskillingen uppgår till 613 mkr och förvärvare är Primula Byggnads AB. Det samlade bokförda värdet i balansräkningen uppgår till 204 mkr, m a o ett övervärde om 409 mkr. Det samlade driftnettot för dessa fastigheter uppgår till 14,4 mkr.

| Fastighet      | Försäljnings-<br>likvid, mkr | Bokförda<br>värden,<br>mkr | Reavinst<br>mkr | Driftnetto<br>mkr |
|----------------|------------------------------|----------------------------|-----------------|-------------------|
| Amarantern 1   | 68                           | 34                         | 34              | 2,2               |
| Amarantern 2   | 67                           | 20                         | 47              | 2,3               |
| Amarantern 3   | 68                           | 34                         | 34              | 1,5               |
| Neptuniorden 1 | 34                           | 13                         | 21              | 1,4               |
| Par bricole 1  | 67                           | 20                         | 47              | 0,5               |
| Par bricole 2  | 101                          | 42                         | 59              | 2,6               |
| Understen 1    | 174                          | 33                         | 141             | 3,1               |
| Viksten 2      | 34                           | 8                          | 26              | 0,8               |
| <b>Total:</b>  | <b>613</b>                   | <b>204</b>                 | <b>409</b>      | <b>14,4</b>       |

**Hemställan**

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna svaret på skrivelsen och att denna därmed anses besvarad.

Vällingby den 7 oktober 2011



Pelle Björklund



Till Svenska Bostäders styrelse

2011-09-08

Skrivelse

Angående beslutet i Svenska Bostäders styrelse 9 juni 2011 om en bytesaffär med Primula Byggnads AB avseende hyresrätter i Kärrtorp, Bredäng och Hammarby sjöstad.

Vänsterpartiet ifrågasätter den affär där 1128 lönsamma lägenheter i Kärrtorp och Bredäng med rimliga hyror (5 800 kr för en trea) och ett taxeringsvärde motsvarande 620 miljoner kr, ingår i ett byte mot en fastighet med 122 lägenheter i Hammarby sjöstad med 270 miljoner i taxeringsvärde och höga hyror (10.000 kr för en trerums lägenhet) plus ett dagis.

Enligt vår mening tycks både hyresgästerna och staden förlora på affären, och den enda vinnaren bli de som av ideologiska skäl vill att allmännyttan ska minskas till förmån för privat ägande.

För några månader sedan fick hyresgästerna i Svenska bostäders lägenheter i Kärrtorp och Bredäng veta att deras lägenheter ska säljas till fastighetsbolaget Primula Byggnads AB. Sedan Alliansen vann valet 2006 har man sålt eller omvandlat ungefär 25 000 lägenheter i staden. Som delbetalning för lägenheterna i Bredäng och Kärrtorp ska Svenska bostäder istället ta över 122 av Primulas lägenheter i Hammarby sjöstad.

Vi menar att affären är en dålig affär för bolaget Svenska Bostäder; för kommunen, för de hyresgäster som "säljs ut" och för Svenska Bostäders hyresgäster. Det finns anledning att undersöka om affären bryter mot kommunallagen samt lagen om de allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolagen.

En dålig affär, möjligen ett brott mot lagen, men för de boende i Kärrtorp och Bredäng är också den personliga förlusten betydande. De kommer inte längre att ha tillgång till den interna bostadskön, vilket minskar deras frihet att kunna flytta till andra områden i staden avsevärt. De har också valt att bo hos allmännyttan med de fördelar det innebär; med den service och standard som ingår i hyran. Innan Moderaternas införde vinstkrav på bolagen och hot om marknadshyror var allmännyttan också just det - ett stabilt och tryggt boende för hyresgästerna. Frågan är också om Primula har något boendeinflytandeavtal med hyresgästföreningen som ger hyresgästernas möjligheter att påverka sitt boende.

Enligt den nya hyreslagen "Lagen om de kommunala bostadsföretagen" ska ett kommunalt bostadsaktiebolag inte kunna genomföra affärer som inte är affärsmässiga. Svenska Bostäder är överkonsoliderat utan några skulder, något ökat kapital behövs därför inte, men väl flera hyreslägenheter till rimliga hyror. Beslutet om denna försäljning ska tas av fullmäktige i Stockholms stad under oktober månad och för att kunna bedöma om affären är affärsmässig och förenlig med den nya lagen behöver vi veta följande:

Hur är affären upprättad?

Vem är den direkta första köparen av Svenska Bostäders fastigheter i Kärrtorp och Bredäng?

Vem är ägaren av bolaget som Primula köper fastigheterna av?

Vilket är försäljningspriset som Svenska Bostäder säljer till och vilket är det pris som Primula betalar?

Vi önskar även information om driftnettot och det bokförda värdet i Svenska Bostäders balansräkning för var och en av fastigheterna som är till salu.

Vänsterpartiet genom Gunilla Bhur suppleant i Svenska Bostäder