

UTDRAG

§ 5

Dnr 2013/KS 0218 005

Försäljning av Tyresö bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4

Kommunfullmäktiges beslut

- Ärendet återremitteras, via minoritetsåterremiss.

Jäv

Karin Ljung (S) och Rickard Svensson (MP) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) lämnar in ett särskilt yttrande (bilaga).

Protokollsanteckning

Martin Nilsson (S) lämnar in en protokollsanteckning (bilaga).

Beskrivning av ärendet

De boende på Tyresö Bostäders område Diamanten bildade 2003 en bostadsrättsförening, brf Diamanten. Styrelsen i brf Diamanten lämnade in en intresseanmälan i maj 2011 om att förvärva ovan nämnda fastigheter av Tyresö bostäder AB.

Tyresö bostäder AB har erbjudit brf Diamanten att förvärva fastigheten för 225 Mkr. Brf Diamanten accepterade erbjudandet vid köpstämman den 1 december 2013.

Tyresö bostäder AB och kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker en försäljning av fastigheterna Diamanten 1 och Turkosen 4.

Yttrande

Fredrik Saweståhl (M), Martin Nilsson (S), Leif Lanke (FP), Mathias Tegnér (S), Elisabeth Hedlund (V), Marie Åkesdotter (MP), Leif Kennerberg (KD), Per Carlberg (SD), Luis Arias-Vera (MP), Dick Bengtson (M),

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



Mats Larsson (FP), Ida Antonsson (M), Jerry Svensson (S) och Marie Linder (S) yttrar sig.

Yrkande

Fredrik Saweståhl (M), Leif Kennerberg (KD), Per Carlberg (SD), Mats Larsson (FP) och Ida Antonsson (M) yrkar bifall till kommunstyrelsens förslag.

Martin Nilsson (S) yrkar i första hand att kommunfullmäktige ska återsända ärende 5 Försäljning av Tyresö Bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4 utan behandling till kommunstyrelsen för beredning då ärendet i nuvarande form inte kan sägas vara berett i enlighet med det lagstadgade beredningstvånget.

I andra hand yrkar Martin Nilsson (S) att kommunfullmäktige genom majoritetsbeslut ska återremittera ärendet för att förse kommunfullmäktige med den information som kommunstyrelsen redan i utgångsläget borde ha försett kommunfullmäktige med (se vilken information som åsyftas i bilaga).

I tredje hand yrkar Martin Nilsson (S) att kommunfullmäktige ska återremittera ärendet för att förse kommunfullmäktige med den information som kommunstyrelsen redan i utgångsläget borde ha försett kommunfullmäktige med (se vilken information som åsyftas i bilaga).

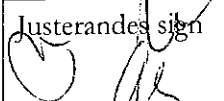
Marie Åkesdotter (MP) yrkar att kommunfullmäktige ska återremittera ärendet för att ärendet ska beredas utifrån kommunens styrande dokument. Det vill säga utförsäljningen av Diamanten ska belysas utifrån skrivningarna om bostads- och samhällsplaneringen i kommunplanen (2013-15 och 2014-16), Översiktsplanen, samt kommunens ägardirektiv till Tyresö Bostäder.

Elisabeth Hedlund (V) ansluter sig till Martin Nilssons (S) och Marie Åkesdotters (MP) yrkanden om återremiss.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på yrkandet att besluta om ärendet på mötet.

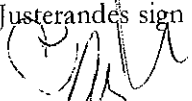
Ordföranden ställer proposition på yrkandet att återremittera ärendet.

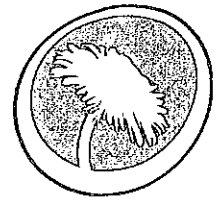
Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	--	--	--------------------

Kommunfullmäktige beslutar, via minoritetsåterremiss, att återremittera ärendet.

Bilagor

Protokollsutdrag från kommunstyrelsen 2013-12-17 § 197.pdf

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



Särskilt yttrande

Kommunfullmäktige 16 januari 2014

§ 5 Försäljning av Tyresö bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4

Miljöpartiet vill utöver Socialdemokraternas motivering till återremiss göra följande tillägg:

Ärendet ska beredas utifrån kommunens styrande dokument. Dvs utförsäljningen av Diamanten ska belysas utifrån skrivningarna om bostads- och samhällsplaneringen i kommunplanen (2013-15 och 2014-16), Översiktsplanen, samt kommunens ägardirektiv till Tyresö bostäder.

Miljöpartiet anser det vara oacceptabelt att detta stora ärende inte genomgått en beredning i kommunstyrelsen, trots lagkrav om beredning. Vi står bakom Martin Nilssons (S) krav om att ärendet inte alls borde ha behandlats i kommunfullmäktige innan en beredning ligger till grund för beslutet. Beredningskravet ska följas och vikten av grundliga underlag innan vi politiker fattar stora beslut kan inte underskattas. Det är mycket anmärkningsvärt att oppositionen gång på gång måste upplysa och påpeka detta för den borgerliga majoriteten. Det är inte ett seriöst förhållningssätt.

Nu tvingades oppositionen att använda minoritetsåterremissverktyget (som bara kan användas en gång i ärendet) för att få ärendet berett, däribland att få kommunens/kommuninvånarnas kostnader belysta som uppstår vid försäljningen. Konsekvens- och kostnadsanalyser saknas totalt i ärendet.

Tyresö 20 januari 2014

Marie Åkesdotter

Protokollsanteckning

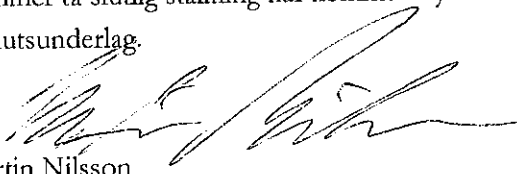
Kommunfullmäktige i Tyresö kommun 2014-01-16

Angående ärende 5 Försäljning av Tyresö bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4

Vi Socialdemokrater begärde att ärendet skulle återförvisas till kommunstyrelsen för beredning. Eftersom ingen sådan har gjorts – kommunstyrelsens egna självständiga beredning består av en beskrivning av ärendet samt två rader där kommunstyrelsens ordförande Fredrik Saweståhl förklarar att han föreslår kommunfullmäktige tillstyrka Tyresö Bostäders förslag att sälja ut Diamanten begärde vi i första hand att ärendet skulle återsändas till kommunstyrelsen utan att behandlas. Detta avslog kommunfullmäktiges ordförande. Därefter ansåg vi att kommunfullmäktige med majoritetsbeslut skulle återförvisa ärendet för beredning. Detta avslogs av den politiska majoriteten. Genom att på detta sätt förvägra fullmäktige ett underlag kring en stor och viktig fråga har majoritetspartierna kraftigt inskränkt möjligheterna för medborgarna och för oppositionen att göra en värdering av denna affär. Därmed har också värdet i rätten att återremittera ett ärende. Den beredning som genomförts av kommunstyrelsen är knappast i enlighet med kommunlagens beredningstvång och givet inlägg av kommunstyrelsens ordförande under fullmäktigedebatten känner vi oro för hur seriöst kommunstyrelsens majoritet tar detta uppdrag.

Vi Socialdemokrater pekar i återremissyrkandet på frågor som är rimligt att fullmäktige vet om innan beslut fattas. Det gäller strukturella frågor som om hur bostads- och arbetsmarknad fungerar till konkreta frågor om direkta kostnader för kommunen. Det ligger därtill i gällande lagstiftning att nya kostnader under innevarande budgetår måste redovisas för fullmäktige.

Vi känner stor tveksamhet inför att sälja ut Diamanten – Tyresö har inte för många hyresrätter. Vi kommer ta slutlig ställning när kommunstyrelsen gett kommunfullmäktige ett anständigt beslutsunderlag.



Martin Nilsson

Gruppledare för Socialdemokraterna



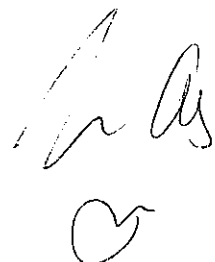
Tyresö kommunfullmäktige

2014-01-16

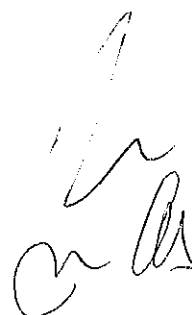
Socialdemokratiska fullmäktigegruppen, Martin Nilsson

Yrkande avseende ärende 5 – försäljning av Tyresö bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4.

