

Till styrelsen

Ombildning till bostadsrätt

1. Inkomna intresseanmälningar

Sedan föregående avrapportering vid styrelsemötet den 5 maj 2007 och t o m den 14 maj 2007 har 17 nya intresseanmälningar inkommit, varav 6 avser Stadsholmen. Intresseanmälningarna fördelar sig enligt följande:

	Innerstaden		Ytterstaden		Summa	
Svenska Bostäder	Brf	Lgh	Brf	Lgh	Brf	Lgh
Inkomna ärenden	75	4 031	45	3 715	120	7 746
Stadsholmen						
Inkomna ärenden	78	865	1	11	79	876
Totalt	153	4 896	46	3 726	199	8 622

Lista över intresseanmälda fastigheter i Svenska Bostäder samt kartbild bifogas, bilagorna 1 och 2.

2. Förslag till köpeavtal

Newsec Advice AB har på uppdrag av Stockholms Stadshus AB och i samråd med bostadsbolagen arbetat med att ta fram ett standardiserat köpeavtal att användas i samband med erbjudanden och försäljningar till bostadsrättsföreningar. Några smärre justeringar återstår innan avtalet är helt klart. Ett avtalsförslag, grundat på Newsecs förslag till standardiserat avtal, bifogas, bilaga 3.

Avsikten är att standardavtalet, anpassat till respektive fastighet, skall användas vid samtliga försäljningar till bostadsrättsföreningar. För att förenkla hanteringen redovisas i styrelseärendet endast köpeskillingen samt, i förekommande fall, ev specifika frågor av större vikt. I övrigt hänvisas till standardavtalet. Om styrelsen, eller enskild ledamot, så önskar kan man givetvis ta del av det kompletta avtalsförslaget för viss fastighet.

Det bör framhållas att standardavtalet förutsätter försäljning av fastighet direkt från Svenska Bostäder till respektive bostadsrättsförening. I samband med försäljningar från privata fastighetsägare tillämpas inte sällan en metod som innebär försäljning i två steg, först en intern försäljning till ett dotterbolag och därefter en försäljning av aktierna i dotterbolaget till bostadsrättsföreningen ("paketering"). Denna metod

innebär vissa skattemässiga fördelar bl a genom att reavinstbeskattningen kan minskas. Enligt besked från Stockholms Stadshus AB skall denna metod inte tillämpas vid försäljning av bostadsbolagens fastigheter till bostadsrättsföreningar.

Förslag: Styrelsen godkänner bifogat förslag till standardiserat köpeavtal.

3. Erbjudanden

De första värderingarna av intresseanmälda fastigheter har nu genomförts och 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. Under respektive fastighet nedan anges vilket värderingsföretag som genomfört värderingen.

Samtliga värderingar kommer att finnas tillgängliga vid styrelsesammanträdet. Om någon styrelseledamot önskar ta del av värderingarna före sammanträdet, kontakta Anders Jenelius, tel 08-598 610 00.

I bilaga 4 finns basfakta om de aktuella fastigheterna hämtade från Svenska Bostäders fastighetsregister.

Farvattnet 1 och Selet 1, Sickla Kanalgata 71-81 och 46-48, Södra Hammarbyhamnen (Hammarby Sjöstad)

	Farvattnet 1	Selet 1
Antal lägenheter	72	30
Antal lokaler	0	0
Byggår	2001-2002	2000-2001

De aktuella fastigheterna är de första som Svenska Bostäder uppförde i Hammarby Sjöstad. Produktionskostnaden för fastigheterna, som uppfördes i ett gemensamt projekt, uppgick till sammanlagt 238 Mkr. Det sammanlagda skattemässiga restvärdet är idag 214 Mkr.

Bostadsrättsföreningens intresseanmälan avser båda fastigheterna. Dessa har värderats av NAI Svefa.

