

FASTIGHETSUTVECKLING

EXPLOATERING AV FÖRENINGENS RÅVIND

BRF FREDHÄLL, OMBYGGNAD RÅVINDAR

2022-05-30

Emil Lindhagen
Fastighetsutvecklare
070-522 02 31
emil.lindhagen@hsb.se



HSB – där möjligheterna bor

BAKGRUND

- Brf Fredhäll har bett HSB Stockholm titta på möjligheten att utveckla dess råvindar till lägenheter. HSB har uppskattat att föreningen skulle kunna upplåta 6st lägenheter i detta exempel.

Råvindsyta, ca	210 m ²
Försäljning, ca	100 000 kr/m ²
Prod. kostnad, ca	65 000 kr/m ²

*Ytan är per hus.

**Siffrorna är ca priser och tagna från HSBs-beräkningsplattformar



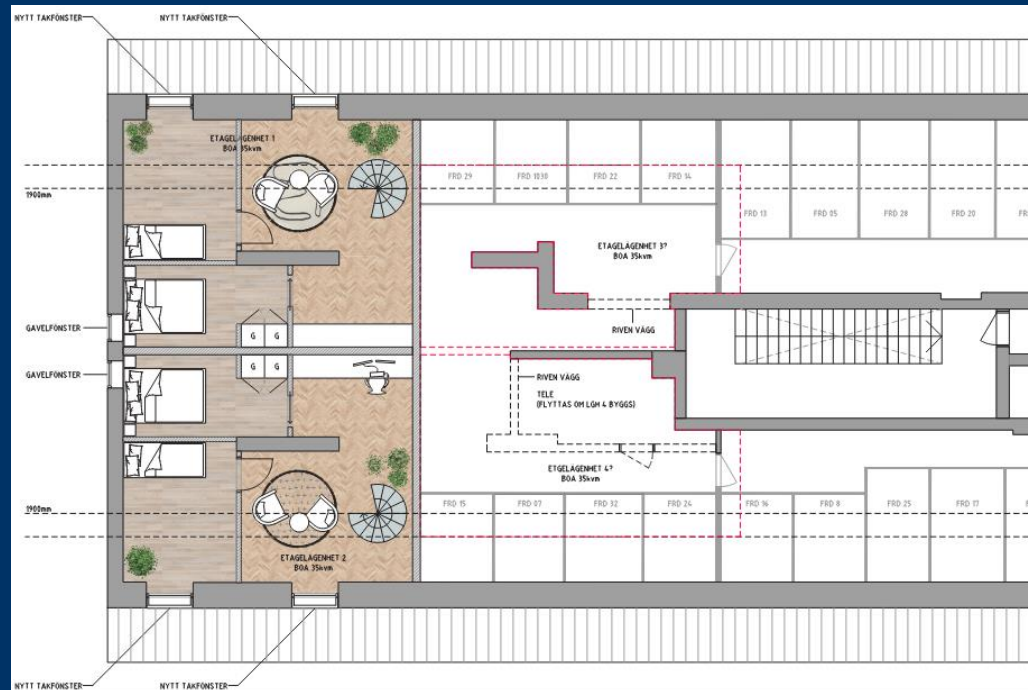
- Undersökning av nya intäktsmöjligheter i syfte att säkra föreningens ekonomi framåt
- 20-tal etagelägenheter har byggts i föreningen, där medlemmar på våning 3 köpt loss råvindsutrymme från föreningen
- Styrelsen har nu undersökt möjligheterna till att antingen sälja råvindsutrymme till medlemmar där möjligheten finns, alt. bygga helt nya fristående lägenheter
- Stärka föreningens ekonomi genom att sälja råvindsutrymme: försäljningen av ytan och öka föreningens intäkter månadsvis i form av nya avgifter

Styrelsen har tagit fram 3 olika varianter som presenteras i detta dokument.

