

Information: Konvertering av två lokaler till bostadsrätter

Bakgrund:

Vid brf. Röda ugglans årsstämma 2019 föreslog styrelsen att två av de lokaler som i dag hyrs av näringsidkare skulle konverteras till bostadsrättslägenheter. Styrelsen motivering till att genomföra projektet är att föreningen genom de köpeskillingar som erhålls får ett kapitaltillskott samt tillkommande intäkter i form av nya avgifter, vilket får vägas mot bortfallet av hyresintäkter. Därtill stärks föreningens medlemsantal vilket innebär fler medlemmar som kan dela på löpande kostnader och uppdrag. Efter beslut på årsstämma 2019 ansökte föreningen om bygglov för att omvandla de två lokalerna som till bostadsrättslägenheter.

Lidingö stad har under hösten 2019 beviljat bygglovet. Därefter har styrelsen jämfört offerter beträffande konverteringen av de två lokalerna samt jämfört olika projektformer. En extern fastighetsmäklare har även konsulterats i frågan och styrelsen har tagit in referenser från andra bostadsrättsföreningar som genomfört liknande projekt tidigare.

Projektledning:

Styrelsen avser att genomföra projektet genom en projektmodell där föreningen själv har huvudansvar för genomförandet, men att ett konsultbolag anlitas för att leda projektet. Efter att ha jämfört olika offerter önskar styrelsen anlita företaget Gleipnergruppen som konsult för projektledningen.

Ekonomisk uppskattning:

Styrelsen utgår från Gleipnergruppens uppskattningar om ett försäljningspris à 55 tkr per kvm och en genomförandekostnad à 25 tkr per kvm. Dessa siffror är dock enbart en uppskattning och styrelsen vill i denna vara så försiktig som möjligt. Naturligtvis är målsättningen att vid projektet få så höga försäljningspris som möjligt och så låga genomförandekostnader som möjligt. Totalt omfattar projektet en yta på 171 kvm:

Uppskattat försäljningspris 55 tkr/kvm x 171 kvm = 9,4 mkr

Uppskattad genomförandekostnad 25 tkr/kvm x 171 kvm = 4,3 mkr

Uppskattat bruttoresultat 5,1 mkr

Uppskattad kostnad projektledning Gleipnergruppen 230 tkr

Uppskattat mäklararvode 200 tkr

Uppskattat nettoresultat exkl kostnader för finansieringen och oförutsedda kostnader ca 4,6 mkr

Beträffande finansieringen har föreningen erhållit ett lånelöfte muntligt från Handelsbanken på 5 mkr.

I den ekonomiska kalkylen har styrelsen även tagit i beaktande att föreningen i dag har hyresintäkter från lokalerna på 161 tkr och att årsavgifterna från den två nya lägenheterna blir ca 121 tkr. Årsintäkterna minskar således med 40 tkr.

Ändring av andelstal:

Som en följd av att andelen medlemmar i föreningen utökas behöver andelstalen räknas om. Andelstalen ligger till grund för hur stor del av den totala medlemsavgiften som betalas av varje medlem. Vid den ordinarie årsstämman den 2 mars 2020 deltog juristen Ove Schramm som informerade om processen kring ändrade andelstal och varför det är nödvändigt. Förändringen innebär ej någon skillnad i andelstalens relation till varandra för befintliga medlemmar.

Projektets genomförande:

Under våren 2020 kommer upphandling att ske och förväntad byggstart är i augusti. Byggtiden uppskattas till ca 5 månader. Därefter anlitas en fastighetsmäklare för att sälja de två nya lägenheterna.

Under projektets gång kommer styrelsen att informera medlemmarna löpande via hemsidan. Där finns i dagsläget föreningens bygglov upplagt.