

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar

Stockholmshems styrelse beslutade den 24 januari 2007 att godkänna rapporten angående hanteringen av intresseanmälningar för bostadsrättsförvärv.

I rapporten slås fast att, om det finns särskilda skäl - kulturhistoriska eller tekniska - som talar emot en försäljning eller eventuell delning av objektet så ska en särskild utredning av detta göras. Styrelsen får sedan ta ställning till frågan.

Äkta och oäkta bostadsrättsföreningar

En äkta bostadsrättsförening, eller privatbostadsföretag, som är den korrekta skattemässiga benämningen, beskattas inte för den del av inkomsten som avser själva förvaltningen av fastigheten inklusive inkomster från uthyrning av lokaler och bostäder med hyresrätt. Den särskilt förmånliga beskattningen av äkta bostadsrättsföreningar beror historiskt på att lagstiftaren velat gynna de föreningar där det huvudsakliga syftet är att bereda bostäder till sina medlemmar.

Detta förhållande har ytterligare bekräftats genom den slopade schablonbeskattningen av äkta bostadsrättsföreningar då lagstiftaren ville jämställa bostadsrättsföreningar med ägande av privatbostäder i form av villor och radhus.

För att betraktas som en äkta bostadsrättsförening krävs att minst 60 % av det totala hyresvärdet avser det kvalificerade ändamålet, dvs. att bereda bostäder till medlemmarna.

En oäkta bostadsrättsförening jämställs med vanliga fastighetsförvaltare som bedriver yrkesmässig uthyrning av lokaler och bostäder. En stor andel lokaler ger normalt goda hyresinkomster som kan användas för att uppnå låga årsavgifter för de bostäder som är upplåtna med bostadsrätt. Den största skattemässiga nackdelen med en oäkta bostadsrättsförening är att uppskov med betalning av skatten inte medges vid försäljning eller köp av en bostadsrätt.

Konsekvenser

På grund av ovan redovisade skatteregler värderas fastigheter som kommer att bli oäkta bostadsrättsföreningar lägre än äkta bostadsrättsföreningar. Stockholmshem skulle därmed komma att göra en sämre affär än vid försäljning till övriga bostadsrättsföreningar.

Vårlöken 14, Midsommarkransen

Brf Vårlöken 14 inkom 2008-06-05 med begäran om att förvärva fastigheten Vårlöken 14. Fastigheten ligger på Svandammsvägen 18-24, Övre Bergsvägen 5-31 och Bergsparken 5-7 i Midsommarkransen. Byggnaderna som är uppförda 1965 innehåller 26 bostadslägenheter på 2 700 kvm (34 % av totalytan) samt 10 lokaler mm på 5 260 kvm (66 % av totalytan). Hyresintäkterna för bostäderna uppgår till 2 124 852 kronor (36 %) och för idag uthyrda lokaler mm till 2 993 496 kronor. Till detta kommer möjliga intäkter 655 000 kronor för en out-

hyrd lokal samt lokaler som idag disponeras hyresfritt av Stockholmshem, vilket totalt ger 3 776 916 kronor (64 %) för lokalytorna.

Om man till detta gör antagandet att endast 80 % av hyresgästerna köper sina lägenheter, vilket är den vedertagna beräkningsmodellen, sjunker bostadsrättsandelen till 28,6 %, dvs. dryga 30 % under vad som godkänns för att vara en äkta bostadsrättsförening.

Efter förda diskussioner med Stockholms Stadshus AB ska fastigheter med mindre än 40 % kvalificerad användning undantas från försäljning.

Mot denna bakgrund bör styrelsen avslå föreningens ansökan om att få förvärva fastigheten.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att avslå Brf Vårlöken 14 ansökan att förvärva fastigheten Vårlöken 14

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2008-09-30

Pelle Björklund