



UTDRAG

§ 3

Dnr 2015/KS 0487 005

Tyresö Bostäder AB:s avsikt att försälja fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 till HSB Brf Pärlröksgången

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Pärlröksgången i Tyresö.

Reservation

Marie Åkesdotter (MP) reserverar sig med hänvisning till reservation i kommunledningsutskottet 2015-11-26 §169.

Anita Mattsson (S) reserverar sig för de tjänstgörande socialdemokratiska ledamöternas räkning (bilaga).

Särskilt yttrande

Marcus Obligado (V) lämnar ersättaryttrande (bilaga).

Protokollsanteckning

Marcus Obligado (V) hade yrkat avslag om han hade haft rösträtt.

Beskrivning av ärendet

Tyresö Bostäder föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker en försäljning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 till den nybildande bostadsrättsföreningen HSB Pärlröksgången i Tyresö. En extern värdering har utförts och fastigheterna har värderats till 77,6 miljoner kronor. Tyresö Bostäder AB har lämnat ett erbjudande till föreningen om 80 miljoner kronor. Affären bedöms av Tyresö Bostäder vara affärsmässig och stämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan.

Ärendet bereddes av kommunstyrelsen den 8 december 2015.

Justerandes sign		Utdragsbestyrkande

Kommunfullmäktige återremitterade ärendet via minoritetsåterremiss den 17 december med motiveringen att ägarförhållandena ska klargöras innan beslut. Tyresö Bostäder har kompletterat handlingarna inför kommunstyrelsens sammanträde den 12 januari 2016. Kommunstyrelseförvaltningen har kompletterat tjänsteskrivelsen inför kommunstyrelsens sammanträde den 12 januari 2016.

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Pärleksgången i Tyresö.

Yrkande

Anita Mattsson (S) och Marie Åkesdotter (MP) yrkar avslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget. Ordföranden ställer proposition på Anita Mattssons (S) och Marie Åkesdotters (MP) avslagsyrkande. Ordföranden finner att kommunstyrelsen har bifallit ordförandeförslaget.

Anita Mattsson (S) begär omröstning. Ordföranden meddelar att den som yrkar bifall till ordförandeförslaget röstar ja och den som yrkar avslag till ordförandeförslaget röstar nej. Röstningsresultat: 8 ja, 5 nej, se bifogat omröstningsprotokoll. Kommunstyrelsen har därmed beslutat i enlighet med ordförandeförslaget.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Tyresö Bostäders avsikt att sälja fastigheter till HSB Brf Pärleksgången.pdf

Komplettering från Tyresö Bostäder AB 2016-01-05 återremitterat ärende om försäljning.pdf

Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2015-12-17 § 161.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Omröstningsprotokoll kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum: 2016-01-12 Röstning § 3

Ordinarie ledamöter	Tjänstgörande ersättare	Ja	Nej	Avstår
Fredrik Saweståhl (M)		X		
Mats Lindblom (L)		X		
Anita Mattsson (S)			X	
Anki Svensson (M)		X		
Andreas Jonsson (M)		X		
Dick Bengtsson (M)		X		
Ulrica Riis-Pedersen (C)	Helen Dwyer (C)	X		
Leif Kennerberg (KD)		X		
Kristjan Vaigur (S)			X	
Jannice Rockstroh (S)			X	
Carl-Johan Karlson (S)			X	
Marie Åkesdotter (MP)			X	
Jörgen Bengtsson (SD)	Anders Wickberg (SD)	X		

Röstordning:

Den som yrkar bifall till ordförandeförslaget röstar ja

Den som yrkar avslag till ordförandeförslaget röstar nej

Justeras

Ordförande



Justering



Kommunstyrelsen 2016-01-12

§ 3 Tyresö Bostäders avsikt att försälja fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 till HSB Brf Pärlröksgången

Ärendet var uppe för beslut i kommunfullmäktige den 17 december 2015, men återremitterades, då det bland annat av den andra föreslagna beslutspunkten framgick att de exakta ägarförhållandena inte var klargjorda. Inför detta beslut har inga åtgärder vidtagits såvitt det framgår av handlingarna, förutom ett brev från bolagets ordförande och verkställande direktör där de skriver att inga oklarheter finns. Detta trots att de uppenbart fanns den 17 december. Det är därmed högst sannolikt att oklarheterna kvarstår. Det finns alltså anledning att ifrågasätta den administrativa hanteringen av den föreslagna försäljningen.

Det slarviga hanterandet är beklagligt, men det är inte grunden till vår reservation avseende den föreslagna försäljningen av Tyresö Bostäders lägenheter på Pärlröksgången.

Bristen på hyresrätter i Tyresö ökar. Enligt uppgift står 25 000 personer i kö till Tyresö Bostäder. Vi har idag inte fler hyresrätter i kommunen än vi hade i början på 1990-talet, trots att vi blivit allt fler tyresöbor. De senaste åren har Tyresö Bostäder i stor enighet byggt nya lägenheter, men hittills har dock minst lika många sålts. Det har alltså inte inneburit något nettotillskott av hyresrätter. Efter försäljningen av de aktuella lägenheterna på Pärlröksgången kommer de små möjligheterna att få tillgång till en hyresrätt i Tyresö bli ännu mindre.

För att bostadsmarknaden ska vara välfungerande behövs hyresrätter i alla kommundelar. I Krusboda finns idag enbart ett fåtal hyresrätter. Alla vi som bott i Krusboda kan vittna om att just blandningen av upplåtelseformer är en av de viktiga detaljerna som gör Krusboda till det unika område det är. Få andra kommundelar kan så tydligt stoltsera med att här bor verkligen många människor i alla åldrar och olika skeden i livet.

Hyresradhus är en viktig och oerhört attraktiv boendeform som tyresöborna nu berövas. Det är inte sannolikt att någon hyresvärd kommer att nyproducera den här typen av lägenheter igen. Med beslutet att sälja lägenheterna på Pärlröksgången försvinner också lägenheter som idag har relativt sett låg hyra. Då nya lägenheter byggs kan de bli upp till 150 % dyrare hyra. Vi socialdemokrater vill naturligtvis bygga fler nya hyresrätter, den frågan driver vi enträget vid varje nybyggnation, men att på det här sättet minska utbudet, och generellt öka kostnaderna för hyresgästerna, gör kommunen lite fattigare.

Det föreslagna upplägget är dessutom en dålig affär. Området bidrar till bolagets positiva ekonomiska resultat och är, enligt vår mening, ett av de bästa områdena i beståndet. Skulle man vilja så finns ekonomiska möjligheter att genomföra 40-årsunderhållen åtminstone vart 8:e år, eller oftare.

Om man ändå, av ideologiska skäl, vill sälja ut det gemensamma, så finns det ingen anledning att göra det till underpris. Sedan värderingen gjordes har det gått ett år. I dagens nummer av Mitt-i Tyresö finns en redogörelse av hur priserna på bostadsrätter i kommunen har utvecklats under året. Det är en ökning med 25 %! Priset om 80 miljoner kronor var redan för ett år sedan ett lågt pris.

Varför den borgerliga majoriteten väljer att gång på gång på det här sättet skänka bort våra gemensamma tillgångar är en gåta. Flera av de drivande för utförsäljning av hyresrätterna på Diamanten 2014 har redan flyttat därifrån. Det var alltså inte någon "dröm att äga sin lägenhet" som drev försäljningen den gången, utan snarare längtan att göra ett klipp. Lägenheterna på Diamanten säljs nu för dubbla priset eller mer.

Att hantera tyresöbornas gemensamma tillgångar på det här sättet är inget annat än en skandal!

För socialdemokraterna



Anita Mattsson

**§3 Tyresö bostäders försäljning till BRF Pärlröksgången**

I fler än hälften av Sveriges kommuner råder det bostadsbrist. I Storstockholm är den bristen kanske mest påtaglig i hela landet och Tyresö är inget undantag. Faktum är att närmare 20.000 människor står i Tyresö bostäders bostadskö, en siffra som motsvarar nära nog hälften av Tyresös invånarantal.

