

§ 13

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.

Marie Åkesdotter (MP) reserverar sig (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. Kommunfullmäktige återremitterade ärendet vid sitt sammanträde den 16 januari 2014 för kompletterande beredning.

### Ordförandeförslag

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att tillstyrka

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

försäljningen av Tyresö Bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4.

### Yrkande

Marie Åkesdotter (MP) yrkar återremiss med motiveringen att de kompletteringar som efterfrågades vid kommunfullmäktiges behandling av ärendet den 16 januari 2014 inte har gjorts. Marie Linder (S) stödjer yrkandet om återremiss.

I andra hand yrkar Anita Mattsson (S) med stöd av Marie Åkesdotter (MP) att ärendet ska avslås.



### Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på om ärendet ska beslutas idag.  
Ordföranden ställer proposition på Marie Åkesdotters (MP) yrkande om återremiss. Kommunstyrelsen beslutar att ärendet ska avgöras idag.

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget. Ordföranden ställer proposition på Anita Mattssons (S) avslagsyrkande. Kommunstyrelsen beslutar enligt ordförandeförslaget.

### 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  
Protokollsutdrag kommunfullmäktige 2014-01-16 § 5 Försäljning Diamanten.pdf  
Brev från ordföranden brf Diamanten samt brf vision.pdf  
Tjänsteskrivelse Försäljning av Diamanten 1 och Turkosen 4.pdf

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





### RESERVATION

Kommunstyrelsen 28 januari 2014

#### **Ärende 13: Försäljning av Tyresö bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4**

Miljöpartiet yrkade i kommunfullmäktige på återremiss tillsammans med Socialdemokraterna. Miljöpartiets motivering till återremiss var:

”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 oacceptabelt att väsentliga ärenden inte genomgår beredning i kommunstyrelsen, trots lagkrav om detta. Vi delar Martin Nilssons (S) krav om att ärendet inte borde ha behandlats i kommunfullmäktige innan. Beredningskravet ska följas och vikten av grundliga underlag innan politiker fattar mindre – men än viktigare när det gäller 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 minoritetsåterremiss för att få ärendet korrekt berett, att få de konsekvens- och kostnadsanalyser, som enligt vår uppfattning är en del av en normal ärendehantering.

Än mer anmärkningsvärt är att ärendet tas upp igen i kommunstyrelsen, utan att över huvud taget försöka tillgodose oppositionens krav på beredning. Förvaltningen finns till för att kommuninvånarna ska veta att det går korrekt till, och att både majoritet och opposition, trots oenighet i sak ska veta att ärenden bereds på ett seriöst sätt. Det duger inte att skriva att resurserna inte är tillräckliga vid sådana här viktiga ärenden. Vi yrkade därför på återremiss i kommunstyrelsen och när det inte bifölls reserverade vi oss.

#### **Vad står då i kommunens styrande dokument?**

##### **Från översiktsplanen**

”Planering av bostäder

Den kommunala planeringen är inriktad på boende av en småskalig karaktär med närhet till naturen men även en mer storskalig flerbostadshusbebyggelse i kommunens centrala delar, främst i Tyresö centrum. I Tyresö kommun ska det finnas varierande bostadsområden med olika typer av bebyggelse. Målet är att det i Tyresös samtliga kommundelar, utom Östra Tyresö, ska finnas olika bostadstyper med varierade upplåtelseformer.”



### **Från Tyresö bostäders ägardirektiv**

#### **"Bolagets huvudinriktning**

- På affärsmässiga grunder ska bolaget förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskedena inom Tyresö kommun.
- Bolaget ska verka för att skapa social gemenskap, god service och trygghet i bostadsområdena samt ge förutsättningar för medinflytande och självförvaltning för hyresgästerna.
- Bolaget ska handha bostadsförmedling inom kommunen."

Ägardirektiven var uppe för beslut i kommunfullmäktige 2012-03-08, med anledning av att miljöpartiet ville komplettera med starkare sociala och miljömässiga skrivningar. Detta bifölls inte, dock fattades beslut om: "Ägardirektiven föreslås nu bli justerade för att stämma överens med den förändrade styrprocess som har införts i kommunen. Det innebär att bolaget ska redovisa en treårig bolagsplan på motsvarande vis som kommunens nämnder redovisar treåriga nämndplaner."

*Ovanstående beslut har inte verkställts, dvs bolagsplanen har inte redovisats på motsvarande sätt som nämndplanerna (kopplat till styrprocessen). Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige har därmed inte fått ta del av bolagsplanen.*

### **Från Tyresös kommunplan 2014-2016**

"Tyresö bostäder ska på affärsmässiga grunder förvalta attraktiva bostäder och områden inom kommunen. Vidare ska bolaget verka för att skapa social gemenskap, god service och trygghet inom områdena.

Bolaget ska i sin planering verka för ungdomar som söker sitt första boende samt äldre som efterfrågar anpassade boenden. Samarbete med socialförvaltningen angående förturer ska också förekomma.

Verksamheten omfattar 3280 lägenheter och 164 lokaler. Tillsammans blir förvaltningsytan 250 793 kvm. För närvarande har bolaget ca 19 000 personer som är anmälda till intressekön för att få hyra en lägenhet. Omflyttningen ligger på ca 9 procent vilket motsvarar knappt 300 lägenheter.

Planering för ca 200 lägenheter pågår och detaljplanen beräknas vara klar för beslut i slutet av 2013.

Bolaget har upprättat en plan för nyproduktion som ska ligga till grund för beslut när det gäller nyproduktion. Planen omfattar ca 300 lägenheter inom tre till fem år samt ca 300 lägenheter till 2025."

Varken i översiktsplanen, kommunplanen eller i ägardirektiven nämns avyttring av Tyresö bostäders bestånd, däremot skrivningar om planering för nya hyresrätter och vikten av blandad bebyggelse i alla kommundelar förutom i östra Tyresö. Hur styrande är då kommunens styrdokument egentligen? Vilken tyngd lägger alliansen vid dessa och vid politiskt fattade beslut?

Att avyttra 152 hyreslägenheter minskar tillgången av hyreslägenheter i Tyresö kommun. För de som står i kö (nu ca 19 000 st) innebär det direkt att kötiden förlängs och för många år framåt kommer det avbräcket att påverka många ungas möjlighet att flytta till ett eget boende. Under hela mandatperioden har moderaterna sagt nej till ett stort antal hyreslägenheter som oppositionen föreslagit. Den nuvarande majoriteten säger en sak men i praktiken gör de mycket lite för alla som önskar flytta till en hyresrätt i Tyresö. Vår slutsats är att deras valfrihet är mångas ofrihet och förutsätter att du har pengar eller har rika föräldrar då de prioriterar bostadsrätter.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö



Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare

Tyresö kommun  
Kommunledningskontoret  
Kommunkansliet

TJÄNSTESKRIVELSE  
2014-01-21  
1 (3)

Diarienummer  
2013/KS 0218 005

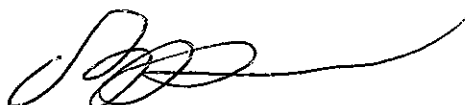
Kommunstyrelsen

## Försäljning av Tyresö bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4

### Förslag till beslut

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

Kommunledningskontoret



Bo Renman  
Kommundirektör

### 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 fastigheterna Diamanten 1 och Turkosen 4 av Tyresö bostäder AB.

