



HSB BRF FREDHÄLL

INFORMATION OM UTVECKLING AV RÅVINDAR

Styrelsens förslag till åtgärder på föreningens gemensamma råvindsyta är att exploatera delar av denna och skapa ytterligare några lägenheter samt även möjlighet att låta lägenheterna högst upp avyttra vinden ovanför till marknadspris.

VARMT VÄLKOMMEN PÅ:

- **Informationsmöte, HSB Brf Fredhäll**
Onsdagen den 26:e oktober, kl. 17.30 – 18.30
- **Extrastämma, HSB Brf Fredhäll, då vi kommer behandla exploatering av föreningens vindar.**
Onsdag den 16 november, kl 18.00 – 19.00

Hälsningar styrelsen i HSB brf Fredhäll och HSB Stockholm
2022-10-26



FASTIGHETSUTVECKLING AV RÅVINDAR

Styrelsen har under en tid diskuterat vilka möjligheter det finns för föreningens vindar och vad man skulle kunna använda dessa till. Fredhäll har länge varit ett fint och attraktivt område men det är först på senare år som priserna i området verkligen går att jämföra mot andra innerstadsområden och det nu är lönsamt att utveckla råvindsytan till lägenheter. Styrelsen har bitt HSB redovisa hur en upplåtelse av etagelägenheter samt nyupplåtelse för smålägenheter under 35m² skulle kunna se ut. Att skapa etagelägenheter med interna försäljningar har visat sig vara både svårt att prissätta och förknippat med vissa risker då föreningen bär fastighetsägaransvar om något skulle hända i den enskilda vindexploateringen. Vilket man som medlem inte har. HSB kommer även presentera möjligheten för föreningen att bygga och upplåta smålägenheter av delar av vindsytan som alternativ.

Styrelsen har sedan i våras anlitat HSB Stockholm i syfte att utreda status och möjlighet till en vindsombyggnad, vilka åtgärder som är möjliga och hur man går tillväga på bästa sätt för både förening, styrelse och medlemmar.

Vad har föreningen för dolda tillgångar?

Föreningen har idag god ekonomi men det behövs alltid intäkter för kommande och löpande underhåll av fastigheten. Det bästa sättet för en förening att fortsätta planera för framtiden är att vara proaktiv och tänka långsiktigt. I Brf Fredhälls fall är det de dolda tillgångarna, föreningens råvindar. Väljer man att exploatera dessa ”dolda ytor” så får föreningen en direkt avkastning genom ytterligare överlåtna ytor av föreningens fastighet. Vid försäljning internt till medlemmar eller till nya medlemmar på öppna bostadsmarknaden. I och med flera medlemmar ökar man även på den årliga medlemsintäkten som i ert fall kommer bli en rejäl förbättring. Föreningen kommer i samband med detta även få ett isolerat tak som i sin tur sänker energiförbrukningen för föreningen vilket med dagens elpris är väldigt lönsamt. HSB Stockholm har redovisat för styrelsen vilket troligt utfall denna typ av affär innebär för föreningen och hur man på bästa sätt bör genomföra en sådan fastighetsutveckling.

SAMMANFATTNING AV ÅTGÄRDER SOM BERÖR MEDLEMMAR:

Råvind och redan exploaterad yta på vind

- Föreningens medlemmar har idag förråd på vinden med oisolerat tak, som kan och eventuellt har släppt igenom vatten tidigare. Omdisponeringen kommer anpassas utifrån läget på medlemmens bostad. Ambitionen är att medlemmens kommande förråd ska finnas i respektive hus.

Alternativa åtgärder

- Upplåta yta till medlem i våning under till marknadspris.
- Ombyggnad av nya smålägenheter HSB Delad vinst.



