

2018-08-20

Till
Medlemmarna
i Brf Brofästet

Kallelse till extra föreningsstämma

Datum och tid: Onsdagen den 12 september kl. 18.30
Lokal: Samlingslokalen, hus 18

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor:

”Ombyggnad av viss del av befintliga gemensamhetslokaler till bostadsrättslägenheter”

Baserat på bifogat beslutsunderlag (7 sidor) föreslår styrelsen stämman
att ställa sig bakom förslaget till ombyggnad
att ge styrelsen i uppdrag att upphandla och genomföra ombyggnadsprojektet
att ge styrelsen i uppdrag att upplåta ytorna med bostadsrätt
att överskottet från projektet användas till att amortera ner våra lån

9. Avslutande

Åkersberga den 20 augusti 2018

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Brofästet 1

Välkomna!

INFORMATION AVSEENDE POTENTIellt LOKALPROJEKT TILL MEDLEMMARNA I BRF BROFÄSTET



2018-06-01 INFORMATIONS- OCH BESLUTSUNDERLAG FÖR LOKALPROJEKTET

INNEHÅLL

INNEHÅLL.....	2
1 INLEDNING.....	3
2 BAKGRUND	3
3 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG TILL PLANLÖSNINGAR	3
4 LOKALENS VÄRDE SAMT KALKYL.....	4
5 UPPSKATTADE KOSTNADER FÖR BRF KOPPLADE TILL PROJEKTET INKL MOMS.....	5
6 UPPSKATTAD KALKYL AV PROJEKTET	5
7 ÖVRIGA INTÄKTER	6
8 FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN.....	6
9 AVTALET MELLAN FÖRENINGEN OCH ENTREPRENÖREN.....	6
10 STÖRANDE ARBETEN	7
11 LJUDKLASSNING.....	7
12 STÄMMAN	7
13 FÖR- OCH NACKDELAR MED LOKALPROJEKTET	7
14 KONTAKT.....	7



1 INLEDNING

Styrelsen i Brf Brofästet har utrett möjligheterna att låta inreda en del av föreningens föreningslokaler till bostäder.

Detta dokument utgör vägledande informationsunderlag och kommer vid en kommande beslutstämma utgöra beslutsunderlag och beskriver vad en eventuell lokalinredning innebär för föreningen och dess medlemmar.

