

# Informationsbrev angående Ombyggnationsförslag 1 & 2

Årsstämma 2021-05-23

## Bakgrund

På årsstämman 2021-05-23 kommer det förekomma två punkter på dagordning för omröstning med rubriken Ombyggnationsförslag 1 och Ombyggnationsförslag 2. Dessa utgör förslag som medlemmarna närvarande på årsstämman kommer behöva ta ställning till och rösta för att antingen godkänna eller neka. Förslagen utgör förslag för hur HSB BRF Fredhäll i Stockholm (nedan Föreningen) skulle kunna förädla sin vindsyta genom att inreda delar av Föreningens byggnaders vindar med bostadsyta. Förslagen har kommit fram som ett resultat av att Föreningen styrelse har fått i uppdrag att utreda om det är möjligt att utföra konvertering av vindsyta till boyta.

Ombyggnadsförslag 1 innebär en möjlighet för Föreningen att bygga helt nya bostadsrätter på vinden för försäljning.

Ombyggnadsförslag 2 innebär en möjlighet för medlemmar att bygga ut sina befintliga bostadsrätter genom att konvertera vindsyta till bostadsyta.

## Varför inreda vind?

(gäller både Ombyggnadsförslag 1 & 2)

Att inreda en vind kan göras av olika anledningar men oftast är det ekonomiska anledningar som ligger bakom beslutet. Inredning av vindar är ett relativt billigt sätt av fastighetsförädling där fastighetsägaren i det här fallet Föreningen tar reda på yta som oftast används till lågt avkastande ändamål eller ändamål som inte ger någon avkastning alls såsom tomma ytor, förråd eller liknande. Denna yta omvandlas till högavkastande förädlad yta såsom i det här fallet bostadslägenheter.

En till anledning är att främja de befintliga medlemmarna genom att låta dem utöka storleken på sina befintliga bostadsrätter. Detta främjar även Föreningen då den blir mer dynamisk med fler större bostadsrätter och det minskar omsättningen av medlemmar då fler större lägenheter möjliggör att fler bor kvar längre i Föreningen.

Föreningen har för avsikt att bygga nya bostadslägenheter uppe på vinden - Ombyggnadsförslag 1, och även upplåta yta för befintliga bostadsrättsinnehavare att bygga ut sina bostadsrätter - Ombyggnadsförslag 2. Vad det gäller Ombyggnadsförslag 1 är det främst de ekonomiska fördelarna som är anledningen till varför förslaget läggs fram, medan för Ombyggnadsförslag 2 är det främst för att minska omsättningen av medlemmar i Föreningen genom att möjliggöra större bostadsrätter och på samma gång främja Föreningens befintliga medlemmar som är främsta skälet.

## Ekonomiska fördelar

(Gäller både Ombyggnadsförslag 1 & 2)

De ekonomiska fördelarna med att konvertera vindsyta till bostadsyta är stora och brukar generellt sätt gynna Föreningen både kortsiktigt och långsiktigt, nedan ser ni några av de främsta ekonomiska fördelarna.

### **Direkta försäljningsintäkter**

Den självklara ekonomiska vinningen är den direkta intäkt som föreningen får vid själva försäljningen av de nybyggda bostadsrätterna eller ytan som sålts till befintliga bostadsrättsinnehavare. Denna intäkt är något som efter avdrag för relevanta kostnader direkt hamnar i Föreningens kassa.

### **Ökade löpande intäkter eller sänkta avgifter**

Det tillkommer är även andra intäkter som gagnar föreningen i framtiden, det genom att de upplåtna ytorna kommer betala avgift och vara med och dela på föreningens kostnader. Vilket innebär att föreningen antingen kan sänka föreningens avgifter och ändå behålla samma intäktsbas eller behålla avgiftsnivåer och därmed öka sin intäktsbas. Detta går att göra då det efter en upplåtelse är fler eller större yta som är med som betalar in avgift till Föreningen.

### **Lägre belåning**

Föreningen ökar även värdet av sina fastigheter då dessa blir mer värde i och med att det finns större bostadsyta i byggnaderna. Det sänker med andra ord även Föreningens belåningsgrad på

sina fastigheter och för den specifika medlemmen innebär det en lägre belåningsgrad per kvadratmeter.

