

Till
Kommunfullmäktige
Tyresö kommun

Tyresö den 2 oktober 2015

Bakgrund till förslag om försäljning av fastigheterna Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798

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 att de inte uppfyller kriterierna som nämnts ovan. Dessa fastigheter ingår i ett flertal samfälligheter vilket bidrar till begränsningar i fastighetsförvaltningen och minskad möjlighet till påverkan.

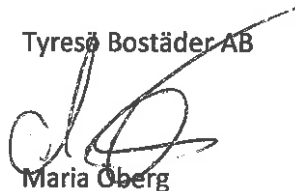
intresseanmälan från HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö om att förvärva ovan nämnda fastigheter stämmer väl med företagets långsiktiga bolagsplan då en försäljning bidrar till de kommande planerna på nyproduktion, närmast Hasselbacken samt Norra Tyresö Centrum. Företagets målsättning är att finansiera upp till 20 % med egna medel och en försäljning av ovan nämnda fastigheter medför att bolaget klarar detta mål.

En försäljning påverkar visserligen företaget på kort sikt. Företagets hyresintäkter minskas men så även driftkostnader. Dessa fastigheter ingår i ett område med direktverkande el som uppvärmning och där även hushållselen ingår i hyran. Vår nyproduktion beräknas ha betydligt lägre driftkostnaderna per kvadratmeter än dessa fastigheter och därmed lämna ett högre bidrag.

Vad gäller bemanning bedöms en minskning av 58 lägenheter inte påverka organisationen nämnvärt.

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 HSB Brf Pärlröksgången till det överenskomna priset av 80 Mkr.

Tyresö Bostäder AB



Maria Öberg

VD

- § 37** **Brf Pärlröksgången, bilaga**
Förslag till erbjudande till Brf Pärlröksgången om förvärv av fastigheterna
Alby 1:796 - 798.

Styrelsen beslutade att godkänna förslaget.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Tyresö den 10 februari 2015

Brf Pärlrökgången
HSB Stockholm
Anders Joachimsson
112 84 Stockholm

Erbjudande

Efter framställan från Bostadsrättsföreningen Pärlrökgången erbjuder styrelsen för Tyresö Bostäder AB föreningen att förvärva fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 i Tyresö kommun för 80 miljoner kronor. Förvärvet sker genom aktieöverlåtelse av ett av Tyresö Bostäder ägt aktiebolag.

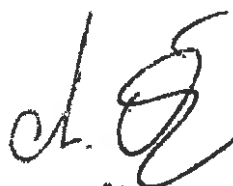
Erbjudandet villkoras av att en av Tyresö Bostäder utsedd förtroendeman övervakar genomförande av köpstämman utsedd samt att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

Erbjudandet gäller till och med 10 augusti 2015 med tillträde senast 31 december 2015.

Tyresö Bostäder AB



Olof Chevalier
Ordförande



Maria Öberg
VD

Fastighet:	Alby 1:798-798		
Kommun:	Tyresö	Byggnr:	1973
Adress:	Päringsgången 88-84, 92A-D, 94-102, 112-158, 17	Ombyggnadsnr:	-
Ägare:	0	Kalkyl utförd av:	Rasmus Davidsson
		Löpnr:	2
		Kartnr:	-
		Ref.nr:	0

Basinfo

Användg.	Uthyrbar area	Gymnsal area	Lagade hyra (exkl. rabatt)		Måttad hyra		Bedömd drift och underhåll	
	(kvadrant)	(kvadrant)	(%)	(kr)	(kr/kvm)	(kr)	(kr/kvm)	(kr)
Bostäder	3 973	0	0,0	4 159	1 047	4 159	1 047	1 986
Kontor	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Butik	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Restaurang	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Hotell	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Utbildning, vård m m	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Fritid	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Lager, förvar m m	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Industri	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Garage	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Kallager, skåp m m	0	0	0,0	0	0	0	0	0
P-plats, garage, mm*	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Totalt	3 973	0	0,0	4 159	1 047	4 159	1 047	1 986

* ej med i ytsumma

Lages- klassificering	Lages- klassificering	Hyres- utveckling	Långsiktig direktavkastning	Direktavkastning - skatt i slutet av perioden
		(A-D)	(%/år)	(%)
Bostäder	b	2,0	0,3	2,70
Kontor		0,0	0,0	0,00
Butik		0,0	0,0	0,00
Restaurang		0,0	0,0	0,00
Hotell		0,0	0,0	0,00
Utbildning, vård m m		0,0	0,0	0,00
Fritid		0,0	0,0	0,00
Lager, förvar m m		0,0	0,0	0,00
Industri		0,0	0,0	0,00
Garage		0,0	0,0	0,00
Kallager, skåp m m		0,0	0,0	0,00
P-plats, garage, mm*		0,0	0,0	0,00
Totalt		2,0	0,3	2,70