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

Ärendet om Diamanten 1 och Turkosen 4 behandlades på kommunfullmäktiges sammanträde den 16 januari 2014. Tyresö bostäder och kommunstyrelsen föreslog då kommunfullmäktige att tillstyrka en försäljning av fastigheterna. Ärendet återremitterades, via minoritetsåterremiss, för kompletterande beredning.

Kommunledningskontorets bedömning är att ärendet har beretts i tillräcklig grad av Tyresö Bostäder. Kommunstyrelseförvaltningen är varken organiserad eller dimensionerad för att dubbelbereda ärenden och kommunledningskontoret anser heller inte att det finns något behov av vidare beredning i detta ärende. Tyresö Bostäder har berett ärendet rörande de affärsmässiga delarna vilket kommunledningskontoret finner ligger inom Tyresö Bostäders uppdrag. Tyresö Bostäder ska på affärsmässiga grunder bygga och förvalta attraktiva bostäder och bostadsområden för hushållens olika livsskeden inom Tyresö kommun. Bolagsplanen anger även att vissa befintliga områden kan avyttras för att finansiera nyproduktion. För att Tyresö Bostäder ska kunna uppnå målen kan det krävas väsentligare nyförvärv, nybyggnation eller ibland försäljning av fastigheter, som då ska godkännas av kommunen.

Tyresö Bostäders bedömning i ärendet, att det är affärsmässigt att genomföra försäljningen av fastigheterna, delas av kommunledningskontoret. Försäljningen av Diamanten 1 och Turkosen 4 bedöms ge god avkastning vilket skapar möjlighet för Tyresö Bostäder att nyproducera i en snabbare takt och nå målet om nyproduktion, i enlighet med kommunplanen. Kommunledningskontorets bedömning är att andra eventuella samhällsekonomiska effekter av försäljningen, vare sig förändringarna är positiva eller negativa, är av mindre påverkan på Tyresö kommun än den effekt försäljningen får på bostadsmarknaden i form av utökad utbud. I och med försäljningen får Tyresö Bostäder ökat kapital för att kunna nyproducera i en snabbare takt (t.ex. Hasselbacken och Maria Sofia).

En försäljning av Diamanten 1 får enligt kommunledningskontoret inte någon negativ effekt på kommunens möjligheter att tillgodose efterfrågan på gruppboendestäder. Det stämmer att det tidigare har funnits planer på att bygga om Diamanten 1 till ett gruppboende. Fastighetsenheten har dock tillsammans med socialförvaltningen, efter utredning, kommit fram till att en bättre lösning är att riva Villa Linde och i stället bygga ett nytt boende för personer med funktionsnedsättning på tomten. Diamantens lokaler är inte lämpliga för ett gruppboende. Kostnaderna för hyra och förvärv samt för de anpassningar som skulle vara nödvändiga blir för höga i jämförelse med att bygga nytt. Att riva Villa Linde för att ersätta platsen med ett nytt boende visade sig ur alla synvinklar vara det bättre alternativet.

Kommunen har även planer på att successivt anordna gruppboenden på andra platser i kommunen. Fastighetsenheten har under början av 2013 fått i uppdrag av socialförvaltningen att återkomma med en plan för framtida behov av gruppboenden till och med 2015. Strand färdigställdes i juli år 2013 och övriga boenden planeras med följande färdigställandetider: Villa Linde 2014, Tärningen 2015 och Sågen 2015-2016.

I fastigheten Diamanten 1 har kommunen hyrt en lokal där förskoleverksamhet har bedrivits. Vid en försäljning av Diamanten 1 bedöms kommunen inte få några kostnader för att återställa lokalen då det i hyreskontraktet med kommunen finns ett tilläggsavtal som bestrider återställningskostnader. Avtalet med Tyresö Bostäder är uppsagt 2013-12-19 och löper till och med 2015-12-31. Under uppsägningstiden finns det planer på att använda delar av lokalen för tillfälliga boenden. Bland annat för en kvarvarande hyresgäst på Villa Linde.

Kommunledningskontoret anser att en försäljning av fastigheterna Diamanten 1 och Turkosen 4 kan tillstyrkas.



## 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).

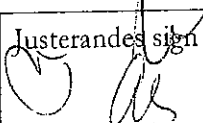
I tredje hand yrkar Martin Nilsson (S) att kommunfullmäktige ska återremittera ärendet för att förse kommunfullmäktige med den information som kommunstyrelsen redan i utgångsläget borde ha försett kommunfullmäktige med (se vilken information som åsyftas i bilaga).

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

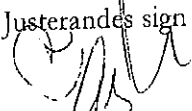
Ordföranden ställer proposition på yrkandet att besluta om ärendet på mötet.  
Ordföranden ställer proposition på yrkandet att återremittera ärendet.

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

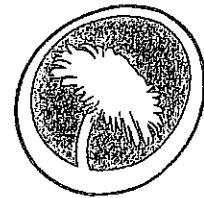
Kommunfullmäktige beslutar, via minoritetsåterremiss, att återremittera ärendet.

**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

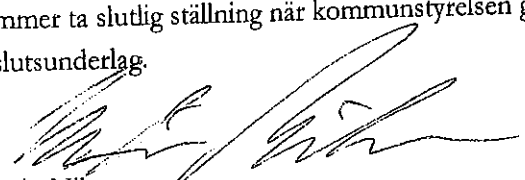
Kommunfullmäktige i Tyresö kommun 2014-01-16

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

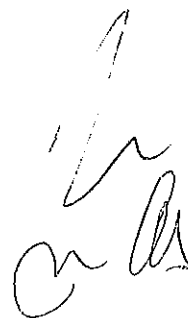
## Yrkande avseende ärende 5 – försäljning av Tyresö bostäders fastigheter Diamanten 1 och Turkosen 4.

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.

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.



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 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.



## 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 köpstämman den 1 december 2013.

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



Justeraandes 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

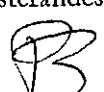

Registrerad ekonomisk plan.pdf

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

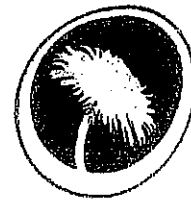


Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande
---	---	--------------------



# miljöpartiet de gröna

## Tyresö



### Reservation

Kommunstyrelsen den 17 december 2013

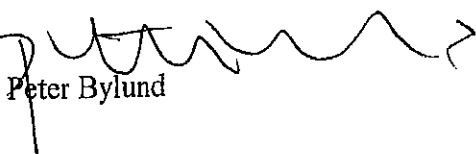
§ 197

#### 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. Otaliga 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.

