

Till
Kommunfullmäktige
Tyresö kommun

Tyresö den 2 oktober 2015

Bakgrund till förslag om försäljning av fastigheterna Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798

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 att de inte uppfyller kriterierna som nämnts ovan. Dessa fastigheter ingår i ett flertal samfälligheter vilket bidrar till begränsningar i fastighetsförvaltningen och minskad möjlighet till påverkan.

intresseanmälan från HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö om att förvärva ovan nämnda fastigheter stämmer väl med företagets långsiktiga bolagsplan då en försäljning bidrar till de kommande planerna på nyproduktion, närmast Hasselbacken samt Norra Tyresö Centrum. Företagets målsättning är att finansiera upp till 20 % med egna medel och en försäljning av ovan nämnda fastigheter medför att bolaget klarar detta mål.

En försäljning påverkar visserligen företaget på kort sikt. Företagets hyresintäkter minskas men så även driftkostnader. Dessa fastigheter ingår i ett område med direktverkande el som uppvärmning och där även hushållselen ingår i hyran. Vår nyproduktion beräknas ha betydligt lägre driftkostnaderna per kvadratmeter än dessa fastigheter och därmed lämna ett högre bidrag. Vad gäller bemanning bedöms en minskning av 58 lägenheter inte påverka organisationen nämnvärt.

En extern värdering har utförts av Savills som värderat fastigheterna för försäljning exklusivt till en bostadsrättsförening, inte en värdering av de enskilda lägenheterna. Metodiken beskrivs i bilaga 1.

Savills har på plats i januari 2015 bedömt fastigheternas skick och tagit del av dess driftekonomi. Deras bedömning var att fastigheternas samlade värde uppgick till 77,6 Mkr, bilaga 2. Med hänsyn till tidsfördröjning innan en försäljning kan komma till stånd sattes ett försäljningspris för fastigheterna till 80 Mkr.

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 HSB Brf Pärlröksgången till det överenskomna priset av 80 Mkr.

Tyresö Bostäder AB



Maria Öberg
VD

3 METODIK

Värderingsuppdraget avser värdebedömning av rubricerade objekt under förutsättning att den exklusivt skall utbudas till de boende vilka bildat bostadsrättsförening och anmält intresse att köpa värderingsobjektet. Jämförelse skall således ske med andra köp gjorda av föreningar och motsvarar inte värderingsobjektets marknadsvärde som förvaltningsobjekt. Om inga jämförelser av bostadsrättsföreningsköp finns ska istället jämförelse göras med köp av förvaltningsobjekt.

Värderingen baseras på uppgifter i våra orts- och databaser, faktiska hyresavtal och egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt Savills analyser av de transaktioner vi har kännedom om.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperiodens fem år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

En bostadsrättsförening i egenskap av köpare av en fastighet eller tomträtt har också att beakta boendekostnaden efter förvärv, avgifternas storlek, belåningsgrad, insatsernas storlek, anslutningsgrad mm. Hyresgästernas betalningsförmåga varierar, men vid värderingen måste man utgå från en genomsnittligt betalningsstark hyresgästsammansättning.

- Nuvarande och historiska hyror och kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition
- Befintliga hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten
- Bedömda investeringar och hyresgästanpassningar
- Boendekostnadskalkyl

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2014-2018) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglas Savills tolkning av marknaden vid en försäljning till hyresgäst bildad bostadsrättsförsäljning. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Fastighet:	Alby 1:796-798	Byggår:	1973	Löpnr:	2
Kommun:	Tyresö	Ombyggnadsår:	-	Kar:nr:	-
Adress:	Pärroksgången 68-84, 92A-D, 94-102, 112-158, 17	Kalkyl utförd av:	Rasmus Davidsson	Ref.nr.:	0
Ägare:	0				

Basinfo

Arealslag	Uthyrbar area	Outhyrd area	Utgående hyra (exkl rabatter)		Marknadshyra		Bedömd Drift- och Uthyrningskostnad		
	(kvm/antal)	(kvm/antal)	(%)	(tkr)	(kr/kvm)	(tkr)	(kr/kvm)	(tkr)	(kr/kvm)
Bostäder	3 973	0	0,0	4 159	1 047	4 159	1 047	1 986	500
Kontor	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Butik	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Restaurang	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Hotell	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Utbildning, vård m m	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Fritid	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Lager, förråd m m	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Industri	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Garage	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Kallager, skärmtak	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
P-plats, garage, mm*	0	0	0,0	0	0	0	0	0	0
Totalt	3 973	0	0,0	4 159	1 047	4 159	1 047	1 986	500

* ej med i ytsummering

	Lägesklassificering	Hyresutveckling	Långfristig vakans	Direktavkastning i slutet av perioden
	(A-D)	(%/år)	(%)	(%)
Bostäder	b	2,0	0,3	2,70
Kontor		0,0	0,0	0,00
Butik		0,0	0,0	0,00
Restaurang		0,0	0,0	0,00
Hotell		0,0	0,0	0,00
Utbildning, vård m m		0,0	0,0	0,00
Fritid		0,0	0,0	0,00
Lager, förråd m m		0,0	0,0	0,00
Industri		0,0	0,0	0,00
Garage		0,0	0,0	0,00
Kallager, skärmtak		0,0	0,0	0,00
P-plats, garage, mm*		0,0	0,0	0,00
Totalt		2,0	0,3	2,70

Kompletterande information

-

Taxeringsvärden (tkr)			
Typkod	Värdeår		
320	1973		
Bostäder	Lokaler	Industri	Övrigt
73 000	0	0	0
Totalt			
73 000			
Debiterad fastighetsskatt	0,0% av lokalskatten		
0			
Tomträttsavgäld (tkr)	0		
Regleringsdatum			
Ny bedömd avgäld (tkr)			
Hyresgästpassning (tkr)	0		
Investeringar (tkr)	0		

Kassaffödesanalys

Värdetidpunkt: januari 2015 Kalkylränta: 4,8%

	2015	2016	2017	2018	2019	(2020)
Hyresutveckling (%/år)						
Bostäder	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Lokaler, Industri, Mark etc.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnadsutveckling (%/år)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
<i>(alla belopp i tkr)</i>						
Hyra fullt uthyrt (+)	4 159	4 242	4 327	4 414	4 502	4 592
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0
Vakansförlust (-)	0	11	11	11	11	11
Drift- och underhåll (-)	1 986	2 023	2 064	2 105	2 147	2 190
Fastighetsskatt (-)	72	74	75	77	78	80
Tillägg fgshskatt (+)	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0
Driftnetto	2 101	2 135	2 177	2 221	2 265	2 311
Hyresgästpassning (-)	0	0	0	0	0	0
Investeringar (-)	0	0	0	0	0	0
Netto	2 101	2 135	2 177	2 221	2 265	2 311

Värdesammanfattning	(tkr)
Nuvärde av netto	9 690
Nuvärde av restvärde	67 843
Avkastningsvärde före justeringar	77 534
Justeringar:	
Fastighetsskattereduktion/Tomträttsavgäld:	21
Over-/underhyra:	0
Stämpelskatt (0%)	0
Övrigt	0
Avkastningsvärde	77 554

Nyckeltal		
Kr/kvm	19 523	(Avkastningsvärde/Total area)
K/T	1,1	(Avkastningsvärde/Taxeringsvärde)
Nettokapitaliseringsprocent	2,7 %	(Driftnetto 2015/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	2,7 %	(Netto 2015/Avkastningsvärde)

Alby 1:796-798, Tyresö
Pärårksgången 68-84, 92A-D, 94-102, 112-158, 171,201

Boendekostnadsräkyl

Förutsättningar			
Anslutningsgrad	70%	Bostadsarea (m ²)	3 973
Belåning fastigheten	30%	Lokalarea (m ²)	0
Insats	70%	Summa area (m ²)	3 973
Befintliga pantbrev (kr)	3 988 200		
Bostadshyra före ombildning, kr/m ²	1 047	Genomsnittsarea per lägenhet	68