Frågan om bostäder är också en absolut ödesfråga för Tyresö som kommun och Stockholm som region. Allt fler forskningsinstitut, företag, organisationer och myndigheter larmar för att bostadsbristen begränsar deras möjligheter att nyanställa och det hindrar människor från att ta ett ledigt arbete om det också innebär en flytt. Dessutom råder det en påtaglig risk för att bostadsmarknaden har ett ohållbart prisläge med en allt för stor privat belåning som följd.

Det är framförallt bristen på hyresrätter som är skriande. Såväl unga som pensionärer får svårare och svårare att överhuvudtaget hitta en hyreslägenhet och i synnerhet en som också passar deras prisbild.

I det här läget väljer den styrande borgerliga alliansen i Tyresö att fortsätta med utförsäljningspolitiken av hyresrätter, en politik som ter sig allt mer omodern och ineffektiv. Denna politik är också skadlig för vår kommun eftersom den ytterligare reducerar hyresrättsbeståndet och försvårar än mer för de som vill hyra sin bostad. Denna politik har också en tydlig klassprofil eftersom vi vet att de med höga inkomster lättare kan köpa sig ett boende om så krävs samtidigt som de med små ekonomiska marginaler tvingas ut på en osäker och kostsam andrahandsmarknad.

Vänsterpartiets alternativ är tydligt, vi vill öka byggnationen av billiga hyresrätter och se till att även människor med små ekonomiska marginaler ska känna sig hemma i Tyresö. I Stockholms kommun där Vänsterpartiet har ansvar för bostadsfrågan har nu ett stort arbete inletts med att bygga nya hyresrätter och redan första månaden vid makten infördes ett utförsäljningsstopp av det redan befintliga beståndet. Så arbetar vi för en modern bostadspolitik som tar hänsyn till alla människors grundläggande behov av en bostad att leva i.

För Vänsterpartiet,

Marcus Svanfeldt Obligado

**TILLSAMMANS
FÖR ETT
SOLIDARISKT
TYRESÖ**

Tyresö kommun
kommunkansliet
Eva Nilsson
Kommunjurist
08-5782 9241
eva.m.nilsson@tyresö.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2016-01-11

1 (4)

Diarienummer
2015/KS 0487 005

Kommunfullmäktige

**Tyresö Bostäder AB:s avsikt att försälja
fastigheterna Alby 1:796, 1:797 och Alby 1:798 till
HSB Brf Pärlröksgången**

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Pärlröksgången i Tyresö.



Bo Renman
Kommundirektör



Sigbrith Martinsson
Ekonomichef



Sammanfattning

Tyresö Bostäder AB har i en skrivelse till fullmäktige föreslagit att fullmäktige tillstyrker försäljning av fastigheterna Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till den nybildande bostadsrättsföreningen HSB Pärlröksgången i Tyresö. En extern värdering har utförts och fastigheterna har värderats till 77,6 miljoner kronor. Tyresö Bostäder AB har lämnat ett erbjudande till föreningen om 80 miljoner kronor. Affären bedöms av Tyresö Bostäder vara affärsmässig och stämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan.

Efter minoritetsåterremiss i fullmäktige den 17 december har Tyresö Bostäder kompletterat ärendet med en skrivelse daterad 2015-12-13 rörande ifrågasatta oklarheter i ägarförhållanden för några små markbitar, idag använda som uteplatser till fyra hyresgäster men som tillhör en samfällighetsförening.

Som Tyresö Bostäder påpekar i kompletteringsunderlaget råder ingen oklarhet om var fastighetsgränserna går, och att dessa gränser är tydliga för båda parter. Bostadsrättsföreningen är således medveten om vad som ingår i köpet, och det avtalade priset gäller för köpet oavsett om samfälligheten medger att dessa markplättar säljs till föreningen eller inte. Tyresö Bostäder har dock ett muntligt avtal med köparen om att inleda samtal med samfälligheten om dessa markplättar samt driva frågan om en möjlig lösning till dess att äganderätten av berörda fastigheter övergår till köparen. Därefter tar den nya ägaren över dessa förhandlingar. Båda parter är helt överens om denna ansvarsfördelning. Då detta nu är klargjort kan beslutspunkt 2 om att klargöra ägarförhållande innan slutlig försäljning tas bort.

Beskrivning av ärendet

Styrelsen i Tyresö kommuns bostadsbolag, Tyresö Bostäder AB, har den 6 februari 2014 § 37 fattat beslut om att erbjuda bostadsrättsföreningen Pärlröksgången att förvärva fastigheterna Alby 1:796-798. I ett erbjudande riktat till bostadsrättsföreningen daterat den 10 februari 2014 erbjuds föreningen att köpa fastigheterna till en köpesumma om 80 miljoner. Bostadsrättsföreningen har accepterat och godkänt köpvillkoren.

Försäljningen

Tyresö Bostäder AB vill försälja fastigheterna, för att få in kapitaltillskott som kan användas för att finansiera nyproduktion. Tyresö Bostäders målsättning är enligt skrivelsen till fullmäktige att finansiera 20 % av nyproduktionen med egna medel. Enligt bolagets bolagsplan för 2016-2018 ska bolaget efter en lång period av förvaltning och konsolidering satsa på nyproduktion. Planen innebär att bygga och förvärva lägenheter av hög standard i centralt belägna områden med låga driftskostnader. Tyresö Bostäder sätter stort fokus på energieffektivitet. Planen från 2010 är att ha färdigställt 600 lägenheter fram till 2025.

I skrivelsen till kommunfullmäktige betonar Tyresö Bostäder att försäljning av aktuella fastigheter överensstämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan, med centrumnära lägen samt låga driftskostnader.

Beträffande priset anser Tyresö Bostäder att värderingen har utförts korrekt av en välrenommerad firma som Tyresö bostäder tidigare använt sig av. Närliggande enskilda bostadsrätter har värderats till 25 000 kr/kvadratmetern, medan värderingen här är satt till 20 000 kvadratmetern. Dock går det inte att jämföra en försäljning av ett helt bostadsbestånd jämfört med enstaka lägenheter. Värderingspriset måste med nödvändighet sättas lägre jämfört med värderingen för enstaka lägenheter. Ett marknadsmässigt pris är det som marknaden är beredd att betala för ett köp av hela beståndet, inte enstaka fastigheter. Vid värdering av Krusboda fastigheterna har hänsyn tagits till skick, ålder och byggteknik. En köpare av ett helt bestånd tar på sig andra risker och kostnader till exempel underhållskostnader, och måste jämföras i förhållande till förväntade intäkter och vad hyresgästerna är beredda att betala för att köpa loss sina lägenheter. Ofta ingår vissa underhållskrävande gemensamhetsanläggningar som gör att priset sätts lägre. Exempelvis vid försäljning av Diamanten ingick tvättstugor och garagelängor, vilket gjorde att det priset sattes ännu lägre än i nu aktuell värdering.

Återremiss

Ärendet om godkännande av försäljning var uppe för beslut i kommunfullmäktige den 17 december 2015, § 161 men återremitterades på grund av minoritetsåterremiss. Två föreslagna beslutspunkter fanns i ärendet som beretts och bifallits i kommunstyrelsen den 8 december 2015, § §194.

Dessa löd:

1. Kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Parlröksgången i Tyresö.
2. Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen.

Ärendet har kompletterats avseende beslutspunkt 2 med en skrivelse från Tyresö Bostäder AB daterad 2015-12-13 rörande ifrågasatta oklarheter i ägarförhållanden för några små markbitar, idag använda som uteplatser till fyra hyresgäster men som tillhör en samfällighetsförening. Någon komplettering avseende beslutspunkt 1 har inte ansetts nödvändig då det inte finns skäl att ifrågasätta försäljningspriset som ej marknadsmässigt. Som tidigare anförts tar en köpare av ett helt bestånd tar på sig andra risker och kostnader till exempel underhållskostnader. Värderingspriset för ett helt bestånd blir med nödvändighet lägre än för enstaka fastigheter.

