

Brf Sköndal

Årsstämma 31/5



HSB – där möjligheterna bor

Ombyggnation av en lokal på smörbrödsvägen 21-23



HSB – där möjligheterna bor

Ombyggnation av en lokal på smörbrödsvägen 21-23

Bakgrund

En proposition presenterades av Styrelsen Brf Sköndal på extra årsstämman 13/2 med förslag på att bygga om nuvarande lokal (105 kvm) till 3 st lägenheter på ca 35 kvm vardera. Styrelsen ombads att komplettera med information kring det tänkta bygget.

De främsta anledningarna till ombyggnation

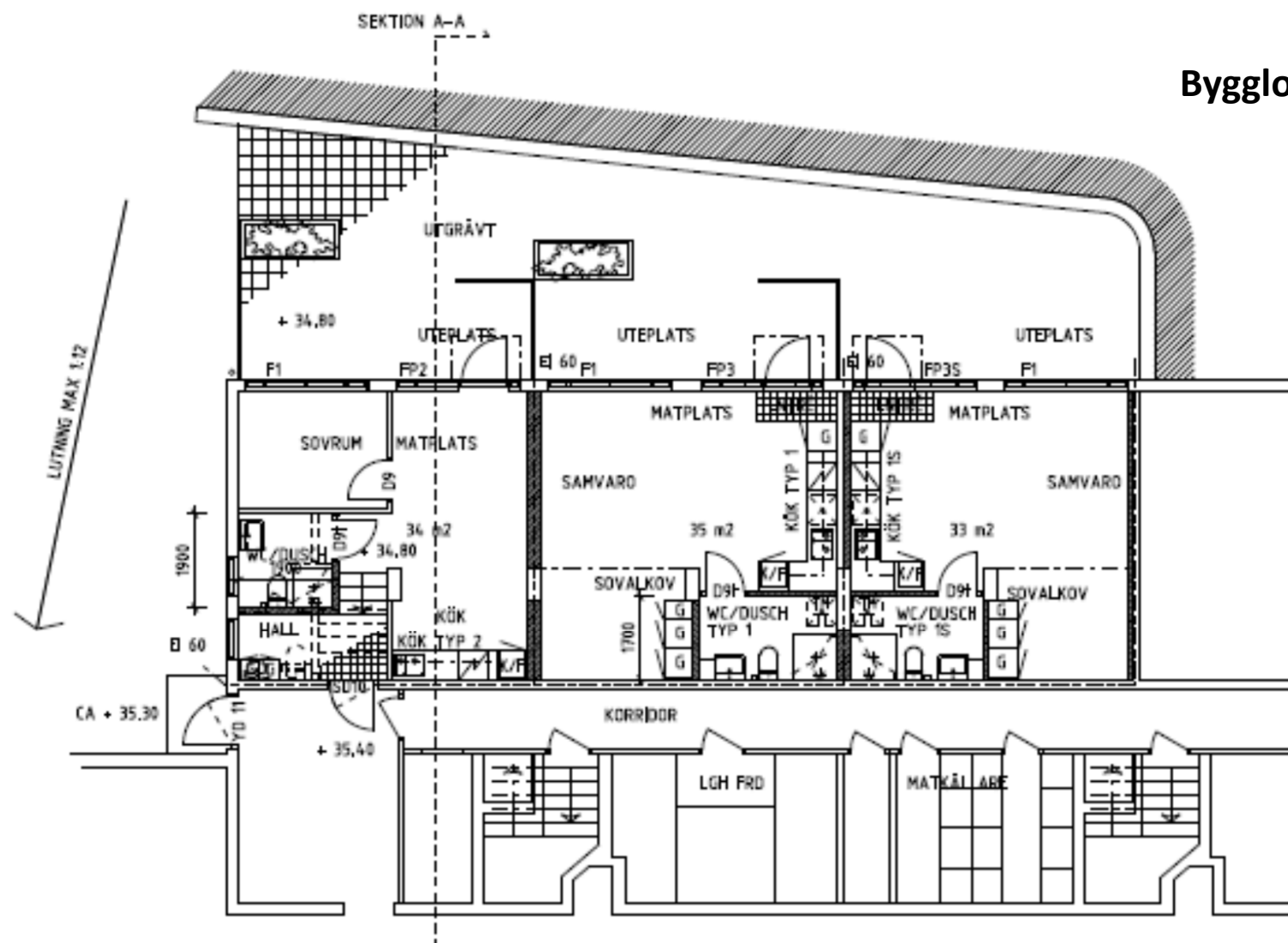
1. Föreningen har haft svårt att få lokalen uthyrd till externa organisationer samt när uthyrning har skett har det medfört oönskad aktivitet för medlemmar i området och merarbete för föreningens personal.
2. Lokalen är i stort behov av renovering som måste göras med eller utan ombyggnation vilket medför en kostnad på minst 2-300.000 kronor.
3. Det finns inget behovet av lokalen i föreningen men det finns ett skriande behov av bostäder i området.
4. Ombyggnationen säkrar intäkter i framtiden samt gör att vi kan fokusera på vår kärnverksamhet dvs att hantera och erbjuda lägenheterna till våra medlemmar.
5. Detta skulle vara en mycket gynnsam affär för föreningen och frigöra medel till föreningens övriga underhållsbehov utan att höja medlemsavgifterna. Det skulle snarare sänka avgifterna en aning.



HSB – där möjligheterna bor

Ombyggnation av en lokal på smörbrödsvägen 21-23

Bygglov klart!



Ombyggnation av en lokal på smörbrödsvägen 21-23

Kostnader inkl moms		Skanska AB	WI Bygger Sverige AB	Prenada AB
	Anbud ombyggnation	4 275 000	4 675 000	3 236 750
	Oplanerade kostnader ombyggnation (10%)	427 500	467 500	323 675
	Tot anbud	4 702 500	5 142 500	3 560 425
	Förarbete ritningar, bygglov, El, VVS, Brand, och anbudsförfarande mm.	200 000	200 000	200 000
	Mäklararvode	105 000	105 000	105 000
	Total kostnad	5 007 500	5 447 500	3 865 425
Intäkter och värdering				
Svensk Fastighetsförmedling per lgh	1 628 333	-122 500	-562 500	1 019 575
Notar per lgh	2 061 667	1 177 500	737 500	2 319 575
Svenska Mäklarhuset per lgh	2 000 000	992 500	552 500	2 134 575
ERA per lgh	2 150 000	1 442 500	1 002 500	2 584 575
Genomsnittspris på sålda 1:or 2018	2 000 000			
Genomsnittspris på sålda 1:or 2017	2 100 000			
Genomsnittspris på sålda 1:or 2016, 2017 och 2018	2 350 000			



Ombyggnation av en lokal på smörbrödsvägen 21-23

Slutsats och yrkande av bifall för att påbörja ombyggnationen av lokal till lägenheter enligt beskrivning ovan

Vi ser att föreningen gör flera vinster genom ombyggnationen. Om vi antar de mest fördelaktiga anbudet och lägger på 10% för oplanerade kostnader och säljer alla objekten för mäklarnas lägsta respektive högsta värderingar så gör föreningen en vinst på mellan ca 1 Mkr och 2,6 Mkr på 3-4 månader.

Vår samlade bedömning av kostnader och intäkter är att det är en bra affär för föreningen och att vi ser en stor positiv effekt för föreningen både på kort och lång sikt och därför ber vi stämman att bifalla styrelsens proposition om att påbörja ombyggnation.