Värdet för Farvattnet 1 har bedömts till 170 Mkr (32 021 kr/kvm) och värdet för Selet 1 har bedömts till 85 Mkr (31 895 kr/kvm). Det sammanlagda värdet bedöms således till 255 Mkr, vilket är 17 Mkr över den ursprungliga produktionskostnaden (utan hänsyn tagen till inflationen).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheterna Farvattnet 1 och Selet 1 till försäljning för en sammanlagd köpeskilling om 255 Mkr samt i övrigt enligt villkoren i ovan förslaget standardavtal.

Bukten 1, Sickla Kanalgata 4-6, Södra Hammarbyhamnen

Antal lägenheter	35
Antal lokaler	1
Byggår	2001-2002

Fastigheten uppfördes i ett gemensamt projekt med fastigheten Viken 1, som också är intresseanmäld, dock av en annan bostadsrättsförening. Produktionskostnaden för fastigheten Bukten 1 uppgick till 91 627 tkr. Det skattemässiga restvärdet är idag 83 416 tkr.

Fastigheten har värderats av Newsec. Värdet har bedömts till 88 Mkr (32 223 kr/kvm).

Vi finner det rimligt att fastigheten inte erbjuds till en nivå som understiger den ursprungliga produktionskostnaden. Denna överstiger värderingens nivå med c:a 5 %, vilket ligger väl inom ett normalt osäkerhetsintervall vid fastighetsvärdering.

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Bukten 1 till försäljning för 91 627 tkr samt i övrigt enligt villkoren i ovan föreslaget standardavtal.

Smältan 3 och 4, Karlbergsvägen 61-63, Vasastaden

	Smältan 3	Smältan 4
Antal lägenheter	27	2
Antal lokaler	25	6
Byggår	1909	1906
Ombyggd	1978-79	1979

Bostadsrättsföreningens intresseanmälan avser båda fastigheterna. Dessa har värderats av NAI Svefa. Värdet har bedömts till sammanlagt 87 Mkr (25 416 kr/kvm).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheterna Smältan 3 och 4 till försäljning för en sammanlagd köpeskilling om 87 Mkr samt i övrigt enligt villkoren i ovan föreslaget standardavtal.

Skutan 33, Svarvargatan 18, Kungsholmen

Antal lägenheter	48
Antal lokaler	1
Byggår	1933
Ombyggd	1987

Fastigheten har värderats av NAI Svefa. Värdet har bedömts till 84,5 Mkr (28 318 kr/kvm).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Skutan 33 till försäljning för 84,5 Mkr samt i övrigt enligt villkoren i ovan föreslaget standardavtal.

Liljan 6, Torsgatan 38, Vasastaden

Antal lägenheter	22
Antal lokaler	4
Byggår	1927
Ombyggd	1999

Fastigheten har värderats av NAI Svefa. Värdet har bedömts till 67 Mkr (27 766 kr/kvm).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Liljan 6 till försäljning för 67 Mkr samt i övrigt enligt villkoren i ovan föreslaget standardavtal.

Ingenjören 6, Blekingegatan 12, Södermalm

Antal lägenheter	37
Antal lokaler	5
Byggår	1914
Ombyggd	1980

Fastigheten har värderats av NAI Svefa. Värdet har bedömts till 58 Mkr (24 744 kr/kvm exkl ett stort lager).

Förslag: Styrelsen beslutar att erbjuda fastigheten Ingenjören 6 till försäljning för 58 Mkr samt i övrigt enligt villkoren i ovan föreslaget standardavtal.

4. Begäran om generellt undantag för kollektivhus

Hyresgäster i Svenska Bostäders kollektivhus Rio, Södra Station och Trekanten har inkommit med likalydande skrivelser med anhållan om att Svenska Bostäder beslutar om generellt undantag från ombildning till bostadsrätt för sina fyra kollektivhus. Skrivelsen bifogas, bilaga 5. I skrivelsen framhålls fördelarna med kollektivhusen vad gäller inflytande över den egna boendemiljön, trygghet i boendet, social integration mm. Enligt skrivelsen är det stor risk att kollektivhus med bostadsrätt efter en tid inte längre fungerar.

