

§ 194

Dnr 2015/KS 0487 005

**Tyresö Bostäder AB:s avsikt att försälja
fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 till
HSB Brf Pärlröksgången****Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

1. Kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Pärlröksgången i Tyresö.
2. Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs.

Reservation

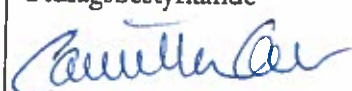
Anita Mattsson (S) reserverar sig för de tjänstgörande socialdemokratiska ledamöternas räkning (bilaga).

Marie Åkesdotter (MP) hänvisar till reservation i kommunledningsutskottet 2015-11-26 § 169 (bilaga).

Beskrivning av ärendet

Tyresö Bostäder föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker en försäljning av fastigheterna Alby 1:796, 1:797 samt 1:798 till den nybildande bostadsrättsföreningen HSB Pärlröksgången i Tyresö. En extern värdering har utförts och fastigheterna har värderats till 77,6 miljoner kronor. Tyresö Bostäder AB har lämnat ett erbjudande till föreningen om 80 miljoner kronor. Affären bedöms av Tyresö Bostäder vara affärsmässig och stämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan.

Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs.

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Pärlröksgången i Tyresö, samt att de exakta ägarförhållandena bör klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs, då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening.

Yrkande

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

Beslutsgång

Ordföranden ställer proposition på ordförandeförslaget. Ordföranden ställer proposition på avslagsyrkandet. Kommunstyrelsen beslutar enligt ordförandeförslaget.

Bilagor

TJÄNSTESKRIVELSE Tyresö Bostäder ABs planerade försäljning.pdf

Kommunledningsutskottets protokollsutdrag 2015-11-26 § 169.pdf

Underlag från Tyresö Bostäder 2015-11-25.pdf

Underlag avseende försäljning.pdf

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

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



Socialdemokraterna

FRAMTIDSPARTIET I TYRESÖ

Reservation

Kommunstyrelsen 2015-12-08

§ 194 Tyresö Bostäders avsikt att försälja fastigheter till HSB Brf Pärlröksgången

Vi socialdemokrater vill reservera oss mot försäljningen av Tyresö Bostäders lägenheter på Pärlröksgången.

Bristen på hyresrätter i Tyresö ökar. Enligt uppgift står 25 000 personer i kö till Tyresö Bostäder. Vi har idag inte fler hyresrätter i kommunen än vi hade i början på 1990-talet, trots att vi blivit allt fler tyresöbor. De senaste åren har Tyresö Bostäder i stor enighet byggt nya lägenheter, men hittills har dock minst lika många sålts. Det har alltså inte inneburit något nettotillskott av hyresrätter.

För att bostadsmarknaden ska vara välfungerande behövs hyresrätter i alla kommundelar. I Krusboda finns idag enbart ett fåtal hyresrätter. Alla vi som bott i Krusboda kan vittna om att just blandningen av upplåtelseformer är en av de viktiga detaljerna som gör Krusboda till det unika område det är. Få andra kommundelar kan så tydligt stoltsera med att här bor verkligen många människor i alla åldrar och olika skeden i livet.

Hyresradhus är en viktig och oerhört attraktiv boendeform som tyresöborna nu berövas. Det är inte sannolikt att någon hyresvärd kommer att nyproducera den här typen av lägenheter igen. Med beslutet att sälja lägenheterna på Pärlröksgången försvinner också lägenheter som idag har relativt sett låg hyra. Då nya lägenheter byggs kan de bli nästan dubbelt så dyra. Vi socialdemokrater vet naturligtvis att nya hyresrätter också måste till, men att på det här sättet minska utbudet gör kommunen lite fattigare.

Att sälja dessa lägenheter är inte bara ett svek mot de köande i Tyresö Bostäders kö, utan i ett större perspektiv för hela regionen. Bristen på hyresrätter påverkar tillväxten i regionen kraftigt. Enligt Handelskammaren kostar bristen på bostäder regionen 12,5 miljarder årligen.