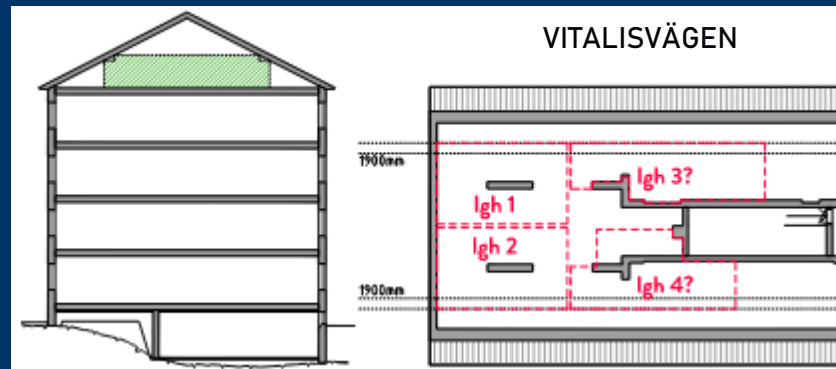
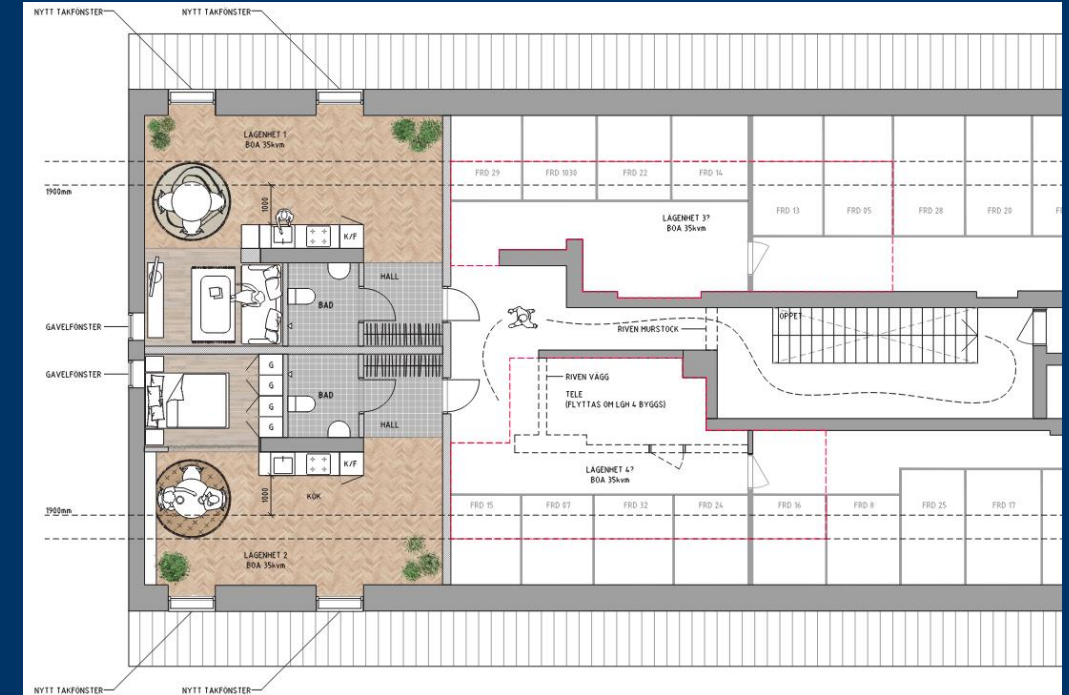
- Variant A+B: Föreningen bygger etage och nya lägenheter tillsammans med HSB
- Variant A: Föreningen bygger etage
- Variant B: Föreningen bygger nya lägenheter tillsammans med HSB