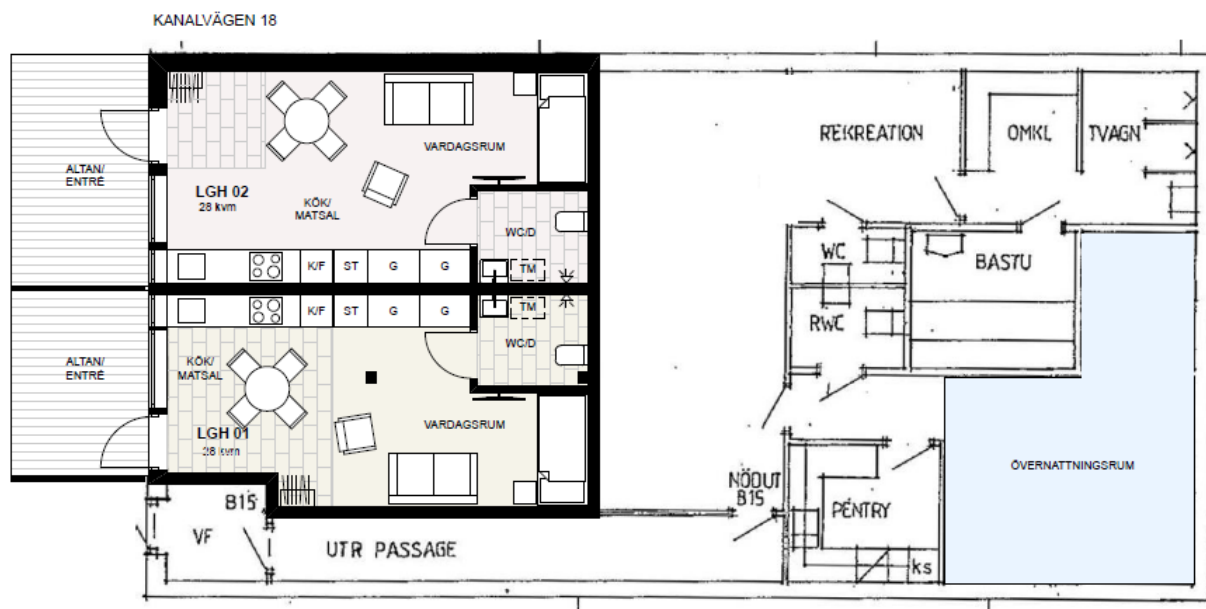
2 BAKGRUND

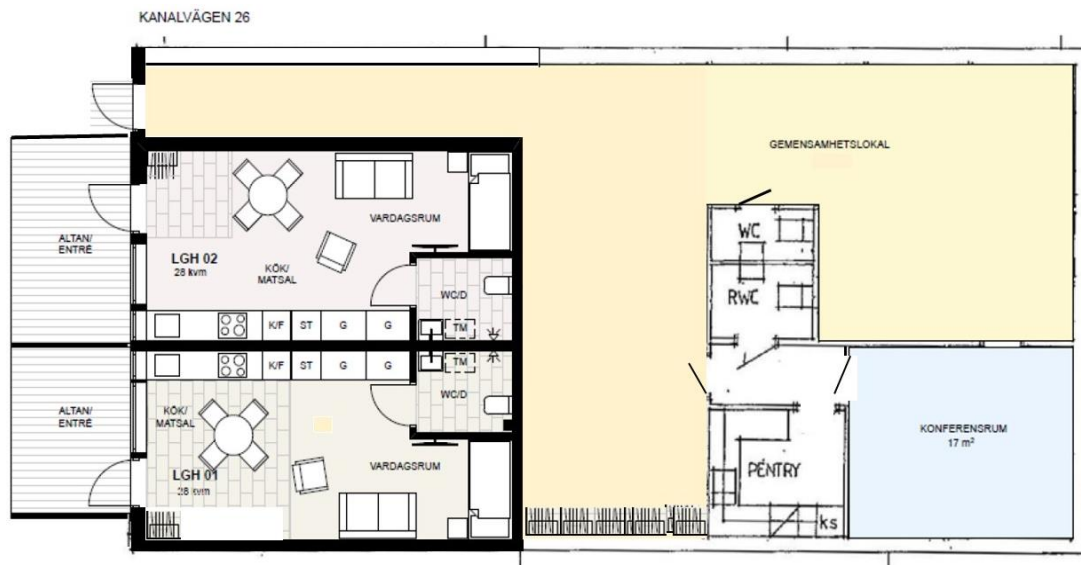
Genom en inredning av lokalerna är styrelsens avsikt att finansiera kommande underhåll och investeringsprojekt i fastigheten. Ambitionen är samtidigt att amortera på föreningens befintliga lån för att stå bättre rustad inför förmodade kommande räntehöjningar.

Styrelsen har som stöd i denna process, efter upphandling, anlitat Gleipnergruppen som projektpartner vilka har stor erfarenhet av denna typ av projekt. De kommer, vid ett bifall på en extra föreningsstämma, bistå styrelsen för att tillse att föreningens intressen tillvaratas i samband med upplåtelse och försäljning av lokalen.

3 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG TILL PLANLÖSNINGAR

Vi har tagit fram ett förslag som omfattar att 4 lägenheter byggs, vilket medför ca 112 kvm försäljningsbar boarea (BOA). Vi har medvetet försökt hålla lägenheterna relativt små då mindre lägenheter genererar ett högre slutpris per kvadratmeter boarea och således också ett högre pris för lokalytan. Tillgång på fönster (dagsljus) är även avgörande för de tillkommande lägenheternas storlek samt planlösning.