För socialdemokraterna

Anita Mattsson

Tyresö kommun
kommunkansliet
Eva Nilsson
Kommunjurist
08-5782 9241
eva.m.nilsson@tyresö.se

TJÄNSTESKRIVELSE
2015-12-01
1 (5)

Diarienummer
2015/KS 0487 005

Kommunfullmäktige

**Tyresö Bostäder AB:s avsikt att försälja
fastigheterna Alby 1:796, 1:797 och Alby 1:798 till
HSB Brf Pärlröksgången**

Förslag till beslut

1. Kommunfullmäktige godkänner försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till en köpesumma av 80 miljoner till HSB Pärlröksgången i Tyresö.
2. Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs.



Bo Renman
Kommundirektör



Sigbritt Martinsson
Ekonomichef

Sammanfattning

Tyresö Bostäder AB har i en skrivelse till fullmäktige föreslagit att fullmäktige tillstyrker försäljning av fastigheterna Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till den nybildande bostadsrättsföreningen HSB Pärlroksgrången i Tyresö. En extern värdering har utförts och fastigheterna har värderats till 77,6 miljoner kronor. Tyresö Bostäder AB har lämnat ett erbjudande till föreningen om 80 miljoner kronor. Affären bedöms av Tyresö Bostäder vara affärsmässig och stämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan. Då viss mark i direkt anslutning till de berörda fastigheterna ägs av en samfällighetsförening bör de exakta ägarförhållandena klargöras innan den slutliga försäljningen genomförs.

Beskrivning av ärendet

Styrelsen i Tyresö kommuns bostadsbolag, Tyresö Bostäder AB, har den 6 februari 2014 § 37 fattat beslut om att erbjuda bostadsrättsföreningen Pärlroksgrången att förvärva fastigheterna Alby 1:796-798. I ett erbjudande riktat till bostadsrättsföreningen daterat den 10 februari 2014 erbjuds föreningen att köpa fastigheterna till en köpesumma om 80 miljoner. Förvärvet ska ske genom aktieöverlåtelse av ett av Tyresö Bostäder ägt aktiebolag. Erbjudandet har en giltighetstid från och med den 10 augusti 2015 till den 31 december 2015, det vill säga erbjudandet är bindande för Tyresö Bostäder inom denna tid. HSB Brf Pärlroksgrången har på köpestämman accepterat Tyresö Bostäders erbjudande inom den stipulerade tiden. Föreningen godkänner förvärv med 83 % i Alby 1:796, 75 % i Alby 1:797 och 81 % i Alby 1:789 och blir således majoritetsägare. Totalt omfattar försäljningen 58 lägenheter och en lokal.

Den slutliga försäljningen kan genomföras senare, när de exakta ägarförhållandena gällande intilliggande mark har klargjorts. De fastighetsgränser som finns i området Krusboda stämmer inte alltid med den verkliga användningen av marken. I vissa fall är fastighetsgränserna satt i direkt anslutning till byggnaden vilket medfört att mark utanför fastigheten ofta används som "privat mark" exempelvis till uteplatser, även om marken tillhör olika samfällighetsföreningar i området Krusboda.

Erbjudandet från Tyresö bostäder är villkorat på så sätt att fullmäktige måste godkänna försäljningen för att försäljningen ska få genomföras. Enligt bolagets bolagsordning ska kommunfullmäktige ta ställning innan Tyresö bostäder genomför beslut av principiell betydelse eller annars av större vikt.

I en skrivelse daterad 2015-10-02 har bolaget gjort en framställan till fullmäktige om att godkännas försäljningen av Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 till HSB Brf Pärlroksgången till en köpeskilling om 80 miljoner kronor.

De boende på Tyresö Bostäders område med adress Pärlroksgången 68-84, 92 A-D, 94-102, 112-158 samt 171-201 bildade den 2 maj 2013 en bostadsrättsförening, HSB Pärlroksgången i Tyresö. Styrelsen i HSB Brf Pärlroksgången lämnade den 13 juni 2013 en intresseanmälan till Tyresö Bostäder om att få förvärva Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798.

Tyresö Bostäder har gjort en extern värdering av fastigheterna utförd av företaget Savills. Värderingen är utförd exklusivt till en bostadsrättsförening, inte en värdering av de enskilda lägenheterna. Savills har bedömt att fastigheterna den 1 januari 2015 har ett sammanlagt värde om 77,6 miljoner kronor med hänsyn till fastigheternas skick och driftsekonomi. Med hänsyn till tidsfördröjning till försäljningsdatum har priset satts till 80 miljoner kronor.