Affärsmodellen – HSB Delad vinst

Affärsmodellen HSB Delad vinst bygger i korthet på att föreningen står för ytorna och HSB står för allt annat. När lägenheterna är upplåtna så delas vinsten lika mellan HSB och föreningen. HSB står för finansieringen av hela projektet och med HSBs goda kunskap om fastighetsutveckling minimeras även eventuella projektrisker som kan uppstå. När lägenheterna är färdigställda och slutbesiktade så säljs lägenheterna på öppna marknaden. Vinsten som blir delas lika mellan föreningen och HSB. Delad vinst! Om det mot förmodan blir en förlust så delas denna förlust också lika mellan föreningen och HSB. HSB har även möjlighet att hyra ut de nya lägenheterna med korttidskontrakt via HSB interna hyreskö om marknaden mot förmodan inte har återhämtas sig till de normala.

BESLUTSUNDERLAG

HSB har tagit fram principskisser på smålägenheter under 35m² samt även principskisser för etagelägenheter. Väljer föreningen smålägenheter eller etagelägenhet så bör man hålla sig under 35m². Det finns många fördelar att hålla sig under 35m² i dagsläget. Bland annat så är kraven på tillgänglighet något lägre. Vilket i detta fall innebär att föreningen slipper installera hissar hela vägen upp till vinden. Det är den enskilt dyraste kostnaden och skulle göra projektet ej genomförbart. En annan aspekt är krav på dagsljus som också är lägre än vid större lägenheter.

HSB Stockholm har idag två andra avslutade projekt, tre pågående projekt och flera andra som är i dessa tidiga skeden av fastighetsutveckling.

HSB har lång erfarenhet av att bistå bostadsrättsföreningar med utredningar, upphandlingar och genomförande. Att vi erbjuder fastighetsutveckling till våra kunder är ett i ledet att möta våra medlemmars efterfrågan. De ekonomiska bedömningarna bygger på erfarenheter från en lång rad liknande projekt i andra bostadsrättsföreningar inom HSBs organisation.



HUR FATTAR VI BESLUT OM FASTIGHETSUTVECKLING?

Styrelsens inriktningsbeslut:

Styrelsens ansvar är att besluta om löpande förvaltning och underhåll, som t.ex. fastighetsrelaterade åtgärder och sådant som berör fastighetsägaransvaret. Beslut om vad som kan göras inne i lägenheterna fattas av medlemmarna, tillsammans och individuellt.

Styrelsen har i ett inriktningsbeslut att se över föreningens möjlighet att exploatera vindarna och tagit hjälp av HSB för att utreda detta, och vilken affär som är mest lönsam för Brf Fredhäll på kort- & långsikt.

Exploatering av föreningens vind kommer bli den enskilt största intäkten som föreningen kan få på kort sikt. Fördelarna är dock flera, varav en är att föreningen tillskapar sig högre medlemsintäkter vilket är bra på långsikt. En annan fördel är även att inredda vindar kräver isolerat tak vilket ofta sänker föreningens energiförbrukning på lång sikt. Om föreningen upplåter större del bostadsyta (BOA) av den totala fastighetsytan (BTA) får föreningen även bättre lånemöjligheter vid kommande förhandling av föreningens lån.

Styrelsens ställningstagande:

Styrelsen ser det som en stor fördel med att få HSB stöd i detta och kan föreningen göra en vinst på att upplåta yta till marknadspriser så den vinsten troligt god för föreningen.

Styrelsen ställer sig därför bakom denna typ av förslag.

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.

Finansiering och påverkan på avgiften

Om styrelsen väljer HSB utgår en mindre kostnad för myndighetsdelarna och initialt en fast kostnad för dessa skisser samt ansökan om bygglov och krav på handlingar så som *dagsljusberäkningar*, *brandskyddsbeskrivning*, *akustikrapport*, *tillgänglighetsutlåtande*, *konstruktionsberäkningar*, *ramhandlingar vvs*, samt *arkitekturritningar*. Om föreningen därefter väljer HSB Stockholm som partner så ingår vi gemensamt ett samverkanskontrakt där inga kostnader tillfaller föreningen under hela ombyggnads-projektet. HSB har även räknat med ett tillskott från medlemsavgifter på ca 130 000kr/år.



Föreningens ekonomi kan förbättras tack vare följande faktorer:

- Tillskott i kassan genom att 4-6st lägenhetsförsäljningar utförs på öppna marknaden och med Fredhälls populära lugna läge, samt gynnsamt läge med T-bana bakom knuten och bussar.
- Föreningen får ett tillskott från medlemsavgifter från de nya lägenheterna vilket på sikt kan täcka kommande renoveringar istället för att då tvingats ta nya lån.