### **Bättre ekonomi**

Föreningens helhets ekonomi blir alltså bättre vilket möjliggör för olika möjligheter som kan vidtas ex, lägre avgifter eller, kunna utföra fler av medlemmarnas önskemål som kostar pengar, ej behöva ta nya lån eller höja avgifter vid större underhåll eller ombyggnader, o.s.v.

### **Höjda priser på medlemmarnas lägenheter på marknaden**

Ofta kan konvertering av vindsyta till boyta leda till att medlemmarnas bostadsrätter ökar i värde. Det eftersom bostadsrätter i föreningar med en god ekonomi samt med låg belåningsgrad per kvadratmeter tvingar ett högre pris på marknaden än tvärtom.

## **Andra fördelar**

(Gäller främst Ombyggnadsförslag 2)

### **Främja stabiliteten i Föreningen**

Föreningen har generellt relativt få stora bostadsrätter och vilket också innebär att Föreningen har en generellt sätt hög omsättning av nya medlemmar då mindre lägenheter säljs oftare. Genom att flera medlemmar får bygga ut sina bostadsrätter kan denna dynamik ändras något och balansens mellan stora och små lägenheter jämnas ut i Föreningen.

### **Främja befintliga medlemmar**

Det har även efterfrågats av flertalet medlemmar att kunna bygga ut sina bostadsrätter om möjligheten fanns. Genom nu möjliggöra detta genom Ombyggnadsförslag 2 Främjar Föreningen dess befintliga medlemmar och deras önskemål.

## **Vem skall bygga?**

Inredningar av vindar är ofta omfattande processer som tar tid och kräver engagemang från Föreningen sida. Något som Föreningen måste ta ställningen till är vem som skall inreda/bygga den nya boytan på vinden.

## **Föreningen bygger själva genom upphandling**

(Gäller Ombyggnadsförslag 1)

Ombyggnadsförslag 1 innebär att föreningen kommer bygga helt nya bostadslägenheter och upprätta dem med bostadsrätt till försäljning på den öppna marknaden.

För föreningens styrelse kommer detta innebära en hel del arbete men Föreningen kommer behålla total kontroll över byggnationen. Att bygga själva innebär ofta mycket mer arbete för Föreningen i detta fall via sin styrelse då de själva är ansvariga för alla steg i processen allt ifrån att söka bygglov, projektera och själva byggandet. Föreningen kan självfallet upphandla denna tjänst av en konsult eller ett byggföretag vilket kommer göras inom de olika områdena.

Fördelen med att föreningen bygger själva är att om allt går bra en potentiellt högre ekonomiska intäkter då föreningen äger de nybyggda bostadsrätterna som efter färdigställandet kommer ut på marknaden. En annan fördel är föreningen behåller en total kontroll över hela situationen.

Nackdelarna är att föreningen tar en betydligt större ekonomisk risk när de bygger själva det då det själva ingår entreprenadavtal och alla eventuella oväntade kostnader som uppstår vid byggnationen som inte avtalats hamnar hos föreningen som gör slutkostnaden svår att fastställa. Det kan även under byggtiden ske något oväntat med marknaden för bostadsrätter vilket är en risk som då också ligger hos föreningen i sin helhet.

Generellt har en bedömning gjorts att det är fördelaktigt att Föreningen skulle bygga de eventuella nya bostadsrätterna under egen regi för att dels behålla kontrollen och även kunna få ut så stora intäkter som möjligt vid en försäljning av dessa.

## **Låta annan än Föreningen bygga**

(Gäller ombyggnadsförslag 2)

Ombyggnadsförslag 2 innebär att Föreningen upplåter vindsyta till befintliga ägare till en bostadsrätt i Föreningen för att bygga ut sin befintliga bostadsrätt. Därefter kommer föreningen bidra med ex. projektering men medlemmen själv kommer stå för byggnationen och kostnaderna knutet till denna.

