

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1. Inkomna intresseanmälningar

Sedan föregående avrapportering vid styrelsemötet den 11 juni 2009 har följande inträffat:

Tillträden: Smeden 7, Vilan 9 och Morkullan 2, Vasastaden, Småland 9, Viggen 18 och Harven 37, Södermalm, Harö 1 och 2, Farsta Strand, Margareta 26, Bromsten samt Odense 1, Kista.

Avböjt erbjudande: Triglyfen 1, Hässelby Strand.

Ingen ny intresseanmälan har inkommit. Däremot har de ärenden där Svenska Bostäder anlitar konsulter för att aktivt verka för ombildning nu kommit så långt att de tagits med i statistiken. Intresseanmälningarna fördelar sig enligt följande (per den 3 augusti 2009 och inklusive sålda och avförda fastigheter):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Intresseanmälningar ¹⁾	122	6 325	30	2 323	101	8 893	253	17 541
Totalt antal lägenheter ²⁾		6 781		2 538		30 958		40 277

1) Antalet är en bruttosiffra. Några ärenden förekommer två gånger, först som avförda, senare som återupptagna (antal lägenheter är dock endast räknade en gång). Några föreningar har också gått samman.

2) Avser beståndet (exkl kategoribostäder) innan försäljningarna inleddes, 2007-01-01.

I nedanstående tabell redovisas fördelningen av avslutade ärenden.

	Sålda		Avförda		Tackat nej		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Avslutade ärenden	81	4 654	29	1 389	24	1 718	134	7 761

Karta över intresseanmälda fastigheter i Svenska Bostäder bifogas, **Bilaga 1.**

2. Erbjudanden

Nedan presenteras förslag till villkor för erbjudanden till bostadsrättsföreningar. Värderingarna har utförts på uppdrag av Stockholms Stadshus AB i enlighet med beslutad hanteringsordning. Värderingarna skall enligt direktiven avse bedömt marknadsvärde vid exklusiv försäljning till bostadsrättsförening för ombildning till bostadsrätt. Om någon styrelseledamot önskar ta del av värderingarna, kontakta Anders Jenelius, tel 08-508 370 00.

I **Bilaga 2** finns basfakta om de aktuella fastigheterna hämtade från Svenska Bostäders fastighetsregister.

Fastighet	Nystad 11
Adress	Sibeliusgången 14, Akalla
Markupplåtelse	Ägande
Byggår	1975
Antal lägenheter	99
Antal lokaler	5
Värderingsföretag	Newsec
Bedömt marknadsvärde	49 Mkr (8 190 kr/kvm)

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Nystad 11 till försäljning för 49 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet	Flundran 9
Adress	Grev Turegatan 50, Kommendörsgatan 11, Östermalm
Byggår	1883
Antal lägenheter	19
Antal lokaler	8
Värderingsföretag	Newsec
Bedömt marknadsvärde	80 Mkr (33 400 kr/kvm)

Styrelsen beslutade den 10 juni 2008 att fastigheten Flundran 9 inte skulle erbjudas till försäljning till bostadsrättsförening. Bakgrunden var att endast c:a 41% av den kvalificerade användningen i fastigheten avsåg bostadsändamål.

Bostadsrättsföreningen lämnade i januari 2009 in en begäran om omprövning av styrelsens beslut. Motivet var att två lokalhyresgäster lämnat in intyg om att de var intresserade av att förvärva sina lokaler med bostadsrätt för att sedan konvertera dessa till bostäder. Mot denna bakgrund beslutade styrelsen den 5 februari 2009 att fastigheten skulle lämnas till värdering.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Flundran 9 till försäljning för 80 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet**Nederland Mindre 18**

Adress	Kvarngatan 20, 20 A, Södermalm
Markupplåtelse	Äganderätt
Byggår	1894
Ombyggnadsår	1984-85
Antal lägenheter	12
Antal lokaler	2
Värderingsföretag	Newsec

Bedömt marknadsvärde 30 Mkr (27 473 kr/kvm)

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Nederland Mindre 18 till försäljning för 30 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet**Uven Större 25**

Adress	Hornsgatan 94 och Brännkyrkagatan 83, Södermalm
Markupplåtelse	Ägande
Byggår	1944
Ombyggnadsår	1986
Antal lägenheter	48
Antal lokaler	5
Värderingsföretag	NAI Svefa

Bedömt marknadsvärde 96 Mkr (27 754 kr/kvm)

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Uven Större 25 till försäljning för 96 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet**Måttbandet 1, 2 och 3**

Adress	Lehusens Gränd 1, 2-4, Magnus Ladulåsgatan 7-27, Timmermansgränd 1-3, Södermalm
Markupplåtelse	Tomträtt
Byggår	1987
Antal lägenheter	231
Antal lokaler	22
Värderingsföretag	NAI Svefa

Bedömt marknadsvärde 495 Mkr (23 068 kr/kvm)

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda tomträtterna Måttbandet 1, 2 och 3 till försäljning för sammanlagt 495 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Fastighet**Lyckohjulet 5**

Adress	Dansbanevägen 6-28, Västberga
Markupplåtelse	Ägande
Byggår	1946

Ombyggnadsår	1981-1982
Antal lägenheter	68
Antal lokaler	8
Värderingsföretag	Newsec och Fastighetsstrategi

Bedömt marknadsvärde 60 Mkr (13 559 kr/kvm)

Försäljningspriset är baserat på medelvärdet av Newsec:s värdebedömning på 57 Mkr och Fastighetsstrategis värdebedömning på 63 Mkr. Fastigheten Lyckohjulet 5 saknar egen tvättstuga vilket har beaktats i värderingen.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Lyckohjulet 5 till försäljning för 60 Mkr samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda fastigheter/tomträtter till försäljning enligt följande:

- Nystad 11, köpeskillning 49 Mkr
- Flundran 9, köpeskillning 80 Mkr
- Nederland Mindre 18, köpeskillning 30 Mkr
- Uven Större 25, köpeskillning 96 Mkr
- Måttbandet 1, 2 och 3, köpeskillning 495 Mkr
- Lyckohjulet 5, köpeskillning 60 Mkr

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Vällingby den 12 augusti 2009

Pelle Björklund