

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Lägesrapport angående erbjudandet till Brf Skärholmen 10, Skärholmen

Brf Skärholmen 10 inkom 2007-04-24 med anmälan om intresse att förvärva fastigheterna Harholmen 3, del av Harholmen 8 och Måsholmen 5 med adresserna Äspholmsvägen 3-13, 17-49, 4-8, 12-16, 20-24, 28-32, 36-46, Ekholmsvägen 200-210, 214, 218-234, 238-242, 345-351, 353-365. Fastigheterna innehåller 859 bostadslägenheter och 27 lokaler och utgör bolagets hela bostadsbestånd byggt 1967/8 i Skärholmen.

Efter denna tidpunkt har också tre andra bostadsrättsföreningar i området anmält intresse för att ta över olika fastigheter. Eftersom Brf Skärholmen 10 underlag vid intresseanmälan var korrekt har Stockholmshem tills vidare avvisat de senare inkomna intresseanmälningarna och avvaktat utgången av Brf Skärholmen 10:s köpstämman.

Efter teknisk besiktning och värdering fick bostadsrättsföreningen 2007-12-20 erbjudande att förvärva fastigheterna för 636 Mkr, dvs 9 273 kr/kvm. Efter begäran om förlängning sattes tidsfristen för att få anta erbjudandet till 2008-06-30. Före tidsfristens utgång inkom föreningen med ett antal handlingar som sades styrka att en köpstämman hållits och där 2/3 av hyresgästerna röstat för att förvärva berörda fastigheter.

Stockholmshem har under processens gång haft många kontakter med hyresgäster i området och representanter för alla inblandade bostadsrättsföreningar och olika anklagelser och motanklagelser har riktats mot Brf Skärholmen 10. Brf Skärholmen 10 har under resans gång hos Stockholmshem anmält fyra olika ombildningskonsulter/jurister som ombud för föreningen.

I och med att många frågetecken uppkommit beträffande köpstämman i Brf Skärholmen 10 har Stockholmshem anlitat utomstående expertis för att få hjälp med att bedöma olika frågeställningar. Vi har därvid anlitat Gunilla von Betzen, advokat på Landahl & Öhmans advokatbyrå som har gjort en bedömning av vissa frågor för bolagets räkning.

Vid granskningen av de handlingar från köpstämman som inkommit till Stockholmshem har följande framkommit:

Kallelse till köpstämman: Enligt bostadsrättsföreningens stadgar, § 5, ska varje hyresgäst kallas personligen till köpstämman.

Kommentar: enligt uppgift från ordföranden i Brf Skärholmen 10, ska köpstämman ha varit uppdelad på tre tillfällen därför att tillräckligt stor lokal saknades för att hysa alla hyresgäster samtidigt. Enligt föreningens senaste ombud, skulle stämman ha hållits på "Måsholmstorgets terrass" och delats upp i tre delar därför att det var omöjligt att samla så många på en och samma gång. Det är i och för sig möjligt att återuppta en köpstämman som ajournerats, men själva omröstningen ska ske vid ett tillfälle. Detta har sålunda inte skett. Några kopior på kallelser med angivande av tid och plats har inte inkommit till Stockholmshem.

Köpstämman: vid den stämma som av föreningen betecknats som köpstämma, 2008-05-22, har bolaget fått en närvarolista/röstlängd som innehåller 592 förbuckade namn samt 47 fullmakter. Detta skulle enligt föreningen ge 2/3 majoritet i alla tre fastigheter. I protokollet finns ingen uppgift om var stämman ska ha avhållits.

Kommentar: enligt uppgift från lokaluthyraren och representanter för stadsdelsförvaltningen, kom i stort sett bara styrelsen för bostadsrättsföreningen till mötet den 22 maj i den bokade lokalen i Ungdomens Hus i Skärholmen som rymmer cirka 40 personer. Detta, samt de motstridiga uppgifterna om var köpstämman skulle ha hållits, gör det svårt att känna någon större tilltro till uppgifterna i närvarolistan. Vid närmre kontroll av ingivna uppgifter har ytterligare tveksamheter och direkta felaktigheter upptäckts. På närvarolistan finns personer som vid tiden för köpstämman inte längre hyrde sin lägenhet av oss, andra har angivits som närvarande trots att de vid samtal med bolaget försäkrat att de ej varit på mötet, ett stort antal fullmakter (43) utan namngiven fullmäktig har räknats in i underlaget trots att det är ett formkrav att fullmakten måste kunna härledas till en enskild person. Efter att ha tagit hänsyn till dessa omständigheter finner bolaget att röstförhållandena i respektive fastighet ser ut som följer:

En samlad bedömning och en allmän prövning ger vid handen Brf Skärholmen 10 inte kunnat visa att man på köpstämma fått 67 % av hyresgästerna att rösta ja för ett förvärv av fastigheterna Harholmen 3, del av Harholmen 8 eller Måsholmen 5.

Fortsatt hantering

Med anledning av att processen i bostadsrättsomvandlingen av bolagets bestånd i Skärholmen har ifrågasatts av många intressenter, anser bolaget att det nu är nödvändigt att ta ett nytt grepp för att kunna få till en smidigare och tillförlitligare process. Ett lämpligt sätt skulle kunna vara att ge en konsult i uppdrag att reda ut förutsättningarna i respektive fastighet för en lyckad omvandling och därefter kontakta lämpliga grupperingar för att leda nya ombildningsförsök i respektive fastighet.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att godkänna lägesrapporten beträffande erbjudandet till Brf Skärholmen 10

att förklara erbjudandet till Brf Skärholmen 10 att förvärva fastigheterna Harholmen 3 och del av 8 samt Måsholmen 5 som förfallet

att ge VD i uppdrag att anlita konsult hjälp för att återuppta erbjudandeprocessen till hyresgästerna i fastigheterna Harholmen 3 och del av 8 samt Måsholmen 5

att förklara ärendet omedelbart justerat.

Stockholm 2008-08-19

Pelle Björklund