Som Tyresö Bostäder påpekar i kompletteringsunderlaget råder ingen oklarhet om var fastighetsgränserna går, och att dessa gränser är tydliga för båda parter. Bostadsrättsföreningen är således medveten om vad som ingår i köpet, och att det avtalade priset gäller för köpet oavsett om samfälligheten medger att berörda markplättar som används till fyra uteplatser säljs till föreningen eller inte.

Tyresö Bostäder har dock ett muntligt avtal med köparen om att inleda samtal med samfälligheten om dessa markplättar samt driva frågan om en möjlig lösning till dess att äganderätten av berörda fastighetsbestånd övergår till köparen. Därefter tar den nya ägaren över dessa förhandlingar. Båda parter är helt överens om denna ansvarsfördelning. Då detta nu är klargjort kan beslutspunkt 2 om att klargöra ägarförhållande innan slutlig försäljning tas bort.

Till
Kommunfullmäktige
Tyresö kommun

Tyresö 2015-12-30

Klargörande av ägarförhållanden och fastighetsgräns avseende fastighet 1:798

Det är varken oklart eller tvistigt var fastighetsgränsen går för ovan nämnda fastighet, den är tydligt utmärkt på kommunens tomtkarta och är känd av båda parter i denna försäljningsprocess (bilaga 1).

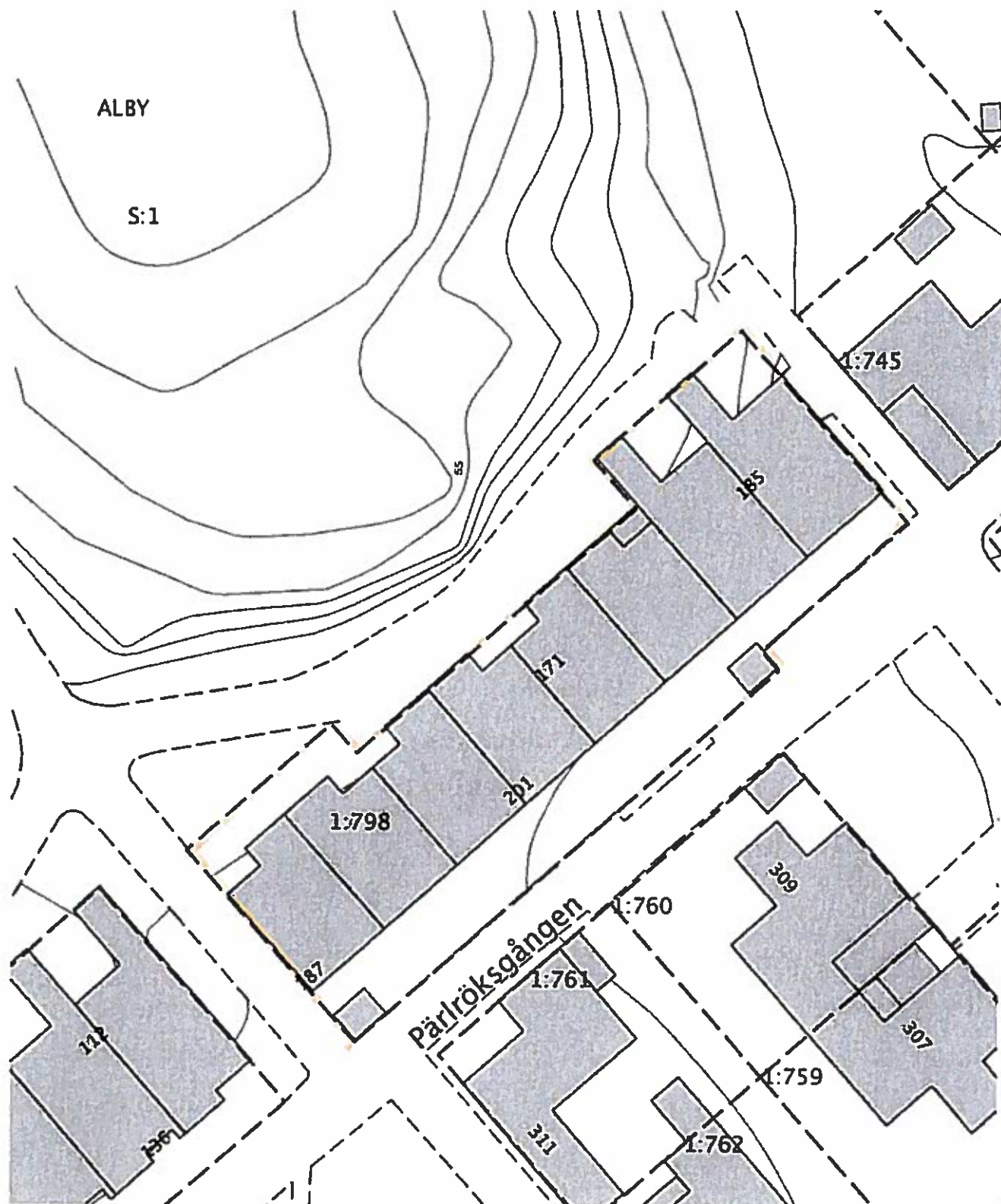
Försäljningen av ovanstående fastighet kommer att innefatta det som ryms inom fastighetsgränsen, tillsammans med de två fastigheterna Alby 1:796 samt Alby 1:797.

Upplysningsvis kan nämnas att det är oklart om HSB Brf Pärlröksgången kan från Samfälligheten S1 förvärva den bit mark som går längs med den väg som löper längs fastigheten och som i dagsläget används som uteplats för fyra lägenheter i denna fastighet (bilaga 2). De fyra berörda adresserna inom fastighet Alby 1:798 är Pärlröksgången 175 – 181. Detta påverkar dock inte försäljningen av fastighet 1:798 eftersom försäljningen endast avser fastighet inom nuvarande fastighetsgränser.

Tyresö Bostäder AB


Leif Kernerberg
Ordförande


Maria Öberg
VD



Skala 1:400

© Tyresö kommun

0 5 10 15 20m



Skala 1:400

© Tyresö kommun

0 5 10 15 20m



§ 161

Dnr 2015/KS 0487 005

**Tyresö Bostäder AB:s avsikt att försälja
fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 till
HSB Brf Pärlröksgången**

Kommunfullmäktiges beslut

- Ärendet återremitteras, via minoritetsåterremiss.

Beskrivning av ärendet

Tyresö Bostäder föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker en försäljning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 till den nybildande bostadsrättsföreningen HSB Pärlröksgången i Tyresö. En extern värdering har utförts och fastigheterna har värderats till 77,6 miljoner kronor. Tyresö Bostäder AB har lämnat ett erbjudande till föreningen om 80 miljoner kronor. Affären bedöms av Tyresö Bostäder vara affärsmässig och stämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan.

Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs.

Kommunledningsutskottet och kommunstyrelsen har berett ärendet och föreslår att:

1. Kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Pärlröksgången i Tyresö.
2. Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs.

Yttrande

Leif Kennerberg (KD), Tom Nilstierna (MP), Mathias Tegnér (S), Inger Gemicioglu (V), Jerry Svensson (S), Mats Lindblom (L) och Marie Åkesdotter (MP) yttrar sig.

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande

**Yrkande**

Leif Kennerberg (KD) och Mats Lindblom (L) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Mathias Tegnér (S) yrkar att ärendet återremitteras till kommunstyrelsen för att de exakta ägarförhållandena ska klargöras innan beslut.

Marie Åkesdotter (MP) stödjer Mathias Tegnér (S) yrkande.

