

Styrelsens svar på motion om slutredovisning av försäljningen av gruppboendet

Styrelsen håller med om att informationen till medlemmarna kunde ha varit bättre. Styrelsen vill därför här besvara frågorna.

Kort historik för ärendet:

Den 20 december 2021 sade Stockholm stad på eget initiativ upp kontraktet för gruppboendet.

Den 7 april 2022 hölls en extra föreningsstämma om framtiden för lokalen. Styrelsen fick mandat att gå vidare med projektet att ombilda föreningens hyreslägenhet till bostadsrätter och med försäljningen av de bostadsrätterna.

Styrelsen tog in offerter från tre bolag. VL Fastighetsutveckling AB bedömdes vara det mest ekonomiskt fördelaktiga och säkraste alternativet för föreningen. Den 5 maj 2022 upprättades ett avtal där föreningen erhöll en köpeskillning om 30 000 kronor per kvm boarea. Utöver köpeskillningen delades på eventuell vinst som uppstår om försäljningspriset överstiger 70.000 kronor per kvm boarea.

Ett upplåtelseavtal tecknades den 20 september 2022.

Bygglov beviljades den 29 september 2022 med förbehållet att byggnadsarbetena inte fick påbörjas förrän tekniskt samråd hållits och startbesked lämnats, därutöver måste det även ha gått 4 veckor från att lovbeslutet kungjorts.

Den 14 februari 2023 genomfördes slutbesiktning och en auktoriserad areabestämning av de två nya lägenheterna. Den ena lägenheten uppmättes till 80 m² och den andra till 114 m². I upplåtelseavtalet var den sammanlagda arean 219 m². Det resulterade i att köpeskillningen korrigerades och sänktes med 690 000 kr. Detta redovisades i årsredovisningen för 2022 under not 18 "Väsentliga händelser efter verksamhetsåret".

Även ett slutsamråd med stadsbyggnadskontoret hölls. Inga uppenbara brister i byggherrens kontrollorganisation och kvalitetssystem eller avvikelser mot beviljat lov noterades.

Lägenhet 1 förvärvades 2023-03-21 med tillträde 2023-04-25.

Lägenhets 2 förvärvades 2023-05-27 med tillträde 2023-12-31.

Svar på motionens frågor till styrelsen

* Hur mycket betalade Stockholms stad i hyra för lägenheten?

Svar: 19 811 kr per månad eller 100,6 kr per kvadratmeter och månad.

* När betalade Stockholms stad den sista hyran?

Svar: Stockholm stad sade upp hyreskontraktet 2021-12-20 och betalade sista hyran för april 2022.

* Hur lång tid var lägenheten i föreningens ägo utan att generera några hyresintäkter?

Svar: Den ena lägenhet tillträdde maj 2023 och den andra januari 2024. Det innebär att lägenheten inte genererade intäkter under 12 månader.

* När hade föreningen fått in hela betalningen för lägenheten?

Svar: Efter prisjusteringen under februari 2023 har inget mer betalats. Eftersom försäljningspriset understeg 70.000 kronor per kvm boarea utgick ingen mer ersättning till föreningen.

* Hur mycket fick föreningen för lägenheten?

Svar: 5 880 000 kr

* Har föreningen haft några kostnader i samband med försäljningen, utöver det extra styrelsearvodet på 100 000 kr?

Svar: Ja, kostnader för motsvarande 59 484 kr bokfört under ”Projekt gruppboendet”.

* Sammantaget: Hur mycket inbringade affären netto?

Svar: 5 701 091 kr enligt tabellen nedan:

Inkomst/kostnad	Belopp, kr	Not
Försäljning av lokal	6 570 000	
Prisjustering efter areainmätning	-690 000	
Extra arvode till styrelsen	-100 000	
Projekt gruppboende	- 59 484	1
Åtgärd av besiktningsanmärkingar vid gruppboendets avflyttning	15 000	
Summa faktiska intäkter/kostnader:	5 735 516	
Uteblivna hyresintäkter	-365 701	2
Uteblivna räntekostnader	331 276	3
Summa uteblivna intäkter/kostnader	-34 425	
SUMMA TOTALT	5 701 091	

Noter:

1. Avser kostnader för juridikstöd och ny bredbandsanslutning
2. Utebliven hyra 2022: -158 488 kr. Utebliven hyra 2023: -248 940 kr. Intäkt 2023 för Överlåtelse 1, 41 7257 kr.
3. Avser uteblivna räntekostnader för lån på 5 786 478 kr som kunde lösas 2022-10-19. Snittränta rörligt lån 2022: 2,9%, 2023: 5% (Statistiska centralbyrån, SCB)

Förslag till beslut

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att motionen med detta är besvarad.