

Handläggare: Magnus Ljungkvist  
E-post: magnus.ljungkvist@stockholmshem.se  
Telefon: 08-508 391 14

Till  
Styrelsen för AB Stockholmshem

## HEMLIG

Enligt 19 kap 1 och 3 §§ offentlighets- och sekretesslagen 2020-04-23

## Försäljning av fastigheten Glanskisen 1

### Förslag till beslut

Styrelsen för Stockholmshem beslutar följande.

1. Erbjudas del av fastigheten GLANSKISEN 1 till försäljning till bostadsrättsföreningen Glanskisen 1 till köpeskillingen 246 miljoner kronor jämte separationskostnader.
2. Häva sekretessen på ärendet

Anette Sand  
VD

### Bakgrund

Ärendet har handlagts i enlighet med koncernstyrelsens direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden t o m den 31 december 2019, vilka antogs av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 18 mars 2019.

Förslaget har tagits fram baserat på det principärende som antogs av styrelsen för Aktiebolaget Stockholmshem den 5 december 2019. I principärendet framgår hur pris och försäljningsvillkor ska upprättas i försäljningsärenden relaterat till ombildningar. I ärendet kan man läsa:

”I respektive styrelseärende tar styrelsen ställning till VDs förslag om erbjudande till bostadsrättsförening om förvärv för ombildning. Styrelseärendet ska innehålla förslag till köpeskillning och en övergripande beskrivning av fastigheten. Köpeskillingen ska baseras på en av Stockholms Stadshus AB beställd värdering utförd av värderingsfirma vars tjänster upphandlats av Stockholms Stadshus AB. Värdering ska avse exklusiv försäljning till bostadsrätt. Erbjuden köpeskillning bör inte avvika från värderingen. Tillkommande kostnader för bostadsrättsföreningen kan emellertid finnas avseende till exempel

- Separeringskostnader
- Kostnad för bredbandsinstallation
- Ersättning för uttagna pantbrev
- Stämpelskatt
- Ersättning för lägenheter som är tomma eller uppsagda vid tillträdet

Eventuellt tillkommande kostnader specificeras inte till belopp i styrelseärendet, då detta ingår i VDs uppdrag och kostnaderna ofta inte är klara vid styrelsens beslut om erbjudande.”

Internt inom Stockholmshem har ärendet beretts av VD-stab i samråd med Ekonomiavdelningen.

### **Ärendet**

Bostadsrättsföreningen Glanskisen 1 inkom den 5 juli 2019 med intresseanmälan om ombildning. Intresseanmälan konstaterades vara komplett samma dag då den omfattade 54 hyresgäster eller 62 % av de boende. Bolaget beställde därefter värdering av fastigheten av Stockholm Stadshus AB. Den värderingen ligger till grund för erbjudandet.

En förskolebyggnad är belägen inom värderingsobjektet. I försäljningen av fastigheten till bostadsrättsföreningen förutsätts det att förskolebyggnaden med tillhörande mark har avstyckats och därefter utgör en egen fastighet som kvarstår i Stockholmshems ägo.

### **Nästa steg**

#### **Erbjudande och betänketid**

Om styrelsen fattar beslut enligt VD:s förslag kommer ett erbjudande om att förvärva tomträtten till fastigheten Glanskisen 1 att skickas till föreningen. Grundprincipen är att föreningen från att erbjudandet har mottagits har 3 månaders betänketid att tacka ja eller nej. Behöver föreningen mer tid kan betänketiden förlängas ytterligare 3 månader (som grundprincip). En begäran om förlängd betänketid måste inkomma till Stockholmshem före utgången av den första betänketiden.

#### **Ekonomisk plan**

Om bostadsrättsföreningen vill gå vidare med ombildningen ska den först ta fram en ekonomisk plan.

#### **Köpestämma**

För att kunna tacka ja till ett erbjudande om att köpa fastigheten måste även föreningen under betänketiden genomföra en köpestämma där minst två tredjedelar av hyresgästerna rösta ja till en ombildning. Dessutom finns andra köpevillkor som måste vara uppfyllda, till exempel måste minst 50 % av de boende ha tecknat förhandsavtal med föreningen om att köpa sin bostadsrätt.

#### **Köp och tillträde**

Om tillräckligt många vid köpestemman röstar ja till att ombilda och övriga köpevillkor är uppfyllda, tecknar Stockholmshem och bostadsrättsföreningen ett köpekontrakt. För att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till tomträtten till fastigheten ska föreningens betalning också ske.

#### **Bilagor**

1. Glanskisen 1 fastighetsdata
2. Värderingsutlåtandet Glanskisen 1 (avstyckad förskola)
3. Principbeslut tillvägagångssättet BRF-försäljningar inklusive mall för köpekontrakt