

HSB BRF FREDHÄLL

INFORMATIONSMÖTE, UTVECKLING AV RÅVINDAR

2022-10-26

EMIL LINDHAGEN, FASTIGHETSUTVECKLARE HSB

MARKUS SIGERSTAD, EXPLOATERING HSB

GUSTAF NYBLOM, ANALYTIKER HSB



HSB – där möjligheterna bor

AGENDA

- Bakgrund - styrelsen har arbetat med olika råvindsförslag sedan några år tillbaka
- Dolda tillgångar som bör hanteras väl
- Styrelsens inriktningsbeslut
- Extrastämman hur röstar jag?
- Förvärv av medlem eller samverka med HSB - Delad vinst och sälja på öppna marknaden?
- Marknadsläge och risker
- HSB affärsmodell - Delad vinst
- Sammanfattning från utredning och förslagsskisser.
- Hur påverkas du i din lägenhet av detta?
- Vad säger analytikern om en sådan investering?
- Frågor



BAKGRUND

Brf Fredhäll har länge varit ett populärt område och lite av en egen stad i staden. Sen en tid tillbaka har HSB fått uppdrag av styrelsen att utreda och stötta i hur en upplåtelse av ytor på föreningens råvindar skulle kunna gå till.

- Dels för några medlemmar högst upp att få möjlighet att förvärva del av föreningens råvind, till marknadspris!
- Samt även för föreningens möjlighet att tillskapa sig ytterligare lägenheter för nya medlemmar vid nyupplåtelse



DOLDA TILLGÅNGAR SOM BÖR HANTERAS VÄL

- Föreningens ekonomi är idag helt ok utifrån vad vi från HSB kan se på analysen senare. Ni ligger bra i eran underhållsplanering, men tillskott är alltid välkomna fram för allt i dessa tider då elpriser skenar och marknaden skakar lite extra.
- Föreningens vindar är idag delvis redan upplåttna till medlemmar och delar nyttjas idag som förråd för medlemmar.
- Hur gör man med förråd vid nyproduktion?
- Förråd ska placeras i källarvåningen inte på vindarna.
- Bästa läget med dyrast kr/m² är vindar



STYRELSENS INRIKTNINGSBESLUT

- Styrelsen har gett i uppdrag till HSB att kartlägga nuläget och utreda olika alternativ för en möjlig vindskonvertering
- Styrelsen skall alltid värna om föreningens bästa och inte den enskilda medlem
- Fastighetägaransvaret sträcker sig långt idag, går ej att delegera
- Det innefattar egentligen samtliga delar som har med fastigheten att göra, så som:
 - Konstruktionen, tätt hus, brandkrav, ljudkrav, dagsljus, kök- & badrumsstammar, fastighetens olika serviser som försörjer medlems lägenhet.
- HSB har efter genomgång med styrelsen och fått till sig att inrikta sig på två alternativ
 - Medlem högst upp får möjlighet att förvärva del av vind ovan till marknadspris.
 - Ombyggnad av nya smålägenheter för försäljning på öppna marknaden.



EXTRASTÄMMA HUR RÖSTAR JAG?

- Extrastämman ska ta ställning till följande:
- Stämman ska ta beslut om att upplåta yta av föreningens råvindar kvalificerad majoritet 9:16 § st. 1 p. 2 BRL, (mer än 2/3) krävs för att beslutet ska vara giltigt.
- Hur ser medlemmens alternativ ut?
- JA - på extrastämman innebär att arbete med bygglovshandlingar kan påbörjas omgående. För att säkerställa möjlighet till smålägenheter alt. etagelägenheter till marknadspris.
- NEJ - på extrastämman innebär att HSB och föreningen lägger ned samtliga arbeten och inga flera utredningar med föreningens vindar kommer att utföras.



FÖR- & NACKDELAR FÖR DE OLIKA FÖRSLAGEN

1.

MEDLEM HÖGST UPP FÖRVÄRVAR DEL AV VIND

- + Snabba pengar in till föreningen
- Liten möjlighet att påverka slutresultatet
- Gränsdragningsproblem befintlig byggnad
- Föreningen bär fastighetsägaransvaret
- Hög risk när föreningen själva skall bygga

2.

HSB - DELAD VINST

- + Inga lån krävs för föreningen. HSB står finansiering helt kostnadsfritt
- + HSB bär och hanterar all risk för föreningen
- + Bekymmersfrihet för styrelsen
- + HSB utför en konkurrens utsatt upphandling
- Avkastning först när lägenheterna är sålda



HSB – där möjligheterna bor





MARKNADSLÄGE OCH RISKER

- Marknaden är skakig just nu
- Risker är omöjliga att komma ifrån för ett sådant projekt, viktigt att minimera riskerna så föreningen får bra återbäring på sin investering
- Viktigt att man väljer rätt partner som kan marknaden och har funnits med länge



VARFÖR HSB - DELAD VINST?

