

Beträffande Stadshus AB:s svar beträffande försäljningsmetod vid fastighetsöverlåtelse till bostadsrättsföreningar

Med anledning av Stadshus AB:s besked att Stockholmshem inte ska sälja fastigheter via bolag till bostadsrättsföreningar har SKTF avd 311 Stockholmshem granskat konsekvenserna av detta beslut.

På grundval av prissättningen på de 19 försäljningsobjekt som behandlats/avses att behandlas i styrelsen till och med den 30 augusti 2007 har följande framkommit:

Pris för 19 objekt	1 963 500 000 kronor
Skattemässigt värde	611 000 000 kronor
Vinst	1 352 000 000 kronor
Skatt 28 % på vinsten	379 000 000 kronor

Detta belopp är således det som AB Stockholmshem och i slutänden skattebetalarna i Stockholm kommer att förlora på att inte sälja de första 19 fastigheterna paketerat via bolag. I listan med intresseanmälningar finns just nu ytterligare cirka 70 fastigheter som väntar på prissättning. Ingen av oss vet vilka priser som kommer att gälla vid kommande försäljningar men om vi antar att förhållandet mellan priset och det skattemässiga värdet kommer att bibehållas även vid kommande försäljningar kommer bolaget att tvingas betala **miljardbelopp** i reavinstskatt på grund av staden väljer ett annat försäljningssätt än den samlade privata marknaden.

Styrelsen har enligt aktiebolagslagen en vårdnadsplikt gentemot bolaget och det är därför av största vikt att styrelsen fattar beslut som grundats på en ordentlig genomlysning av frågeställningarna. Någon sådan har inte gjorts av Stadshus AB. Man hänvisar endast vagt till "affärsetiska risker" samt "vissa skattetekniska risker" samt en "omfattande administration".

Vad som menas med affärsetiska risker förstår vi inte alls. De skattetekniska riskerna är samma för Stockholmshem som för alla aktörer som säljer till bostadsrättsföreningar och vi inser inte varför vi skulle särbehandlas i det avseendet. Vad gäller frågan om administration skulle en sådan betala sig tusenfalt jämfört med skattealternativet.

Från personalens sida är vi angelägna om att företaget sköts på ett professionellt och ansvarsfullt sätt. Vi ska inte ha några förmåner utöver andra aktörer på hyresrättsmarknaden och det är rimligt att ägaren ställer krav på avkastning på verksamheten. Men då ska vi också kunna få agera på ett sätt som inte missgynnar bolaget, dess ägare kommuninnehavarna, hyresgäster och personal i förhållande till övriga fastighetsägare. Då har vi bättre råd att utveckla bolaget och bygga de bostäder som Stockholmarna behöver och satsa extra på de bostadsområden som behöver detta.

Vi förslår därför att styrelsen beslutar

- att inte erbjuda fler fastigheter till försäljning annat än via paketering i bolag
- att ge VD i uppdrag att ta fram rutiner och en organisation för att kunna genomföra försäljningar paketerade i bolag
- att ge VD i uppdrag att återkomma till styrelsen med en fördjupad analys av vilka skattemässiga och andra konsekvenser en paketering av bolag skulle innebära vid framtida försäljningar

SKTF avdelning 311 Stockholmshem:

Patrik Gavander

Anders Dahlgren