Om projektet går med förlust så kvarstår faktum att föreningen ändå får ett tillskott på medlemsavgifterna och HSB kommer vara med och dela förlusten.

HSB kan även åta sig att hyra ut lägenheterna med korttidskontrakt till dess att marknaden ser mer gynnsam ut för föreningen. Då tillfaller hela avgiften föreningen, HSB tar endast ett mindre administrativt påslag för hanteringen.

Marknadsläge och risker

Marknaden är skakig just nu. För att detta projekt skall kunna starta krävs bygglov och startbesked från Stockholms stad. Detta kan i många fall ta lång tid varpå marknadsläget egentligen inte bör ses som ett hinder utan en möjlighet. Att därefter genomföra en vinds-konvertering och en försäljning eller en upplåtelse tar ytterligare tid. Att marknadsläget då ser annorlunda ut är troligt. HSB studerar hela tiden marknaden och gör analyser. Förutsättningarna för ert projekt ser goda ut trots allt, då ni har ett bra läge i er förening. Om det mot förmodan fortfarande ser dystert ut när lägenheterna står klara har föreningen tillsammans med HSB möjlighet att hyra ut lägenheterna som hyresrätter till dess att marknaden vänder tillbaka. Hanteringen för detta står HSB helt för och avgifterna för lägenheterna tillfaller föreningen så när som på en administrationsavgift från HSB. Om projektet går med förlust, kvarstår faktum att föreningen ändå får ett tillskott på medlemsavgifterna och HSB kommer vara med och dela förlusten.

Mer information och tider

Ett antal möten är inplanerade att hållas:

- **Informationsmöte**, där information om planerad fastighetsutveckling kommer att ges, samt att medlemmarna får tillfälle att ställa frågor.
- **Extra föreningsstämma**, där beslutet tas kring fastighetsutveckling av föreningens vindar.

Tider för dessa möten framgår av förstasidan i detta dokument.

När startar byggnationen?

Så snart stämman godkänt styrelsens beslut inleds arbetet med att ta fram bygglovshandlingar och ansöka om bygglov hos Stadsbyggnadskontoret. Detta tar mellan 10-40 veckor. Så snart bygglovet erhållits så upprättas handlingar för ett förfrågningsunderlag, parallellt med detta så planeras och genomförs även ett tekniskt samråd med Stockholm stad där det utfärdas ett formellt startbesked. Nu kan man påbörja arbeten med omvandlingen av råvindsyta till lägenheter.



Byggarbetena bedöms kunna starta ca 1 år efter att man tagit beslut på stämman.

Arbetet beräknas pågå i ca 10-12 månader innan samtliga lägenheter är besiktade och klara för försäljning. En mer detaljerad tidplan kommer att tas fram av entreprenören. Besked om när ni i översta våningen kan tänkas beröras kommer vi ge innan byggstart. Information kommer sedan att ges löpande under hela byggtiden.

Stöd under genomförandet

Arbeten inom lägenheterna bedöms till cirka 1-2 veckor.

SÅ HÄR PÅVERKAS DU I DIN LÄGENHET

Vår förhoppning är att helt slippa arbete i era lägenheter. Men om vi ändå tvingas till detta så är det i lägenheterna högst upp. I dessa fall är det gipsinklädnader i takvinkel av något enskilt avloppsrör som mot förmodan kommit in snett efter omdragning och installation av kök och badrum ovan som berörs. Anledning till att vi behöver denna möjlighet till åtkomst är enbart för att våra tillgänglighetsmått på våningen ovan är så pass strama att risken inte helt går att undanröja ännu.

Förråd

Styrelsen har gjort flertalet genomgångar av föreningens förrådsytor både på vindar och i källarna. Efter att HSB tagit del av dessa handlingar kan vi konstatera att genom omdisponering av ytor och vakanta förrådsytor går det relativt smärtfritt att skapa 4-6st lägenheter per hus utan att tvinga föreningens medlemmar att tumma på den kvalitet de har idag.

