**Nyhet:**

**ÖBO:s pengar räcker inte, det är en av slutsatserna i Hyresgästföreningens analys. Hyresgästföreningen har analyserat ÖBO:s ekonomi och hur Örebro kommuns värdeöverföring på 30 miljoner påverkar bolaget och hyresgästerna. Resultatet visar att värdeöverföringen på sikt riskerar att hindra ÖBO från att genomföra nödvändiga investeringar i underhåll och nybyggnation.**

Idag presenterade Hyresgästföreningen sin analys hur Örebro kommuns värdeöverföring på 30 miljoner påverkar bolaget och hyresgäster. Analysen är en femårsprognos av ÖBO:s ekonomi och bygger på ÖBO:s egna siffror samt en bedömning av de krav som Örebro kommun ställer på bolaget. Analysen har gjorts med två olika scenarion, ett där kommunen tar 30 miljoner om året i värdeöverföringar och ett där kommunen inte genomför någon värdeöverföring alls.

Prognosen som Hyresgästföreningen använder är en relativt låg beräkning av ÖBO:s utmaningar de kommande åren. Bland annat räknar Hyresgästföreningen med att ÖBO endast kommer att bygga i snitt 100 lägenheter per år jämfört med dagens snitt på 200 lägenheter per år.

Analysen visar att ÖBO drabbas negativt av värdeöverföringen. På kort sikt kommer ÖBO kunna genomföra de uppdrag som kommunen har ålagt dem men redan inom en treårsperiod kommer konsekvenserna bli kännbara för bolaget. ÖBO:s soliditet kommer sänkas och med det kommer ÖBO:s möjligheter att låna minska med 90 miljoner per år. I förlängningen kan det få konsekvenser för ÖBO:s möjligheter att genomföra investeringar och underhåll i befintliga fastigheter.

Inom en tre- till fyraårsperiod kommer inte heller ÖBO generera det resultat som möjliggör den värdeöverföring som kommunen vill ha.

Hyresgästföreningen ser även en risk för att värdeöverföringen kommer tvinga ÖBO till att försöka höja hyrorna för att kunna balansera sin ekonomi.

**Kommentarer från Hyresgästföreningen:**

* Hyresgästföreningen kommer inte acceptera att konsekvenserna av värdeöverföringen påverkar kommande års hyresförhandling. ÖBO:s hyresgäster ska inte få höjda hyror till följd av att kommunens politiker vill fylla rådhusets kassa.
* Enligt Aktiebolagslagen så ska bolaget säkra möjligheten att göra nödvändiga investeringar innan de får ge en utdelning till sina ägare. Hyresgästföreningen ställer sig frågande till om ÖBO verkligen har det när man delar ut 30 miljoner till sin ägare trots att de står inför stora investeringsbehov.
* Eftersom effekterna inte har varit synliga kortsiktigt har kommunens politiker kunnat ducka för frågan, men i längden kommer det bli en stor problematik för ÖBO. Politikerna har även lovat att värdeöverföringen inte kommer drabba hyresgästerna men det är inte heller sant. Värdeöverföringen blir över tid hyresdrivande även för hyresgästerna

Talesperson: Marcus Kjellin, Förhandlingsstrateg Hyresgästförningen region Mitt.

**Prognosen bygger på följande antaganden:**

* + Företaget investerar 200 mkr årligen i befintligt fastighetsbestånd av vilka   
    70 % aktiveras och 30% kostnadsförs mot resultaträkningen. Investeringarna finansieras i sin helhet utan lån.
  + För de renoveringar som genomförs beräknas intäktsökning i form av förhandlade hyreshöjningar för standardhöjande åtgärder till ca 5,6 mkr årligen.
  + Företaget beräknas bygga nytt motsvarande 100 lägenheter per år med en snittyta om 50 m² och en produktionskostnad om 25tkr per m². Inflyttningshyran beräknas till 1500 kr per m², driftskostnad till 300 kr per m². All nyproduktion förutsätts lånefinansieras till 100% där företagets ränta på tillkommande lån motsvarar snitträntan på lånestocken i övrigt.  
    (Snitthyran i modellen är den snitthyra för nybyggnation av hyreslägenheter i Örebro, Värmland, Dalarna och Södermanlands län.)
  + Amorteringar förutsätts göras med 40 mkr per år, vilket företagets kassaflöden tillåter.
  + Hyresintäkterna på bostäder förutsätts justeras med 1,80% årligen, vilket motsvarar enomsnittliga hyreshöjningar inom ÖBO den senaste tioårsperioden.
  + Övriga intäkter liksom driftskostnader förutsätts öka med 2% brutto årligen.
  + Företaget förutsätts klara ett rationaliseringsmål motsvarande 1% av driftnettot årligen.
  + Nettoräntesatsen på företagets långsiktiga lån är satt till 2,67%, vilket redovisats av ÖBO för 2013, därefter antas en linjär ökning med 0,2% årligen.