

ÄRENDE 7
vid styrelsemöte 2011-10-06

Till
Styrelsen för
AB Stockholmshem

ÅTERREMISS från samman-
trädet 2011-08-28

Prövning av intresseanmälningar från bostadsrättsföreningar

Återremissen

Stockholmshems styrelse beslöt vid mötet 2011-08-28 att återremittera ärendet med anledning av att Brf Murgrönan 1 begärt att få förvärva fastigheten Murgrönan 1 i Midsommarkransen. Bolagets ställningstagande i frågan har gjorts i samråd med Stockholms Stadshus AB.

Ägardirektiv

Stockholmshems styrelse beslöt den 10 februari 2011 att tillämpa de förändrade direktiv beträffande bostadsrättombildningar som antogs av styrelsen för Stockholms Stadshus AB den 26 januari 2011.

Av direktiven framgår att försäljning till bostadsrättsföreningar som inkommit med intresseanmälan efter 2011-07-01 endast får ske i stadsdelar i ytterstaden, samt i vissa stadsdelar som domineras av allmännyttiga bostäder.

Av de reviderade direktiven framgår också att ” De bostadsrättsföreningar i stadsdelar som berörs av erbjudanden under denna mandatperiod och som fått erbjudanden under perioden 2007 – 2010, men där övertaganden inte har genomförts, kommer inte att få ett nytt erbjudande under perioden 2011-2014”.

Direktiven säger också ”I normalfallet får varje objekt ett erbjudande. Undantag kan dock göras ifall det är tekniskt och ekonomiskt möjligt att ge ett nytt erbjudande som till exempel omfattar färre fastigheter eller innebär en delning av en större fastighet i förhållande till den första intresseanmälan. En förutsättning för att få ett andra erbjudande är att det finns minst 2/3 majoritet bland hyresgästerna för den nya intresseanmälan. Beslut om möjligheten till ett andra erbjudande fattas i bostadsbolagens styrelser”.

Stockholmshems styrelse har tidigare och under förra mandatperioden tagit ställning till om det i olika situationer kan finnas skäl att säga nej till en försäljning. Om funnits särskilda skäl, kulturhistoriska eller tekniska, som talat emot en försäljning eller delning har styrelsen fått ta ställning till frågan. Man har också sagt nej i fall då kompletteringsbebyggelse på den aktuella fastigheten ansetts möjlig samt i fall då tveksamheter förekommit i samband med köpstämmor.

Intresseanmälningar med avslagsgrund fastighetsdelningar

Högklint 2, del av, Traneberg

Brf Trandansen inkom 2011-06-26 med ansökan om att förvärva del av fastigheten Högklint 2 med adresserna Vidängsvägen 46-50 och med 19 lägenheter.

Högklint 3, del av, Traneberg

Brf Högklint 3 inkom 2011-06-26 med ansökan om att förvärva del av fastigheten Högklint 3 med adresserna Vidängsvägen 42-44, 44A och med 19 lägenheter.

Tomtabacken 2, del av, Traneberg

Brf Lärkan inkom 2011-07-01 med ansökan om att förvärva del av fastigheten Tomtabacken 2 med adresserna Hoburgsstigen 1-11 A och med 71 lägenheter.

Albatrossen 1, del av, Aspudden

Brf Albatrossen 1 inkom 2011-06-29 med ansökan om att förvärva del av fastigheten Albatrossen 1 med adresserna Junkergatan 1-17 och med 60 lägenheter.

Stickmaskinen 10, del av, Riksby

Brf Vävstolen 2 inkom 2011-07-01 med ansökan om att förvärva del av fastigheten Stickmaskinen 10 med adresserna Vävstolsvägen 8-12 och med 19 lägenheter

Stockholmshems synpunkter

Enligt bolagets mening bör delning av fastigheter bara medges beträffande större fastigheter i ytterstaden, exempelvis Skärholmen, samt i områden som domineras av allmännyttiga hyresrätter, om inte tekniska skäl talar emot en delning.

Vad gäller del av Högklint 2 och 3 och Tomtabacken 2 är Traneberg beläget i närförort och inte i ytterstaden. Området är inte heller dominerat av allmännyttiga hyresrätter, endast 9 % av lägenheterna i stadsdelen var av denna kategori 2010. Av dessa skäl bör Brf Högklint, Brf Trandansen och Brf Lärkans intresseanmälningar avslås.

Stickmaskinen 10 i Riksby är belägen i närförort och inte i ytterstaden. Området är inte heller dominerat av allmännyttiga hyresrätter, endast 14 % av lägenheterna i stadsdelen var av denna kategori 2010. Av detta skäl bör Brf Vävstolen 2:s intresseanmälning avslås.

Albatrossen 1 i Aspudden är belägen i närförort och inte i ytterstaden. Området är inte heller dominerat av allmännyttiga hyresrätter, endast 31 % av lägenheterna i stadsdelen var av denna kategori 2010. Av detta skäl bör Brf Albatrossens intresseanmälning avslås.

Intresseanmälningar med avslagsgrund ombyggnadskarens

Buxbomen 1, Midsommarkransen

Brf Buxbomen 1 inkom 2011-06-21 med ansökan om att förvärva fastigheten Buxbomen 1 med adresserna Främlingsvägen 8-28 och med 78 lägenheter. Fastigheten har genomgått en totalrenovering och var helt inflyttningsklar i juli 2007.

Ormbunken 1, Midsommarkransen

Brf Ormbunken 1 inkom 2011-06-21 med ansökan om att förvärva fastigheten Ormbunken 1 med adresserna Främlingsvägen 21-33 och med 42 lägenheter. Fastigheten har genomgått en totalrenovering och var helt inflyttningsklar i november 2006.

Akacian 1, Midsommarkransen

Brf Främlingsvägen 5-19 inkom 2011-06-29 med ansökan om att förvärva fastigheten Akacian 1 med adresserna Främlingsvägen 5-19 och med 51 lägenheter. Fastigheten har genomgått en totalrenovering och var helt inflyttningsklar i april 2007.

Murgrönan 1, Midsommarkransen

Brf Murgrönan 1 inkom 2011-06-29 med ansökan om att förvärva fastigheten Murgrönan 1 med adresserna Främlingsvägen 32-42, 39-47 och med 66 lägenheter. Fastigheten har genomgått en totalrenovering och var helt inflyttningsklar den 16 augusti 2006. Intresseanmälan inkom den 29 juni 2011, d v s drygt en och en halv månad innan karenstiden enligt ägardirektiven gick ut. Fastigheten ligger också i ett bostadsområde som berörs av en omfattande kompletteringsbebyggelse och vissa intrång på fastigheten kommer att ske.

Stockholmshems synpunkter

Enligt gällande direktiv ska sådana fastigheter som genomgått omfattande renoveringar och kan jämföras med nyproduktionsstandard undantas under fem år. Ovanstående tidsperiod räknas från den tidpunkt då hela fastigheten var inflyttningsklar. Ingen av fastigheterna i denna kategori hade uppnått karenstiden vid tiden för ansökan och ansökningarna ska därför avslås.

Jag föreslår att styrelsen beslutar

att avslå respektive bostadsrättsförenings ansökan att förvärva delar av fastigheten Albatrossen 1, Högklint, 2, Högklint 3, Stickmaskinen 10 och Tomtabacken 2

att avslå respektive bostadsrättsförenings ansökan att förvärva fastigheten Akacian 1, Buxbomen 1, Murgrönan 1 och Ormbunken 1

att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Stockholm 2011-09-28

Ingela Lindh