Kompletterande information

Taxeringspunkten (kr)			
Typkod	Vårdeår		
320	1973		
Bostäder	Lokaler	Industri	Övrigt
73 000	0	0	0
Totalt			
73 000			
Debiterad fastighetsskatt			
0	0,0% av lokalskatten		
Tomträttsavgäld (kr)	0		
Regleringsdatum			
Ny bedömd avgäld (kr)			
Hyresgästanspassning (kr)	0		
Investeringar (kr)	0		

Kassaflödesanalys

Värdetidspunkt: januari 2015 Kalkylränta: 4,8%

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hyresutveckling (%/år)						
Bostäder	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Lokaler, Industri, Mark etc.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnadsutveckling (%/år)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
(alla belopp i tkr)						
Hyra fullt uthyrt (+)	4 159	4 242	4 327	4 414	4 502	4 592
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0
Vakansförbruk (-)	0	11	11	11	11	11
Drift- och underhåll (-)	1 986	2 023	2 064	2 105	2 147	2 190
Fastighetsskatt (-)	72	74	75	77	78	80
Tillägg fghskatt (+)	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0
Driftnetto	2 101	2 136	2 177	2 221	2 265	2 311
Hyresgästanspassning (-)	0	0	0	0	0	0
Investeringar (-)	0	0	0	0	0	0
Netto	2 101	2 136	2 177	2 221	2 265	2 311

Avkastningsvärde	
Nuvärde av netto	9 690
Nuvärde av restvärde	67 843
Avkastningsvärde före justeringar	77 534
Justeringar:	
Fastighetsskattereduktion/Tomträttsavgäld:	21
Över-/underhyra:	0
Stämpelskatt (0%)	0
Övrigt	0
Avkastningsvärde	77 554

Nyckeltal		
Kr/kvm	19 523	(Avkastningsvärde/Total area)
K/T	1,1	(Avkastningsvärde/Taxeringsvärde)
Nettokapitaliseringsprocent	2,7 %	(Driftnetto 2015/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	2,7 %	(Netto 2015/Avkastningsvärde)

Förutsättningar

Anslutningsgrad	70%	Bostadsarea (m ²)	3 973
Belåning fastigheten	30%	Lokalarea (m ²)	0
Insats	70%	Summa area (m ²)	3 973
Befintliga pantbrev (kr)	3 988 200		
Bostadshyra före ombildning, kr/m ²	1 047	Genomsnittsarea per lägenhet	68

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	77 600 000	Motsvarar 19 534 kr/m ²
Lagfartskostnad	1 164 825	1,5 % på köpeskillingen + 825 kr i expeditonsavgift
Kostnad för nya pantbrev	734 565	2 % på beloppet + 375 kr/st i expeditonsavgift
Reparationsfond	300 000	Motsvarar 0,39% av köpeskillingen.
Övrigt	0	Ombildningskonsulter etc.
Summa	79 799 390	

Finansiering

	Belopp	kr/m ²	Räntesats	Räntekostnad brf
Fastighetslån	23 939 817	6 026	3,50%	837 894
Lån ej sålda bostadsrätter	16 757 872	14 062	3,50%	586 526
Insatser	39 101 701	14 062		
Summa	79 799 390	20 088		1 424 419

Intäkter och kostnader

Intäkter		Kostnader	
Hyra bostäder med hyresrätt	1 247 709	Drift och löpande underhåll	1 430 100
Hyra lokaler	0	Avsättning till yttre reparationsfond	357 525
Avgifter bostadsrätter	2 036 429	Fastighetsskatt	72 094
Räntebidrag	0	Tomträttsavgäld	0
Övriga intäkter, tillägg för fastighetsskatt	0	Räntekostnad	1 424 419
Summa intäkter	3 284 138	Summa kostnader	3 284 138

Boendekostnad

	Räntesats	kr/m ²	kr/lgh/månad*
Avgift till föreningen		732	4 180
Räntekostnad insats, baserad på lån till hela insatsen, efter avdrag med 30 % för skattereduktion	3,50%	345	1 966
Summa boendekostnad		1 077	6 146

*För en lägenhet med genomsnittsarea enligt ovan

Förändring av boendekostnaden 3%
0,50 %-enheter lägre eller högre ränta innebär istället en förändring av boendekostnaden med -9% respektive 15%.

Känslighetsanalys

Boendekostnad i kr/m² efter ombildning vid varierande anslutningsgrad och köpeskilling.

		Anslutningsgrad		
		67%	70%	100%
Köpeskilling	-5%	1 041	1 034	994
	77 600 000	1 086	1 077	1 021
	+5%	1 131	1 120	1 049

Pris på bostadsrättslägenheter i närområdet

Genomsnittligt lägenhetspris för en bostadsrättslägenhet i närområdet, enligt Värderingsdata
Databassystem 25 000 kr/m²