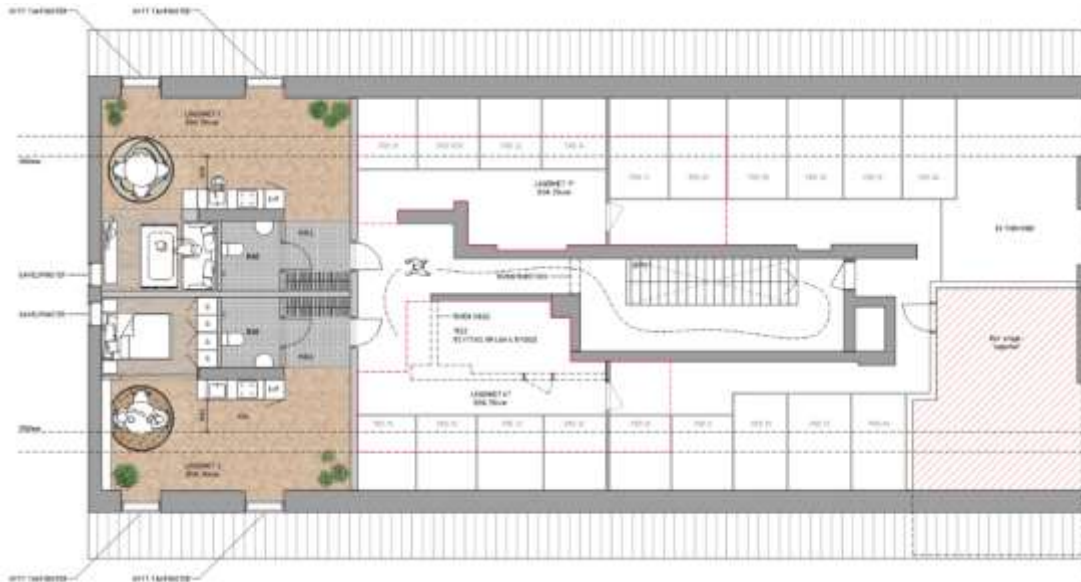


I samband med en vindskonvertering finns även möjlighet för föreningen att skapa helt nya förrådsytor med moderna troaxförråd med bättre belysning som i stället är närvarostyrd. Detta är dock inget krav, utan endast en rekommendation.