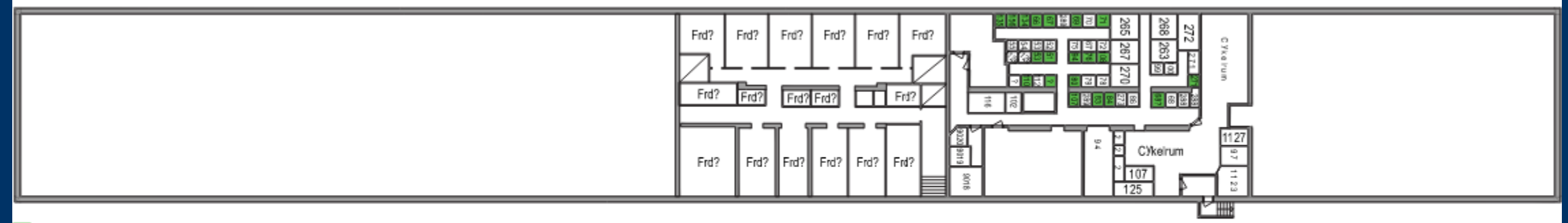
FÖRSLAG ETAGELÄGENHET



FÖRSLAG NYA LÄGENHETER



FÖRRÅDSINVENTERING HUS 1



- LEDIGA FÖRRÅD (HSB-LÅS) (20+7)
- PLOMBERADE (EJ TAGNA I ANSPRÅK ÄNNU) (6)
- TÖMS FÖR NYA LÄGENHETER (15)
- KAN EVENTUELLT TÖMMAS FÖR TVÅ EXTRA LÄGENHETER



KALKYL BRF FREDHÄLL

Försäljning, ca:
Myndighetskostnad, ca:
Takbyte & takfönster, ca:
Nya förråd, ca:
Ny matning el & vvs, ca:
Ny ekonomisk plan
Besiktningar
Projektering
Produktionskostnad
Mäklarkostnad
Kostnad för medlem
Total kostnad för brf
Vinst Brf / lgh ^[35 m²]
Vinst Brf / m²

Variant A

Säljer till MEDLEM
60 tkr / m²

35m² /lgh 60 tkr /m²	+ - 2 100 000
	- 200 000
1/6 del pris / lgh	- 583 333
1/6 del pris / lgh	- 50 000
1/6 del pris / lgh	- 150 000
pris / lgh	- 5 000
pris / lgh	- 20 000
	- 227 000
	-
	Ej aktuell
95 tkr /m²	- 3 335 333 kr
5/6 del	- 1 916 667 kr
	183 333 kr
	5 238 kr/m²

Variant B

Bygga nya lägenheter
65 tkr / m²

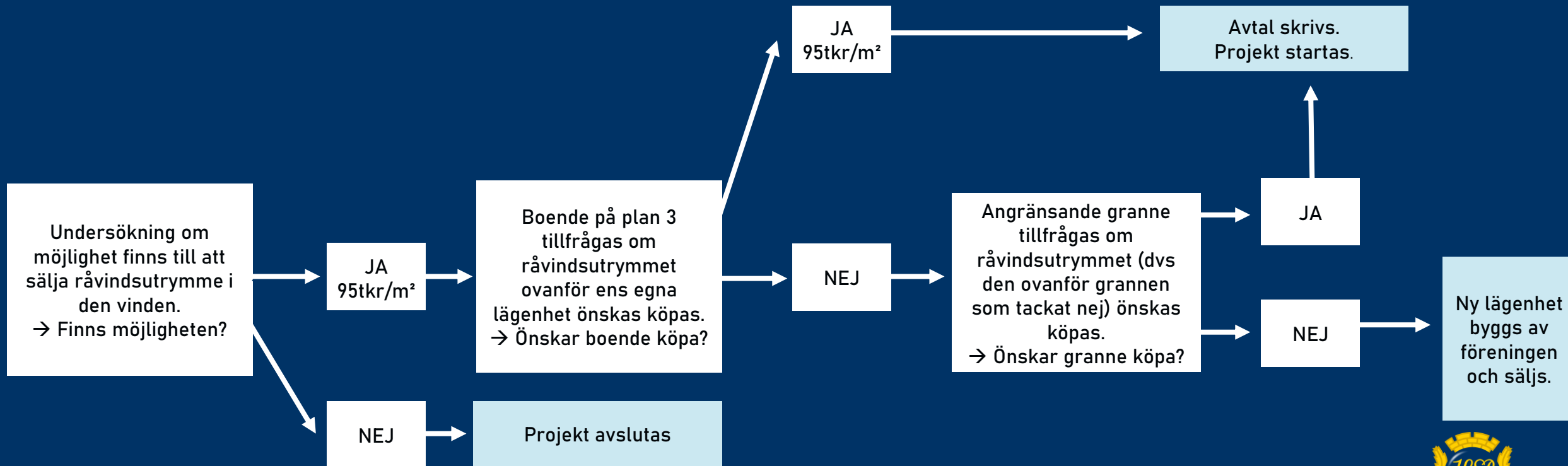
35m² /lgh 100 tkr /m²	+ 3 500 000
	- 200 000
	Ingår
	Ingår
	Ingår
	Ingår
	Ingår
	Ingår
	- 2 625 000
	Ingår
	Ingår
	0 kr
	337 500 kr
	9 643 kr/m²



