

# **En olönsam affär**

**Om de ekonomiska aspekterna av en försäljning av Albybergets allmännytta**



**Vänsterpartiet Botkyrka  
juni 2013**

### **Det finns alternativ till försäljning!**

Botkyrkas kommunstyrelse har föreslagit kommunfullmäktige att sälja 1 300 av Botkyrkabyggens allmännyttiga lägenheter på Albyberget till det nybildade bolaget Mitt Alby AB. Processen kring försäljningen har pågått i lite mer än ett år och den 26 juni 2013 kommer kommunfullmäktige att ta ställning till försäljningsfrågan.

Det är viktigt att belysa frågan om försäljning av Albybergets alla allmännyttiga lägenheter ur flera perspektiv, inte minst demokratiska och sociala. Den här rapporten avgränsar sig dock till att behandla de strikt ekonomiska aspekterna av försäljningen.

Det har hävdats att något alternativ till en försäljning inte presenterats. Det stämmer visserligen inte – vi har lyft alternativ såväl i kommunfullmäktigedebatt som i debattartiklar i lokalpressen. Men vi vill med denna rapport tydliggöra och utveckla de olika handlingsvägar vi ser som möjliga alternativ till att sälja allmännyttan på Albyberget.

*Mats Einarsson, (v), gruppleadare Vänsterpartiet Botkyrka*  
*Nooshi Dadgostar, (v), ledamot av Botkyrkabyggens styrelse*

### **1. Botkyrkabyggens ekonomiska situation**

Botkyrkabyggen är ett bolag med en stark ekonomi. Bostadssituationen i Stockholmsområdet innebär en trygghet för bolag som förvaltar hyresrätter: man riskerar inte att stå med tomma lägenheter. Uthyrningsgraden på Botkyrkabyggens lägenheter ligger på 100 procent och 2012 gjorde koncernen ett resultat på ca 73 miljoner. Räntekostnader och driftkostnader har sjunkit, samtidigt som hyresintäkterna ökat. I årsredovisningen görs bedömningen att ”Marknaden för bostäder i stockholmsregionen är fortsatt mycket gynnsam och vi ser och tror på en fortsatt positiv trend för Botkyrka och Botkyrkabyggen.<sup>1</sup>”

### **2. Vad kostar renoveringarna av Botkyrkas miljonprogram?**

I dagsläget går det inte att säga exakt vad renoveringarna av Botkyrkabyggens miljonprogramslägenheter kommer att kosta. Botkyrkabyggen uppger att kostnaderna sannolikt kommer att ligga mellan 6,4 och 7 miljarder kronor under åren 2012-2031<sup>2</sup>. I det beslutsunderlag som Botkyrkabyggens styrelse baserade försäljningsbeslutet på i april 2012, framgår att behovet av att bolaget får in

<sup>1</sup> Botkyrkabyggens årsredovisning 2012, sid. 23. ([http://www.emagin.se/v5/viewer/files/viewer\\_s.aspx?gKey=hxj36d3c&gInitPage=1](http://www.emagin.se/v5/viewer/files/viewer_s.aspx?gKey=hxj36d3c&gInitPage=1))

<sup>2</sup> “Strategiska beslut för AB Botkyrkabyggen” (2012), sid. 4.



externt kapital för att klara renoveringarna – exempelvis genom en försäljning av en del av beståndet – är framräknat utifrån att man fastställt en kostnadsnivå för renoveringarna om 10 000 kronor per kvadratmeter.

