

Handläggare: Anders Jenelius  
Telefon: 08-508 372 02

Till styrelsen

## Utfall av erbjudanden till bostadsrättsföreningar samt andra fastighetsförsäljningar under perioden 2006-2014, rapport

### VD:s förslag till beslut

Styrelsen för Svenska Bostäder beslutar följande.

Rapporten godkänns.

Vällingby den 22 augusti 2014

Pelle Björklund  
VD

### 1. Bakgrund

Vid styrelsemötet den 12 juni 2014 åtog sig verkställande direktören att återkomma med en närmare redogörelse för utfallet av lämnade erbjudanden till bostadsrättsföreningar.

### 2. Dagsläget beträffande ombildningar

Sedan hösten 2006 har 297 intresseanmälningar inkommit avseende ombildning av Svenska Bostäders fastigheter till bostadsrätt. Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 15 augusti 2014):

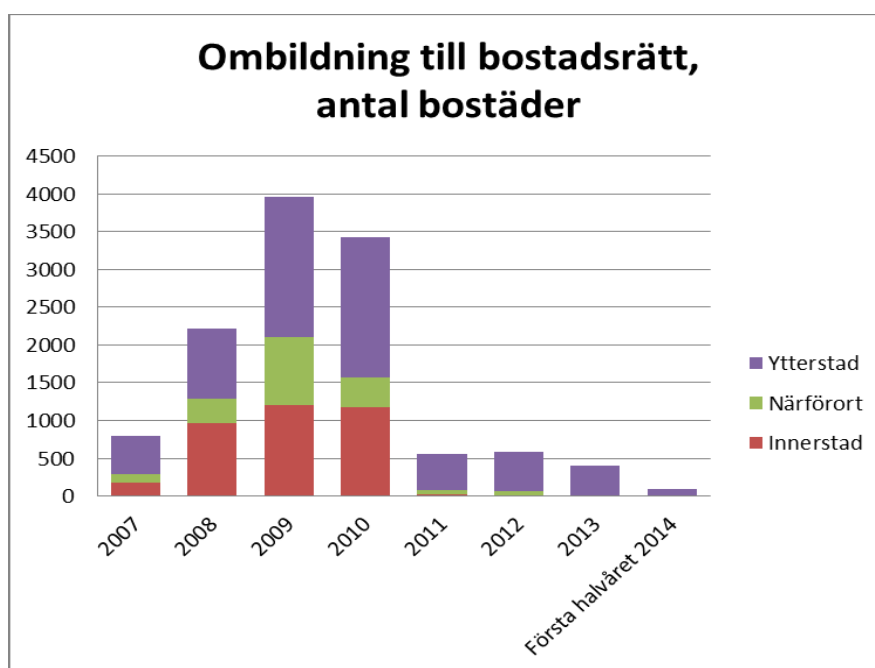
	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	70	3 536	25	1 866	81	6 634	176	12 036
Köpekontrakt tecknat	0	0	0	0	0	0	0	0
Accepterat erbjudande	0	0	0	0	0	0	0	0
Avböjt erbjudande/ köpekontrakt fallit	21	1 599	5	163	44	4 302	70	6 064
Erbjudna	0	0	0	0	5	305	5	305
Avförda	27	1 092	4	253	13	861	44	2 206
Intresseanmälda	0	0	0	0	2	180	2	180
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>6 227</b>	<b>34</b>	<b>2 282</b>	<b>145</b>	<b>12 282</b>	<b>297</b>	<b>20 791</b>

### 3. Redovisning av genomförda ombildningar mm

Som framgår av tabellen ovan har närmare 21 000 av Svenska Bostäders bostadslägenheter varit intresseanmälda för ombildning till bostadsrätt fr o m år 2006. Det motsvarar c:a 50 % av bolagets bostadsbestånd år 2006.

