

Joachim Quiding
08-508 295 35

Skrivelse angående fortlöpande uppföljning av bostadsrättsomvandling samt redovisning av uppdrag från koncernstyrelsen

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. anse skrivelsen angående uppföljning av bostadsrättsomvandling av Teres Lindberg (s) besvarad med detta utlåtande,
2. godkänna koncernledningens redovisning av bostadsbolagens hantering av fastigheter med större andel kommersiella lokaler

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Skrivelsen

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 2008-06-16 att överlämna skrivelse angående fortlöpande uppföljning av bostadsrättsomvandling av Teres Lindberg (s) till koncernledningen för beredning (*bilaga*).

Koncernledningen delar till fullo uppfattningen att det är mycket viktigt att fortlöpande följa hela ombildningsprocessen. Utrednings- och statistikkontoret AB har sedan år 2007 detta uppdrag varför det förslag som framförs i skrivelsen redan är verkställt.

Uppdrag från koncernstyrelsen

Koncernstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 2008-06-16 att uppdra åt koncernledningen att återkomma med en redovisning för vilka principer som tillämpas och proceduren kring hanteringen av intresseanmälningar från ”oäkta bostadsrättsföreningar” i dotterbolagen.

Under bostadsrättsombildningen 1998-2002 fanns direktiv till bostadsbolagens styrelser att så kallade ”oäkta bostadsrättsföreningar” skulle undantas från det generella ombildningserbjudandet. Det innebär att de fastigheter där andelen bostadshyror understeg 60% av de totala hyresintäkterna undantogs.

I nu gällande direktiv finns inget sådant generellt undantag utan utgångspunkten skall vara att med hjälp av till exempel ändrade fastighetsindelningar, fastighetsjuridiska frågor som bildande av gemensamhetsanläggningar, förvaltningsrelaterade frågor som överlåtande av entreprenadavtal, möjliggöra försäljningar avseende dessa fastigheter där det finns särskilda omständigheter. Alla fastigheter lämpar sig dock inte för delning utan då handlar det om att göra en rimlig bedömning av vilka fastigheter som i huvudsak kommer att upplåtas för bostadsändamål.

För de fastigheter där andelen bostadshyror i dagsläget överstiger 50% av de totala intäkterna görs ingen särskild prövning utan i normalfallet beställs en värdering och bostadsrättsföreningen får ett erbjudande. Newsec har dock på uppdrag av koncernledningen utrett ett antal fastigheter där andelen bostadshyror understiger 50% och där gjort en bedömning av den sannolika framtida fördelningen mellan intäkter från bostäder respektive lokaler. Det är denna fördelning som skattemyndigheten tar ställning till vid fastighetstaxeringen. I bedömningarna har det vägts in om det finns tomma ytor i fastigheten som kan inredas för bostadsändamål, till exempel råvindar, eller om det finns lokaler som kan avkontoriserar. Ett flertal av de berörda fastigheterna är inte heller i toppskick och har därför i vissa fall mycket låga bostadshyror och vissa fall även låga lokalhyror. I ett nyrenoverat skick skulle framför allt bostadshyrorna efter en bruksvärdesprövning, eller de beräknade hyresintäkterna ifall bostäderna upplåts med bostadsrätt, ligga på en betydligt högre nivå. En genomsnittshyra på 1200 kr/kvm och år har använts i bedömningarna. Med utgångspunkt från dessa utredningar fattas sedan beslut i bostadsbolagens styrelser. Om det inte finns några andra skäl beställs värdering av de fastigheter där de framtida beräknade hyresintäkterna från bostäder överstiger 50%. Övriga fastigheter undantas.

Bilaga

Skrivelse angående fortlöpande uppföljning av bostadsrättsomvandling av Teres Lindberg (s)