Exempel på 4 lägenheter fördelat på om ca 112 kvm

4 LOKALENS VÄRDE SAMT KALKYL

För att skapa förståelse för ekonomin i projektet så har indikativa bud från entreprenörer samt tidigare lägenhetsförsäljningar i området under det senaste halvåret utgjort grund för värderingen. Vidare har föreningens nuvarande årsavgifter utgjort beräkningsgrund för tillkommande avgifter från nytillkommande lägenheter.

Uppskattningsvis för lägenheter mellan 20–30 kvm erhåller föreningen ca 20–25 tkr/kvm. Vi ser tillsammans med mäklare i området att utbudet av större lägenheter inte har samma konkurrenskraft som mindre lägenheter.

För att få fram lokalens marknadsvärde så tittar vi på marknadspriset samt storlekar på färdiga lägenheter i området och prisnivån på de lägenheter som sålts på sistone, minus byggkostnaden för entreprenören. Det estimerade försäljningspriset som föreningen erhåller för lokalen är ca 22,5 tkr/kvm så länge omvärldsfaktorer såsom amorteringskrav, räntehöjningar etc. inte avsevärt påverkar det nuvarande marknadsläget.

Med den uppmätta storleken i förstudien innebär detta att lokalerna kommer kunna generera en intäkt om ca 2,5 mkr givet den indikativa prisnivån och räknat på 112 kvm BOA.

Upplåtelsen av ytan är skattebefriad för föreningen vilket innebär att den köpeskilling som försäljningen inbringar, minus omkostnader, blir föreningens nettoresultat av försäljningen.

5 UPPSKATTADE KOSTNADER FÖR BRF KOPPLADE TILL PROJEKTET INKL MOMS

Nya förråd- ca 20 tkr

Installation av nya nätgallerburar för tillkommande lägenheter

Byggteknisk projektledare- ca 150 tkr

Föreningen anlitar en byggteknisk projektledare som under byggnation kontrollerar och tillser föreningens intressen gentemot entreprenören.

Övriga kostnader- ca 200 tkr

Här räknar vi in både konkreta kostnader och tar lite höjd för oförutsägbara kostnader. Oförutsägbara kostnader behöver i regel inte tillämpas men det kan exempelvis vara driftkostnader för huset under byggnationstiden. I bästa fall blir de oförutsägbara kostnaderna betydligt mindre än angiven summa.

Totala uppskattade kostnader och investeringar: 370 tkr

6 UPPSKATTAD KALKYL AV PROJEKTET

Intäkter/utgifter	Summa
22 500 SEK* 112 kvm	2 520 000
Förråd	-20 000
Byggteknisk projektledare	-150 000
Övriga kostnader	-200 000
Totalt	2 150 000



7 ÖVRIGA INTÄKTER

Projektets överskott om ca 2,1 mkr kan med fördel användas till att finansiera kommande underhållsarbeten som föreligger kommande åren.

Räntebesparingar

Om överskottet på 2,1 mkr används till att amortera av delar av föreningens befintliga lån om ca 69,8 mkr räknat på en långsiktig genomsnittlig ränta om 3% innebär det en årlig räntebesparing om ca 64 tkr och vid en genomsnittlig ränta om 5% ca 107 tkr

Ökade avgiftsintäkter

Den schablonmässiga driftkostnaden på nya lägenheter i äldre fastigheter ligger på ca 280 kr/kvm/år. Föreningens nuvarande genomsnittliga avgifter är 869 kr/kvm/år. Överskottet som avgifterna på de nya lägenheterna genererar efter avdrag för driftkostnader är ca 65 968 kr/år (räknat på 112 kvm).