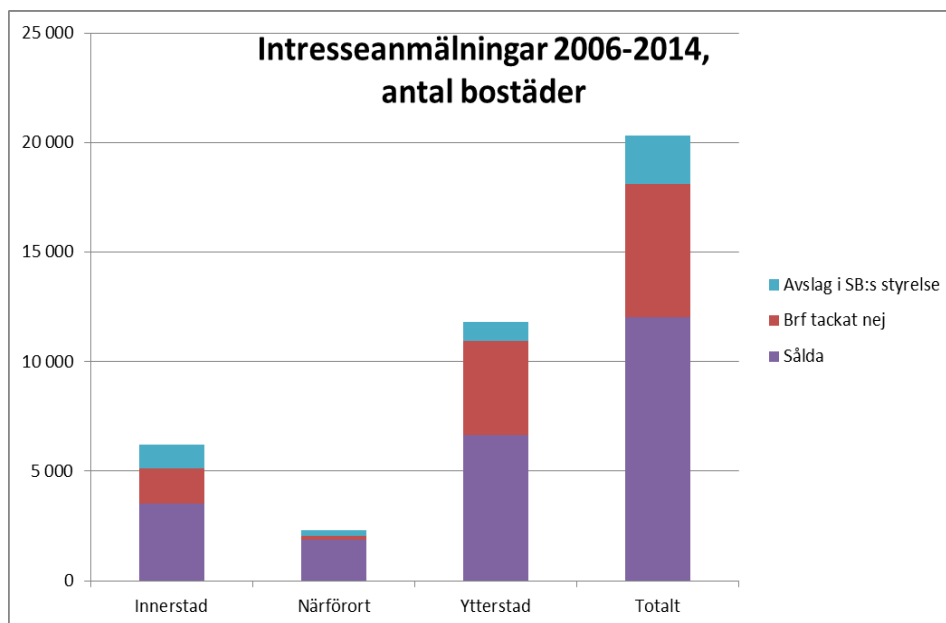
De första ombildningarna i den aktuella perioden skedde år 2007 och sedan dess har drygt 12 000 lägenheter sålts till bostadsrättsföreningar. Den sammanlagda köpeskillingen uppgår till över 17 miljarder kronor. År 2008 stoppades nya intresseanmälningar från innerstaden och vissa närförorter. Sedan år 2011 är möjligheterna att ombilda i princip begränsade till stadsdelar där det år 2011 fanns fler hyresrätter än bostadsrätter. Detta har medfört en minskning av antalet genomförda ombildningar.

Ombildningarnas geografiska och tidsmässiga fördelning framgår av nedanstående diagram.



Totalt sett har c:a 58 % av intresseanmälningarna resulterat i genomförda försäljningar (sett till antalet bostadslägenheter). Andelen där föreningar tackat nej till lämnade erbjudanden är ungefär hälften så stor, c:a 29 %. I c:a 10 % av fallen har ärendet avförts genom att Svenska Bostäders styrelse beslutat att fastigheten inte ska erbjudas till försäljning. Resterande c:a 3 % avser uteliggande erbjudanden samt två ärenden som ännu inte behandlats i styrelsen.

Den geografiska fördelningen framgår av följande diagram.



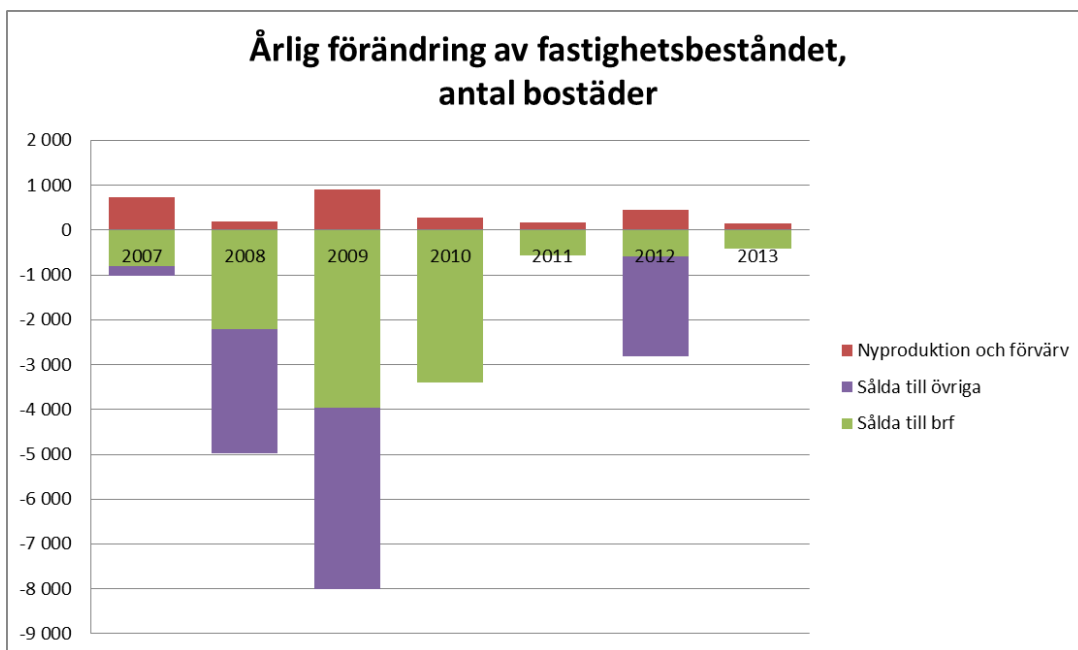
Härutöver har AB Stadsholmen under motsvarande period sålt fyra fastigheter med sammanlagt 37 lägenheter till bostadsrättsföreningar, samtliga i innerstaden. Övriga 95 intresseanmälningar i Stadsholmen har avförts sedan Stadsholmens styrelse beslutat att fastigheterna, p g a deras höga kulturhistoriska värde, inte ska erbjudas till försäljning.

#### 4. Förändringar i fastighetsbeståndet 2007-2014

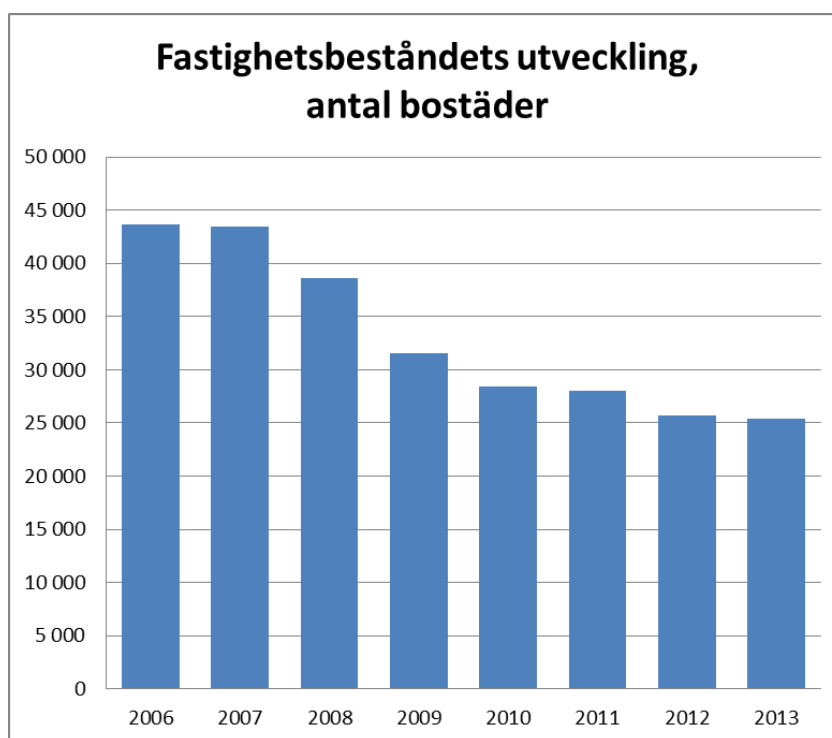
Parallellt med försäljningar till bostadsrättsföreningar har även försäljningar skett till andra fastighetsbolag. De största försäljningarna framgår av nedanstående tabell.

