

§ 169

Dnr 2015/KS 0487 005

Ombildning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798, Pärlröksgången i Krusboda till bostadsrätter

Kommunledningsutskottets förslag till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

- Försäljningen av Tyresö Bostäders fastigheter Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 tillstyrks.

Reservation

Anita Mattsson (S) reserverar sig för de tjänstgörande socialdemokratiska ledamöternas räkning.

Marie Åkesdotter (MP) reserverar sig (bilaga).

Beskrivning av ärendet

Tyresö Bostäder föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker en försäljning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798. Inför kommunstyrelsens behandling kommer ärendet att kompletteras med en tjänsteskrivelse från kommunledningskontoret.

Ordförandeförslag




Ordförande Fredrik Saweståhl (M) föreslår att kommunledningsutskottet föreslår kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att försäljningen av Tyresö Bostäders fastigheter Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 tillstyrks.

Yrkande

Anita Mattsson (S) och Marie Åkesdotter (MP) yrkar avslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget. Ordföranden ställer proposition på Anita Mattssons (S) och Marie Åkesdotters (MP)

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
			



avslagsyrkande. Kommunledningsutskottet beslutar enligt ordförandeförslaget.

Bilagor

Tyresö bostäders förslag till ombildning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798, Pärlröksgången i Krusboda till bostadsrätter.pdf

Underlag avseende försäljning.pdf

Underlag från Tyresö Bostäder 2015-11-25.pdf

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



Reservation

Kommunledningsutskottet den 26 november 2015

§ 169 Ombildning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 och 1:798, Pärlröksgången i Krusboda till bostadsrätter

Jag yrkade avslag på Tyresö Bostäders förslag att sälja berörda fastigheter, men fick tyvärr inte gehör för det hos alliansen.

Det är inte alla människor som har möjlighet eller vill äga sitt boende och därför behövs hyresrätter. Vår syn är att Tyresö Bostäder inte bör ombilda hyresrätter till bostadsrätter, såvida det inte finns särskilda skäl för att inom ett område skapa mer blandade upplåtelseformer.

Miljöpartiet tycker det är bra att det idag finns blandade upplåtelseformer inom Krusboda, där det idag finns såväl hyresrätter och bostadsrätter. Men att ombilda 58 lägenheter till bostadsrätter gör att antalet hyresbostäder inom området minskar avsevärt. Det är ett steg bort ifrån blandade upplåtelseformer i Krusboda.

Vid eventuella ombildningar till bostadsrätter anser Miljöpartiet att Tyresö Bostäder ska säkerställa att det sker till marknadsmässiga priser. Av underlaget framgår att priset är ca 20 000 kronor per kvadratmeter. Vi har svårt att bedöma om det är ett marknadsmässigt pris men befarar att det är för lågt, med tanke på den prisutveckling som varit den senaste tiden. Det kan innebära att intäkterna från försäljningen blir lägre än vad som är möjligt och då inte fullt ut ökar möjligheterna att finansiera nyproduktion, vilket är det uttalade motivet för Tyresö Bostäder att genomföra denna försäljning.

På sammanträdet framkommer också att det råder oklarheter kring ägarförhållandena av marken. Detta borde ha klarlagts inför beslutet.

För Miljöpartiet de gröna

Marie Åkesdotter

RS

am

Till
Kommunfullmäktige
Tyresö kommun

Tyresö 2015-10-02

TYRESÖ KOMMUN
2015 -11- 09
Dnr. 2015/KS.0487 005

Försäljning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798

Ärendebeskrivning

De boende på Tyresö Bostäders område Krusboda med adress Pärlröksgången 68-84, 92A-D, 94-102, 112-158 samt 171-201 bildade den 2 maj 2013 en bostadsrättsförening, HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö.

Styrelsen i HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö har den 2013-06-13 lämnat en intresseanmälan om att förvärva ovan nämnda fastigheter av Tyresö Bostäder AB.

Totalt omfattar föreningen 58 lägenheter och en lokal.

Fastigheten Alby 1:796 (Pärlröksgången 68-84, 92A-D, 94-102) består av en byggnad med 18 lägenheter. Fastigheten Alby 1:797 (Pärlröksgången 112-158) består av en byggnad med 24 lägenheter. Fastigheten Alby 1:798 (Pärlröksgången 171-201) består av en byggnad med 16 lägenheter samt en lokal.

Tyresö Bostäder AB har erbjudit HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö att förvärva fastigheten för 80 Mkr (cirka 20 136 kr/kvm totalyta).