Ett samlat utfall av lokalförsäljningen blir enligt nedan:

Kalkyl (112 kvm)	Årligt ekonomiskt överskott
Räntebesparing (3%) resp. (5 %)	+64 500 / +107 500
Årligen ökade avgiftsintäkter från nya medlemmar	+65 968
Totalt	+130 468 / +173 468

Beroende på hur ränteläget utvecklas utgör den årliga besparingen 2–3 % av föreningens nuvarande avgiftsintäkter.

8 FÖRSÄLJNINGSPROCESSEN

Lokalen upplåtes i konkurrens. Detta sker genom att marknadens kvalificerade entreprenörer erbjuds lämna anbud där styrelsen sedan efter granskning och dialog med de mest lämpande anbudsgivarna väljer vilken aktör som föreningen önskar sälja och upplåta sin lokal till. Styrelsen tar sitt beslut baserat på bästa helhetslösning där anbudsnivån, entreprenörens erfarenhet, ekonomi, och referenser spelar in.

9 AVTALET MELLAN FÖRENINGEN OCH ENTREPRENÖREN

Lokalytan upplåtes till entreprenör som sedan på egen marknadsrisk inreder denna och parallellt med detta, på uppdrag av föreningen, utför avtalade entreprenadarbeten på totalentreprenad (ABT06) såsom förråd, trapphus m.m.

Entreprenören säljer därefter lägenheterna till nya medlemmar som enligt gängse rutin ska godkännas av styrelsen. Avtalet mellan föreningen och den entreprenör som förvärvar ytorna spelar en mycket viktig roll för projektet i sin helhet. Avtalet som används är beprövat under många år och är framställt tillsammans med AG advokater som är ansedda som en av Stockholms främsta entreprenadsjurister. Avtalet anpassas utifrån projektets förutsättningar och tillser att föreningen inte bär någon onödig risk i samband med projektet. Avtalet omfattar bland annat garantier för färdigställande och utförande, säkerhet i form av bankgaranti, vitesföreläggande för förseningar och skrivelser som begränsar och tydliggör entreprenörens arbetstider och övriga åtaganden.

10 STÖRANDE ARBETEN

Ombyggnaden av lokalen uppskattas pågå i totalt ca 5–7 månader. De första ca två månaderna kommer förstörande ingrepp utföras. Det är under denna initiala period som ljud kan komma att upplevas som störande. Resterande tid kommer invändiga arbeten utföras i de nya lägenheterna och med en betydligt lägre och mindre besvärande ljudnivå.

11 LJUDKLASSNING

En vanlig oro från medlemmar på överliggande våningsplan till lokaler är att ljud från de nya medlemmarna ska upplevas som störande. Då lokalen inreds utifrån dagens ljudkrav kommer ljudisolering vara avsevärt bättre än mellan övriga befintliga lägenheter i fastigheten.

Föreningen kommer att avtala om ljudklass C (skala A-D). Nyproduktionskrav är ljudklass C.

12 STÄMMAN

Styrelsen kommer kalla till en extra föreningsstämma där medlemmarna får ta ställning till huruvida föreningslokalen ska säljas och upplåtas för bostadsändamål.

Enligt bostadsrättslagen kräver beslutet avseende att sälja och upplåta lokalen till bostäder, ett formellt stämmobeslut av de som på stämman närvarar eller röstar via fullmakt.

13 FÖR- OCH NACKDELAR MED LOKALPROJEKTET

Nackdelar

- Etablering kommer finnas på baksidan av husen.
- Byggnation under ca 5–7 månader där medlemmar under arbetstid kan besväras.
- Omdisponering av föreningslokal

Fördelar

- Förbättrad ekonomi genom kapitaltillskott samt nya avgifter från nya lägenheter.
- Räntebesparingar genom amortering på befintliga lån.
- Möjlighet till ekonomiskt fördelaktigt utfört arbete i samband med lokalinredning.
- Fler medlemmar att dela på föreningens förtroendeuppgifter på.

14 KONTAKT

Om frågor uppstår är du välkommen att kontakta styrelsen på e-post:

