

## Konvertering och försäljning av källarlokal

### Bakgrund - möjlighet

Argumentation om nyproduktion och förtätning har varit vanliga inslag i bostadsdebatten. Där den rådande bostadsbristen, tillsammans med det låga ränteläget, har drivit upp kvadratmeterpriserna till rekordnivåer. De högsta nivåerna finner man i storstadsregionerna, där centrala Stockholm och primärt Östermalm just nu har Sveriges högsta kvadratmeterpriser. Detta har i sin tur gett fastighetsägare starka incitament att förädla befintligt fastighetsbestånd, för uthyrning eller försäljning. Där bl.a. förädling av råa vindsytor till bostäder länge har varit populärt och visat sig vara lönsamt för både bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare.

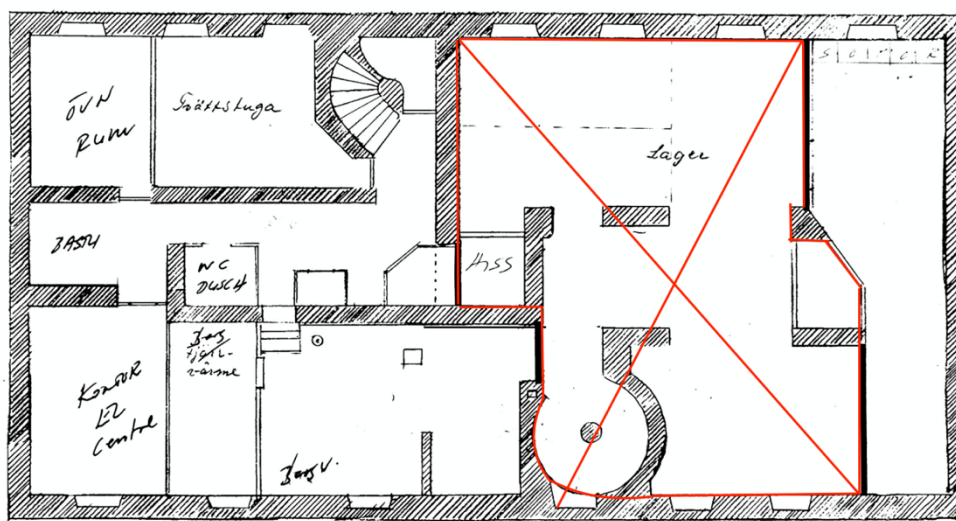
En stadigt ökande trend i denna utveckling är potentialen att förädla även fastighetsytor belägna helt eller delvis under markplan. Allt i takt med att marknadspriserna per kvadratmeter skjuter i höjden.

Den yta som vår förening i dagsläget har möjlighet att förädla är den del av fastighetens tidigare garage i källarplan, som vi under en längre tid har haft uthyrd som lagerlokal. Det här dokumentet presenterar fyra olika alternativ att ta ställning till kopplat till en sådan förädling.

## Lokalens definition och storlek

Den aktuella ytan som är en del av fastighetens källarplan\*, räknas som biarea oavsett takhöjd. Enligt föreningens dokumentation är arean 110 kvm, men i befintligt hyreskontrakt är arean 100 kvm angiven. Lokalens yta kommer därför att mätas in för att fastställas.

*\*För att ytan ska anses vara källarplan krävs att hela golvet ligger under den omgivande marknivån. Detta framgår av den svenska standarden "Area och volym för husbyggnader – Terminologi och mätregler", SS021054:2009.*



## Fördelar med en försäljning av råyta alt. egen förädling till bostad/kontor

- Ett gott marknadsläge med hög köpeskillning som följd
- Ökad hyresintäkt via större marknadsvärde per kvadratmeter<sup>[1]</sup><sub>SEP</sub>
- Finansiering av nödvändig fasad- och fönsterrenovering
- Möjlighet att betala av föreningens lån (f.n. 3470 TSEK)
- Stärkt balansräkning via sänkta lånekostnader
- Möjlighet till sänkta månadsavgifter
- Isolering av befintlig råyta med minskade uppvärmningskostnader
- Ökat marknadsvärde för våra lägenheter

I det fall vi inte väljer att gå vidare med denna möjlighet kommer sannolikt ytterligare höjning av våra månadsavgifter att behövas framåt, för att täcka föreningens behov av stundande fastighetsunderhåll.