1. att kommunfullmäktige i första hand ska återsända ärende 5 Försäljning av Tyresö Bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4 utan behandling till kommunstyrelsen för beredning då ärendet i nuvarande form inte kan sägas vara berett i enlighet med det lagstadgade beredningstvånget
2. att i andra hand genom majoritetsbeslut återremittera ärendet för att förse kommunfullmäktige med den information som kommunstyrelsen redan i utgångsläget borde ha försett kommunfullmäktige med, dvs:
 - a. Effekter av försäljning på bostadsmarknadens funktionssätt och rörligheten på arbetsmarknaden. Bostadsbrist och avsaknad av hyresrätter och den därpå följande försämrade rörligheten på bostadsmarknaden beskrivs av såväl forskning som intresseorganisationer och expertmyndigheter som ett av de största tillväxthinder som Stockholmsregionen står inför. Som ägare – men framförallt som offentlig aktör, har kommunen ett ansvar för en fungerande bostads- och arbetsmarknad. Innan beslut fattas om utförsäljning bör kommunstyrelsen redovisa effekter av en eventuell försäljning ur detta perspektiv.
 - b. Underlag för värderingen av beståndet samt en tydlig redovisning av effekten av utförsäljningen på bolagets ekonomi. Underlaget bör särskilt redovisa varför försäljningsbeloppet är detsamma i början av 2014 som fastigheten värderades till i början av 2012.
 - c. Redovisning av vad försäljningen kan förväntas få för effekt på segregation, mångfald och valfrihet på bostadsmarknaden i olika kommundelar.
 - d. Bedömning av direkta kostnadseffekter för kommunen i form av en redovisning av kostnader för att återställa förskola i enlighet med ekonomisk plan för Brf Diamanten.
 - e. Effekter på kommunens möjligheter att tillgodose efterfrågan på gruppboende då planerat gruppboende i Diamanten i enlighet med Socialnämndens protokoll 2013-11-27 inte kan fullföljas.



3. att i tredje hand återremittera ärendet för att förse kommunfullmäktige med den information som kommunstyrelsen redan i utgångsläget borde ha försett kommunfullmäktige med, dvs:
- a. Effekter av försäljning på bostadsmarknadens funktionssätt och rörligheten på arbetsmarknaden. Bostadsbrist och avsaknad av hyresrätter och den därpå följande försämrade rörligheten på bostadsmarknaden beskrivs av såväl forskning som intresseorganisationer och expertmyndigheter som ett av de största tillväxthinder som Stockholmsregionen står inför. Som ägare – men framförallt som offentlig aktör, har kommunen ett ansvar för en fungerande bostads- och arbetsmarknad. Innan beslut fattas om utförsäljning bör kommunstyrelsen redovisa effekter av en eventuell försäljning ur detta perspektiv.
 - b. Underlag för värderingen av beståndet samt en tydlig redovisning av effekten av utförsäljningen på bolagets ekonomi. Underlaget bör särskilt redovisa varför försäljningsbeloppet är detsamma i början av 2014 som fastigheten värderades till i början av 2012.
 - c. Redovisning av vad försäljningen kan förväntas få för effekt på segregation, mångfald och valfrihet på bostadsmarknaden i olika kommundelar.
 - d. Bedömning av direkta kostnadseffekter för kommunen i form av en redovisning av kostnader för att återställa förskola i enlighet med ekonomisk plan för Bcf Diamanten.
 - e. Effekter på kommunens möjligheter att tillgodose efterfrågan på gruppboende då planerat gruppboende i Diamanten i enlighet med Socialnämndens protokoll 2013-11-27 inte kan fullföljas.



UTDRAG

§ 197

Dnr 2013/KS 0218 005

Försäljning av Tyresö bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Försäljningen av Tyresö Bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4 tillstyrks.

Jäv

Dick Bengtson (M), Leif Kennerberg (KD) och Karin Ljung (S) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

Reservation

Anita Mattsson (S) reserverar sig.

Peter Bylund (MP) reserverar sig (bilaga).

Protokollsanteckning

Elisabet Hedlund (V) hade yrkat avslag till ordförandeförslaget och reserverat sig mot beslutet om hon hade haft rösträtt.


Beskrivning av ärendet

De boende på Tyresö Bostäders område Diamanten bildade 2003 en bostadsrättsförening, brf Diamanten. Styrelsen i brf Diamanten lämnade in en intresseanmälan i maj 2011 om att förvärva ovan nämnda fastigheter av Tyresö bostäder AB.

Tyresö bostäder AB har erbjudit brf Diamanten att förvärva fastigheten för 225 Mkr. Brf Diamanten accepterade erbjudandet vid köpstämna den 1 december 2013.

Tyresö bostäder AB föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker en försäljning av fastigheterna Diamanten 1 och Turkosen 4.



Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Ordförandeförslag

Jag föreslår att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att tillstyrka försäljningen av Tyresö bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4.

Yrkande

1. Marie Linder (S), Anita Mattsson (S) och Peter Bylund (MP) yrkar avslag.
2. Anita Mattsson (S) yrkar i andra hand att kommunen ska gå in som delägare i bostadsrättsföreningen för lokalen Tärningen.
3. Anita Mattsson (S) gör tilläggsyrkande om att kommunen uppmanar Tyresö bostäder att, för de hyresrättsinnehavare som inte önskar köpa sin lägenhet men på grund av ombildningen vill flytta från Diamanten, hjälpa till genom att erbjuda alternativ lägenhet inom bolagets bestånd.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget. Ordföranden ställer proposition på yrkande 1 om avslag. Kommunstyrelsen beslutar enligt ordförandeförslaget.

Ordföranden ställer proposition på yrkande 2. Kommunstyrelsen avslår yrkandet.

Ordföranden ställer proposition på yrkande 3. Kommunstyrelsen avslår yrkandet.

Bilagor



Registrerad ekonomisk plan.pdf

Tyresö bostäders förslag till försäljning av Diamanten 1 och Turkosen 4.pdf

Stämmoprotokoll 1 dec 2013 brf Diamanten.pdf

Röstprotokoll Tyresö bostäders styrelse 21 januari 2013 § 38.pdf



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

miljöpartiet de gröna

Tyresö



Reservation

Kommunstyrelsen den 17 december 2013

§ 197

Ärende 3 Försäljning av Tyresö bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4

Miljöpartiet kan inte stödja detta förslag som omgående minskar tillgången till hyreslägenheter i Tyresö kommun med totalt 152 stycken. Inte ens om det fanns ett överskott av hyreslägenheter och det vore önskvärt med en ökad andel bostadsrätter är det bra att sälja just detta område. Fastigheten Diamanten erbjuder ett alternativ i en kommundel med relativt få hyresrätter och med lägre byggnader till skillnad mot en del andra områden.

Tyresö har för få hyresrätter, för unga som vill flytta hemifrån, för vuxna som separerar/skiljer sig eller av andra sociala skäl och för valfriheten är det viktigt att det finns ett relativt jämnt utbud av olika boende och upplåtelseformer. Otoliga förslag från oppositionen om att bygga hyresrätter istället för bostadsrätter har avvisats av alliansen under mandatperioden. Att nu sälja ett attraktivt bostadsområde med hyresrätter i en kommundel med få hyresrätter är ett svek mot alla de som efterfrågar en hyresrätt. Nu pratar alliansen om att det ska byggas hyresrätter och även några beslut om det har fattats men det tar tid innan de nya hyresrätterna blir tillgängliga för alla dem som står i kö för en hyresrätt i Tyresö och dessa blir dyrare att bo i än de som nu blir omvandlade till bostadsrätter.

Tyresö den 19 december 2013

Peter Bylund

Till
Kommunfullmäktige
Tyresö kommun

Tyresö 2013-12-09

Försäljning av fastigheterna Diamanten 1 och Turkosen 4

Ärendebeskrivning

De boende på Tyresö Bostäders område Diamanten bildade 2003 en bostadsrättsförening, brf Diamanten. Styrelsen i brf Diamanten har den 2011-05-32 lämnat en intresseanmälan om att förvärva ovan nämnda fastigheter av Tyresö Bostäder AB.

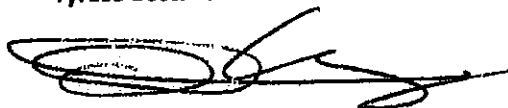
Fastigheten Diamanten 1 (Diamantgången 1 – 321) består av 28 byggnader med totalt 152 lägenheter samt en (1) lokal. Fastigheten Turkosen 4 (Korta vägen 25) är mark med 16 bilplatser.

Tyresö Bostäder AB har erbjudit brf Diamanten att förvärva fastigheten för 225 Mkr (cirka 17 800 kr/kvm totalyta).


Brf Diamanten har på köpstämman den 1 december 2013 accepterat Tyresö Bostäders erbjudande och godkänt ett förvärv med 69 % majoritet.

Tyresö Bostäder AB föreslår kommunfullmäktige att tillstyrka en försäljning av fastigheterna Diamanten 1 och Turkosen 4.

Tyresö Bostäder AB



Olle Chevalier
Ordförande



Maria Öberg
VD



Till
Kommunfullmäktige
Tyresö kommun

Tyresö den 9 december 2013

Bakgrund till förslag om försäljning av fastigheterna Diamanten 1 och Turkosen 4

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 inte uppfyller kriterierna som nämnts ovan.