Anskaffningskostnad			
Köpeskilling	77 600 000	Motsvarar 19 534 kr/m ²	
Lagfartskostnad	1 164 825	1,5 % på köpeskillingen + 825 kr i expeditionsavgift	
Kostnad för nya pantbrev	734 565	2 % på beloppet + 375 kr/st i expeditionsavgift	
Reparationsfond	300 000	Motsvarar 0,39% av köpeskillingen.	
Övrigt	0	Ombildningskonsulter etc.	
Summa	79 799 390		

Finansiering				
	Belopp	kr/m ²	Räntesats	Räntekostnad brf
Fastighetslån	23 939 817	6 026	3,50%	837 894
Lån ej sålda bostadsrätter	16 757 872	14 062	3,50%	586 526
Insatser	39 101 701	14 062		
Summa	79 799 390	20 088	-	1 424 419

Intäkter och kostnader			
Intäkter		Kostnader	
Hyra bostäder med hyresrätt	1 247 709	Drift och löpande underhåll	1 430 100
Hyra lokaler	0	Avsättning till yttre reparationsfond	357 525
Avgifter bostadsrätter	2 036 429	Fastighetsskatt	72 094
Räntebidrag	0	Tomträttsavgäld	0
Övriga intäkter, tillägg för fastighetsskatt	0	Räntekostnad	1 424 419
Summa intäkter	3 284 138	Summa kostnader	3 284 138

Boendekostnad			
	Räntesats	kr/m ²	kr/lgh/månad*
Avgift till föreningen		732	4 180
Räntekostnad insats, baserad på lån till hela insatsen, efter avdrag med 30 % för skattereduktion	3,50%	345	1 966
Summa boendekostnad		1 077	6 146

*för en lägenhet med genomsnittsarea enligt ovan

Förändring av boendekostnaden 3%
0,50 %-enheter lägre eller högre ränta innebär istället en förändring av boendekostnaden med -9% respektive 15%.

Känslighetsanalys

Boendekostnad i kr/m² efter ombildning vid varierande anslutningsgrad och köpeskilling.

		Anslutningsgrad		
		67%	70%	100%
Köpeskilling	-5%	1 041	1 034	994
	77 600 000	1 086	1 077	1 021
	+5%	1 131	1 120	1 049

Pris på bostadsrättslägenheter i närområdet




Genomsnittligt lägenhetspris för en bostadsrättslägenhet i närområdet, enligt Värderingsdata Databassystem 25 000 kr/m².

§ 37

Brf Pärlröksgången, bilaga

Förslag till erbjudande till Brf Pärlröksgången om förvärv av fastigheterna Alby 1:796 - 798.

Styrelsen beslutade att godkänna förslaget.

Justerande sign	Justerande sign	Justerande sign	Utdragsbestyrkande
			

Tyresö den 10 februari 2015

Brf Pärlröksgången
HSB Stockholm
Anders Joachimsson
112 84 Stockholm

Erbjudande

Efter framställan från Bostadsrättsföreningen Pärlröksgången erbjuder styrelsen för Tyresö Bostäder AB föreningen att förvärva fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 i Tyresö kommun för 80 miljoner kronor. Förvärvet sker genom aktieöverlåtelse av ett av Tyresö Bostäder ägt aktiebolag.

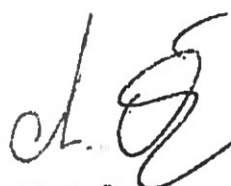
Erbjudandet villkoras av att en av Tyresö Bostäder utsedd förtroendeman övervakar genomförande av köpstämman utsedd samt att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

Erbjudandet gäller till och med 10 augusti 2015 med tillträde senast 31 december 2015.

Tyresö Bostäder AB



Olof Chevalier
Ordförande



Maria Öberg
VD