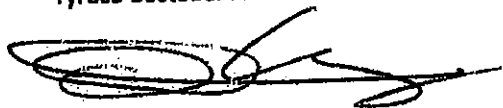
Fastigheten Diamanten 1 (Diamantgången 1 – 321) består av 28 byggnader med totalt 152 lägenheter samt en (1) lokal. Fastigheten Turkosen 4 (Korta vägen 25) är mark med 16 bilplatser.

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 förvärf 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 kvaliteten 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 minskar 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 med 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 Bostäder 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

  
Maria Öberg

--- VD



Tyresö Bostäder AB

  
Tyresö Bostäder AB, Box 235, 135 27 Tyresö Besök: Studiovägen 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


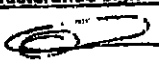

**§ 38 Diamanten**

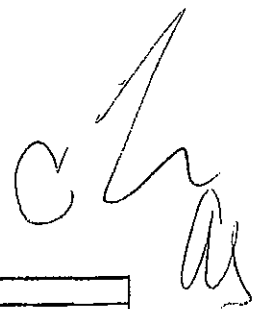
Styrelsen tog del av det framlagda budet på 225 000 000 kronor från Brf Diamanten.

**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**

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

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

AP-1050001

2011-05-25

2011-05-23

Dnr 11051 eda

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/tid	Sida
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  
650310-9364 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

Bolagsverket

REGISTRERINGSBEVIS

BOSTADSRÄTTSPÖRENING

ORG. NUMMER: 769609-7752

Objektets registreringsdatum 2003-07-07	Nuvarande firmas reg.dat. 2003-07-07
Utställningsdatum/tid 2011-05-17, 19.20	Side 2

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

RÄKENSKAPSÅR  
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	stulig 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 nämndrad 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 förvärvsbeslut. 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. hänförs 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 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 en 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 Diamantgängen 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/m<sup>3</sup>.

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.

### *Bygghakta*

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.

*Handwritten signature and initials:*  
RATK  
as



#### 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 överlåter 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 stämpelskattekostnaden. 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 upplåtas 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 all 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 %.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large 'C' and 'B' and some illegible scribbles.

## 4b kalkyl del anskaffningskostnad och finansieringsplan

### ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Förvärvskostnad	225 000 000 kr
Stämpelskatt	1 500 000 kr
Pantbrevsuttag	1 000 000 kr
Underhållskostnad	2 000 000 kr
Förvärvs-, ombuds- och övriga kostnader	900 000 kr
<b>TOTALT</b>	<b>230 400 000 kr</b>

### FINANSIERING

långivare	lånebelopp	c:a löptid:år	korgränta %	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				
<b>TOTALT</b>	<b>230 400 000 kr</b>				

Föreningens  
belåningsgrad c:a

39%

Insatser av kvrt 70%  
Insatser 17 000 kr  
Totala insatser 139 978 000 kr

*[Handwritten signatures]*

## 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 uppräknings 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	2022
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 bostadsrättsinavare/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, snörejn & förbrukn.mtrl.) 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 (innehaltande 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		
<b>TOTAL</b>	<b>7 801 570 kr</b>	<b>7 945 441 kr</b>	<b>8 090 586 kr</b>	<b>8 237 037 kr</b>	<b>8 384 827 kr</b>	<b>8 533 987 kr</b>	<b>9 301 570 kr</b>		
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>1 500 000 kr</b>		
<b>BUFFERT/RESERV</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>2 957 325 kr</b>	<b>4 372 724 kr</b>	<b>5 746 956 kr</b>	<b>7 080 789 kr</b>	<b>8 375 000 kr</b>	<b>14 279 529 kr</b>		
<b>INTÄKTER</b>									
Ränte- och övr intäkter (uppstättat)	25 000 kr	25 500 kr	26 010 kr	26 530 kr	27 061 kr	27 602 kr	30 475 kr		
Årsavgifter 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	5 449 328 kr	5 558 825 kr	6 137 392 kr		
<b>TOTAL</b>	<b>9 301 570 kr</b>	<b>9 402 766 kr</b>	<b>9 505 985 kr</b>	<b>9 611 270 kr</b>	<b>9 718 560 kr</b>	<b>9 828 198 kr</b>	<b>10 409 637 kr</b>		

- 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 fastighetslättskatt lokal som specialenthet/vårdbyggnad)
- Föreningen beräknas bli beskattad schablonmässigt och därmed betraktas som "äkta"
- driftkostnad uppräknad 2 % årligen
- Minimiansättning till underhållsfond enligt förutsättningarna i underhållsplan
- 8234 kvm (70% av ytan) årsavgifterna beräknas kunna vara oförändrade under flera år.  
Årsavgifterna delat på ytan (8234 kvm) ger årsavgift kr/kvm/2013 med: 515 kr
- Antalet kvm hyresgäster är schablonmässigt uppskattat till 30%.  
I beloppet ingår beräknade hyror 2014 för platser 571 200 kr, lokal 711 564 kr, hyror bostäder med 3 752 354 kr totalt 5 034 799 kr  
Hyrorna 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 ränteökning 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
Ränteökning	904 220 kr	830 042 kr	756 185 kr	682 647 kr	609 430 kr	536 532 kr	176 844 kr
Ränteökning / kvm *)	110 kr	101 kr	92 kr	83 kr	74 kr	65 kr	21 kr
Ränteökn/kvm/månad	9 kr	8 kr	8 kr	7 kr	6 kr	7 kr	7 kr
om ränteökning 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
Ränteökning / kvm*)	220 kr	202 kr	184 kr	166 kr	148 kr	130 kr	43 kr
Ränteökn/ 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

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.

\*) OBS!

### Driftskostnader

Driftskostnad om	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
inflationsoökning 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
Inflation + 1%	39 847 kr	40 644 kr	41 457 kr	42 286 kr	43 132 kr	43 994 kr	48 573 kr
Driftskostnadsökning	5 kr	4 kr	4 kr	4 kr	4 kr	4 kr	5 kr
Ökning / kvm / år	79 694 kr	81 288 kr	82 913 kr	84 572 kr	86 263 kr	87 988 kr	97 146 kr
Inflation + 2%	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr
Ökning / kvm / år							

Förutsättningar:

Driftskostnad = totalkostnad - avskrivning/amortering - räntekostnader



Driftskostnaderna har schablonmässigt räknats upp med 2% årligen i planen

Yta som upplåts 8234 kvm

PAT  
GNE  
C  
h

## 6 Fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden

lgh yta	hyra 2013	antal lgh	17 000 kr/kvm		avgift/månad 2014	totala ytor
			insats	2014		
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		

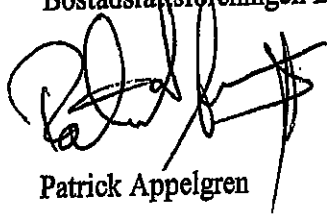


## 7. Särskilda förhållanden

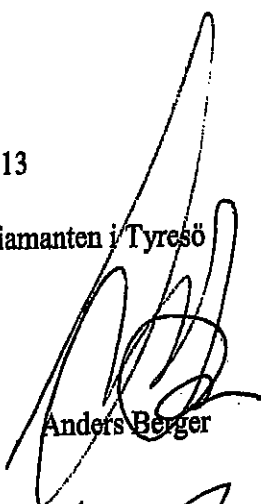
De i denna plan redovisade förutsättningar har framtagits av styrelsen med underlag från bl.a. säljarens överlämnade material, lämnade offerter och gjorda beräkningar.