Brf Diamantens intresseanmälan om att förvärva ovan nämnda fastigheter stämmer väl med företagets långsiktiga bolagsplan då en försäljning sammanfaller med starten avseende nyproduktion av cirka 200 lägenheter (Hasselbacken). Företagets målsättning är att finansiera upp till 20 % med egna medel och en försäljning av Diamanten medför att bolaget klarar detta mål.

En försäljning av Diamanten påverkar företaget på kort sikt, både ekonomiskt och organisatoriskt. Företagets hyresintäkter minskas med knappt 13,5 Mkr efter försäljningen. Efter driftkostnader lämnar Diamanten i dagsläget ett resultat på drygt 2 Mkr. Fastigheten har de senaste åren haft lägre resultat då underhållet har varit omfattande. Hasselbacken beräknas ge mellan 16 – 18 Mkr i hyresintäkter när det är färdigställt och driftkostnaderna per kvadratmeter blir betydligt lägre än Diamantens.

Vad gäller organisationen bedöms de cirka 200 lägenheterna på Hasselbacken motsvara Diamantens 152 lägenheter avseende behov av personal då det senare området är tyngre att förvalta än ett nyproducerat. Den frigjorda resursen (x tjänst) kan användas till kvalitetsförbättringar inom företaget och står redo när Hasselbacken är klar att ta i drift.

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 brf Diamanten till det överenskomna priset av 225 Mkr. Försäljningsintäkten ger ett uppskattat räntenetto som i storleksordningen motsvarar resultatminskningen till dess att nyproduktionen kommer igång på allvar.

Tyresö Bostäder AB


Marja Öberg

--- VD



Tyresö Bostäder AB

Tyresö Bostäder AB, Box 235, 135 27 Tyresö Besök: Studiövägen 10

Telefon: 08-682 61 00 Fax: 08-712 38 56 E-post: info@tyresobostader.se

Organisationsnr: 556482-8787 Bankgira: 461-0374 www.tyresobostader.se




§ 38 **Diamanten**

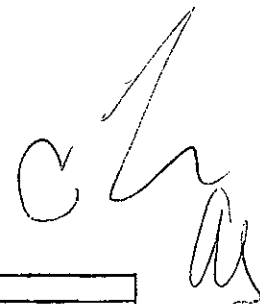
Styrelsen tog del av det framlagda budet på 225 000 000 kronor från Brf Diamanten.

Styrelsen röstade för att anta budet med siffrorna fem för och fyra emot. Röstprotokoll bifogas.

Reserverade sig mot beslutet gjorde:

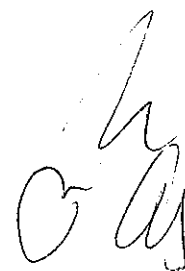
Kristina Folkesson
Ulla Hoffmann
Anders Linder
Mathias Tegnér

Justerande/sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			



Röstprotokoll avseende § 38 vid sammanträde 151 den 21 januari 2013

Bertil Axelsson	Ja
Dick Bengtsson	Ja
Olle Chevalier	Ja
Kristina Folkesson	Nej
Ulla Hoffmann	Nej
Leif Kennerberg	Ja
Leif Lanke	Ja
Anders Linder	Nej
Mathias Tegnér	Nej

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'G. As' or similar, located in the bottom right corner of the page.

ANKOMM

2011-05-25

2011-05-23

Dnr 11051/11

Till Tyresö Bostäder AB:s Styrelse

Kopia

Intresseanmälan att förvärva fastighet

Härmed lämnar bostadsrättsföreningen HSB:s Bostadsrättsförening Diamanten i Tyresö in en intresseanmälan att förvärva fastigheten Diamantgången (Diamanten 7) för omvandling till bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningens kontaktperson är Patrik Appelgren, tel . 070-9713382

Med vänlig hälsning

Anders Berger
Ordförande

Bilagor:
Registreringsbevis från Bolagsverket
Individuell intresseanmälan för ombildning till bostadsrätt

Handwritten initials/signature

Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas reg.dat
2003-07-07	2003-07-07
Utskriftsdatum/Åld	Blida
2011-05-17, 19.20	1

Org.nummer: 769609-7752

Firma: HSB:s Bostadsrättsförening Diamanten i Tyresö

Adress: c/o Greger Vallez
Diamantgängen 17
135 49 TYRESÖ

Säte: Stockholms län, Tyresö kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

STYRELSELEDAMÖTER

650716-0031 Appelgren, Erik Patrik, Diamantgängen 307, Bv, 135 49 TYRESÖ
770111-0194 Berger, Anders Carl Göransson, DIAMANTGÅNGEN 269,
135 49 TYRESÖ
571129-9395 Grahn, Kurt Håkan, DIAMANTGÅNGEN 145, 135 49 TYRESÖ
650318-9364 Laurell, Mikaela Larsdotter, Diamantgängen 309,
135 49 TYRESÖ
630710-0294 Vallez, Greger Gregorio, Diamantgängen 17, 135 49 TYRESÖ

STYRELSESUPPLEANTER

781028-0094 Ohlsson, Tomas Erik Martin, Diamantgängen 101,
135 49 TYRESÖ
660306-0242 Wahlbeck, Elaine Beatrice, Diamantgängen 215, 135 49 TYRESÖ

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER
Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter
med lägst 2 och högst 4 suppleanter.

STADGAR

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:
2003-07-07, 2003-07-21

ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med

FORTS

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

ORG. NUMMER: 769609-7752

Objektets registreringsdatum	Regerande firmas reg.dat.
2003-07-07	2003-07-07
Utfärdningsdatum/tid	sidor
2011-05-17, 19.20	2

anknytning till boendet.
Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

RÄKENSKAPÅR
0101 - 1231

TID FÖR STÄMMA
Ordinarie stämma skall hållas före juni månads utgång.

KALLELSE

Kallelse till föreningsstämma skall utfärdas tidigast fyra veckor före stämman och senast två veckor före ordinarie och senast en vecka före extra stämma.

Kallelse till stämma utfärdas genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet. Skriftlig kallelse skall dock alltid avsändas till varje medlem, vars post-adress är känd för föreningen om

1. ordinarie föreningsstämma skall hållas på annan tid än som föreskrivs i stadgarna eller
2. föreningsstämma skall behandla fråga om
 - a) föreningens försättande i likvidation eller
 - b) föreningens uppgående i en annan förening genom fusion.

Andra meddelanden till medlemmarna delges genom anslag på lämplig plats inom föreningens fastighet eller genom brev.

E-POSTADRESS

greger.vallez@comhem.se

***** Ovanstående registreringsbevis är utfärdat av *****
Bolagsverket

EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Diamanten i Tyresö

upprättad oktober 2013

INNEHÅLL

1	allmänna förutsättningar
2	fastighets- och byggnadsbeskrivning
3	underhållsbehov
4 a	slutlig anskaffningskostnad och finansiering
4 b	kalkyldel anskaffningskostnad och finansiering
5 a	beräknade kostnader och intäkter
5 b	beräknade kostnader och intäkter budget/prognos
5 c	känslighetsanalys
6	fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden
7	särskilda förhållanden



1 allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö (org.nr.769609-7752).

Föreliggande ekonomiska plan har upprättats av styrelsen, i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen 3 kap 1 §. Syfte är att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö inkluderat upplåtelse av bostadslägenheterna inom fastigheten med bostadsrätt. Det är styrelsen som ansvarar för att de redovisade förutsättningarna är korrekta.

Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö, registrerades i juli 2003 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter (bostäder och lokaler) åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Föreningen är namnändrad 2011.

Föreningen har våren 2013 upprättat en ekonomisk plan. Planen revideras nu på grund av att säljaren Tyresö Bostäder AB beslutat att överlåtelsen ska ske genom s.k. paketering. Se vidare avsnitt 4a.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheterna Diamanten 7 och Turkosen 4 i Tyresö för 225 000 000 kronor. Marknadsvärdering av fastigheten har utförts av Savills Sweden AB i början av 2012. Värdet enligt värderingen är samma belopp som föreningen har erbjudits förvärva för.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske först när denna ekonomiska plan har registrerats vid Bolagsverket och föreningen, vid en extra föreningsstämma, tagit alla erforderliga formella förvävsbeslut. Denna stämma beräknas genomföras i slutet av november / början av december 2013.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden.

Föreningens redovisade driftskostnader har beräknats utifrån redovisade kostnader från den faktiska fastighetsförvaltningen redovisad av säljaren. Beloppen i denna plan utgår från ekonomiska planen våren 2013 och har uppräknats med två procent till 2014.

Det är föreningens avsikt att tillträde ska kunna ske under första kvartalet 2014 efter att formellt erforderligt beslut om försäljningen fattats av Tyresös kommunfullmäktige.

Uppgifterna i föreliggande plan avseende förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden.