Inger Gemicioglu (V) yrkar avslag till kommunstyrelsens förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om kommunfullmäktige vill besluta om ärendet idag.

Ordföranden ställer frågan om kommunfullmäktige vill återremittera ärendet, enligt Mathias Tegnér (S) yrkande om återremiss.

Kommunfullmäktige beslutar att återremittera ärendet via minoritetsåterremiss med motiveringen att de exakta ägarförhållandena ska klargöras innan beslut.

Bilagor

Protokollsutdrag från kommunstyrelsen §194.pdf

TJÄNSTESKRIVELSE Tyresö Bostäder ABs planerade försäljning.pdf

Kommunledningsutskottets protokollsutdrag 2015-11-26 § 169.pdf

Underlag från Tyresö Bostäder 2015-11-25.pdf

Underlag avseende försäljning.pdf

Tyresö bostäders förslag till ombildning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797

samt 1:798, Pärldrökgången i Krusboda till bostadsrätter.pdf

Justerandes sign				Utdragsbestyrkande
------------------	---	---	---	--------------------



§ 194

Dnr 2015/KS 0487 005

**Tyresö Bostäder AB:s avsikt att försälja
fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 till
HSB Brf Pärlröksgången****Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

1. Kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Pärlröksgången i Tyresö.
2. Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs.

Reservation

Anita Mattsson (S) reserverar sig för de tjänstgörande socialdemokratiska ledamöternas räkning (bilaga).

Marie Åkesdotter (MP) hänvisar till reservation i kommunledningsutskottet 2015-11-26 § 169 (bilaga).

Beskrivning av ärendet

Tyresö Bostäder föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker en försäljning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 till den nybildande bostadsrättsföreningen HSB Pärlröksgången i Tyresö. En extern värdering har utförts och fastigheterna har värderats till 77,6 miljoner kronor. Tyresö Bostäder AB har lämnat ett erbjudande till föreningen om 80 miljoner kronor. Affären bedöms av Tyresö Bostäder vara affärsmässig och stämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan.

Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs.

Justerandes sign

am

PS

Utdragsbestyrkande

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Pärlröksgången i Tyresö, samt att de exakta ägarförhållandena bör klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs, då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening.

Yrkande

Anita Mattsson (S) och Marie Åkesdotter (MP) yrkar avslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget. Ordföranden ställer proposition på avslagsyrkandet. Kommunstyrelsen beslutar enligt ordförandeförslaget.

Bilagor

TJÄNSTESKRIVELSE Tyresö Bostäder ABs planerade försäljning.pdf
Kommunledningsutskottets protokollsutdrag 2015-11-26 § 169.pdf
Underlag från Tyresö Bostäder 2015-11-25.pdf
Underlag avseende försäljning.pdf
Tyresö bostäders förslag till ombildning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798, Pärlröksgången i Krusboda till bostadsrätter.pdf

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------



Reservation

Kommunstyrelsen 2015-12-08

§ 194 Tyresö Bostäders avsikt att försälja fastigheter till HSB Brf Pärlröksgången

Vi socialdemokrater vill reservera oss mot försäljningen av Tyresö Bostäders lägenheter på Pärlröksgången.

Bristen på hyresrätter i Tyresö ökar. Enligt uppgift står 25 000 personer i kö till Tyresö Bostäder. Vi har idag inte fler hyresrätter i kommunen än vi hade i början på 1990-talet, trots att vi blivit allt fler tyresöbor. De senaste åren har Tyresö Bostäder i stor enighet byggt nya lägenheter, men hittills har dock minst lika många sålts. Det har alltså inte inneburit något nettotillskott av hyresrätter.

För att bostadsmarknaden ska vara välfungerande behövs hyresrätter i alla kommundelar. I Krusboda finns idag enbart ett fåtal hyresrätter. Alla vi som bott i Krusboda kan vittna om att just blandningen av upplåtelseformer är en av de viktiga detaljerna som gör Krusboda till det unika område det är. Få andra kommundelar kan så tydligt stoltsera med att här bor verkligen många människor i alla åldrar och olika skeden i livet.

Hyresradhus är en viktig och oerhört attraktiv boendeform som tyresöborna nu berövas. Det är inte sannolikt att någon hyresvärd kommer att nyproducera den här typen av lägenheter igen. Med beslutet att sälja lägenheterna på Pärlröksgången försvinner också lägenheter som idag har relativt sett låg hyra. Då nya lägenheter byggs kan de bli nästan dubbelt så dyra. Vi socialdemokrater vet naturligtvis att nya hyresrätter också måste till, men att på det här sättet minska utbudet gör kommunen lite fattigare.

Att sälja dessa lägenheter är inte bara ett svek mot de köande i Tyresö Bostäders kö, utan i ett större perspektiv för hela regionen. Bristen på hyresrätter påverkar tillväxten i regionen kraftigt. Enligt Handelskammaren kostar bristen på bostäder regionen 12,5 miljarder årligen.

För socialdemokraterna

Anita Mattsson

Tyresö kommun
kommunkansliet
Eva Nilsson
Kommunjurist
08-5782 9241
eva.m.nilsson@tyresö.se

TJÄNSTESKRIVELSE
2015-12-01
1 (5)

Diarieummer
2015/KS 0487 005

Kommunfullmäktige

**Tyresö Bostäder AB:s avsikt att försälja
fastigheterna Alby 1:796, 1:797 och Alby 1:798 till
HSB Brf Pärlröksgången**

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Pärlröksgången i Tyresö.
2. Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs.



Bo Reoman
Kommundirektör



Sigbritt Martinsson
Ekonomichef

Sammanfattning

Tyresö Bostäder AB har i en skrivelse till fullmäktige föreslagit att fullmäktige tillstyrker försäljning av fastigheterna Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till den nybildande bostadsrättsföreningen HSB Pärlroksgården i Tyresö. En extern värdering har utförts och fastigheterna har värderats till 77,6 miljoner kronor. Tyresö Bostäder AB har lämnat ett erbjudande till föreningen om 80 miljoner kronor. Affären bedöms av Tyresö Bostäder vara affärsmässig och stämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan. Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs.

Beskrivning av ärendet

Styrelsen i Tyresö kommuns bostadsbolag, Tyresö Bostäder AB, har den 6 februari 2014 § 37 fattat beslut om att erbjuda bostadsrättsföreningen Pärlroksgården att förvärva fastigheterna Alby 1:796-798. I ett erbjudande riktat till bostadsrättsföreningen daterat den 10 februari 2014 erbjuds föreningen att köpa fastigheterna till en köpesumma om 80 miljoner. Förvärvet ska ske genom aktieöverlåtelse av ett av Tyresö Bostäder ägt aktiebolag. Erbjudandet har en giltighetstid från och med den 10 augusti 2015 till den 31 december 2015, det vill säga erbjudandet är bindande för Tyresö Bostäder inom denna tid. HSB Brf Pärlroksgården har på köpestämman accepterat Tyresö Bostäders erbjudande inom den stipulerade tiden. Föreningen godkänner förvärv med 83 % i Alby 1:796, 75 % i Alby 1:797 och 81 % i Alby 1:789 och blir således majoritetsägare. Totalt omfattar försäljningen 58 lägenheter och en lokal.

Den slutliga försäljningen kan genomföras senare, när de exakta ägarförhållandena gällande intilliggande mark har klargjorts. De fastighetsgränser som finns i området Krusboda stämmer inte alltid med den verkliga användningen av marken. I vissa fall är fastighetsgränserna satt i direkt anslutning till byggnaden vilket medfört att mark utanför fastigheten ofta används som "privat mark" exempelvis till uteplatser, även om marken tillhör olika samfällighetsföreningar i området Krusboda.