- Kunskapsglapp om hur fastighetsutvecklingsprojekt går till
- Styrelsearbete sköts på privat tid - tidskrävande
- Föreningen får ut maximalt i denna affär med minimal insats
- HSB står för samtliga projektrisker och finansiering under byggtiden
- HSB hanterar allt från start till färdigbesiktade lägenheter
- Försäljning på öppna bostadsmarknaden
- Helt bekymmerfritt för styrelsen och övriga i föreningen



SAMMANFATTNING UTREDNING

Samtliga priser är inkl. moms

	1. UPPLÅTA TILL MEDLEM	2. DELAD VINST Räknat på 5 st lgh
Försäljning	70 tkr/m ² + 2 450 000*	95 tkr/m ² + 16 625 000
Produktionskostnad, ca:	-	- 13 343 750
Myndighetskostnad, ca:	- 125 000	- 187 500
Renovering tak, myndighetskrav, gemensamhetsytor, förråd etc.	- 1 575 000	Ingår
Ny matning el, värme samt nya brandkrav	- 500 000	Ingår
Upphandling, Projekt & byggledning	- 144 000	Ingår
Besiktningkostnader:	- 25 000	Ingår
Nya andelstal	- 12 500	Ingår
Total kostnad per lägenhet:	- 2 381 500 kr	- 2 706 250 kr
Vinst för brf Fredhäll per lgh:	68 500 kr	309 375 kr
Vinst för brf Fredhäll:	342 500 kr	1 546 875 kr

*Försäljning görs till medlem högst upp och då för en rabatterad summa, Marknadpriser måste råda men medlemmen kan få möjlighet att inreda ytan själv. Viktigt är att föreningen fullföljer sitt åtagande som fastighetsägare innan.

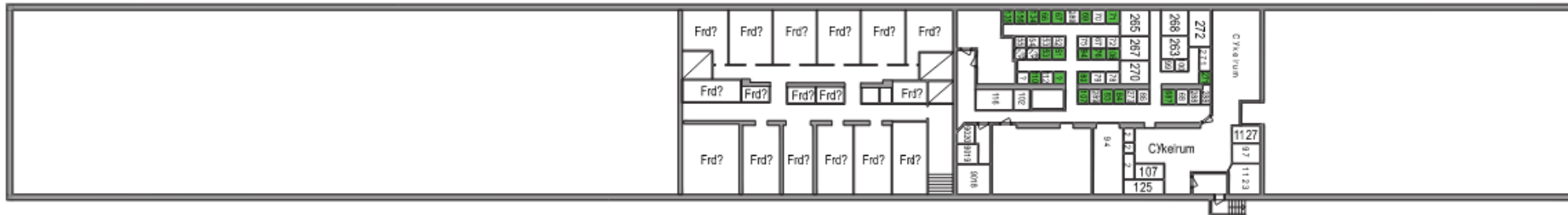
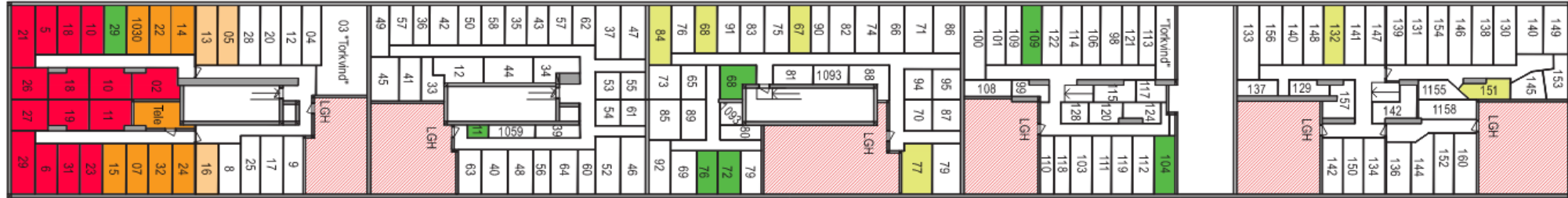


SAMMANFATTNING FRÅN UTREDNING & SKISSER

- Förutsättningarna är goda för en bra vindskonvertering. Stamlägen har granskas och även möjligheten till konstruktionsingrepp är goda bra möjlighet att skapa flera lägenheter finns. Brandkraven är viktiga och kommer efter stämmans beslut utredas ytterligare.
- Tidigare förrådsinventeringar har även denna legat till grund och HSB kan konstatera att föreningen har flertalet "gröna" förråd som går att nyttja till möjliga nya medlemmar.