I beslutsunderlaget hänvisar man till SABO: s rapport ”Hem för miljoner”, där det finns beskrivet vad olika upprustningsnivåer innebär. Alternativet ”Fullständig upprustning” bedöms kosta omkring 12 000 kronor per kvadratmeter och ”innebär att bostäderna får i princip nybyggnadsstandard”. Alternativet ”Begränsad upprustning” beräknas uppgå till 6 000 kronor per kvadratmeter och innebär ”att valda delar rustas upp. Nödvändig teknisk upprustning av installationer, framför allt stambyte, kök, badrum, tak och fasader genomförs samt mindre åtgärder för att förbättra tillgänglighet och resurshushållning.”<sup>3</sup>. Man har alltså baserat behovet av att sälja Albyberget på en prognos som innebär en mycket hög kostnadsnivå för renoveringarna. I lokaltidningen Södra Sidan konstaterar också Botkyrkabyggens styrelseordförande Bo Johansson att renoveringarna kommer att innebära att man ”får en helt ny lägenhet”<sup>4</sup>.

I den politiska debatten har det stundtals låtit som om renoveringarna måste och kommer att genomföras inom de närmsta par åren. I själva verket planerar inte Botkyrkabyggen att sätta igång det första pilotprojektet, som ska genomföras i Storvreten, förrän under hösten 2014<sup>5</sup>. Renoveringarna kommer sedan att genomföras successivt under det närmsta decenniet.

- ***Vi anser mot bakgrund av ovanstående att en genomgripande diskussion om nivån på upprustningen borde genomförts innan Botkyrkabyggen låste sig vid alternativet försäljning.***
- ***Vi anser att det är nödvändigt att, innan man beslutar sig för att genomföra renoveringar som ligger nära nybyggnadsstandard, tillfråga hyresgästerna om detta är önskvärt för dem.***
- ***Det finns ännu tid att genomföra detta nödvändiga dialogarbete, om kommunen och bolaget sätter igång snarast.***

### **3. De ekonomiska konsekvenserna av en försäljning**

För de 1 300 lägenheterna på Albyberget kommer Botkyrkabyggen att få ut 675 miljoner kronor netto, om försäljningen till Mitt Alby AB går igenom. Det ligger ungefär i nivå med marknadsvärdet för fastigheterna, som enligt bolagets årsredovisning uppgår till drygt 700 miljoner kronor<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Hem för miljoner. Förutsättningar för upprustning av rekordårens bostäder. Sabo (2009), sid. 10

<sup>4</sup> Södra Sidan, 20/4 2012

<sup>5</sup> Botkyrkabyggens årsredovisning 2012, sid. 20

<sup>6</sup> Ibid., sid. 49



- **Nettointäkten för den planerade försäljningen är alltså ungefär lika stor som skillnaden mellan 6,4 och 7 miljarder i prognosen om vad upprustningen beräknas kosta.**

Att ett bostadsbolag säljer fastigheter, innebär att de säljer intäktbringande tillgångar. Hyresintäkterna från lägenheterna på Albyberget uppgår årligen till nära hundra miljoner kronor. Intäkterna har på några år ökat med 12 procent och fastighetsvärdet stiger. Kostnaderna ligger lågt och både ränte- och driftskostnaderna har sjunkit sedan 2010.

Att sälja sina fastigheter är ett dyrt sätt att få in kapital. Ett billigare sätt är att utnyttja värdestegringen i husen genom att lägga dem till grund för upplåning. Räntan är avdragsgill och i dagsläget historiskt låg.

Det är också viktigt att förstå att en försäljning av fastigheter inte tillför ett bostadsområde några nya reella resurser. Den framtida upprustningen måste fortfarande finansieras och betalas av hyresgästerna, om inte skattemedel tillförs, t.ex. i form av ROT-avdrag för hyresrätter. Detta konstaterar även SABO i rapporten ”Hem för miljoner”: ”Sett ur samhällets perspektiv så löser en försäljning inte problemet med att fastigheterna behöver rustas upp. Kostnaderna för upprustning flyttas bara till den nye ägaren.”<sup>7</sup>

Det finns ingen särskild kompetens hos en privat fastighetsförvaltare som inte redan finns i Botkyrkabyggen eller som kan skaffas. Om ett privat företag kan rusta upp och förvalta bostäder på ett bra sätt och till rimliga hyror, och samtidigt tjäna pengar på det – då kan Botkyrkabyggen naturligtvis göra detsamma.