År	Område	Antal bostäder	Köpare
2007	Akalla servicehus	232	Micasa
2008	Hjulsta	1 194	Einar Mattsson
2008	Hässelby Gård	1 069	Wallfast/Hässelbyhem
2008	Södermalm (Skrapan)	495	AP Fastigheter
2008	Kista (studentpaviljonger)	384	Kungsleden/Hagtornet
2009	Farsta mm	4 048	Familjebostäder
2012	Bredäng, Kärrtorp	1 052	Primula
2012	Hagsätra	1 172	Ikano

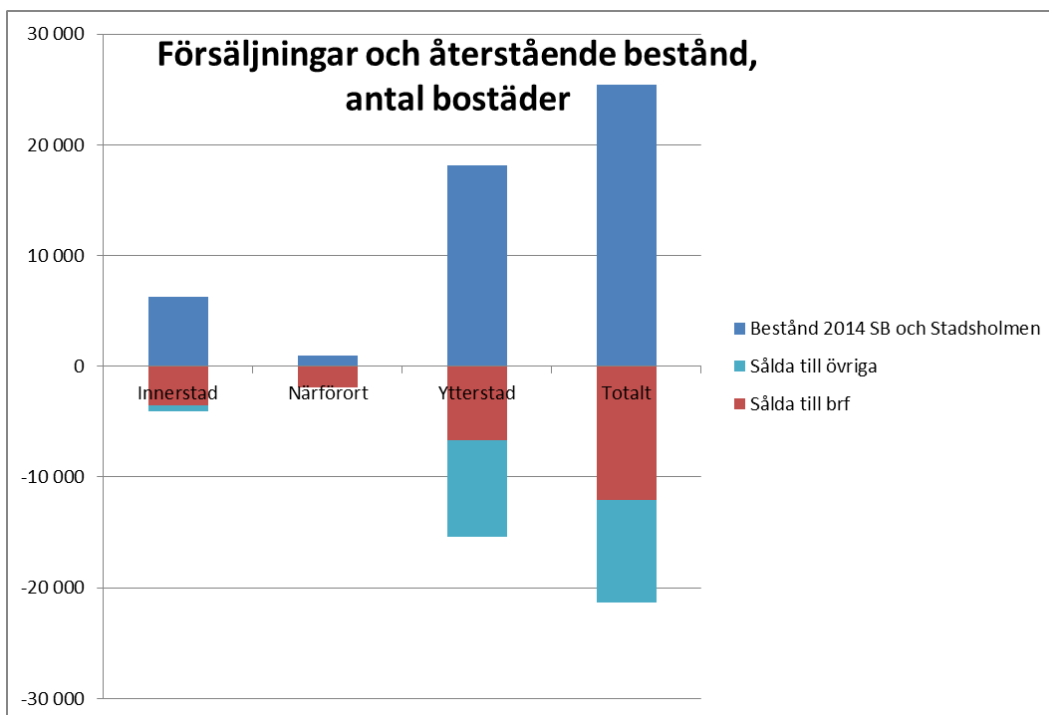
Ett visst tillskott till fastighetsbeståndet har skett genom nyproduktion och förvärv. I följande diagram redovisas de årliga förändringarna av fastighetsbeståndet med försäljningar uppdelade på köpkategorier.



Svenska Bostäders fastighetsbestånd (inklusive Stadsholmen) har under perioden 2006-2013 minskat från 43 725 till 25 425 bostäder. Uppgifterna avser den 31 december respektive år. Utvecklingen framgår av nedanstående diagram.



Den geografiska fördelningen av genomförda försäljningar och återstående fastighetsbestånd framgår av följande diagram.



Antalsmässigt har flest försäljningar skett i ytterstaden, både till bostadsrättsföreningar och till andra fastighetsägare. Den procentuellt största minskningen av beståndet har skett i närförort (t ex Hammarbyhöjden, Björkhagen, Johanneshov, Liljeholmen och Midsommarkransen) där 65 % av beståndet har ombildats till bostadsrätter. I innerstaden har c:a 40 % av beståndet sålts och i samtliga fall utom ett (Studentskrapan) har köparna varit bostadsrättsföreningar.

---