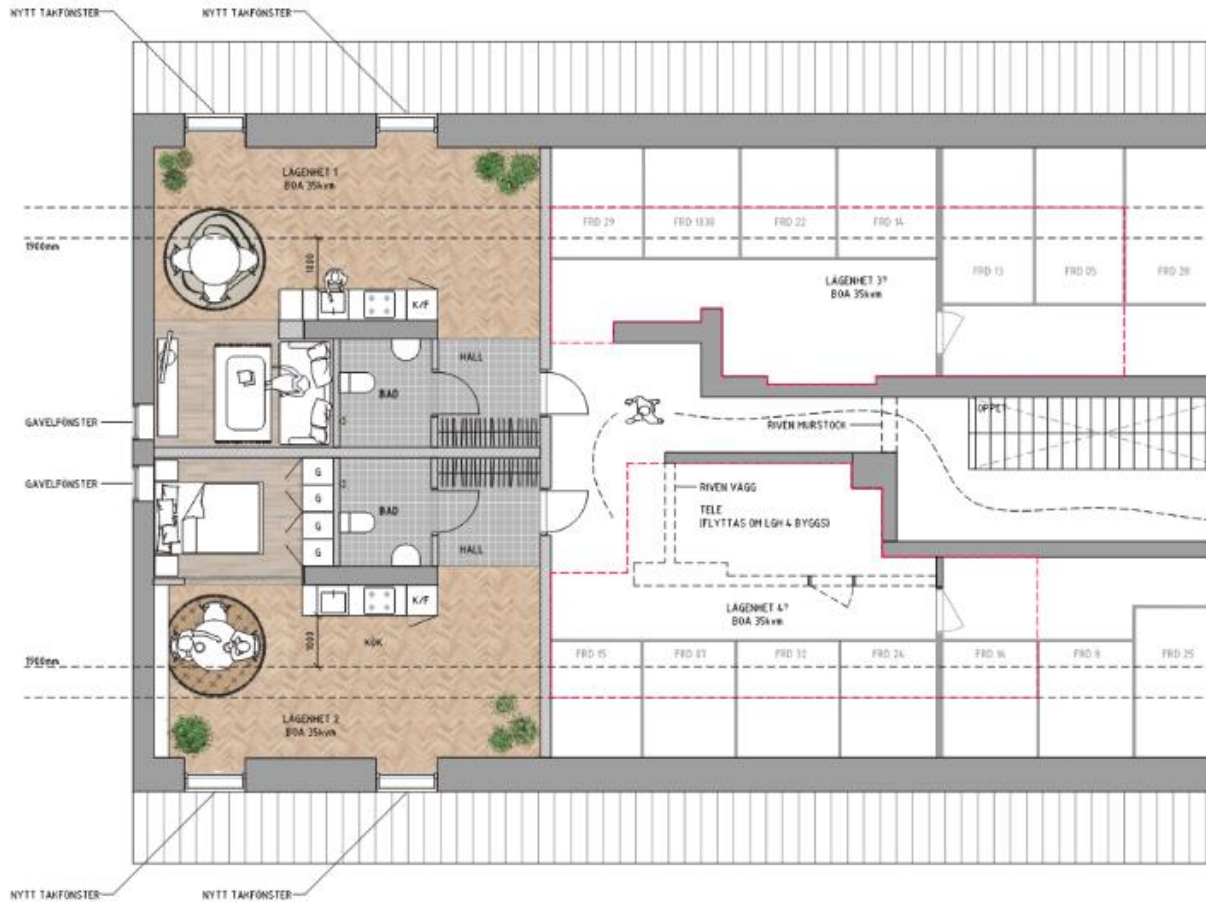
FÖRRÅDSSKISSER FÖR MÖJLIGA NYA LÄGENHETER



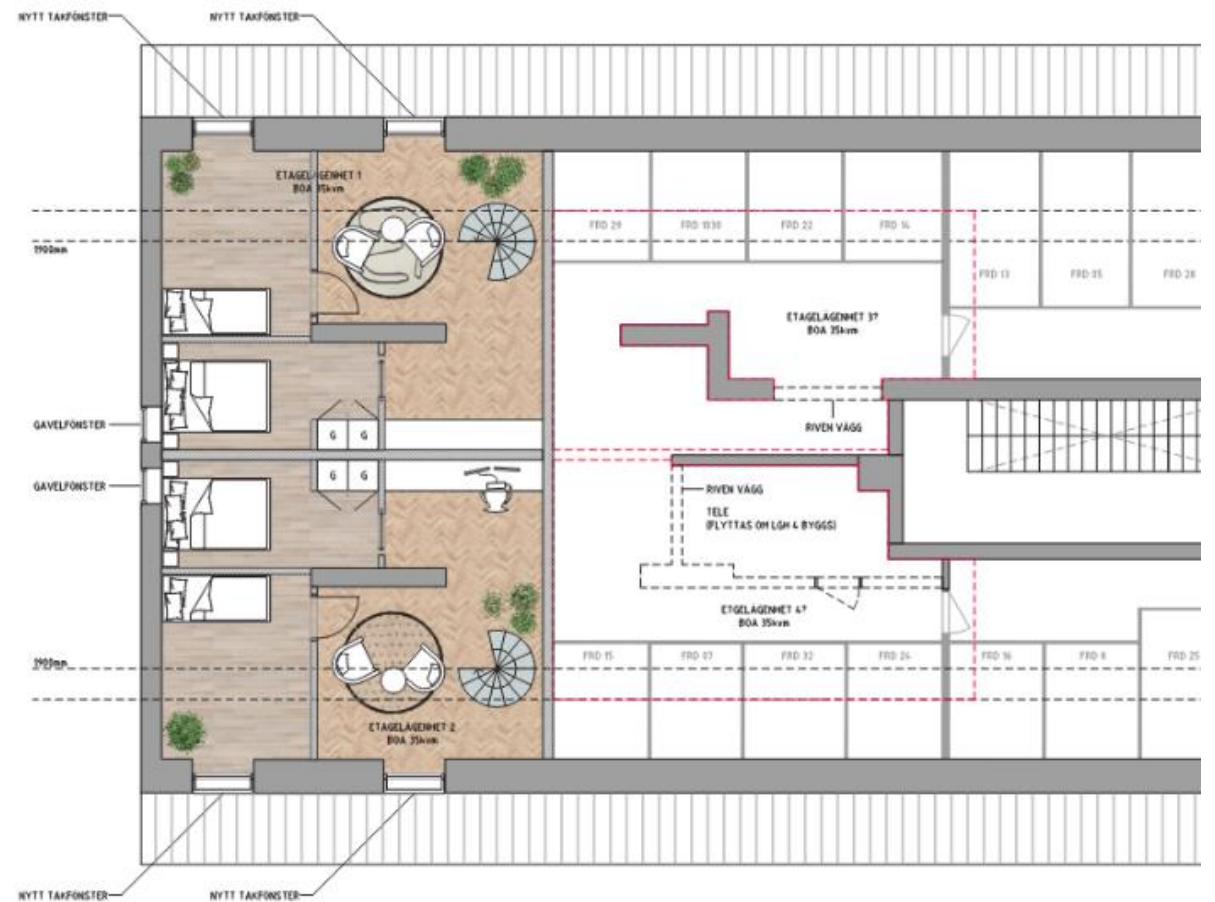
- LEDIGA FÖRRÅD (HSB-LÅS) (20+7)
- PLOMBERADE (EJ TAGNA I ANSPRÅK ÄNNU) (6)
- TÖMS FÖR NYA LÄGENHETER (15)
- KAN EVENTUELLT TÖMMAS FÖR TVÅ EXTRA LÄGENHETER



