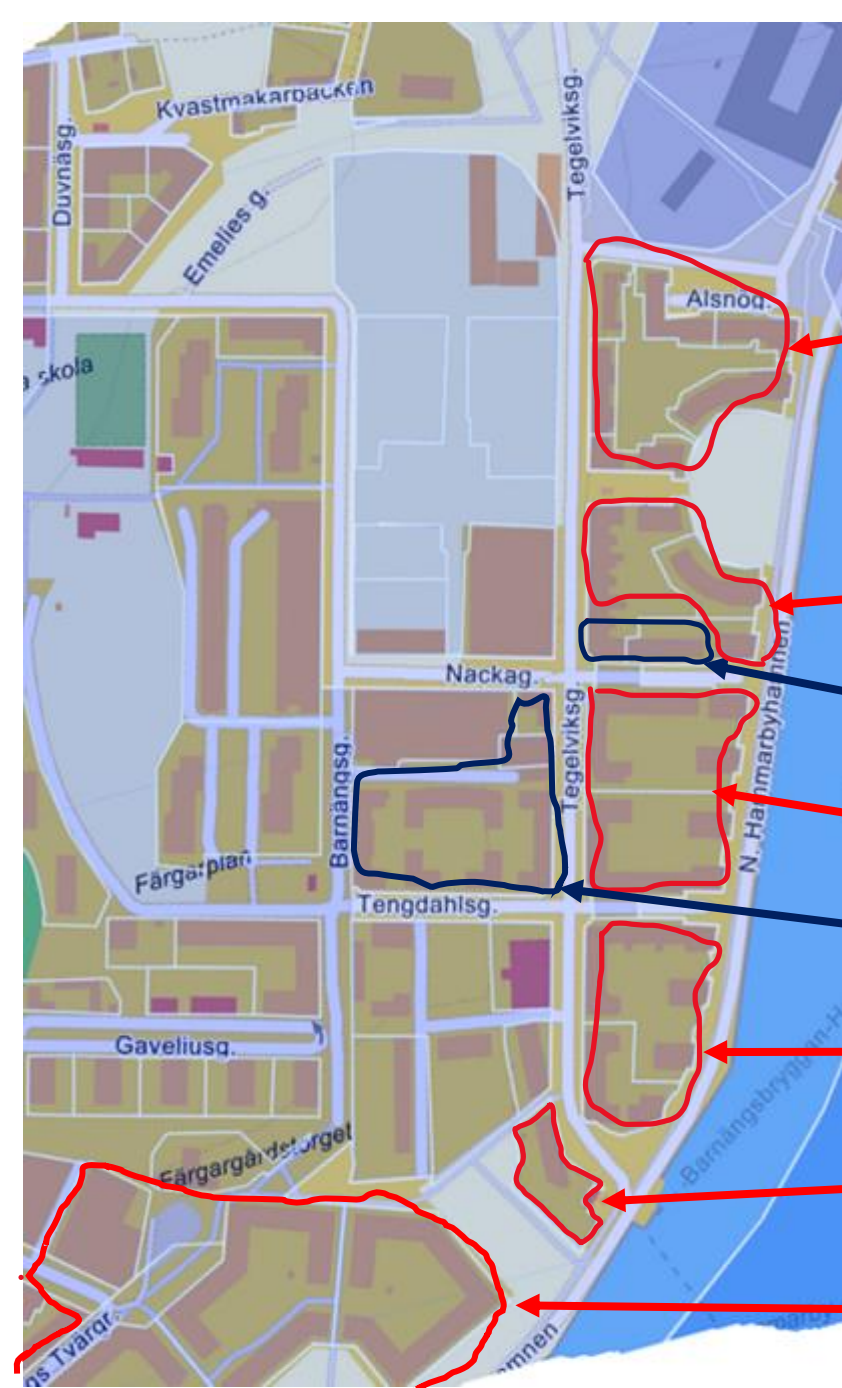


Kommentar till Motion angående vår tomträttsavgäld!

Motionens förslag

Styrelsen undersöker möjligheten att köpa marken av Stockholms stad alternativt diskutera avgäldens storlek. Styrelsen inleder samarbete med andra Brf i denna fråga.

Vi jämför oss med grannarna



Hyr marken

Hyr marken

Äger marken, efter ombildning till brf från hyresrätt 2002

Hyr marken

Äger marken, sedan byggåret 2003

Hyr marken

Hyr marken

Hyr marken, är med i tomträttsuppropet

Motionens förslag

Att köpa marken av Stockholms stad

Styrelsens kommentar: *Styrelsen har tidigare undersökt möjligheten att köpa marken av Stockholms Stad.*

Köpekostnaden är baserad på marktaxeringsvärdet. I normalfallet är kostnaden 85% av marktaxeringsvärdet, men i vårt fall har vår förening "sjö-nära läge" vilket innebär att kostnaden blir 100% av marktaxeringsvärdet som f.n. är 561 872 000 kr

*Om vi antar att någon bank lånar oss denna summa (Vår nuv. skuld ~ 120Mkr), till en måttlig ränta med låg amortering (tot 6%), kommer månadsavgiften att behöva höjas med **~11 000 –12 000 kr /lägenhet och månad.***

Motionens förslag

Diskutera avgiftens storlek med Stockholms stad

Styrelsens kommentar: *Vi har diskuterat möjligheten att lyckats förhandla ned avgälden med en välrenommerad advokat. Hans spontana svar var "aldrig innanför tullarna".*

Tomträttsavgälden ligger för närvarande på ~ 2,2 miljoner kr per år fram till år 2026.

*Det innebär att tomträttsavgälden idag kostar oss ~ **849** kr per månad och lägenhet.*

Ett sannolikt antagande är att avgälden kommer att dubbleras vilket vi redan nu planerar för.

Motionens förslag

Att inleda samarbete med andra brf på östra Södermalm i denna fråga

Styrelsens kommentar

Det finns idag en ideell förening som heter "Tomträttsuppropet" som jobbar med denna fråga. Föreningen täcker hela Stockholms stad. Den bildades i februari 2021 av ca. 40 brf-föreningar. En brf i vårt närområde är medlem i föreningen.

Föreningen har uppvaktat Stockholms stad på olika sätt samt publicerat sig i massmedia.

För att bli medlem i föreningen betalar man en engångssumma baserat på hur många lägenheter som ingår i brf.

Fram till 2023-03-20 har 15 brf blivit stämnda av Stockholms stad för att de inte skrivit på avtal om höjda markhyror. Ett ärende har gått vidare och beviljats prövningstillstånd i Högsta Domstolen.

Styrelsens slutsats

- Styrelsen ser ingen möjlighet att lyckas med att förhandla ned avgälden (Det kommer enbart att innebära dyra advokatkostnader).
- Styrelsen ser ingen möjlighet att köpa loss marken. Det blir för kostsamt
- Styrelsen ser ingen anledning till att ansluta sig till Tomträttsutskottet då frågan redan är föremål för prövning i H.D.

Styrelsen föreslår att stämman avslår motionen!