Från en enskild hyresgäst i kollektivhuset Södra Station har inkommit en skrivelse med en uppmaning att inte särbehandla hyresgästerna i kollektivhusen vad gäller möjligheten att ombilda till bostadsrätt.

Enligt Svenska Bostäders uppfattning är det som framförs i den förstnämnda skrivelsen inte tillräcklig grund för att föreslå någon ändring i de direktiv som koncernstyrelsen lämnat för ombildning till bostadsrätt.

Förslag: Styrelsen beslutar att lämna skrivelserna om generellt undantag för kollektivhus utan åtgärd.

5. Prissättningsprincip i Östberga

Boverkets fattade 2007-03-23 beslut (Bilaga 6) att lämna tillstånd till överlåtelse av fastigheterna i enlighet med den sk allbolagen. Beslutet omfattar 13 fastigheter med sammanlagt 1003 lägenheter (84 300 kvm). Beslutet innebar att Boverket upphävde sitt eget beslut 2003-05-27 att inte lämna tillstånd till överlåtelserna.

Hade tillstånd lämnats redan 2003 hade föreningarna fått köpa fastigheterna för cirka 5 400 kr/kvm. Två av dessa fastigheter har genomgått en omfattande renovering och i övriga fastigheter uppgår det beräknade upprustningsbehovet till cirka 5 000 kr/kvm. Svenska Bostäders genomsnittliga renoveringskostnader uppgår till cirka 6 500 kr/kvm.

Överlåtelseavtalen är inte längre giltiga. Den genomsnittliga värdeutvecklingen i Storstockholm (exklusive Norrtälje, Nynäshamn och Stockholms Innerstad) enligt Svenska Fastighetsindex (SFI) från år 2003, då köpeavtalen upphörde att gälla, skulle innebära en uppräknning av priset med cirka 25%. Detta skulle innebära priserbjudandena om ca 6 750 kr/kvm. En av de 13 fastigheterna (Svärdssidan 2) är ombyggd och en (Ätten 1) är under ombyggnad. För dessa kan ovanstående nivå inte tillämpas.

En extern värdering har genomförts av Densia. Marknadsvärdet vid en exklusiv försäljning till bostadsrätt är mycket svårt att beräkna eftersom det finns mycket få försäljningar till bostadsrättsföreningar i förorternas miljonprogramsområden. Värdet som förvaltningsobjekt beräknas till cirka 8 500 kr/kvm. Det indexuppräknade priset är försvarbart med hänsyn till den rättsliga hanteringen av detta tillståndsärende hos Boverket. Det skattemässiga restvärdet för dessa fastigheter är i snitt knappt 1 000 kr/kvm.

För fastigheter i miljonprogramsområden har Stockholm Stadshus AB beslutat att en separat teknisk besiktning skall göras före värderingen. För tre av de icke ombyggda fastigheterna har någon sådan besiktning ännu inte gjorts. Vi föreslår att en besiktning görs före erbjudandet också för dessa tre fastigheter, även om en ny prissättningsprincip tillämpas.

Om styrelsen tillstyrker att den föreslagna prissättningsprincipen ska tillämpas, tillskrivs koncernstyrelsen med begäran att beslut med denna innebörd fattas. Inför en behandling i koncernstyrelsen bör de kommunalrättsliga och skattemässiga aspekterna av en försäljning till den aktuella prisnivån belysas.

Efter ett beslut i koncernstyrelsen kan erbjudande ges till de aktuella bostadsrättsföreningarna avseende fastigheterna.

Förslag: Styrelsen tar ställning till förslaget ang prissättning i Östberga .
--

Hemställes att styrelsen beslutar

att godkänna förslaget till standardiserat köpeavtal i bilaga 3,

att erbjuda fastigheter till försäljning i enlighet med vad som föreslås i ärendet,

att lämna skrivelserna om generellt undantag för kollektivhus utan åtgärd,
att styrelsen tar ställning till förslaget ang prissättning i Östberga
samt att i övrigt godkänna rapporten.

Vällingby den 29 maj 2007

Göran Wendel