Ägarförhållandena i Krusboda

Som tidigare sagts är det relativt vanligt att fastighetsgränser i Krusboda inte överensstämmer med den verkliga användningen av marken. I vissa fall är fastighetsgränserna satt i direkt anslutning till byggnaden vilket medfört att mark utanför fastigheten ofta används som "privat mark" exempelvis till uteplatser, även om marken tillhör olika samfällighetsföreningar i området Krusboda. De komplicerade ägarförhållandena är alltså inte unika för de tre fastigheterna som Tyresö bostäder vill sälja till bostadsrättsföreningen.

Vissa av dessa samfällighetsföreningar saknar dessutom egen styrelse. Samtliga föreningar företräds av föreningen Anläggningssamfälligheten i Krusboda (ASK). Dock är inte alla fastigheter som är delägare i ASK, delägare i de olika samfälligheterna. Det gör det komplicerat att kunna använda ASK som legal

företrädare och förhandlingspart. Ofta måste varje enskild berörd fastighetsägare i samfällighetsförening godkänna en viss åtgärd, om föreningen saknar styrelse.

När det gäller viss direkt intilliggande mark till fastigheterna Alby 1:796, Alby 1:797 samt Alby 1:798 ägs marken av en samfällighetsförening som ägs av vissa fastigheter på Pärlrökgången och föreningen har ingen egen styrelse. Den direkt intilliggande marken används idag exempelvis som uteplatser.

Tyresö Bostäder är medveten om problemet och avser att initiera en fastighetsförrättning i området så att fastighetsgränser kan sättas. En sådan ansökan görs av bostadsbolaget, och Tyresö bostäder tar denna kostnad då kostnaden bedöms försumbar. Även kostnaden för ett eventuellt markköp bedöms liten, eftersom om det rör små markplättar.

Kommunledningskontoret rekommenderar fullmäktige att i en beslutspunkt klargöra att ägarförhållandena om närliggande mark bör redas ut av Tyresö bostäder, en uppfattning som också delas av Tyresö bostäder. Problematiken finns i hela Krusboda, men Tyresö bostäder åtagande ska begränsas till att reda ut ägarförhållande för närliggande mark tillhörande dessa fastigheter. Annars överläts bara problemen till den nya bostadsrättsföreningen.

Försäljningen

Tyresö Bostäder AB vill försälja fastigheterna, för att få in kapitaltillskott som kan användas för att finansiera nyproduktion. Tyresö Bostäders målsättning är enligt skrivelsen till fullmäktige att finansiera 20 % av nyproduktionen med egna medel. Enligt bolagets bolagsplan för 2016-2018 ska bolaget efter en lång period av förvaltning och konsolidering satsa på nyproduktion. Planen innebär att bygga och förvärva lägenheter av hög standard i centralt belägna områden med låga driftskostnader. Tyresö Bostäder sätter stort fokus på energieffektivitet. Planen från 2010 är att ha färdigställt 600 lägenheter fram till 2025.

I skrivelsen till kommunfullmäktige betonar Tyresö Bostäder att försäljning av aktuella fastigheter överensstämmer väl med bolagets långsiktiga bolagsplan, med centrumnära lägen samt låga driftskostnader.

Beträffande priset anser Tyresö Bostäder att värderingen har utförts korrekt av en välrenommerad firma som Tyresö bostäder tidigare använt sig av. Närliggande enskilda bostadsrätter har värderats till 25 000 kr/kvadratmetern, medan värderingen här är satt till 20 000 kvadratmetern. Dock går det inte att jämföra en försäljning av ett helt bostadsbestånd jämfört med enstaka lägenheter. Värderingspriset måste med nödvändighet sättas lägre jämfört med värderingen för enstaka lägenheter. Ett marknadsmässigt pris är det som marknaden är beredd att betala för ett köp av hela beståndet, inte enstaka fastigheter. Vid värdering av Krusbodafastigheterna har hänsyn tagits till skick, ålder och byggteknik. En köpare av ett helt bestånd tar på sig andra risker och kostnader till exempel underhållskostnader, och måste jämföras i förhållande till förväntade intäkter och vad hyresgästerna är beredda att betala för att köpa loss sina lägenheter. Ofta ingår vissa underhållskrävande gemensamhetsanläggningar som gör att priset sätts lägre. Exempelvis vid försäljning av Diamanten ingick tvättstugor och garagelängor, vilket gjorde att det priset sattes ännu lägre än i nu aktuell värdering.