#### **4. Alternativ till försäljning**

En försäljning stärker sammantaget inte Botkyrkabyggens faktiska finansiella styrka, snarare tvärtom. De flesta företag strävar efter att expandera av det enkla skälet att det stärker bolaget och dess ställning. Botkyrkabyggens ekonomi är inte svag och med den modell för avskrivning bolaget gått över till att använda, är finansieringsproblematiken mindre akut än vad som ibland påskinits i debatten om försäljningen.

En försäljning stärker bolagets egna kapital, men försämrar resultatet genom att hyresintäkterna minskar. De övernärden som idag inte syns i balansräkningen kan bolaget ändå dra nytta av vid upplåning. Idag ligger belåningsgraden i Botkyrkabyggen på under 27 procent. Bolagsstyrelsen har satt ett tak om 70 procents belåningsgrad. Det betyder, vid dagens marknadsvärde, att man kan låna totalt 4,6 miljarder kronor och därigenom finansiera merparten av renoveringarna – även om man väljer att ligga kvar på den höga renoveringsnivå som närapå innebär nybyggnadsstandard.

---

<sup>7</sup> Hem för miljoner, sid. 19



Man kan notera att inte heller 4,6 miljarder plus de 675 miljoner som försäljningen av Albyberget skulle inbringa täcker hela kostnaden för renoveringarna. Upplåningen måste alltså oavsett försäljning eller inte ske successivt under en längre period. Att låta renoveringarna pågå under ett par år längre tid minskar den ekonomiska ansträngningen på bolaget.

### **5. Sammanfattning**

Att sälja 1 300 allmännyttiga lägenheter är ett mycket stort beslut. Det har inte minst den stora folkliga opinionen mot försäljningen visat. Vi menar att ett sådant beslut måste vara mer välgrundat än detta varit. Vi efterfrågade därför redan för ett år sedan bättre beräkningsgrunder. Vi konstaterade att eftersom sådana tycktes saknas, så borde bolaget ha gått tillbaka och initierat en hyresgästdialog som kunnat klargöra vilken nivå av renovering som är möjlig och önskvärd. Vi menar fortfarande att detta måste göras. Hyresgästerna måste tillfrågas om den mycket höga kostnadsnivå om 10 000 kronor per kvadratmeter är vad de önskar, eller om de föredrar en mindre omfattande renovering – vilket naturligtvis skulle innebära att Albyberget kunde behållas i Botkyrkabyggens ägo utan ekonomiska konsekvenser för bolaget.

Botkyrka är inte ensamt om att ligga i startgroparna för att börja renovera miljonprogramsbeståndet. Det finns erfarenheter från andra kommuner som är värda att ta till sig. Ett intressant exempel är området Ålidhem i Umeå, där man lyckats renovera med en energibesparing om 35 procent, och med en hyreshöjning om endast 10 procent<sup>8</sup>. Det finns fler exempel att dra lärdom av, i syfte att kunna göra mer säkra bedömningar av vad renoveringarna kommer att kosta.

Renoveringarna kommer inte att påbörjas förrän om minst ett år. Sannolikheten är stor att en annan riksdagsmajoritet än den nu sittande har tillträtt långt innan de stora renoveringsprojekten inletts, och att vi inom ett par års tid har för hyresrätten betydligt mer gynnsamma regelverk på plats. Att påskynda en försäljning kan omöjligt beskrivas som mer ansvarsfullt än att avvakta resultatet av riksdagsvalet 2014, särskilt mot den bakgrund att renoveringarna ändå inte påbörjas dessförinnan.

---

<sup>8</sup> [http://www.bofast.net/1/1.0.1.0/65/1/?item=art\\_art-s1/2101](http://www.bofast.net/1/1.0.1.0/65/1/?item=art_art-s1/2101)

