

Joachim Quiding
08-508 295 35

Prissättningsprincip vid försäljning till bostadsrättsföreningar i Östberga

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. godkänna styrelsen för AB Svenska Bostäders beslut avseende prissättningsprincip vid försäljning till bostadsrättsföreningar i Östberga,
2. förklara protokollet i denna paragraf omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Bakgrund

Boverkets fattade 2007-03-23 beslut att lämna tillstånd till överlåtelse av 13 fastigheter med sammanlagt 1 003 lägenheter i Östberga i enlighet med den sk allbolagen. Beslutet innebar att Boverket upphävde sitt eget beslut 2003-05-27 att inte lämna tillstånd till överlåtelseerna.

Hade Boverket fattat rätt beslut redan 2003 skulle föreningarna fått köpa fastigheterna för cirka 5 400 kr/kvm. Två av dessa fastigheter har genomgått en omfattande renovering och i övriga fastigheter uppgår det beräknade upprustningsbehovet till cirka 5 000 kr/kvm. Svenska Bostäders genomsnittliga renoveringskostnader uppgår till cirka 6 500 kr/kvm.

Beslut i styrelsen för AB Svenska Bostäder

Eftersom överlåtelseavtalen inte längre är giltiga måste styrelsen för AB Svenska Bostäder fatta nya beslut om erbjudanden. AB Svenska Bostäders förslag är att utgå från det ursprungliga priset uppräknat med den genomsnittliga värdeutvecklingen i Storstockholm (exklusive Norrtälje, Nynäshamn och Stockholms Innerstad) enligt Svenskt Fastighetsindex (SFI). Detta skulle innebära priserbjudandena om ca 6 750 kr/kvm. En av de 13 fastigheterna

(Svärdssidan 2) är ombyggd och en (Ätten 1) är under ombyggnad och styrelsen för AB Svenska Bostäder anser att ovanstående nivå inte bör tillämpas för dessa fastigheter.

Styrelsen för AB Svenska Bostäder beslutade 2007-06-05 att tillskriva koncernstyrelsen angående godkännande av bolagets prissättningsprincip för fastigheterna i Östberga. Hela ärendet finns i *bilaga* men det är endast avsnitt 5. *Prissättningsprincip i Östberga* som berörs i detta ärende.

Koncernledningens synpunkter

Tillståndsprovningen i Allbolagen upphör att gälla den 1 juli 2007. Boverkets tillämpning av allbolagen visar mycket tydligt att kraven på rättssäkerhet och förutsägbarhet inte var uppfyllda samt att regelverket inte var konsekvent. Hade Boverket fattat samma beslut år 2003 som man fattade år 2007 hade samtliga bostadsrättsföreningar i Östberga fått köpa fastigheterna från AB Svenska Bostäder och ombilda dem till bostadsrätter.

Koncernledningen anser därför att AB Svenska Bostäders beslut att utgå från de ursprungliga köpeavtalen när det gäller försäljningarna till bostadsrättsföreningarna är rimligt. Priserna bör även justeras upp i enlighet med Svenskt Fastighetsindex. Koncernledningen är medveten om att priset ligger något under beräknat marknadsvärde men samtidigt har fastigheterna ett stort akut renoveringsbehov. Stadens juridiska avdelning anser att de särskilda omständigheter som föreligger i detta fall ligger inom det värdespann som kan försvaras enligt kommunalrättsliga och aktiebolagsrättsliga principer. Försäljningen till det föreslagna priset bör inte heller ge någon annan skatteeffekt än beskattning av den stora realisationsvinsten.

Bilaga

Protokollsutdrag och tjänsteutlåtande från styrelsen för AB Svenska Bostäder 2007-06-05