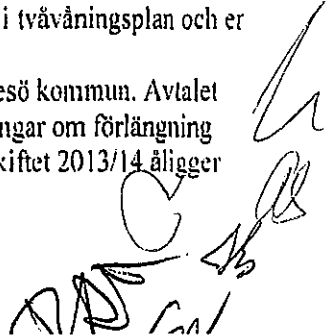
2 fastighets - och byggnadsbeskrivning

Om inte annat nämns nedan anges avses fastigheten Diamanten 7.

Fastigheterna

Fastigheten Diamanten 7, omfattar ett tvåplans radhusområde med enplans lägenheter om totalt 152 bostadslägenheter. Det förekommer radhus byggda runt innergårdar samt fem hus i tvåvåningsplan och er souterängvåning.

På fastigheten finns också en gemensamhetslokal samt en byggnad uthyrd till Tyresö kommun. Avtalet med kommunen löper tvåårsvis och löper ut per den 31 december 2013. Förhandlingar om förlängning pågår mellan kommunen och Tyresö Bostäder AB. Skulle avflyttning ske vid årsskiftet 2013/14 åligger



det kommunen att återställa lokalen till sex bostadslägenheter vilka i så fall föreningen kan upplåta till marknadsvärde. Det torde i så fall ge föreningen insatser på 10 - 15 mkr.

Längor med garageplatser finns på fastigheten samt asfalterade parkeringsytor för boende- och besöksparkering. Totalt 150 finns på fastigheten.

Utöver detta finns 16 bilplatser på fastigheten Turkosen 4 som i övrigt ej är bebyggd.

Belägenhet i Tyresö

Fastigheterna ligger i stadsdelen Öringe, en attraktiv del av Tyresö nära till både grönområden och med cirka 2 km till Tyresös centrum. Adresserna är Diamantgången 1-321 och Öringevägen 7.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för Diamanten 7, 2007 är för bostäder 73 000 000 kronor och för mark 27 000 000 kronor. Typkod 320.

Fastigheten Turkosen 4 är taxerad som industrienhet (499), med ett taxeringsvärde understigande 1 000 kronor.

Byggår och större åtgärder

Bostadsbebyggelsen uppfördes 1981-1982. Fastigheterna har underhållits successivt.

Servitut- och gemensamhetsanläggningar samt befintliga inteckningar

För fastigheten Diamanten 7 finns ett antal avtalsservitut avseende villa och årlig avgäld m.m. Motsvarande finns på Turkosen 4.

I fastigheten finns befintliga två inteckningar med uttagna pantbrev om totalt 42 043 000 kronor.

Ytor

Diamanten 7

Bostadsbyggnaderna innehåller totalt 11 763 kvm samt två lokaler på 617 kvm eller tillsammans 12 380 kvm. (exkl garage).

För fastigheten gäller stadsplan från 1980. Fastigheten har en markareal om 41 763 kvm. Ytuppgifterna har föreningen erhållit från säljaren. Föreningen har inte gjort någon egen uppmätning.

Turkosen 4

Markareal 900 kvm.

Försäkring

Fastigheten ska fullvärdeförsäkras från tillträdesdagen. Upphandling av försäkringen ska ske i konkurrens i god tid före tillträdet.

Tekniska förhållanden

Teknisk besiktning har upprättats 1 november 2011 av Tengbomgruppen AB företrädd av byggnadsingen SBR Urban Nilsson för att utröna det underhållsbehov som finns och för vilket bostadsrättsföreningen ansvarar.

OVK, energideklaration och radon

Samtliga byggnader är uppförda enligt samma koncept och föreningen har av säljaren erhållit protokoll från stickprovsvisa kontroller.

Energideklaration har godkänts den 4 maj 2009. Av protokollet framgår att ventilationskontroll var godkänd vid energibesiktningstidpunkten liksom att radonmätningar skett med långtidsmätningar 2009.

Noterat radon värde 40 Bq/m³.

Handwritten signatures and initials: RA, AN, K, AB, and a large signature on the right.

Gemensamma anordningar

Kabel-TV från Comhem är indraget i lägenheterna. Grundutbud kommer ingå i årsavgiften.

Byggfakta

Bärande väggar och bjälklag är av betong. Fasad med träpanel. Tak belagt med betongpannor.

Klädvårdsrum

Tre tvättstugor finns maskinell utrustning av varierande standard.

Ventilation

Mekanisk frånluft

3 underhållsbehov

Underhållsteknisk utredning har utförts. Besiktningen är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att i första hand bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Hänsyn har inte särskilt tagits till lägenheternas inre skick vid upprättande av denna ekonomiska plan. Eftersom viss tid numera förflutit sedan den underhållstekniska utredningen utfördes (november 2012), har föreningens styrelse begärt och erhållit ett intyg från Tyresö Bostäder ABs vd daterat den 15 oktober 2013 av vilket framgår att inget anmärkningsvärt underhållsbehov noterats under det gångna året och att fastigheten bedöms ha samma status som vid ingången av 2013.

Bedömt föreliggande underhållsbehov, beräknades 2013 uppgå till cirka 12 000 000 kr. Uppräknat till 2014 års nivå (uppräknat med 2%) blir underhållsbehovet 12 240 000 kronor. Det noteras att de bedömda kostnaderna baseras på genomsnittsnittliga å priser vid tiden för planens upprättande/ besiktningens utförande, och får inte tas för självklara vid en framtida upphandling. Det tekniska utlåtandet är en sakkunnigs uppskattning av föreliggande underhållsbehov och styrelsen avser att närmare utreda detta behov, kostnaderna samt tidsplaneringen efter föreningens tillträde av fastigheten. I ekonomiska planen har avsatts 2 000 000 kronor som en del av föreningens förvärvskostnader. Eftersom underhållsbehoven uppkommer med olika intervaller under den första tioårsperioden, kommer föreningen vid tillträdet endast att lyfta så mycket som erfordras just då. Ytterligare lån kommer successivt lyftas när underhåll sker. I föreningens budget/prognoser har löpande avsatts 1 500 000 kronor årligen och dessutom i en fond för underhåll ytterligare 100 000 kronor årligen. Till detta kommer ett uppskattat belopp om drygt 200 000 kronor årligen för underhåll av kvarvarande hyresrätter. De två sistnämnda beloppen uppräknas årligen med 2%.

Detta innebär att – inklusive de 2 000 000 kronor som avsatts vid förvärvet - kommer under de tio närmast kommande åren avsättas totalt cirka 20 000 000 kronor för underhåll. Att beloppet så mycket överstiger bedömt behov, stämmer väl överens med styrelsens vision att "lyfta" hela Diamanten.

I planen har styrelsen räknat med en genomsnittsränta på 4 % för föreningens lån. Lämnade kreditofferter indikerar en faktisk snittränta på cirka 3 %, vilket i praktiken innebär lägre kostnader för föreningen i budgeten för 2014. Enligt offert från Swedbank från oktober 2013, är bedömningen att föreningen rimligen kan få en faktisk räntekostnad som minst är en 500 000 kronor lägre än budgeterat. Detta innebär exempelvis att föreningen 2104 kan avsätta ett ytterligare motsvarande belopp för underhåll. Se även p. 4a sista stycket.

RANK

4a slutlig anskaffningskostnad och finansiering

Föreningen förvärvar fastigheten för 225 000 000 kronor. Säljaren Tyresö Bostäder AB har sedan den tidigare planen upprättades, beslutat att försäljningen ska ske via en s.k. paketering. Detta är numera ett vanligt sätt för såväl privata som kommunala bolag att genomföra försäljningar. Paketeringen innebär att säljaren överläter fastigheterna till ett nybildat aktiebolag, vilket bolag inte haft några transaktioner utöver fastighetsförvärvet. Intyg på att så är fallet har lämnats av Tyresö Bostäders vd den 15 oktober 2013. Bolaget säljs sedan till föreningen för den sedan tidigare överenskomna köpeskillingen 225 000 000 kronor. Därefter kommer föreningen att köpa ut fastigheten ur bolaget för det högsta beloppet av skattemässiga restvärdet och taxeringsvärdet. I detta fall beräknas det skattemässiga restvärdet/bokförda värdet vid årsskiftet 2013/14 vara 42 592 000 kr och taxeringsvärdet 100 000 000 kronor. Det sistnämnda beloppet kommer därmed att ligga till grund för stämpelskattkostnaden. Tyresö Bostäder AB har erbjudit sig att återta det "tomma" aktiebolaget efter föreningens utköp av fastigheten vilket innebär att föreningen, om man väljer det alternativet, inte behöver stå för kostnaden att hantera likvidationen av bolaget.

Vid denna typ av förvärv innebär det att föreningen kommer att ha ett förvärvsvärde som klart understiger marknadsvärdet. Om föreningen skulle avyttra fastigheterna i framtiden, får det till konsekvens att föreningen kan få en högre realisationsvinstskatt än vid förvärv till marknadsvärdet. Eftersom bostadsrättsföreningar mycket sällan, helt eller delvis, avyttrar sin fasta egendom torde frågan sannolikt inte ha någon praktisk betydelse.