Erbjudandet från Tyresö bostäder är villkorat på så sätt att fullmäktige måste godkänna försäljningen för att försäljningen ska få genomföras. Enligt bolagets bolagsordning ska kommunfullmäktige ta ställning innan Tyresö bostäder genomför beslut av principiell betydelse eller annars av större vikt.

I en skrivelse daterad 2015-10-02 har bolaget gjort en framställan till fullmäktige om att godkännas försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till HSB Brf Pärdröksgången till en köpeskilling om 80 miljoner kronor.

De boende på Tyresö Bostäders område med adress Pärdröksgången 68-84, 92 A-D, 94-102, 112-158 samt 171-201 bildade den 2 maj 2013 en bostadsrättsförening, HSB Pärdröksgången i Tyresö. Styrelsen i HSB Brf Pärdröksgången lämnade den 13 juni 2013 en intresseanmälan till Tyresö Bostäder om att få förvärva Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798

Tyresö Bostäder har gjort en extern värdering av fastigheterna utförd av företaget Savills. Värderingen är utförd exklusivt till en bostadsrättsförening, inte en värdering av de enskilda lägenheterna. Savills har bedömt att fastigheterna den 1 januari 2015 har ett sammanlagt värde om 77,6 miljoner kronor med hänsyn till fastigheternas skick och driftsekonomi. Med hänsyn till tidsfördröjning till försäljningsdatum har priset satts till 80 miljoner kronor.

Ägarförhållandena i Krusboda

Som tidigare sagts är det relativt vanligt att fastighetsgränser i Krusboda inte överensstämmer med den verkliga användningen av marken. I vissa fall är fastighetsgränserna satt i direkt anslutning till byggnaden vilket medfört att mark utanför fastigheten ofta används som "privat mark" exempelvis till uteplatser, även om marken tillhör olika samfällighetsföreningar i området Krusboda. De komplicerade ägarförhållandena är alltså inte unika för de tre fastigheterna som Tyresö bostäder vill sälja till bostadsrättsföreningen.

Vissa av dessa samfällighetsföreningar saknar dessutom egen styrelse. Samtliga föreningar företräds av föreningen Anläggningssamfälligheten i Krusboda (ASK). Dock är inte alla fastigheter som är delägare i ASK, delägare i de olika samfälligheterna. Det gör det komplicerat att kunna använda ASK som legal

företrädare och förhandlingspart. Ofta måste varje enskild berörd fastighetsägare i samfällighetsförening godkänna en viss åtgärd, om föreningen saknar styrelse.

När det gäller viss direkt intilliggande mark till fastigheterna Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 ägs marken av en samfällighetsförening som ägs av vissa fastigheter på Pärtrökgången och föreningen har ingen egen styrelse. Den direkt intilliggande marken används idag exempelvis som uteplatser.

Tyresö Bostäder är medveten om problemet och avser att initiera en fastighetsförrättning i området så att fastighetsgränser kan sättas. En sådan ansökan görs av bostadsbolaget, och Tyresö bostäder tar denna kostnad då kostnaden bedöms försumbar. Även kostnaden för ett eventuellt markköp bedöms liten, eftersom om det rör små markplättar.

Kommunledningskontoret rekommenderar fullmäktige att i en beslutspunkt klargöra att ägarförhållandena om närliggande mark bör redas ut av Tyresö bostäder, en uppfattning som också delas av Tyresö bostäder. Problematiken finns i hela Krusboda, men Tyresö bostäder åtagande ska begränsas till att reda ut ägarförhållande för närliggande mark tillhörande dessa fastigheter. Annars överläts bara problemen till den nya bostadsrättsföreningen.

Försäljningen

Tyresö Bostäder AB vill försälja fastigheterna, för att få in kapitaltillskott som kan användas för att finansiera nyproduktion. Tyresö Bostäders målsättning är enligt skrivelsen till fullmäktige att finansiera 20 % av nyproduktionen med egna medel. Enligt bolagets bolagsplan för 2016-2018 ska bolaget efter en lång period av förvaltning och konsolidering satsa på nyproduktion. Planen innebär att bygga och förvärva lägenheter av hög standard i centralt belägna områden med låga driftskostnader. Tyresö Bostäder sätter stort fokus på energieffektivitet. Planen från 2010 är att ha färdigställt 600 lägenheter fram till 2025.

I skrivelsen till kommunfullmäktige betonar Tyresö Bostäder att försäljning av aktuella fastigheter överensstämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan, med centrumnära lägen samt låga driftskostnader.

Beträffande priset anser Tyresö Bostäder att värderingen har utförts korrekt av en välrenommerad firma som Tyresö bostäder tidigare använt sig av. Närliggande enskilda bostadsrätter har värderats till 25 000 kr/kvadratmetern, medan värderingen här är satt till 20 000 kvadratmetern. Dock går det inte att jämföra en försäljning av ett helt bostadsbestånd jämfört med enstaka lägenheter. Värderingspriset måste med nödvändighet sättas lägre jämfört med värderingen för enstaka lägenheter. Ett marknadsmässigt pris är det som marknaden är beredd att betala för ett köp av hela beståndet, inte enstaka fastigheter. Vid värdering av Krusbodafastigheterna har hänsyn tagits till skick, ålder och byggteknik. En köpare av ett helt bestånd tar på sig andra risker och kostnader till exempel underhållskostnader, och måste jämföras i förhållande till förväntade intäkter och vad hyresgästerna är beredda att betala för att köpa loss sina lägenheter. Ofta ingår vissa underhållskrävande gemensamhetsanläggningar som gör att priset sätts lägre. Exempelvis vid försäljning av Diamanten ingick tvättstugor och garagelängor, vilket gjorde att det priset sattes ännu lägre än i nu aktuell värdering.



§ 169

Dnr 2015/KS 0487 005

Ombildning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798, Pärlröksgången i Krusboda till bostadsrätter**Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige**

- Försäljningen av Tyresö Bostäders fastigheter Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 tillstyrks.

Reservation

Anita Mattsson (S) reserverar sig för de tjänstgörande socialdemokratiska ledamöternas räkning.

Marie Åkesdotter (MP) reserverar sig (bilaga).

Beskrivning av ärendet

Tyresö Bostäder föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker en försäljning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798. Inför kommunstyrelsens behandling kommer ärendet att kompletteras med en tjänsteskrivelse från kommunledningskontoret.

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) föreslår att kommunledningsutskottet föreslår kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att försäljningen av Tyresö Bostäders fastigheter Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 tillstyrks.

Yrkande

Anita Mattsson (S) och Marie Åkesdotter (MP) yrkar avslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget. Ordföranden ställer proposition på Anita Mattssons (S) och Marie Åkesdotters (MP)

Justerandes sign

am

PS

Utdragsbestyrkande

Allerik Linder

avslagsyrkande. Kommunledningsutskottet beslutar enligt ordförandeförslaget.

Bilagor

Tyresö bostäders förslag till ombildning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798, Pärtröksgången i Krusboda till bostadsrätter.pdf

Underlag avseende försäljning.pdf

Underlag från Tyresö Bostäder 2015-11-25.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
			



Reservation

Kommunledningsutskottet den 26 november 2015

§ 169 Ombildning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 och 1:798, Pärbröksgången i Krusboda till bostadsrätter

Jag yrkade avslag på Tyresö Bostäders förslag att sälja berörda fastigheter, men fick tyvärr inte gehör för det hos alliansen.

Det är inte alla människor som har möjlighet eller vill äga sitt boende och därför behövs hyresrätter. Vår syn är att Tyresö Bostäder inte bör ombilda hyresrätter till bostadsrätter, såvida det inte finns särskilda skäl för att inom ett område skapa mer blandade upplåtelseformer.

Miljöpartiet tycker det är bra att det idag finns blandade upplåtelseformer inom Krusboda, där det idag finns såväl hyresrätter och bostadsrätter. Men att ombilda 58 lägenheter till bostadsrätter gör att antalet hyresbostäder inom området minskar avsevärt. Det är ett steg bort ifrån blandade upplåtelseformer i Krusboda.

