



Peter Dahlberg  
Utvecklingsavdelningen  
08-508 270 23  
peter.dahlberg@fsk.stockholm.se

Till  
Fastighetsnämnden 2010-06-15

## **Försäljning av bostadsrättslägenhet på Reimersholmsgatan 73 på Södermalm. Genomförandebeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna en försäljning av bostadsrätten till lgh nr 65 i HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm, enligt upprättat överlåtelseavtal för 5,7 miljoner kronor.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Hans Pettersson  
T.f. förvaltningschef

Andreas Jaeger

### **Sammanfattning**

I detta ärende föreslås nämnden godkänna försäljningen av en bostadsrättslägenhet om 105 kvadratmeter (kvm) och fyra rum på adress Reimersholmsgatan 73 på Södermalm. Den av staden anlitade mäklaren har bjudit ut lägenheten på den öppna marknaden och en funnit köpare till ett försäljningspris om 5,7 miljoner kronor. Som följd av gällande delegationsregler och det aktuella försäljningspriset underställs överlåtelseavtalet fastighetsnämnden för godkännande.

Lägenheten står idag tom och ger en kostnad för hyresgästen Södermalms stadsdelsförvaltning (sdf) på ca 120 000 kronor per år. Varken Södermalms sdf, fastighetskontoret eller Bostadsförmedlingens förturskö har visat något intresse för lägenheten. Enligt kontorets rutiner



ska bostadsrätter som är av låg nytta för staden säljas. Om det finns ett behov av den tomställda lägenheten hos stadens förvaltningar ska det alltid tillgodoses först. Eftersom ingen av de tillfrågade förvaltningarna har visat något intresse är det lämpligt att lägenheten avyttras.

## **Utfåtande**

### **Bakgrund**

Enligt kontorets rutiner ska bostadsrätter som är av låg nytta för staden säljas. Om det finns ett behov av den tomställda lägenheten hos stadens förvaltningar ska det alltid tillgodoses först. Eftersom ingen av de tillfrågade förvaltningarna har visat något intresse och lägenheten är tom, är det lämpligt att lägenheten avyttras.

Lägenheten ger en kostnad för hyresgästen Södermalms sdf på ca 120 000 kronor per år. Lägenheten är 105 kvm och anses vara för stor för att användas som en allmän servicelägenhet, vårdbostad eller pensionärsbostad. Hyran för slutanvändaren blir för hög. Stadsdelsförvaltningens andrahandshyresgäst var en person som krävde vård dygnet runt, därav lägenhetens storlek. Utrymmet behövdes för att vårdpersonal skulle kunna sova och verka i lägenheten. Södermalms sdf är angelägen om att avsluta hyresavtalet, då lägenheten inte längre anses motsvara stadsdelsförvaltningens behov. Om lägenheten säljs kommer hyresgästen Södermalms sdf att kunna träda ur sitt avtal i förtid och lägenheten återigen användas som bostad av köparen.

Lägenheten ingick i ett köp av flera lägenheter från Locum AB år 2001. Södermalms sdf betalar hyra för bostadsrätten fram till årsskiftet 2010/2011. Lägenheten står dock tom i dagsläget. Varken Södermalms sdf, fastighetskontoret eller Bostadsförmedlingens förturskö har visat något intresse för lägenheten. Bostadsförmedlingens förturskö ansåg att lägenheten var för stor och för dyr för de presumtiva hyresgäster som för närvarande stod i kön.

### **Lägenhetsbeskrivning**

Lägenheten har fyra rum och kök med en boarea om 105 kvm. Byggnadsår är 1980. Lägenheten är en ljus hörnlägenhet med högt läge och sjöutsikt åt tre väderstreck med balkong i söder. Brf Bränneriet ligger på Reimersholmes södra strand mot Liljeholmsviken. Huset är terrasserat mot vattnet.

Lägenheten behöver genomgå en tämligen omfattande renovering, eftersom kök och våtutrymmen är specialanpassade för den tidigare andrahandshyresgästen och många ytskikt är nerslitna.

### **Försäljningsprocessen**

Rosengren & Co har enligt gällande ramavtal för mäklartjänster anlåtats för detta försäljningsuppdrag.

Mäklaren har haft annonsering på internet, med efterföljande offentliga och personliga visningar. Intresset har varit stort och en budgivning kom till stånd mellan olika intressenter. Priset blev 5,7 miljoner kronor.



## Ekonomi

Kontoret och köparen har tecknat ett avtal där köparen erlägger 5,7 miljoner kronor i köpeskilling. Det erhållna priset får betraktas som mycket bra i förhållande till lägenhetens skick och renoveringsbehov.

### Resultatpåverkan

Hysesintäkter	+ 121 tkr
Administration	- 12 tkr
Avgift Brf	- 67 tkr
El	- 2 tkr
Finansiella kostnader	- 78 tkr
Resultat efter finansiella kostnader	<b>- 38 tkr</b>

Nämndens resultat förbättras med 38 000 kronor per år vid en försäljning. Hyresgästen, Södermalms sdf, får också ett förbättrat resultat eftersom de kan träda ur hyresavtalet när försäljningen är genomförd. Från och med årsskiftet 2010/2011 belastas fastighetsnämnden med hela underskottet om 159 000 kronor om inte lägenheten då är såld.

### Reavinstberäkning

Försäljningspris	5,7 mnkr
Bokfört värde avförs	-2,0 mnkr
Beräknad reavinst	<b>3,7 mnkr</b>

Reavinstens storlek kan komma att påverkas av tidpunkten för försäljningens slutliga genomförande, då avskrivningar och fastighetstekniska åtgärder som genomförs före tillträdet, slutjusteras.

Försäljningspriset överstiger beloppsgränsen för förvaltningschefens delegation, varför fastighetsnämnden föreslås godkänna försäljningen i detta genomförandebeslut, samt uppdra åt kontoret att slutföra försäljningen.

## Slut