Finansieringen av förvärvet sker genom insatser, samt genom upptagande av lån med fastigheten som säkerhet. Vidare har styrelsen i anskaffningskostnaden - som ovan nämnts - lagt in en beräknad underhållskostnad enligt redovisning i föregående avsnitt, varför hela beloppet som behöver finansieras beräknas till 230 400 000 kronor. Insatser beräknas vid tillträdet med totalt cirka 139 978 000 kronor. Insatsbeloppet är beräknat efter att 70 % av samtliga bostadsytor kommer att upplätas med bostadsrätt. Fördelningen framgår av avsnitt 6. Föreningen beräknar att belåningsgraden då kommer att bli cirka 40 %. Styrelsens uppfattning är att det avgörande om vad som erfordras för att förvärven ska kunna slutföras, i första hand bedöms efter stabiliteten i föreningens ekonomi även om det innebär avvikelser från hur stora insatserna/lånen blir vid tillträdet.

Föreningen beräknas behöva låna 90 422 000 kronor för att täcka den del av totala förvärvskostnaderna inklusive underhållskostnader som ej täcks med insatser. Eftersom allt underhåll ej sker omgående behöver dock föreningen vid tillträdet ej låna upp det totala beloppet. De räntor som anges i planen beräknas med god marginal i förhållande till de räntor som föreningen räknar med erhålla. Föreningen har upphandlat finansieringen i konkurrens.

Amortering budgeteras ske med 200 000 kronor/år vilket beräknas väl motsvara ett belopp avseende avskrivning. Med en progressiv avskrivningsplan beräknar föreningen ha ett avskrivningsbehov år 2014 med cirka 200 000 kronor. Detta belopp ökar sedan något årligen. Föreningen får överväga att lägga avskrivningarna enligt en linjär avskrivningsplan så småningom.

Det är styrelsens avsikt att fördela föreningens lån med olika löptider. I den föregående ekonomiska planen räknade styrelsen med en korgränta på 4 %. I denna plan är korgräntan bedömd, utifrån befintligt marknadsläge, kunna beräknas till drygt 3 %, men föreningens styrelse har ändå beslutat att behålla räntan i planen på 4 %.

LO
B
2013/14

4b kalkylidel anskaffningskostnad och finansieringsplan

ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Förvärvskostnad	225 000 000 kr
Stämpelskatt	1,5 % av taxeringsvärdet 1 500 000 kr
Pantbrevsuttag	2% av uttaget belopp (avrundat) 1 000 000 kr
Underhållskostnad	schablon/bedömd 2 000 000 kr
Förvärvs-, ombuds- och övriga kostnader	900 000 kr
TOTALT	230 400 000 kr

FINANSIERING

långivare	lånebelopp	c:a löptid år	korrgränta %	ränta	amortering
Hypotekslån *)	90 422 000 kr	0-3	4,0%	3 616 880 kr	200 000 kr
Hypotekslån					
Hypotekslån					
SUMMA LÅN	90 422 000 kr			3 616 880 kr	200 000 kr
INSATSER	139 978 000 kr				
TOTALT	230 400 000 kr				

Föreningens
betälingsgrad c.a

39%

Insatser av kvrt
insatser
Totala insatser

8234
17 000 kr
139 978 000 kr

70%
per kvm

5a beräknade kostnader och intäkter

Principerna för föreningens kapitalkostnader har redovisats ovan (4a och 4 b och jämför 5 b).

Driftskostnaderna, som redovisas i kalkyldelen nedan (5 b), baseras med utgångspunkt i redovisade tidigare faktiska kostnader redovisade av Tyresö Bostäder AB såsom beloppen redovisades i den tidigare planen. Kostnaderna har schablonmässigt beräknats öka årligen med 2 %. Budgeten för 2014 är beräknad per helår för att få siffrorna jämförbara med prognoserna för följande år.

Kostnader för va, uppvärmning och kabel-tvs grundutbud ingår i årsavgiften. Hushållsel erläggs separat av var och en enligt eget abonnemang. Kostnad för hyra av garage och p-platser erläggs separat enligt träffade avtal

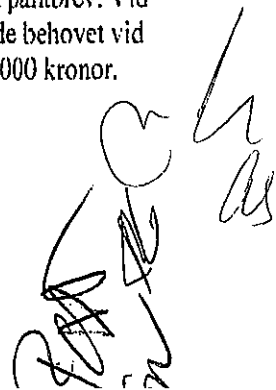
Föreningens räntekostnader beräknas öka. Utöver i dagsläget bedömda marginaler, har räntekostnaderna schablonmässigt bedömts öka med 2 % årligen (ej procentenheter) under de närmast kommande åren. Eftersom en del av föreningens lån beräknas tecknas med korta löptider, är det viktigt vara medveten om att det får anses utgöra en osäkerhet beträffande kostnadsutvecklingen. En del av lånen avses placeras med längre löptider, vilket dämpar årliga eventuella förändringar i marknadsräntor.

I enlighet med förutsättningarna i den underhållstekniska utredningen, är det inte styrelsens avsikt att lyfta viss del av finansieringen förrän underhåll faktiskt sker. Vid upprättandet av planens budget och prognoser har därför hänsyn tagits till när kompletterande upplåning behöver ske. Vid tillträdet beräknas därför lånebehovet vara drygt 90 000 000 kr vilket belopp successivt ökar i takt med att underhåll sker. Dock kommer lånebehoven att dämpas genom de årliga avsättningarna på 1,5 mkr vilket under de kommande tio åren ger totalt 15 mkr.

Utöver kapital- och driftskostnader tillkommer fastighetsavgift och administrativa kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll. Kommunal fastighetsavgift utgår 2013 med 1210 kr. per lägenhet, (2014 uppräknat till 1235 kr) men högst 0,3 % av taxeringsvärdet och uppräknning sker årligen. Enligt hyresavtal avseende den av kommunen hyrda lokalen ska fastighetsskatt, om sådan utgår, erläggas av hyresgästen. Föreningen ska årligen, enligt stadgan (§16) avsätta medel till fond för yttre underhåll i enlighet med antagen underhållsplan. Sådan underhållsplan kommer att tas fram under 2014-15, varför avsättningen till underhåll schablonmässigt beräknas till 100 000 kr till dess underhållsplanen är upprättad. Till detta kommer ytterligare 200 000 kronor årligen avsättas för underhåll i kvarvarande hyresrätter.

Föreningens intäkter utgörs av årsavgifter och hyresintäkter förutom vissa ränteintäkter på transaktionskapital. Årsavgifter fördelas enligt ett andelstal som i sin tur fördelas enligt insatserna som i sin tur fördelas per kvm. De beslutade andelstalen som tagits fram redovisas i avsnitt 6. Hyrorna beräknas öka med 2 % årligen.

För föreningens lån kommer inteckningssäkerhet i fastigheten att lämnas i uttagna pantbrev. Vid tillträdet finns redan uttaget inteckningssäkerhet på 42 043 000 kronor. Det utökade behovet vid tillträdet blir därför cirka 48 300 000 kronor, vilket blir en kostnad på cirka 1 000 000 kronor.



5B Föreningens beräknade kostnader och intäkter budget/prognos

KOSTNADER	BUDGET					PROGNOS			
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2024
Räntekostnad 1)	3 616 880 kr	3 681 058 kr	3 744 915 kr	3 808 453 kr	3 871 670 kr	3 934 568 kr	4 244 256 kr		
Fastighetsavgift 2)	187 720 kr	191 474 kr	195 304 kr	199 210 kr	203 194 kr	207 258 kr	228 830 kr		
amortering/avskrivning	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr		
Inkomstskatt 3)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr		
Värme och fastighetsel samt VA och sophantering 4)	2 550 000 kr	2 601 000 kr	2 653 020 kr	2 706 080 kr	2 760 202 kr	2 815 406 kr	3 108 436 kr		
Hushållsel (resp bostadsrättshavare/hyresgäst)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr		
Kabel-TV (grundutbud)	65 770 kr	67 085 kr	68 427 kr	69 795 kr	71 191 kr	72 615 kr	80 173 kr		
Försäkring 4)	204 000 kr	208 080 kr	212 242 kr	216 486 kr	220 816 kr	225 232 kr	248 675 kr		
Fastig.skötsel / löp.rep. (inkl lokalvård, snöröjning & förbrukn.mfr.) 4)	367 200 kr	374 544 kr	382 035 kr	389 676 kr	397 469 kr	405 418 kr	447 615 kr		
Underhåll av hyresrätter 4)	204 000 kr	208 080 kr	212 242 kr	216 486 kr	220 816 kr	225 232 kr	248 675 kr		
Ekonomisk förvaltning, administration samt arvoden (styrelse, revisor, m fl) jämte avgifter (innefattande kurs)	306 000 kr	312 120 kr	318 362 kr	324 730 kr	331 224 kr	337 849 kr	373 012 kr		
Fond för yttre underhåll 5)	100 000 kr	102 000 kr	104 040 kr	106 121 kr	108 243 kr	110 408 kr	121 899 kr		
TOTALT	7 801 570 kr	7 945 441 kr	8 090 586 kr	8 237 037 kr	8 384 827 kr	8 533 987 kr	9 301 570 kr		
AVSÄTTNINGAR	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr	1 500 000 kr		
BUFFERT/RESERV	1 500 000 kr	2 957 325 kr	4 372 724 kr	5 746 956 kr	7 080 789 kr	8 375 000 kr	14 279 529 kr		
INTÄKTER									
Ränte -och övr intäkter (uppställt)	25 000 kr	25 500 kr	26 010 kr	26 530 kr	27 061 kr	27 602 kr	30 475 kr		
Arsavgifter 6)	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr	4 241 771 kr		
Hyror 7)	5 034 799 kr	5 135 495 kr	5 238 205 kr	5 342 969 kr	5 449 928 kr	5 558 825 kr	6 137 392 kr		
TOTALT	9 301 570 kr	9 402 766 kr	9 505 985 kr	9 611 270 kr	9 718 660 kr	9 828 198 kr	10 409 637 kr		