FÖRSLAGSKISSER





Nya små lägenheter

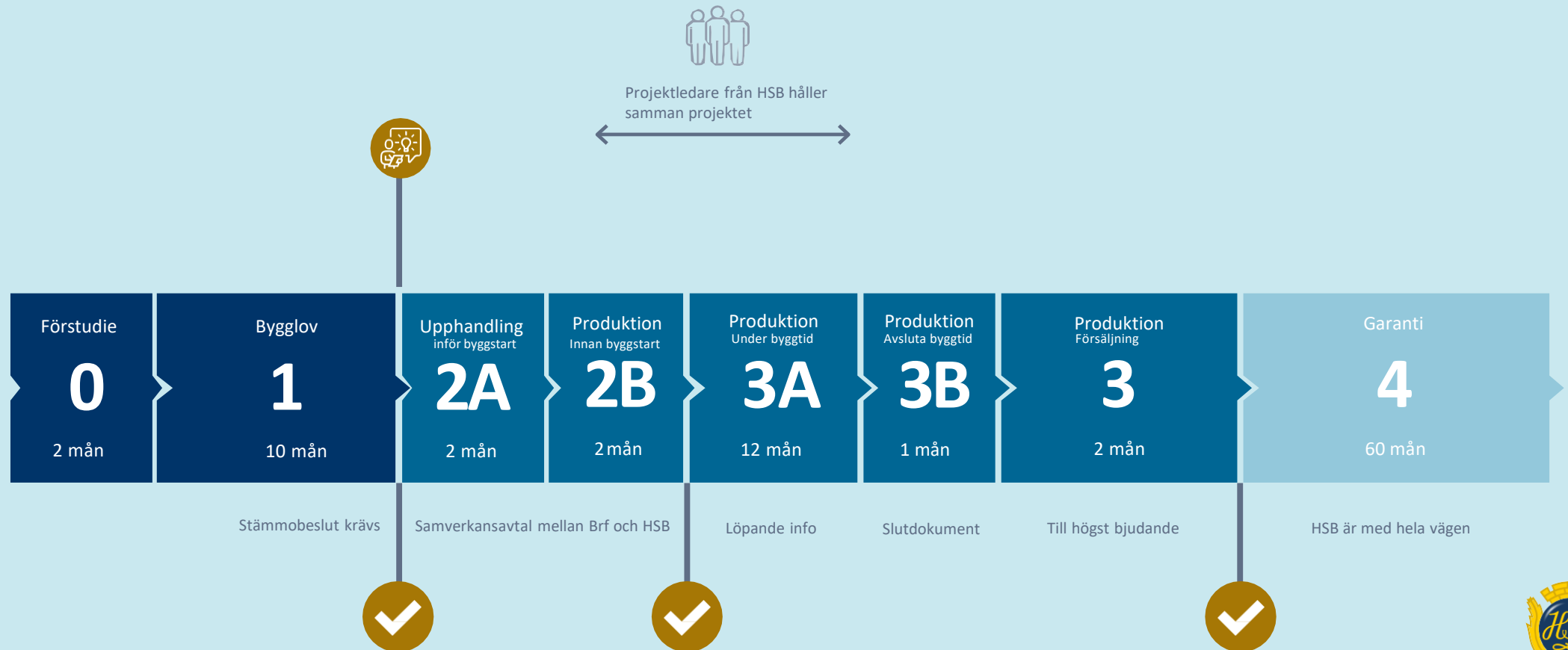


Etagelägenhet



TIDPLAN - FRÅN IDÉ TILL ÖVERLÄMNING

-  Beslut
-  Stämma/medlemsinfo



HUR PÅVERKAS DU I DIN LÄGENHET

- Vår förhoppning är att helt slippa, men lägenheterna högst upp kommer troligt bli lite inblandade både om man väljer etagelägenheter eller nya lägenheter
- Troligt övergående de 1-2 veckor från början. När rivningsarbeten pågår på vindarna.
- Det kan bli en och annan gipsinklädnad i takvinkel om avloppet kommer ner lite fel, detta går tyvärr inte riktigt att undanröja.



OMBYGGNAD VIND TILL 5 LÄGENHETER

- Årsavgiften kommer att öka med ca 112 000 kr i och med att 175 m² bo yta tillkommer. Detta motsvara en höjning av årsavgiften med ungefär 0,5%.
- Basen för årsavgifterna ökar också vilket gör att framtida höjningar av årsavgiften får bättre effekt
- Föreningen får även in en intäkt för projektet vilket estimeras till 1 500 000 kr vilket motsvarar ca 52 000 kr i räntekostnader vid en ränta på 3,5%.
- Totalt sett kommer de nya lägenheterna att öka föreningens sparande med ca 4,5 kr/m²



OMBYGGNAD VIND TILL 20 LÄGENHETER

- Årsavgiften kommer att öka med ca 448 000 kr i och med att 700 m² bo yta tillkommer. Detta motsvara en höjning av årsavgiften med ungefär 2%.
- Basen för årsavgifterna ökar också vilket gör att framtida höjningar av årsavgiften får bättre effekt
- Föreningen får även in en intäkt för projektet vilket estimeras till 6 000 000 kr vilket motsvarar ca 210 000 kr i räntekostnader vid en ränta på 3,5%.
- Totalt sett kommer de nya lägenheterna att öka föreningens sparande med ca 18 kr/m²



**DIN RÖST ÄR VIKTIG!
KOM OCH RÖSTA PÅ
EXTRA STÄMMAN**

**EXTRA-
STÄMMAN**

**EXTRAFÖRENINGSTÄMMA ÄR DEN
16 NOVEMBER KL 18.
PLATS: ÅTERKOMMER STYRELSEN MED**





- Tack för visat intresse!

Frågor?



HSB – där möjligheterna bor