Tyresö den oktober 2013

Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö



Patrick Appelgren



Anders Berger



Hans Eriksson



Curt Fredriksson



Ulf Gunnebo



Rune Milestad



Greger Valdez

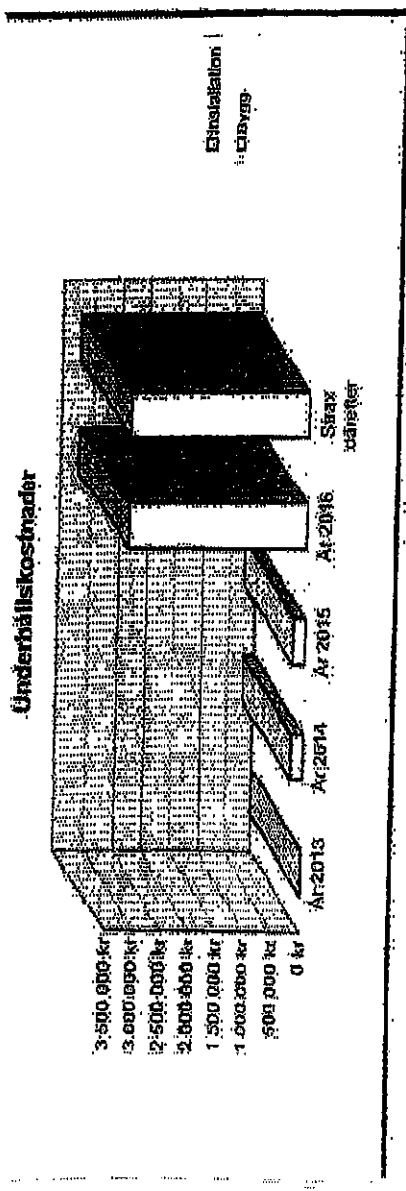
Bilagor:

Sammanfattning underhållsteknisk utredning  
Intyg



	År 2013	År 2014	År 2015	År 2016	Slutår därefter	inom 10 år	Andelsåtagare
<b>Byggnadskostnader</b>							
Investeringsarbete							
Byggnadsarbetet							
Byggnadsarbetet i Tyresö			200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	
<b>Underhållskostnader</b>							
Underhållskostnader							
Underhållskostnader i Tyresö			3 000 000 kr	3 000 000 kr	3 000 000 kr	3 000 000 kr	
<b>Förskräpning</b>							
Förskräpning							
Förskräpning i Tyresö							
<b>Övriga kostnader</b>							
Övriga kostnader							
Övriga kostnader i Tyresö							
<b>Mark</b>							
Mark							
Mark i Tyresö							
<b>Installationer</b>							
Installationer							
Installationer i Tyresö							
<b>Montering</b>							
Montering							
Montering i Tyresö							
<b>Summa byggkostnader</b>			200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	
<b>Summa underhållskostnader</b>			0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
<b>Summa installationskostnader</b>			0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	
<b>Summa TOTALT</b>			200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr	

I kostnaderna ingår möys och i förekommande fall byggnadsadministrationskostnader 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.

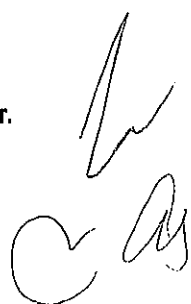
Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 1 november 2013

  
Lennart Fällström

  
Robert Wikström


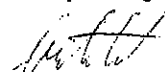


Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



## 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, folkhökförda 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.

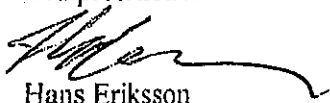
Ordföranden frågade stämman om samtliga som ville rösta gjort så och stämman svarade ja. Rösträkning genomfördes av de därför valda rösträkarna under överinseende av observatören.

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.

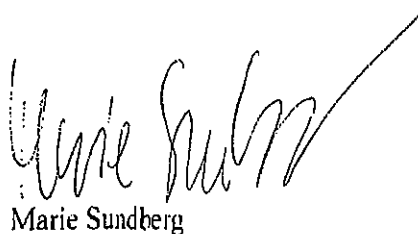
Vid protokollet

  
Hans Eriksson

Justeras

  
Bo Wolwan

  
Amanda Wikström

  
Marie Sundberg

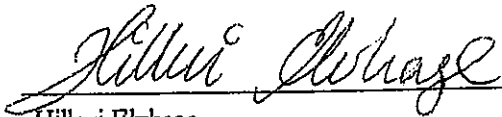
Undertecknad oberoende observatör vid stämman, konstaterar att det som framgår av protokollet överensstämmer med mina iakttagelser.

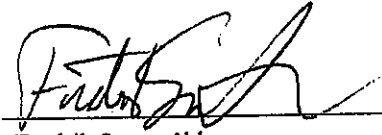
  
Britt-Marie Lundberg Björk

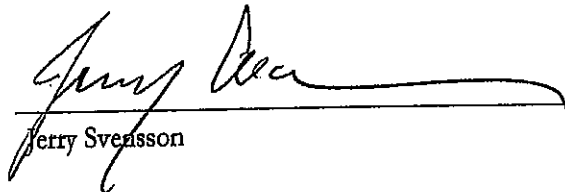
**NOT:** Bilagan biläggs endast till originalprotokollet. Medlem som önskar ta del av bilagan kan kontakta styrelsen.



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

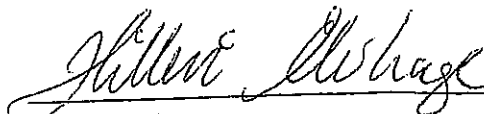
Justerande   
Jerry Svensson

**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)



Justerares sign 		Utdragsbestyrkande
--	---	--------------------



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

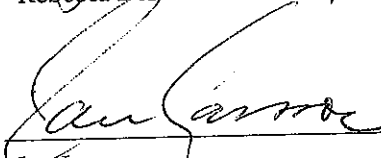
Beslutande Se närvarolista

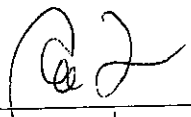
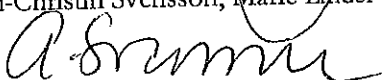
Övriga deltagare Se närvarolista

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

Paragrafer 1 - 12

Sekreterare   
Rebecca Berlin

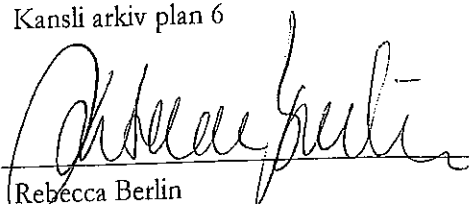
Ordförande   
Jan Larsson

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 Svennberg (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			

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)		18:00-22.25
Carl-Thure Lindell (M)	x	
Mikael Danielsson (M)		
Julia Björk (M)		
Mikael Borgström (M)		
Yvonne Ledel (M)		18:00-19:07
Arne Wilhelmsson (M)	x	
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)		18:00-22.25
Carl-Johan Karlson (S)	x	
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
<b>Närvarande tjänstemän:</b>		
Bo Renman, Kommundirektör	x	
Sigbrith Martinsson, Ekonomichef	x	
Ulf Haraldsson, HR-chef	x	
Rebecca Berlin, Sekreterare	x	
Robert Skölin, Politisk sekreterare M	x	

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.

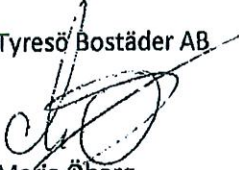
Brf Diamantens intresseanmälan om att förvärva ovan nämnda fastigheter stämmer väl med företagets långsiktiga bolagsplan då en försäljning sammanfaller med starten avseende nyproduktion av cirka 200 lägenheter (Hasselbacken). Företagets målsättning är att finansiera upp till 20 % med egna medel och en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

  
Maria Öberg

VD

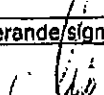
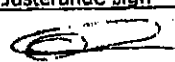

**§ 38 Diamanten**

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
			

ANMÄLAN

2011-05-23

2011-05-23

Dnr 11053/11

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



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

Org.nummer: 769609-7752

Firma: HSB:s Bostadsrättsförening Diamanten i Tyresö

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

Säte: Stockholms län, Tyresö kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

## STYRELSELEDAMÖTER

650716-0031 Appelgren, Erik Patrik, Diamantgången 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  
650310-9364 Laurell, Mikaela Larsdotter, Diamantgången 309,  
135 49 TYRESÖ  
630710-0294 Vallez, Greger Gregorio, Diamantgången 17, 135 49 TYRESÖ

## STYRELSESUPPLEANTER

781028-0094 Ohlsson, Tomas Erik Martin, Diamantgången 101,  
135 49 TYRESÖ  
660306-0242 Wahlbeck, Elaine Beatrice, Diamantgången 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 KUNGÖRELSE DATUM 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 2003-07-07	Nävarande firmas reg.dat. 2003-07-07
Utfärdningsdatum/tid 2011-05-17, 19.20	Side 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 postadress 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

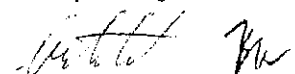
**Röstprotokoll avseende § 38 vid sammanträde 151 den 21 januari 2013**

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

## 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 (besiktningsprotokoll) 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, folkbokförda 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 förfaringssättet och stämman svarade ja. Stämman ajournerades och röstningen genomfördes.

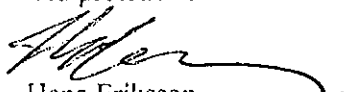
Ordföranden frågade stämman om samtliga som ville rösta gjort så och stämman svarade ja. Rösträkning genomfördes av de därför valda rösträknarna under överinseende av observatören.

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.

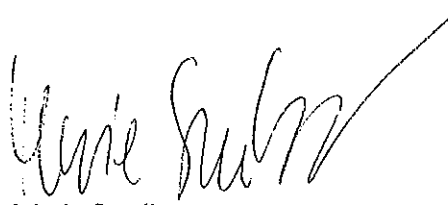
Vid protokollet

  
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.

**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 förvärvsbeslut. 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 en souterrängvåning.

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/m<sup>3</sup>.

PA  
GN

### *Gemensamma anordningar*

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

### *Byggsakta*

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.

RATK  
201



#### 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 överlåter 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 upplåtas 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 korränta på 4 %. I denna plan är korräntan bedömd, utifrån befintligt marknadsläge, kunna beräknas till drygt 3 %, men föreningens styrelse har ändå beslutat att behålla räntan i planen på 4 %.

RAA  
BV

## 4b kalkyldel 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
<b>TOTALT</b>	<b>230 400 000 kr</b>

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							
<b>SUMMA LÅN</b>	<b>90 422 000 kr</b>				<b>3 616 880 kr</b>	<b>200 000 kr</b>	
<b>INSATSER</b>	<b>139 978 000 kr</b>						
<b>TOTALT</b>	<b>230 400 000 kr</b>						
Föreningens belåningsgrad c:a	39%				Insatser av kvrt Insatser Totala insatser	70% per kvm	8234 17 000 kr 139 978 000 kr

D  
A  
K  
E

GN

## 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-tv's 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	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 fastighetssamt 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			
Fästig skötsel / löp.rep. (inkl lokalvård, snöröjning & förbrukn.mtrl.) 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			
<b>TOTALT</b>	<b>7 801 570 kr</b>	<b>7 945 441 kr</b>	<b>8 090 586 kr</b>	<b>8 237 037 kr</b>	<b>8 384 827 kr</b>	<b>8 533 987 kr</b>	<b>9 301 570 kr</b>			
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>1 500 000 kr</b>			
<b>BUFFERT/RESERV</b>	<b>1 500 000 kr</b>	<b>2 957 325 kr</b>	<b>4 372 724 kr</b>	<b>5 746 956 kr</b>	<b>7 080 789 kr</b>	<b>8 375 000 kr</b>	<b>14 279 529 kr</b>			
<b>INTÄKTER</b>										
Ränte- och övr intäkter (uppskattat)	25 000 kr	25 500 kr	26 010 kr	26 530 kr	27 061 kr	27 602 kr	30 475 kr			
Årsavgifter 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	5 449 828 kr	5 558 825 kr	6 137 392 kr			
<b>TOTALT</b>	<b>9 301 570 kr</b>	<b>9 402 766 kr</b>	<b>9 505 985 kr</b>	<b>9 611 270 kr</b>	<b>9 718 660 kr</b>	<b>9 828 198 kr</b>	<b>10 409 637 kr</b>			

- 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 fastighetskost lokal som specialenhet/vårdbyggnad)
- Föreningen beräknas bli beskattad schablonmässigt och därmed betraktas som "akta"
- driftskostnad uppräknad 2 % årligen
- Minimavsättning till underhållsfond enligt förutsättningarna i underhållsplan
- 8234 kvm (70% av ytan) årsavgifterna beräknas kunna vara oförändrade under flera år.  
Årsavgifterna delat på ytan (8234 kvm) ger årsavgift kr/kvm/2013 med: 515 kr
- Antalet kvm hyresgäster är schablonmässigt uppskattat till 30%.  
I beloppet 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  
Hyrorna beräknas öka årligen med 2 procentenheter. 2.00%

*[Handwritten signature]*

## 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 ent. 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

Försättningar: 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 ränteeökningar på marknaden inte påverkas så mycket som ovan redovisas.