- Räntekostnaderna beräknas schablonmässigt öka 2% per år fram till år 2018 då de beräknas plana ut. Amortering 200 000 kr/år medräknad.
- Kommunal fastighetsavgift beräknas 2014 tas ut med 1235 kr / lgh och beräknas öka med 2 % årligen (ej hänsyn till fastighetsskatt lokal som specialentervårdbyggnad)
- Föreningen beräknas bli beskattad schablonmässigt och därmed betraktas som "äkta"
- driftskostnad uppräknad 2 % årligen
- Minimivärdning till underhållsfond enligt förutsättningarna i underhållsplan
- 8234 kvm (70% av ytan) årsavgifterna beräknas kumma vara oförändrade under flera år.
Arsavgifterna delat på ytan (8234 kvm) ger årsavgift kr/kvm/2013 med: 515 kr
- Antalet kvm hyresgäster är schablonmässigt uppskattat till 30%
I betoppet ingår beräknade hyror 2014 för pplatser 571 200 kr, lokal 711 564 kr, hyror bostäder med 3 752 354 kr totalt 5 034 799 kr
Hyror beräknas öka årligen med 2 procentenheter. 2,00%

5c känslighetsanalys

Räntekostnader	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Lån	90 422 000 kr	90 222 000 kr	90 022 000 kr	89 822 000 kr	89 622 000 kr	89 422 000 kr	88 422 000 kr
Korgränta enl. plan 4%	3 616 880 kr	3 681 058 kr	3 744 915 kr	3 808 453 kr	3 871 670 kr	3 934 568 kr	4 244 256 kr
om ränteeökning 1%	4 521 100 kr	4 511 100 kr	4 501 100 kr	4 491 100 kr	4 481 100 kr	4 471 100 kr	4 421 100 kr
Ränteeökning	904 220 kr	830 042 kr	756 185 kr	682 647 kr	609 430 kr	536 532 kr	176 844 kr
Ränteeökning / kvm *)	110 kr	101 kr	92 kr	83 kr	74 kr	65 kr	21 kr
Ränteeökn/kvm/månad	9 kr	8 kr	8 kr	7 kr	6 kr	7 kr	7 kr
om ränteeökning 2%	1 808 440 kr	1 660 085 kr	1 512 370 kr	1 365 294 kr	1 218 859 kr	1 073 064 kr	353 688 kr
Ränteeökning / kvm*)	220 kr	202 kr	184 kr	166 kr	148 kr	130 kr	43 kr
Ränteeökn/ kvm/månad	18 kr	17 kr	15 kr	14 kr	12 kr	11 kr	4 kr

Förutsättningar: Amortering 200 000 kr/år, med bostadsrätt upplåten yta 8234 kvm, räntesats 4 % 2014
 *) OBS! Om föreningen väljer att placera sina lån med delvis längre löptider, kommer effekten vid årliga generella ränteökningar på marknaden inte påverkas så mycket som ovan redovisas.

Driftskostnader



Driftskostnad om inflationsökning 1%	3 984 690 kr	4 064 383 kr	4 145 671 kr	4 228 584 kr	4 313 156 kr	4 399 419 kr	4 857 314 kr
Inflation + 1%	4 024 536 kr	4 105 027 kr	4 187 128 kr	4 270 870 kr	4 356 288 kr	4 443 413 kr	4 905 888 kr
Driftskostnadsökning	39 847 kr	40 644 kr	41 457 kr	42 286 kr	43 132 kr	43 994 kr	48 573 kr
Ökning / kvm / år	5 kr	4 kr	4 kr	4 kr	4 kr	4 kr	5 kr
Inflation + 2%	79 694 kr	81 288 kr	82 913 kr	84 572 kr	86 263 kr	87 988 kr	97 146 kr
Ökning / kvm / år	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr

Förutsättningar: Driftskostnad = totalkostnad - avskrivning/amortering - räntekostnader
 Driftskostnaderna har schablonmässigt räknats upp med 2% årligen i planen
 Yta som upplåts 8234 kvm

PAF
GNP
C
h
as

6 Fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden

lgh yta	hyra 2013	antal lgh	17 000 kr/kvm insats	avgift/månad 2014	totala ytor
46	4296	26	782 000 kr	1 975 kr	1 196
65,6	5838	30	1 115 200 kr	2 816 kr	1965
67	5951	20	1 139 000 kr	2 876 kr	1340
79	6845	3	1 343 000 kr	3 391 kr	237
79,1	6853	6	1 344 700 kr	3 396 kr	474,6
80,2	6923	3	1 363 400 kr	3 443 kr	240,6
80,4	6934	3	1 366 800 kr	3 452 kr	241,2
81,5	6996	3	1 385 500 kr	3 499 kr	244,5
81,9	6939	6	1 392 300 kr	3 516 kr	491,4
91,3	7660	6	1 552 100 kr	3 919 kr	547,8
94,2	7973	12	1 601 400 kr	4 044 kr	1 130,4
95,6	8090	12	1 625 200 kr	4 104 kr	1 147,2
104,6	8688	4	1 778 200 kr	4 490 kr	418,4
107,6	8978	4	1 829 200 kr	4 619 kr	430,4
110,4	9138	4	1 876 800 kr	4 739 kr	441,6
113,7	9292	4	1 932 900 kr	4 881 kr	454,8
127	10256	6	2 159 000 kr	5 452 kr	762
		152		Kr/kvm/år	11763
				515 kr	

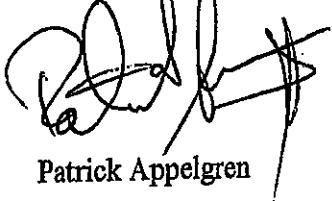



7. Särskilda förhållanden

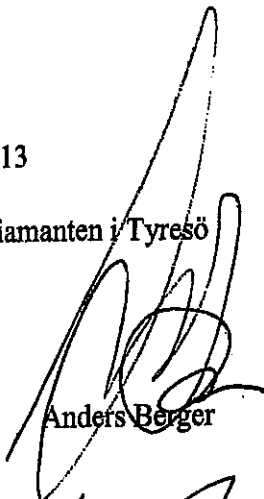
De i denna plan redovisade förutsättningar har framtagits av styrelsen med underlag från bl.a. säljarens överlämnade material, lämnade offerter och gjorda beräkningar.