§ 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, Pärlroksgränd 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.

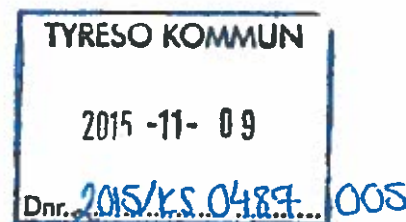
För Miljöpartiet de gröna

Marie Åkesdotter

RS am

Till
Kommunfullmäktige
Tyresö kommun

Tyresö 2015-10-02



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 kvaliteten 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.

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 Oberg

VD

- § 37 Brf Päriröksgången, bilaga**
Förslag till erbjudande till Brf Päriröksgången 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 Pärörösgången
HSB Stockholm
Anders Joachimsson
112 84 Stockholm

Erbjudande

Efter framställan från Bostadsrättsföreningen Pärörösgången 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.

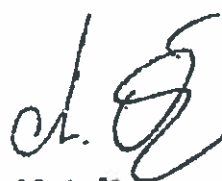
Erbjudandet villkoras av att en av Tyresö Bostäder utsedd förtroendeman övervakar genomförande av köpstämman utsedd samt att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

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

Tyresö Bostäder AB



Olaf Chevalier
Ordförande



Maria Öberg
VD

Fastighet: Alby 1:786-788
 Kommun: Tyresö
 Adress: Pärldåsgången 88-84, 82A-D, 94-102, 112-158, 17
 Ägare: 0

Byggn: 1273
 Ombyggnadsår: -
 Kalkyl utförd av: Rasmus Carlsson

Löprnr: 2
 Karnnr: -
 Refnr: 0

Basinfo

	Byggnadsareal	Grundareal	Grundareal (%)	Byggnadsareal (kv)	Byggnadsareal (kv)	Byggnadsareal (kv)	Byggnadsareal (kv)	Byggnadsareal (kv)	Byggnadsareal (kv)
	(kvadrant)	(kvadrant)	(%)	(kv)	(kv)	(kv)	(kv)	(kv)	(kv)
Bostäder	3 973	0	0,0	4 159	1 047	4 159	1 047	1 985	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, förvar 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
Kafé, 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	1 985	500

* ej redigerbart

Byggnadsareal	Grundareal	Grundareal (%)	Byggnadsareal (kv)	Byggnadsareal (kv)
(kv)	(kv)	(%)	(kv)	(kv)

Bostäder	0	2,0	0,3	2,70
Kontor	0,0	0,0	0,0	0,00
Butik	0,0	0,0	0,0	0,00
Restaurang	0,0	0,0	0,0	0,00
Hotell	0,0	0,0	0,0	0,00
Utbildning, vård m m	0,0	0,0	0,0	0,00
Fritid	0,0	0,0	0,0	0,00
Lager, förvar m m	0,0	0,0	0,0	0,00
Industri	0,0	0,0	0,0	0,00
Garage	0,0	0,0	0,0	0,00
Kafé, skärmtak	0,0	0,0	0,0	0,00
P-plats, garage, mm'	0,0	0,0	0,0	0,00
Totalt	2,0	0,3	2,70	

Kompletterande information

Byggnadsareal (%)

Typkod	Värde		
320	1973		
Bostäder	Lokaler	Industri	Övrigt
73 000	0	0	0
Totalt			
73 000			
Dokumentationskost		0,0% av lokalkatten	
0			
Tjänstavgift (kr)		0	
Regleringsdatum			
Ny bostads avgift (kr)			
Hyrsgästpassering (kr)		0	
Investeringar (kr)		0	

