

## Projektets attraktivitet

Styrelsen ser fortsatt mycket positivt på projektets möjligheter att stärka föreningens ekonomi, utan att ta några stora ekonomiska eller tekniska risker. En positiv grundinställning som grundar sig i det faktum att flera av varandra oberoende sakkunniga, såsom professionella fastighetsutvecklare, mäklare och entreprenörer, samstämmt bekräftar projektets genomförbarhet och lönsamhetspotential. Något som även bekräftats av det bygglov som nu har erhållits efter en noggrann granskning med positiva uttalanden från Stadsmuseet.

## Fördelar med en konvertering

En ombildning av en lokal till bostadsrätt har flera positiva effekter, inte minst för föreningen och dess nuvarande medlemmar.

### Här är några direkta fördelar:

- Köpeskillingen för lokalen kan finansiera...
  - underhållsbehov, vilket gör att vi **undviker ytterligare banklån och höjda avgifter** alternativt kapitalinsatser från medlemmarna.
  - avbetalning på banklån, vilket gör att **månadsavgifterna kan sänkas**.
- Tillskott av två ytterligare lägenheter i föreningen ger...
  - ökade löpande intäkter i form av månadsavgifter.
  - fler medlemmar att fördela föreningens förtroendeuppdrag på.
  - Utökad boarea inom fastigheten, vilket **sänker föreningens belåningsgrad per kvm boarea**.

Sammantaget gör det vår förening mer attraktiv, vilket även ökar värdet på alla våra medlemmars lägenheter.

## Bedömt marknadsvärde

Det av oss tidigare angivna spannet för ett marknadsvärderat kvadratmeterpris; **80–100 TSEK per kvm** är baserat på en sammanvägd bedömning efter återkommande samtal med olika fastighetsutvecklare och mäklare, med erfarenhet av konverteringsprojekt, verksamma i Stockholmsområdet. Av dessa kan nämnas:

### Fastighetsutvecklaren MAKE SPACE

Företaget är expert på konverteringar och jobbar i ett nära och långvarigt samarbete med ett noga beprövat nätverk av arkitekter, entreprenörer och konsulter. Den 15 september fick styrelsen ett uppdaterat **indikativt anbud, som skulle innebära ett ekonomiskt tillskott till föreningen på 3 471 TSEK**. Anbudet baseras på ett bedömt marknadsvärde om **90 TSEK per kvm**.

### **Mäklaren Lagerlings Fastighetsmäklari**

Mäklaren Richard Lagerling har en erkänt stor erfarenhet av att bedöma marknadsvärde på bostäder, inte minst inom Östermalmsområdet. Richard känner väl till vår fastighet och har tagit del av våra bygglovsbeviljade handlingar. Han bedömer marknadsvärdet på de blivande lägenheterna till **80-90 TSEK per kvm**.

### **JÆGER & J:SON HB**

Av Samhällsbyggarna auktoriserad småhus- och lägenhetsvärderare, där konsulterad sakkunnig bedömer marknadsvärdet till **90-100 TSEK per kvm** och uttalar sig på följande sätt: *"Jag bedömer att er förenings ekonomi och det faktum att lägenheterna är i absolut nyskick (naturligtvis) när de når marknaden är faktorer som bidrar till en relativt hög köpeskilling i detta fall."*

### **Anbud från en tillfrågad entreprenör,**

Vi har i dagsläget tillfrågat två olika entreprenörer med god erfarenhet av liknande konverteringar. Bägge entreprenörerna har tagit del av samtliga handlingar och bilder tagna av lokalens nuvarande skick. Vi har fått ett **anbud från den ena entreprenören - Södertörns Bygg & Konsult - på 3 012 TSEK inkl. moms exklusive erforderlig projektering**. Entreprenören i fråga uttalar sig på följande sätt: *"Jag tror att man kan räkna hem denna konvertering ganska enkelt. Med dessa kostnader samt kostnader för myndigheter, bygglovsframtagning, diverse konsultkostnader och det som inte ingår i offerten skulle jag säga att ni gör lätt en vinst om 80-100% vid en försäljning på ca 90-100 TSEK per kvm. Arbetet från start till mål i byggprocessen skulle jag säga att det tar ca 6-8 månader utifrån att alla bygglovhandlingar är klara."*

### **Gleipnergruppen AB**

Gleipnergruppen arbetar med bostadsutveckling inom befintligt fastighetsbestånd, med i huvudsak bostadsrättsföreningar som uppdragsgivare. Dom har uppvisat mycket god förståelse och kunskap avseende de åtaganden och ansvar en styrelse ställs inför i samband med ett konverteringsprojekt. VD:n som driver bolaget har både varit inne i vår lokal och tagit del av alla våra handlingar. Han har sagt sig vara intresserad av att lämna ett indikativt anbud som ett första steg.

### **Bedömd totalkostnad för projektet**

Styrelsen har tidigare bedömt **totalkostnaden för byggnation till ca 35 TSEK per kvm**. Om vi till Södertörns Bygg & Konsults anbud (3 012 TSEK inkl. moms exklusive erforderlig projektering) adderar kostnad för projektering, samt andra tillkommande kostnader som oförutsett och risktillägg, så hamnar totalkostnaden på 3.7-3.9 MSEK vilket motsvarar en byggkostnad på **35-37.5 TSEK per kvm**. Räkna vi baklänges utifrån vad MAKE SPACE erbjuder oss (3 471 TSEK) och utgår från deras bedömda marknadspris på 90 TSEK per kvm och en vinstmarginal för dem på 20 %, så får vi fram att dom bedömer totalkostnaden till 3.8 MSEK.

*Tänkbart utfall: Om vi skulle utgå från en byggkostnad på 38 TSEK per kvm så blir den totala vinsten 4 058 TSEK, baserat på marknadsvärdet 90 TSEK per kvm, (90 TSEK x 89 kvm boyta - 38 TSEK x 104 kvm råyta)*

**I och med detta anser styrelsen att projektets attraktivitet och potentiella värde, avseende kostnader och intäkter, har bekräftats av externa sakkunniga.**