## **De fyra alternativen**

### **Alt. 0 – Nollalternativet**

Föreningen fortsätter som nu att hyra ut befintlig råyta som lagerlokal. Nuvarande hyreskontrakt inbringar 96.000 SEK per år, med en årlig försumbar prisreglering enligt indexklausul.

*Observera att detta alternativ innebär att finansieringen av den nödvändiga fasad- och fönsterrenoveringen måste ske med upptagande av nytt lån alternativt kapitalinsatser.*

### **Alt. 1 – Två mindre lägenheter**

#### ***i förhållande till***

### **Alt. 2 – En stor lägenhet (styrelsens rekommendation)**

De arkitekter som vi varit i kontakt med menar att "pandemieeffekten" har lett till att kvadratmeterpriserna och efterfrågan numera är högre för stora lägenheter än mindre.

Till detta ska tilläggas att vi har en högre byggkostnad per kvadratmeter för två mindre lägenheter i förhållande till en stor (bl.a. fler installationer för två kök och badrum). Och den sammanlagda kvadratmeterytan till försäljning blir större för en lägenhet (förutsatt att all yta kan räknas som BOA och inte klassas som biyta).

Krav avseende ljus, buller och tillgänglighet är de samma oavsett två mindre eller en stor lägenhet, men kraven kan vara aningen svårare att uppfylla för en större lägenhet.

Utöver detta kan en stor lägenhet tänkas ge ett mer värdefullt tillskott till föreningen i form av mjuka värden. Eftersom en stor lägenhet passar bättre för ett par eller den lilla familjen. Vilket gör att man ser en långsiktighet i sitt boende och därmed kan tänkas ha ett större intresse i föreningen löpande förvaltning. Det innebär att vi kan räkna med ytterligare engagemang i det framtida styrelsearbetet och skötseln av fastigheten med tillhörande trädgård.

### **Alt. 3 – En mindre lägenhet OCH Kontorsyta**

Genom att upplåta del av ytan som kontor för uthyrning, behåller föreningen en tillgång som kan avyttras i ett senare skede. Kontorsdelen inbringar sannolikt även en bra årlig hyresintäkt\* till föreningen (marknadspriset för kontorsyta på Östermalm ligger i dagsläget på 3200–5000 SEK per kvadratmeter och år).

Vi får för detta alternativ en lägre byggkostnad än för två mindre lägenheter. Med aningen lägre krav på ljus, buller och tillgänglighet.

*\*Vi måste beakta viss vakansgrad som inverkan på den ekonomiska kalkylen som för detta alternativ baseras på 100% uthyrningsgrad.*

*Observera att detta alternativ innebär att finansieringen av den nödvändiga fasad- och fönsterrenoveringen sannolikt delvis måste ske med upptagande av nytt lån alternativt kapitalinsatser.*

### **Styrelsens slutsats och rekommendation**

Styrelsens slutsats är att **Alt. 2 – en större lägenhet** är ekonomiskt mest fördelaktigt för föreningen. Och rekommenderar med anledningen av det detta alternativ. Vilket även möjliggör en nödvändig fasad- och fönsterrenovering utan upptagande av nytt lån alternativt kapitalinsatser.

## Konverteringsprocessen

Det finns två huvudspår till att förverkliga denna konvertering.

**Alt A)** Föreningen säljer råytan till en juridisk person som i sin tur bygger om lokalen till en eller två bostäder. Exploatören/Byggentreprenören genomför sedan en försäljning till fysisk(a) köpare som styrelsen godkänner som ny(a) medlem(mar) i vår förening.

**Alt B)** Föreningen förädlar råytan och genomför försäljning i egen regi.

### **Alt. A) Försäljning av råyta till exploatör/byggentreprenör**

Innebär att föreningen säljer råytan i konkurrens mellan olika exploatörer/byggentreprenörer till högsta möjliga köpeskilling. Det åligger då styrelsen att utvärdera inkomna anbud, vilket omfattar fler aspekter än pris bl.a. kvalitet och hur de "mjuka" faktorerna ska värderas. Vilket ställer höga krav på styrelsen.

Den exploatör/byggentreprenör som vinner anbudsgivningen har givetvis för avsikt att optimera sin egen vinstmarginal kopplat till en senare försäljning. Vilket innebär incitament för att hålla byggkostnaderna nere, med inverkan på kvalitén på olika lösningar som utgör del av föreningens fastighet. Något som innebär en risktagning för föreningen att missgynnas långsiktigt.

