Extra stämma för Brf Trumman 28 oktober 2021

**Förslag till friköp av fastigheten Trumman 1 i Malmö**

**Styrelsen för bostadsrättsföreningen Trumman föreslår stämman att fastigheten friköpes från Malmö stad.**

Trummans styrelse har tillsatt en arbetsgrupp för att undersöka möjligheterna att friköpa tomten. Arbetet har löpt under sex månader och noggrant genomlyst för- och nackdelar med ett eventuellt friköp. Arbetsgruppens slutsats är att rekommendera styrelsen att föreslå stämman att genomföra ett friköp. Styrelsen har baserat på detta valt att förespråka ett friköp.

**Motivering**

Fastigheten har sedan husen på Köpenhamnsvägen 41, 43, 45, 47 och 49 byggdes tidigt på 1950-talet haft tillgång till marken genom tomträtt. Tomträttsavtalet har varit mycket förmånligt för föreningen.

Malmö stad genomför nu kraftfulla höjningar av tomträttspriserna. Från nuvarande cirka
30 000 kronor per år bedöms priset från 2025 bli cirka fem miljoner kronor per år. Priset kommer sedan att följa den prisökning som marknadsvärdet på fastigheten motiverar. Detta innebär en osäkerhet för framtiden om hur höga avgifter som kommer att belasta bostadsrätterna. Områdets läge i staden gör att det betingar ett högt värde.

Det är också allmänt känt att kommunen söker mark för att uppföra nya bostäder. Ett tomträttsavtal är därför ingen garanti för att de fria ytor som finns mellan husen inte kommer att bebyggas. Malmö stad arbetar med förtätning inom befintlig bebyggelse som en strategi för att få plats med fler bostäder. Om föreningen köper marken kan föreningen själv besluta om sådan ny bebyggelse ska uppföras. Med tanke på de goda effekter som grönytor i staden har för hälsa och välbefinnande anser styrelsen att sådan förtätning av vårt område ska undvikas. Området har i sin nuvarande skepnad också ett stort bevarandevärde och är typiskt för 1950-talets arkitektur och stadsplanering.

En annan fördel med friköp är att bostadsrätterna enligt fastighetsmäklare blir mer attraktiva och kommer att betinga ett högre värde efter friköp än med fortsatt tomträtt.

**Effekter**

För att möjliggöra friköpet behöver föreningen ta ett lån med 100 års avskrivningstid med räntor som löper på ett antal olika bindningstider på mellan tre och tio år. Det extremt förmånliga ränteläge som råder nu kommer enligt experterna sannolikt inte att återkomma under de närmaste åren. Det innebär också att föreningens kostnader i utgångsläget blir på samma nivå som med ett nytt tomträttsavtal, men kommer på sikt att bli lägre jämfört med tomträttsavgiften efter hand som lånet amorteras. Köpeskillingen för fastigheten är 252 miljoner kronor. Det kan noteras att priset har ökat med tio miljoner kronor på tio månader.

Fortsatt tomträttsavgäld skulle innebära ungefär samma avgift för lägenheterna som friköpet, men baserat på markprisutvecklingen i Malmö kommer tomträttsavgälden att succesivt öka i takt med att markpriset stiger. Då kan också avgiften per lägenhet komma att höjas ytterligare.

Mer utförlig information och kalkyler kommer att presenteras av olika experter på stämman. Sammanfattande kalkyler kommer också att delas ut till bostadsrättsinnehavarna om några dagar.

**Inför beslut på stämman är det viktigt att beakta tre anledningar för friköp:**

1. **Avgifterna blir på kort sikt ungefär samma som med tomträtt men blir lägre efter hand som lånet amorteras**
2. **Föreningen får ensam rådighet över marken och behöver inte riskera att kommunen vill förtäta området med fler hus.**
3. **Bostadsrätterna blir mer värdefulla vid friköp än med fortsatt tomträtt.**

### Vid frågor om detta ärende kontakta styrelseledamot och arbetsgruppsmedlem Lennart Serder, lennart@serder.se, 0707-243876