### Driftskostnader

Driftskostnad om							
inflationsoökning 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

Försättningar:

Driftskostnad = totalkostnad - avskrivning/amortering - räntekostnader

Driftskostnaderna har schablonmässigt räknats upp med 2% årligen i planen

Yta som upplåts 8234 kvm

PAT  
GNE

## 6 Fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden

lgh yta	hyra 2013	antal lgh	17 000 kr/kvm		avgift/månad		totala ytor
			insats	insats	2014	2014	
46	4296	26	782 000 kr	1 975 kr	1 975 kr	1196	
65,6	5838	30	1 115 200 kr	2 816 kr	2 816 kr	1965	
67	5951	20	1 139 000 kr	2 876 kr	2 876 kr	1340	
79	6845	3	1 343 000 kr	3 391 kr	3 391 kr	237	
79,1	6853	6	1 344 700 kr	3 396 kr	3 396 kr	474,6	
80,2	6923	3	1 363 400 kr	3 443 kr	3 443 kr	240,6	
80,4	6934	3	1 366 800 kr	3 452 kr	3 452 kr	241,2	
81,5	6996	3	1 385 500 kr	3 499 kr	3 499 kr	244,5	
81,9	6939	6	1 392 300 kr	3 516 kr	3 516 kr	491,4	
91,3	7660	6	1 552 100 kr	3 919 kr	3 919 kr	547,8	
94,2	7973	12	1 601 400 kr	4 044 kr	4 044 kr	1130,4	
95,6	8090	12	1 625 200 kr	4 104 kr	4 104 kr	1147,2	
104,6	8688	4	1 778 200 kr	4 490 kr	4 490 kr	418,4	
107,6	8978	4	1 829 200 kr	4 619 kr	4 619 kr	430,4	
110,4	9138	4	1 876 800 kr	4 739 kr	4 739 kr	441,6	
113,7	9292	4	1 932 900 kr	4 881 kr	4 881 kr	454,8	
127	10256	6	2 159 000 kr	5 452 kr	5 452 kr	762	
		152		Kr/kvm/år	Kr/kvm/år	11763	
						515 kr	

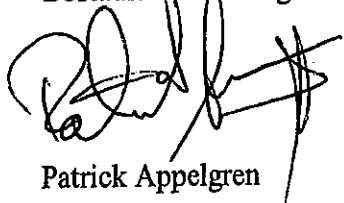
*Platt*  
*CV*

## 7. Särskilda förhållanden

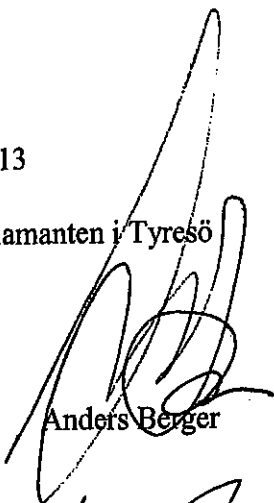
De i denna plan redovisade förutsättningar har framtagits av styrelsen med underlag från bl.a. säljarens överlämnade material, lämnade offerter och gjorda beräkningar.

Tyresö den oktober 2013

Bostadsrättsföreningen Diamanten i Tyresö



Patrick Appelgren



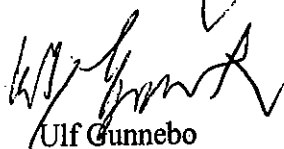
Anders Berger



Hans Eriksson



Curt Fredriksson



Ulf Gunnebo



Rune Milestad



Greger Valdez

Bilagor:

Sammanfattning underhållsteknisk utredning

Intyg

## 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.

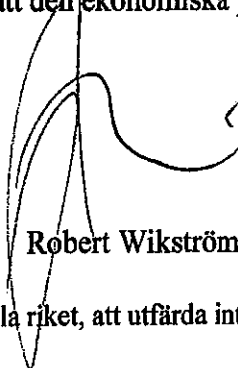
I föreningen kommer att finnas 152 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt och en hyreslokal. På det två fastigheter som föreningen avser att förvärva finns byggnader belägna i direkt anslutning till varandra, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger.

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



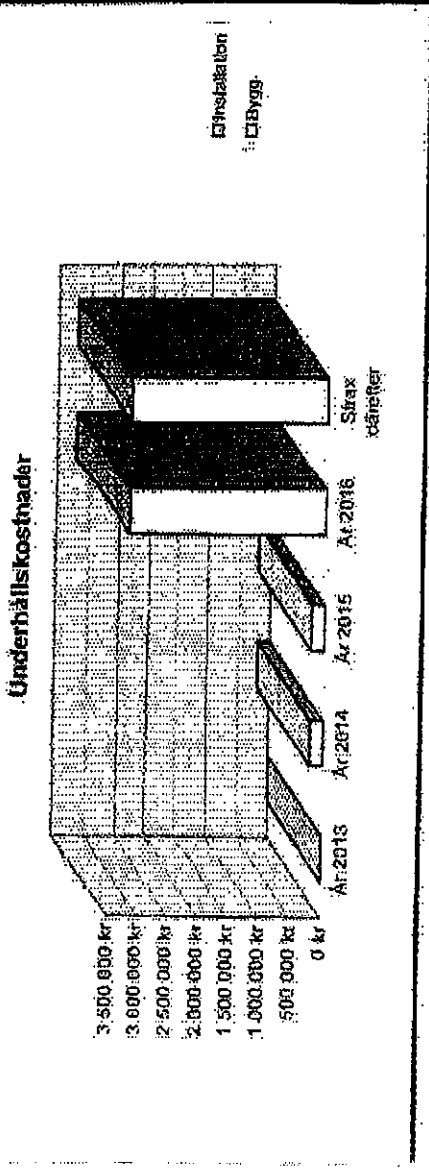
Robert Wikström

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



	Ar:2013	Ar:2014	Ar:2015	Ar:2016	Stark ränter	inom 70 år	Ar:2017	Ar:2018
<b>Byggnadskostnader</b>								
Inventeringsarbetet			200 000 kr	200 000 kr	200 000 kr			
Byggnadsarbetet i tvättstugor						300 000 kr		
<b>Underhållskostnader</b>								
Underhåll lokaler/skyddsrum				3 000 000 kr	3 000 000 kr	5 000 000 kr		
Fasadskadade m m								
Områdningsfasader, rökken m m								
<b>Mark m m</b>								
<b>Installationskostnader</b>								
VVS								
Montera lägsjälände munstycken	0 kr	200 000 kr	200 000 kr	3 200 000 kr	3 200 000 kr	5 300 000 kr		
<b>Summa byggkostnader</b>	0 kr	200 000 kr	200 000 kr	0 kr	0 kr	0 kr		
<b>Summa installationskostnader</b>	0 kr	200 000 kr	200 000 kr	3 200 000 kr	3 200 000 kr	5 300 000 kr		
<b>SUMMA TOTALT</b>								