Tyresö den oktober 2013

Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö



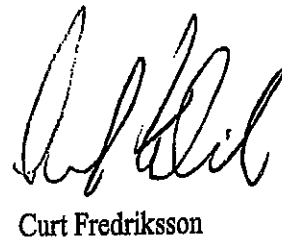
Patrick Appelgren



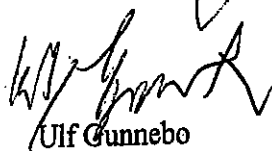
Anders Berger



Hans Eriksson



Curt Fredriksson



Ulf Gunnebo



Rune Milestad



Greger Vallez

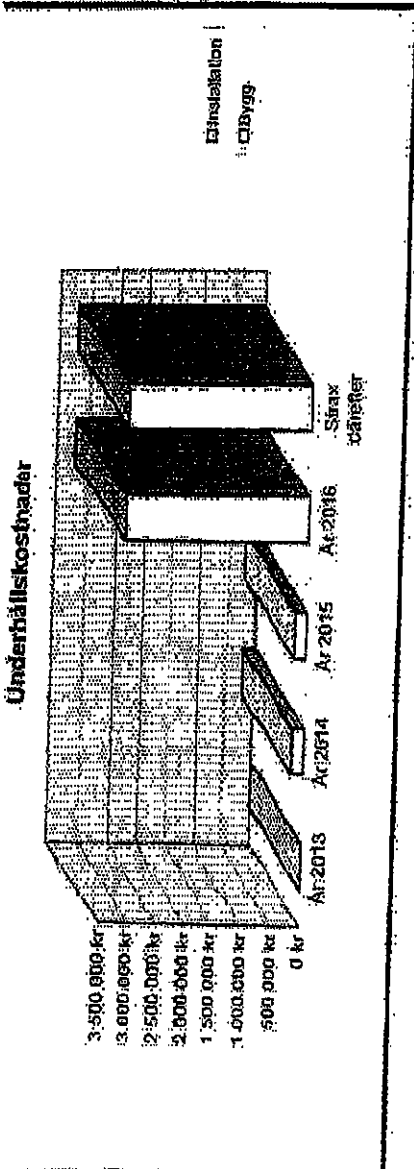
Bilagor:

Sammanfattning underhållsteknisk utredning
Intyg



	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	Streck direkt	Inom 10 år	Andeleningar
Byggnadsarbets tillägg							
Inväntat arbete							
Byggnadsmaskiner / Värkstugor			200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr		
Underhåll lokaler/skyddsrum							
Fasad, tak mm						300 000 kr	
Ominskning fasader, rökkan mm				3 000 000 kr	3 000 000 kr	5 000 000 kr	
Mark mm							
Installationstekniska åtgärder							
VVS							
Montera lämpande invertercykel		300 000 kr					
Summa byggkostnader	0 kr	0 kr	200 000 kr	3 200 000 kr	3 200 000 kr	5 300 000 kr	
Summa installationskostnader	0 kr	200 100 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
SUMMA TOTALT	0 kr	200 100 kr	200 000 kr	3 200 000 kr	3 200 000 kr	5 300 000 kr	

I kostnaderna ingår möjs och i förekommande fall byggadministrationskostnader för upphandling, kontroll och besiktning



Handwritten signature

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö, Stockholm (769609-7752) och vi får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och stadga, utdrag från fastighetsdata, teknisk underhållsbesiktning och energideklaration, utkast till aktieöverlåtelseavtal samt låne- och försäkringsoffert) samt i övrigt med för oss kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnaderna på föreningens fastigheter.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Intygsgivarna upplyser allmänt om osäkerheten att bedöma såväl ränte- som hyresutveckling.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de ekonomiska och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

De till vilka bostadsrätter beräknas att upplåtas bor redan i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas att besitta goda kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 152 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och en hyreslokal. På det två fastigheter som föreningen avser att förvärva finns byggnader belägna i direkt anslutning till varandra, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger.

Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 1 november 2013

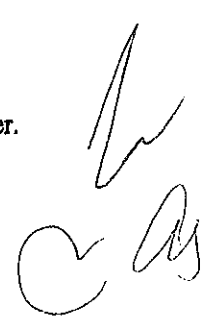


Lennart Fällström



Robert Wikström

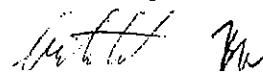
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



Protokoll fört vid extra föreningsstämma i bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö

När: 1 december 2013 med början kl 1900
Var: Dagiset på området Diamantgången i Tyresö
Närvarande: Enligt bilagd förteckning

1. Styrelsens ordförande Patrik Appelgren hälsade alla välkomna och öppnade stämman
2. Till ordförande för stämman valdes Bo Wolwan
3. Hans Eriksson anmälde som protokollförare
4. Till justeringspersoner tillika rösträknare valdes Amanda Wikström och Marie Sundberg. Ordföranden informerade att Tyresö bostäders observatör Britt-Marie Lundberg Björk var närvarande
5. Dagordningen godkändes
6. Den gjorda avprickningen/närvarolistan godkändes som röstlängd, med beaktande hur många som uppfyller alla tre formella kraven för att avgiven röst ska räknas. 123 medlemmar som uppfyllde alla tre kraven för rösträtt var närvarande själva eller via fullmakt.
7. Befanns stämman vara stadgeenligt utlyst och att samtliga förstahandshyresgäster blivit inbjudna att närvara vid stämman.
8. Konstaterades att den underhållstekniska utredningen (besiktningssprotokoll) och den ekonomiska planen försedd med intyg hållits tillgänglig för alla hyresgäster i god tid före dagens stämma.
9. Stämmans ordförande konstaterade att stämman nu kommit till det avgörande beslutet avseende förvärven av fastigheterna Diamanten 7 och Turkosen 4. Stämmans ordförande informerade att för ett positivt beslut om förvärv erfordras att minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna som omfattas av förvärvet säger ja till beslutet. De som ska ingå i de två tredjedelarna ska vara förstahandshyresgäster, medlemmar i bostadsrättsföreningen samt, när det gäller bostadshyresgäster, folk bokförda på fastigheten.



Totalt finns 153 lägenheter varav 152 är bostäder och 1 är lokal. Tyresö kommun hyr två av dessa och är alltså en hyresgäst. Totalt innebär detta att det finns 152 hyresgäster. Två tredjedelar blir därmed 102 hyresgäster. Stämmans ordförande frågade stämman om man godkände redovisningen och stämman svarade ja.

Stämmans ordförande föreslog att omröstningen skulle ske med de utdelade röstsedlarna så att stor säkerhet kan uppnås vid rösträkningen. Röstningen kommer i så fall att ske så att var och en får lämna sin röstsedel i en sluten röstlåda och bli avprickad i röstlängden. Något formellt krav på uppvisande av legitimation för omröstning på en föreningsstämma i en bostadsrättsförening finns ej, men ordföranden föreslog att de som lämnar rösterna uppvisar legitimation eller kan konstateras vara kända av annan närvarande. Stämmans ordförande frågade stämman om stämman kunde godkänna förfaringsättet och stämman svarade ja. Stämman ajournerades och röstningen genomfördes.

Ordföranden frågade stämman om samtliga som ville rösta gjort så och stämman svarade ja. Rösträkning genomfördes av de därför valda rösträkarna under överinseende av observatören.

Stämmans ordförande återupptog stämman och informerade att stämman röstat med 105 ja-röster, 17 nej-röster och 1 avstod. Stämman har därmed, med erforderlig majoritet, beslutat om förvärv av fastigheterna Diamanten 7 och Turkosen 4.

10. Beslutades ge styrelsen i uppdrag att slutföra ombildningen under förutsättning att:
- så många tecknar upplåtelseavtal att det ger föreningen en stabil ekonomi och huvudsakligen överensstämmer med förutsättningarna i den ekonomiska planen
 - Tyresö kommunfullmäktige beslutar acceptera försäljningen av fastighet

11. Stämman avslutades och stämmans ordföranden tackade styrelsen för ett stort nedlagt arbete och observatören för ett konstruktivt aktivt observerande.

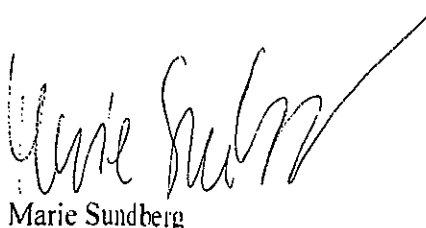
Vid protokollet


Hans Eriksson

Justeras


Bo Wolwan



Amanda Wikström


Marie Sundberg

Undertecknad oberoende observatör vid stämman, konstaterar att det som framgår av protokollet överensstämmer med mina iakttagelser.


Britt-Marie Lundberg Björk

NOT: Bilagan biläggs endast till originalprotokollet. Medlem som önskar ta del av bilagan kan kontakta styrelsen.