HSB – där möjligheterna bor

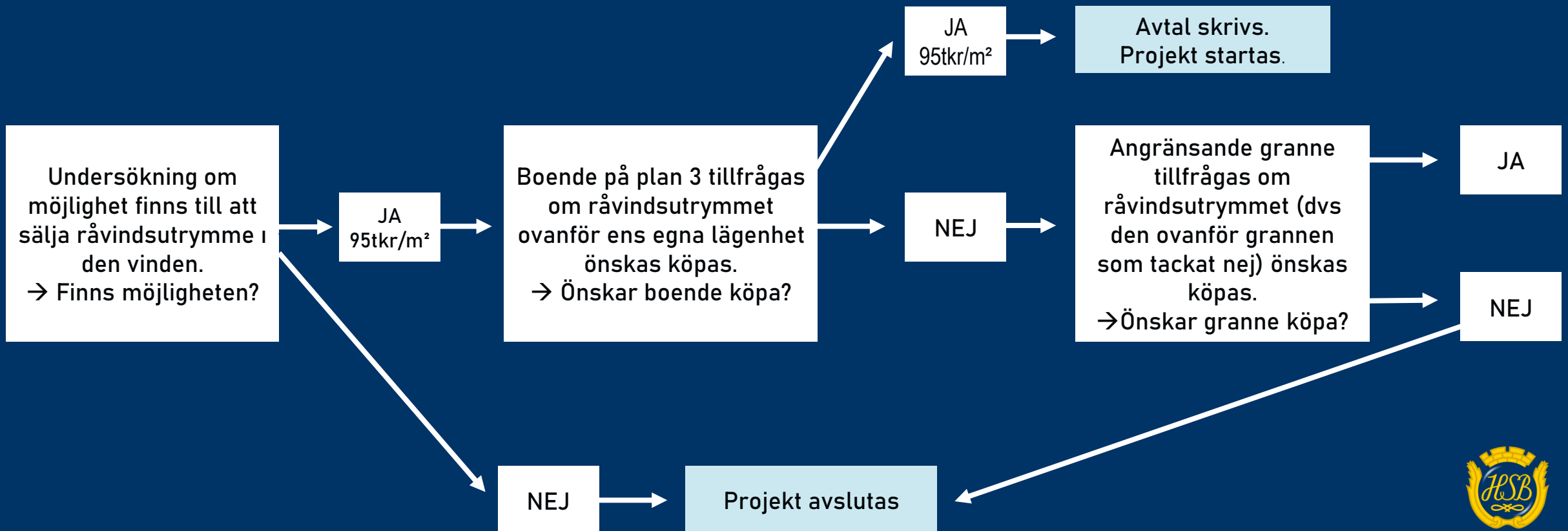
VARIANT A+B

Alternativet med både försäljning till medlem för att skapa etagelägenhet samt även möjligheten till skapandet av nya fristående lägenheter.