Vid eventuella ombildningar till bostadsrätter anser Miljöpartiet att Tyresö Bostäder ska säkerställa att det sker till marknadsmässiga priser. Av underlaget framgår att priset är ca 20 000 kronor per kvadratmeter. Vi har svårt att bedöma om det är ett marknadsmässigt pris men befärar att det är för lågt, med tanke på den prisutveckling som varit den senaste tiden. Det kan innebära att intäkterna från försäljningen blir lägre än vad som är möjligt och då inte fullt ut ökar möjligheterna att finansiera nyproduktion, vilket är det uttalade motivet för Tyresö Bostäder att genomföra denna försäljning.

På sammanträdet framkommer också att det råder oklarheter kring ägarförhållandena av marken. Detta borde ha klarlagts inför beslutet.

För Miljöpartiet de gröna

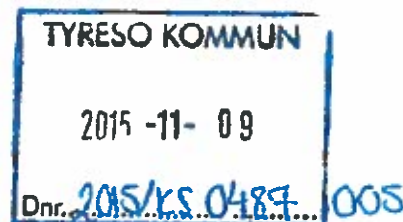
Marie Åkesdotter

RS

am

Till
Kommunfullmäktige
Tyresö kommun

Tyresö 2015-10-02



Försäljning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798

Ärendebeskrivning

De boende på Tyresö Bostäders område Krusboda med adress Pärlröksgången 68-84, 92A-D, 94-102, 112-158 samt 171-201 bildade den 2 maj 2013 en bostadsrättsförening, HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö.

Styrelsen i HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö har den 2013-06-13 lämnat en intresseanmälan om att förvärva ovan nämnda fastigheter av Tyresö Bostäder AB.

Totalt omfattar föreningen 58 lägenheter och en lokal.

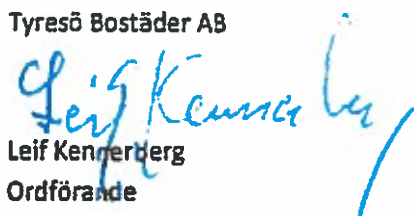
Fastigheten Alby 1:796 (Pärlröksgången 68-84, 92A-D, 94-102) består av en byggnad med 18 lägenheter. Fastigheten Alby 1:797 (Pärlröksgången 112-158) består av en byggnad med 24 lägenheter. Fastigheten Alby 1:798 (Pärlröksgången 171-201) består av en byggnad med 16 lägenheter samt en lokal.

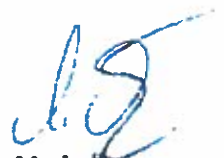
Tyresö Bostäder AB har erbjudit HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö att förvärva fastigheten för 80 Mkr (cirka 20 136 kr/kvm totalyta).

HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö har på köpstämman den 16 september 2015 accepterat Tyresö Bostäders erbjudande och godkänt ett förvärv med 83 % (Alby 1:796), 75 % (Alby 1:797) samt 81 % (Alby 1:798) majoritet.

Tyresö Bostäder AB föreslår kommunfullmäktige att tillstyrka en försäljning av fastigheterna Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798

Tyresö Bostäder AB


Leif Kennerberg
Ordförande


Maria Öberg
VD

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 Bostäders nybildat aktiebolag till bokfört värde och därefter säljs aktierna till HSB Brf Pärlröksgången till det överenskomna priset av 80 Mkr.

Tyresö Bostäder AB

Maria Oberg

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 Pärörökgången
HSB Stockholm
Anders Joachimsson
112 84 Stockholm

Erbjudande

Efter framställan från Bostadsrättsföreningen Pärörökgången 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.

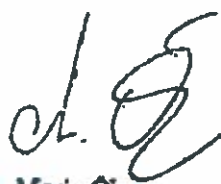
Erbjudandet villkoras av att en av Tyresö Bostäder utsedd förtroendeman övervakar genomförande av köpstämman utsedd samt att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

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 1:766-798
 Kommun: Tyresö
 Adress: Pärfrågsgården 53-54, 52A-D, 94-102, 112-156 17
 Ägare: 0

Byggn: 1973
 Ombyggnadsår: -
 Kalkyl utförd av: Rasmus Edénsson

Löprnr: 2
 Kartnr: -
 Ref.nr: 0

Basinfo

Objekt	Typbeteckning	Ombyggnadsår	Byggnadsår	Byggnadsår	Byggnadsår	Byggnadsår	Byggnadsår	Byggnadsår	Byggnadsår
	(kvadratt)	(kvadratt)	(%)	(kv)	(kv)	(kv)	(kv)	(kv)	(kv)
Bostäder	3 973	0	0,0	4 159	1 047	4 159	1 047	1 923	500
Kontor	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Butik	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Restaurang	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Hotell	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Utbildning, vård m.m.	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Föreläsning	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Lager, förvaring m.m.	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Industri	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Garage	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Kafé, skärmtak	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
P-plats, garage, mm*	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Totalt	3 973	0	0,0	4 159	1 047	4 159	1 047	1 923	500

* ej red. ytmått

Objekt	Typbeteckning	Ombyggnadsår	Byggnadsår	Byggnadsår	Byggnadsår	Byggnadsår	Byggnadsår	Byggnadsår	Byggnadsår
	(kvadratt)	(kvadratt)	(%)	(kv)	(kv)	(kv)	(kv)	(kv)	(kv)
Bostäder	3 973	0	0,0	4 159	1 047	4 159	1 047	1 923	500
Kontor	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Butik	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Restaurang	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Hotell	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Utbildning, vård m.m.	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Föreläsning	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Lager, förvaring m.m.	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Industri	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Garage	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Kafé, skärmtak	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
P-plats, garage, mm*	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Totalt	3 973	0	0,0	4 159	1 047	4 159	1 047	1 923	500

Kompletterande information

Kassaflödesanalys

Värdetidspunkt: januari 2015 Kalkylår: 4,3%

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hyrskost (N/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 (N/år)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
(alla belopp i tkr)						
Hyra till utlyst (+)	4 159	4 242	4 327	4 414	4 502	4 592
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0
Värdeökning (+)	0	11	11	11	11	11
Dred- och underhåll (-)	1 680	2 323	2 084	2 105	2 147	2 190
Fastighetskost (-)	72	74	75	77	78	80
Tillägg förskott (+)	0	0	0	0	0	0
Tjänstkost (-)	0	0	0	0	0	0
Övrigt	2 101	2 136	2 177	2 221	2 265	2 311
Hyrskostpassering (-)	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

Huvudsakligen	9 580
Huvudsakligen	57 841
Aukastningsvärde 2015	77 831
Aukastningsvärde	
Fastighetskost (-)	21
Övrigt	0
Stämningstid (-)	0
Övrigt	0
Aukastningsvärde	77 831

Kalkyl	19 523	(Aukastningsvärde/Total area)
Kalkyl	1,1	(Aukastningsvärde/Total area)
Netto uppläsningsprocent	2,7 %	(Netto 2015/Aukastningsvärde)
Initial aukastningsprocent	2,7 %	(Netto 2015/Aukastningsvärde)

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	Ombildningskostnader 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	11 062		
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	1 866
Summa boendekostnad		1 077	6 146

*Per 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%.

Köpeskillingens påverkan

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

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 kvaliteten 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.

En extern värdering har utförts av Savills som värderat fastigheterna för försäljning exklusivt till en bostadsrättsförening, inte en värdering av de enskilda lägenheterna. Metodiken beskrivs i bilaga 1.

Savills har på plats i januari 2015 bedömt fastigheternas skick och tagit del av dess driftekonomi. Deras bedömning var att fastigheternas samlade värde uppgick till 77,6 Mkr, bilaga 2. Med hänsyn till tidsfördröjning innan en försäljning kan komma till stånd sattes ett försäljningspris för fastigheterna till 80 Mkr.