Datum 2013-12-17
 Tid 16:30 – 18:00
 Plats Tyresö slott

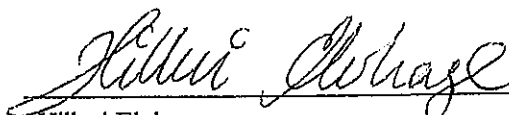
Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista


Justeringens plats
 och tid Kanslienheten 2013-12-20

Paragrafer 195 - 214


Sekreterare


 Hillevi Elvhage

Ordförande


 Fredrik Saweståhl

Justerande

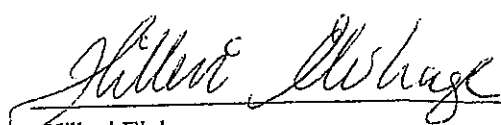

 Jerry Svensson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Kommunstyrelsen
 Sammanträdesdatum 2013-12-17
 Datum då anslaget sätts upp 2013-12-20
 Datum då anslaget tas ned 2014-01-15
 Förvaringsplats för protokollet Kansli arkiv plan 6

Underskrift


 Hillevi Elvhage



Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
 Mats Larsson (FP)
 Anita Mattsson (S)
 Anki Svensson (M)
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M), §§ 195-196 samt 198-214
 Mathilda Lundh (M)
 Peter Odelvall (M), tjänstgörande under § 197 som ersättare för Dick Bengtson (M)
 Christina Melzén (FP)
 Leif Kennerberg (KD), §§ 195-196 samt 198-214
 Anna Lund (KD), tjänstgörande under § 197 som ersättare för Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S)
 Jerry Svensson (S)
 Marie Linder (S)
 Peter Bylund (MP)

Ersättare

Lotta Stjernfeldt (M)
 Margareta Ternstedt (FP), från och med § 203 kl. 17.15
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Lennart Jönsson (S)
 Karin Ljung (S), §§ 195-196 samt 198-214
 Elisabet Hedlund (V), från och med § 195 kl. 16.40

Övriga

Bo Renman, Kommundirektör, Kommundirektörens stab, §§ 196-214
 Åke Skoglund, Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen, §§ 196-214
 Britt-Marie Lundberg-Björk, Förvaltningschef utvecklingsförvaltningen, §§ 196-214
 Björn Nilsson, Förvaltningschef socialförvaltningen, §§ 196-214
 Ann-Catrine Hagner, Chef konsult- och servicekontoret, §§ 196-214
 Kerstin Hedén, HR-chef, Kommundirektörens stab
 Ulf Haraldsson, HR-chef, Kommundirektörens stab, §§ 196-214
 Catarina Stavenberg, Kvalitetschef, Kommundirektörens stab, §§ 196-214



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

Karin Hassler, Kommunikationschef, Kommundirektörens stab, §§ 196-214
Ulrika Josephson Westberg, Chef kansliavdelningen, Kansliavdelningen
Mikael Onegård, Politisk sekreterare, M
Hillevi Elvhage, Kommunsekreterare, Konsult- och servicekontoret, §§ 196-214

Frånvarande

Christer Flodfält (M)
Martin Johem (M)
Mats Lindblom (FP)
Marie Åkesdotter (MP)



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



Datum 2014-01-16
 Tid 18:00 – 22:25
 Plats Hörsalen, C3L, Bollmora Gårdsväg

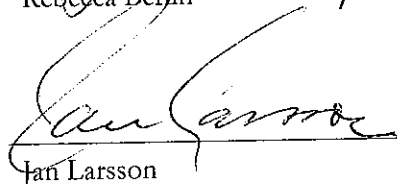
Beslutande Se närvarolista

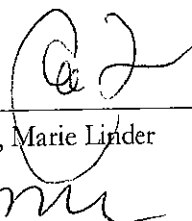
Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet, tisdag den 21 januari 2014 kl 12:00

Paragrafer 1 - 12

Sekreterare 
 Rebecca Berlin

Ordförande 
 Jan Larsson

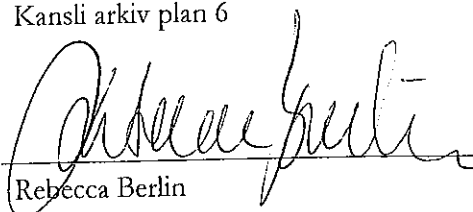
Justerande 
 Ann-Christin Svensson, Marie Linder

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Kommunfullmäktige
 Sammanträdesdatum 2014-01-16
 Datum då anslaget sätts upp 2014-01-22
 Datum då anslaget tas ned 2014-02-21
 Förvaringsplats för protokollet Kansli arkiv plan 6

Underskrift


 Rebecca Berlin

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

Ordinarie:	Nr	Närv	Förh.	Tjänstgörande ersättare:	Ersättare:
Fredrik Saweståhl (M)	1	x			
Ann-Christin Svensson (M)	2	x			
Andreas Jonsson (M)	3	x			
Dick Bengtson (M)	4	x			
Matilda Lundh (M)	5	x			
Mikael Onegård (M)	6	x			
Ida Antonsson (M)	7	x			Peter Odelvall (M)
Mats Fält (M)	8	x			Johan Engström (M)
Christer Flodfält (M)	9		x	Peter Odelvall (M)	Doris Letendrine Larsson (M)
Erkki Vesa (M)	10	x			Thomas Halvarsson (M)
Marianne Kronberg (M)	11	x			Rolf Lovén (M)
Gerd Dufberg (M)	12	x			Carl-Thure Lindell (M)
Lotta Stjernfeldt (M)	13	x			Mikael Danielsson (M)
Lilian Edberg (M)	14	x			Julia Björk (M)
Sven A Svenberg (M)	15	x			Mikael Borgström (M)
Jenny Jonsson (M)	16	x			Yvonne Ledel (M)
Martin Johem (M)	17		x	Carl-Thure Lindell (M)	Arne Wilhelmsson (M)
Gunilla Dahlberg (M)	18	x			
Susanne Sohlberg (M)	19	x			
Gunilla Lovén (M)	20	x		t.o.m. § 7, 21:50	
Sonja Gustafson (M)	21	x			
Martin Nilsson (S)	22	x			
Susann Ronström (S)	23	x			
Mathias Tegnér (S)	24	x			
Marie Linder (S)	25	x			Eija Rätty (S)
Kristjan Vaigur (S)	26	x			Jerry Svensson (S)
José Blanco Garcia (S)	27	x			Ann Sandin-Lindgren (S)
Kjell Andersson (S)	28	x	x	Karlson (S) t.o.m. § 4, 18:35	Sarah Heidenborg (S)
Marita Bertilsson (S)	29	x			Carl-Johan Karlson (S)
Lennart Jönsson (S)	30	x			Markku Sandelin (S)
Karin Ljung (S)	31	x	x	Carl-Johan Karlson (S) under § 5	Heléne Sundman (S)
Anders Linder (S)	32	x			
Alfonso Morales (S)	33		x	Eija Rätty (S)	
Anita Mattsson (S)	34	x			
Thomas Henriksson (S)	35		x	Jerry Svensson (S)	
Anna Steele (FP)	36	x	x	Leif Lanke (FP) t.o.m. § 5, 21:25	Leif Lanke (FP)
Mats Larsson (FP)	37	x			Christina Melzén (FP)
Mats Lindblom (FP)	38		x	Margareta Ternstedt (FP)	Margareta Ternstedt (FP)
Nomi Lind (FP)	39	x			
Jan Larsson (FP)	51	x			
Leif Kennerberg (KD)	40	x			Mattias Eriksson (KD)
Anna Lund (KD)	41	x			Janis Salts (KD)
Ulrica Riis Pedersen (C)	42	x			Lars Lagerstedt (C)
					Håkan R Ericsson (C)
Marie Åkesdotter (MP)	43	x			Rickard Svensson (MP)
Peter Bylund (MP)	44		x	Rickard Svensson (MP), ej under § 5	Luis Arias-Vera (MP)
Peter Söderlund (MP)	45	x			
Lilian Nylinder (MP)	46		x	Luis Arias-Vera (MP)	
Elisabeth Hedlund (V)	47	x			Tuula Tillikainen (V)
Anders Erixon (V)	48	x			Gunilla Andersson (V)
Per Carlberg (SD)	49	x	x	Bengtsson (SD) fr.o.m. § 6, 21:25	Jörgen Bengtsson (SD)
Henrik Mellström (SD)	50	x			

Handwritten signature and initials, possibly 'e as', located at the bottom right of the page.

Namn:	Närvarande:	Närvarotid:
Peter Odelvall (M)	x	18:00–22.25
Johan Engström (M)	x	18:00–22:10
Doris Letendrine Larsson (M)		
Thomas Halvarsson (M)		
Rolf Lovén (M)		
Carl-Thure Lindell (M)	x	18:00–22.25
Mikael Danielsson (M)		
Julia Björk (M)		
Mikael Borgström (M)		
Yvonne Ledel (M)		
Arne Wilhelmsson (M)	x	18:00–19:07
Eija Rätty (S)	x	18:00–22.25
Jerry Svensson (S)	x	18:00–22.25
Ann-Sandin-Lindgren (S)	x	18:00–22.25
Sarah Heidenborg (S)		
Carl-Johan Karlson (S)	x	18:00–22.25
Markku Sandelin (S)		
Heléne Sundman (S)		
Leif Lanke (FP)	x	18:00–22.25
Christina Melzén (FP)	x	19:00–22.25
Margareta Ternstedt (FP)	x	18:00–22.25
Mattias Eriksson (KD)		
Janis Salts (KD)		
Lars Lagerstedt (C)		
Håkan R Ericsson (C)		
Rickard Svensson (MP)	x	18:00–22.25
Luis Arias-Vera (MP)	x	18:00–22.25
Tuula Tillikainen (V)		
Gunilla Andersson (V)		
Jörgen Bengtsson (SD)	x	20:00–22.25
Närvarande tjänstemän:		
Bo Renman, Kommundirektör	x	
Sigbrith Martinsson, Ekonomichef	x	
Ulf Haraldsson, HR-chef	x	
Rebecca Berlin, Sekreterare	x	
Robert Skölin, Politisk sekreterare M	x	