I kostnaderna ingår moms och i förekommande fall byggsäkerhetskostnader för upphandling, kontroll och besiktning



Från: "Appelgren, Patrick" <Patrick.Appelgren@umusic.com>

Datum: 23 januari 2014 16:42:48 CET

Till: "Jan.Larsson@tyreso.se" <Jan.Larsson@tyreso.se>, "mats.falt@tyreso.se" <mats.falt@tyreso.se>, "fredrik.sawestahl@tyreso.se" <fredrik.sawestahl@tyreso.se>, "ann-christin.svensson@tyreso.se" <ann-christin.svensson@tyreso.se>, "andreas.jonsson@tyreso.se" <andreas.jonsson@tyreso.se>, "Dick.Bengtson@tyreso.se" <Dick.Bengtson@tyreso.se>, "matilda.lundh@tyreso.se" <matilda.lundh@tyreso.se>, "mikael.onegard@tyreso.se" <mikael.onegard@tyreso.se>, "ida.antonsson@tyreso.se" <ida.antonsson@tyreso.se>, "Christer.Flodfalt@tyreso.se" <Christer.Flodfalt@tyreso.se>, "Erkki.Vesa@tyreso.se" <Erkki.Vesa@tyreso.se>, "Marianne.Kronberg@tyreso.se" <Marianne.Kronberg@tyreso.se>, "Marianne.Kronberg@tyreso.se" <Marianne.Kronberg@tyreso.se>, "Gunilla.Loven@tyreso.se" <Gunilla.Loven@tyreso.se>, "Gerd.Dufberg@tyreso.se" <Gerd.Dufberg@tyreso.se>, "Lilian.Edberg@tyreso.se" <Lilian.Edberg@tyreso.se>, "Sven.Svennberg@tyreso.se" <Sven.Svennberg@tyreso.se>, "martin.nilsson@tyreso.se" <martin.nilsson@tyreso.se>, "Susann.Ronstrom@tyreso.se" <Susann.Ronstrom@tyreso.se>, "Mattias.Tegner@tyreso.se" <Mattias.Tegner@tyreso.se>, "Kristjan.Vaigur@tyreso.se" <Kristjan.Vaigur@tyreso.se>, "Jose.Garcia-Blanco@tyreso.se" <Jose.Garcia-Blanco@tyreso.se>, "anita.mattsson@tyreso.se" <anita.mattsson@tyreso.se>, "Kjell.Andersson@tyreso.se" <Kjell.Andersson@tyreso.se>, "marita.bertilsson@tyreso.se" <marita.bertilsson@tyreso.se>, "Lennart.Jonsson2@tyreso.se" <Lennart.Jonsson2@tyreso.se>, "Karin.Ljung@tyreso.se" <Karin.Ljung@tyreso.se>, "Anna.Steele@tyreso.se" <Anna.Steele@tyreso.se>, "mats.larsson@tyreso.se" <mats.larsson@tyreso.se>, "Mats.Lindblom@folkpartiet.se" <Mats.Lindblom@folkpartiet.se>, "nomi.lind@tyreso.se" <nomi.lind@tyreso.se>, "Leif.Kennerberg@tyreso.se" <Leif.Kennerberg@tyreso.se>, "anna.lund@tyreso.se" <anna.lund@tyreso.se>, "marie.akesdotter@tyreso.se" <marie.akesdotter@tyreso.se>, "peter.bylund@tyreso.se" <peter.bylund@tyreso.se>, "Peter.Soderlund@tyreso.se" <Peter.Soderlund@tyreso.se>, "Elisabeth.Hedlund@tyreso.se" <Elisabeth.Hedlund@tyreso.se>, "Anders.Erixon@tyreso.se" <Anders.Erixon@tyreso.se>, "Per.Carlberg@tyreso.se" <Per.Carlberg@tyreso.se>, "Henrik.Mellstrom@tyreso.se" <Henrik.Mellstrom@tyreso.se>, "Jenny.Jonsson@tyreso.se" <Jenny.Jonsson@tyreso.se>, "Gunilla.Dahlberg@tyreso.se" <Gunilla.Dahlberg@tyreso.se>, "Lilian.Nylinder@tyreso.se" <Lilian.Nylinder@tyreso.se>, "Susanne.Sohlberg@tyreso.se" <Susanne.Sohlberg@tyreso.se>, "Leif.Lanke@tyreso.se" <Leif.Lanke@tyreso.se>, "olle.chevalier@tyreso.se" <olle.chevalier@tyreso.se>

Ämne: KF 16/1 - Brev Ordf. Diamanten - Diamantgångens Vision

Hej våra folkvalda politiker!

Jag följde kommunfullmäktige den 16/1 och jag vill ventilera och klargöra mitt intryck av den kvällen i om punkt 5 på dagordningen, försäljningen av Diamantgången och Turkosen, som jag hoppades skulle leda till en intressant diskussion.

Jag blev oerhört besviken.

Att Tyresö Bostäder kan ha "ett positivt kassaflöde" från Diamanten är föga förvånande då mycket lite eller inget förebyggande underhåll värt namnet är utfört de senaste åren, för att helt ha upphört de senaste två åren.

Majoriteten av de boende som röstat för en ombildning delar inte oppositionens åsikter i frågan om att Diamantgången är ett välskött område. Området är eftersatt och de boende upplever att hyrorna höjts medan service och underhåll årligen försämras.

För majoriteten av de boende handlar inte en ombildning om en dröm att göra en bra affär. Det handlar om en absolut övertygelse att en bostadsrättsförening, dvs att de boende tillsammans utvecklar sin vision om ett bättre boende. De är också övertygade om att den vinstmarginal, som idag inte kommer de boende till del kommer att göra stor skillnad när de kan återinvesteras i området till 100%. Området är i många avseenden eftersatt och att förverkliga våra drömmar kommer att kosta en hel del pengar. Att i detta läget utmåla Brf Diamanten som giriga människor som är ute efter kortsiktiga vinster är löjeväckande!

Det är synnerligen spekulativt och oanständigt att framställa en sådan stor majoritet på Diamantgången som giriga människor som drivs av viljan att göra ett klipp. Det är inte så tongångarna går bland de boende. Snarare önskar man renovera och förnya sin lägenhet samt rusta området. De allra flesta trivs i området och vill bo kvar, men vill ha ett större inflytande, utveckla, förbättra och känna att de bor i ett tryggare och mer attraktivt område.

Det var mycket beklämmande att höra debatten i Kommunfullmäktige, som stundtals helt lämnade sakfrågan och som stundtals saknade fakta, tex dagisfrågan. Återställandet är inte kopplat till försäljningen, det skall återställas oavsett. Om än till lägenheter eller gruppboende... Mycket tid uppehölls också i diskussioner om globala ekonomiska faktorer liksom byggprojekt i Trollbäcken som avslutade för mer än 10 år sedan. Pajkastning och att tjafsa på detta sätt i nästan 3 timmar kan inte vara ett ekonomiskt sunt och/eller effektivt sätt att förvalta kommuninvånarnas skattepengar.

Vi vill ta över området för att förverkliga vår vision (som bifogas) för att vi drivs av viljan att skapa ett område som präglas av "gemenskap, trygghet och ansvar". Jag, styrelsen och de som hört av sig till mig, som är boende på Diamanten betackar oss för att användas som "slagpåsar" i en valdebatt. Så här ska man inte bete sig som folkvald.

Med vänlig hälsning

Patrick Appelgren  
Ordf. BRF Diamanten i Tyresö

\*Se Vision nedan,

# Bostadsrättsföreningen Diamantens Vision

## En oslipad diamant!

Det är faktiskt lite så vi ser det. Ett område med de *bästa* förutsättningar att bli den *bästa* platsen att bo på i vår kommun. *Nu* har vi *möjligheten* att tillsammans kunna förverkliga allt detta!

Ledorden är **"gemenskap, trygghet och ansvar"**.

**"Gemenskap"** för att vi ska skapa en plats med gott om gemensamma samlingspunkter, som inbjuder till såväl spontana möten som mer organiserade. Våra gemensamma lokaler ska användas för aktiviteter som de boende själva väljer. Bestämmer vi att vi t ex vill bygga en bastu, *kan* vi göra det. Andra kanske önskar sig en träningslokal, eller ett utrymme där man kan utnyttja sin kreativitet. Vill vi starta en trädgårdsgupp för våra boende med gröna fingrar, *ska* vi göra det! Bara fantasin sätter gränserna för vad vi tillsammans kan åstadkomma!

**"Trygghet"** för att vi på ett naturligt sätt kommer varandra närmare. Vi har något *gemensamt* och drivs av viljan att sida vid sida, ta till vara på varandras styrkor och genom det utveckla det här området. Vi tar hand om och värnar om varandra. Det skapar trygghet för *alla* våra boende. Trygghet också genom en helt annan närhet till sin hyresvärd och förvaltare.

**Hyresgäster och bostadsrättsinnehavare bor här på lika villkor!**

Vi ska fördjupa och utveckla samverkan med hyresgästföreningen. Alla hyresgäster har rätt till likvärdig standard och snabb service. Vi har redan valt landets i särklass bästa förvaltare, Riksbyggen. De har erkänt goda referenser och en lång erfarenhet av förvaltning. Vi är övertygade om att skillnaden från dagens servicenivå kommer att märkas omedelbart efter ombildningen.

*Alla* boende blir vinnare av att ha *närheten* och kunna påverka till de beslut som tas. *Alla* känner sig sedda och bemöts med förtroende och lyhördhet.

**"Ansvar"** för att vi har något gemensamt att förvalta och utveckla. En bostadsrättsförening drivs inte med vinstintresse. Man kan helt enkelt inte plocka ut en vinst. Detta gör att *alla pengar* som kommer in via avgifter och hyror *oavkortat går tillbaka till de boende*. Det är mycket pengar som ett bostadsbolag som exempelvis Tyresö Bostäder måste plocka ut bara för att täcka sina vinstmarginaler. Pengar som idag rinner ur våra fickor till ingen nytta för oss själva. Vi kan själva prioritera och planera i den ekonomiska planen, och avstå det som för stunden inte är viktigt, till förmån för något annat. Vi har ett *gemensamt ansvar* och en enorm möjlighet att påverka vårt gemensamma boende.

**Vår vision är att skapa en plats för gemenskap, trygghet & ansvarstagande!**

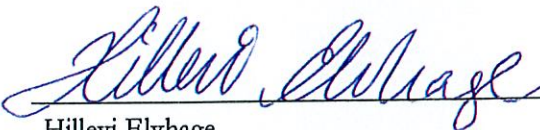
Datum 2014-01-28  
 Tid 18:30–20:05  
 Plats Sammanträdesrummet Bollmora, kommunhuset

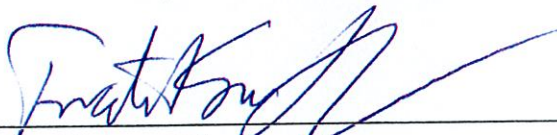
Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats  
 och tid 2014-02-03

Paragrafer 1 - 27

Sekreterare   
 Hillevi Elvhage

Ordförande   
 Fredrik Sawestahl

Justerande   
 Anita Mattsson

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Kommunstyrelsen  
 Sammanträdesdatum 2014-01-28  
 Datum då anslaget sätts upp 2014-02-04  
 Datum då anslaget tas ned 2014-02-25  
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets 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), §§ 1-12 och 14-27  
Mathilda Lundh (M)  
Mats Lindblom (FP)  
Leif Kennerberg (KD), §§ 1-12 och 14-27  
Marie Linder (S)  
Kristjan Vaigur (S)  
Jerry Svensson (S)  
Marie Åkesdotter (MP)

### Ersättare

Lotta Stjernfeldt (M)  
Peter Odellvall (M)  
Margareta Ternstedt (FP)  
Christina Melzén (FP)  
Ulrica Riis-Pedersen (C)  
Anna Lund (KD)  
Lennart Jönsson (S)  
Karin Ljung (S), §§ 1-12 och 14-27  
Carl-Johan Karlson (S)  
Peter Bylund (MP)

### Övriga

Bo Renman, Kommundirektör, kommunledningskontoret  
Sigbrith Martinsson, Ekonomichef, kommunledningskontoret  
Catarina Stavenberg, Kvalitetschef, kommunledningskontoret, till och med § 14  
Karin Hassler, Kommunikationschef, kommunledningskontoret  
Britt-Marie Lundberg-Björk, Förvaltningschef, utvecklingsförvaltningen, till och med § 14  
Åke Skoglund, Förvaltningschef, samhällsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande





Sara Kopparberg, Planchef, samhällsbyggnadsförvaltningen, §§14-16

Jenny Linné, samhällsbyggnadsförvaltningen, §§14-16

Maj Ingels Fagerlund, Säkerhetschef, kommunledningskontoret

Eva Nilsson, kommunjurist, kommunkansliet, till och med § 17

Mikael Onegård, Politisk sekreterare, M

Robert Skölin, Politisk sekreterare, M, från och med § 2

Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, S

Hillevi Elvhage, kommunesekreterare, kommunkansliet

Catrin Ullbrand, Chef kvalitetsenheten, kommunledningskontoret

Eva Liliequist, HR-enheten, kommunledningskontoret

### Frånvarande

Christer Flodfält (M)

Martin Johem (M)

Elisabet Hedlund (V)

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