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

3 METODIK

Värderingsuppdraget avser värdebedömning av rubricerade objekt under förutsättning att den exklusivt skall utbudas till de boende vilka bildat bostadsrättsförening och anmält intresse att köpa värderingsobjektet. Jämförelse skall således ske med andra köp gjorda av föreningar och motsvarar inte värderingsobjektets marknadsvärde som förvaltningsobjekt. Om inga jämförelser av bostadsrättsföreningsköp finns ska istället jämförelse göras med köp av förvaltningsobjekt.

Värderingen baseras på uppgifter i våra orts- och databaser, faktiska hyresavtal och egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt Savills analyser av de transaktioner vi har kännedom om.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperiodens fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

En bostadsrättsförening i egenskap av köpare av en fastighet eller tomträtt har också att beakta boendekostnaden efter förvärv, avgifternas storlek, belåningsgrad, insatsernas storlek, anslutningsgrad mm. Hyresgästernas betalningsförmåga varierar, men vid värderingen måste man utgå från en genomsnittligt betalningsstark hyresgästsammansättning.

- Nuvarande och historiska hyror och kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Befintliga hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Bedömda investeringar och hyresgästanpassningar
- Boendekostnadskalkyl

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2014-2018) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglas Savills tolkning av marknaden vid en försäljning till hyresgäst bildad bostadsrättsförsäljning. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Fastighet: Alby 1.796-798
Kommun: Tyresö
Adress: Pårtöskvägen 88-84, 92A-D, 94-102 112-158, 17
Ägare: 0

Byggår: 1973
Ombyggnadsår: -
Kalkyl utförd av: Rasmus Davidsson

Löpnr: 2
Kartnr: -
Ref.nr: 0

Basinfo

Areablag	Uthyrbar area	Uthyrd area	Utgående hyra (exkl rabatter)		Marknadshyra		Bedömd Drift- och Uthyrningskostnad	
	(kvadrant)	(kvadrant)	(%)	(kr)	(kr/kv)	(kr)	(kr/kv)	(kr/kv)
Bostäder	3 973	0	0,0	4 159	1 047	4 159	1 047	1 047
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
Hote	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, föråd 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, skårmak	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	1 047

* ej med i ytsumma

Läges- klassificering	Hyres- utveckling	Långsiktig vården i slutet av perioden	Direktavkastning
(A-C)	(%/år)	(%)	(%)
Bostäder	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
Hote	0,0	0,0	0,00
Utbildning vård m m	0,0	0,0	0,00
Fritid	0,0	0,0	0,00
Lager, föråd m m	0,0	0,0	0,00
Industri	0,0	0,0	0,00
Garage	0,0	0,0	0,00
Kallager, skårmak	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

Taxeringsvärden (tkr)

Typkod	Vardeår
320	1973
Bostäder	Lokaler
73 000	0
Totalt	0
73 000	
Debiterad fastighetsskatt	0,0% avlokalsskatten
0	
Tomträttsavgäld (tkr)	0
Regleringsdatum	
Ny bedömd avgäld (tkr)	
Hyresgästanspassning (tkr)	0
Investeringar (tkr)	0

Kassaflödesanalys

Värdetidspunkt: januari 2015 Kalkylränta: 4,5%

	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 uthyr	4 159	4 242	4 327	4 414	4 502	4 592
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0
Vakansförut (-)	0	11	11	11	11	11
Drift- och underhåll (-)	1 986	2 023	2 064	2 105	2 147	2 190
Fastighetskost (-)	72	74	75	77	78	80
Tillägg hyreskost (-)	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0
Driftkost	2 101	2 135	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	2 135	2 177	2 221	2 265	2 311

Värdesammanfattning	(tkr)
Nuvarande netto	9 890
Nuvarande avkastningsvärde	67 843
Avkastningsvärde före justeringar	77 534
Justeringar	
Fastighetsskattereducering/Tomträttsavgäld	21
Över-/underhyra	0
Stämpelskatt (0%)	0
Övrigt	0
Avkastningsvärde	77 534

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

Alby 1:796-798, Tyresö
Pärleåsgården 68-84, 92A-D, 94-102, 112-158, 171,201

Boendekostnadskalkyl

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

Ansaffningskostnad

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.

§ 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 Pärlröksgången
HSB Stockholm
Anders Joachimsson
112 84 Stockholm

Erbjudande

Efter framställan från Bostadsrättsföreningen Pärlröksgången 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



Datum 2015-11-26
Tid 09:00–11:20
Plats Sammanträdesrummet Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid Kommunkansliet 2015-11-30

Paragrafer 158 - 190

Sekreterare


Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Sawestahl

Justerande


Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunledningsutskottet
Sammanträdesdatum 2015-11-26
Datum då anslaget sätts upp 2015-12-01
Datum då anslaget tas ned 2015-12-23
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande

am B



Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S), § 158-173, 175-190
 Karin Ljung (S), tjänstgörande under § 174
 Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Andreas Jonsson (M), § 158-162, 175 och 180
 Anna Steele (L)
 Helen Dwyer (C)
 Marcus Obligado (V), § 158-161, 175 och 180, till och med kl. 10.00

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunledningskontoret
 Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunledningskontoret
 Jonas Jansfors, tf HR-chef, kommunledningskontoret
 Catarina Stavenberg, kvalitetschef, kommunledningskontoret
 Karin Hassler, kommunikationschef, medborgarfokus, § 158-175 samt § 180
 Åke Skoglund, förvaltningschef, samhällsbyggnadsförvaltningen
 Ann-Catrine Hagner, chef konsult- och servicekontoret, konsult- och servicekontoret
 Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunledningskontoret, § 158 samt 187-190
 Ulrika Josephson Westberg, chef kommunkansliet, kommunledningskontoret
 Eva Nilsson, kommunjurist, kommunledningskontoret
 Inger Carlsson, handläggare, kvalitetsenheten, § 186-190
 Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunledningskontoret
 Gunilla Berg, näringslivschef, kommunledningskontoret, § 158-163, 175 och 180
 Tomas Björkman, chef upphandlingsenheten, konsult- och servicekontoret, § 158-159 samt 175
 Helena Franzén, verksamhetsutvecklare, konsult- och servicekontoret, § 158-162, 175 och 180

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------

Kenny Bungss, kommunpolis, Polisen, § 158

Frånvarande

Anna Lund (KD)

Anders Linder (S)

Justerandes sign

am

PS

Utdragsbestyrkande



Datum 2015-12-08
Tid 18:30–20:20
Plats Sammanträdesrummet Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justerings plats
och tid 2015-12-14

Paragrafer 191 – 196 och 198 – 220

Sekreterare


Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Saweståhl

Justerande


Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2015-12-08
Datum då anslaget sätts upp 2015-12-15
Datum då anslaget tas ned 2016-01-06
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande





Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Lotta Stjernfeldt (M), tjänstgörande ersättare för Anki Svensson (M)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S), § 191-204 och § 206-220
 Jannice Rockstroh (S)
 Carl-Johan Karlson (S)
 Karin Ljung (S), tjänstgörande ersättare för Kristjan Vaigur (S) under § 205
 Marie Åkesdotter (MP)
 Jörgen Bengtsson (SD)

Ersättare

Peter Odelvall (M)
 Annika Henningsson (M)
 Anna Steele (L)
 Mats Larsson (L)
 Helen Dwyer (C)
 Anna Lund (KD)
 Anders Linder (S)
 Peter Bylund (MP)
 Anders Wickberg (SD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunledningskontoret
 Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunledningskontoret, till och med § 204 kl. 19.45
 Jonas Jansfors, Tf HR-chef, Kommunledningskontoret
 Catarina Stavenberg, kvalitetschef, kommunledningskontoret, § 197 till och med kl. 18.55
 Karin Hassler, kommunikationschef, kommunikationsenheten

