

## Motion angående utredning av försäljning av förbundets fastighet

Förbundets fastighet på Styrmansgatan i Stockholm inköptes på 1950-talet och har generat en stor ekonomisk värdeökning genom åren. Under 2021 värderades fastigheten till cirka 200 miljoner kronor. Förbundet har idag lån på cirka 12,5 miljoner kronor.

Ett ägande av fastigheter har historiskt varit en bra investering. Däremot finns det av naturen en inlåsningsseffekt av kapitalet då värdet är låst i den specifika fastigheten. Det finns inte någon möjlighet att avyttra en del av fastigheten eller en del av den värdeökning som har genererats. Detta innebär att förbundet inte kan investera större summor pengar i sin verksamhet utan att belåna fastigheten eller genom att spara under en längre tid.

Förbundsstyrelsen vill därför utreda möjligheterna att skapa en mer lättillgänglig ekonomi för förbundets verksamhet. Därtill så medför idag ett ansvarsfullt fastighetsägande att tid och resurser tas från kansliet liksom styrelsen. En eventuell försäljning av fastigheten skulle frigöra tid från dessa samt även kapital som kan generera en löpande direktavkastning. Denna avkastning skulle exempelvis kunna användas till att investera i utbildningsverksamhet, framtagandet av ett nytt dataprogram och/eller sänka de avgifterna som medlemmarna betalar till förbundet.

*Kommentar:* Sedan värderingen gjordes 2021 har värdet på fastigheter i Stockholm sjunkit.

*Kommentar:* Vid en eventuell försäljning till en bostadsrättsförening så kan förbundet välja att köpa exempelvis de lokaler som kansliet nyttjar idag.

**Förslag till beslut:** Förbundsstyrelsen i uppdrag att utreda en försäljning av förbundets fastighet och vilka konsekvenser det skulle kunna ge.

## **Bilaga till motion:**

I fastigheten har det under de senare åren genomförts omfattande renoveringsinsatser. Källarförråd med tillhörande utrymmen och ledningsdragningar, byte av takplåt på gårdshuset, inspektion av samtliga avloppsledningar och stammar, uppgrävning och byte av samliga avloppsstammar under källargolv/garage, bytt fjärrvärmecentral/panna, upphandlat och genomfört byte av lägenhetsdörrar etc. Samtidigt har förbundet drivit två civilrättsliga processer kopplat till fastigheten varav den ena avgjordes i Högsta Domstolen. Under 2023 har även ett ärende initierats till Hyresnämnden. Dessa rättsliga processer har engagerat kansli, verkställande utskott och styrelse under flera år. Dom genomförda renoveringarna och rättsprocesserna har uppskattningsvis under perioder belastat kansliet med cirka 15-20 h per vecka.

Förbundets räntekostnader har under åren varit blygsam. Därtill har belåningsgraden reducerats då förbundets likviditet uppnått sådan nivå att man kunnat amortera ner lånen från 2019-års nivå på 26,9 mkr till dagens 12,5 mkr. För närvarande ligger räntan på 3,22 %. Med en räntenivå på 4,0 % så kommer räntekostnaden uppgå till ca 500 tkr med nuvarande belåningsnivå.

Kansliet disponerar idag ca 330 kvm men med en nu pågående ombyggnation så delas kontoret till två avskilda enheter för att kunna öka uthyrningsmöjligheten till extern part. Ombyggnationen beräknas helt klar under kvartal 2 2023. Under de kommande åren finns stora behov av att byta taket på gatuhusets sida mot gatan liksom mot gården. Samtidigt finns ett behov av åtgärder på del av de vertikala stammar som det vid inspektionen framkommit problem med. Till det så bedrivs det mindre löpande underhållsåtgärder i samverkan med hyresgäster etc.

Vid en försäljning så kan man se två sannolika köpare. Antingen en köpare i form av en juridisk person som vill överta fastigheten där köpare kan vara större befintliga fastighetsbolag eller institutioner. Den andra och relativt vanligare köparen är att hyresgästerna genom en bildad bostadsrättsföreningen vill köpa fastigheten till ett gemensamt ägande som brf. I fallet med förbundets fastighet så har det under lång period funnit en brf i fastigheten som återkommande har anmäl intresse att förvärva fastigheten.

I det fallet förvärvet av fastigheten sker till den av de boende i fastighetens bildad bostadsrätt så kan förbundet överväga i vilken form man vill kvarstå i dagens lokaler, som hyresgäst eller att man förvärvar del i bostadsrättsföreningen genom att behålla nuvarande kanslits kontor, den nyrenoverade delen men även de hyreslägenhet som idag hyrs ut med tidsbegränsning. Dessa delar påverkar köpeskillingen men ger samtidigt en möjlighet att tillgodoräkna sig en framtida värdeökning på bostadsrätten/bostadrätterna.

Tiden för en försäljning bedöms vara 6-9 månader från att beslut om försäljning har fattats.

Styrelsen uppskattar att om man räknar med en avkastning på kapitalet med 2%, efter försäljning, så skulle det kunna innebära en avgiftssäkning på 15-20%.

I avvaktan på beslut om förbundet avser att kvarstå som ägare av fastigheten eller inte, så har styrelsen beslutat att avvakta med att starta större fastighetsåtgärder. / LA