

Information från styrelsen om friköpsfrågan

Vid informationsmötet den 30/3 presenterades styrelsens aktiviteter med att få en offert avseende friköp av de tomträtter där föreningens fastigheter är belägna samt den analys av Stockholms stads offert som styrelsen beställde av HSB analys.

Styrelsen i Brf Läskapperet har vid sitt möte den 4 april 2017 beslutat att avbryta arbetet med att förbereda en motion avseende friköp av fastigheterna Läskapperet 8 (A-hus) och Ritpapperet 1 (B-hus). Styrelsen kommer alltså inte att föreslå friköp. Motiven till beslutet är:

1. HSBs analys visar på de stora osäkerheter som föreligger i en bedömning av break-even på avgiftsinbetalningar vid jämförelse mellan fortsatt tomträtt och friköp av de två tomterna.
2. Det utgör en komplikation i sig och svårighet att hantera, inte minst emotionellt, att friköpserbudandet inte omfattar alla fyra tomterna.
3. Föreningen är främst till för att se på nuvarande medlemmars ekonomiska intressen och en sådan affär är troligen lönsam bara om man ser på en relativt lång tid framåt.
4. Det relativt låga antalet deltagare på informationsmötet och styrelsens bedömning av intresset hos de närvarande bedöms av styrelsen indikera på ett begränsat intresse för friköp.

Bifogas: Korta minnesanteckningar från informationsmötet.

Vänligen

Styrelsen HSB Brf Läskapperet i Stockholm

Stockholm 2017-04-10

Noteringar från Informationsmöte om friköp av tomträtter

Datum: 2017-03-30
 Tid: 19:00-21:00
 Plats: Brf Snickarens lokal, Trollesundsvägen 41
 Deltagare: Ca 50 personer deltog på mötet inklusive större delen av styrelsen, en representant från HSB analys och en jurist från HSB.
 Ämne: Friköp av tomträtter

Vid mötet presenterade styrelsen och HSB's representanter bakgrund och analys och svarade på frågor. Nedan en summering i punktform av de mest frekventa frågeställningarna som uppkom:

1. Detta är en mycket komplex fråga som vi måste ta oss igenom för ett aktivt beslut.
2. Alla medlemmar delar på Föreningens kostnader både idag och vid ett eventuellt friköp av tomträtterna. Det spelar således ingen roll om bostaden är friköpt eller står på en tomträtt. Detta är mot bakgrund av att alla i föreningen äger föreningens tillgångar tillsammans och har ett gemensamt ansvar för utgifterna i förhållande till andelstal. Boende i A-hus betalar solidariskt tomträttsavgälder för alla tomter och om brf äger en tomt så betalas även kostnaderna för den gemensamt.
3. Enligt HSBs representanter på mötet har även andra föreningar fått erbjudande som liknar det vi fått, dvs. att inte köpa alla fastigheter som föreningen hyr. Andra föreningar har alltså liknande utmaningar att kommunicera detta.
4. Resultatet av en analys när ett friköp "betalar sig" (break-even) beror helt på vilka antaganden som görs (områdets exploatering och utveckling av marknadsvärden, finansieringsform, räntor, inflation, amortering mm) samt vilka parametrar som tas med i beräkningen. Det förefaller dock förhållandevis säkert att sett ut perspektivet månadskostnad infaller denna tidpunkt 2030-2060?
5. Det finns andra aspekter på vad som "betalar sig", t. ex. hur kommer värdet på bostäderna att utvecklas på kort och lång sikt? och principiella skäl för och emot friköp.
6. Vad är föreningens syfte och ansvar i frågan? Är det att maximera nyttan för medlemmar på kort sikt (de närmsta åren) eller på längre sikt? Hade tidigare styrelse friköpt marken i ett tidigare skede hade nuvarande boende, ur ett ekonomiskt perspektiv, varit dem mycket tacksamma. Hur vill vi att kommande medlemmar ska se på våra beslut i framtiden?
7. Finns det emotionella risker med att föreningen delas upp i "två läger", de som bor på en friköpt mark och de med tomträtt?
8. Vid en ev. upplösning eller delning av föreningen kommer den ekonomiska effekten av friköpta bostäder respektive de med tomträtt att regleras i värderingen enligt de principer som råder vid tidpunkten. Det exakta tillvägagångssättet och värderingen är idag endast hypotetisk och ej realistisk att ge sig på i förtid. Här finns både potentiella för- och nackdelar

för alla inblandade medlemmar som får behandlas i enlighet med lagar och regler som gäller då och om de realiserar.

9. Om Styrelsen ska gå vidare och föreslå ett friköp till en kommande stämma måste ytterligare frågeställningar utredas, t ex:
 - i) En gemensam beräkning för "break-even" med olika antaganden och med olika amorteringsantaganden / kapitaltillskott så att det framgår vilken likvidpåverkan sådant får?
 - ii) Vilka scenarios finns vid en ev. delning av Föreningen och även skattemässiga konsekvenser?
 - iii) Försöka bedöma (utöver HSBs analys) hur tomträttsavgälder och huspriser påverkas framöver med hänsyn till de exploateringsplaner som finns för området i och kring Stureby?
10. Detta möte var inte av beslutskaraktär utan ett sätt för styrelsen att känna sig för och fånga upp frågeställningar. Det förekom olika åsikter på mötet, både helt nej och sådana som ser ett intresse att få fram mera beslutsunderlag
11. För att gå vidare med mera utredningar och ta fram ett konkret förslag behövs ytterligare förlängning av erbjudandet utöver de två månader vi fått. HSBs representant framförde att andra föreningar fått mer förlängning.