Kassaflödesanalys

Värdepunkt: januari 2015 Kalkylränta: 4,8%

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Hyrsväxling (€/år)						
Bostäder	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Lokaler, industri, merk etc.	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kostnadsväxling (€/år)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
(alle belopp i kr)						
Hyra till utlyst (+)	4 159	4 242	4 327	4 414	4 502	4 592
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0
Vakanserier (-)	0	11	11	11	11	11
Drift- och underhåll (-)	1 985	2 023	2 064	2 105	2 147	2 190
Fastighetskost (-)	72	74	75	77	78	80
Tilläggsgäst (-)	0	0	0	0	0	0
Tjänstavgift (-)	0	0	0	0	0	0
Driftkost	1 101	1 135	1 177	1 221	1 265	1 311
Hyrsgästpassering (-)	0	0	0	0	0	0
Investeringar (-)	0	0	0	0	0	0
Netto	1 101	1 135	1 177	1 221	1 265	1 311

Avkastningsvärde

Invärde av netto	9 590
Invärde av mark	67 843
Avkastningsvärde före justeringar	77 534
Justeringar:	
Fastighetskostreduktion / omkostningskost	21
Överskottshyra	0
Stämpelskatt (0%)	0
Övrigt	0
Avkastningsvärde	77 534

Kalkyl	19 520	(Avkastningsvärde/Total area)
K/T	1,1	(Avkastningsvärde/Taxeringsvärde)
Nettokapitaliseringsprocent	2,7 %	(Omfrägnad 2015/Avkastningsvärde)
Initial avkastningsprocent	2,7 %	(Netto 2015/Avkastningsvärde)

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 expeditönsavgift
Kostnad för nya pantbrev	734 565	2 % på beloppet + 375 kr/st i expeditönsavgift
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%.

Köpeskillingsskatt

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

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 kvaliteten 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 Pärlrökgången 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 Pärlrökgången 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, insatsemans 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 hyresgäst Anpassningar
- Boendekostnads kalkyl

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
Adress: Pärnögångsen 68-84, 92A-D, 94-102, 112-158, 17
Ägare: 0

Byggår: 1973
Ombyggnadsår: -
Kalkyl utförd av: Rasmus Davidsson

Löpm: 2
Kartnr: -
Ref.nr: 0

Basinfo

Användning	Uthyrbar area	Uthyrd area	Utgående hyra (exkl. rabatter)		Marknadshyra		Bedömd Drift- och Underhållskostnad	
	(kvadrattal)	(kvadrattal)	(%)	(kr)	(kr/m²)	(kr)	(kr)	(kr/m²)
Bostäder	3 973	0	0,0	4 159	1 047	4 159	1 047	500
Kontor	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Butik	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Restaurang	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Hotell	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Utbildning, vård m m	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Fritid	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Lager, förvaring m m	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Industri	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Garage	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Kalllager, skänmtak	0	0	0,0	0	0	0	0	0
P-plats, garage, mm*	0	0	0,0	0	0	0	0	0
Totalt	3 973	0	0,0	4 159	1 047	4 159	1 047	500

* ej med i ytsumma

Läges- klassificering	Hyres- utveckling (A-D)	Långsiktig utveckling (%)	Direktavkastning vårens i slutet av perioden (%)
Bostäder	b	2,0	0,3
Kontor		0,0	0,0
Butik		0,0	0,0
Restaurang		0,0	0,0
Hotell		0,0	0,0
Utbildning, vård m m		0,0	0,0
Fritid		0,0	0,0
Lager, förvaring m m		0,0	0,0
Industri		0,0	0,0
Garage		0,0	0,0
Kalllager, skänmtak		0,0	0,0
P-plats, garage, mm*		0,0	0,0
Totalt		2,0	0,3

Kompletterande information

-

Taxeringsvärden (tkr)			
Typkod	Vårdeår		
320	1973		
Bostäder	Lokaler	Industri	Övrigt
73 000	0	0	0
Totalt			
73 000			
Debiterad fastighetsskatt			
0	0,0% av lokalskatten		
Tomträttsavgäld (tkr)	0		
Regleringsdatum			
Ny bedömd avgäld (tkr)			
Hyresgästanspassning (tkr)	0		
Investeringar (tkr)	0		

Kassaflödesanalys

Värdetidspunkt: Januari 2015 Kalkylränta: 4,5%

	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
(alla belopp i tkr)						
Hyra fullt uthyrt (+)	4 159	4 242	4 327	4 414	4 502	4 592
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0
Vakansförbruk (-)	0	11	11	11	11	11
Drift- och underhåll (-)	1 966	2 023	2 064	2 105	2 147	2 190
Fastighetsskatt (-)	72	74	75	77	78	80
Tillägg skatt (+)	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
Hyresgästanspassning (-)	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

Värdesammanfattning (tkr)	
Nuvärde av netto	9 690
Nuvärde av restvärde	67 843
Avkastningsvärde före justeringar	77 534
Justeringar:	
Fastighetsskattereduktion/Tomträttsavgäld	21
Över-/underhyra	0
Släpplaskatt (0%)	0
Övrigt	0
Avkastningsvärde	77 534

Nyckeltal		
Kr/m²	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
Pärllröksgången 68-84, 92A-D, 94-102, 112-158, 171,201

Boendekostnadsräkyl

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	Fastighetsskatt	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 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.

Tyresö Bostäder AB
Styrelsen

Sammanträde nr 168

Sammanträdesprotokoll
6 februari, 2014
4 (7)

§ 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.

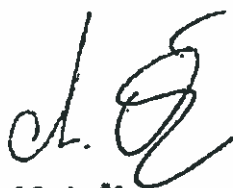
Erbjudandet villkoras av att en av Tyresö Bostäder utsedd förtroendeman övervakar genomförande av köpstämman utsedd samt att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

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 Saweståhl

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

am B



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, näringslivs- och servicechef, 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
------------------	---	---	--------------------



Datum 2015-12-08
Tid 18:30–20:20
Plats Sammanträdesrummet Bollmora

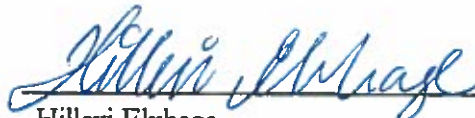
Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid 2015-12-14

Paragrafer 191 – 196 och 198 – 220

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 Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2015-12-08
Datum då anslaget sätts upp 2015-12-15
Datum då anslaget tas ned 2016-01-06
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
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Lotta Stjernfeldt (M), tjänstgörande ersättare för Anki Svensson (M)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S), § 191-204 och § 206-220
 Jannice Rockstroh (S)
 Carl-Johan Karlson (S)
 Karin Ljung (S), tjänstgörande ersättare för Kristjan Vaigur (S) under § 205
 Marie Åkesdotter (MP)
 Jörgen Bengtsson (SD)

Ersättare

Peter Odelvall (M)
 Annika Henningsson (M)
 Anna Steele (L)
 Mats Larsson (L)
 Helen Dwyer (C)
 Anna Lund (KD)
 Anders Linder (S)
 Peter Bylund (MP)
 Anders Wickberg (SD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunledningskontoret
 Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunledningskontoret, till och med § 204 kl. 19.45
 Jonas Jansfors, Tf HR-chef, Kommunledningskontoret
 Catarina Stavenberg, kvalitetschef, kommunledningskontoret, § 197 till och med kl. 18.55
 Karin Hassler, kommunikationschef, kommunikationsenheten

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

Britt-Marie Lundberg-Björk, förvaltningschef, utvecklingsförvaltningen, § 197 till och med kl. 19.20

Åke Skoglund, förvaltningschef, samhällsbyggnadsförvaltningen

Ann-Catrine Hagner, chef konsult- och servicekontoret, konsult- och servicekontoret, till och med § 206 kl. 19.55

Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunledningskontoret

Ulrika Josephson Westberg, chef kommunkansliet, kommunledningskontoret

Eva Nilsson, kommunjurist, kommunledningskontoret, till och med § 195 kl. 19:30

Mikael Onegård, politisk sekreterare, M

Robert Skölin, politisk sekreterare, M, § 191-194 samt § 197

Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S

Hamid Ershad Sarabi, politisk sekreterare, C

Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD

Johanna Wretman, verksamhetsansvarig renhållning, samhällsbyggnadsförvaltningen, till och med § 201

Johan Ahlbom, konsult, § 197 till och med kl. 19.20

Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunledningskontoret

Frånvarande

Anki Svensson (M)

Lennart Jönsson (S)

Marcus Obligado (V)

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