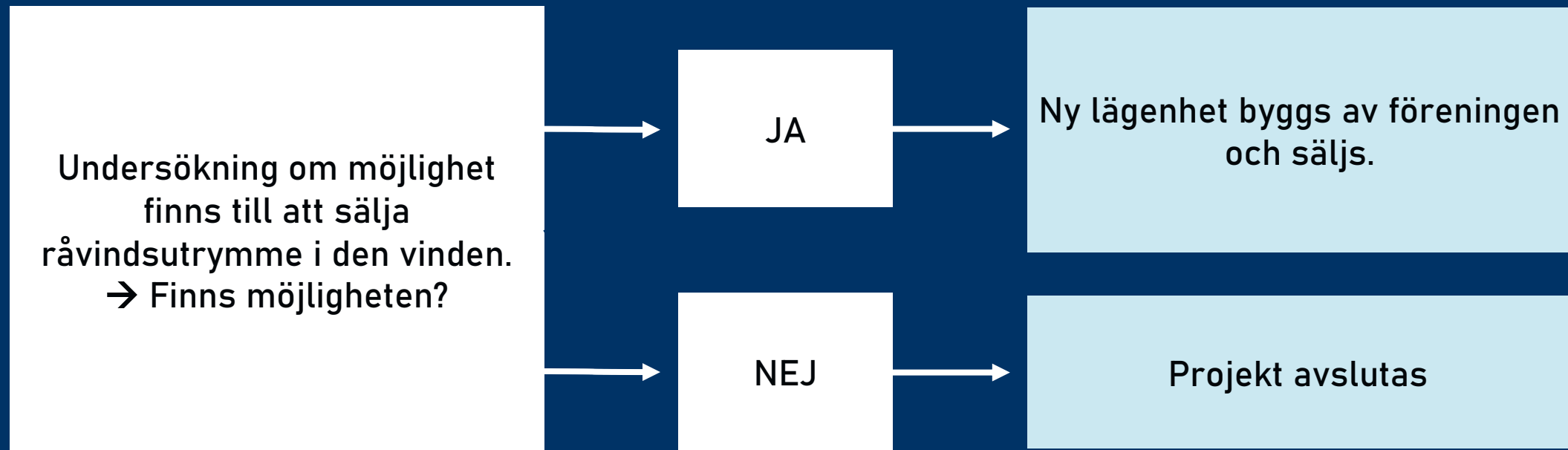
VARIANT A

Alternativet med enbart försäljning till medlem för att skapa etagelägenhet.



VARIANT B

Alternativet med enbart skapandet av nya fristående lägenheter.



FÖRRÅD

- Föreningen har inventerat samtliga förråd som finns i våra fastigheter de 2 senaste åren. Det har varit ett tufft och stort projekt som nu äntligen avslutats.
- Genom denna inventering så har styrelsen identifierat ett flertal oanvända förråd, som ger möjligheten till att disponera om.
- I ett flertal hus finns möjligheten till att bygga på råvinden utan att boende med förråd i den vinden behöver flyttas till andra hus.
- Det är naturligtvis svårt att ge mer konkreta besked iom att detta projekt kommer att behövas prövas case-by-case när styrelsen fått möjlighet att tillfråga medlemmar och kartlagt ev. intressen.



SLUTSATS

- Föreningen ökar direkt kapitaltillskottet då fler/ökade medlemsavgifter tickar in, som på sikt blir ett tillskott på föreningens resultatet



HSB – där möjligheterna bor

RÖSTNINGSLTERNATIV

- Det finns 3st röstningsalternativ som kan behandlas på stämman.
 - Alternativ 1: JA/NEJ till Variant A + B
 - Alternativ 2: JA/NEJ till enbart Variant A
 - Alternativ 3: JA/NEJ till enbart Variant B



TACK FÖR ORDET, FRÅGOR?

Emil Lindhagen
Fastighetsutvecklare
070-522 02 31
emil.lindhagen@hsb.se



HSB – där möjligheterna bor