*Observera att detta alternativ kräver utökade resurser för kvalitetssäkring av byggprojektet. Det är dock det snabbaste alternativet till en intäkt för föreningen och innebär inte några direkta kostnader för föreningen.*

### **Alt. B) Föreningen förädlar råytan och genomför försäljning i egen regi**

För att genomföra projektet i egen regi så måste föreningen upphandla ett projekteringsteam med; arkitekt, konstruktörer, KA mm. Och på egen hand säkra framtagande av kompletterande handlingar för ansökan om bygglov, vilket bl.a. kräver anlitan av en ljuskonsult. Vi behöver också ta fram ett genomarbetat förfrågningsunderlag för upphandling av byggentreprenör.

Kostnaden för själva ombyggnaden inklusive bygglov, projektering och mäklarkostnad bedöms till ca 3,25-3,75 MSEK. För detta behöver föreningen uppta ett kortfristigt lån för inlösen i samband med en senare försäljning.

*Observera att driva denna typ av projekt i egen regi ställer höga krav på styrelsen och vår förening. Men skapar också möjlighet till en högre intäkt för föreningen i slutändan.*

### **Tänkbart ekonomiskt utfall för de olika alternativen**

Vänligen se bilaga 5 Garageprojektet: Ekonomisk kalkyl för mer information.

### **Entré till förädlad yta**

Entrén till en lägenhet/kontor i källarplan, p.g.a. högt belägna fönster, måste av säkerhetsskäl ha två av varandra oberoende in- och utgångar.

Ett alternativ är att öppna upp för primär entré via fastighetens bottenvåning, där vi idag har föreningens barnvagnsförråd. Med en primär entré via fastighetens trapphus ökar sannolikt attraktionsnivån och därmed värdet vid en försäljning.

Den sekundära entrén blir då den befintliga ingången till dagens lagerlokal, i anslutning till cykelparkeringen nere i garaget.

Hissens möjlighet att nå källarplanet ska även utredas.

### **Tidsaspekter för färdigställande**

Från projekteringsstart och anmälan till Stadsbyggnadskontoret, till upphandlad byggtreprenör och besked om byggstart, kan vi räkna med en tidsperiod på 6 månader. Vilket även sammanfaller med uppsägningstiden på föreningens nuvarande hyreskontrakt för dagens lagerlokal.

Byggnationen i sin helhet bedöms ta ca 6-7 månader.

Vänligen se bilaga 6 Garageprojektet: Projektprocess med tidplan och organisation

## Styrelsens slutsats och rekommendation till beslut

Av den information vi har fått fram och beskrivit i bifogade dokument gällande garageprojektet (se bilaga 1 Dokumentöversikt) känner vi oss trygga med att vi kommer kunna uppfylla krav på:

- Tillgänglighet
- Brandskydd
- Rumshöjd
- Ventilation
- Uppvärmning
- Radon

Det som återstår för kvalificerad bedömning är uppfyllnad av erforderligt krav på dagsljusinsläpp. Dagsljuskrav ställs på rumsnivå, vilket innebär att vald planlösning kan få stor inverkan på om kravet uppfylls eller inte. Svårast att uppfylla dagsljuskrav är in mot fastighetens innergård, där de tre fönsterna är relativt låga.

Dagsljuskraven gör att en bygglovsansökan måste kompletteras med framtagande av dagsljusberäkning och eventuellt åtgärdsförslag. För detta behöver styrelsen anlita en ljuskonsult till en beräknad kostnad på ca 50 TSEK.

Styrelsen förordar för övrigt alternativ 2 – En stor lägenhet – till beslut om en förädling av befintlig råyta i fastighetens källarplan (se argument för detta högre upp i detta dokument).

**Baserat på den mycket positiva uppsidan vid ett förverkligande av detta projekt, förordar styrelsen att föreningen beslutar om att gå vidare med en ansökan om bygglov. För detta krävs stämmobeslut med enkel majoritet, dvs 50% av de röstberättigade rösterna.**

En korrekt sammanställd och inskickad bygglovsansökan garanterar beslut inom tio veckor.

*Observera att de dokument som styrelsen har bifogat gällande garageprojektet (se bilaga 1 Dokumentöversikt) är uteslutande framtagna av styrelsen. Inte en krona av föreningens medel har hittills spenderats, i samband med alla möten med arkitekter, konsulter mm.*