Föreningen kommer alltså endast stå för vissa administrativa kostnader som gör det möjligt för Föreningen att upplåta vindsytan till försäljning medan de medlemmarna som kommer bygga ut sina bostadsrätter kommer behöva stå den absoluta majoritet knutet till detta.

Bindande avtal kommer tecknas mellan Föreningen och de medlemmarna som eventuellt kommer få möjlighet att bygga ut sina befintliga bostadsrätter. Dessa avtal kommer reglera allt ifrån priser, villkor för byggnationens utförande och andra relevanta frågor.

## Skillnad mellan Ombyggnadsförslag 1 & 2

### **Ombyggnadsbeslut 1**

Ombyggnadsbeslut 1 innebär att årsstämman skall rösta om att ge föreningen tillstånd att bygga nya bostadslägenheter uppe på vinden i Föreningens byggnader och upplåta dessa med bostadsrätt. Föreningen kommer genom sin styrelse arbeta för att detta skall ske genom att ansöka om relevanta tillstånd från myndigheter såsom ex. bygglov. För att sedan upphandla konsulter och entreprenader för att bygga de nya bostadslägenheterna, för att till sist sälja dem på den öppna marknaden.

### **Ombyggnadsbeslut 2**

Ombyggnadsbeslut 2 innebär att årsstämman skall rösta om att ge föreningen tillstånd att upplåta vindsyta till försäljning till befintliga bostadsrättsägare inom Föreningen för att bygga ut sin befintliga bostadsrätt. De medlemmarna detta kan bli aktuellt för är medlemmar som äger en bostadsrätt direkt under vinden eller en medlem som äger en bostadsrätt som delvis redan befinner sig på samma våningsplan som vinden.

## Vad är nackdelarna?

### **Nackdelar med byggnationen**

De främsta nackdelarna för medlemmarna med en byggnation av boyta på vinden är att det kommer leda till att en del av medlemmarnas vindsförråd kommer behöva flyttas till en annan plats i Föreningens byggnader.

Det kommer såklart även under byggnationerna förekomma en del höga ljud och andra störningar som är sedvanliga med större byggnationer, vilket såklart kan vara besvärande för medlemmarna.

Vissa medlemmar kan eventuellt uppfatta att det är en nackdel att byggnadernas tak ändrar utseende, vilket såklart endast är en estetiskt fråga.

Det ökade värdet på byggnaderna kan leda till ett nytt taxeringsvärde på fastigheterna vilket i sin tur eventuellt kan leda till högre fastighetsskatt. Detta är dock ytterst ovanligt och de nya intäkterna överstiger även den eventuellt höjda fastighetsskatten med marginal.

Risker för att eventuella byggnationer har utförts på fel sätt och detta eventuellt måste åtgärdas eller tvistas om med de aktuella entreprenörer eller specifika medlemmen. Dessa risker minimeras dock genom att Föreningens styrelse planerar att använda sig av experter på respektive område och även genom att upprätta tydliga avtal som reglerar alla de olika aspekterna mellan parterna.

Fördelarna och nackdelarna som har beskrivits ovan i detta informationsbrev är inte uttömmande utan är för att ge en bild av vad medlemmarna skulle kunna se som de större fördelarna och nackdelarna.

## Hur skall jag rösta?

### **Vad händer beroende på hur jag röstar**

Det är såklart helt upp till varje medlem hur denna ställer sig i ovan frågor och den kan rösta precis som denne vill. Egentligen finns det tre val för varje medlem att välja mellan.

**1)** Antingen rösta ja på båda ombyggnadsförslagen, vilket innebär att Föreningen först kommer undersöka vilka medlemmar som enligt Ombyggnadsförslag 2 kan och vill bygga ut sin bostadsrätt och efter det är klarlagt även utreda om det eventuellt finns någon lämplig plats kvar för byggnation av nya bostadslägenheter i Föreningens regi enligt Ombyggnadsförslag 1.

**2)** Enbart rösta ja på ett av ombyggnadsförslagen och nej på ett. Det innebär såklart att Föreningen utför de handlingarna som är knutet till det förslaget som går igenom men inte på det som nekas.

**3)** Rösta nej på båda ombyggnadsförslagen. Det innebär såklart att inga ytterligare handlingar på området sker.