HSB Brf Pärlröksgången i Tyresö har på köpstämman den 16 september 2015 accepterat Tyresö Bostäders erbjudande och godkänt ett förvärv med 83 % (Alby 1:796), 75 % (Alby 1:797) samt 81 % (Alby 1:798) majoritet.

Tyresö Bostäder AB föreslår kommunfullmäktige att tillstyrka en försäljning av fastigheterna Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798

Tyresö Bostäder AB


Leif Kennerberg
Ordförande


Maria Öberg
VD

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 nämns 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.

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

- § 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 Pärlöksgången
HSB Stockholm
Anders Joachimsson
112 84 Stockholm

Erbjudande

Efter framställan från Bostadsrättsföreningen Pärlöksgången 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.

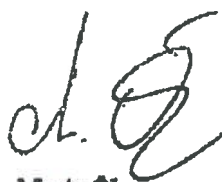
Erbjudandet villkoras av att en av Tyresö Bostäder utsedd förtroendemän övervakar genomförande av köpstämman utsedd samt att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

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

Tyresö Bostäder AB



Olof Chevalier
Ordförande



Maria Öberg
VD

Fastighet: Alby 1:796-798
Kommun: Tyresö
Adress: Pärnkösgången 68-84, 82A-D, 94-102, 112-158, 17
Ägare: 0
Byggår: 1973
Ombyggnadsdel: -
Kalkyl utförd av: Rasmus Davidsen
Löpnr: 2
Kartnr: -
Ref.nr: 0

Basinfo

Area (m²)	Byggnadsareal	Grundareal	Byggnadsyta i hyresbaserad form		Markareal i %		Byggnadsyta i %	
	(kvadrant)	(kvadrant)	(m²)	(kvadrant)	(m²)	(kvadrant)	(m²)	(kvadrant)
Bostäder	3 973	0	4 159	1 047	4 159	1 047	1 986	500
Kontor	0	0	0	0	0	0	0	0
Butik	0	0	0	0	0	0	0	0
Restaurang	0	0	0	0	0	0	0	0
Hotell	0	0	0	0	0	0	0	0
Utbildning, vård m m	0	0	0	0	0	0	0	0
Fritid	0	0	0	0	0	0	0	0
Lager, förråd m m	0	0	0	0	0	0	0	0
Industri	0	0	0	0	0	0	0	0
Garage	0	0	0	0	0	0	0	0
Kallager, skåpmtak	0	0	0	0	0	0	0	0
P-plats, garage, mm*	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	3 973	0	4 159	1 047	4 159	1 047	1 986	500

* ej med i ytsumman

Typkod	Hyresvärde (A-C)	Hyresvärde (%/år)	Langsiktig investeringsskatt (%)	Driftskatt (%)
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, skåpmtak		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

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

Kassaflödesanalys

Värdebidpunkt: januari 2015 Kalkylränta: 4,8%

	2012	2013	2014	2015	2016	(2015)
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
(alla belopp i tkr)						
Hyra till utlyst (+)	4 159	4 242	4 327	4 414	4 502	4 592
Rebatt (-)	0	0	0	0	0	0
Vakansförjust (-)	0	11	11	11	11	11
Drift- och underhåll (-)	1 986	2 023	2 064	2 105	2 147	2 190
Fastighetskost (-)	72	74	75	77	78	80
Tillägg ighskatt (+)	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
Hyresgästanspänning (-)	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

Avkastningsvärde

Nuvärde av netto	9 690
Nuvärde av restvärde	67 843
Avkastningsvärde före justeringar	77 534

Justeringar:

Fastighetskostnadsreduktion/ Tomträttsavgäld	21
Över-undershyra	0
Stämpelskatt (0%)	0
Övrigt	0

Avkastningsvärde 77 654

Avkastningsvärde	Avkastningsvärde/Total area
Kvkm	19 523
KvT	1,1
Nettokapitaliseringsprocent	2,7 %
Initial avkastningsprocent	2,7 %

Förutsättningar			
Anslutningsgrad	70%	Bostadsarea (m ²)	3 973
Beläning 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

Avskaffningskostnad			
Köpeskillning	77 600 000	Motsvarar 19 534 kr/m ²	
Lagfartskostnad	1 164 825	1,5 % på köpeskillningen + 825 kr i expeditonsavgift	
Kostnad för nya pantbrev	734 565	2 % på beloppet + 375 kr/st i expeditonsavgift	
Reparationsfond	300 000	Motsvarar 0,39% av köpeskillningen.	
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	Fastighetskatt	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 köpeskillning.

