

Till  
Kommunfullmäktige  
Tyresö kommun

Tyresö 2013-12-09

## Försäljning av fastigheterna Diamanten 1 och Turkosen 4

### Ärendebeskrivning

De boende på Tyresö Bostäders område Diamanten bildade 2003 en bostadsrättsförening, brf Diamanten. Styrelsen i brf Diamanten har den 2011-05-32 lämnat en intresseanmälan om att förvärva ovan nämnda fastigheter av Tyresö Bostäder AB.

Fastigheten Diamanten 1 (Diamantgången 1 – 321) består av 28 byggnader med totalt 152 lägenheter samt en (1) lokal. Fastigheten Turkosen 4 (Korta vägen 25) är mark med 16 bilplatser.

Tyresö Bostäder AB har erbjudit brf Diamanten att förvärva fastigheten för 225 Mkr (cirka 17 800 kr/kvm totalyta).

Brf Diamanten har på köpstämman den 1 december 2013 accepterat Tyresö Bostäders erbjudande och godkänt ett förvärv med 69 % majoritet.

Tyresö Bostäder AB föreslår kommunfullmäktige att tillstyrka en försäljning av fastigheterna Diamanten 1 och Turkosen 4.

Tyresö Bostäder AB

Olle Chevalier  
Ordförande



Maria Öberg  
VD

Till  
Kommunfullmäktige  
Tyresö kommun

Tyresö den 9 december 2013

## Bakgrund till förslag om försäljning av fastigheterna Diamanten 1 och Turkosen 4

Tyresö Bostäders långsiktiga bolagsplan beskriver företagets ambitioner och riktlinjer för dess fastigheter och bostadsområden. Företaget ska bygga och förvärva lägenheter av hög standard för långsiktig förvaltning i centralt belägna områden. För Tyresö Bostäder innebär det bland annat att arkitektur, materialval och tekniska lösningar medför låga driftkostnader samtidigt som kvalitén är hög.

Planen anger även att vissa befintliga områden kan avyttras för att finansiera nyproduktion. Avyttring kan ske av sådana områden som lämpar sig bättre att förvalta som bostadsrätt samt inte uppfyller kriterierna som nämnts ovan.

Brf Diamantens intresseanmälan om att förvärva ovan nämnda fastigheter stämmer väl med företagets långsiktiga bolagsplan då en försäljning sammanfaller med starten avseende nyproduktion av cirka 200 lägenheter (Hasselbacken). Företagets målsättning är att finansiera upp till 20 % med egna medel och en försäljning av Diamanten medför att bolaget klarar detta mål.

En försäljning av Diamanten påverkar företaget på kort sikt, både ekonomiskt och organisatoriskt. Företagets hyresintäkter minskas med knappt 13,5 Mkr efter försäljningen. Efter driftkostnader lämnar Diamanten i dagsläget ett resultat på drygt 2 Mkr. Fastigheten har de senaste åren haft lägre resultat då underhållet har varit omfattande. Hasselbacken beräknas ge mellan 16 – 18 Mkr i hyresintäkter när det är färdigställt och driftkostnaderna per kvadratmeter blir betydligt lägre än Diamantens.

Vad gäller organisationen bedöms de cirka 200 lägenheterna på Hasselbacken motsvara Diamantens 152 lägenheter avseende behov av personal då det senare området är tyngre att förvalta än ett nyproducerat. Den frigjorda resursen (x tjänst) kan användas till kvalitetsförbättringar inom företaget och står redo när Hasselbacken är klar att ta i drift.

Försäljningen är tänkt att genomföras genom en så kallad paketering, vilket innebär att fastigheterna överförs till ett av Tyresö Bostäder nybildat aktiebolag till bokfört värde och därefter säljs aktierna till brf Diamanten till det överenskomna priset av 225 Mkr. Försäljningsintäkten ger ett uppskattat räntenetto som i storleksordningen motsvarar resultatminskningen till dess att nyproduktionen kommer igång på allvar.

Tyresö Bostäder AB



Maria Öberg

VD

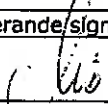
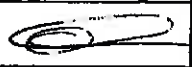

**§ 38 Diamanten**

Styrelsen tog del av det framlagda budet på 225 000 000 kronor från Brf Diamanten.

**Styrelsen röstade för att anta budet med siffrorna fem för och fyra emot. Röstprotokoll bifogas.**

**Reserverade sig mot beslutet gjorde:**

**Kristina Folkesson  
Ulla Hoffmann  
Anders Linder  
Mathias Tegnér**

Justerande/sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

ANKOMI

2011-05-25

2011-05-23

Dnr 11055 etc

Till Tyresö Bostäder AB:s Styrelse

*Kopia*

**Intresseanmälan att förvärva fastighet**

Härmed lämnar bostadsrättsföreningen HSB:s Bostadsrättsförening Diamanten i Tyresö in en intresseanmälan att förvärva fastigheten Diamantgången (Diamanten 7) för omvandling till bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningens kontaktperson är Patrik Appelgren, tel . 070-9713382

Med vänlig hälsning

  
Anders Berger  
Ordförande

Bilagor:  
Registreringsbevis från Bolagsverket  
Individuell intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat
2003-07-07	2003-07-07
Utskriftsdatum/tid	Sida
2011-05-17, 19.20	1

Org.nummer: 769609-7752

Firma: NSB:s Bostadsrättsförening Diamanten i Tyresö

Adress: c/o Greger Vallez  
Diamantgången 17  
135 49 TYRESÖ

Säte: Stockholms län, Tyresö kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

**STYRELSELEDAMÖTER**

650716-0031 Appelgren, Erik Patrik, Diamantgången 307 Bv, 135 49 TYRESÖ  
770111-0194 Berger, Anders Carl Göransson, DIAMANTGÅNGEN 269,  
135 49 TYRESÖ  
571129-9395 Grahn, Kurt Håkan, DIAMANTGÅNGEN 145, 135 49 TYRESÖ  
650310-9364 Laurell, Mikaela Larsdotter, Diamantgången 309,  
135 49 TYRESÖ  
630710-0294 Vallez, Greger Gregorio, Diamantgången 17, 135 49 TYRESÖ

**STYRELSESUPPLEANTER**

781028-0094 Ohlsson, Tomas Erik Martin, Diamantgången 101,  
135 49 TYRESÖ  
660306-0242 Wahlbeck, Elaine Beatrice, Diamantgången 215, 135 49 TYRESÖ

**FIRMA TECKNING**

Firman tecknas av styrelsen

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter  
med lägst 2 och högst 4 suppleanter.

**STADGAR**

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSE DATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:  
2003-07-07, 2003-07-21

**ÄNDAMÅL**

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med

ORG.NUMMER: 769609-7752

Objektets registreringsdatum 2003-07-07	Nuvarande firmas reg.dat. 2003-07-07
Utskickdatum/tid 2011-05-17, 19.20	Sida 2

anknytning till boendet.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**RÄKENSKAPSÅR**

0101 - 1231

**TID FÖR STÄMMA**

Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

**KALLELSE**

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till stämma utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem, vars post-adress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
  - a) föreningens försättande i likvidation eller
  - b) föreningens uppgående i en annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

**E-POSTADRESS**

greger.vallez@comhem.se

\*\*\*\*\* Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av \*\*\*\*\*  
Bolagsverket