

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1. Lägesrapport

En ny intresseanmälan har inkommit sedan föregående avrapportering, avseende del av en fastighet i Blackeberg. Vidare skall det, efter rekommendation från Stockholms Stadshus AB, göras en ny värdering av en fastighet där bostadsrättsföreningen tidigare avböjt erbjudande. Detta redovisas i statistiken nedan som ett nytt ärende. Ärendenas status fördelar sig enligt följande (per den 22 januari 2010):

	Innerstad		Närförort		Ytterstad		Summa	
	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Sålda	57	2 339	16	1 342	42	3 282	115	6 963
Köpekontrakt tecknat	4	93	1	52	2	168	7	313
Accepterat erbjudande	4	188	3	201	13	1 215	20	1 604
Avböjt erbjudande/kontrakt fallit	18	1 281	4	165	25	2 594	47	4 040
Erbjudna	13	1 062	0	0	7	692	20	1 754
Godkända för försäljning	2	354	0	0	1	36	3	390
Avvaktar femårsregel	1	77	1	124	0	0	2	201
Avförda/återtagna	24	931	5	417	11	881	40	2 229
Bordlagd	0	0	1	22	0	0	1	22
Intresseanmälda	0	0	0	0	2	46	2	46
Summa	123	6 325	31	2 323	103	8 914	257	17 562

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

2. Bordlagt ärende

Nedanstående ärende bordlades vid styrelsemötet 2009-11-26:

Fastighet

Mowitz 3

Adress	Klubbacken 24, Hägersten
Markupplåtelse	Ägande
Byggår	1942
Antal lägenheter	22
Antal lokaler	2
Värderingsföretag	NAI Svefa

Bedömt marknadsvärde 17 Mkr (15 683 kr/kvm)

Basfakta om fastigheten finns i **Bilaga 2**.

Fastigheten var från början intresseanmäld tillsammans med grannfastigheten Mowitz 2. Styrelsen beslutade den 14 februari 2008 att erbjuda de båda fastigheterna till försäljning för sammanlagt 43 Mkr (20 733 kr/kvm). Bostadsrättsföreningen begärde en omprövning av värderingen av olika skäl, där de viktigaste är fastigheternas tekniska skick och ett senare erbjudande avseende en näraliggande fastighet till en lägre prisnivå.

Värderaren uppdaterade på uppdrag av Stockholms Stadshus AB sin tidigare värdering och sänkte det bedömda värdet till 36 Mkr (17 358 kr/kvm). Styrelsen beslutade den 25 november 2008 att ompröva köpeskillingen och förlänga erbjudandet. Vid köpstämman i maj 2009 uppnåddes majoritet för köp i Mowitz 3 men inte i Mowitz 2. Föreningen avböjde därför erbjudandet, men har senare inkommit med en ny intresseanmälan avseende endast Mowitz 3.

Samme värderare har uppdaterat värderingen ännu en gång och bedömer marknadsvärdet till 17 Mkr (15 683 kr/kvm). Det lägre kvadratmeterpriset än i tidigare erbjudande förklaras till stor del av att separationskostnader (värmecentral och tvättstuga) beaktats samt att Mowitz 3 till skillnad från Mowitz 2 inte är stambytt.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Mowitz 3 till försäljning för 17 Mkr jämte separationskostnader samt i övrigt enligt de standardvillkor som tillämpas vid försäljningar till bostadsrättsföreningar.

3. Hemställen

Hemställes att styrelsen beslutar

att erbjuda fastigheten Mowitz 3 till försäljning för en köpeskillning om 17 Mkr jämte separationskostnader,

att i övrigt godkänna rapporten,

samt att häva sekretessen på ärendet.

Vällingby den 28 januari 2010

Pelle Björklund