		Anslutningsgrad		
		67%	70%	100%
Köpeskillning	-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

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
Kommun: Tyresö **Byggår:** 1973 **Löpnr:** 2
Adress: Pärnögångan 68-84, 92A-D, 94-102, 112-158, 17 **Ombyggnadsår:** - **Karbnr:** -
Ägare: 0 **Kalkyl utförd av:** Rasmus Davidsson **Ref.nr.:** 0

Basinfo

Arealslag	Uthyrbar area		Outhyrd area		Utgående hyra (exkl rabatter)		Marknadshyra		Bedömd Drift- och Uthyrningskostnad	
	(kvadrant)	(kvadrant)	(%)	(kr)	(kr/kvm)	(kr)	(kr/kvm)	(kr)	(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, föråd 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, föråd 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	Lokaler	Värdeår	Övrigt
320		1973	
Bostäder	0	0	0
Totalt			
73 000			
Debiterad fastighetsskatt			
0		0,0% av lokalskatten	
Tomträttsavgäld (tkr)			
		0	
Regleringsdatum			
Ny bedömd avgäld (tkr)			
Hyresgästanpassning (tkr)			
		0	
Investeringar (tkr)			
		0	

Kassaflödesanalys

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 fghskatt (+)	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	0	0	0	0	0	0
Driftnetto	2 101	2 135	2 177	2 221	2 285	2 311
Hyresgästanpassning (-)	0	0	0	0	0	0
Investeringar (-)	0	0	0	0	0	0
Netto	2 101	2 135	2 177	2 221	2 285	2 311

Värdesammanfattning	(tkr)
Nuvärde av netto	9 690
Nuvärde av restvärde	67 843
Avkastningsvärde före justeringar	77 534
Justeringar:	
Fastighetsskattereduktion/ Tomträttsavgäld:	21
Över-/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
Päriröksgången 68-84, 92A-D, 94-102, 112-158, 171,201

Boendekostnads kalkyl

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 expeditonsavgift
Kostnad för nya pantbrev	734 565	2 % på beloppet + 375 kr/st i expeditonsavgift
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	Fastighetskatt	72 094
Räntebidrag	0	Tomträttsavgäld	0
Övriga intäkter, tillägg för fastighetskatt	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.

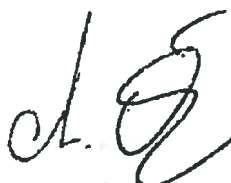
Erbjudandet villkoras av att en av Tyresö Bostäder utsedd förtroendeman övervakar genomförande av köpstämman utsedd samt att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

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

Tyresö Bostäder AB



Olof Chevalier
Ordförande



Maria Öberg
VD



Datum 2015-11-26
 Tid 09:00–11:20
 Plats Sammanträdesrummet Bollmora


Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2015-11-30

Paragrafer 158 - 190

Sekreterare 
 Hillevi Elvhage

Ordförande 
 Fredrik Sawestahl


Justerande 
 Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunledningsutskottet
 Sammanträdesdatum 2015-11-26
 Datum då anslaget sätts upp 2015-12-01
 Datum då anslaget tas ned 2015-12-23
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift 
 Hillevi Elvhage

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

Närvarolista

Beslutande



Fredrik Saweståhl (M), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S), § 158-173, 175-190
 Karin Ljung (S), tjänstgörande under § 174
 Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Andreas Jonsson (M), § 158-162, 175 och 180
 Anna Steele (L)
 Helen Dwyer (C)
 Marcus Obligado (V), § 158-161 , 175 och 180, till och med kl. 10.00

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunledningskontoret
 Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunledningskontoret
 Jonas Jansfors, tf HR-chef, kommunledningskontoret
 Catarina Stavenberg, kvalitetschef, kommunledningskontoret
 Karin Hassler, kommunikationschef, medborgarfokus, § 158-175 samt § 180
 Åke Skoglund, förvaltningschef, samhällsbyggnadsförvaltningen
 Ann-Catrine Hagner, chef konsult- och servicekontoret, konsult- och servicekontoret
 Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunledningskontoret, § 158 samt 187-190
 Ulrika Josephson Westberg, chef kommunkansliet, kommunledningskontoret
 Eva Nilsson, kommunjurist, kommunledningskontoret
 Inger Carlsson, handläggare, kvalitetsenheten, § 186-190
 Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunledningskontoret
 Gunilla Berg, näringslivschef, kommunledningskontoret, § 158-163, 175 och 180
 Tomas Björkman, chef upphandlingsenheten, konsult- och servicekontoret, § 158-159 samt 175
 Helena Franzén, verksamhetsutvecklare, konsult- och servicekontoret, § 158-162, 175 och 180



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

Kenny Bungss, kommunpolis, Polisen, § 158

Frånvarande

Anna Lund (KD)

Anders Linder (S)

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