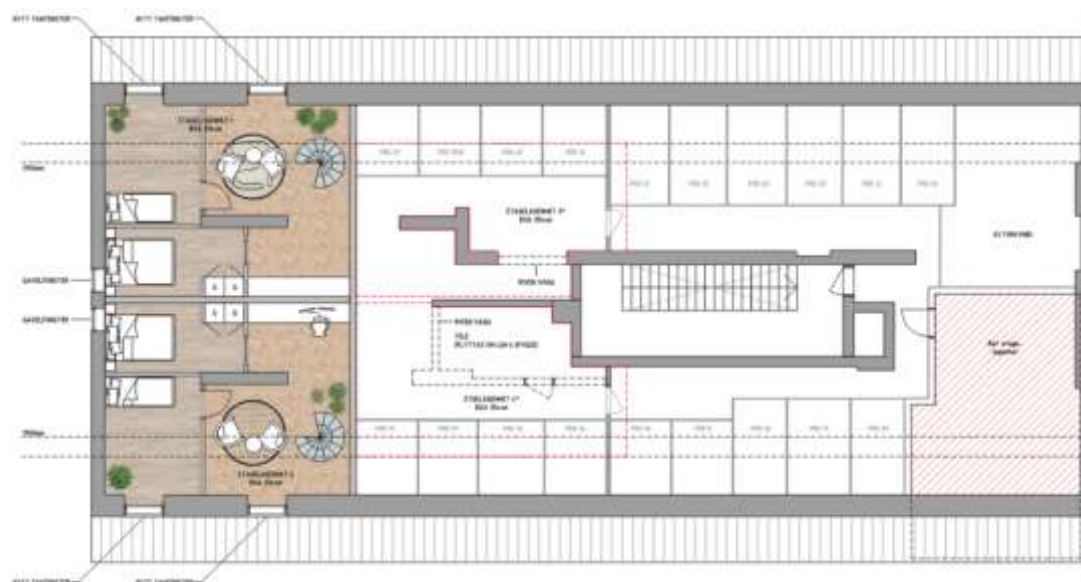


FÖRSLAGSKISSER

Nedanstående förslagskisser visar tänkt planlösning på vindsplanet. Obs. Brandutrymning för befintlig lägenhet skall in men finns inte uppmätt ännu därav saknas den dörren i denna skiss. Ritningarna är ej skalenliga.



Planlösning med 2st smålägenheter som exempel



Planlösning med 2st möjliga etagelägenheter som exempel



VANLIGA FRÅGOR INFÖR EN RÅVINDSOMBYGGNAD

Hur länge kommer jag behöva räkna med störande arbete?

Räkna med ca 3-4 veckor.

Kommer vi bli tvungen att ha fasadställning och inklädnad av hela huset nu?

Nej, mest troligt kommer en enklare "stockholmställning" passera ner till eran rabatt. Vi planerar inte för något väderskydd alls, utan planen är att vi täcker in taket och dess arbeten som sker där uppe. Däremot kommer under rivningsarbete det troligt behövs några containrar för rivningsmaterial. Men detta är övergående och bör passera under dessa 4-6 veckor.

Är det bilningar i betong hela dagarna?

Räkna med bilning under första veckorna dagtid. Därefter kommer bilning och borring att avta. Störningar blir det alltså dagtid men i olika utsträckning beroende på var arbeten sker.

Kan jag bo kvar under renoveringstiden?

Ja. Denna ombyggnad av era råvindar kommer troligt inte påverka er medlemmar nämnvärt. Det är de som bor högst upp som kan uppleva störningsmoment initialt.

Asbest?! Farligt för mig?

I den utsträckning som asbest förekommer sker saneringen enligt mycket strikta säkerhetsregler, och det innebär ingen hälsorisk. Genom att göra detta gemensamt med certifierad entreprenör minimeras olägenheter och risker.

Hur kommer värdet på lägenheten påverkas?

Enligt mäklare är en sådan fastighetsutveckling enbart positiv för befintligt medlemmar. Det innebär att medlemmar som bor kvar kommer få ta del av det positiva i att lägenheterna säljs till höga priser, så det påverkar värdet positivt.

Kommer medlemmar höst upp erbjudas möjlighet att köpa ytan?

Det kommer vara möjligt och styrelsen kommer verka för enings bästa i dessa frågor. Inte för den enskilda medlemmen.

Vad har HSB för försäkringar?

HSB har alla försäkringar som krävs för denna typ av ombyggnation. Vi brukar även teckna en specifik projektförsäkring som bland annat täcker egendomsförsäkring och allrisk under den tiden vi utför arbeten. Sen ställer vi också höga krav på våra underentreprenörer att de ska ha byggfelsförsäkringar och entreprenadförsäkringar för att nämna några.

Vem betalar reavinstskatten, boende eller föreningen?

Det är ingen reavinstskatt på nyupplåtelse.



HSB - där möjligheterna bor

Finns det risk att vi går med förlust?

Ja, den risken finns alltid. Men den risken är liten när ni gör detta tillsammans med oss från HSB. Vi delar vinsten och självklart även förluster om det mot förmodan blir en sådan. Det ni däremot vinner i alla lägen är tillskott till medlemsavgifterna.

Kommer vi som idag bor högst upp störas och vad kommer ni göra i våra lägenheter?

Ni är troligt de som kommer störas mest i detta projekt. Och med det sagt så kommer ni troligt störas betydligt mindre än vid ett stambyte. Men vår förhoppning är att med rätt planering och projektering minimera dessa störningar.

Vem kommer att besikta detta?

HSB och styrelsen anlitar en oberoende besiktningsman

Hur stora förråd får vi i källaren?

Ambitionen är att boende som idag har förråd i samma huskropp som sin lägenhet, ska fortsatt ha förråd i samma huskropp.