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande

Britt-Marie Lundberg-Björk, förvaltningschef, utvecklingsförvaltningen, § 197 till och med kl. 19.20

Åke Skoglund, förvaltningschef, samhällsbyggnadsförvaltningen

Ann-Catrine Hagner, chef konsult- och servicekontoret, konsult- och servicekontoret, till och med § 206 kl. 19.55

Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunledningskontoret

Ulrika Josephson Westberg, chef kommunkansliet, kommunledningskontoret

Eva Nilsson, kommunjurist, kommunledningskontoret, till och med § 195 kl. 19:30

Mikael Onegård, politisk sekreterare, M

Robert Skölin, politisk sekreterare, M, § 191-194 samt § 197

Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S

Hamid Ershad Sarabi, politisk sekreterare, C

Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD

Johanna Wretman, verksamhetsansvarig renhållning, samhällsbyggnadsförvaltningen, till och med § 201

Johan Ahlbom, konsult, § 197 till och med kl. 19.20

Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunledningskontoret

Frånvarande

Anki Svensson (M)

Lennart Jönsson (S)

Marcus Obligado (V)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



Datum 2015-12-17
Tid 18:20-22:00
Plats Aulan, Tyresö gymnasium, Farmarstigen 7

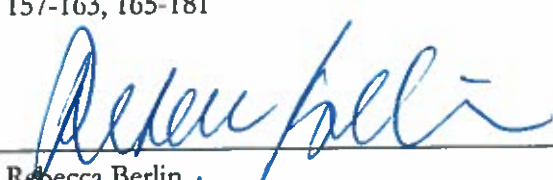
Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

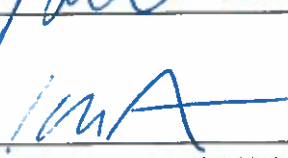
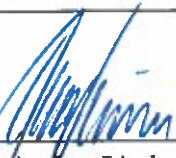
Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2015-12-22, klockan 15:00

Paragrafer 157-163, 165-181

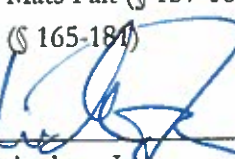
Sekreterare

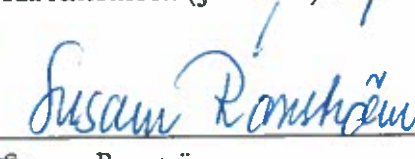

Rebecca Berlin

Ordförande

  
Mats Fält (§ 157-160) Ida Antonsson (§ 161-163) Anders Linder (§ 165-181)

Justerande


Andreas Jonsson


Susann Ronström

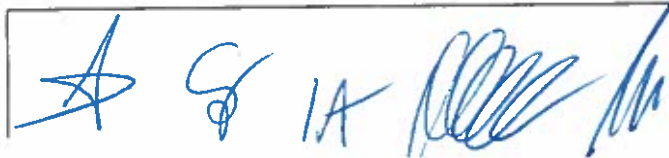
ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunfullmäktige
Sammanträdesdatum 2015-12-17
Datum då anslaget sätts upp 2015-12-23
Datum då anslaget tas ned 2016-01-14
Förvaringsplats för protokollet Kansli arkiv plan 6

Underskrift


Rebecca Berlin

 Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Mats Fält (M)
 Ida Antonsson (M)
 Anders Linder (S)
 Fredrik Saweståhl (M)
 Anki Svensson (M)
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Annika Henningsson (M)
 Erkki Vesa (M)
 Jenny Jonsson (M)
 Peter Odelvall (M)
 Mikael Onegård (M)
 Sonja Gustafsson (M)
 Peter Freij (M)
 Ulrika Roselius (M)
 Thomas Halvarsson (M)
 Olle Karlström (M), ersättare för Christer Flodfält (M).
 Gerd Dufberg (M), ersättare för Liselotte Stjernfeldt (M).
 Jesper Lithman (M), ersättare för Matilda Lundh (M).
 Anna Steele (L)
 Mats Lindblom (L)
 Mats Larsson (L)
 Åsa de Mander (L), ersättare för Christina Melzén (L).
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Helen Dwyer (C), ersättare för Erik Almling (C).
 Leif Kennerberg (KD)
 Anna Lund (KD)
 Anita Mattsson (S)
 Martin Nilsson (S)
 Mathias Tegnér (S)
 Karin Ljung (S)
 Alfonso Morales (S)
 Jannice Rockstroh (S)
 Kristjan Vaigur (S)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------



Carl-Johan Karlson (S)
 Helène Sundman (S)
 Ann Sandin Lindgren (S)
 Susann Ronström (S), ersättare för Selma Harki (S).
 Jerry Svensson (S), ersättare för Helena Rustas (S).
 Kjell Andersson (S), ersättare för Mikael Fallmo (S).
 Marie Åkesdotter (MP)
 Nina Dahl (MP)
 Tom Nilstierna (MP)
 Lilian Nylinder (MP)
 Mikael Ordenius (MP), ersättare för Peter Bylund (MP).
 Inger Gemicioglu (V)
 Marcus Obligado (V), ersättare för Anders Erixon (V).
 Per Carlberg (SD)
 Jörgen Bengtsson (SD)
 Niclas Åberg (SD)
 Anders Wickberg (SD)

Ersättare

Bo Jakobsen (M)
 Rickard Ljung (MP)

Övriga

Bo Renman, Kommundirektör, Kommunledningskontoret
 Robert Skölin, Politisk sekreterare, Moderaterna i Tyresö
 Hamid Ershad Sarabi, Politisk sekreterare, Centerpartiet i Tyresö
 Rebecca Berlin, Kommunsekreterare, Kommunkansliet

Frånvarande

Mathilda Lundh (M)
 Christer Flodfält (M)
 Lotta Stjernfeldt (M)
 Lilian Edberg (M)
 Klas Torstensson (M)
 Eric Olm (M)
 Gunilla Johansson (M)
 Michaela Stener (M)

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	--	--	--------------------



Christina Melzén (L)
 Leif Lanke (L)
 Erik Almling (C)
 Anders Olsson (C)
 Per Lindén (KD)
 Marika Marklund (KD)
 Selma Harki (S)
 Helena Rustas (S)
 Mikael Fallmo (S)
 Lennart Jönsson (S)
 Eija Rätty (S)
 José Blanco Garcia (S)
 Sarah Heidenborg (S)
 Peter Bylund (MP)
 Anders Erixson (V)
 Lisa Månsson (MP)
 Ann Ödlund (V)
 Sandra Ekengren (SD)
 Henrik Mellström (SD)

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



Datum 2016-01-12
Tid 18:30–19:15
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid 2016-01-18

Paragrafer 1 - 14

Sekreterare


Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Saweståhl

Justerande


Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2016-01-12
Datum då anslaget sätts upp 2016-01-19
Datum då anslaget tas ned 2016-02-10
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


Hillevi Elvhage

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
 Anki Svensson (M)
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Helen Dwyer (C), tjänstgörande ersättare för Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S)
 Jannice Rockstroh (S)
 Carl-Johan Karlson (S)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Anders Wickberg (SD), tjänstgörande ersättare för Jörgen Bengtsson (SD)

Ersättare

Lotta Stjernfeldt (M)
 Annika Henningsson (M)
 Anna Steele (L)
 Lennart Jönsson (S)
 Karin Ljung (S)
 Anders Linder (S)
 Peter Bylund (MP)
 Marcus Obligado (V)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
 Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 3 kl. 18.50
 Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen
 Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen
 Eva Nilsson, kommunjurist, kommunstyrelseförvaltningen
 Mikael Onegård, politisk sekreterare, M
 Robert Skölin, politisk sekreterare, M
 Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	---	---	--------------------



Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD

Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Frånvarande

Peter Odelvall (M)

Mats Larsson (L)

Ulrica Rüs-Pedersen (C)

Anna Lund (KD)

Jörgen Bengtsson (SD)

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	---	---	--------------------